

Investori obchádzajú územný plán Pezinka

Výstavbu v Pezinku stlmila kríza. Primátor Oliver Solga to len víta. Väčší počet obyvateľov by bol neúnosný. Stavebné možnosti, ktoré ponúka územný plán, sú už takmer vyčerpané. Záujem o kúpu nehnuteľností klesol a investori majú problém s ich predajom.

PEZINOK. Počet obyvateľov sa v Pezinku podľa slov primátora Olivera Solgu prvýkrát badateľne zvýšil pred dvomi rokmi. K 22-tisícom treba prirátavať asi 2-tisíc obyvateľov, ktorí nemajú v Pezinku nahlásený trvalý pobyt. Za optimum považuje Solga 25-tisíc obyvateľov. Mesto by viac ako 30-tisíc obyvateľov podľa neho neuneslo. „Už dnes máme problémy s dopravou vo vnútri mesta,“ povedal.

Pezinok obsadzujú Pezinčania

Záujem je o jednoizbové či dvojizbové byty s výmerou do 60 metrov štvorcových. Súvisí to s demografiou mesta. „Najväčší záujem je zo strany mladých rodín, často s jedným dieťaťom. Z rodinných dôvodov sa do bytov sťahujú dôchodcovia,“ povedal Solga. Pezinok obsadzujú najmä mladí Pezinčania. Pristahovalcov tvoria najmä ich partneri, ktorí pochádzajú z iných miest. Počet obyvateľov sa rapídne nezvyšuje aj pre tento dôvod.

Malý záujem o nehnuteľnosti

V rámci rozbehnutých stavebných projektov bytovej výstavby sa postavilo 370 bytov. Výstavba rodinných domov zatiaľ počítá s 260 domami, ktoré sú už postavené alebo pripravené na výstavbu. Najväčšia výstavba rodinných domov sa realizu-

je v rámci stavebného projektu so zmesanou výstavbou Sahara. Práve Saharu trápi problém s predajom.

„Projekt mal byť postavený do roka. Zatiaľ sú postavené štyri bytovky z ôsmich. Asi dve tretiny rodinných domov je postavených. Jednu tretinu pozemkov nevedia predať.“ Rodinné domy sa stavajú aj v mestskej časti Griňava, kde je asi 80 percent skolaudovaných.

Budúca výstavba

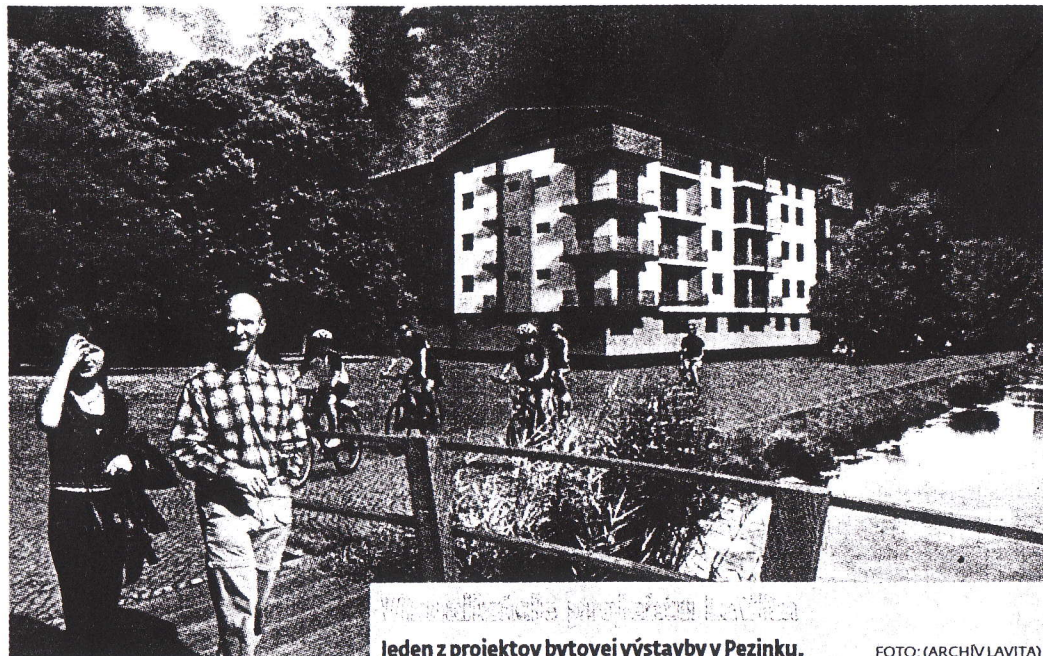
Pezinok už nemá veľa pozemkov, kde by sa dalo stavať. „Jedinou rezervou, ktorá vyplývala z územného plánu z 90. rokov, bol Sever 3 a do istej miery Muškát,“ povedal Solga. V prípade Severu 3, kde má v prvom štádiu dôjsť k výstavbe 29-tich rodinných domov, sa v súčasnosti pripravuje zastavovacia štúdia.

