

# Atraktivita malokarpatskej vinohradníckej krajiny a jej ohrozenie suburbanizáciou

*Krnáčová, Z., Štefunková, D.: Attractiveness of the Malé Karpaty Mts. Vineyard Landscape and its Threat by Suburbanization. Životné prostredie, 2011, 45, 3, p. 128 – 135.*

Phenomenon of post-communist era is the concentration of population in suburban areas and satellite cities – a process of suburbanization. In submitted contribution we are analyzing consequences of spontaneous and uncoordinated suburbanization within Malé Karpaty Mts. landscape on the example of Svätý Jur territory. Non-compliance of established regulations of the urban and regional development plans in this area causes a gradual decrease of vineyards, extinction of traditional elements of landscape, cultural-historical values and original functions of the country. Suburbanization cannot be stopped, but it is possible to regulate and coordinate its negative impacts on the landscape and its scenery through appropriate policies and regulatory instruments.

**Key words:** suburban development, regulation tools, territorial plan, regulative establishments, historical vineyard landscape

Malokarpatská krajina svojou atraktivitou, vysokou biodiverzitou, existujúcim funkčným zameraním a kvalitou životného prostredia vytvára krajinný priestor zaujímavý aj pre urbanizačný rozvoj, predovšetkým pre výstavbu a rozširovanie chatových osád a najnovšie aj pre rozvoj individuálnej bytovej výstavby. Stretávame sa tu s rozvojom nového fenoménu postkomunistického urbanizačného rozvoja a s postupným osídľovaním prímestských zón a satelitných miest, tzv. suburbanizačným rozvojom.

Suburbanizácia sa všeobecne podľa Slávika, Kurtu (2007) chápe ako komplexný proces, ktorý spočíva v expanzii mesta do priestoru a z hľadiska vývoja ide o jeho druhú etapu. Po prvej etape dynamického rastu a koncentrácie obyvateľstva z vidieka do mesta prichádza ku stagnácii a postupnému presunu predovšetkým majetnejších vrstiev obyvateľstva do zázemia mesta sprevádzaného novou výstavbou rodinných domov, presunom podnikateľských aktivít, zintenzívnením rekreačných aktivít, výstavbou obchodných centier pozdĺž hlavných dopravných komunikácií v okrajových častiach, zriaďovaním priemyselných parkov, nových skladovacích priestorov atď.

V odbornej literatúre sa najčastejšie definujú tri typy suburbanizácie (Slávik, Kurta, 2007): rezidenčná, komerčná a sezónna (druhé bývanie). V tomto prí-

spevku sa zameriame hlavne na priestorovú analýzu rezidenčnej suburbanizácie v malokarpatskej vinohradníckej krajine v katastri Svätý Jur. Rezidenčná suburbanizácia sa prejavuje v niekoľkých formách. Developeri vytvárajú obrovské rezidenčné celky s výstavbou rodinných domov (napr. v mestských častiach Bratislavy: Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Devín, Čunovo, Rusovce a pod.), alebo zhromažďujú pôdu, rozparcelujú ju na stavebné pozemky, ktoré doplnia nevyhnutnou infraštruktúrou (Podolák, 2007).

V zázemí Bratislavy je lokalizovaných 6 satelitných miest – Malacky, Pezinok, Modra, Svätý Jur, Senec a Šamorín. V uvedených satelitných mestách prebieha tak rezidenčná, ako aj komerčná suburbanizácia na rozdiel od väčšiny ostatných lokalít sa okrem výstavby rodinných domov realizuje aj výstavba bytových domov.

Dôvody podieľajúce sa na rozvoji tzv. rezidenčnej suburbanizácie sú podľa výskumov Sedlákovej (2007) nasledujúce: zvýšenie životného štandardu (20 %), potreba zdravého života (28 %), potreba väčšieho súkromia (39 %), zmena rodinného vzťahu (10 %), iné (3 %). Kľúčové faktory rozvoja rezidenčnej suburbanizácie podľa výskumov Fertalovej, Sedlákovej (2007) sú: nízka kúpna sila pozemku (22 %), výhodná poloha obce voči mestu (30 %), obsluha verejnou dopravou (18 %), lepšie životné prostredie a zdravší spôsob života

(22 %), atraktivnosť vidieckej krajiny (4 %), vybavenosť infraštruktúrou (4 %).

