

Obecná samospráva a developer potrebujú jasné pravidlá hry



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 30.03.2012

V prvom z celkovo štyroch tematických panelov s názvom **Urbanistický rozvoj a development** sa medzi slová a výrazy aktívnymi rečníkmi najviac používané zaradili mesto, developer, synergia, územný plán, pozemková politika, verejný priestor alebo pravidlá hry.

„Myslím si, že diskutovali sme už dosť, je čas posunúť sa ďalej,“ odštartoval diskusiu v rámci prvého konferenčného panela jeho moderátor **Roman Talaš**, predseda Inštitútu urbánneho rozvoja (IUR). Odkazom na novinový titulok „Satelity už neletia“, v ktorom je podľa neho zakódovaný určitý katastrofický moment, zdôraznil špecifický spôsob fungovania developmentu. „Aby bol rozvoj udržateľný, principiálne nemôže byť závislý od malých trendov. V polopanike sme sa snažili usmerňovať to, čo nám tento lokálny trh prinášal. Náročnou otázkou pre mesto sa stáva tiež udržateľnosť dopravy. Pokiaľ sa nenájde synergia prvkov a nezačneme pracovať na odbornej úrovni, vpred sa neposunieme,“ zakončil svoju vstupnú úvahu Talaš.

Aktívna pozemková politika a tvorba verejného priestoru

„Mnohí svetoví hráči do Bratislavy neprišli, lebo skončili vo Viedni,“ nadviazala na svojho predrečníka hlavná architektka Bratislavy **Ingrid Konrad** a pokračovala: „Iní sa so záujmom pýtali, čo je u nás nové. Pochvalovali si, že v meste je po pracovnej dobe prázdno. To signalizuje, že tu máme nejaký problém. Tvorba mesta je preto dôležitá a nemôže sa týkať iba privátneho sektoru.“ Podľa nej je nevyhnutné, aby každý, kto príde do Bratislavy, dostal nejaký regulatív tak, ako sa to v 70. rokoch zaviedlo vo Viedni.

„Odhladiadnuc od dostavieb či rekonštrukcií základných škôl, nemocnice v Petržalke, SND či Mosta Apollo sme nepostavili žiadnu verejnú stavbu,“ podotkla Konrad a pridala svoje heslo, ktorým je aktívna pozemková politika a tvorba verejného priestoru, cez ktorú sa developerské projekty dokážu veľmi dobre integrovať do mesta. Podľa nej vzorom toho, ako spravodlivo a efektívne spravovať mestskú pôdu, je Mníchov.

„Spolupráca medzi mestom a developerom je dôležitá, ale rovnako dôležité je, aby sme mali jasné pravidlá hry. Nechcem, aby mesto bolo vždy ten posledný, kto sa o nejakom developerskom zámere dozvedá a ešte k tomu z tlače,“ zdôraznila hlavná architektka a potvrdila svoj úmysel začať ešte tohto roku prácu na štúdiu verejných priestorov. Ako na záver svojho vystúpenia skonštatovala, plánovanie na zelenej lúke musí byť také, aby sme tú lúku nevnímali ako vzduchoprázdno, ale ako niečo, čo už tam je.

Satelity by nemali byť len o dumpingových cenách

„Som ten, kto si môže sadnúť na obidve strany stola - ako developer i ako starosta obce. Mnohé veci vidím ďaleko jasnejšie, ale aj ďaleko zložitejšie,“ povedal na úvod svojej improvizovanej prednášky **Miroslav Marynčák**, ktorý stojí od roku 2010 na čele obecného úradu v Chorvátskom Grobe. Keďže samospráva niekedy nevie, ako sa má voči developerovi správať, obidve strany potrebujú podľa neho jasné pravidlá. Ako pripomenul, práve Chorvátsky Grob, kde vzniklo 39 obytných projektov - od 10 do 700 domov až po zámer 35-tisícového sídliska - môže byť príkladom problému tohto typu.

„V mestečku, kde je dnes tisíc detí, nemáme školu, škôlku, vybavenosť. Imidž obce je značne poškodený a ľudia sa takto stávajú nepriateľmi prostredia, v ktorom žijú. Sú projekty, kde sa za celý rok nepredal ani jeden dom. Pokiaľ tam ich developeri budú mať trvalé stavenisko, niet sa ani čo diviť. V minulosti im totiž nikto nevysvetlil pravidlá hry, že by mali prispieť aj na ďalšiu občiansku vybavenosť, parky, obchody. Žiaľ, mnohí na zmenenú situáciu nereagujú. Vôbec ich nezaujíma, aký obraz bude táto obec mať,“ nešetril kritikou Marynčák.

