

# KOMERČNÁ SUBURBANIZÁCIA – NOVÝ FENOMÉN POST-KOMUNISTICKÝCH MIEST (PRÍPADOVÁ ŠTÚDIA MESTA PREŠOV)

*Alena SEDLÁKOVÁ<sup>1</sup>*

**Abstract:** *The contribution is aimed at some theoretical aspects of commercial suburbanisation, especially in the suburban areas of post-communist cities. By use of questionnaire method, observation, and terrain research there has been done a case study concerned with identifying the processes of commercial suburbanisation in the hinterland of Prešov. The article offers some outcomes of the research and gives answers to the query whether it is possible to speak about commercial suburbanisation when trying to identify one of the transformation processes in post-communist city of Prešov.*

**Key words:** *commercial suburbanisation, commercialisation, urban sprawl, ribbon development, compact town, wholesale trade centres, retail trade centres*

## **Lokalizačné predpoklady komerčnej suburbanizácie**

Na lokalizáciu objektov komerčnej suburbanizácie má v skúmanom území vplyv niekoľko významných faktorov. Komerčné areály, predovšetkým nákupné strediská, hypermarkety, supermarkety, obchodné domy, sklady, priemyselné objekty, predajne automobilov a služby rozličného charakteru sledujú v súčasnosti trend tzv. suburbánneho vývoja a lokalizácie. Sústreďujú sa pozdĺž významných dopravných línií, výpadových ciest a železničných tratí opúšťajúcich centrálnu mestu. Areály sú rozmiestnené nerovnomerne, sporadicky, vznikajú na zelenej lúke. Zaberajú územia v minulosti využívané najmä poľnohospodárskymi aktivitami. Predpokladáme, že model takéhoto suburbánneho vývoja mesta sa začína intenzívnejšie prejavovať v našom skúmanom území v poslednom decéniu. Mesto sa šíri do svojho zázemia tzv. žabími krokmi (leap-frog development), líniami (ribbon development) a rozvalovaním (urban sprawl).

V rámci mesta Prešov môžeme pozorovať niekoľko areálov s koncentráciou komerčných objektov. Najintenzívnejšie sú tieto objekty lokalizované pozdĺž hlavných výpadových ciest z Prešova. Sú to medzinárodné cesty: E 50, 1/68, diaľnica D1 Prešov – Budimír a cesta I. triedy č. 18. V Prešove tieto línie predstavujú najmä ulice Bardejovská, Duklianska, Košická, Levočská a Petrovanská.

Lokalizačné činitele a predpoklady pre komerčnú suburbanizáciu v zázemí Prešova boli skúmané najmä prostredníctvom dotazníkov a konzultovaním so samotnými podnikmi a firmami v skúmanom území. Pri vymedzovaní lokalizačných činiteľov komerčných objektov sme sa zameriavali hlavne na dopravnú dostupnosť podnikov, na špecifiká ponuky ich služieb, situáciu a momentálny stav podnikov, ich najbližšie okolie a iné činitele ako plánované investície mesta, veľkosť a organizácia podniku, daň z nehnuteľností užívaných podnikom atď.

Výskum lokalizačných činiteľov bol tiež zameraný na prípadné zmeny v lokalizácii podnikov, ich predošlú lokalizáciu, spokojnosť klientov a majiteľov s daným umiestnením podniku, ale taktiež sme sa pokúsili zistiť a načrtnúť hlavné príčiny zmeny lokalizácie, terajšie negatívne i pozitívne črty lokalizácie toho ktorého objektu komerčnej suburbanizácie v skúmanom území.

---

<sup>1</sup> **Mgr. Alena Sedláková** Katedra geografie a regionálneho rozvoja, Fakulta humanitných a prírodných vied Prešovskej univerzity v Prešove, Ul. 17. novembra 1, 081 16 Prešov, e-mail: [alenag@unipo.sk](mailto:alenag@unipo.sk)

### ***Dopravná dostupnosť podniku***

Dopravná dostupnosť podniku vytvára jeden z hlavných predpokladov pre lokalizáciu komerčných areálov v skúmanom území. Keďže sa tieto objekty sústreďujú najmä pozdĺž hlavných výpadových ciest Prešova a na rozsiahlych priestranných areáloch pomerne vzdialených od centra, predovšetkým na perifériách mesta, vystupuje tu ako nevyhnutná podmienka existencia dostatočného miesta na parkovanie pre klientov i zamestnancov podniku, z ktorej vyplýva ľahká prístupnosť pre klientov disponujúcich vlastným automobilom. Na základe dotazníka sme zistili, že tieto dve podmienky sa javia byť najdôležitejšie. Z grafu vyplýva, že podmienka prístupnosti prostriedkami verejnej dopravy je menej významná a blízkosť miesta bývania vlastníka alebo pracovníkov daného podniku zohráva najmenšiu úlohu pri lokalizácii podniku.

