

Literatúra:

- ELIÁŠ, P. (1995): Územný systém ekologickej stability z hľadiska ekológie. *Životné prostredie*, 29, č. 5, s. 227-228
- KOLEKTÍV, (1993): Regionálny územný systém ekologickej stability (RÚSES) okresu Trnava, zhotoviteľ Mikrotop – Slovenská Ľupča
- KOLEKTÍV, (1997): Správa o hodnotení vplyvov vodného diela Sereď-Hlohovec na životné prostredie, Bratislava
- KRÁLIK, J. (1995): Regionálne systémy ekologickej stability – metodika a prax. *Životné prostredie*, 29, č. 5, s. 274-275
- RUŽIČKOVÁ, H. (1995): Hodnotenie nelesnej vegetácie v metodike ÚSES. *Životné prostredie*, 29, č. 5, s. 244-246

SELECTED PROBLEMS FROM LOCAL TERRITORIAL SYSTEM OF ECOLOGICAL STABILITY (LTSES) IN THEORY AND PRACTICE**Branislav ROCHOVSKÝ****Summary**

Local Territorial System of Ecological Stability (LTSES) is playing the most important role in ecological stability of country. They are creating the richest net with high stability. LTSES projects are the first point in a long process in protection of our environment. Implementation of LTSES elements are the most important and most difficult goals. These elements have to satisfy the main goals of LTSES and they have to be helpful for that life in that environment. There is a lot of unsolved problems in LTSES theory. Only future could show us the real implementation of LTSES.

Recenzent: RNDr. Vladimír Ira, CSc.

PROBLÉMY ROZVOJA NADŠTANDARDNÉHO BÝVANIA V BRATISLAVE**Eva SMATANOVÁ****Abstract**

In the submitted paper are evaluate the expectations and problems of expansion of high-standard housing in Bratislava. As two fundamental expectations we consider the demand for this form of housing and spatial structure of the city. High-standard housing in Bratislava is developing in various forms in the qualitative different territories. The most intensive building of High-standard apartments is realized north-west of city centre, in territory, which is called *Vnútorne hory*. On the case of this locality we show the basic problems connected with the high-standard housing development in the city.

Mgr. Eva SMATANOVÁ

Katedra humánnej geografie a demogeografie, Prírodovedecká fakulta Univerzity Komenského, Mlynská dolina 1, 842 15 Bratislava, smatanova@fns.uniba.sk

Key words: *high-standard housing, spatial structure of the city, family house, apartments block*

1. Úvod

Prakticky všetci autori zaoberajúci sa problematikou priestorovej štruktúry miest a ich základných funkcií v krajinách strednej a východnej Európy konštatujú, že rok 1989 predstavuje výrazný zlom vo vývoji týchto javov. V predchádzajúcom príspevku (P. Korec, E. Smananová, 1997) sme analyzovali vplyv politických, ekonomických a spoločenských zmien v krajinách strednej a východnej Európy na vývoj vnútornej priestorovej štruktúry miest týchto krajín, pričom osobitnú pozornosť sme venovali hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave. Z viacerých tendencií vývoja priestorovej štruktúry Bratislavy, na ktoré v uvedenom príspevku poukazujeme, má osobitné postavenie rozvoj areálov nadštandardného bývania. Pri nadštandardnom bývaní treba upozorniť na štyri jeho charakteristické črty:

- 1/ rýchla reakcia rozvoja nadštandardného bývania na zmeny po roku 1989,
- 2/ veľký priestorový rozsah a kvantitatívny nárast počtu takýchto bytov,
- 3/ snaha zaujať najatraktívnejšie priestory v meste z hľadiska kvality životného prostredia,
- 4/ výrazný vplyv na vývoj funkčno-priestorových vzťahov v meste.

Cieľom predloženého príspevku je poukázať na problémy rozvoja nadštandardného bývania v Bratislave a pokúsiť sa o ich zovšeobecnenie.

