

Danica Končeková¹

OBJEKTY ŠKOLSKÝCH BUDOV A ICH AREÁLOV – SITUÁCIA NA REALITNOM TRHU NA SLOVENSKU

EDUCATIONAL BUILDINGS AND CAMPUSES - THE SITUATION IN THE REAL ESTATE MARKET IN SLOVAKIA

Abstract

Schools, i.e. educational facilities are an essential part of the every society. The achieved status as well as the obtaining even higher standard of living of the population directly depends on the scope and quality of the education. Educational activities and socialising shape and develop the personality of the youth. Therefore the optimal design of learning environment should be a priority for a modern society. The current facilities are incorporated into the spatial organisation of urban centres and also to the countryside nevertheless it should have higher requirements for architectural and space organisation and layout relations as before.

This contribution refers to problems with building of new facilities intended for educational purposes in the existing buildings as well as in new created residential structures.

Úvod

Predpokladané vývojové trendy (vychádzajúce z projektu Milénium,), kde sa Slovensko javí ako malá krajina s obmedzenými surovinovými zdrojmi, tvrdia, že bude potrebné sa spoliehať na vzdelanosť svojich obyvateľov ako základný predpoklad pre sociálno-ekonomický rozvoj krajiny. Práve inšpiratívne a podnetné prostredie podporuje vzdelávací proces bez ohľadu na vek žiakov/štvudentov alebo študijné zameranie. V tvorivom procese sa ukazuje ako optimálne, aby sa školské zariadenia stavali ako ucelené celky, komunitné spoločenstvá, v ktorých je priestor nielen pre výchovno-vzdelávací proces, ale i mimoškolskú činnosť, oddych a získavanie sociálnych kontaktov. Z toho dôvodu ich lokalizácia, optimálna veľkosť pozemku ako i vhodné väzby na okolie zohrávajú nezanedbateľnú rolu.



Obr. 1 Diagram ukazovateľov pre výchovno- vzdelávací systém
(Zdroj: autor, 2013)

¹ Danica Končeková, Ing. arch., PhD., FA STU Nám. Slobody 19, 812 45 Bratislava

Pozemky a objekty školských stavieb majú špecifický charakter a musia spĺňať nasledovné kritéria: osadenie vo vhodnom, hygienicky nezávadnom prostredí (znečistenie ovzdušia, hluk) s priaznivými klimatickými podmienkami, mimo priemyslových areálov a veľkých dopravných ťahov, mimo inaudačného územia, s dobrým napojením na vybudovanú infraštruktúru s insoláciou min. 5 hod k 1. marcu, so sklonom do 10% na snečnú stranu.[1], [2], [3], [4] Pričom štandardy Územného generelu školstva rátajú s plochou areálu 35m² na žiaka v materskej a základnej škole a 50-70m² pre žiaka strednej školy [5]. Pozemky v zastavanom území, náročné na plochu, majú prevažne vysokú hodnotu a na trhu s nehnuteľnosťami je o ne veľký záujem.

Aspekt: Problémy školských stavieb v existujúcich mestských a obytných štruktúrach

Existujúce mestské štruktúry, resp. obce sú rozparcelované na množstvo pozemkov rôznej veľkosti, konfigurácie a rozsah pozemkového fondu mesta/obce je do určitej miery konečný. [6, str. 34] V meste i obci je možné dať existujúcim pozemkom nové funkčné využitie.

Pokles žiakov v spojení s novým spôsobom financovania škôl je jedným z faktorov, ktoré podporili úsilie zriaďovateľov o racionalizáciu siete škôl a školských zariadení.