### ***Špecifická ponuka služieb podniku***

V oblasti ponuky a charakteru služieb ponúkaných podnikom vystupuje ako najzávažnejší činiteľ poloha podniku v susedstve podnikov toho istého oboru a zamerania. Ako ďalší významný činiteľ tu vystupuje snaha podniku vyhnúť sa konkurencii, 33 %-nú dôležitosť vykazujú nároky služieb podniku na okolie (hluk, dym, zápach). Menej významná je blízkosť dodávateľov a spolupracujúcich podnikov (s možnosťou osobných i služobných kontaktov).

### ***Situácia a stav podniku***

Pri zriaďovaní podnikov a objektov komerčnej suburbanizácie v rámci a v blízkom zázemí mesta Prešov sa pomerne vysoký dôraz kladie na celkový konečný technický stav budovy, jej vybavenie, príslušenstvo, vzhľad a jej atraktivnosť pre okolie (až 70 % významnosť). Pri lokalizácii a zriaďovaní podniku na určitom území sa ako druhoradé berú do úvahy náklady na udržiavanie objektu, nájomné. Významnú úlohu zohráva i cena zakúpenia pozemku pre výstavbu a zavedenie základnej infraštruktúry objektu. Najmenej dôležitá je v tejto oblasti možnosť spojenia alebo oddelenia sídla podniku a oblasti bývania (43 %).

### ***Najbližšie okolie podniku***

Okolie zohráva vo všeobecnosti pomerne významnú úlohu pri lokalizácii objektov komerčnej suburbanizácie. Rozsiahle obchodné domy, hypermarkety, zábavné parky, sklady si vyžadujú dostatočnú plochu pre svoje umiestnenie, ale taktiež vyžadujú možnosť a priestor pre svoj ďalší rozvoj a rozširovanie sa. V prípade komerčných areálov Prešova je tento činiteľ rovnako významný ako nárok na reprezentatívnosť okolia, menej významné je tu bezpečie a estetické a ekologické prednosti miesta ako napríklad nízka intenzita hluku, malé znečistenie ovzdušia.

### ***Iné činitele lokalizácie komerčných objektov***

Medzi ďalšie činitele, ktoré môžu vplyvať na zriadenie a lokalizáciu komerčných objektov a podnikov môžeme zahrnúť plánované investície mesta, ktoré môžu v budúcnosti zvýšiť počet klientov podniku. Tento činiteľ vystupuje ako jeden z najdôležitejších pri zriaďovaní podnikov (63 %). Na lokalizáciu má v menšej miere aj vplyv výšky dane z nehnuteľností užívaných podnikom, veľkosť (počet zamestnancov) a organizácia podniku vzhľadom na blízkosť alebo odľahlosť materského podniku.

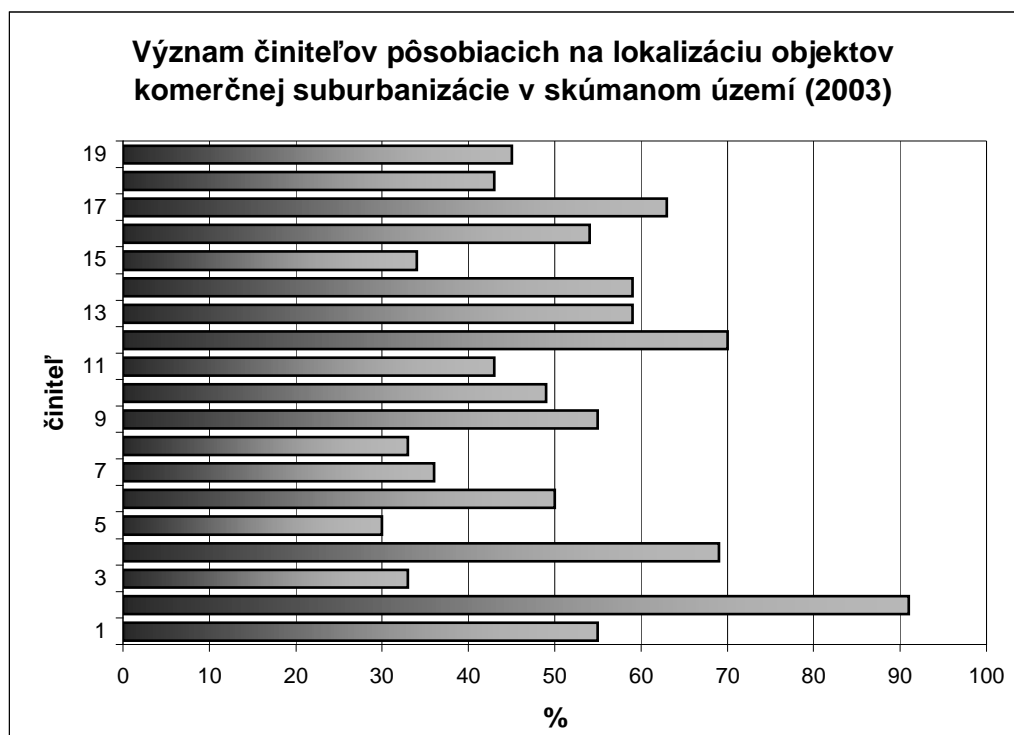
### **Syntéza lokalizačných činiteľov komerčných objektov**

