

MAYER

Vízia a princípy modernej štvrte budúcnosti
adaptovanej na klimatickú krízu

Hlavné výzvy 04

Hodnoty projektu 07

Územie 09

Proces a história projektu 13

Princípy rozvoja štvrte 17

Združovanie zdrojov 19

Tvorba biotopov 28

Smerovanie energie 32

Podpora lokálnych činností 36

Princípy štvrte v schémach 41

Plán územia 48

Kritériá úspešnosti projektu 50

Projekt, ktorý má veľký potenciál nielen z pohľadu rozvoja Malaciek ako regionálneho centra, ale najmä ako projekt novej štvrte, ktorá prináša komplexné riešenia všetkých aspektov života v budúcnosti. Predstavuje projekt novej, polyfunkčnej, modernej štvrte a zamýšľa sa nad citlivým **spoločenským, technickým a environmentálnym začlenením** štvrte „za diaľnicou“ do mesta a okolitej krajiny Malaciek, zároveň však i nad jej autonómiou. Zvažuje vplyvy **klimatickej krízy** a ráta so zavedením **nových technológií a prístupov**, ktoré zabezpečia hospodárne narábanie so zdrojmi na území a v okolí. Cieľom je vytvoriť živú a atraktívnu štvrť, ktorá priláka pestrú paletu ľudí a podporí diverzitu obyvateľov danú pohlavím, vekom, ekonomickým a etnickým statusom.

Projekt rieši štvrť ako miesto **zdieľania a aktívneho komunitného života**. Neprináša však len bývanie, ale aj pracovné **príležitosti, služby a kvalitné verejné priestory**. Dopĺňa jestvujúce funkcie mesta a pozýva k sebe nielen rezidentov, ale i nových návštevníkov. Bojuje tak proti svojmu uzatvoreniu, ktoré je dané jej geografickými podmienkami. Novú štvrť vidí ako miesto so silnou identitou ukotvenou v inovatívnosti, ekologických prístupoch a miestnej histórii.

HLAVNÉ VÝZVY PRE ŠTVRŤ BUDÚCNOSTI

Výrazná zmena klimatických podmienok

Je veľmi pravdepodobné, že v oblasti Malaciek budú do 30 rokov len dve ročné obdobia: veľmi dlhé, suché a horúce leto a mierna daždivá zima. Veľkým problémom v budúcnosti bude sucho a nedostatok dostupnej úžitkovej vody, najmä počas letného obdobia. Otepľovanie a častejší výskyt extrémneho počasia už dnes významne ovplyvňuje život v mestách a budovách. Vidieť to nielen počas miernejších (a na sneh chudobných) zím a teplejších liet, ale aj v situáciách, keď mestá a budovy musia „vzdorovať“ väčšej „rozkolísanosti“ počasia, a tým aj väčším škodám. To, čo ľudia v priebehu teplejších zím ušetria na kúrení, niekoľkonásobne stratia využívaním klimatizácie počas horúceho a často veľmi dlhého leta. Aj preto je nevyhnutné, aby sme mestá a budovy pripravili na úplne odlišný typ klímy a navrhovali ich už dnes tak, aby v nich ľudia dokázali v budúcnosti prežiť vyššiu záťaž zo strany počasia.

Jozef Pecho, klimatológ, Slovenský hydrometeorologický ústav, Bratislava



Izolovanosť od mesta a nedostatok verejnej infraštruktúry

V súčasnosti hrozí štvrti silná fyzická a tým aj spoločenská izolácia od mesta. Pokiaľ príde k výstavbe diaľničnej križovatky a zároveň nedôjde k výstavbe lávky pre chodcov a cyklistov ani prepojeniu verejnou dopravou, dlhodobé a hlboké efekty vylúčenia sa budú odstraňovať mimoriadne náročne. **Riziko vzniku segregovanej komunity hrozí aj v prípade, že sa nepodarí vytvoriť dostatočne pestrý sociálny a vekový mix a do lokality sa nasťahujú ľudia len z jednej sociálnej vrstvy a v rovnakom veku, tak ako sa to deje v mnohých satelitných mestečkách v okolí Bratislavy.** Komplexné riešenie územia obmedzí riziko vytvorenia uzavretej zbohatlickej štvrte, alebo opačne, vzniku štvrte s koncentrovanou chudobou.

Pavel Šuška, mestský geograf, Slovenská akadémia vied, Bratislava
Ivana Rapoš Božič, špecialistka na sociálne začleňovanie,
Masarykova Univerzita Brno

Zásah do prírodného prostredia

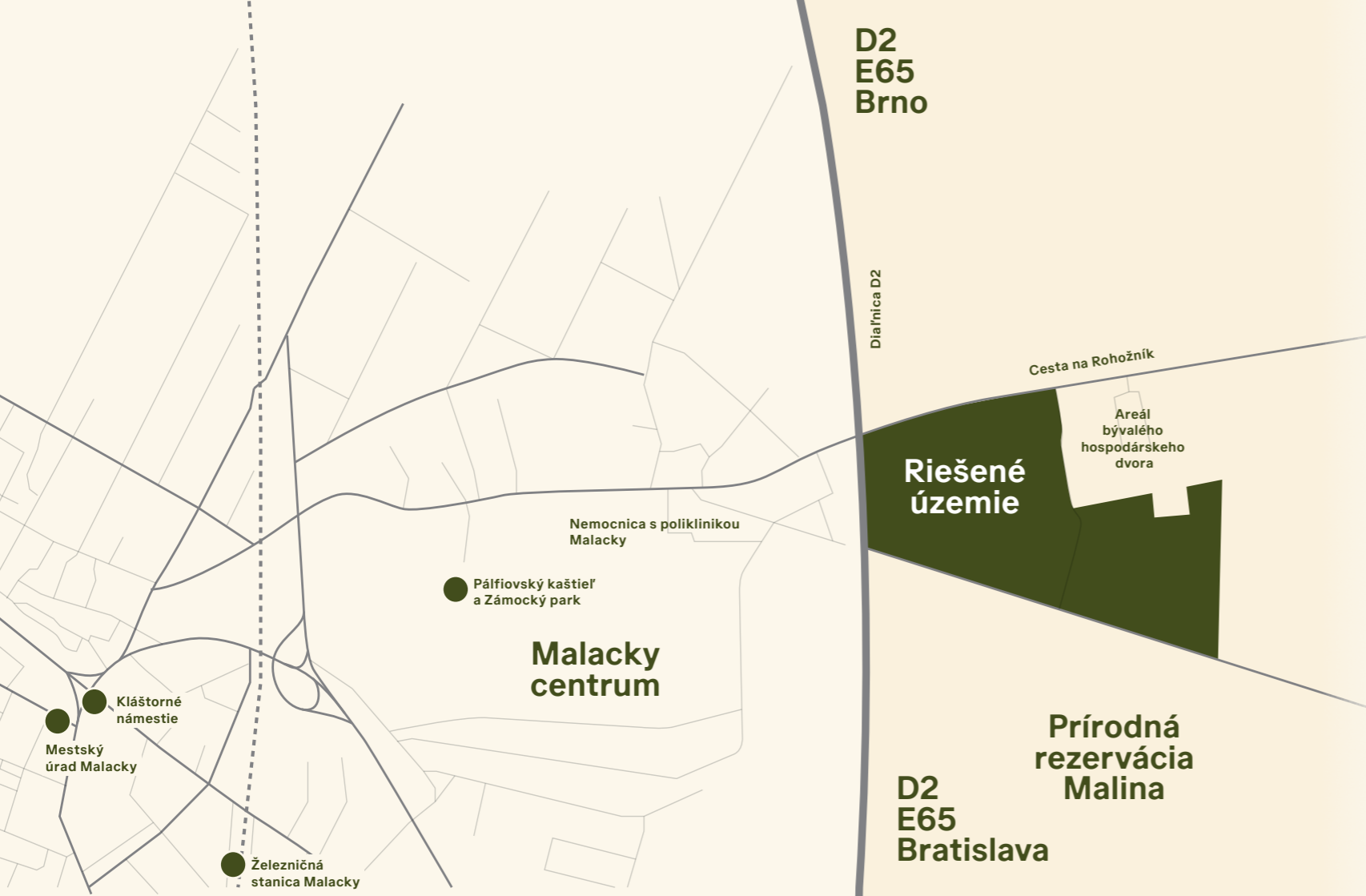
Pretože ide o tvorbu novej mestskej štvrte na zelenej lúke v silne prírodnom prostredí, je mimoriadne dôležité uvažovať o citlivom využívaní lokálnych zdrojov a prepojení s krajinou. Ambíciou je minimalizovať invazívny vplyv výstavby, preto jedným z aspektov projektu je **vedomé zmierňovanie vplyvov tohto susedstva na prírodné zdroje a okolitú krajinu.**

