

Terminál – ešte raz o územnom konaní.

V predchádzajúcej časti mojej reakcie na „Stanovisko odborných útvarov Mesta Trenčín“ som sa venoval súladu návrhu výstavby „autobusového terminálu“ s územným plánom mesta Trenčín. V tejto časti sa budem venovať územnému konaniu.

Tak ako v predchádzajúcej časti musím konštatovať, že pracovníci „odborných útvarov Mesta Trenčín“ k problematike územného konania nenapísali nič iné, než to, čo ja vo svojich článkoch. Som rád, že aspoň v niečom sa zhodujeme. Ale je tu predsa len malý rozdiel.

Zhodujeme sa v tom, že pre územné konanie stačí súhlasné stanovisko majiteľa pozemkov. Očividne sa však rozchádzame v názore, ako by tento súhlas mal vyzeráť.

Podľa mňa je rozdiel, či je majiteľom pozemkov o ktoré sa jedná fyzická osoba, akciová spoločnosť alebo spoločnosť s ručením obmedzeným, alebo či sú to mestské pozemky. V prvom prípade stačí v územnom konaní súhlas vlastníka a nevidím v tom žiadne riziko. V druhom prípade to také jednoznačné nie je. Prečo?

Ak mesto vydá záväzné stanovisko v ktorom súhlasí s výstavbou a tento súhlas nie je podložený kladným prejednaním v mestskom zastupiteľstve dostáva sa mesto a aj investor do rizika.

Pre stavebné konanie bude treba aby investor doložil doklad o kúpe, alebo prenájme pozemkov. Ak pôjde o prenájom bude musieť byť v nájomnej zmluve súhlas prenajímateľa s tým, že nájomca môže na pozemkoch stavať. Takýto dokument rozhodne nemôže mesto vydať bez kladného prejednania a odsúhlasenia mestským zastupiteľstvom. Tu už nestačí len rozhodnutie úradníkov a podpis primátora mesta.

Ak mesto (rozumej pracovníci mestského úradu) vydá súhlasné stanovisko (podpísané primátorom mesta), bude to v územnom konaní stačiť. Ale čo sa stane, ak následne mestské zastupiteľstvo túto investíciu na svojich pozemkoch odmietne? Čo sa stane ak mestské zastupiteľstvo odmietne odsúhlasiť predaj pozemkov parku alebo ich prenájom za účelom výstavby na nich?

Aby sa vylúčilo toto riziko je najjednoduchšie prejednať a odsúhlasiť stavebný zámer investora v mestskom zastupiteľstve. Spolu s prejednaním a odsúhlasením zmluvy o budúcej zmluve. Či už kúpnej alebo nájomnej. A to ešte pred územným konaním. Aj keď to z hľadiska stavebného konania to nie je nutné.

Mesto má s problémami v územnom konaní, alebo po ňom svoje skúsenosti. Mesto má svoje skúsenosti aj so svojším výkladom súladu navrhovaných stavieb s požiadavkami územného plánu. Mesto má svoje skúsenosti aj s rozdielnymi názormi primátora a mestských poslancov. Zdá sa, že napriek všetkým týmto skúsenostiam sa mesto nepoučilo a chystá sa riskovať, že sa to všetko opäť zopakuje.

Ak neviete o čom píšem v predchádzajúcom odstavci otvorte si nasledujúce internetové stránky a začítajte sa do genézy prípravy projektu IDEA GRANDE. Podobnosť s tým, čo sa pripravuje teraz je iste čisto náhodná.

29.07.2009 - V Trenčíne sa chystá 660 bytov

<http://reality.etrend.sk/komercne-nehnutelnosti/v-trencine-sa-chysta-660-bytov.html>

17.05.2011 - Podnet na preskúmanie zákonnosti územného rozhodnutia pre polyfunkčnú zónu Idea Grande.

<http://www.trencianskeforum.sk/novinky/podnetnapreskumaniezakonnostiuzemnehorozhodnutiaprepolyfunkcnuzonuideagrande>

30.05.2011 - Projekt Idea Grande poslanci neschválili.

<http://www.stavebne-forum.sk/sk/print/19385/trencin-projekt-idea-grande-poslanci-neschvalili/>

25.07.2011 - Územné rozhodnutie k Idea Grande je nezákonné

<http://udalosti.noviny.sk/z-domova/25-07-2011/trencin-uzemne-rozhodnutie-k-idea-grande-je-nezakonne.html>

27.08.2011 - Mesto vyhovel protestu prokurátora v prípade Idea Grande

<http://trencin.sme.sk/c/6032156/mesto-vyhovelo-protestu-prokuratora-v-pripade-idea-grande.html>

18.04.2012 - Projekt Idea Grande skončil, investor žiada peniaze späť.

<http://www.stavebne-forum.sk/sk/print/21102/trencin-projekt-idea-grande-skoncil-investor-ziada-peniaze-spat/>

V nasledujúcom článku sa budem venovať tomu, čo v „Stanovisku odborných útvarov Mesta Trenčín“ nie je.

Autor: **Akad.arch.Ing. Igor Mrva**

Pridané: 05.01.2014