Zo všetkých spomenutých činiteľov vplyvujúcich na lokalizáciu komerčných objektov môžeme na základe ich syntézy vyčleniť skupinu tých, ktoré vystupujú ako najzávažnejšie, a na druhej strane tie, ktoré lokalizáciu komerčných objektov ovplyvňujú len minimálne (tab. č. 1). Na základe grafu 1 môžeme konštatovať, že medzi najvýznamnejšie činitele rozmiestnenia areálov komerčnej suburbanizácie v rámci skúmaného územia Prešova patria: ľahká dostupnosť pre klientov disponujúcich vlastným osobným automobilom (91 %), celkový technický stav budovy a jej vybavenie (70 %), parkoviská pre klientov i zamestnancov (69 %), plánované investície mesta, ktoré v budúcnosti môžu prispieť k zvýšeniu počtu klientov (63 %), priestor pre ďalší rozvoj podniku (59 %) a reprezentatívnosť okolia (59 %). Ako najmenej významné pri lokalizácii vystupujú činitele ako: blízkosť dodávateľov a spolupracujúcich (konkurenčných) podnikov (30 %), náročnosť služieb podniku na okolie (33 %), estetické a ekologické prednosti miesta a blízkosť miesta bývania vlastníka alebo pracovníkov podniku (33 %).

**Tabuľka 1:** Syntéza významu činiteľov vplyvujúcich na lokalizáciu objektov komerčnej suburbanizácie v zázemí mesta Prešov (2002/ 2003)

Por. číslo	Činiteľ pôsobiaci na lokalizáciu objektov komerčnej suburbanizácie	Význam %
1	ľahká prístupnosť prostriedkami verejnej dopravy	55
2	ľahká dostupnosť pre klientov s vlastným automobilom	91
3	blízkosť miesta bývania vlastníka/ pracovníkov	33
4	parkoviská pre klientov i zamestnancov	69
5	blízkosť dodávateľov, spolupracujúcich podnikov	30
6	poloha v susedstve podnikov toho istého oboru	50
7	vyhnutie sa konkurencii	36
8	ťažké nároky služieb podniku na okolie	33
9	náklady na udržiavanie objektu	55
10	cena zakúpenia pozemku a ceny na zavedenie infraštruktúry	49
11	možnosť spojenia/ oddelenia sídla podniku a oblasti bývania	43
12	celkový technický stav budovy a jej vybavenie	70
13	priestor pre ďalší rozvoj podniku	59
14	reprezentatívnosť okolia	59
15	estetické a ekologické prednosti miesta	34
16	pokojnú a bezpečnú okolie	54
17	plánované investície mesta, ktoré môžu zvýšiť počet klientov	63
18	veľkosť a organizácia podniku	43
19	daň z nehnuteľností užívaných podnikom	45

Zdroj: Vlastný terénny výskum a výpočty

**Graf 1*****Priestorové rozmiestnenie komerčných areálov v skúmanom území***

Na základe terénneho výskumu a nasledovných analýz rozmiestnenia komerčných areálov v rámci skúmaného územia môžeme potvrdiť hypotézu, ktorá predpokladá koncentráciu objektov komerčnej suburbanizácie najmä v oblastiach hlavných výpadových ciest a dopravných línii opúšťajúcich územie mesta Prešov, respektíve území na perifériách mesta, kde sa však vyskytujú významné a frekventované dopravné línie vedúce často oblasťami s rezidenčnou suburbanizáciou. Ako najfrekventovanejšie línie a zároveň oblasti s najhustejšou koncentráciou komerčných objektov vystupujú v skúmanom území Duklianska, Košická, Levočská ulica a Petrovanská cesta, v menšej miere je to tiež Bardejovská ulica.