Barbara Zavarská, Illah van Oijen, komunitné developerky, OZ Punkt, Bratislava

HODNOTY PROJEKTU

- zodpovednosť, rešpekt, starostlivosť a efektívne (znovu)využívanie prírodných zdrojov
- zdravý životný štýl ako filozofia
- otvorené, inkluzívne a kvalitné prostredie pre všetky generácie súčasných aj budúcich obyvateľov a návštevníkov, ako aj pre faunu a flóru
- prostredie, ktoré ponúka obyvateľom, ako aj návštevníkom, také možnosti, aby sa cítili v spojení s prírodou, sami so sebou a miestnou komunitou
- podpora lokálnej identity, ktorá nadväzuje na citlivé spolužitie s prírodou
- samostatnosť, ale i prepojenosť s mestom a regiónom

ÚZEMIE



Rozľahlé, v súčasnosti nezastavané, takmer **29-hektárové územie** sa nachádza v katastrálnom území mesta Malacky v časti **Na Majeri** smerom na Rohožník. Pozemky vo vlastníctve dvoch investorov sa nachádzajú v bezprostrednom dotyku s **diaľnicou D2**. Na severe ich ohraničuje cesta na Rohožník a na juhu hraničia pozemky s lesmi **prírodnej rezervácie Malina**. Na východnej hranici susedia pozemky s bývalým poľnohospodárskym areálom so zástavbou hospodárskych budov a niekoľkých rodinných a bytových domov. Už teraz sa na týchto susedných pozemkoch plánuje ďalšia bytová výstavba. Súčasnú využitie územia bolo v roku 2014 zmenami a doplnkami územného plánu zmenené z funkcie VK – priemysel na funkčné využitie bývanie – zmiešané bývanie rodinných a bytových domov s komerčnými aktivitami.

Charakter územia je rovinatý s prírodnými prvkami, ide o bývalé poľnohospodárske pozemky, ktoré v súčasnosti nie sú obrábané. Na menšej časti sa nachádza porast narastenej zelene – línie stromov popri ceste, čiastočne náletová zeleň v kombinácii s lúčnym porastom. Na východe sa z územia otvárajú výhľady na masív Malých Karpát a rozsiahlu oboru s vysokou zverou.

Územie je od mesta odrezané diaľnicou a je ťažko dostupné, najmä pre peších. Popri ceste na Rohožník nie je v súčasnosti chodník, a tak obyvatelia musia pre pešie a cyklistické spojenie využívať cestu spolu s automobilmi. **Dostupnosť sa môže zhoršiť vybudovaním plánovanej diaľničnej križovatky, ak úplne vylúči pohyb peších a cyklistov.** Lokalita je však potenciálne atraktívna pre obyvateľov aj návštevníkov, hlavne pre blízkosť a dostupnosť prírodného prostredia. Po južnom okraji pozemkov už teraz vedie využívaná lesná cesta, ktorá prepája mesto s prírodnou rezerváciou Malina a rybníkmi. Cestu využívajú najmä miestni obyvatelia – peší a cyklisti pre rekreačné účely.



© Imagine Development



© Imagine Development



© Ivana Božič Rapoš



© Miliota Sidorová



PROCES A HISTÓRIA PROJEKTU

Nastavený proces plánovacích workshopov tímu prominentných domácich a zahraničných expertov a zástupcov samosprávy, privátnej sféry a obyvateľov bol pokračovaním prípravy projektu novej štvrte, ktorá začala už v roku 2016 medzinárodnou urbanistickou súťažou¹. O území ale neexistoval dostatok kvalitatívnych údajov, ktoré by overili správnosť víťazného návrhu. Existovali zásadné otázky ohľadne demografie, architektúry, mobility, spoločenskej udržateľnosti a klimatickej adaptácie, ktoré bolo treba vyriešiť. Cieľom tejto fázy projektu bolo rozvinutie myšlienok víťazného návrhu a dopracovanie zadania urbanistickej štúdie, ktorá je dôležitou predprojektovou fázou.

Na Slovensku ide o prvý projekt s tak interdisciplinárne nastaveným procesom a spôsobom premýšľania o živote v novej štvrti.

Výsledkom expertných workshopov sú princípy a odporúčania pre rozvoj štvrte, ktoré idú ďaleko za bežné požiadavky uvádzané v zadaní pre urbanistickú štúdiu. Považujeme však za dôležité uvažovať o komplexnom fungovaní štvrte a živote budúcich obyvateľov už v úvodných fázach projektu. Výsledný plán a princípy sú postavené na výraznom smerovaní do budúcnosti, tak aby nová mestská štvrť bola adaptovaná na klimatickú

¹ www.archinfo.sk/diela/o-jednej-netradicnej-urbanistickej-sutazi-alebo-vojensky-dvor-malacky-versus-zmyslupne-hladanie-mestskosti-a-obytnost.

zmenu, disponovala rôznorodou mobilitou, pričom primárnym spôsobom mobility v rámci štvrte je pešia a cyklistická doprava, a tiež aby poskytovala vyváženú zmes funkcií pre spoločenskú pohodu a udržateľnosť. Do princípov tvorby sme zapracovali inovatívne spôsoby rodovo citlivého plánovania, ktoré zohľadňuje potreby užívateľov a užívateľiek všetkých vekových a rodových skupín, ďalej komunitného rozvoja.



© Milota Sidorová



© Milota Sidorová



© Lucia Ďurčová



© Lucia Ďurčová

Január – február 2019

- formácia tímu, stretnutia s predstaviteľmi mesta Malacky, upresnenie zadania projektu
- prvý zber dát, rešerš zdrojov a literatúry

Marec – máj 2019

- prvý workshop (5. 4. 2019, Malacky) – zoznámenie sa s územím, účastníkmi, zastupiteľmi samosprávy a miestnych iniciatív, predstavenie princípov ideovej štúdie, ktorá vzišla z architektonickej súťaže, definovanie slabých a silných aspektov návrhu, spresnenie zadania pre externých riešiteľov, druhý workshop (23. – 24. 5. 2019, Malacky, Bratislava) – tvorba konceptu riešenia, definovanie princípov projektu, stretnutie s miestnou samosprávou, zastupiteľmi miestnych iniciatív, záverečný workshop (20. 6. 2019, Bratislava) – prezentácia konceptu princípov rozvoja štvrte riešiteľskému tímu, samospráve a ďalším účastníkom procesu (vybraní zástupcovia a zástupkyne). Na tomto stretnutí sa dopracovali posledné pripomienky k návrhu pre riešiteľský tím

Júl – august 2019

- riešiteľský tím dokončuje urbanistický návrh. Externí spracovatelia pripravujú odporúčania pre publikáciu

September 2019

- ukončenie projektu, odovzdanie publikácie a postup ďalším riešiteľom

PRINCÍPY ROZVOJA ŠTVRTE

V súlade s princípmi ekologického urbanizmu vnímame ako kľúčové nasledovné hodnoty rozvoja územia a architektúry:

Združovanie a zdieľanie zdrojov na území

Toto bude kľúčové pre úspešné fungovanie celej štvrte. Zdieľaná ekonomika, infraštruktúra a funkcie podporujú autonómiu štvrte, zároveň však sú dôvodom, prečo môžu štvrť navštevovať aj ľudia z ostatných častí Malaciek. Predpokladom je aj vytvorenie prepojení, či už fyzických alebo na úrovni aktivít a služieb, aby bolo zdieľanie umožnené nielen v rámci novej štvrte, ale aj s pôvodným sídlom, aby prišlo k začleneniu do mesta. Pre sociálnu udržateľnosť susedstva musí zase existovať cieľené zdieľanie medzi obyvateľmi, t. j. podpora komunitných aktivít a viacgeneračného spolunažívania.

