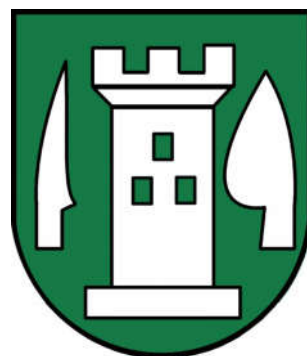


ÚPN - KONCEPT TORNAĽA

TEXTOVÁ ČASŤ
alternatívy rozvoja 3. a 4.



**Orgán územného plánovania,
ktorý obstaráva dokumentáciu:**
mesto Tornaľa

Spracovateľ:
ARCHIKON, Letná 40
Ing. arch. Ján Sekan
040 01 Košice
tf. č.: 055 62 301 56
e-mail: sekan.jan@gmail.com

**Odborne spôsobilá osoba
na obstarávanie ÚPD:**
Ing. arch. Ján Baran

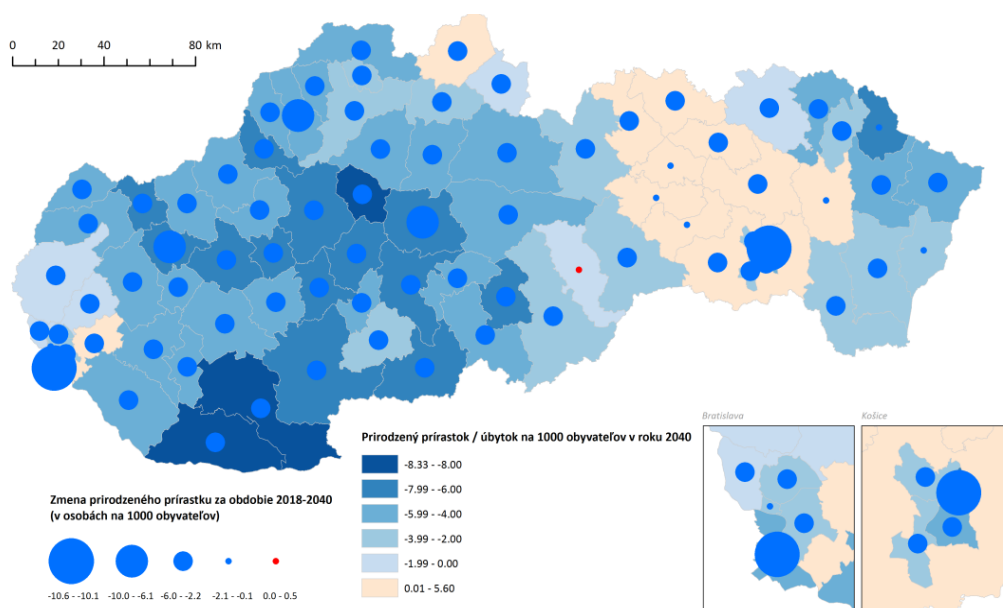
Spracované v:
november 2025

Hlavný výkres dokumentácie, č. 3 – Komplexný výkres priest. usporiadania a funkčného využitia územia v alternatívach 1. a 2. rieši úlohu tak, že dáva návrh zastavanie všetkých voľných plôch v zastavanom území, ktoré sú vhodné na bývanie s tým obmedzením, že podľa charakteru okolia navrhuje buď rodinné domy alebo bytové domy málopodlažné s max. podlažnosťou 4 NP v záujme zachovania tradičného merítka mesta. Mimo zastavané územie sa s návrhom bývania a príslušnej vybavenosti vybočuje len v nutnej minimálnej miere. V prípade plôch pre výrobu sa však toto pravidlo neuplatňuje. Zároveň je zhotovený v štyroch alternatívach, ktoré sa líšia riešením dopravného sprístupnenia priestoru medzi diaľnicou R1 a železnicou, teda priemyselného obvodu a mierou rozvoja mesta. Alternatívy 1. a 2. skúmajú dopravné varianty riešenia priemyselného obvodu pri maximalistickom odhade populačného vývoja. Alternatívy 3. a 4. sú spracované pre nulový rast a pre mierny rast populácie, pričom je možné ich kombinovať s ľubovoľnou alternatívou riešenia dopravy.