V slovenskej geografickej literatúre vyšli v pomerne krátkom čase dve podnetné práce hodnotiace hlavné smery geografických výskumov vnútornej štruktúry miest (A. Bezák 1992, R. Matlovič 1998). K týmto prácam možno priradiť aj štúdiu L. Sýkoru (1993). Nehľadiac na to, že títo autori identifikovali nie rovnaký počet výskumných smerov, resp. prístupov k analýze intraurbánnej štruktúry mesta, dôležité je, že všetci spomínaní autori upozorňujú na osobitosti a úskalia výskumu vnútornej priestorovej štruktúry mesta. A. Bezák (1992) napríklad v závere svojej práce zdôrazňuje, že všetky hodnotené výskumné smery majú komplementárny charakter a žiaden z nich nemôže postihnúť všetky relevantné aspekty priestorovej organizácie miest. R. Matlovič (1998) poukazuje na skutočnosť, že priestorovú štruktúru mesta je možné z geografického hľadiska chápať ako mnohorozmernú superštruktúru tvorenú vzájomne previazanými a podmienenými parciálnymi intraurbanými štruktúrami: fyziografickou, morfologickou, funkčnou a sociálno-démografickou. Zmena jednej z nich podmienuje transformáciu ostatných. Na základe uvedených faktov je možné tvrdiť, že napriek tomu, že predkladaná štúdia spadá do oblasti výskumu sociálno-démografickej štruktúry, majú jej výsledky širší dopad.

2. Predpoklady a podmienky rozvoja nadštandardného bývania

Základným predpokladom rozvoja nadštandardného bývania je dopyt po tejto forme bývania. Dôvodov, prečo je dopyt po týchto bytoch po roku 1989 podstatne väčší ako v období pred týmto rokom je viac, upozorniť však treba predovšetkým na dva z nich.

Prvým je skutočnosť, že vývoj po roku 1989 v krajinách strednej a východnej Európy mal za následok zmeny sociálnej štruktúry spoločnosti týchto krajín. Autori zaoberajúci sa štúdiom sociálnej štruktúry (stratifikácie) upozorňujú, že vymedziť systém sociálnej štruktúry je

konceptne i technicky veľmi zložitú. Náročnosť stanovenia sociálnej štruktúry spoločnosti je podstatne vyššia v spoločnostiach, ktoré prechádzajú významnými politickými, ekonomickými a spoločenskými zmenami, ako je tomu v krajinách strednej a východnej Európy. Rešpektujúc vyššie uvedené môžeme konštatovať, že jednou zo základných črt vývoja sociálnej štruktúry našej spoločnosti je jej polarizácia. Na tento fakt upozorňujú viacerí autori (G. Węclawowicz 1997, J. Keller 1997, I. Nový a kol. 1998 a inf), pričom za najdôležitejší činiteľ polarizácie spoločnosti považujú majetkové pomery. Príčinami polarizácie spoločnosti sú podľa týchto autorov predovšetkým zmeny v ekonomickom systéme, resp. nástup trhovej ekonomiky. V relatívne krátkom čase sa sformovala pomerne početná vrstva ekonomicky veľmi silného obyvateľstva, často označovaná ako „nová elita“. Práve táto vrstva vytvára dopyt po nadštandardnom bývaní. Vzhľadom na funkcie Bratislavy, jej polohu i samotnú veľkosť má formovanie novej elitnej vrstvy práve tu oveľa väčší rozsah ako v iných mestách Slovenska.