Tvorba ekologických biotopov

Blízkosť prírody je veľkou hodnotou Mayeru Malacky. Funkčné a citlivé začlenenie nového sídla do existujúceho prírodného prostredia, prepojenie s okolitou krajinou, ako aj vytvorenie siete zelených koridorov, ulíc a zelených plôch vo vnútri sídla bude mimoriadne dôležité z pohľadu adaptácie na zmenu klímy a kvality života obyvateľov. Prepojenie s prírodou, podpora biodiverzity a ekologické prístupy k tvorbe a údržbe by mali byť poznávacím znakom novej štvrte.

Efektívne smerovanie a znovuvyužitie energie a podpora architektúry s vysokou energetickou hospodárnosťou

Nová štvrť by mala byť prototypom modernej ekologickej štvrte. S tým súvisí aj prístup k nakladaniu s odpadmi, snaha o ich minimalizáciu a využívanie lokálnych zdrojov. Súčasťou riešenia musí byť aj znižovanie závislosti od individuálnej automobilovej dopravy. Prioritou by mala byť podpora pešej a cyklistickej dopravy, podpora MHD a zdieľanej mobility. Myšlienku štvrte by mala podporiť aj ekologická architektúra a budovanie nízkoenergetických pasívnych, nulových či aktívnych budov.

Podpora lokálnych pracovných, vzdelávacích, kreatívnych a spoločenských činností na území

Na to, aby bola štvrť živá a udržateľná, musí poskytovať vyvážený mix funkcií, to znamená, okrem bývania aj občiansku vybavenosť, služby, a teda aj spektrum lokálnych pracovných príležitostí. Nová štvrť je príležitosťou doplniť priestory pre vybavenosť a služby, ktoré v Malackách teraz chýbajú, a zároveň priniesť nový stimul pre miestnu ekonomiku. Predpokladom úspechu je aj silná identita novej štvrte, postavená na historickom odkaze, inovatívnych a ekologických riešeniach a príležitostiach, ktoré Malackám prináša.



© Ivana Rapoš Božič

ZDRUŽOVANIE A ZDIEĽANIE ZDROJOV NA ÚZEMÍ

1.1 Infraštruktúra pre zdieľanie zdrojov

V štvrti je potrebné vybudovať **infraštruktúru pre zdieľanie zdrojov** alebo pre jej vznik vytvoriť podmienky. Ide napríklad o komunitné záhrady, pracovne, cyklodielne, stanice car a bikesharingu, infraštruktúru pre triedený zber odpadov. Súčasťou riešenia zdieľaných energií by malo byť aj komplexné riešenie hospodárenia s dažďovou vodou na celom území.



1.2 Komunitné centrum štvrte

V štvrti musí existovať priestor, ktorý môže slúžiť komunite na správu vecí verejných, ponúkať a prevádzkovať komunitné služby. Výskumy udržateľných susedstiev v západnej Európe preukázali dôležitosť komunitných centier umiestnených v susedstve pre sociálnu udržateľnosť susedstva. Toto centrum by malo poskytnúť priestory pre stretávanie sa, ktoré by boli v prípade potreby konvertovateľné na vzdelávacie priestory, detskú herňu a pod. Centrum by mohlo zastrešovať a poskytovať niekoľko zdieľaných služieb, napr. knižnicu vecí, náradie na prácu v komunitnej záhrade a pod.



© Ash Sakula Architects archive



© Lucia Ďurčová

1.3 Vzdelávanie o koncepte ekologickej štvrte

Informácie o zdieľaní zdrojov ako o jednom z kľúčových rysov štvrte by mali byť odkomunikované vopred, t. j. mali by byť súčasťou vízie štvrte, s ktorou by boli záujemcovia o bývanie vopred oboznámení. Je to cesta, ako predísť odmietnutiu tejto koncepcie po nastahovaní a prilákať ľudí, ktorí majú o zdieľanie zdrojov záujem. Zároveň je potrebné aktívne predchádzať homogenizácii územia, t. j. ponúkať projekt nielen stredostavovským liberálom s environmentálnym cítením. Dobre nastavená komunikačná stratégia by mala byť prístupná pre rôzne skupiny obyvateľstva.

1.4 Komunitný pracovník štvrte

Minimálne v začiatkových štádiách je dôležitá rola komunitného pracovníka/zamestnanca komunitného centra, ktorý pomôže **zaviesť komunitné procesy a informovať občanov** o možnostiach zdieľania zdrojov na území. Zapojenie občanov pri nastavovaní pravidiel zdieľania zdrojov a služieb na území je kľúčové.

1.5 Komunitné fondy

V rámci manažmentu i budovania komunity Mayeru Malacky je vhodné vytvoriť **komunitné fondy, ktoré budú združovať ušetrené finančné prostriedky na inovatívne riešenia v oblasti zdieľania, údržby, mobility či sociálnych služieb**. Ušetrené finančné prostriedky, napríklad za nevybudované parkovacie miesta a peniaze z výberového fondu nájmov a predajov, by mohli byť použité na budovanie infraštruktúry a služieb zdieľaných automobilov, zdieľania bicyklov atď. O týchto fondoch môže čiastočne rozhodovať komunita malého či veľkého susedstva.



zdroj: Zuzana Žúžiová Čupková



© Hana Brúhová Foltýnová (archive)

1.6 Ulice ako zelené, bezpečné koridory

Keďže štvrť disponuje pomerne priaznivou mierkou, t. j. je dostupná v rozmedzí 20 minút chôdze, je nutné venovať maximum pozornosti **komfortu a bezpečnosti peších trás a cyklotrás**. Tieto, pretože sa stávajú vitálnym prvkom verejných priestranstiev, je potrebné realizovať prostredníctvom **zelených prvkov, ako sú napríklad zelené pásy, stromoradia, zasakovacie rigoly, zahrnutie vsakovacích plôch či pouličnej zelene**. Významné ulice, osi štvrte a pobytové ulice by mali mať dostatočné dimenzie na uplatnenie **veľkokorunných stromov**. Pešie trasy a cyklotrasy by mali prenikať do príľahlej voľnej krajiny a Malaciek.

Dobre navrhnutá sieť verejných priestorov, funkčných, logicky prepojených a jednoducho dostupných pre peších a cyklistov, bude kľúčovým komponentom novej štvrte. Treba ich chápať a koncipovať ako priestory, ktoré budú plniť nielen dopravné funkcie, ale aj tie ekologické, kultúrno-spoločenské či ekonomické. Ulice, pasáže, mikropiazzety, vnútrobloky, námestia alebo parčíky budú priestory, ktoré budú definovať charakter každého susedstva, a mali by poskytovať príležitosti pre susedské zdieľanie a zapojenie sa do verejného života.

1.7 Rodovo citlivé plánovanie pre kvalitnejší život a efektívnejšie zdieľanie zdrojov vo štvrti

Muži a ženy sa v priestore mesta pohybujú rozdielne. Zo štatistík európskych krajín (Slovensko nevynímajúc) vyplýva, že v každodennom živote sú to ženy každého veku, ktoré sa viac ako muži pohybujú pešo a verejnou dopravou, zatiaľ čo muži viac ako ženy využívajú individuálnu automobilovú dopravu. Ženy sa v našej spoločnosti rovnako viac venujú (zväčša) neplatennej starostlivosti o rodinu a príbuzných. Táto starostlivosť sa zväčša odohráva v reťazci cieľov, ktoré musia fyzicky dosiahnuť (domov, škôlka, škola, práca, úrady, nákupy, návšteva krúžkov, príbuzných atď.). Ženy rovnako viac vykonávajú prácu na čiastočný úväzok. Kombinácia týchto troch faktorov ich necháva v nevyváženej pozícii, v ktorej disponujú menšími prostriedkami a možnosťami nato, aby v mestách zabezpečili svoje potreby a potreby svojich rodín.