Ďalším sa javí problematika zanedbanosti údržby a obnova existujúcich školských budov a ich areálov. Štát ako vlastník odovzdal tieto objekty samosprávam v zanedbanom stave bez potrebným investícií. Najčastejším riešením je postupne vykonávanie len čiastkových udržiavacích prác, čoho dôsledkom sú v súčasnosti značne zdevastované objekty s vysokou spotrebou energie, často nevyhovujúce základným hygienickým požiadavkám, pričom ich revitalizácia a rekonštrukcia vyžaduje nemalé finančné náklady. Samosprávy na základe poznania súčasného stavu a vyjadrenia ekonomických dopadov navrhujú primárne úsporné opatrenia spočívajúce napr. :

-v presunoch škôl do objektov, kde ich prevádzka bude efektívnejšia. Uvedenými presunmi a racionalizáciou dochádza k uvoľňovaniu objektov a areálov. V praxi sa častokrát stretávame s následným záujmom iných cieľových skupín o získanie nehnuteľnosti do ich vlastníctva. (napríklad: Združená stredná odborná škola potravinárska, Polianky, Bratislava, ktorá bola prepojená s pekárňou Dúbravanka bola zrušená a na ich pozemkoch sa plánuje s výstavbou obchodného centra Kaufland. V prípade požiadavky, na opätovné vytvorenie edukačného objektu, nebude možné ju zrealizovať.) Obr. 2



Obr. 2 Polianky, Bratislava
(Zdroj: archív autora, 2013)



Obr. 3 Materská škola, Rača, Bratislava
(Zdroj: archív autora, 2013)

- k dlhodobému prenájmu časti pozemkov určených na výstavbu. Nie je ojedinelým javom, že mestá a obce dávajú existujúcim pozemkom nové funkčné využitie, následne sa

rozsiahle školské areály stávajú prebytočnými a dochádza k ich odpredaju (príklad: pôvodný objekt materskej školy v Rači, Cyprichova-Humenného ulica, Bratislava. Zmenou funkcie na zdravotné stredisko zanikli nároky na okolitý pozemok, pozemok sa odpredal a použil na bytovú výstavbu.) Obr. 3, (príklad: ZŠ Dudová, Bratislava- prenájom pozemkov pre vybudovanie multifunkčnej haly)

- v predaji časti pozemkov (príklad: ZŠ Cádrova, Kramáre, Bratislava - na odpredaných pozemkoch vyrástli bytové domy.) Obr. 4,



Obr. 4 Výstavba nového obytného domu, Kramáre, Bratislava
(Zdroj: archív autora 2013)

- k zmene funkcie objektu/pozemku, (Bývalý školský objekt na Sokolskej ulici vo Zvolene mesto prebudovalo na byty nižšieho štandardu pre sociálne odkázaných ľudí.) [7], Obr. 5 Samozrejme sa stretávame i s pozitívnymi príkladmi, keď pôvodný objekt naďalej ostáva stavbou určenou pre výchovu a vzdelávanie. (Materská škola na Machnáči, Bratislava sa prebudovala na univerzitný komplex Evanjelickej bohosloveckej EbF UK, Obr. 6 alebo ZŠ Novomestského 3, Bratislava sa zmenila na Ľudovú školu umenia)



Obr. 5 Sociálne bývanie vo Zvolene
(Zdroj: Pravda, 2013)



Obr. 6 EbF UK Machnáč, Bratislava
(Zdroj: archív EbF UK, 2013)

Práve tieto riešenia sa v konečnom dôsledku javia ako najnevhodnejšie. Dôvodov je viacero. Napr. v budúcnosti, keď zriaďovatelia zistia, že demografický ukazovateľ opäť vzrastá, deficit nie je už možné vykryť v rámci existujúcich areálov/objektov a je potrebné vybudovanie nových miest v školských zariadeniach. Nové lokality pre nové objekty nie sú reálne k dispozícii - mesto, obec nedisponuje s vhodnými pozemkami. Kapacity pre predpokladaný nárast obyvateľstva bude preto potrebné hľadať na súkromných pozemkoch, kde vzniká finančný problém odkúpenia pozemkov za trhovú cenu.

Iný problém spočíva v nevysporiadaní vlastníkov pozemkov, na ktorých je situovaný školský areál. Ten častokrát bráni revitalizácii, rekonštrukcii či výstavbe školských zariadení a škola okrem iného, nemá možnosť adekvátne reagovať na zmeny v pedagogickom procese (ZŠ Dubová, Bratislava, Obr.7). Prípadne odpredajom pozemkov od pôvodných vlastníkov inému vlastníkovi, ktorý požaduje za tieto pozemky nájom, odkúpenie za trhovú hodnotu, príp. výmenu pozemku za nový, adekvátny. (Gymnázium L. Stöckela a Stredná priemyselná škola v Bardejove).