**Tabuľka 2:** *Rozmiestnenie vybraných komerčných objektov podľa ulíc*

Rozmiestnenie vybraných podnikov podľa ulíc	Počet podnikov	
	abs.	%
<i>Bardejovská</i>	5	11
<i>Duklianská</i>	9	20
<i>Košická</i>	9	20
<i>Levočská</i>	8	18
<i>Petrovanská</i>	8	18
<i>ostatné ulice</i>	6	13
Spolu	45	100

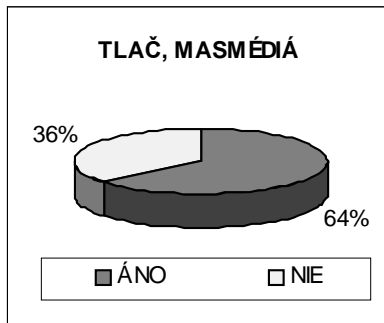
Zdroj: Vlastný terénny výskum a výpočty

## ***Komerčné objekty vo vzťahu k zdrojom o ich vhodnej lokalizácii, zmeny a spokojnosť s ich lokalizáciou***

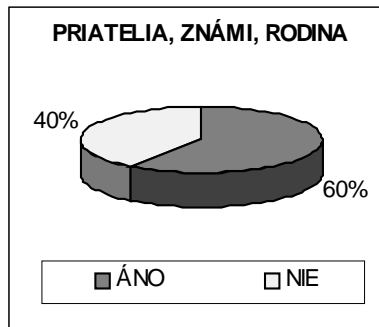
Podnety a informácie o vhodnej lokalizácii firiem pre ich komerčné objekty na tom ktorom mieste v skúmanom území poskytujú samotným majiteľom rôzne zdroje. V našom dotazníku uvádzame štyri hlavné okruhy zdrojov pre vhodnú lokalizáciu podnikov. Z tlače a masmédií získava informácie pre umiestnenie svojho podniku 64 % opýtaných firiem, od priateľov, známych a rodiny 60 % firiem, od osôb prevádzajúcich podniky toho istého oboru získava informácie už len 40 % oslovených firiem. Najviac informácií pre výhodnú lokalizáciu komerčných objektov v rámci suburbánneho vývoja Prešova poskytujú firmám lokálne a správne orgány, plánovacie inštitúcie, odvetvové komory a iné. Týmto smerom sa orientuje až 73 % zriaďovateľov opýtaných firiem (graf a – d).

U niektorých podnikov došlo počas ich existencie k jednej alebo viacerým zmenám ich lokalizácie. V prípade 69 % oslovených firiem bola ich lokalizácia prvou, 31 % uviedlo zmenu lokalizácie, a to v období rokov 1990 – 2002. Štyri podniky zmenili v tomto období adresu svojej firmy jeden krát, jedna firma uviedla zmenu svojej lokalizácie dvakrát.

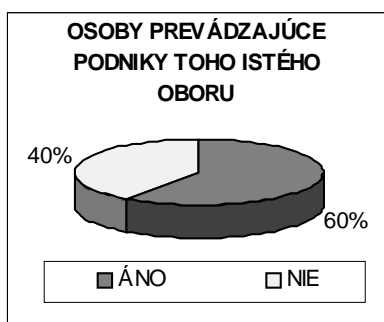
**Graf a**



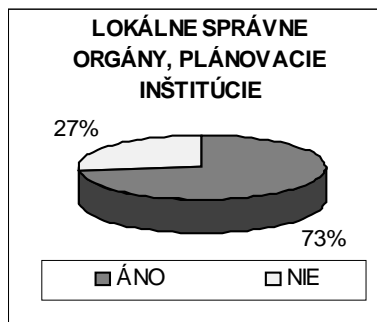
**Graf b**



**Graf c**



**Graf d**



Spokojnosť so súčasnou lokalizáciou svojho podniku uvádza 75 % oslovených firiem, 19 %-ám ich terajšia lokalizácia nevyhovuje. 12 % oslovených firiem plánuje v budúcnosti zmenu lokalizácie svojho podniku. Najčastejšie príčiny zmeny lokalizácie komerčných objektov alebo prípadnej nespokojnosti firiem s terajším umiestnením v rámci skúmaného územia, ktoré uvádzajú majitelia a jednotlivé firmy sú: nevyhovujúce predajné priestory, neustále zvyšovanie fixných nákladov, nedostatok parkovacích miest, málo bezpečné okolie, potreba kvalitatívne i kvantitatívne lepšieho priestoru, potreba zviditeľnenia firmy, nevyhovujúci technický stav budovy, potreba modernizácie, prístupnosť pre klientov disponujúcich vlastným automobilom, zmena vlastníckych pomerov v obchodnej spoločnosti, blízkosť prevádzok podobného charakteru v okolí atď. Najpríťažlivejšími oblasťami pre relokáciu komerčných objektov pre