Pretože ženy (každého veku), viac ako muži, sú v dennom živote odkázané na pohyb pešo chôdzou a verejnou dopravou, vnímame ako zásadnú požiadavku zlepšenia kvality ich života existenciu efektívnej, bezpečnej a dostupnej verejnej dopravy, dobrej kvality pešej a cyklistickej mobility. Mayer Malacky by mal byť polyfunkčnou štvrtou s udržateľnou hustotou budov, excelentnými verejnými priestormi a maximálnou podporou komfortnej pešej a cyklistickej infraštruktúry.



© Martin Šveda

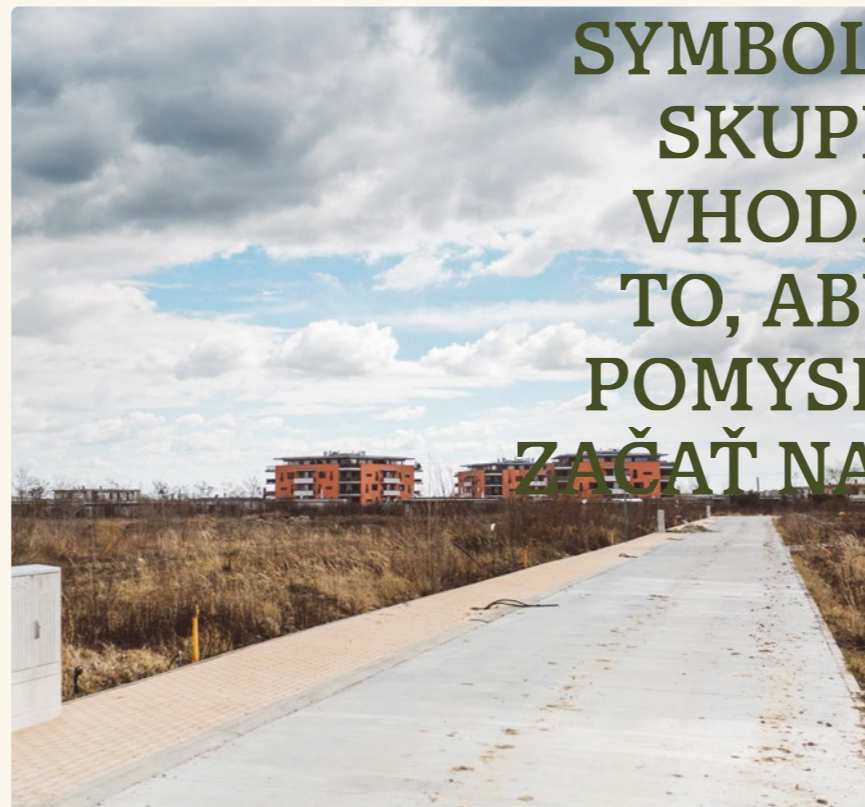
1.8 Spolužitie viacerých generácií, medzigeneračné bývanie a aktivity

Pretože chceme predísť vzniku izolovanej štvrte so všetkými spoločenskými, politickými a environmentálnymi problémami, vnímame ako zásadné podporiť čo najväčšiu rôznorodosť obyvateľov. **Spoločenstvá, v ktorých spolu žijú viaceré generácie, sú pre život ľudí príjemnejšie, obyvatelia sú v nich spokojnejší.** Vo štvrti by sa mali podporovať projekty pre **medzigeneračné bývanie**, t. j. spojenie viacerých generácií v jednej budove. Podporovať by sa mali rovnako i **medzigeneračné aktivity**, pokiaľ nie v projektoch jednotlivých budov, tak vo štvrti vytvorením priestorov pre stretávanie sa ľudí všetkých generácií a spoločné aktivity – vonku aj vnútri. **Ponuka služieb pre všetky generácie** zabezpečí želanú rôznorodosť a prispeje k zvýšenej integrácii ľudí.

1.9 Prepojenia a integrácia novej štvrte do organizmu mesta

V súčasnosti ide o lokalitu značne izolovanú od zvyšku mesta diaľničným koridorom. Preto za **klúčové** považujeme riešenie **prepojení novej štvrte s pôvodnou štruktúrou Malaciek**. Treba posilniť dopravné prepojenia, a to najmä pre peších a cyklistov, napríklad konkrétno vybudovaním pešej a cyklistickej lávky ponad diaľnicu. **Okrem fyzických prepojení bude nutné uvažovať nad prepojeniami aj na úrovni sociálnej** (budovanie dostupného bývania, štartovacích bytov, resp. vhodného mixu typov bývania, ubytovacích zariadení pre seniorov z Malaciek, komunitného centra), **kultúrnej** (vytvorenie atraktívneho programu), **ekonomickej** (poskytnutie priestorov pre nové biznisy alebo nové služby a občiansku vybavenosť, pracovné príležitosti) či úrovni vzdelávania (nové školy, škôlky ponúkajúce napr. aj alternatívne prístupy k vzdelávaniu).

**PODSTATOU PROCESU
SOCIÁLNEHO ZAČLEŇOVANIA
JE ROZOSTROVANIE
SYMBOLICKÝCH HRANÍC MEDZI
SKUPINAMI A VYTVÁRANIE
VHODNÝCH PODMIENOK NA
TO, ABY PRÍSLUŠNÍCI OBOCH
POMYSELNÝCH SKUPÍN MOHLI
ZAČAŤ NADVÄZOVAŤ ZMYSLUPLNÉ
VZŤAHY.**



TVORBA BIOTOPOV

2.1 Štvrť adaptovaná na klimatickú krízu

Podľa projekcií klimatického vývoja bude v budúcnosti územie Mayera Malacký oveľa teplejšie, suchšie a dusnejšie. Je vysoká pravdepodobnosť, že o 15 rokov v Karpatoch už nebude snežiť a dôjde tak k úbytku vody v prameňoch, potokoch, ktoré napájajú rybníky v okolí. Predpokladá sa tiež, že na tomto území bude dochádzať i k silnejším nárazovým zrážkam. Štvrť by mala **maximálne uplatňovať princípy pre zmiernenie vplyvov klimatickej krízy** v plánovaní, architektúre, manažmente a údržbe napríklad uplatnením princípov **záhradného mesta, pouličnej zelene, vodných prvkov, hospodárením s dažďovou vodou** (napr. dažďové záhrady, vsakovacie pásy, priepustné povrchy), využitím pre danú lokalitu **pôvodných a prirodzených druhov drevín** s doplnkom introdukovaných, ktoré budú zvládať klimatické zmeny.

2.2 Záhradné mesto

Mayer Malacký má výborné predpoklady na uplatnenie princípov **záhradného mesta**, teda nízkej **polyfunkčnej zástavby**, vo **verejnom priestore** ktorej sa **výrazne uplatňuje zeleň**. Pôvodným cieľom, ktorý stál pri vzniku záhradných miest, bola snaha o vytvorenie esteticky hodnotného obývaného priestoru s množstvom zelene a miestnym správnym centrom, ktoré by znížilo závislosť obyvateľov okolia od centier metropol a vytvorilo by životný priestor so silnými spoločenskými väzbami medzi jeho obyvateľmi a zároveň by zabezpečilo hospodársku sebestačnosť komunity od okolia. S vhodnou mierou autonómie táto mestská štvrť môže tento predpoklad naplniť.