Ďalšie alternatívy 3. a 4. podľa predpokladaného vývoja populácie možno potom vytvárať z horeuvedeného výkresu rôznymi kombináciami lokalít z alt.1. a 2. V zmysle zadania ÚPN mesta Tornaľa sme pre odhad cieľového počtu obyvateľov mesta použili publikácie *Prognóza vývoja obyvateľstva v okresoch Slovenskej republiky do roku 2035*¹ a najmä novšiu monografiu *Kraje a okresy Slovenska v demografickej perspektíve -Populačná prognóza do roku 2040*².

Obidve diela prognózujú vývoj počtu obyvateľstva na základe prirodzeného prírastku/úbytku a predpokladu migrácie. Prognózy sa vzťahujú na okresy (v našom prípade Revúca, RA), nie na jednotlivé obce.

1. obr. Okresy s najväčším prirodzeným prírastkom (najmenším úbytkom) a najväčším úbytkom obyvateľstva. Zdroj: ŠPROCHA, 2019.



Podľa ich údajov okres Revúca patrí do skupiny okresov vo svojom regióne s prirodzeným prírastkom/úbytkom -0,99 až 0,00. Počas prognózovaného obdobia sa vo všetkých okresoch na Slovensku prirodzený prírastok obyvateľstva zníži resp. prirodzený úbytok prehĺbi. Jedinou výnimkou bude okres Revúca, v ktorom by sa mal do roku 2040 prirodzený úbytok obyvateľstva znížiť o 0,5 osoby na 1000 obyvateľov. Podotýkame, že prognóza (2) je z roku 2019 a z doterajšieho vývoja je zrejmé, že už

¹ ŠPROCHA, Branislav, Boris VAŇO a Branislav BLEHA. 2013. *Prognóza vývoja obyvateľstva v okresoch Slovenskej republiky do roku 2035* [pdf]. INFOSTAT - Prognostický ústav Slovenskej akadémie vied, Inštitút informatiky a štatistiky, Katedra humánnej geografie a demografie Prírodovedeckej fakulty Univerzity Komenského. ISBN 978-80-89019-25-0.

² ŠPROCHA, Branislav, Boris VAŇO a Branislav BLEHA. 2019. *Kraje a okresy Slovenska v demografickej perspektíve: Populačná prognóza do roku 2040* [pdf]. INFOSTAT - Prognostický ústav Slovenskej akadémie vied, Inštitút informatiky a štatistiky, Katedra humánnej geografie a demografie Prírodovedeckej fakulty Univerzity Komenského. ISBN 978-80-89398-42-3.

v roku 2025 je počet obyvateľov okresu prakticky na úrovni prognózovanej pre rok 2040. Tempo úbytku populácie je teda rýchlejšie ako predpokladá prognóza. (Tab. 1.)

Mestá však nikdy nerástli a ani nebudú rásť len vďaka prirodzeným prírastkom obyvateľstva, ale najmä vďaka migrácii do miest. Uvedené zdroje preto neskúmali len prirodzene rastúcu/klesajúcu populáciu ale aj migračné prírastky/úbytky. Migračné prírastky však závisia od mnohých faktorov, najmä ekonomických a politických, ktoré v dlhodobom horizonte je ťažké predpovedať a súčasné trendy hospodárskeho vývoja sa môžu zvrátiť. Šprocha a kol. zaraduje revúcky okres do migračného typu 6, ktorý charakterizuje takto: *Migračný typ č. 6 (27 okresov) tvoria výrazne a dlhodobo úbytkové okresy. Ide o najpočetnejší typ, ktorý predstavuje takmer kompaktné územie južného a východného Slovenska. Je predpoklad, že tak ako v posledných rokoch, tak aj v budúcnosti sa obyvatelia týchto okresov budú sťahovať najmä do okresov západného Slovenska, pričom tieto pomerne výrazné hrubé migračné toky nebudú kompenzované protismerným migračným pohybom³.*