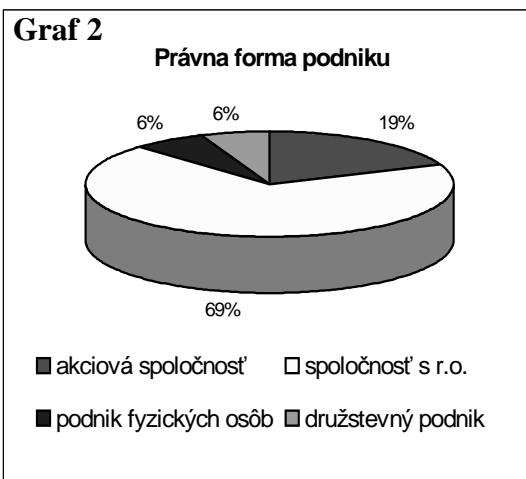
oslovené firmy v rámci skúmaného územia sú predovšetkým najfrekventovanejšie miesta z hľadiska osobnej dopravy, výpadové cesty, diaľnica, začiatok možnej diaľnice z Prešova do Popradu ak by bol obchvat Prešova hotový, ďalšou atraktívnou oblasťou je tiež okolie hypermarketu TESCO, Košická a Duklianska ulica.

### **Hlavné črty a charakteristika objektov komerčnej suburbanizácie v skúmanom území**

Objekty komerčnej suburbanizácie v skúmanom území môžeme rozčleniť do niekoľkých skupín. Najtypickejším prejavom komerčnej suburbanizácie v rámci a v blízkom zázemí Prešova sú novovybudované supermarkety, hypermarkety a rôzne obchodné domy (Hypermarket TESCO, supermarket Hruška, obchodný dom Baumax, Kaufland, Billa, ai.). Ďalšiu významnú skupinu komerčných objektov predstavujú početné predajne a servisy automobilov, čerpace stanice, občerstvenia, sklady a i..

### **Právna forma podniku**

Majoritnú skupinu oslovených firiem podľa ich právnej formy tvoria spoločnosti s ručením obmedzeným (69 %), ktorých materské firmy sídlia v mnohých prípadoch v zahraničí. Druhú najpočetnejšiu skupinu firiem vytvárajú akciové spoločnosti, ich zastúpenie je 19 % -né. V menšej miere sú zastúpené družstevné podniky (6 %) a podniky fyzických osôb (6 %). Medzi oslovenými komerčnými podnikmi sme nezaznamenali žiaden štátny podnik, zahraničný podnik, nadáciu alebo inú formu spoločnosti.



**Tabuľka 3: Zastúpenie podnikov podľa ich právnej formy**

Právna forma podniku	Počet podnikov	
	abs.	%
Štátny podnik	0	0,00
Akciová spoločnosť	3	18,75
Spoločnosť s r.o.	11	68,75
Zahraničný podnik	0	0,00
Podnik fyzických osôb	1	6,25
Družstevný podnik	1	6,25
Nadácia/ spolok	0	0,00
Iná spoločnosť	0	0,00
Spolu	16	100,00

Zdroj: Vlastný terénny výskum a výpočty

### **Charakter komerčných firiem podľa obdobia ich vzniku**

Graf 3 a tabuľka č. 4 nám potvrdzujú hypotézu, že objekty komerčnej suburbanizácie sa v našej postkomunistickej krajine začínajú objavovať v okolí našich miest hlavne v poslednom decéniu. V rámci Prešova sme zaznamenali najväčší nárast týchto komerčných objektov v období rokov 1990 až 1999 (75 %), tento trend pokračuje aj naďalej, pričom len od roku 2000

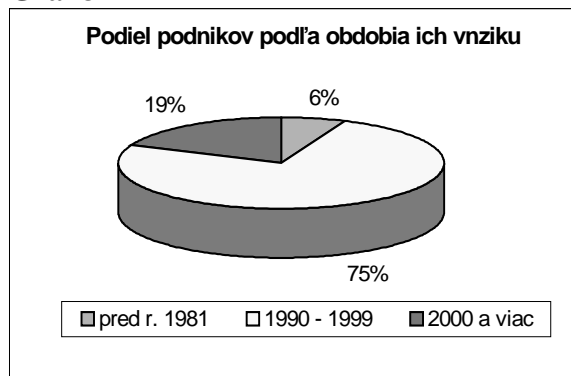
mesto Prešov a jeho zázemie zaznamenáva takmer 19 %-ný nárast týchto objektov. Počas obdobia rokov 1981 až 1988, ako aj v roku 1989 nedošlo v skúmanom území k zriadeniu alebo výstavbe žiadneho komerčného objektu /v rámci oslovených firiem/. Pred rokom 1981 vzniklo podľa zistených údajov v skúmanom území 6,25 % komerčných podnikov, pričom pôvodne išlo o štátne podniky, ktoré po roku 1989 zmenili svoju právnu formu a došlo v nich k znovuzaloženiu, modernizácii, prípadne modernizácia prebieha v súčasnosti.