2.3 Napojenie na mesto a krajinu

Pretože Mayer Malacký sa nachádza prevažne v prírodnom prostredí, otázka funkčného a citlivého začlenenia štvrte je mimoriadne dôležitá. Hranice štvrte nekončia hranicou výstavby. Štvrť by sa mala **organicky prepájať s okolitým prostredím**. V prípade mesta je to možné zabezpečiť vytvorením **lávky pre peších/cyklistov** a zavedením **verejnej mestskej dopravy**, v prípade okolitých lesov rozvojom **rekreačnej infraštruktúry** (turistické chodníky, rekreačné a odpočinkové zóny, outdoor gym a pod.). Štvrť s voľnou krajinou a prírodou prepojiť zvnútra môžeme aj ulicami ako **zelenými biokoridormi**.

Prechod do krajiny je vhodné zabezpečiť aj vytvorením tzv. **nárazníkovej zóny** (napr. umiestnenie pásma komunitných záhrad, zelene či alejí) na okraj zastavanej štvrte tak, aby medzi obytnými domami, lesom a cestami bolo prechodové pásmo zelene, ktoré zlepšuje klimatické a akustické podmienky.



2.4 Zelené verejné priestory

Štvrť by mala byť postavená na sieti kvalitných verejných priestorov, ktoré by s ohľadom na európske trendy mali mať charakter zelených ulíc, ľahko dostupných zelených plôch – mini námestíček (piazeta) s rekreačným potenciálom. Sieť menších priestorov je vhodnejšia ako jeden centrálny verejný priestor.

Vo verejnom priestore preferujeme výsadby narastených stromov. Parkoviská by mali obsahovať čo najviac zelene a byť dimenzované tak, aby sme mohli využiť priepustné povrchy. Detské ihriská a ďalšie spoločenské miesta navrhujeme osadiť do priepustných povrchov, vyhnúť sa veľkým plochám betónu, asfaltu a materiálom, ktoré sa silne prehrievajú.

2.5 Výsadba od prvej fázy a manažment

Pretože štvrť bude dostavaná v dimenzii 10 rokov, navrhujeme, aby sa už v súčasnosti začala revitalizovať existujúca stromová alej na území a aby sa tiež vysadili plochy zelene, ktoré budú kostrové pre štvrť v budúcnosti, teda navrhnuť etapizáciu výsadby v kontexte etapizácie výstavby, rovnako zväziť dočasné využitie zatiaľ nevybudovaných plôch (dočasné ihrisko, pikniková lúka atď.). Predpokladom dobrého výsledku je efektívna a profesionálna údržba z dlhodobého hľadiska. Táto by mala byť (spolu)financovaná z komunitného fondu.

EFEKTÍVNE SMEROVANIE ENERGIE A PODPORA ARCHITEKTÚRY S VYSOKOU ENERGETICKOU HOSPODÁRNOŠŤOU

Budúcnosť ekonomického rastu je v znovuvyužití a znovuzavedení účelovosti tovarov a zdrojov a ich recyklácii. Udržateľnosť nie je dobrovoľná voľba; je to naša povinnosť. Nehľadíme na ňu ako na možnosť voľby, ale ako na nový spôsob života, novú ekonomiku, ktorá je neodvratná.



Dobry Trh
© Marek Jančúch



Spodná voda
na území prestupujúca na povrch
© Ivana Rapoš Božič

3.1 Minimalizácia a lokalizácia odpadov

Cirkulárnosť, teda efektívne uzatváranie tokov energií a materiálov (v tomto prípade odpadov) v rámci územia, bude súvisieť s infraštruktúrou, ktorá existuje už v rámci mesta Malacky. Odpadové hospodárstvo je viazané na existujúci systém. Mayer Malacky môže priniesť niektoré nové riešenia, ktoré sa potom môžu aplikovať aj v Malackách.

Recyklácia odpadov a kompostovanie môžu byť výrazným charakterom ekoštvrti. Navrhujeme zavedenie kompostovnísk, v prípade rodinných domov so záhradou môžu byť **individuálne**, v prípade bytových domov môže ísť o **zdieľané kompostovnísky**, z ktorých bude kompost využívaný v komunitných záhradách. Navrhujeme tiež kompostovanie zelene z verejných plôch. V štvrti by mala byť možnosť lokálnej triedičky odpadu alebo čiastočného spracovania odpadov na lokálnej úrovni. Miesta pre triedený odpad by mali byť súčasťou verejného priestoru, aby sa tým podporili susedské väzby.

3.2 Lokálne zdroje

Vo štvrti navrhujeme niekoľko spôsobov, ako využívať lokálne zdroje. Jedným z nich môže byť **zber odpadovej a dažďovej vody na zalievanie záhrad a zavlažovanie zelených plôch** v štvrti. Zelené strechy by mali slúžiť ako tepelná izolácia, miesta zadržovania dažďovej vody a zároveň ako identitotvorný atraktívny architektonický prvok. Biomasa zo štvrti môže byť využitá pre vykurovanie či energiu verejnej infraštruktúry, napr. komunitného centra.

3.3 Cirkulárna mobilita

V rámci efektívnejšej a lokálnejšej mobility navrhujeme podporovať aktívnu dopravu, t. j. chôdzu a cyklistiku, alternatívne palivá a pohony v doprave, koordinovať logistické aktivity v rámci mesta (MHD, využitie nákladných bicyklov, car a bikesharing). V štvrti by mohla fungovať i **doprava na privolanie** (doprava ako služba, tzv. MAAS – mobility-as-a-service). Toto všetko si vyžaduje zaistenie potrebnej infraštruktúry (napr. plničky na CNG/ nabíjačky pre elektromobily, vyhradené parkovanie zdieľaných bicyklov a automobilov) a koordináciu služieb mobility (okrem zdieľania vozidiel a bicyklov aj služby typu „walking buses“ = spoločné vozenie žiakov do školy atď.).



© Aspern Seestadt

3.4 Ekologická architektúra, ktorá podporuje myšlienku štvrte

Podľa smerníc EÚ by architektúra mala spotrebovať čo najmenej novej energie, vo významnej miere využívať energiu z obnoviteľných zdrojov vrátane energie z obnoviteľných zdrojov vyrobenej priamo na mieste alebo v jeho blízkosti. **Odporúčame zamerať sa na realizáciu nízkoenergetických pasívnych, nulových či aktívnych budov, ako aj na implementáciu týchto princípov v rámci urbanizmu a krajinej architektúry.**



© Ash Sakula, Architects archive



Kungsträdgården, Štokholm, Švédsko, zdroj: Zuzana Žúžiová Čupková

3.5 Postav dom, zasad' strom

K domu či pozemku, ktorý klienti kupujú, je **vhodné pridružiť i strom vo verejnom priestore**, ktorý si klienti adoptujú a jeho opateru finančne podporujú percentom z predaja či nájmu. Strom vo verejnom, nie súkromnom priestore môže dostať tabuľku s menom, ktoré si klienti vyberú. Podporujeme tak pocit komunity i budovania spoločného životného priestoru – tzv. commons.

PODPORA LOKÁLNYCH PRACOVNÝCH, VZDELÁVACÍCH, KREATÍVNYCH A SPOLOČENSKÝCH ČINNOSTÍ NA ÚZEMÍ

4.1 Identita projektu

Pre upevnenie identity novej štvrte a jej integrácie do Malaciek navrhujeme i nové meno projektu: Mayer Malacky. Toto bude nadväzovať na farmaceutickú minulosť mesta. Farmaceutika, zároveň však aj slovo Mayer, v sebe nesú výrazný odkaz na prírodu a dobrý vzťah s ňou. Mayer môžeme vnímať v dvoch úrovniach. Odkazuje na nemecké meno lekárnik a rovnako tak jeho slovenská verzia odkazuje na poľnohospodársku minulosť lokality i jej historicky zaužívaný názov *Na Majeri*. Ďalším opatrením je i pomenovanie ulíc podľa liečivých bylín či rodín, ktoré sa farmaceutike venovali. Pre toto opatrenie navrhujeme ďalší výskum. Veríme, že pozitívne asociácie s históriou, prostredím, ochranou a liečením pomôžu začleneniu projektu do mesta a jeho pozitívnej akceptácii miestnymi obyvateľmi.