Pre významnú prírodnú a historickú atraktivitu, ako aj výhodnú geografickú polohu malokarpatskej vinohradníckej krajiny v katastri Svätý Jur, existuje vysoký záujem o novú, najmä individuálnu bytovú výstavbu (IBV). Nemenej dôležitým faktorom vzrastajúceho záujmu výstavby IBV na svahoch Malých Karpát je aj samotný dopad spoločensko-ekonomických zmien. Výrazné zmeny nastali v pozemkovej štruktúre viníc v povojnovom období a pokračovali po revolúcii v roku 1991. V období socializmu boli pôvodne úzkopásové kolíkové vinice orientované po spádnici so značnými finančnými nákladmi premenené na terasované vinice na drôtenke, orientované po vrstevnici. Najintenzívnejšie zmeny krajiny sa uskutočnili v priebehu 70. rokov minulého storočia, kedy sa zmenil celkový charakter vinohradnícky využívaného úpätia katastra Svätý Jur. Po roku 1991 a po zmene vlastníckych a ekonomických pomerov zaznamenávame ďalšie, menej revolučné a intenzívne zmeny smerom ku väčšej heterogenite využívania viníc rôznymi vlastníkmi a nájomcami. Z pôvodných 263 ha viníc, ktoré obhospodarovalo Poľnohospodárske družstvo Svätý Jur v roku 1991, ostalo v roku 2010 len 52,5 ha (Turcsány, ed., 2009). Zostávajúca výmera veľkoblokových viníc je obhospodarovaná individuálnymi vinohradníkmi. O pozemky viníc je však veľký záujem zo strany investičných spoločností podporujúcich urbanizačné aktivity. Mnohí majitelia preto nemajú záujem o málo ekonomicky výnosné pôvodné využívanie pozemkov v očakávaní výhodného predaja pozemku na výstavbu. Vinice tak často nechávajú pustiť, prípadne len vykášajú nálet.

Záujem o výstavbu rodinných domov je prevažne na miernych svahoch, kde sa nachádzajú vysoko produktívne, upravované viničné parcely, ktoré z hľadiska výstavby rodinných domov nevyžadujú nákladné terénne úpravy ako aj existujúca blízkosť inžinierskych sietí. Na výstavbu rodinných domov lákajú aj opustené parcely so synantropnou vegetáciou na strmších svahoch malokarpatskej oblasti, kde sú síce nákladnejšie terénne úpravy, ako aj vyššie investície na vybudovanie inžinierskych sietí. Ide o prostredie veľmi atraktívne, v blízkosti stavebnej parcely sa často nachádzajú biocentra alebo Chránená krajinná oblasť Malé Karpaty.

Potenciálna výstavba rodinných domov na malokarpatských svahoch je nežiaduca nielen z hľadiska postupného zániku tradičného dopostovania vínnej revy, zániku typického krajinného rázu malokarpatskej vinohradníckej krajiny, zániku historických krajinných štruktúr, ale aj z hľadiska nízkeho ľudského potenciálu (ich povedomia) u prisťahovaných občanov, ich nezáujmu angažovať sa a prispievať k verejnému životu mesta a k budovaniu mestskej komunity so vzťahom ku miestnym tradíciám a kultúre. V záujme zachovania

súčasných benefitov územia je dôležité predchádzať tomu, aby sa Svätý Jur stal prímestskou časťou Bratislavy s prevažujúcim monofunkčným využitím na bývanie.

V príspevku prezentujeme postup riešenia konfliktných záujmov medzi návrhmi na zástavbu a ochranou a zachovaním tradičného využitia malokarpatskej krajiny, sú to nasledujúce kroky:

- analýza súčasnej krajinej štruktúry, ktorá bola interpretovaná pomocou ortofotosnímkov (v mierke 1 : 5 000 z rokov 2002/2003) a ktoré boli verifikované rekognoskačným terénnym prieskumom v rokoch 2009 – 2010. Pri hodnotení druhotnej krajinej štruktúry sme vychádzali z legendy vypracovanej na projekt Corine Land Cover z roku 2000;
- analýza územnoplánovacích zámerov rozvoja sídla podľa platných územnoplánovacích dokumentov Územný plán (ÚPN) mesta Svätý Jur (2004); Zmeny a doplnky územného plánu mesta Svätý Jur (ZaD ÚPN, 2007, 2010) a súčasne evidovaných žiadostí na zmenu využitia podľa Dokumentu II-2/12 „Metodika“ (2010);
- priemet navrhovaných zmien rozvoja územnoplánovacích zámerov do krajinného priestoru, identifikácia a charakteristika konfliktných záujmov medzi zachovaním existujúcich krajinných štruktúr a zámerov rozvoja;
- vypracovanie krajinoekologického zdôvodnenia zachovania vzácnych a významných krajinných štruktúr na základe podrobne spracovanej súčasnej krajinej štruktúry, krajinoekologických štúdií (regionálny alebo miestny územný systém ekologickej stability, krajinoekologické plány, rôzne iné ekologické a environmentálne štúdie a pod.) a platných legislatívnych opatrení;
- poskytnutie ekologických a legislatívne platných argumentov predstaviteľom mestských zastupiteľstiev a hľadanie spoločného konsenzu zachovania atraktivity a historickej hodnoty malokarpatskej krajiny.

### Charakter súčasného využitia malokarpatskej vinohradníckej krajiny v katastri Svätý Jur

V tab. 1 je prehľad najvýznamnejších a plošne najrozsiahlejších krajinných prvkov a foriem využitia malokarpatskej krajiny katastra Svätý Jur.