V čom by mali z jeho zorného uhla spočívať spomínané jasné pravidlá? Zakladať by sa mali v prvom rade na jednoznačnej funkčnej skladbe projektu, infraštruktúre a na finančných prostriedkoch vyčlenených na verejné účely. Starosta zároveň vyjadril nespokojnosť aj so stavom vlastného úradu, ktorý vraj nemá ľudí kvalifikovaných na to, aby mohli byť rovnocennými partnermi developerom. Záverom reagoval na otázku pôvodne nadhodenú moderátorom: „Takže satelity áno, ale musia byť jasnejšie korigované, aby to všetko nebolo len o dumpingových cenách.“

Na flexibilný rozvoj treba mať kvalitný koncept

„V podtexte názvu panelu cítiť antagonistický vzťah, čo je vysoko nelogické. Zaujímavé je, že sa o antagonistickom vzťahu vôbec rozprávame,“ poznamenal konateľ a architekt spoločnosti R.A.U., s.r.o. **Martin Bumbál**. Príčinou toho podľa neho je, že mesto nebolo na vstup investorov vôbec pripravené. „Netešte sa, je to problematické a budete mať s tým čo robiť,“ upozornil a dodal, že developerov si nemožno idealizovať - pokiaľ nedostanú jasné pravidlá, bude to bezbrehé a slovo developer sa stane synonymom znehodnotenia životného prostredia.

„Každý z developerov by mal byť pripravený niest' nejaký diel spoluúčasti na vytváraní verejného priestoru. Z môjho pohľadu mesto na stavebný boom, ktorý sa tadiaľto prehnal, nebolo pripravené. Očakával som profesionálnejší prístup,“ neskrýval sklamanie Bumbál. Ako podčiarkol, práca s územným plánom a s ďalším definovaním podmienok na rozvoj mesta by mala byť flexibilná, na čo je zase potrebné mať kvalitný koncept jeho rozvoja. „Áno - k požiadavke na silnú odbornosť, ale aj silné kompetencie v rukách mesta sa veľmi hlásim,“ potvrdil na záver Martin Bumbál.

Developeri sú ako kone, ktoré ťahajú mesto

„Spoločnosť zasiahla taká choroba, že všetko, čo je nové, je zlé. Vzniká otázka, či je vôbec vôľa k urbanistickému rozvoju,“ povedal na úvod posledný aktívny panelista **Ľubomír Klaučo** z projektového ateliéru AUREX, ktorý sa podľa vlastných slov celý život venuje problematike urbanizmu a územného plánu mesta. Development, ako uviedol, predstavuje intervencie do hmotovo-priestorovej štruktúry a funkčnej skladby prostredia, ktoré sa môžu realizovať v podobe výstavby v stabilizovaných územiach (dostavba), na zelenej lúke alebo v mestskej štruktúre (redevelopment/prestavba).

Developmentom podľa Klauča nevzniká len nový komplex sám o sebe, ale tento celok má vplyv na širší kontext, jeho dopad je štrukturálny a môže byť veľmi významný. „Paralelne sa vyvíjajú developmenty, ktoré si môžu konkurovať a nemať synergický dopad na mesto. Dôsledky sa prejavujú aj tým, že menia prúdenie ľudí v meste. Takisto nadstavby na starších bytovkách sú veci, ktoré menia jeho vzhľad. Intervencie v histórii mesta nie sú ničím neobvyklým,“ podotkol Klaučo a v tejto súvislosti poukázal na príklad búrania hradieb alebo formovania mnohých miest na pôdoryse rímskych táborov, kde sa domy v priebehu stáročí povymieňali, no ulice a námestia zostali na svojom mieste.

Okrem aktívnej pozemkovej politiky, o ktorej hovorila hlavná architektka Bratislavy, je podľa jeho slov potrebná aj územno-plánovacia politika, čo je úlohou verejnej správy v línii konceptori - decidori - aktívni užívatelia. „Developeri sú ako kone, ktoré ťahajú mesto, dôležité je, kto sa na tom voze vezie a kto drží liace v rukách, či vie, kam chce ten koč doviesť a či sú kone zapriahnuté jedným smerom, či netahajú proti sebe,“ vyjadril z metaforického nadhľadu možnosti rozvíjania mesta Ľubomír Klaučo.

Foto - archív SF

30.03.2012 09:00, SF / Juraj Pokorný