Druhý dôvod je špecifický pre Bratislavu a súvisí predovšetkým s jej funkciami a polohou. Bratislava má pre zahraničné podnikateľské aktivity zo západnej Európy bránovú polohu nielen k územia Slovenska, ale aj vzhľadom k celej strednej a východnej Európe. Na tento fakt upozornil vo svojich prácach aj P. Korec (1996, 1998). Funkcie Bratislavy ako politicko-administratívneho a hospodárskeho centra štátu sú predpokladom pre pôsobenie zahraničných a domácich firiem s celoštátnou pôsobnosťou v meste. Bratislava sa od 1.1.1993 stala hlavným mestom samostatného štátu a tým sídlom zahraničných zastupiteľských úradov a inštitúcií s medzinárodnou pôsobnosťou. Tieto uvádzané skutočnosti sa výraznou mierou podieľajú na zvýšenom dopyte po nadštandardnom bývaní na území mesta.

Dôležitou podmienkou rozvoja nadštandardného bývania v Bratislave je priestorová diferenciácia jej územia z hľadiska kvality bývania. Osobitnú pozornosť tomuto problému venovali vo svojej práci P. Korec, S. Galasová (1993). Z výsledkov, ktoré dosiahli autori sú z pohľadu našej práce zaujímavé predovšetkým tri.

Z hľadiska kvality bývania existuje výrazná línia v smere rieka Dunaj (od mosta Lafranconi po Nový most) – Staromestská ulica – Štefánikova ulica – hlavná železničná stanica – železnica smerom na Raču, ktorá rozdeľuje mesto z pohľadu kvality bývania na dve rozdielne časti. Oblasti ležiace juhovýchodne od tejto línie vykazujú podstatne horšie podmienky pre bývanie ako oblasti ležiace severozápadne od nej. Druhým zaujímavým zistením autorov je, že UO ležiace v severozápadnej časti mesta majú výrazne lepšie hodnoty hlavne v troch ukazovateľoch: znečistenie ovzdušia, poloha k rekreačným oblastiam a typ zástavby. Poslednou významnou skutočnosťou je zistenie, že mimoriadne priaznivé hodnotenie kvality bývania majú UO v oblasti individuálnej bytovej zástavby (IBZ) Vnútorých hôr a Koliby.

Bratislava má vzhľadom na osobitosti svojej priestorovej štruktúry dobré podmienky pre rozvoj nadštandardného bývania. V porovnaní s ostatnými mestami Slovenska má Bratislava veľké plochy lesných areálov zasahujúcich až k centru mesta, veľkú rozlohu neurbanizovaného pôvodného vidieckeho priestoru a pomerne voľnú zástavbu oblastí s prevažujúcou IBZ. Týmto prednosťami disponuje najmä územie ležiace v severozápadnej časti mesta. Vzhľadom na uvedené fakty neprekvapuje, že hlavné oblasti výstavby nadštandardných bytov sa sústreďujú práve v týchto častiach mesta. V už spomínanej práci P. Korec, E. Smatanová (1997) sme poukázali na skutočnosť, že byty s vysokým štandardom sa v Bratislave stavajú v zastavanom

území zahusťovaním už existujúcej zástavby i v nových atraktívnych lokalitách, na tzv. „zelenej lúke“. Už J. Haloun (1993) vo svojej práci poukázal na dopyt po nadštandardnom bývaní ako na jeden zo základných trendov, ktoré menia od roku 1989 mestá bývalých socialistických krajín. Súčasne podotkol, že tento typ bývania sa sústreďuje predovšetkým v centrách miest, v iných priaznivých lokalitách a v „záhradných predmestiach“. Problémy súvisiace s rozvojom nadštandardného bývania sú v rôznych typoch území rozdielne.