### Analýza územnoplánovacej dokumentácie a zámerov rozvoja mesta Svätý Jur

Základný rámec existencie súčasného charakteru využitia malokarpatskej vinohradníckej krajiny z hľadiska rozvoja sídla tvoria regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny, ako aj vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane

Tab. 1. Vybrané prvky súčasnej krajinnej štruktúry malokarpatskej vinohradníckej krajiny v katastri Svätý Jur

Súčasná krajinná štruktúra	Výmera (ha)
<b>Urbanizované plochy</b>	
<i>súvislá obytná zástavba sídel a vybavenosť</i>	
areály vybavenosti v súvislej zástavbe	4,26
polyfunkčné areály v súvislej zástavbe	9,13
areály rodinných domov v súvislej zástavbe	7,99
<i>nesúvislá obytná zástavba sídel a vybavenosť</i>	
objekty a areály vybavenosti v nesúvislej zástavbe	6,73
polyfunkčné areály a objekty v nesúvislej zástavbe	4,39
nesúvislá zástavba bytových domov	10,26
zástavba rodinných domov – individuálna	22,45
individuálne obytné stavby v krajine, farmárske usadlosti mimo intravilánu (budovy, spevnené plochy)	3,07
kostoly a kaplnky	0,02
<i>výrobné, dopravné areály, areály infraštruktúry (okrem dopravnej siete)</i>	
výrobné haly, priemyselné parky, logistické centrá	11,25
areály a objekty vodného hospodárstva	34,85
<i>sídelná vegetácia</i>	
parkovo upravené plochy (0,1 – 0,5 ha)	5,25
vegetačný pás, aleja	2,81
vegetácia cintorínov	2,00
prídomové záhrady	77,80
<i>športové a rekreačné areály</i>	
areály s prevládajúcimi trávnatými športovými plochami (ihriská, skokanské mostíky, zjazdovky, vleký)	2,76
areály chat, chatové osady	14,15
záhradkárske osady	18,42
<b>Poľnohospodárske plochy</b>	
<i>veľkoblukové vinice (družstevné vinice, v súčasnosti väčšinou v rukách pôvodných vlastníkov)</i>	
drôtenkové využívané	195,28
drôtenkové opustené	70,11
<i>maloblukové vinice (vinice s pôvodnou pozemkovou štruktúrou, na ktorých neprebehlo sceľovanie viníc v období socializmu)</i>	
drôtenkové využívané	11,88
kolíkové využívané	0,55
zmiešané využívané	0,42
drôtenkové opustené	10,84
kolíkové opustené	2,62
opustené zmiešané	1,47
<i>ovocné sady a gaštanice</i>	
gaštanice	5,5
sady	1,19
<i>heterogénne poľnohospodárske areály (nelesná drevinová vegetácia do 20 %)</i>	
orná pôda, trvalý trávny porast, vinica	2,23
orná pôda, trvalý trávny porast, sad	4,39
trvalý trávny porast, sad, vinica	6,11
<i>heterogénne poľnohospodárske areály s výrazným podielom prírodzenej vegetácie (nelesná drevinová vegetácia 20 – 40 %)</i>	
trvalý trávny porast, vinica	0,94
sad, vinica	1,38
orná pôda, sad, vinica	0,63
<b>Poloprirodné areály</b>	
<i>prechodné lesokroviny</i>	
skupiny stromov, kriačiny	21,67
brehové porasty drevín	8,09
líniové porasty drevín	27,03
sukcesné štádiá drevín (40 – 80 % pokryvnosti plochy) na opustených plochách	93,54
synantropná vegetácia s náletom drevín (do 40 %)	16,92
synantropná vegetácia bez drevín (príp. do 20 %)	44,47

plôch vegetácie, zakotvené v ÚPN mesta Svätý Jur (2004):

- zachovať a rešpektovať typický krajinný ráz malokarpatskej vinohradníckej krajiny;
- rešpektovať poľnohospodársky a lesný pôdny fond ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj sídla a krajiny, zamedziť výstavbu objektov rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability (resp. regulovať existujúce lokality), a tým rešpektovať a zachovať krajinný obraz Malých Karpát a nemeniť vinohrady na plochy s funkciou bývania a rekreácie;
- rešpektovať územnú ochranu všetkých chránených území nachádzajúcich sa v katastrálnom území mesta;
- dodržiavať zásady stanovené pre ochranné pásmo Mestskej pamiatkovej rezervácie Svätý Jur (vyhlásené rozhodnutím Obvodného úradu Pezinok č. sek. 36/1996);
- rešpektovať pri všetkých činnostiach v území vegetáciu viníc, ktorá je typická pre celkový ráz mesta a spoluvytvára charakter sídla a jeho siluetu v krajine;
- nenarušiť nevhodnými zásahmi kvalitu priestorového a urbanisticko-architektonického potenciálu prostredia determinovanú historickým vývojom, v spojení prírodného prostredia s kultúrnou krajinou.