**Tabuľka 4:** Zastúpenie firiem podľa obdobia ich vzniku

Rok založenia/ znovuzaloženia podniku	Počet podnikov	
	abs.	%
pred r. 1981	1	6,25
1981 - 1988	0	0,00
1989	0	0,00
1990 - 1999	12	75,00
2000 a viac	3	18,75
spolu	16	100,00

Zdroj: Vlastný terénny výskum a výpočty

**Graf 3**



### **Charakter klientov komerčných firiem**

Na základe dotazníka môžeme vyčleniť dominantnú skupinu klientov využívajúcich služby týchto komerčných centier. Najpočetnejšiu skupinu klientov navštevujúcich komerčné areály a objekty v rámci Prešova a jeho blízkeho zázemia tvoria individuálni klienti (44 %), menej početná je skupina kde dominujú inštitúcie (19 %), návštevnosť u oslovených firiem skupinou, kde dominujú výlučne alebo takmer výlučne individuálni klienti je iba 6 %-ná. U 31 % opýtaných firiem bolo ťažké vyčleniť dominantnú skupinu klientov (tabuľka 5).

**Tabuľka 5:** Zastúpenie skupín klientov využívajúcich služby firiem

P.č.	Dominantná skupina klientov podnikov	%
1	výlučne alebo takmer výlučne inštitúcie	0
2	skupina, kde dominujú inštitúcie	19
3	skupina, kde dominujú individuálni klienti	44
4	výlučne alebo takmer výlučne individuálni klienti	6
5	ťažko opísať dominujúcu skupinu	31

Zdroj: Vlastný terénny výskum a výpočty

### **Priestorový rozsah klientov využívajúcich služby jednotlivých firiem**

Graf 4 poukazuje na priestorový rozsah klientov využívajúcich služby jednotlivých komerčných podnikov v rámci skúmaného územia. Najviac klientov týchto firiem prichádza podľa výsledkov prieskumu z celého Prešovského okresu (44 %), 37 % klientov prichádza z celého kraja i zahraničia, okolie Prešova využíva komerčné služby trinástimi percentami, najbližšie okolie predstavuje 6 % klientov.

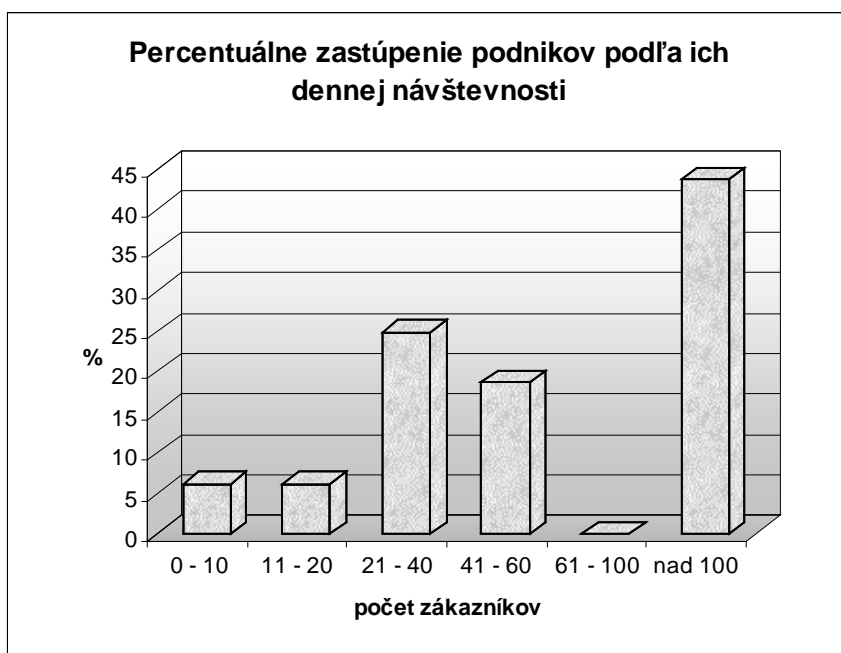
**Graf 4**



### *Denná návštevnosť komerčných objektov*

Denná návštevnosť jednotlivých firiem a komerčných areálov je rôzna v závislosti od veľkosti podniku a charakteru služieb, ktoré ponúka. Väčšina oslovených komerčných firiem však uvádza dennú návštevnosť nad 100 zákazníkov (44 %), štvrtina firiem zaznamenáva denne 21 až 40 zákazníkov, 19 % podnikov uvádza denne 41 až 60 klientov a iba u 6 % firiem je denná návštevnosť pod 10 zákazníkov, prípadne 11 až 20 zákazníkov .