3. Lokalita Vnútorne hory

Vnútorne hory je starší, menej používaný názov pre oblasť nachádzajúcu sa severozápadne od centra Bratislavy. Administratívne je to vlastne západná časť mestskej časti Staré mesto, ktorá je samostatným okresom. Oblasť Vnútornej hôr je tvorená 16 urbanistickými obvodmi. Morfológicky je táto oblasť odlišná a výrazne oddelená od ostatného územia mesta. Je súčasťou najjužnejšieho výbežku Malých Karpát, predstavuje vyvýšenú plošinu nad Mlynskou dolinou. Vo vývoji urbánnej štruktúry Bratislavy bola od ostatného územia mesta oddelená dôležitými mestskými komunikáciami, ktoré sú dnes súčasťou ZAKOS-u. Západnú hranicu Vnútornej hôr tvorí štvorpruhová cestná komunikácia v Mlynskej doline, južnou hranicou je Nábřežie arm. gen. L. Svobodu, na východe ich lemujú Staromestská ul. a Štefánikova ul. a na severe sú od ostatného územia oddelené Pražskou ul. a Brnenskou ul. Vzhľadom na uvedené prírodné podmienky a výrazné hranice sú Vnútorne hory relatívne samostatnou, dobre identifikovateľnou časťou mesta.

Vnútorne hory boli v minulosti vyhľadávaným miestom oddychu a rekreácie obyvateľov Bratislavy. Vďaka svojej polohe v blízkosti centra mesta a vhodným prírodným podmienkam (rozsiahla zalesnenosť a mierna členitosť reliéfu) bolo toto územie vhodné pre trávenie voľného času nielen počas nedeľ a sviatkov, ale aj počas pracovných dní. Atraktivitu tohto priestoru zvyšoval celý rad letných reštaurácií, kaviarní a hostincov.

Urbánny rozvoj Bratislavy po 2. svetovej vojne výrazne zasiahol aj Vnútorne hory. Vzhľadom na predpoklady tejto oblasti sa tu v prvých etapách rozvíjala predovšetkým obytná funkcia. Vnútorne hory sa stali najznámejšou a najrozsiahlejšou oblasťou výstavby rodinných domov, prevažne vilového typu. Neskôr, najmä od 70-tych rokov tu postupne začali prenikať i iné funkcie mesta (školská, administratívno-riadiaca, dopravná, vedecko-výskumná, kultúrna, športovo-rekreačná). Koncom 80-tych rokov predstavovali Vnútorne hory polyfunkčné územie s dominantnou obytňou funkciou.

Podľa výsledkov zo Sčítania ľudu, domov a bytov v roku 1991 žilo v 16 urbanistických obvodoch tvoriacich Vnútorne hory spolu 18 347 obyvateľov. K tomuto roku bolo na území Vnútornej hôr 2 306 trvale obývaných domov, v ktorých sa nachádzalo 6 965 trvale obývaných bytov. Takmer tretinu z týchto bytov (2 047) tvorili byty v rodinných domoch. Rodinné domy predstavovali až 70,6% všetkých trvale obývaných domov. O kvalite bývania v tejto lokalite svedčia aj dva nasledujúce fakty. Takmer všetky byty (98,94%) patrili v roku 1991 k bytom I. a II. kategórie, pričom priemerná obytňá plocha 1 bytu bola 58,12 m², čo je hodnota vysoko nielen nad priemerom MČ Staré Mesto (46,1 m²), ale aj nad bratislavským priemerom (41,34 m²).

Pri sledovaní priestorového rozmiestnenia hodnotených javov zisťujeme, že najviac bytových domov sa nachádzalo v urbanistických obvodoch vo východnej časti Vnútorých hôr, v priamom kontakte s centrom mesta. V tomto priestore sa však nachádza i množstvo zariadení iného funkčného zamerania (mapa 1). Väčšie areály bytových domov sú sústredené ešte v západnej, menej zastavanej časti územia: sídlisko vo svahu nad Mlynskou dolinou oproti areálu ZOO a v priestore medzi ulicami Drotárska, Mudroňova a Slávičie údolie. Najväčšiu rozlohu Vnútorých hôr však zaberali areály záhrad s prienikom obytnej funkcie a areály individuálnej bytovej zástavby, nemalý podiel mali aj lesné plochy, a to najmä v lokalite Horský park, Kalvária a územie pozdĺž Mlynskej doliny.

