

EDITORIÁL

Bohumil Kováč

Možno tento editoriál zdanlivo nesúvisí s našim vedeckým časopisom, ale celkom iste súvisí s našou praxou s urbanizmom, s architektúrou v kontexte fungovania našej spoločnosti, a zrejme aj s našou architektonickou obcou a úlohami, ktoré by sa mala snažiť v spoločnosti osvetľovať a nabádať ich profesionálne a dobre riešiť. A to sa dotýka nás všetkých, teda aj študentov. Z tohto titulu som si dovoľil predostrieť nasledujúcu skúsenosť.

Občan za dverami, tak znie názov televíznej relácie, ktorá reaguje formou komentovaných reportáží na situácie, keď sa práva občanov – často aj vďaka účelovým výkladom zákonov zo strany úradov alebo ich zdĺhavými postupmi – dostávajú do ťažko vymožiteľnej pozície, obrazne povedané – za *dvere*. V tomto ohľade je to relácia, kde práve verejná prezentácia spojená s pranierom často byrokratických postupov úradov mnohým občanom pomohla a naozaj „pohla s vecou“. Jednej z posledných relácií som sa stal nepriamo aktérom a odrazu ju vnímam aj inak.

Dostal som avízo, že na mestský úrad mesta, pre ktoré Fakulta architektúry spracovala ešte pred dvadsiatimi rokmi územný plán mesta a bol som aj ja jeho spoluautorom, príde televízia. Občan totiž nedostal od mesta územné rozhodnutie. V „našom“ územnom pláne totiž stojí, že pre lokalitu, kde má byť stavba umiestnená, je potrebné najskôr spracovať urbanistickú štúdiu. Spomeňme, že zákon laxne konštatuje, že postačujúcim podkladom pre vydanie rozhodnutia môže byť aj územný plán mesta, ak nebolo vypracované nič podrobnejšie. Pre lepšiu orientáciu – išlo o žiadosť o povolenie výstavby v rozvojovej lokalite. Predtým to bolo pole na okraji mesta, kde územný plán predpokladá možnosť pre výstavbu až vyše sto rodinných domov. Stavebný úrad mesta bol názoru, že podľa pokynu zákona posúdiť zámer a jeho, citujem: „*súlada s okolitým životným prostredím*“ bez vízie celku – a za takú víziu považuje práve urbanistickú štúdiu – nie je možné. Navyše, ak architekt občana/stavebníka umiestnil osamotenú stavbu pomerne hlboko v území. Občan sa bránil, že sám na obstaranie štúdie nestačí. V tomto mu dala za pravdu aj prokuratúra, na ktorú sa občan obrátil.

Problém relácie som videl v tom, že podávala fakty len jednostranne – z pohľadu práva občana. Áno, sme v občianskej spoločnosti, podotýkam, že v spoločnosti a nie v sústave izolovaných jedincov. V relácii sa nedokázali na vec pozrieť aj z iných aspektov, dôležitých pre dotknutého jednotlivca, ale aj iných občanov a verejnosti. A najdôležitejším aspektom z nich je, že bez koordinačného podkladu, čo by urbanistická štúdia zabezpečila, sa nedá vylúčiť bezkonceptná, chaotická výstavba. Také čosi sa deje v čase, keď voláme po vyššej stavebnej kultúre a zavedení architektonickej politiky, keď chýba podrobný regulačný plán („tvrdý nástroj“) alebo urbanistická štúdia („mäkký nástroj“), otázka umiestnenia stavieb a ich ráz. Celá naša občianska spoločnosť je odkázaná na per-partes individuálne územné konania úradov a stavebníkov každej stavby. V prípade takéhoto postupu rozhodovania, pre ktoré je podkladom len nie dosť podrobný územný plán mesta, sa však nedá vylúčiť, že pri stavebnej aktivite občanov podľa legislatívneho procesu sa na posledného v poradí neujde rovnako ako na prvého. Nedá sa teda perspektívne garantovať ani rovnosť práv občanov v území.

Tento postup, nazvime to výstavba územia adíciou územných rozhodnutí (rozhodnutia o umiestnení stavby), ktorý zákon síce predpokladá ako možný, ale jeho uplatňovanie v praxi nevyklučuje riziko chaotického výsledku. Ten sa potom môže podpísať aj na znížení hodnoty územia, čo sa reálne dotkne každého vlastníka. Taký koordinačný podklad tiež dáva občanovi vopred predstavu, ako jeho stavba v budúcnosti zapadne do celku. Tak mu súčasne dáva istotu aj pred neželaným využitím susedných pozemkov. Ak sa na požiadavku mesta pozeráme z tohto hľadiska,

rozhodovať podľa podrobnejšieho podkladu, ako je územný plán mesta, je najmä v záujme občana. Osobne preto postoj mesta vnímam pozitívne, lebo ním deklaruje snahu rozhodovať o území na základe pravidiel, ktoré sú rovnaké pre všetkých a záväzné pre úrad. Je to aj zjavné protikorupčné gesto. Z tohto celého je zrejmé, že podrobnejší územnoplánovací nástroj je nielen v záujme celku (mesta, všetkých občanov), ale najmä jednotlivca.