**Graf č. 5**



### *Charakter komerčných firiem podľa počtu ich zamestnancov*

Počet zamestnancov jednotlivých komerčných firiem je značne diferencovaný v závislosti od charakteru a špecializácie danej firmy a služieb, ktoré poskytuje. U polovice oslovených firiem sa počet zamestnancov pohybuje v rozmedzí od šesť do desať osôb. Jedenásť až dvadsať zamestnancov má 19 % oslovených firiem. Dve oslovené firmy zamestnávajú 21 až 50 osôb a vyše 50 zamestnancov má 13 % opýtaných firiem (tabuľka 6).



**Tabuľka 6: Komerčné podniky podľa počtu ich zamestnancov**

Počet zamestnancov podniku	Počet podnikov	
	abs.	%
1 - 2	0	0
3 - 5	1	6
6 - 10	8	50
11 - 20	3	19
21 - 50	2	13
nad 50	2	13
spolu	16	100

Zdroj: Vlastný terénny výskum a výpočty

Na záver možno konštatovať, že procesy komerčnej suburbanizácie sú v rámci mesta Prešov málo výrazné. Potvrdzuje nám to najmä relatívne nízke zastúpenie komerčných objektov v periférnych častiach mesta a ich slabá diferenciácia a pestrosť z hľadiska ponuky služieb. Prevažná časť firiem a komerčných zariadení skúmaného územia sa zameriava na veľkoobchodný a maloobchodný predaj spotrebného tovaru (hypermarkety, supermarkety, obchodné domy), ďalšou významnou skupinou sú firmy ponúkajúce služby spojené s predajom a servisom osobných automobilov. Územie v súčasnosti ešte vo veľkej miere postráda komerčné objekty špecializované napr. na kultúru, voľný čas (múzeá, kiná, galérie, zábavné parky, oddychové, športové a relaxačné centrá, kozmetické centrá ai.), ktoré sú do značnej miery zastúpené najmä vo veľkomestách západnej Európy, USA, ale aj vo väčšine veľkomiest Strednej Európy (Praha, Brno v ČR, Varšava, Krakov v Poľsku, Berlín v Nemecku, Budapešť v Maďarsku, Bratislava, Košice na Slovensku).

V rámci mesta Prešov sa mnohé komerčné objekty nesústreďujú len výlučne v blízkosti dôležitých dopravných komunikácií, ale môžeme ich nájsť i na sídliskách a v blízkosti centra mesta. Výskyt komerčných objektov sa teda viaže na okrajové územie kompaktného mesta a okraje väčších obytných súborov (napr. Kaufland na Sídlisku III, Billa na sídlisku Sekčov). Z tohto dôvodu vyslovujeme závery, že komerčná suburbanizácia je v rámci mesta Prešov v súčasnosti v iniciálnom štádiu rozvoja. V súčasnom období dochádza najmä ku komercializácii, ktorá je, ako uvádzajú niektorí autori (Ira 2003, Matlovič 2000, 2001), podmienená extenzívnym rozvojom miest v minulom období a hojným výskytom voľných plôch v rámci morfológického mesta.

*The contribution is part of the grant research project VEGA nr. 1/0367/03 Development tendencies of regional complexes of the Eastern Slovakia in the period of globalisation and transformation of Slovak society and potential for their further development. The project is led by doc. RNDr. R. Matlovič, PhD.*

## Literatúra

- BEDNÁŘ, P., 2003, Retail Impact Assessment - město vs. nákupní centra. PF KU Praha, available at <http://www.hyper.cz/toCP852/CZ/bednar.html>, 24. 9. 2003, p.1- 5.
- BERNHARDT, CH., 2002, Socialist new towns and their hinterlands: A special pathway to suburbanization, Sixth International Conference on Urban History, Edinburgh, Online 27. 8. 2005, [http://www.esh.ed.ac.uk/urban\\_history/text/BernhardtM2.doc](http://www.esh.ed.ac.uk/urban_history/text/BernhardtM2.doc).
- CARTER, H., 1995, The Study of Urban Geography. Fourth edition, Arnold, London, s. 299 – 308.
- JAKÓBCZYK-GRYSZKIEWICZ, J., 1998, Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, 173 s., ISBN 83-7171-143-3.
- LISZEWSKI, S., 2000: Przemiany przestrzenno-funkcjonalne miasta socjalistycznego. In: Matlovič, R., ed.: Urbánny vývoj na rozhraní miléníí. *Urbánne a krajinné štúdie*, 3, FF PU Prešov, s. 11-18.

