

Územný plán by mal byť ako ústava



Author: Juraj Púchlo | Published: 02.05.2017

Neaktuálne údaje

Kvalitne zostavený panel rečníkov sa počas konferencie venoval územnému plánovaniu a rozvoju mesta Bratislava. Územný plán je z roku 2007, pričom podklady preň boli vypracované oveľa skôr, v roku 1996. Ešte starší je stavebný zákon, teda Zákon č. 50/1976 Zb. Áno, má vyše 40 rokov. Môžeme len konštatovať, že oba takto závažné dokumenty sú zastarané a vôbec nereflektujú na súčasné požiadavky rozvoja mesta a potreby developmentu. Nečudo, že na adresu samosprávy zaznelo viacero výhrad, i keď podaných veľmi zdvorilo. Napríklad, že niektoré developerské projekty boli schválené za zvláštnych okolností a sú neprimerané danému územiu.

Hlboko neaktuálne sú v kľúčových dokumentoch aj demografické štatistiky, povedzme potreba parkovania či migrácia obyvateľstva do Bratislavy. Údaje z analytického nástroja Market Locator z februára 2017 dokonca ukazujú, že z niektorých obcí pri Bratislave dochádza do hlavného mesta za prácou viac ľudí, ako má v daných obciach trvalý pobyt! Taktiež odhadovaný prírastok nových bytov je okolo 2000 ročne, pričom do Bratislavy sa (oficiálne aj neoficiálne) za rok prisťahuje až 6000 ľudí. Trh sa jednoducho rýchlo mení a legislatíva nestíha reagovať na jeho potreby. A ani vyhliadky na zmenu nie sú pozitívne.

„Stavebný zákon žiaľ nemá definovaný ani verejný priestor. Podobne v územnom pláne sú chránené veľké zelené územia napríklad lužné lesy, ale nespomínajú sa tu vnútroplachy a námestia. Bola by veľká škoda, ak by sa balík zmien a doplnkov územného plánu „04“ neschválil. Obávam sa, že nebude schválený ako celok. Stále obsahuje mnohé „nášľapné míny“, ktoré už obsahovať nemal. Dôležité je zachovať aspoň metodické zmeny,“ uviedla hlavná architektka mesta Bratislava Ingrid Konrad.

Naučená bezmocnosť

Pojem naučená bezmocnosť vytvoril študent Pensylvánskej univerzity Martin Seligman v roku 1975 (teda je takmer tak starý ako náš stavebný zákon). Seligman zistil, že pokusné zviera, ktoré sa naučí, že nemôže kontrolovať vyhnutie sa elektrickému šoku, tak tieto šoky pasívne znáša a časom upadá do stavu bezmocnosti. Spíkri na konferencii REM v podstate priznali, že sa súčasnej legislatíve a územnému plánu viac-menej pasívne prispôbili. Napríklad projekty radšej skolaudujú skôr a fyzicky finišujú až následne.

„Naučili sme sa s územným plánom žiť, ale som optimista. Snažíme sa s tým čo je, robiť čo najlepšie

projekty. Aj keby sme dnes vyčistili stôl a povedali si, že ideme urobiť nový územný plán, nepoznám nikoho, kto by to dokázal dokonale. Územný plán má byť niečo ako ústava. Nemá diskriminovať obyvateľov a má byť dostatočne všeobecný. Nerobme z územného plánu modlu a nezachádzajme do zbytočných detailov. Ak chceme tvoriť kvalitné mestské prostredie, musíme sa baviť o väčšej mierke,“ uviedol architekt Juraj Benetin zo štúdia Compass, ktoré stojí za projektami Nové Lido, Cvernovka, Slnčnice alebo Ahoj Park.

J. Benetin narážal na plánovanú digitalizáciu územného plánu, ktorý by sa mal prekryvať s katastrálnymi mapami. Napriek tomu, že rozvoj Bratislavy zo štátnych alebo európskych fondov je minimálny a závisí na komerčných investoroch, slovo developer stále znie ako nadávka. Pritom mesto ani nemá jasnú predstavu, čo sa má diať a z územného plánu sa o tom záujemcovia veľa nedozvedia. Územný plán by mali kompetentní interpretovať a otvorene o ňom hovoriť. Diskutovať. Spíkri sa v tejto súvislosti nevyhli ani porovnávaniu s Rakúskom alebo Fínskom. „V zahraničí je bežný trojstranný dialóg mesto - investori - občania. Odborníci pripravujú detailné plány zón a na ich základe sa udeľujú stavebné povolenia. Vítajú investorov a spoliehajú sa na odborníkov, urbanistov,“ povedal Radek Pšenička, Business Development Director, YIT Slovakia a.s. Personálnu a odbornú poddimenzovanosť pociťujú ako problematickú aj ďalší panelisti.

„Obdobie kúpy projektov s príslušnými povoleniami je už za nami. Nastal časť kupovať land bank, budúce rozvojové územia, čo bude opäť znamenať zvýšený tlak na samosprávu. Žiaľ tá stále pôsobí ako brzda rozvoja,“ otvorene povedal Karol Machánek, projektový manažér Corwin. Rudolf Kusý, starosta mestskej časti Bratislava - Nové Mesto by privítal obnovenie útvaru hlavného architekta, ktorý by mal mať niekoľko desiatok odborníkov.

Mätúce legislatívne prostredie

Na Slovensku je bežné, že sa prijme zákon a vzápätí sa novelizuje. Zároveň je k nemu potrebný štós metodických usmernení a vysvetliviek. Všimnime si napríklad hojne diskutovaný zákon o miestnom poplatku za rozvoj. Pôvodný zákon napríklad ani nerozlišoval jednotlivé mestské časti Bratislavy. Otázky vyvolávajú aj ďalšie mechanizmy. Napríklad poplatok budú obce a mestské časti vyrubovať pravdepodobne čo najskôr po vydaní stavebného povolenia. Konkurenčný tlak núti developerov investovať z vlastných prostriedkov do zelene a sociálneho vybavenia (tzv. public investments) - teda do tých istých oblastí, do ktorých má z vybraných poplatkov za rozvoj investovať obec. Bude obec vybrané prostriedky investovať efektívne a v primeranom časovom horizonte?

Územný plán ako ústava

Rozviňme ešte myšlienku J. Benetina, ktorý prirovnal územný plán k ústave. Ústava Spojených štátov bola schválená 17. septembra 1787 a so zmysluplnými dodatkami je platná dodnes. U nás je žiaľ vnímanie legislatívy značne zdeformované. Na nové zákony sa nazerá ako na „nezáväznú“ dokumenty, v ktorých treba hľadať medzery a ohýbať ich interpretáciu a obchádzať ich. Územný plán by mal byť základný dokument na posudzovanie investičnej činnosti. Málo developerov je však natoľko uvedomelých a motivovaných, aby „na svojich“ pozemkoch stavali aj parky, zeleň, alebo aby zachovali industriálne pamiatky nad rámec terajšieho zákona. Bratislava sa stále hľadá a chýba jej kontinuita. Mala by držať rozvoj pevne vo svojich opratiach.

Juraj Púchlo