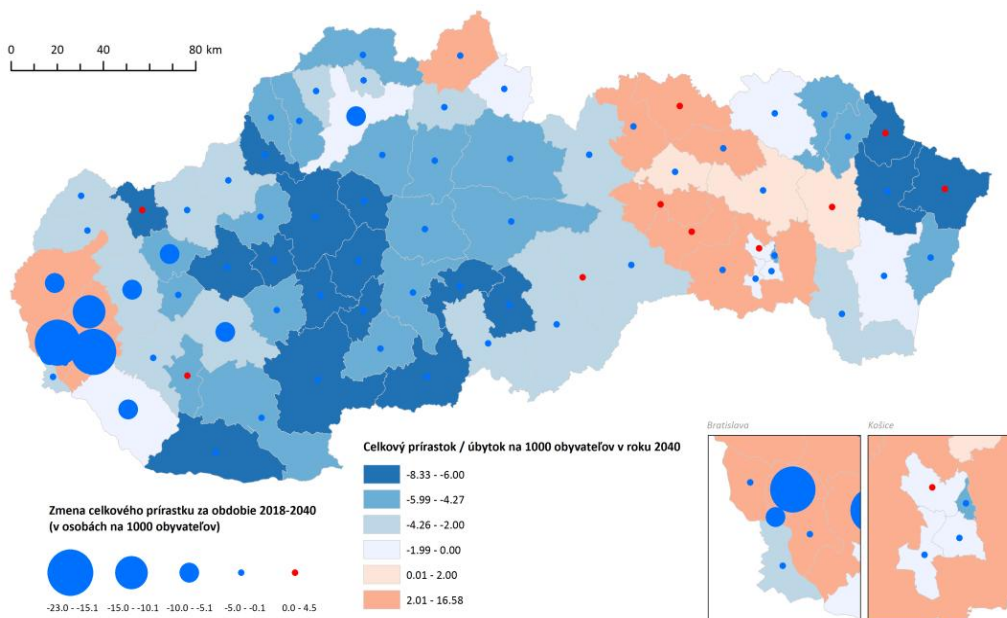
V zmysle toho by sa populácia okresu Revúca rozvíjala v nasledovných desaťročiach takto:

Tab. 1. Prognóza počtu obyvateľov v okresoch SR vo vybraných rokoch. Zdroj: ŠPROCHA, 2019.							
Okres	2020	2025	2030	2035	2040	2018-2040	
						ABS	%
Revúca	39571	39073 ⁴	38622	38128	37642	-2094	-5,27
Rimavská Sobota	83919	82904	81903	80760	79613	-4657	-5,53
Rožňava	61985	61013	59995	58939	57884	-4402	-7,07

Uvádame tu aj prognózu susedných okresov Rožňava a Rimavská Sobota, ktoré vykazujú podobné trendy. Pokles počtu obyvateľov je problémom celého regiónu.

Údaje sa vzťahujú na celý okres, ale prognózované percento poklesu počtu obyvateľov nemôžeme plošne aplikovať na jednotlivé obce, najmä však nie na mestá. Mestá majú prirodzenú vlastnosť, že v dlhodobej perspektíve rastú. Tento rast nemusí byť rovnomerný, môže byť kolísavý a môžu ho sprevádzať aj obdobia poklesu. Rast v dlhodobej perspektíve je spôsobený príťažlivosťou miest pre

2. obr. Prognóza celkového prírastku obyvateľstva. Zdroj: ŠPROCHA, 2019.



³ ŠPROCHA, 2013.

⁴ Prognóza je z roku 2019. Aktuálny počet obyvateľov okresu je v čase spracovania konceptu 37 676 obyvateľov, čo je prakticky prognóza pre rok 2040. Zdroj: http://mirri.gov.sk/wp-content/uploads/2025/07/Zapisnica-c.-2_2025-z-hlasovania-o-plneni-Planu-rozvoja-NRO-Revuca-k-31.12.2024.pdf

obyvateľov, ktorí tu majú lepšiu dostupnosť služieb, dopravy, kultúry, vzdelávania a práce. Mestá nelákajú len obyvateľov daného regiónu, ale aj investorov, ktorí tu nachádzajú koncentráciu pracovných síl a infraštruktúry a častokrát aj dlhodobu pripravované územia, vhodné pre rozvoj priemyslu, obchodu a služieb.

