

*Milan András<sup>1</sup>*

## SÚČASNÉ ÚZEMNO-ROZVOJOVÉ AKTIVITY A ICH PROBLÉMY

### RECENT LAND-DEVELOPMENT ACTIVITIES AND RELATED PROBLEMS

In the last years we are witnessing extensive investment activity of the developer groups on the territory of our republic. Construction of the expansive residential, administrative and logistic centers is often realized without conception of the future territorial development, without master plans, which causes huge resentment of the residents. Narrow-minded and mercenary solutions bring a big set of economic, social and built-environmental problems reflecting in the deterioration of the quality of environment, in the loss of the traditional landscape values, etc. Extent of the intervention of developers into the territory depends on the qualified and responsible regulation of the appropriate self-government.

V posledných rokoch sme svedkami rozsiahlej investičnej činnosti developérskeho skupín na teritóriu celej našej republiky. Výstavba rozsiahlych obytných, administratívnych a distribučno-logistických celkov sa častokrát realizuje bez koncepcie budúceho rozvoja územia, bez územných plánov, čo spôsobuje veľkú nevôľu obyvateľov dotknutých touto činnosťou. Úzkoprse a ziskuchtivé riešenia prinášajú celý rad ekonomických, sociálnych, enviromentálnych problémov odražajúcich sa v zhoršení kvality životného prostredia, v strate tradičných krajinných hodnôt a pod. Rozsah vstupu developérov do územia závisí od kvalifikovaného a zodpovedného usmernenia orgánov príslušnej samosprávy.

#### Úvod

Rozhodujúce miesto v rozvoji územia zastáva obec ako samostatná jednotka, zastúpená jej volenými organmi: starostom a obecným zastupiteľstvom. Obecné zastupiteľstvo je prezentované ako kolektívny politický a právotvorný orgán obce. Má nezávislé postavenie, rozhoduje v zbore o základných otázkach života obce, o koncepčných záležitostiach rozvoja obce. Starosta zastáva výkonnú funkciu štatutárneho zástupcu obecného úradu a vystupuje ako reprezentatívny orgán obce. Uskutočňuje všetky úkony vyplývajúce z rozhodnutí zastupiteľstva, ako aj úlohy zákonom prenesené zo štátnej správy na samosprávu. Samostatnosť pri plnení úloh a realizácií samosprávnych úkonov je veľmi relatívna, lebo je vymedzená rámcom jednotlivých právnych úprav štátu.

#### Poslanie samosprávnych orgánov v procese trvalo udržateľného rozvoja

Samospráva okrem rôznych úloh vyplývajúcich z chodu obce má za povinnosť koordinovať rozvoj územia v intenciách trvalo udržateľného rozvoja. Za podstatu rozvoja územia možno považovať proces pozitívnych zmien, chápaných ako výraz zlepšenia kvantitatívnych, ale najmä kvalitatívnych charakteristík daného územia. Predstavuje ho komplex synergicky spolupôsobiacich činností, aktivít a investícií v hraniciach katastrálneho územia obce prostredníctvom obyvateľov a dominantných aktérov verejnej správy, podnikateľského sektora a neziskových organizácií, za účasti širokej verejnosti [1]. Cieľom je rovnovážne vytvárať priaznivé životné prostredie s kreovaním podmienok pre hospodársky a sociálny rozvoj obce, uspokojujúce potreby súčasnej generácie bez toho, aby sa tým ohrozovali podmienky života budúcich generácií. Územný rozvoj teda možno chápať ako priestorový rozvoj územia [2]. Jeho formovaniu musí predchádzať vízia rozšírenia intravilánu

obce, ktorú vytyčuje zastupiteľstvo za spolupráce špecialistov územných plánovačov a ktorú pripomienkuje verejné zhromaždenie obyvateľov, respektíve občianske združenia chrániace enviromentálnu udržateľnosť územia. Vízia musí byť koncepčná, premyslená, zbavená osobných i skupinových záujmov. Po prerokovaní a odsúhlasení sa vízia zakotvuje v rozvojových dokumentoch obce. V nich sa formuluje vlastná subjektívna predstava rozvoja v konfrontácii s objektívnymi rozvojovými možnosťami a limitmi obce najmä z hľadiska finančných prostriedkov. Výsledkom je územnoplánovacia dokumentácia vo forme územného plánu.

Územný plán by mal predstavovať sumarizáciu urbanistickej teórie a poznatkov vzišlých z rôznych diskusií právnych inštitúcií obce. Po jeho schválení zastupiteľstvom samosprávy by sa mal stať strategickým rozvojovým dokumentom a orgány samospráva by s ním mali systematicky pracovať. Poznatky z rôznych diskusií, ako aj výstupy urbanistickej teórie by sa mali uvádzať do praxe formou aplikovania v záväzných územnoplánovacích dokumentáciách zón [3]. Skutočnosť, ktorú vidáme a vnímame najmä v samosprávach väčších obcí a miest je však iná. Príčin tohto stavu je niekoľko a vystavajú pred spoločnosťou ako problémy, ktoré je potrebné riešiť.