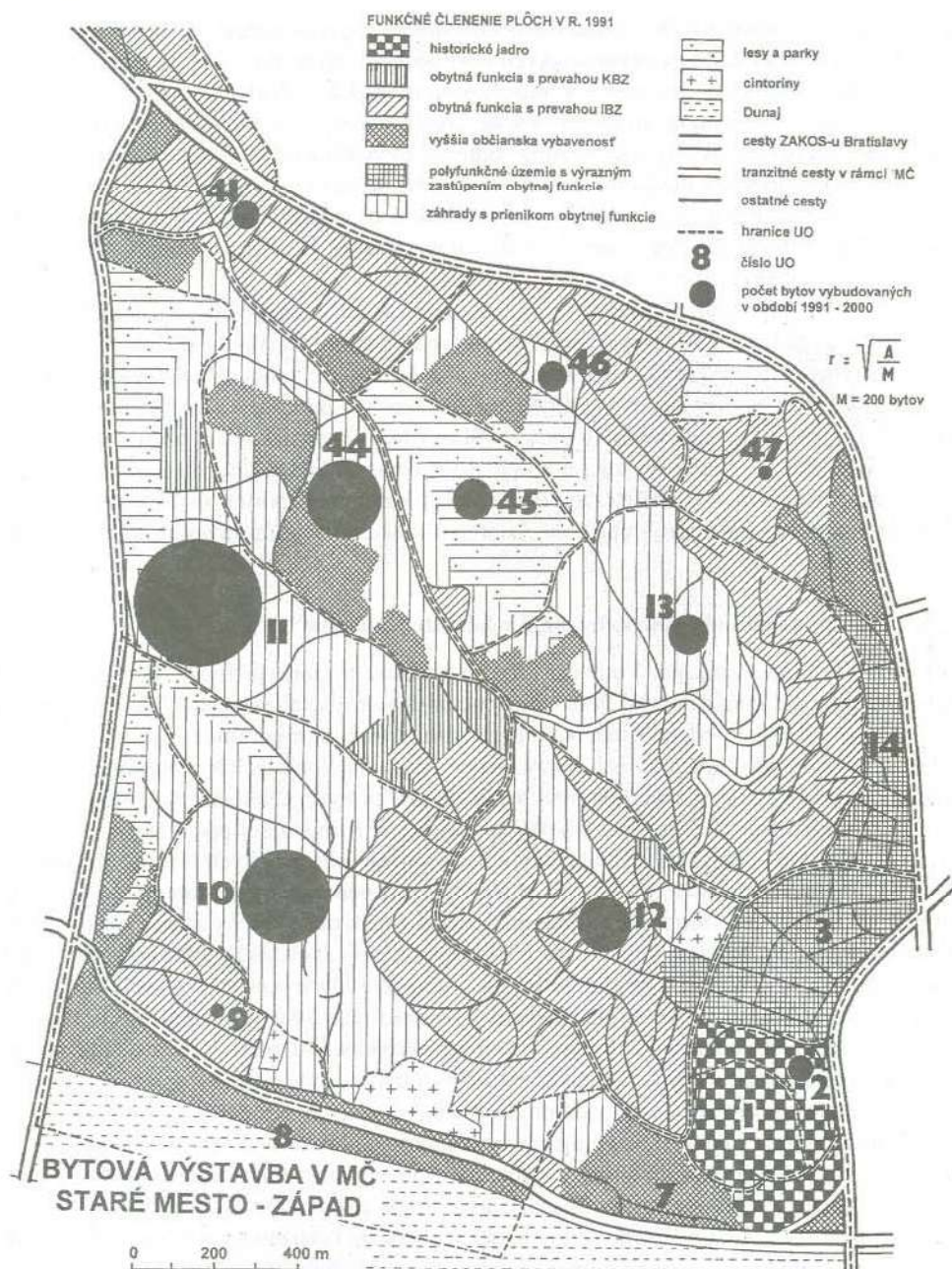
Ako sme už spomínali, s urbánnym rozvojom mesta sa začali v západnej, menej zastavanej časti Vnútorých hôr lokalizovať aj zariadenia iných funkcií mesta, akými sú rozsiahle areály vysokoškolských internátov na Horskom parku a Svoradovej ulici, areál Vysokej školy výtvarných umení, Správy účelových zariadení Ministerstva zahraničných vecí a Štátny archív na Drotárskej ulici, Geologický ústav Dionýza Štúra (dnes Geologická služba SR) v Mlynskej doline, amfiteáter na Búdkovej ulici a trolejbusové depo DPMB takisto na Búdkovej ulici. Nachádza sa tu aj niekoľko ďalších zariadení školskej, kultúrnej a športovo-rekreačnej funkcie a takisto množstvo cirkevných objektov. Osobitnú funkciu vo Vnútorých horách má hrad a hradný svah.