Na obr. 1 a 2 si všimnime, že trend dlhodobého poklesu obyvateľstva okresu Revúca k roku 2040 by sa mal zastaviť a prejsť do stagnácie alebo mierneho rastu (červený krúžok).

V zmysle Zadania budeme predpokladať dva scenáre vývoja populácie mesta.

1.scenár rozvoja mesta predpokladá rozvoj podľa demografických trendov v zmysle prognóz pre okres Revúca, pričom budeme predpokladať, že v priebehu návrhového obdobia sa trend poklesu zvráti a ku koncu obdobia môžeme zaznamenať bilanciu mierneho rastu, ktorý vyrovná úbytky a populácia mesta bude zhruba na úrovni dneška alebo nedávnej minulosti.

2.scenár rozvoja mesta predpokladá rozvoj podmienený zvýšením záujmu vlády SR o rozvoj zanedbaného regiónu, zlepšením hospodárskych pomerov, rozvojom cezhraničnej spolupráce, rozvojom priemyselného obvodu, výstavbou diaľnice R2, perspektívou modernizácie trate a mnohým iným. Dobrú perspektívu dáva Tornali aj poloha mesta na zvolensko - juhoslovenskej rozvojovej osi: Zvolen – Lučenec (odbočka na Salgótarján) – Rimavská Sobota – Rožňava – Košice. Je to výhoda, ktorú nemajú ďalšie dve mestá okresu (Revúca a Jelšava).

3. alternatíva rozvoja – nulový rast: konečný počet obyvateľov k roku 2040 je 6700. Predpokladom je, aj v čase stagnácie populačného vývoja je potrebné modernizovať existujúci bytový fond a nahradzovať úbytky bytov, ktoré budú vznikať ich využívaním na iné, nebytové účely.

Súčasný stav bytového fondu je 2811 bytov a 6702 obyvateľov. To znamená: 419 bytov/1000 obyvateľov, čo je na slovenské pomery síce dobrý štandard, ale v porovnaní s európskymi štandardmi 470 až 500 bytov/1000 obyvateľov, ku ktorým by sme mali smerovať, je nízky. Nepredpokladáme, že počas návrhového obdobia dosiahneme európske štandardy, pre kalkuláciu preto použijeme mierne zlepšený ukazovateľ 425 bytov/1000 ob.

Zároveň budeme predpokladať úbytok bytov spôsobený asanáciou nevhodných domov alebo ich transformáciou na iné funkcie do 5%.

Kalkulácia:

potrebný počet bytov celkom $6,7\text{tis. ob.} \times 425\text{bj}/1000\text{ob} = 2848\text{ bj}$

úbytok bytov 5% $2811\text{bj} \times 0,95 = 2671\text{ bj}$

potrebné postaviť $2848 - 2671 = 177\text{bj}$

Zároveň bude vhodné zvyšovať aj plošný štandard bytov postupne ho dostávať na úroveň porovnateľnú s európskym štandardom, tj. ideálne 40-45 m²/bývajúci (dnešný slovenský priemer je okolo 26-30 m²/bývajúci).

Tab. 2 Návrh umiestnenia funkcie bývania – 3. alternatíva rozvoja – nulový rast				
lokalita	počet bj v RD	počet bj v BD	byty celkom	obyvatelia celkom ⁵
St_01	43	0	43	101
To_08	0	80	80	188
To_09	0	32	32	75
Be_02	14	0	14	33
spolu	57	112	169	397

⁵je to počet obyvateľov nových bytov. Pri súčasnom poklese obľožnosti existujúceho bytového fondu veľkosť populácie ostáva približne na rovnakej úrovni, ako v čase spracovania konceptu.