© archív Malacké pohľady



© Aspern Seestadt

4.2 Lokálna zamestnanosť

Pretože kvalitu projektu vnímame vo vytvorení štvrte, kde budú ľudia nielen bývať, ale i pracovať, podpora a vznik nových služieb vrátane služieb ekoturizmu, komunitné fondy a ich správa by mali stimulovať i lokálnu zamestnanosť. Ak sa zavedú služby vo štvrti, pracovné miesta sa môžu vytvoriť v týchto odvetviach:

- **zber a evidencia odpadov** od domu k domu, prednostne v individuálnej bytovej výstavbe,
- tvorba a prevádzka **komunitnej knižnice vecí**,
- **zdieľaná mobilita** – bikesharing, nákladné bicykle, striedanie rodičov či dospelých pri zaistení školských „walking buses“, cyklodielne atď.,

- **vzdelávanie a osveta na školách (MŠ, ZŠ)** napr. i tvorbou školskej a komunitnej záhrady,
- **komunitné centrum** – začatie procesov spojených so zdieľaním zdrojov a environmentálne udržateľnejším správaním predpokladá prítomnosť komunitného pracovníka a vzdelávacích pracovníkov, ktorí budú s komunitou dlhodobo pracovať,
- **správa zdieľaných zdrojov** tiež prináša nové pracovné príležitosti, ktoré zároveň nemusia byť vykonávané na plný úväzok a sú tak vhodné aj pre seniorov, rodičov na rodičovskej, zdravotne postihnutých ľudí – zamestnanec cyklotielne, osoba zodpovedná za správu komunitných záhrad, správca knižnice vecí a pod.,
- **zapájanie miestnych do rozhodovania** o využití a distribúcii miestnych zdrojov – napr. komunitných fondov mobility,
- **medzigeneračné bývanie a medzigeneračné aktivity,**
- **služby pre seniorov, údržba zelene a verejných priestorov** – pre kvalitu štvrte sú mimoriadne dôležité profesijne zvládnuté realizačné technológie pri zakladaní výsadiel a následnej údržbe stromov na urbanizovanom území.



© Marek Jančúch



© Ash Sakula Architects archive

4.3 Priestory pre lokálnu prácu a služby

Do urbanistickej štúdie je nutné vyčleniť dostatočné množstvo komerčných priestorov, ktoré by mohli slúžiť na služby (obchody, coworkingy, kaderníctvo, psychoterapeutická ambulancia, vzdelávacie centrum a pod.). **Z rozhovorov s obyvateľmi Malaciek vnímame obrovský problém s dostupnosťou priestorov, preto dostupnosť nových priestorov môže slúžiť ako motivácia naštartovať nové podnikanie alebo presunúť už fungujúci podnik z okolitých miest do novej štvrte.**

4.4 Lokálna občianska vybavenosť

Súčasťou základnej občianskej vybavenosti v lokalite musia byť aj škôlky a školy, sociálne služby ako napr. ubytovacie zariadenie pre seniorov a pod. **Dopyt po základných službách by mal byť uspokojený priamo vo štvrti, a tým redukovať jednak nápor na zariadenia umiestnené v iných častiach mesta a zároveň aj znižovať počet presunov za týmito službami mimo štvrte.** Tieto služby však majú určité priestorové nároky a ich financovanie a prevádzkovanie treba koordinovať s miestnou samosprávou, preto je nutné ich umiestnenie premyslieť už v úvodných fázach projektu.



PRINCÍPY ŠTVRTE V SCHÉMACH

- dostupnosť chôdzou
- verejné priestory
- centrá verejného života
- zelená infraštruktúra
- dopravné riešenie
- maximálna varianta

Mayer Malacky dostupnosť chôdzou pri rýchlosti 4 km / hod

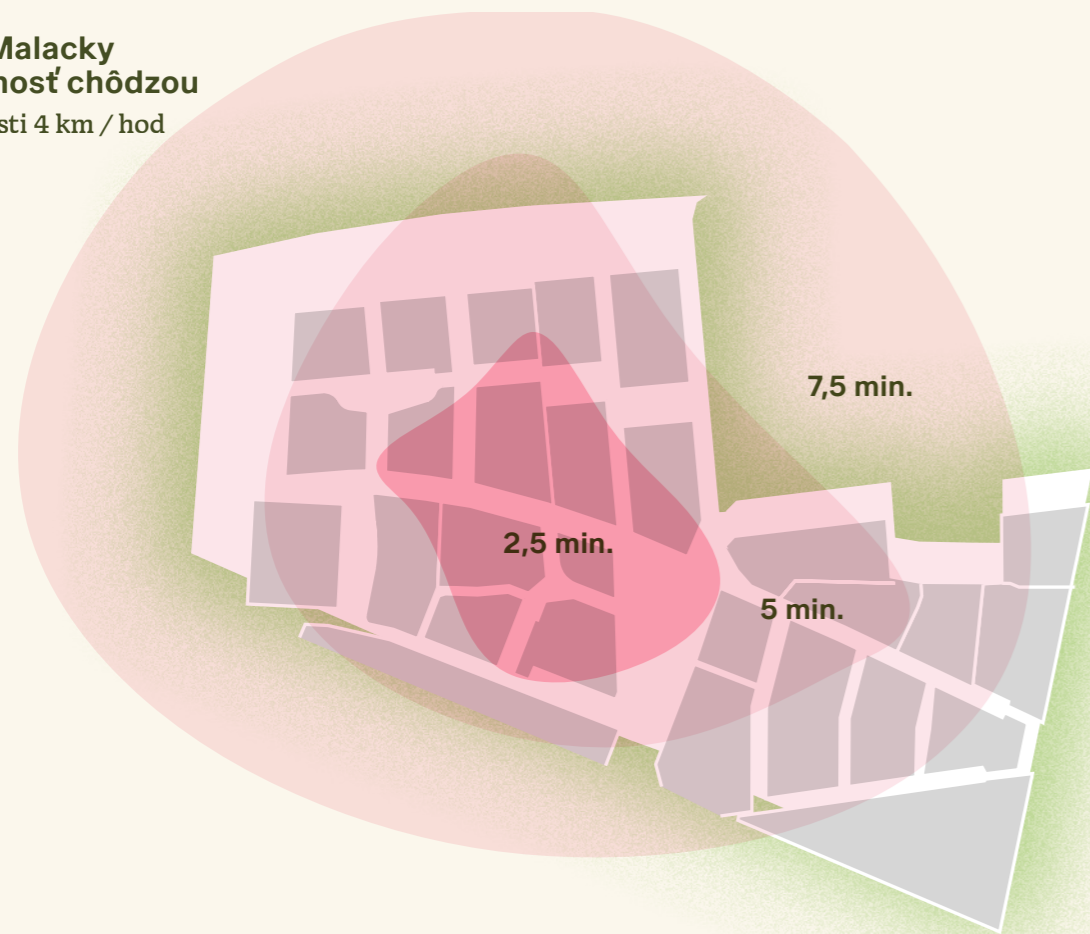
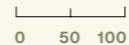