Napriek uvedeným regulatívom, je rozvoj mesta orientovaný aj do viničného pásu a dochádza k nerešpektovaniu záväzných regulatívov zachovania prírodných a kultúrno-historických hodnôt modelového územia, čo dokumentuje aj nasledovná analýza zámerov ďalšieho rozvoja sídla.

Analýza územnoplánovacích dokumentov a zámerov bola zameraná na rozbor platnej ÚPN mesta Svätý Jur, ako aj na analýzu súčasne evidovaných žiadostí na zmenu využitia plôch zo strany vlastníkov, obyvateľov mesta, pričom sme porovnávali a zamerali sa na plochy, kde môžu byť ohrozené hodnoty historických štruktúr poľnohospodárskej krajiny (HŠPK), ako aj plochy, kde je plánovaný záber veľkoblukových vinohradov ako symbolu tradičného využívania úpätia Malých Karpát, ohrozenie kultúrno-historických hodnôt a prírodných zdrojov (záber investične zúrodnených viničných pôd) (obr. 1 a 2).



V územnoplánovacej dokumentácii mesta boli v období rokov 2004 – 2009 pre rozvoj sídla vyčlenené lokality v celkovej výmere 45,452 ha, kde sa jedná väčšinou o zmenu využívania z poľnohospodárskej funkcie na funkciu bývania, športu a vybavenosti. Pre bližšie poznanie dopadov na kultúrno-historické a ekologické hodnoty vinohradnícky využívaného úpätia Malých Karpát sme analyzovali rozvojové zámery, ktoré sú v areáloch veľkoblokových viníc a v areáloch HŠPK. V roku 2010 boli už čiastočne zastavané lokality Pezinské Záhumenice A2, Žebráky, Neštich G a Polkoráby (tab. 2, obr. 3) Na spomenutých lokalitách sa podľa analýz základných máp z rokov 1992 – 1993 a ortofotosnímkov z rokov 2002 – 2003 HŠPK vyskytovali, táto hypotéza však terénnym výskumom nemohla byť potvrdená pre nedostupnosť pozemkov z dôvodu prebiehajúcej alebo ukončenej výstavby.

Doplňujúcim prieskumom v teréne bolo potvrdené, že lokality Pezinské Záhumenice A1 a A4 sa nachádzajú v lokalitách HŠPK, kde došlo, resp. môže dôjsť v dôsledku schválenia zámeru výstavby ku odstráneniu foriem antropogénneho reliéfu, pôvodného poľnohospodárskeho využívania a technológií dorábania viniča ako znakov, ktoré HŠPK identifikujú (tab. 2, obr. 3). Plochy Pezinské Záhumenice A3, Neštich F – FR a Bratislavské Záhumenice sú plánované na veľkoblokových terasovaných viniciach, t. j. dochádza ku záberu investične zúrodnených viničných pôd (tab. 2, obr. 3). Rozvojové lokality Bratislavské Záhumenice a Neštich F – FR (obr. 4) svojím rozsahom a umiestnením v krajine predstavujú potenciálne intenzívny zásah do scenérie a siluety historického mesta s charakteristickým krajinným okolím. Ostatné areály plánované na zástavbu v územnoplánovacej dokumentácii mesta (napr. Kačáčnice a Kúpeľné) nezasahovali do plôch HŠPK a produkčných viníc, preto sme ich s ohľadom na cieľ štúdie neanalyzovali.



Obr. 1. Výskyt historických štruktúr poľnohospodárskej krajiny s úzkopásovými terasovanými vinohradmi (lokality Podhradie, 2011). Foto: Dagmar Štefunková

Tab. 2. Areály rozvoja sídla v zmysle schválenej (platnej) územnoplánovacej dokumentácie mesta Svätý Jur a ich prienik s historickými štruktúrami poľnohospodárskej krajiny a veľkoblokovými vinicami

Lokalita	Prienik s historickými štruktúrami	Prienik s veľkoblokovými vinicami	Schvaľovací dokument
Pezinské Záhumenice A2	rozvoj s prienikom*	rozvoj bez prieniku	ÚPN mesta Svätý Jur, 2004
Žebráky	rozvoj s prienikom*	rozvoj bez prieniku	ÚPN mesta Svätý Jur, 2004
Neštich G	rozvoj s prienikom*	rozvoj bez prieniku	ÚPN mesta Svätý Jur, 2004
Polkoráby	rozvoj s prienikom*	rozvoj bez prieniku	ÚPN mesta Svätý Jur, 2004
Neštich F – FR	rozvoj bez prieniku	rozvoj s prienikom	ÚPN mesta Svätý Jur, 2004
Pezinské Záhumenice A1	rozvoj s prienikom	rozvoj bez prieniku	ÚPN mesta Svätý Jur, 2004
Pezinské Záhumenice A3	rozvoj bez prieniku	rozvoj s prienikom	ÚPN mesta Svätý Jur, 2004
Bratislavské Záhumenice	rozvoj bez prieniku	rozvoj s prienikom	ZaD ÚPN mesta Svätý Jur, 2007
Pezinské Záhumenice A4	rozvoj s prienikom	rozvoj bez prieniku	ZaD ÚPN mesta Svätý Jur, 2010

Poznámka: \*nepotvrdené terénnym prieskumom, označenie lokalít vychádza z platnej územnoplánovacej dokumentácie sídla.