Pri tomto scenári je potrebné postaviť okolo 177 nových bytov v bytových aj rodinných domoch. Na daných plochách ich je pravdepodobne možné postaviť aj viac. Úbytok bytov je len odhadovaný, neexistuje žiadna štúdia či prognóza vývoja tejto veci, čiže pri nižšom úbytku môže vzniknúť aj prebytok ponuky. Pripravenosť územia na výstavbu bytov, teda prebytok ponuky nad dopytom je žiadúci, lebo bude pôsobiť proti vysokým cenám pozemkov. V časti Starňa sa navrhuje rozvoj bývania v lokalite, kde je rozvoj pripravovaný už dávnejšie a plocha je už z časti rozparcelovaná a predaná novým majiteľom. Zastavaním tejto plochy vznikne kompaktné zastavaná miestna časť. V časti Behynce napriek množstvu nezastavaných plôch v ZÚO sa navrhuje len mierny rozvoj. Rozvoj je smerovaný najmä do centrálnych oblastí Tornale, navrhuje sa dostavba sídliska a výstavba na plochách na juh od neho. Výstavba je tak v celom území sústredená do štyroch lokalít, čo zjednoduší rozšírenie technickej infraštruktúry a zamedzí nežiadúcej rozptýlenej rozostavanosti po celom meste. Tento návrh ale nebráni výstavbe v prielukách na stabilizovaných plochách.

Osobitnú pozornosť treba venovať lokalite Dobšinského ulica, ktorá si vyžaduje odlišné riešenie. Problémom je tč. neznámy počet obyvateľov ulice⁶. Terajšia zástavba s výnimkou štyroch bytových domov vyžaduje asanáciu a jej nahradenie vhodnou výstavbou s odlišným plošným a vybavenostným štandardom. V štyroch bytových domoch býva odhadom 400 obyvateľov, predpokladáme potrebu výstavby ďalších troch alebo štyroch bytových domov a výstavbu aj rodinných domov pri súčasnej asanácii terajšieho slumu.

4. alternatíva rozvoja – mierny rast: budeme predpokladať konečný počet obyvateľov 7000. Toto číslo sa blíži stavu podľa sčítania v roku 2020. Ukazovatele úbytku bytov a ich počtu na 1000 obyvateľov použijeme rovnaké, ako v predchádzajúcom scenári.

Kalkulácia:

potrebný počet bytov celkom 7,0 tis. ob. x 425bj/1000ob = 2975 bj
 úbytok bytov 5% 2811bj x 0,95 = 2671 bj
 potrebné postaviť 2975– 2671 = 304 bj

Tab. 3. Návrh umiestnenia funkcie bývania – 4. alternatíva rozvoja - mierny rast*				
lokalita	počet bj v RD	počet bj BD	byty celkom	obyvatelia celkom
St_01	43	0	43	101
To_01	30	0	30	71
To_03	19	0	19	45
To_08	0	80	80	188
To_09	0	32	32	75
To_10	98	0	98	231
Be_02	14	0	14	33
spolu	57	112	169	397
spolu	147	0	49	347
celkom	204	112	316	744

*žltá výplň: 3. alternatíva rozvoja, súčet ružových a žltých polí dáva 4. alternatívu rozvoja.

V tejto alternatíve je treba pri daných predpokladoch postaviť okolo 304 bytov. Nové plochy bývania sa umiestňujú do severnej aj do centrálnej časti mesta. Na severe je to terajšie lokalita To_01, futbalové ihrisko, ktoré je možné zastavať po vzniku nového športového centra na mieste terajšieho schátraného. Lokalita To_03 je voľnou plochou po zaniknutej mliekárni uprostred zástavby rodinných domov.

⁶ Atlas rómskych komunit 2019 (<https://www.romovia.vlada.gov.sk/atlas-romskych-komunit/atlas-romskych-komunit-2019/>) uvádza pre Tornaľu len v súčte obyvateľov 3 lokalít celkom 601 -700 obyvateľov.