- MATLOVIČ, R., 2000: Transformačné procesy intraurbánnych štruktúr Prešova ako odraz celospoločenských zmien v ostatnom decéniu. In: Matlovič, R., ed. *Urbánný vývoj na rozhraní miléníí. Urbánne a krajinné štúdie* 3, PU Prešov, s. 27-38.
- MATLOVIČ, R., 2001: Transformačné procesy a ich efekty v intraurbánnych štruktúrach postkomunistických miest. In: Baran, V., ed. *Premeny Slovenska v regionálnom a didaktickom kontexte. Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Matthiae Belii, Geografické štúdie*, 8, UMB Banská Bystrica, s. 73-81.
- MATLOVIČ, R. - IRA, V. - SÝKORA, L. - SZCZYRBA, Z., 2001: Transformation of Spatial Intra-Urban Structures and their Reflection in Perception: A Comparative Study of Prague, Bratislava, Olomouc and Prešov. Final Report of the RSS Project No. 2176/308/1999. Research Support Scheme, Prague.
- SEDLÁKOVÁ, A., 2003, Procesy rezidenčnej suburbanizácie s osobitným zreteľom na územie Prešova. Zborník abstraktov prác študentov 1. – 4. ročníka, ŠVK, Prírodovedecká fakulta UK Bratislava, SAV, s.41.
- SEDLÁKOVÁ, A., MATLOVIČ, R., 2004, Suburbanizácia – transformačný proces priestorovej organizácie postkomunistických miest (empirický príklad Prešova). *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis, Prírodné vedy, XLII., Folia Geographica* 7, PU Prešov, s. 75 – 103, ISBN 80-8068-270-4.
- SEDLÁKOVÁ, A., 2005, Identifikácia procesov rezidenčnej suburbanizácie na základe bilancie pohybu obyvateľstva (empirický príklad Prešova), *Zborník VI. konferencie doktorandov a mladých vedeckých pracovníkov*, Prírodovedecká fakulta, Univerzita Konštantína Filozofa, Nitra
- SÝKORA, L., ŠIMONÍČKOVÁ, I., 1996, The development of the commercial property market and its impact on urban development in the context of transition from a command to a market economy: the case of the Czech Republic and Prague. *EMERGO - Journal of Transforming Economies and Societies* 3 (3), s. 74-88.
- SÝKORA, L., 1998a, Commercial property development in Budapest, Prague and Warsaw. In: Enyedi, G. (ed.), *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*, s. 109-136.
- SÝKORA, L., 2000: Post-communist City. In: Jażdżewska, I., ed.: *Miasto postsocjalistyczne. Organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*. UŁ, ŁTN a PTG Łódź, s. 41-45, ISBN 83-87749-44-3.
- ZBOROWSKI, A., 2000: Przemiany przestrzeni miasta postsocjalistycznego, teoria i praktyka. In: Jażdżewska, I., ed., *Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej i jej przemiany*. XIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście. UŁ i ŁTN Łódź, s. 61-66.

## **COMMERCIAL SUBURBANISATION – A NEW PHENOMENON OF POST-COMMUNIST CITIES (CASE STUDY OF PREŠOV)**

### *Summary*

Commercial areas - shopping centres, hypermarkets, supermarkets, department stores, warehouses, industrial objects, car services and car stores, and services of various character nowadays follow the trend of suburban development. They concentrate along important transport communications, slip roads and railways leaving the central city. Commercial areas are distributed unevenly and sporadically on greenfields. They take and fill the areas formerly exploited by agriculture. The model of such suburban development is slowly proving in the hinterland of Prešov as well. There are several areas with the concentration of commercial objects in this town. They show the highest density along the main roads leaving the city: the international communications E 50, 1/68, the highway D1 Prešov – Budimír, and the first class road nr. 18. We can find there the following streets: the Bardejovská Street, Duklianska Street, Košická Street, Levočská Street, and the Petrovanská Street.

However, the processes of commercial suburbanisation in the town of Prešov are of less significance, therefore their impact is rather low as well. Still there might be observed some problems such as unregulated development, fragmentation of land, high heavy trafficked roads, impersonalization, and many others. In the Prešov area there are many commercial objects situated not exclusively along the important communications, but they can be also found in housing estates and near the centre (e.g. Kaufland in the housing estate of Sídliisko III., Billa in the housing estate of Sekčov). On that account we state the opinion that the commercial suburbanisation in the hinterland of Prešov is now in its initial phase of development.

**Recenzovali:** Doc. Ing. arch. Václav Kohlmayer, PhD.

Doc. RNDr. René Matlovič, PhD. mim. prof. PU