Schéma dostupnosti chôdzou, zdroj: Hana Brúhová-Foltýnová, Josef Filip, 2019



Mayer Malacky verejné priestory

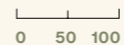
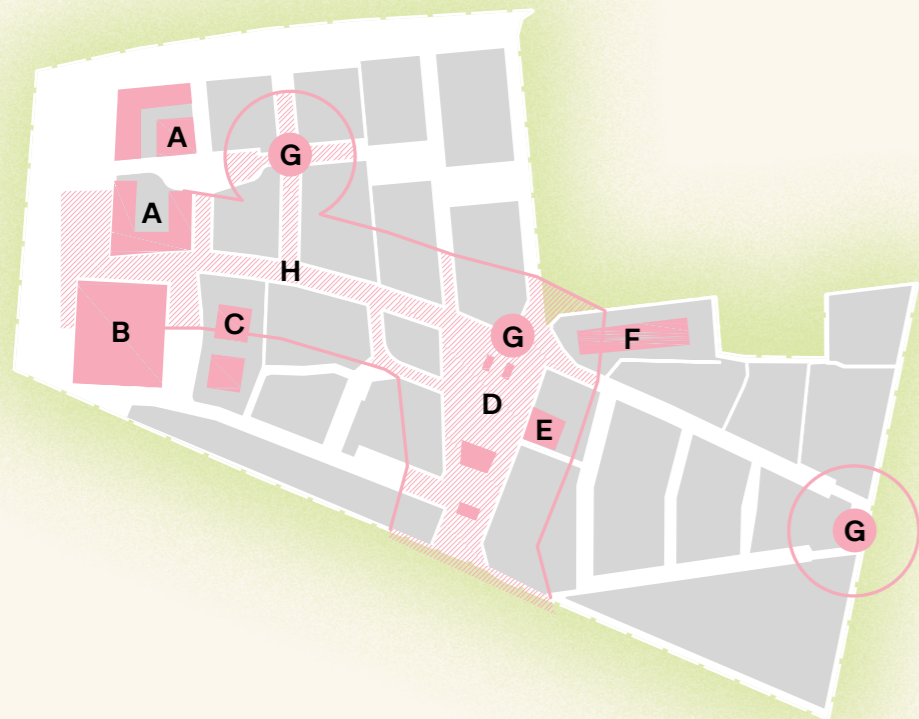


Schéma verejných priestorov, zdroj: Milota Sidorová, 2019

Mayer Malacky centrá verejného života

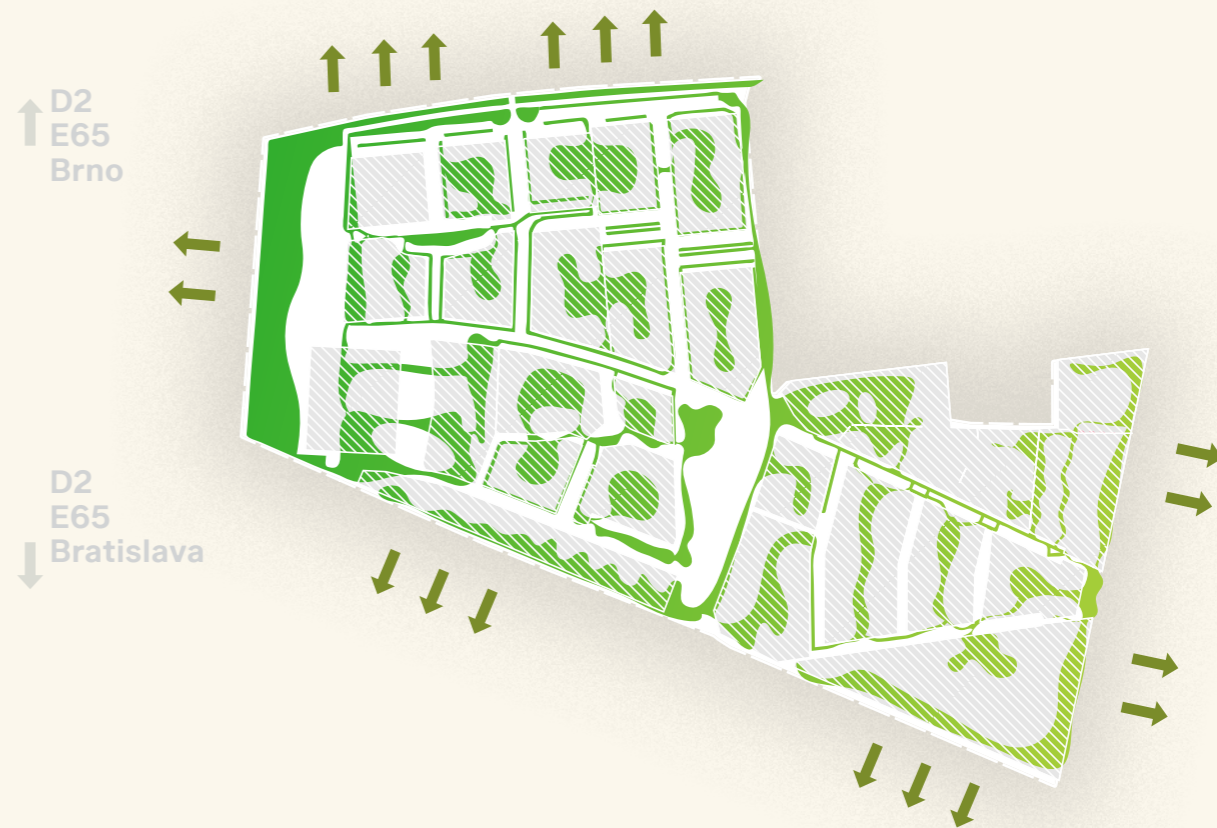


- A Zóny nerušiacich služieb, denné zdravotné služby, supermarket
- B Služby, hotel, kongresové centrum, plaváreň, multi-športovisko, zdravotné stredisko, coworking
- C Seniorské centrum, medzigeneračné centrum, permanentné komunitné a administratívne centrum štvrte, knižnica vecí
- D Námestie: trhy, proto/permanentné komunitné centrum, gastro služby, či iné drobné predajne, pošta, knižnica vecí, výhliadková veža, miesta, zdieľanej mobility (bike sharing), administratívne centrum štvrte, coworking
- E Materská škôlka, komunitné centrum
- F Základná škola
- G Autobusové zástavky, okolie vhodné pre náročné obchody, lekáreň, noviny, služby zdieľanej mobility
- H Zóna hlavnej ulice vhodná na parterové/národné drobné predajne

0 50 100

Schéma centier verejného života, zdroj: Milota Sidorová, Barbara Zavarská, Illah van Oijen, Ivana Rapoš Božič, Michal Bugáň, 2019

Mayer Malacky zelená infraštruktúra



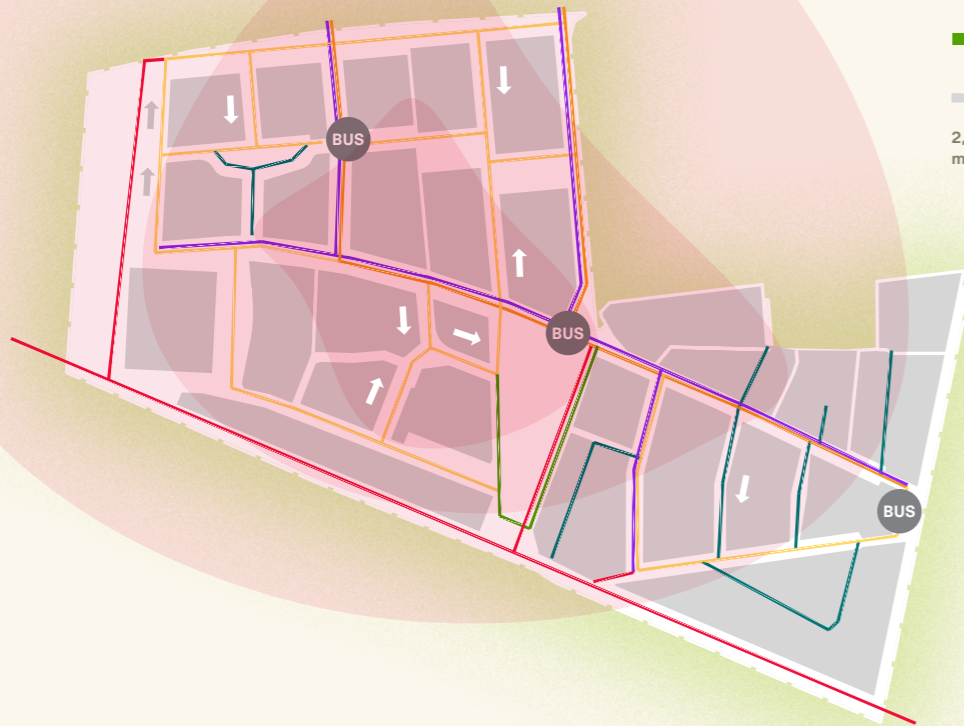
D2
E65
Brno

D2
E65
Bratislava

0 50 100

Schéma zelenej infraštruktúry, zdroj: Eva Sušková, 2019

Mayer Malacky dopravné riešenie



- Samostatný cyklistický pás
- Vyhradený pruh pre cyklistov
- Ochranný pruh pre cyklistov
- Miestna komunikácia triedy C
- Miestna komunikácia triedy C – tempo 30
- Miestna komunikácia triedy D – obytná zóna
- Miestna komunikácia triedy D – pešia zóna
- Smer jednosmerné komunikácie
- Izochora pre pešiu chôdzu rýchlosťou 4km/h