Najväčšou plochou je To_10 južne od sídliska, ktorá sa navrhuje zastavať rodinnými domami, v prípade záujmu je možné kombinovať zástavbu rodinnými domami v kombinácii s mestskými vilami s 3-4 bytmi.

Vyhodnotenie alternatív z pohľadu návrhu bývania

Alternatívy rozvoja 1. a 2. - maximalistické sa javia z pohľadu demografického vývoja ako nereálne. V perspektíve cca 15 rokov sme ráтали pri náraste počtu bytov a obyvateľov s ukazovateľmi obývanosti nových bytov a počtu nových bytov na 1000 obyvateľov v štandarde, ktorý sa v súčasnosti bežne používa v územnom plánovaní. Tieto predpoklady by vrátili počet obyvateľov približne na úroveň historického maxima. Maximalistické alternatívy rozvoja však dobre mapujú priestorový potenciál územia, teda preverujú vhodnosť rozvoja na tej-ktorej lokalite. Tieto dve alternatívy rozvoja sa líšia riešením dopravy v priemyselnom obvode, t.j. v priestore medzi traťou a diaľnicou R1.

Alternatíva rozvoja 3. – nulový rast ráta so stagnujúcim počtom obyvateľov a súčasne s pozitívnou migráciou, ktorá bude vyrovnávať prirodzený aj migračný úbytok obyvateľov, čo je pravdepodobný trend podľa relevantných štúdií. V prípade tohto scenára koncept počíta s koncentráciou novej výstavby južne od centra. Navrhuje sa dostavba sídliska a nová výstavba sústredene na voľné plochy južne od neho. Zároveň sa v navrhuje aj rozvoj miestnych častí Behynce a Starňa. V prípade Starne sa ráta s už čiastočne pripravenými a rozparcelovanými plochami. Zároveň je počítané s miernym zlepšením ukazovateľa počtu bytov na 1000 obyvateľov a to prirodzeným úbytkom populácie v staršom bytovom fonde a menšou obývanosťou v novom bytovom fonde.

Alternatíva rozvoja 4 – mierny rast ráta s nárastom počtu obyvateľov o 300 osôb vyvolaným migráciou do mesta. Migráciu môže spôsobiť rozvoj infraštruktúry školstva (napr. gymnázium), obchodu, kultúry či športu a zároveň nárast počtu pracovných miest. Alternatíva 4 nadväzuje na alternatívu 3 s tým, že rozvíja ďalšie lokality na severe mesta. V prvom rade po obnovení športového komplexu bude možné zrušiť terajšie futbalové ihrisko a umiestniť na jeho miesto plochu pre bývanie. Ďalšia výstavba sa navrhuje výstavbu rodinných domov lokalite severne od Francisciho (na mieste býv. mliekárne) a rodinných domov alebo menších viacbytových víl na juh od sídliska. Všetky plochy na bývanie sú v zastavanom území obce.

Vyhodnotenie alternatív z pohľadu návrhu dopravy

Všetky štyri alternatívy rozvoja počítajú s tou istou základnou dopravnou kostrou v prípade mesta samotného. V prípade priemyselného obvodu a jeho prepojenia s mestom je možné spojiť hociktorú z dvoch alternatív riešenia dopravy. Riešenie dopravy v alternatíve 1. umožňuje vytvoriť v priemyselnom obvode väčšie súvislé plochy pre umiestnenie priemyselných stavieb, vyžaduje len 3 kríženia miestnych komunikácií s traťou a dopravne odbremeňuje cestu I/16 na úseku prechádzajúcom k.ú. Starňa. Nevýhodou je vedenie vnútroareálovej komunikácie paralelne s R1 a v jej tesnej blízkosti. V alternatíve 2. naproti tomu sú nutné 4 kríženia miestnej komunikácie a trate, pričom ťažká doprava do priemyselného obvodu prechádza zastavaným územím Starne. Obchvat Behyniec ja nevrhovaný pre každú alternatívu rovnako.

Vyhodnotenie alternatív z pohľadu návrhu občianskeho vybavenia

Všetky alternatívy sú rovnocenné.