Ako dôvod nevydania rozhodnutia mesto teda uviedlo absenciu podrobnejšej zastavovacej koncepcie územia. Relácia však z absencie urbanistickej štúdie obvinila mesto, ktoré je podľa zákona obstarávateľom územných plánov a iných podkladov vrátane urbanistických štúdií. Položila otázku, prečo má mať občan (jeden) za úlohu dať vyriešiť a zaplatiť urbanistickú štúdiu na sto domov, keď chce stavať len svoj (jeden) dom. Tá otázka je úplne korektná. Áno, jeden na to nestačí. Odpoveď mesta je logická – prečo by sa na rozvoj privátneho územia mali vynaložiť peniaze mesta? Považujem za úplne demokratické a v súlade s občianskou spoločnosťou, keď si poriadok (reguly, reguláciu) na svojich pozemkoch dohodnú vlastníci – za svoje peniaze – medzi sebou. Táto finančná nezávislosť znamená slobodu, a tak táto dohoda nebude vazalom mesta. Treba, aby si sami, v mantineloch územného plánu mesta, dohodli pravidlá výstavby pre „svoju“ lokalitu. Prípadne treba, aby aj navrhli zmenu plánu mesta... Lebo aj to je zo zákona cieľom urbanistickej štúdie. Mesto len dohliada, aby táto dohoda bola v súlade s koncepciou rozvoja mesta a so zákonom. Mesto urobilo pre týchto vlastníkov to najzákladnejšie – hlasmi poslancov v územnom pláne mesta premenilo ich polia (s ich súhlasom...) na potenciálne stavebné pozemky. Vytvorilo im predpoklady podnikat' s pozemkami. Vlastne občania zbohatli, z ornej pôdy sa im stal stavebný pozemok, ale s jednou podmienkou – pred výstavbou chceme vidieť koncepciu. Je to súčasť nášho mesta.

To je dôvod, prečo zákon umožňuje na obstaranie urbanistickej štúdie prispieť každému, kto o ňu prejaví záujem.

Na škodu celej interpretácie si relácia, žiaľ, nepoložila základnú otázku: *Prečo za uplynulých dvadsať rokov vlastníci pôdy neprejavili záujem a nepožiadali mesto, aby im k takej dohode poskytlo zo zákona služby obstarávateľa a zabezpečilo urbanistickú štúdiu, na ktorú ochotne prispeli? Namiesto toho relácia občanov v úvode šokujúco navádza – radšej stavajte načierno (!!!).*

Najcitlivejším miestom územného plánovania – a následne aj povoľovania stavieb – je koordinácia vzťahu privátnych a verejných záujmov. Relácia sa snažila vyviesť občana – privátny záujem a jeho právo – pred dvere. V tomto prípade však môže ísť o falošné zdanie. za dvere sa totiž môže dostať záujem iných občanov a záujem verejný. Ak je ten však za dverami, môže sa tam s ním ľahko ocitnúť potom aj každý občan. a takto pribuchnuté dvere sa už nemusia dať otvoriť. Územie máme len jedno, nie je dobre s ním hazardovať, v tomto smere sa oplatí raz strihať a päťkrát merať.

Podobné prípady sú aj dôsledkom rôznej optiky výkladu zákona. Vo vidine vlastného záujmu sa neriadime celým duchom zákona, ale hľadáme oporu len od celku izolovanej litery paragrafu. To je aj jeden z dôvodov, prečo je potrebné urobiť novelu či z gruntu nový stavebný zákon. Inšpirovať sa je kde, napríklad, ako to majú v Belgicku. Tam je územný plán mesta záväzný pre úrady, a nie pre občana. Teda – z územného plánu mesta sa nemôžu povoľovať stavby, lebo jeho cieľom je rozvoj jeho štruktúry ako celku (strukturplan). Stavby sa povoľujú podľa podrobnejších regulačných plánov, po našom „zonáliak“, ktoré pokrývajú územie celého sídla. To znamená rovnaké pravidlá pre všetkých a všade.