4. Rozvoj nadštandardného bývania v lokalite Vnútrné hory

Ako už bolo uvedené skôr Vnútrné hory sú oblasťou, v ktorej prebieha najrozsiahlejšia výstavba nadštandardných bytov. Podkladom pre analýzu nadštandardného bývania sú tabuľka 1 a mapa 1. Údaje uvedené v tabuľke boli získané terénnym prieskumom v júni 1998.

V priebehu sledovaných 10-tich rokov bolo v oblasti Vnútorých hôr postavených 1 094 nadštandardných bytov, z čoho bolo 888 bytov (81,2%) v bytových domoch a 206 (18,8%) v rodinných domoch. Z priloženej tabuľky je zrejmé, že rozhodujúci počet bytov (859, t.j. 78,5% z celkového počtu) bol vybudovaný v 3 západných urbanistických obvodoch Vnútorých hôr. Intenzita zástavby UO 10, UO 11 a UO 44 je v porovnaní s ostatnými UO nižšia, pri pohľade na mapu 1 vidíme, že rozhodujúci podiel v nich majú plochy záhrad s prienikom obytnej funkcie. Výstavba sa v týchto troch UO sústredila do troch lokalít, kde boli postavené viacpodlažné bytové domy. V lokalite Tichá ulica – Slávičie údolie bolo v 11 bytových domoch postavených 184 bytov, v lokalite Na Hrebenku – Mozartova v 3 bytových domoch 174 bytov a v lokalite Drotárska ulica sa v 14 bytových domoch nachádza 340 bytov. V týchto 3 lokalitách bolo teda spolu vybudovaných 698 nadštandardných bytov, čo je 63,8% z celkového počtu. Uvedená rozsiahla výstavba nadštandardných bytov v bytových domoch využíva práve dostatok voľných plôch v týchto menej intenzívne zastavaných urbanistických obvodoch.

Výstavba nadštandardných bytov v rodinných domoch je rozmiestnená rovnomernejšie. Z tohto pohľadu je veľká významnosť šiestich urbanistických obvodov, UO 12, UO 10, UO 13, UO 46, UO 41 a UO 11. Okrem menej zastavaných urbanistických obvodov s prevahou záhrad sa výstavba rodinných domov rozvíja aj v území s obytňou funkciou s prevažujúcou individuálnou bytovou zástavbou (UO 12 a UO 41).



Map 1. Housing construction in city-part Bratislava Old Town-west

V súvislosti s rozvojom nadštandardnej výstavby v oblasti Vnútrotných hôr sa objavil aj rad problémov, z ktorých je potrebné upozorniť na tri.

Nárast počtu obyvateľov v tejto oblasti ako aj ďalšie vývojové tendencie majú za následok nebývalé zvýšenie intenzity cestnej dopravy. Pri pohľade na mapu 1 vidíme, že cesty v tejto časti mesta majú prevažne obslužný charakter. Tranzitných ciest, ako aj ciest zabezpečujúcich napojenie územia Vnútrotných hôr na cesty ZAKOS-u je málo, navyše sú to úzke dvojpruhové komunikácie. Intenzívna nadregionálna preprava je vážnym problémom hlavne v smere ulíc Slávičie údolie – Tichá – Svetlá, Hroboňova – Drotárska – Matúškova, Ul. Prokopa Veľkého – Havlíčkova a Hlboká – Ul. B. Němcovej.