Obr. 2. Vinohrady ako spôsob vhodného obhospodarovania (lokality Kazáre-Pitvory, 2009). Foto: Dagmar Štefunková

### Analýza súčasne evidovaných žiadostí na zmenu funkčného využitia krajiny

Ďalším krokom v analýze územnoplánovacích dokumentov a zámerov sídla bola analýza súčasne evidovaných žiadostí na zmenu funkčného využitia územia pre rozširovanie sídla v roku 2010. Podľa ÚPN mesta Svätý Jur (2004) a Dokumentu II-2/12 „Metodika“ (2010) je okrem veľkoblokových viníc navrhovaný v menšej miere aj na vyskytujúcich sa areáloch HŠPK (tab. 3).

V lokalitách Kazáre a čiastočne aj v lokalite Dlhé boli mapované prvky HŠPK, kde v prípade schválenia súčasne evidovaných žiadostí dôjde k záberu parcel, a tak k odstráneniu pôvodného poľnohospodárskeho

využitia, ktoré prezentovalo tradičné technológie pestovania viniča. Lokality Stoličiare-Ilištan, Dlhé, Peredzké, Pitvory, Tepluše, Bratislavské Záhumenice-Martinák a Zuby sú v rámci využitia krajiny mapované ako veľkoblokové vinice. Schválením navrhovaných žiadostí o zmeny využitia na uvedených parcelách dochádza k rozsiahlemu zániku investične zúrodnených, rigolovaných viničných parcel a k vážnemu narušeniu typického rázu, ako aj funkčnosti malokarpatskej vinohradníckej krajiny v katastri Svätý Jur.

### Identifikácia a charakteristika konfliktných záujmov a krajinnoeologické stanovisko

Identifikovali a charakterizovali sme najvýznamnejšie a plošne najrozsiahlejšie lokality navrhovaných zmien podľa súčasne evidovaných žiadostí na zmenu využitia podľa Dokumentu II-2/12 „Metodika“ (2010), ktorých priestorový priemet je na obr. 3.

#### Stoličiare-Ilištan

Podľa zásobníka žiadostí (Dokument II-2/12 „Metodika“, 2010) mestský úrad odporúča určiť rozsah územia na zástavbu rodinných domov v nadväznosti na križovatku Kačačnice. Zámer zástavby – rozsah zástavby posúdiť v nadväznosti na Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja za obdobie 2008 – 2013 (PHSR, 2008), odporúča nenavrhovať zástavbu do vyšších polôh. Komisia územného rozvoja, výstavby a životného prostredia (KÚRVŽP) taktiež odporúča výstavbu nízkopodlažných rodinných domov, limitom

Tab. 3. Areály rozvoja sídla v zmysle súčasne evidovaných žiadostí na zmenu využitia krajiny a ich prienik s historickými štruktúrami poľnohospodárskej krajiny a veľkoblokovými vinicami

Lokalita	Prienik s historickými štruktúrami	Prienik s veľkoblokovými vinicami	Prienik s investične zúrodnenými veľkoblokovými vinicami
Stoličiare-Ilištan	bez prieniku	s prienikom	bez prieniku
Dlhé	s prienikom	s prienikom	bez prieniku
Kazáre-Prostredné	bez prieniku	s prienikom	bez prieniku
Kazáre	s prienikom	bez prieniku	bez prieniku
Peredzké	bez prieniku	s prienikom	bez prieniku
Pitvory	bez prieniku	s prienikom	bez prieniku
Tepluše	bez prieniku	s prienikom	s prienikom
Bratislavské Záhumenice-Martinák	bez prieniku	s prienikom	s prienikom
Zuby	bez prieniku	s prienikom	s prienikom
Kúty-Trávniky-Strieborné misky	bez prieniku	s prienikom	bez prieniku

Poznámka: Označenie lokalít upravené podľa zásobníka žiadostí v Dokumentu II-2/12 „Metodika“ (2010).



je nenavrhať zástavbu do vyšších polôh pre problematický prístup.

Z krajinnoekologického hľadiska nie je vhodné umiestňovať IBV do tejto lokality, keďže ide o veľkoblokové intenzívne využívané vinice, ďalšie využitie územia je v rozpore so zákonom č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov. Taktiež podľa Ružičku a kol. (1994), ako aj v zmysle Prílohy č. 2: Závazná časť ÚPN veľkého územného celku Bratislavského kraja k Všeobecne záväznému nariadeniu Bratislavského samosprávneho kraja (VZN BSK) č. 20/2008, v ktorých sa zdôrazňuje zachovanie vizuálno-estetickéj atraktivity vinohradníckych svahov Malých Karpát z hľadiska cestovného ruchu, preto sú tieto lokality nevhodné pre zástavbu. Treba rešpektovať limity a regulatívy vyplývajúce z existencie ochranného pásma Mestskej pamiatkovej rezervácie Svätý Jur.