Tab. 5. Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy navrhovaných v rámci ÚPN mesta Tornaľa, k.ú. Tornaľa, Starňa a Behynce, zastavané územie obce

Alternatíva rozvoja 4 – mierny rast

ozn.	k. ú.	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom (ha)	predpokladaná výmera			Nepoľnohospodárska pôda (ha)	Hydromeliórie (ha)	poznámka
				PP celkom (ha)	z toho				
					BPEJ/SKUPINA	výmera (ha)			
T1	Tornaľa	B, D	0	0	0406042/5*	0	0	0	rezervná plocha
					0441002/5*	0	0	0	
T2		B, D, Z, OV	8450	8400		8350	500	0	dobšinského
T2		B,D,VZ, OV	0	0	0406042/5*	0	0	0	rezervná plocha
					0441002/5*				
T3		OV, D, VZ, Š	63664	18191	0406042/5*	3702	28803	0	mlyn, rekre, plaváreň
					0441002/5*	14489	16454	0	
					V	0	216	0	
T4		B, D,	11126	7054	0441002/5*	7054	4076	0	BD pod sídl
T4		B, D,	71644	71081	0441002/5*	71081	563	0	rod. domy
T5		Š, VZ	15060	5069	0441002/5*	5069	9991	0	komín
T6		VZ	2151	2151	0441002/5*	2151	0	0	zeleň
T7		VZ	711	711	0441002/5*	20	0	0	zeleň
					0420003/5*	630	0	0	
					0494002/8	61	0	0	
T8		Š	31784	31784	0406002/5*	31784	0	1966	štadión
T9		C	1368	1368	0441002/5*	1368	0	781	cint. králik
T10		C	0	0	0441002/5*	0	0	0	cint hlavný
T11		V, D, VZ	0	0	0441002/5*	0	0	0	priemysel
					0441003/5*	0	0	0	
T12a		V, D, VZ	0	0	0441003/5*	0	0	0	priemysel
					0441002/5*	0	0	0	
T13		V, D -	0	0	0441002/5*	0	0	0	priemysel
T14		D, VZ	6855	6855	0406002/5*	6855	0	0	heliport
S1	B, D, C, VZ	61754	61396	0422002/4*	51887	0	0	starna RD	
				0406002/5*	9509	358	0		
S2	Š	7718	7718	0422002/4*	7718	0	0	starna sport 1	
S3	Š	3506	3506	0406002/5*	3506	0	0	starna sport 2	
B1	B, D, VZ, C	0	0	0441003/5*	0	0	0	rezervná plocha	
				0441003/5*	0	0	0		
B2	B, D	21083	19253	0407003/6*	18088	1830	0	behynce rodinné domy	
				0412003/6*	1158	0	0		
				0453203/6	7	0	0		
B3	OV	5797	4067	0407003/6*	4067	1730	0	behynce OV	
B4	Š	4761	2643	0407003/6*	2643	2118	0	behynce	
B5a	D	1050	951	0407003/6*	951	99	1050	beh. preložka	
CELKOM ZA ZUO, bez priemyselného obvodu			318482	252198		252148	66738	3797	

Alternatívy 3. a 4. tu vykazujeme len v rozsahu zastavaného územia obce. Pre nezastavané územie sú smerodajné tabulky alternatív 1. a 2. Všetky rozvojové plochy pre bývanie a príslušnú vybavenosť sú navrhované v rámci hraníc zastavaného územia. Kvalita pôd je vysoká, ich veľká väčšina aj v zastavanom území má chránené BPEJ. Návrhy na záber pôd mimo zastavaného územia sú len v prípade plôch pre rozvoj priemyslu, teda v priestore medzi traťou a cestou R1, ďalej v prípade plôch pre solárne elektrárne, kde ale nedochádza k nevratnej strate pôdneho fondu a ďalej v prípade dopravnej a technickej infraštruktúry, prípadne v prípade vybavenosti pri ceste R1 určenej pre motoristov, ktorá však má význam aj pre spádovú oblasť Tornale a jej umiestnenie mimo zastavané územie tak nebude zaťažovať dopravný systém mesta.