Obr. 7 ZŠ Dubová, Bratislava
(Zdroj: archív autora, 2013)



Obr. 8 obytná štruktúra Čierna voda
(Zdroj: archív Chorvátsky Grob, 2013)

Aspekt: Problémy školských stavieb v novovybudovaných obytných štruktúrach

Z hľadiska priestorového rastu mesta, obce je možná expanzia na pozemky v ich blízkom okolí vznikajúcou transformáciou nefunkčných a nevyužívaných pôvodných areálov alebo výstavbou na doposiaľ nezastavaných pozemkoch v priamom dotyku s prírodou. Práve týmto spôsobom sa častokrát rieši súčasné moderné bývanie, ktoré by malo byť začlenené do kontextu plnohodnotného obytného prostredia so širokou ponukou základnej občianskej vybavenosti, rekreácie, pracovných príležitostí ako i podmienok pre posilňovanie sociálnych vzťahov. Žiaľ, v nových obytných štruktúrach nie ojedinele absentuje vybudovanie objektov základnej občianskej vybavenosti, t.j. i školských objektov. (Např. obec Čierna Voda dynamicky rastie a chýba jej komplexne vybudovaná infraštruktúra.) [8] Obr. 8

Mestská časť Bratislava	Materské školy		Základné školy	
	dopyt	voľné miesta	dopyt	voľné miesta
Staré mesto	698	294	530	412
Ružinov	1205	624	638	625
Vajnory	90	18	50	22
Dúbravka	601	325	351	351
Petržalka	940	622	673	522

Obr. 9 Prehľad dopytu a voľných miest v edukačných zariadeniach vo vybraných Bratislavských lokalitách [5]

Záver

Záverom možno skonštatovať, že správne zvolené prostredie stavieb pre výchovu a vzdelávanie podporuje edukačný proces. Správna lokalizácia, veľkosť a optimálnosť pozemku, ako i samotná architektúra školských stavieb sa môže stať významným motivačným činiteľom pre štúdium žiakov/študentov a prácu učiteľov. Kvalitne vytvorený priestor napomáha pri získavaní vedomostí, schopnosti a zručnosti žiakov ako i k rozvíjaniu ich sociálnych vzťahov. Preto je veľmi dôležité mať na zreteli, že existujúce lokality školských stavieb je potrebné dôkladne prehodnocovať s pohľadom na budúcnosť. Musíme si uvedomiť, že v reálnych podmienkach stabilizovaného územia môže vzniknúť a v niektorých prípadoch už vzniká reálny deficit urbanistických plôch- pozemkov pre vybudovanie nových školských zariadení. Z toho dôvodu je potrebné veľmi citlivo zvažovať všetky rozhodnutia týkajúce akýchkoľvek zmien vo využití pôvodných objektov a ich areálov určených pre vzdelávanie. V prípade vzniku nových obytných štruktúr je potrebné paralelne budovať nielen nutnú technickú infraštruktúru, ale i základnú občiansku vybavenosť.

Príspevok bol vypracovaný v rámci grantovej úlohy VEGA, "Univerzálne navrhovanie prostredia v súlade s požiadavkou inklúzie zdravotne limitovanej populácie do vzdelávacieho a pracovného procesu", Projekt MŠ SR 1/0996/11, 2011-2014, Bratislava