### Dlhé

V tejto lokalite mestský úrad odporúča určiť rozsah územia na zástavbu rodinných domov na základe nových prieskumov a rozborov, rozsah zástavby posúdiť v nadväznosti na PHSR (2008), odporúča nenavrhať zástavbu do vyšších polôh. Taktiež KÚRVŽP neodporúča výstavbu rodinných domov. Možná je len výstavba poľnohospodárskych usadlostí, zastavanosť max. 10 % plochy, podpora podnikania vo vinárstve.

Ide o veľkoblokové intenzívne využívané vinice a HŠPK. Návrh na zástavbu je v rozpore so zákonom č. 220/2004 Z. z. Taktiež podľa Ružičku a kol. (1994), ako aj v zmysle prílohy č. 2 k VZN BSK č. 20/2008, v ktorých sa zdôrazňuje zachovanie vizuálno-estetickéj atraktivity vinohradníckych svahov Malých Karpát. Časť parciel je evidovaná ako HŠPK.

### Kazáre-Prostredné

Mestský úrad odporúča v rámci nových prieskumov a rozborov preveriť územie a posúdiť v nadväznosti na PHSR (2008). Komisia územného rozvoja, výstavby a životného prostredia neodporúča zástavbu rodinných domov, možná je len zástavba poľnohospodárskych usadlostí so zastavanosťou max. 10 % plochy.

V zmysle krajinnoekologicky optimálneho využívania územia je zástavba rodinných domov v uvedenej



**Obr. 3. Lokalizácia zámerov rozvoja Svätého Jura v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie a Dokumentu II-2/12 „Metodika“ (2010). Zdroj: Mestský úrad Svätý Jur, upravené; podklad: Ortofotomapa © Geodis Slovakia, s. r. o., 2003**

Legenda: Územnoplánovacie dokumentácie: A – zábery rozvoja mesta v zmysle ÚPN mesta Svätý Jur (2004); B – zábery rozvoja mesta v zmysle ZaD ÚPN mesta Svätý Jur (20067); C – zábery rozvoja mesta v zmysle ZaD ÚPN mesta Svätý Jur (2010); D – evidované žiadosti v zászobníku žiadostí podľa Dokumentu II-2/12 „Metodika“ (2010);

Kódy lokalít (tab. 2 a 3): 1 – Pezinské Záhumenice A2; 2 – Zebráky; 3 – Neštich G; 4 – Polkoráby; 5 – Neštich F – FR; 6 – Pezinské Záhumenice A1; 7 – Pezinské Záhumenice A3; 8 – Bratislavské Záhumenice; 9 – Pezinské Záhumenice A4; 10 – Stoličiarellištan; 11 – Dlhé; 12 – Kazáre-Prostredné; 13 – Kazáre; 14 – Peredzké; 15 – Pitvory; 16 – Tepluše; 17 – Bratislavské Záhumenice-Martinák; 18 – Zuby; 19 – Kúty-Trávniky-Strieborné misky

lokality nevhodná. Jedná sa o drôtenkové v súčasnosti opustené vinice, ich poloha na exponovaných svahoch nie je vhodná ani v zmysle prílohy č. 2 k VZN BSK č. 20/2008, v ktorých sa zdôrazňuje zachovanie vizuálno-estetickéj atraktivity vinohradníckych svahov Malých Karpát z hľadiska cestovného ruchu.

### Kazáre

Mestský úrad konštatuje na základe prieskumov a rozborov k ÚPN mesta Svätý Jur (2004), že ide



Obr. 4. Jedna z lokalít opustených viníc nad Svätým Jurom (Neštich F – FR), kde je plánovaná výstavba rodinných domov (vpravo hore nad mestom, rok fotografovania 2011). Foto: Matej Demko

o lokalitu nevhodnú pre zástavbu rodinných domov. V rámci nových prieskumov a rozborov však odporúča preveriť toto územie. Zámer zástavby a rozsah zástavby je potrebné posúdiť v nadväznosti na PHSR (2008), zaoberať sa eventuálne s usadlosťami obklopenými vinicami v polohe nenarušujúcej pohľady na svah. Taktiež odporúča preveriť návrhy len tzv. malých chatiek (búd) v súvislosti s obrábaním a odložením náradia. Pri jestvujúcich rodinných domoch je vhodné posúdiť možnosť drobných stavieb. KÚRVŽP neodporúča zástavbu rodinných domov.

Z ekologického hľadiska je výstavba nevhodná, je lokalizovaná v areáloch HŠPK, kde môže dôjsť k zničeniu ich kultúrno-historických a prírodných hodnôt a lokalita je nevhodná pre zástavbu.