2,5
min

0 50 100

Mayer Malacky maximálna varianta



- VEREJNÉ STAVBY
- E – domov dôchodcov
- X – tržnica, komunitné centrum, horáreň
- 9 – materská škôlka,
- 11 – základná škola

- bytové domy
- rodinné domy
- radové domy
- nerušiace služby
- flexibilné bloky



0 50 100

PLÁN ÚZEMIA

Inkluzívne plánovanie a ďalšie kroky

Je dôležité, aby sa tieto princípy a z nich vyplývajúci územný plán zóny pretavili do reality naväzujúcich projektov. Vlastníci pozemkov a developerská spoločnosť by mali vytvoriť správnu či poradnú interdisciplinárnu radu, ktorá by v spolupráci s mestom Malacký pomohla dodržať vysokú kvalitu štandardov, ktoré sa navrhli počas plánovacieho procesu.

Kvalita projektov a plánu by mala byť inštrumentálne podporená týmito štyrmi piliermi

- územný plán zóny a rozvojový plán územia,
- **rozvojový plán**, ktorý by mal mať kritériá pre každú parcelu (zónu) a tieto by mali byť záväzné pre developerov (súčasných i budúcich) hneď pri podpise kúpnej zmluvy,
- do parciel sa **vyberajú inovatívne (pilotné) projekty, ktoré sa monitorujú**,
- **správna rada** by mala sledovať, či rozvojový plán postupuje podľa objektívne nastavených kritérií.

Územný plán zóny preddefinuje produktové a procesové kvality

- **Verejná participácia:** najmä v prípadoch, keď môžeme veľmi presne popísať užívateľské skupiny (vek, pohlavie, etnicita, ekonomický status), je nevyhnutné včasné zapojenie klientov a dotknutých osôb, a to na monitorovanie, zapracovanie potrieb, predchádzanie potenciálnym konfliktom, rovnako tak na podporu pocitu komunity a sociálnej zodpovednosti.
- **Spolupráca a horizontálna orientácia:** uplatňovanie rodovo citlivého plánovania je medzisektorovou otázkou, ktorá si vyžaduje sieťové myslenie a spoluprácu. Pre nové spôsoby spoločného a interdisciplinárneho riešenia otázok by mali byť navrhnuté vhodné organizačné štruktúry (rozvojová komisia, komunitné rady, spolupráce s mestskými radami atď.).
- **Rodovo citlivé plánovanie a know-how:** dostupný, neustále sa vyvíjajúci súbor vedomostí a skúseností týkajúcich sa všetkých aspektov uplatňovania rodového hľadiska by mal efektívne fungovať pre všetky procesy plánovania a implementácie projektov. Táto požiadavka by mala zohľadniť personálne obsadenie porôt a poradných rád, organizovanie pilotných projektov zameraných na rodovú rovnosť na území.
- **Monitorovanie a hodnotenie:** vplyvy plánov a opatrení realizovaných pre vytvorenie rovnakých príležitostí a spravodlivosti pre všetky skupiny užívateľov v každodennom živote by sa mali zdokumentovať v procese monitorovania. Napr. vo Viedni takto monitorujú projekty s frekvenciou približne každé tri roky. Výsledky monitorovaní a hodnotení sa zapracúvajú do plánovacích prác pre ďalšie etapy vývoja, aby sa umožnili vhodné korekcie a úpravy projektu rozvoja štvrte.

AKÉ KRITÉRIA BY SME MALI HODNOTIŤ PRI ÚSPEŠNOSTI PROJEKTU? ²

- Kto v ňom žije? Aké ekonomické, etnické, rodové a vekové skupiny v ňom žijú? Podarilo sa nám docieľiť želaný sociálny mix?
- Koľko ľudí sa sťahuje dnu a von?
- Koľko ľudí dochádza denne do štvrte a koľko v nej reálne žije?
- Je mesto skutočne otvorené a poskytuje niečo všetkým ekonomickým skupinám? Dobré susedstvo nie je o rozlohe bytu, ale o tom, čo v ňom môžu ľudia robiť.

² Evaluácia je daná kvalitatívnymi a kvantitatívnymi indikátormi

- Je susedstvo stále konkurencieschopné na trhu? Je dostatočne atraktívne pre ľudí i v budúcnosti? Podľa viacerých príkladov tzv. nových miest z rôznych oblastí sveta sú to práve excelentné verejné priestory, polyfunkčnosť a rast mesta „zdola“, ktoré zabezpečujú konkurencieschopnosť³.
- Aká je uhlíková stopa užívateľa? Aký vplyv má jeho mobilita, architektúra, verejné stavby, zelená infraštruktúra na jedného obyvateľa?
- Aká je miera chorobnosti, úmrtnosti?
- Aká je miera kriminality?
- Aká je miera spokojnosti všetkých skupín obyvateľov?
- Vznikli tu neziskové, spoločenské, športové kluby, spolky – inštitúcie občianskej spoločnosti?

³ Fórum New Towns in the 21st Century: Past, Present, Prospects, Harvard Graduate School of Design, 2016. www.youtube.com/watch?v=xw3g-v9I9Rc

Autorský tím

Milota Sidorová, Zuzana Žúžiová Čupková, Barbara Zavarská, Illah van Oijen, Michal Bugáň, Frederika Husárová, Boris Hrbáň, Drahan Petrovič, Cany Ash, Robert Sakula, Ivana Rapoš Božič, Ivana Maleš, Pavel Šuška, Lubica Voľanská, Hana Brúhová-Foltýnová, Josef Filip, Braňo Škopek, Jozef Pecho a Eva Sušková

Grafický dizajn

Branislav Matis (2020), Vizualný refreš: Martin Kahan (2025)

Pod'akovanie patrí

Vladimírovi Tedlovi, Alfrédovi Kaiserovi, Pavlovi Laktišovi, Otovi Hornáčkovi, Štefanovi Kolušovi, Erikovi Treuerovi, Milanovi Ondrovičovi, Martinovi Balogovi, Guntherovi Keutmeierovi, Viktorovi Neumannovi, Pavlovi Spustovi, Adamovi Janíkovi, Martinovi Mrázovi, Kristýne Starej, Stanislavovi Belanovi, Lucii Vidanovej, Jane Zetkovej, Alene Kmecovej, Lucii Ďurčovej a všetkým obyvateľom a zastupiteľom samosprávy, súkromného sektora a občianskej spoločnosti Malaciek, ktorí svojimi názormi a postrehmi prispeli k tvorbe tohto plánu.

Zostavila

Milota Sidorová pre Imagine Development.

Imagine Development

organizuje rozvoj projektu Mayer Malacky pre vlastníkov územia – spoločnosti GK Team a HORIMA (spoločný podnik skupín Hornex a Imagine)

September 2019

Bratislava



·imagine

**Kutlíkova 13
851 02 Bratislava**

**+421 2 2212 93421
+421 948 966 977**

**info@imaginehome.eu
www.imaginehome.eu**