Literatúra

- [1] STÝBLO, Z. 2010: Náuka o stavbách, Školské stavby, Vydavateľství ČVUT, Praha, 2010. – ISBN 978-80-01-04510-7
- [2] HUNTIER, J., ŽIDEKOVÁ, S., SAMOVÁ, M. 1981: Typológia budov, časť: školy, Edičné stredisko SVŠT v Bratislave, 1981, 85-239-81
- [3] HEISEL, 2007. Planungsatlas, časť Bauten fuer Erziehung und Bildung, 2. vydanie, vydavateľstvo Bauwerk, Berlin, 2007, ISBN 978-3-89932-102-9
- [4] SAMOVÁ, M. a kolektív., 2008. Tvorba bezbariérového prostredia, základné princípy a súvislosti, vydavateľstvo Eurostav, spol. S r.o., 2008. 139 s., ISBN 978-80-89228-10-2
- [5] DROBNIÁKOVÁ D., ČERNAYOVÁ M. a kolektív: pracovná verzia Územného generelu školstva (UGS) na území Bratislavy, Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Oddelenie územných generelov a GIS, 2013
- [6] BUČEK, J. – Komunálna ekonómia a komunálna politika,
- [7] KRŠNÁKOVÁ, J. 2008. Školské lavice nahradili posteľe a kuchynské linky
Dostupné na internete: <<http://spravy.pravda.sk/regiony/clanok/207516-skolske-lavice-nahradili-postele-a-kuchynske-linky/>>, 02.04.2013
- [8] Krok bližšie k novému centru Čiernej Vody. Dostupné na internete:
<http://www.chorvatskygrob.sk/data/MediaLibrary/1/1785/PROMCEN_nove%20centrum%20Ciernej%20Vody.doc.pdf>, 02.04.2013

Normy a vyhlášky

- Vyhláška Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 259/2008 Z.z.
- Školský zákon 145/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 532/2002 Z.z.
- Nariadenie vlády SR 362/2006 Z.z. o podrobnostiach a požiadavkách na výchovno-vzdelávacie zariadenie pre deti a mladistvých

Hl. mesto Slovenska Bratislava predpokladá územnú stabilizáciu zariadení školstva a jestvujúcich areálov s ich dobudovaním. Z hľadiska, a to ani v podmienkach tých mestských častí, v ktorých boli vybudované školy v rámci KBV formou účelových školských zariadení.

využívanie pôvodných školských stavieb pre potreby edukačného systému súčasnosti

Z architektonického hľadiska typologická strnulosť pôvodných školských stavieb nedovolí aktuálne reagovať na potreby súčasnosti ako i na nové formy vyučovacieho procesu. Z toho dôvodu sa kladú požiadavky na dôkladnú reorganizáciu školstva. Menia sa názory na metódy výučby, nepredpokladá sa abstraktná „rovnakosť“ nadania a schopností u všetkých, podporuje sa rozvíjanie mimoriadneho nadania jednotlivca. To vedie k potrebám diferenciacie výučby, k individualizácii učenia žiaka/resp. študenta. Vzniká konflikt tradičných priestorov ako i ich usporiadania s novými princípmi výučby (napr. veľkostné parametre učební, ich veľkostná a účelová rozmanitosť, dispozičná schéma zariadenia, rozvrhnutie výučbových blokov, napojenie na exteriér či nevyužitie chodieb a hál v procese výučby, a iné). Častokrát práve v pôvodných školských budovách chýba súčasnosťou požadovaná variabilita, flexibilita a adaptabilita na rôzne výučbové metódy. Taktiež tieto objekty nie sú pripravené na spoločenskú požiadavku integrácie osôb so zdravotným znevýhodnením do vzdelávacieho procesu. Žiaľ, súčasný nedostatok finančných prostriedkov neumožňuje reagovať na vzniknuté požiadavky (v prvom rade sa rieši len odstránenie najväznejších problémov, napr. zatepl'ovanie objektov, výmena okien...), čím

Schools, i.e. educational facilities are an essential part of every society. Achieved standard of living as well as the task of obtaining even higher standard of living of the population directly depends on the scope and quality of education. Educational and social activities shape and develop the personality of our youth and therefore the optimal design of learning environment should be a priority for modern society. The actual devices are incorporated into the special organisation of urban centres and therefore the rural settlements should have higher requirements for architectural and space requirements and space-layout relations as before.

This contribution refers about problems with building of new facilities intended for educational purposes in previously existing as well as in new created residential structures.