Tab. 1. Domy a byty vybudované v lokalite Vnútrotné hory v rokoch 1991-1998

Číslo a názov ÚO	Domy			Byty		
	spolu	z toho		spolu	z toho	
		rodinné	bytové		v RD	v BD
01 Hrad	–	–	–	–	–	–
02 Hradný svah	2	–	2	16	–	16
03 Lýceum	–	–	–	–	–	–
07 Podhradie	–	–	–	–	–	–
08 Park kultúry	–	–	–	–	–	–
09 Vinárky	4	4	–	4	4	–
10 Bôrik	54	32	22	239	37	202
11 Na Hrebienku	27	13	14	473	14	459
12 Nemocnica – Partizánska	50	49	1	76	64	12
13 Slavín	26	24	2	45	26	19
14 Štefánka	–	–	–	–	–	–
41 Dubová ulica	15	15	–	21	21	–
44 Holý vrch	16	6	10	147	7	140
45 Horský park	6	5	1	45	5	40
46 Kalvária	22	22	–	24	24	–
47 Sokolovňa	3	3	–	4	4	–
S p o l u	225	173	52	1 094	206	888

Zdroj: Vlastný terénny výskum

Vážnym nedostatkom rozvoja tejto oblasti je absencia zariadení základnej občianskej vybavenosti, hlavne obchodov a služieb. Dôsledky tohto nedostatku sú zvýraznené spomínanou nízkou priepustnosťou cestnej siete.

Posledným problémom, na ktorý chceme upozorniť je zhoršovanie podmienok pre bývanie. V tomto prípade ide o protirečenie vo vývoji. Nadštandardné byty sa tu lokalizujú hlavne vďaka vysokej kvalite územia pre bývanie. V dôsledku rozvoja bytovej výstavby sa tu však znižuje plocha zelene, zahusťuje sa zástavba, zvyšuje sa hustota zaľudnenia a znižuje sa estetický obraz krajiny. Vo viacerých prípadoch sa totiž v tesnej blízkosti nachádzajú architektonicky odlišné bytové domy, nehľadiac na to, že v ich bezprostrednom susedstve sú rozsiahle areály rodinných domov.

5. ZÁVER

V predloženom príspevku sme sa pokúsili zhodnotiť jeden z fenoménov rozvoja Bratislavy po roku 1989. Hlavné výsledky tejto štúdie môžeme zhrnúť do nasledovných bodov.

V Bratislave vďaka osobitosti jej funkcií, polohy i samotnej veľkosti sídla vznikol veľký dopyt po nadštandardných bytoch. Vzhľadom k spoločenskému vývoju pred rokom 1989 bol v Bratislave počet takýchto bytov výrazne poddimenzovaný.

Územie Bratislavy je vzhľadom ku kvalite podmienok pre bývanie výrazne diferencované. Lepšie podmienky pre bývanie majú oblasti nachádzajúce sa severozápadne od centra mesta.

Nadštandardné bývanie sa na území Bratislavy rozvíja v niekoľkých základných formách, z ktorých za najdôležitejšie sú dve. Areály nadštandardných bytov vznikajú na tzv. „zelenej lúke“ a zahusťovaním existujúcej zástavby v atraktívnych priestoroch mesta.

Jednou z najvýznamnejších lokalít nadštandardného bývania sú Vnútorne hory. Za hlavné prednosti tejto lokality je potrebné považovať čistotu ovzdušia, veľký podiel lesov a záhrad, bezprostrednú blízkosť k centru mesta, jej funkčné využívanie a prevládajúci typ zástavby. Toto územie zaznamenalo po r. 1990 prudký rozvoj výstavby nadštandardných bytov, predovšetkým v svojej západnej časti.