### Územno-plánovacie problémy

Dôsledné naplnenie filozofie územného plánu sa dá iba za predpokladu existencie podrobne vypracovaných a zastupiteľstvom schválených územných plánov zón. Ich absencia spôsobuje nekoordinované stavebné vstupy do územia, ktoré sú síce v súlade s farebnými plochami územného plánu sídla, ale nerešpektujú okolitú urbanistickú štruktúru. Markantne sa to prejavuje v stabilizovaných územiach, kedy developér získa pozemok medzi existujúcimi budovami a na základe farebných plôch sa snaží za nejasnej pomoci úradníkov samosprávy postaviť budovu, ktorá svojim riešením nezodpovedá urbanistickému a architektonickému charakteru prostredia, priestorovo hrubým spôsobom zasahuje do ucelenej architektonickej kompozície okolia, vnáša do existujúcej zástavby neprijateľný kontrast (obr.č.1).



Obr. č 1 V stabilizovanom mieste sídliska, v zeleni medzi dvomi vežovými domami (Krasňany – Rača), bolo vydané územné rozhodnutie pre výstavbu obytného vežového domu, ktoré bolo v rozpore s územným plánom. (foto autor)



Obr. č.2 Novostavba nerešpektuje prostredie ani charakter existujúcej zástavby.  
(foto autor)

Zahustenie existujúcej hmotovej substancie (obr. č.2) spôsobuje likvidáciu zelene, zhoršenie dopravnej situácie a statickej dopravy, zhoršenie životného prostredia, ohrozenie zdravia, zníženie pohody a hygieny života obyvateľov žijúcich v okolitých budovách [4] . Tomuto negatívne počinu častokrát napomáha aj samotné nejasné a nepresné znenie textovej časti územného plánu, ktoré v definovaní podmienok pre investičný rozvoj umožňuje dvojzmyselný výklad.

Ďalšou z takýchto prekážok je veľká rozdrobenosť pozemkového fondu odrážajúca pozostatok pomerov dedičského modelu uhorského práva [5] . Prejavom toho v rozvojovom území je množstvo malých parciel s malými plošnými výmerami, ako aj početnosť spoluvlastníkov k tomu istému pozemku. Sprievodným javom rozdrobenosti je priestorový rozptyl pozemkov toho istého vlastníka v katastri obce. Takéto parcely majú väčšinou neúčelný tvar. Sú úzke a dlhé s nedostatočnou prístupnosťou. Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva neumožňuje realizovať investičné aktivity samosprávy aj keď takéto plochy územia sú určené v územnom pláne na rozvoj [6] . Riešením vzniklej situácie je arondovanie malých parciel pozemkovými úpravami pre vlastníkov, alebo ich odkúpením jedným, respektíve viacerými kupcami. Formu skupovania parciel využívajú developéri investičnej výstavby, ktorí najmä v okolí väčších sídiel vykupujú pozemky aj v priestore mimo intravilánu obce, či za hranicami riešeného územia územným plánom a následne sa snažia korupčnými cestami začleniť tieto plochy ako rozvojové do existujúcej územno-plánovacej dokumentácie.

Absenciu územných plánov zón zneužívajú developéri ponukou vypracovania čiastkových urbanistických štúdií pre ich záujmové územie na vlastné náklady. Ide tu o rozšírenie hraníc intravilánu tzv.salámovou metódou, bez rešpektovania charakteristických princípov reprezentujúcich existujúcu zástavbu.



Obr. č. 3 Existujúca bytová zástavba vo uprostred vinohradov (Slanec- Nové mesto BA) sa zrealizovala na základe schválenej štúdie zástavby rodinných domov. (foto autor)

Tieto štúdie zohľadňujú iba záujmy developéra a častokrát sú špekulatívneho charakteru. Zisťnosť spočíva v tom, že ak chce developér začleniť pozemky nachádzajúce sa mimo hranice intravilánu do územného plánu, vypracuje štúdiu zástavby rodinných domov, ktorá výrazne nezaťaží dané územie negatívnymi vplyvmi a zastupiteľstvo, v ktorom má investor svojich poslancov, bez väčších problémov odsúhlasí začleniť riešené územie do územného plánu vo forme dodatkov a doplnkov. Po tomto procese developer prichádza už s novou alternatívou využitia daného územia - s funkciou hromadnej bytovej výstavby (obr. č.3). Urbanistická štúdia zástavby obytných domov rieši iba parcelu developéra s cieľom maximálne zastavať danú plochu a tak získať čo najväčší zisk, bez toho, aby vychádzala z celkovej koncepcie nového obytného celku.