#### Peredzké

Mestský úrad odporúča v rámci nových prieskumov a rozborov preveriť toto územie. Zámer zástavby a rozsah zástavby je potrebné posúdiť v nadväznosti na PHSR (2008). Podľa vyjadrenia komisie je vhodné zaoberať sa eventuálne s usadlosťami obklopenými vinicami v polohe nenarušujúcej pohľady na svah, preveriť návrhy len výstavby tzv. malých chatiek (búd) na odloženie náradia, posúdiť pri jestvujúcich rodinných domoch možnosť drobných stavieb. Podľa vyjadrenia KÚRVŽP na základe prieskumov a rozborov k ÚPN mesta Svätý Jur (2004) je to oblasť nevhodná pre zástavbu. V tejto lokalite je možnosť výstavby objektov hospodárskeho charakteru spojené s vinohradníctvom. Uvedená komisia neodporúča zástavbu ďalších rodinných domov.

V zmysle ekologicky optimálneho využívania sa výstavba neodporúča, jedná sa o lokality veľkoblokových viníc, na ochranu ktorých sa vzťahuje zákon č. 220/2004 Z. z. a lokality opustených viníc, ktoré sú nevhodné pre výstavbu IBV z hľadiska stanovených regulatívov v ekologickej štúdii (Ružička a kol., 1994) a v prílohe č. 2 k VZN BSK č. 20/2008. V blízkosti je evidované lokálne biocentrum Pitvory.

#### Pitvory

Mestský úrad odporúča v rámci nových prieskumov a rozborov preveriť uvedené územie a zámer zástavby posúdiť v nadväznosti na PHSR (2008). KÚRVŽP neodporúča zástavbu v tejto lokalite.

Z krajinoekologického hľadiska je to územie nevhodné pre výstavbu rodinných domov, v súčasnosti sú tu maloblokové vinice. Rozvoj sídla je v rozpore so zákonom

č. 220/2004 Z. z. Nevhodnosť zástavby je aj z hľadiska narušenia krajinného rázu Malých Karpát v rozpore s regulatívami podľa prílohy č. 2 k VZN BSK č. 20/2008. V blízkosti je evidované lokálne biocentrum Pitvory.

#### Tepluše

Mestský úrad a KÚRVŽP konštatovali nevhodnosť lokality pre výstavbu rodinných domov. Jedná sa o veľkoblokové intenzívne využívané vinice, chránené zákonom č. 220/2004 Z. z., v blízkosti sa nachádza lokálne biocentrum Dubníky, aj podľa Ružičku a kol. (1994) sú to plochy nevhodné pre výstavbu rodinných domov.

#### Bratislavské Záhumenice-Martinák

Mestský úrad neodporúča IBV, nakoľko už raz územie bolo vyradené z riešenia zmien a doplnkov ÚPN mesta. Podobné stanovisko má aj KÚRVŽP. Krajinoekologické stanovisko taktiež neodporúča IBV, v súčasnosti sú tu lokalizované investične zúrodnené veľkoblokové vinice, plánovaná zástavba je v rozpore so zákonom č. 220/2004 Z. z. a v rozpore s regulatívami stanovených v prílohe č. 2 k VZN BSK č. 20/2008.

#### Zuby

Mestský úrad neodporúča IBV, prípadne chatovú či záhradkársku oblasť z dôvodu nevhodných prístupových pomerov a dopravy (PHSR, 2008) a na základe regulatívov rozvoja ÚPN mesta Svätý Jur (2004). KÚRVŽP taktiež neodporúča rozširovať IBV a ani záhradkársku oblasť.



Z ekologického hľadiska je lokalizácia IBV taktiež nevhodná, súčasné využívanie je formou investične zúrodnených produkčných obrábaných viníc, kde realizácia IBV je v rozpore so zákonom č. 220/2004 Z. z.. Nevhodnosť zástavby je aj z hľadiska narušenia krajinného rázu svahov Malých Karpát uvedených v regulatívoch podľa prílohy č. 2 k VZN BSK č. 20/2008, ako aj v rozpore s regulatívami v ÚPN mesta Svätý Jur (2004). V blízkosti sa nachádzajú lokálne biocentrá Panciere, Kukly a Strapáky a Krajčire.

### Kúty-Trávniky-Strieborné misky

Mestský úrad neodporúča výstavbu, územie je možné len overiť pre výstavu malých prístreškov na obrábanie viníc, problémom je aj blízkosť dopravného koridoru II/502. KÚRVŽP taktiež neodporúča výstavbu, možná je len výstavba poľnohospodárskych usadlostí so zastavanosťou do 10 % plochy.

Ide o ornú pôdu so synantropnou vegetáciou s výskytom drevín do 20 %. Nevhodnosť zástavby je z ekologického hľadiska a platnej legislatívy predovšetkým z dôvodu narušenia krajinného rázu svahov Malých Karpát uvedených v regulatívoch podľa prílohy č. 2 k VZN BSK č. 20/2008, aj v rozpore s regulatívami v ÚPN mesta Svätý Jur (2004).