V súvislosti s rozvojom nadštandardného bývania v oblasti Vnútornej hôr sa objavilo niekoľko problémov, ktoré je potrebné minimalizovať. Za hlavné z nich treba považovať nedostatočnú cestnú sieť, absenciu základnej občianskej vybavenosti a zhoršovanie podmienok pre bývanie.

Literatúra:

- BEZÁK, A. (1992): Prístupy k analýze vnútornej štruktúry miest: prehľad a zhodnotenie. AFRNUC Geographica, 32, Univerzita Komenského Bratislava, pp. 287-298.
- KELLER, J. (1997): Úvod do sociológie. SLON, Praha, p.181.
- KOREC, P., GALASOVÁ, S. (1993): Priestorová diferenciácia kvality bývania v Bratislave. Geografia – aktivity človeka v krajine (zborník referátov z konferencie), ed. R. Novodomec, Prešov, pp. 142-145.
- KOREC, P. (1996): Methodological aspects in the research of transitional period in Bratislava. AFRNUC, Geographica, 37, Bratislava, pp. 155-162.
- KOREC, P., SMATANOVÁ, E. (1997): Vplyv transformačných procesov na zmeny priestorovo-funkčných vzťahov v regióne Bratislavy (zborník z medzinárodnej konferencie „Aktuálne problémy regionálneho rozvoja“), Banská Bystrica, 28.-29. máj 1997, pp. 162-169.

- KOREC, P. (1998): Transformation of the Border Transport System in the Vienna – Bratislava – Győr Region. *European Planning Studies*, Vol. 6, No. 5, pp. 599-609.
- MATLOVIČ, R. (1998): Geografia priestorovej štruktúry mesta Prešov. *Geografické práce*, VIII, 1, PU Prešov, 260 p.
- NOVÝ, I. a kol. (1998): *Sociologie pro ekonomy*. Grada, Praha, 164 p.
- SÝKORA, L. (1993): Teoretické přístupy ke studiu města. In: *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*, ed. Sýkora, L., UK Praha, pp. 64-99.
- WEŁŁAWOWICZ, G. (1997): The changing socio-spatial patterns in Polish cities. *Münchener Geographische Hefte*, 76 (ed. Kovacs, Z., Wiessner, R. (Hrsg.), *Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa*), L.I.S. Verlag, Passau, pp. 75-82.
- Sčítanie ľudu, domov a bytov 1991. Mestská správa ŠÚ SR v hlavnom meste SR Bratislave, Bratislava, február 1994.

PROBLEMS OF HIGH-STANDARD HOUSING DEVELOPMENT IN BRATISLAVA

Eva SMATANOVÁ

Summary

In the submitted paper we attempted to assess one of the phenomenas of Bratislavas development after 1989, the development of high-standard housing. The main results of the paper we can sum up into the following points.

In Bratislava, deal to its specific functions and position and deal to its size, we can observe a great demand for the high-standard apartments. The social conditions before 1989 caused that the number of these flats was substandard.

As for the quality of living conditions, Bratislava territory is highly differentiated. Better living conditions appear to be in areas north-west of the city centre.

The high-standard housing exists in several basic forms, from which two ones are the most important. The high-standard housing areas arise either on „free land“ or by intensification of existing built up areas in attractive localities.

The area of Vnútorne hory are one of the most important localities of housing. The main advantages of this locality are the clean air, a large share of forests and gardens, closeness to the centre of the city, its landuse and a predominant type of houses. An intensive development of building the high-standard apartments took place here after 1990, mainly in the west part.

In Vnútorne hory, according to the development of the high-standard housing, several problems have appeared, that must be minimized. As the main problems we consider insufficient road network, absence of services and decrease of living conditions.

Recenzent: RNDr. Vladimír Ira, CSc.