Obr.č.4 Výstavba obytných domov bez koncepčného návrhu územia (Rača- Rinzle).  
(foto: autor)

V návrhu absentujú zariadenia občianskej vybavenosti, verejné priestranstva, plochy zelene, detské ihriská, chodníky atď. Štúdia nereflektuje na regulačné prvky okolitej zástavby.



Výšková hladina zástavby je neprimeraná k prostrediu do ktorého je včleňovaná, ale vyhovuje finančnému zámeru investora. Dopravná obslužnosť je riešená okrajovo iba s nevyhnutnými minimálnymi parametrami často bez chodníkov a bez širšieho dopadu na dopravné zaťaženie obce a na jeho obytné prostredie. Všetko to sa podpisuje pod zníženie kvality života v obci a je v príkrom rozpore s filozofiou trvalo udržateľného rozvoja.



Obr.č.5 Príklad poloverejného priestoru v okolí novej výstavby obytných domov bez zelene.  
(foto: autor)

Jednou z hlavných prekážok aplikovania dlhodobých rozvojových aktivít podľa územného plánu je pravidelná obnova samosprávnych orgánov po každom volebnom období, ktoré sa väčšinou v zložení výrazne menia. Do zastupiteľstva kandidujú ľudia, ktorým záleží na rozvoji obytného prostredia obklopujúceho ich každodenný život, ale aj jedinci, sledujúci iba svoje zisťné špekulatívne záujmy, či záujmy strán a developérske spoločnosti s cieľom nadobudnutia osobného prospechu, nehľadiac na kvalitu životného prostredia ostatných spoluobčanov. Je smutné, že práve táto skupina kandidátov prostredníctvom masívnejšej, finančne náročnejšej predvolebnej kampane najmä v mestskom prostredí získava väčšinu hlasov a tak tvorí mnohokrát väčšinu zastupiteľstva. Ich zisku chtivé ambície spôsobujú nesúlad diania v obci s rozvojovými víziami zakotvenými v územnom pláne. Dôsledkom sú rôzne iniciatívy na revidovanie už schválených územno-rozvojových zámerov formou návrhov zmien a doplnkov k územnému plánu, čím dochádza častokrát k nenapraviteľným škodám krajinoobrazu sídla, siluety, charakteristickej panorámy obce, v racionálnej urbanizácii územia s dôsledkami vytvárania bariér budúcemu harmonickému rozvoju územia, zníženia kvality životného prostredia, neúmernej hustote zástavby bez akejkoľvek občianskej vybavenosti [7].

### Záver

Uvedenie týchto destabilizujúcich snáh do života obce závisí od postoja a počtu racionálne a lokalpatrioticky zmýšľajúcich bezúhonných poslancov, ale aj od občianskeho postoja širokej verejnosti. Preto špekulatívne zámery developérov nútia obidve zdravé skupiny stále bdieť nad čistotou a prehľadnosťou procesu investičných rozvojových projektov, ich súladu so záväznými regulačnými plánmi rozvoja obce. Túto úlohu má za povinnosť sledovať stavebný úrad, avšak príklady z posledných rokov rozvoja Bratislavy potvrdzujú, že stavebné úrady nie vždy zastávajú svoj post so ct'ou, svojimi rozhodnutiami nie vždy hája verejný záujem pred záujmom developéra. Možnosť ovplyvniť tieto procesy občanmi je iba na papieri a to prostredníctvom petícií, ktoré však nemajú relevantnú právnu silu porovnateľnú s územným rozhodnutím, či stavebným povolením. Pre štatutára obce majú

iba odporúčací charakter a je iba na ňom, ako sa svojimi rozhodnutiami zapíše do histórie obce.

### Literatúra:

- [1] Zákon č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky– úplné znenie, Bratislava, Slovenská národná rada, 20.9.2001.
- [2] Sýkora, L.: (2001). Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešoviensis, Folia Geographica, 2000a. č.4.
- [3] Ivanička, K. ml.: (1997). Vybrané aspekty transformácie bytovej politiky na Slovensku. Bratislava (STU). s.106. ISBN 8022709638.
- [4] Oravcová, E.: Integrácia FV systémov do novostaveb a pri rekonštrukciách budov, In: Zborník z medzinár. vedeckej konferencie “Zdravé domy 2011“, 05.2011, FA STU BA.
- [5] Bujňák, J.: Vývoj a evidovanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na území Slovenska do 1. 4. 1964, Krajský úrad Prešov
- [6] Hudecová, L.: Pozemkové úpravy na Slovensku, ÚGKK SR, 25. medzinárodné sympóziu o politike pozemkových úprav pre špeciálne aplikácie, Nehnutelnosti a Bývanie (STU), Bratislava 02/2010, ISBN 1336 – 944X.
- [7] Halás, M., Džupinová, E.: (2007). Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy. Urbanismus a územní rozvoj, 10 (2), 27-35. ISSN 1212-0855.