\* \* \*

Suburbanizáciu nemožno zastaviť, je však možnosť prijateľnými stratégiami a nástrojmi usmerňovať a regulovať negatívne dopady na krajinnú štruktúru. Vhodným usmernením a reguláciou postupujúcej urbanizácie je spracovanie krajinoekologických plánov, ich zapracovanie do ÚPN a dodržiavanie stanovených regulatívov rozvoja v zmysle trvalo udržateľného rozvoja. Dôsledkami nerešpektovania stanovených regulatívov v rámci ÚPN v malokarpatskej vinohradníckej krajine hrozí postupný úbytok vinohradov, a tým aj zníženie produkcie vín, zánik tradičných prvkov v krajinných scenériách, kultúrno-historických hodnôt a celkovú zmenu funkčnosti krajiny. K postupnému úbytku vinohradov, žiaľ, prispieva aj nový zákon č. 313/2009 Z. z. o vinohradníctve a vinárstve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, kde oproti zákonu č. 283/2007 Z. z. bol vypustený § 8 ods. 6, v ktorom bolo jednoznačne stanovené, že výnimkou z užívania vinohradníckej plochy možno povoliť len pre stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenia. Tým sa vytvára priestor na zmeny využitia vinohradníckych parciel aj na IBV, čo samozrejme nahráva investičným spoločnostiam.

Nezastupiteľnú úlohu pre dozor a kontrolu územného plánu, ako aj zmien a doplnkov a sledovanie a usmerňovanie investičnej činnosti a tiež posudzovanie jednotlivých žiadostí fyzických či právnických osôb

na prevod nehnuteľností vzhľadom k ich investičným zámerom, má KÚRVŽP v mestskom zastupiteľstve. Komisia vykonáva činnosti v oblasti ochrany životného prostredia a v oblasti výstavby. Je preto dôležité, aby pre túto činnosť v komisiách boli volení fundovaní odborníci so vzťahom k miestnym tradíciám a kultúrno-historickým hodnotám.

*Príspevok vznikol v rámci riešenia vedeckého projektu 2/0017/09 financovaného grantovou agentúrou VEGA Krajinnoekologický potenciál pre rozvoj vidieka na Slovensku so zameraním na cestovný ruch.*

### Literatúra

- Dokument II-2/12 „Metodika“ ako záväzný podklad pre posudzovanie evidovaných žiadostí v zásobníku žiadostí o Zmeny a doplnky územného plánu mesta a rozhodovanie MsZ o zahájení prác na Zmenách a doplnkoch ÚPN mesta Svätý Jur. Svätý Jur : Mesto Svätý Jur, 2010.
- Fertalová, J., Sedláková, A.: Kvalita bývania v urbánnom a suburbálnom priestore mesta Prešov. Stredoeurópsky priestor – geografia v kontexte nového regionálneho rozvoja. 12. medzinárodná geografická konferencia, FPV UKF v Nitre, Geografické informácie, 11, 2007, s. 68 – 73.
- Podolák, P.: Geografické aspekty suburbanizácie a priestorový pohyb obyvateľstva. Životné prostredie, 2007, 41, 6, s. 298 – 302.
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Svätý Jur na obdobie 2008 – 2013. Svätý Jur : Mesto Svätý Jur, 2008.
- Ružička, M. a kol.: Ekologické podklady pre pozemkové úpravy k. ú. Svätý Jur a Neštich. Výskumná správa, Bratislava : ÚKE SAV, 1994, 128 s.
- Sedláková, A.: Prímestská zóna – aréna vzniku nových foriem života spoločnosti. In: Kraft, S., Mičková, K., Rypl, J., Švec, P., Vančura, M.: Česká geografie v Evropském prostoru. 21. sjezd České geografické společnosti. České Budějovice : Česká geografická společnost a Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, CD-ROM, 2007.
- Slávik, V., Kurta, Z.: Rezidenčná suburbanizácia v zázemí Bratislavy – nový trend v migrácii obyvateľstva. Forum staticum slovacum, 2007, 3, 3, s. 201 – 207.
- Turcsány, J. (ed.): Svätý Jur 1209 – 2009. Dejiny písané vínom. Svätý Jur : Mesto Svätý Jur, 2009, 253 s.
- Územný plán mesta Svätý Jur. Svätý Jur : Mesto Svätý Jur, 2004.
- Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu mesta Svätý Jur. Svätý Jur : Mesto Svätý Jur, 2007.
- Zmeny a doplnky č. 2/2009 územného plánu mesta Svätý Jur. Svätý Jur : Mesto Svätý Jur, 2010.

**RNDr. Zdena Krnáčová, PhD.,** [zdena.krnacova@savba.sk](mailto:zdena.krnacova@savba.sk)  
**Ing. Dagmar Štefunková, PhD.,**  
[dagmar.stefunkova@savba.sk](mailto:dagmar.stefunkova@savba.sk)  
**Ústav krajinej ekológie SAV, Štefánikova 3, P. O. Box 254, 814 99 Bratislava**