„Ak sa v novom územnom pláne nič nezmení, Sever 3 bude posledný veľký projekt. Za jedinou možnú alternatívu považujem Cajlanskú pažiť,“ povedal Solga. V minulosti bol záujem zastavať Rozálku, ale zastupiteľstvo rozhodlo, že si mesto svoje pozemky ponechá ako rezervu pre budúci športový a rekreačný areál.

Výstavbu tlačia na hranu

Pezinčania sa sťažujú na prehustenosť. Solga hovorí, že takéto protesty je počuť najmä od pôvodných obyvateľov miest, kde dochádza k výstavbe. „Tí, ktorí sa do nových bytoviek či domov sťahujú, vedia do čoho ídú.“

Najčastejšie spory s investormi sa vedú o zastavanú plochu, o počet parkovísk a podlažnosť. Územný plán mesta počítá s koeficientom zastava-



Jeden z projektov bytovej výstavby v Pezinku.

FOTO: (ARCHÍV LAVITA)

nosti. V praxi sa však investor snaží zastavať čo najväčšie územie, čo je podľa neho logické.

„Niekedy je ťažké oháňať sa koeficientom zastavanosti, keď investor v rámci zmien stavby pred dokončením žiada o rozšírenie zastavanej plochy napríklad v prospech garáží.“

Salámová metóda

Za hlavný problém považuje Solga to, že pri výstavbe sa v Pezinku postupuje takzvanou salámovou metódou. „Investor kúpi pozemok, postaví si na ňom niečo, čo nie je tak veľké, aby k tomu musel dobudovať infraštruktúru. Neskôr prikúpi od súkromníka ďalší pozemok a postaví ďalšiu bytovku. Také sídlisko je Muškát, kde nie je takmer žiadna vybavenosť, povedzme okrem detských ihrísk.

Urbanistickú štúdiu od investora nevyžadovalo ani si ju samo nedalo vypracovať. Vraj sa nepredpokladalo s takýmto vývojom. Bytovky pribúdali postupne.

Podlažie či podkrovie?

Investori majú rôzne spôsoby ako obchádzať územný plán a stavebný zákon zo 70. rokov mestám podľa Solgu nenahráva (pozn. redakcie od 1. júla 2010 by mal nadobudnúť účinnosť nový stavebný zákon). Územný plán určuje okrem iného aj podlažnosť budov, ktorá sa obchádza navýšením stavby o takzvané podkrovie. Takýto prípad sa v Pezinku rieši na Muškáte

„Teraz začnú hádky o to, či je to plnohodnotné podlažie alebo ide o podkrovie. Stačí sklon stien a už je to podkrovie s mezonetovým bývaním nad tým,“

vysvetlil Solga.

Dodatkové povolenie

Ak by aj išlo o čiernu stavbu, neexistuje podľa Solgu možnosť dať ju odstrániť. „V zákone je jedna čarovná veta, ktorá hovorí, že odstrániť možno len takú stavbu, ktorá je v rozpore s verejným záujmom.“ Riešenie sporu súdnou cestou je podľa Solgu zdĺhavé a výsledok je neistý.

Mestá podľa neho ťahajú za kratší koniec a dokonca hrozí, že akúkoľvek škodu, ktorá by investorovi vznikla napríklad pre nedokončenie stavby, by mesto muselo zaplatiť. Takéto prípady sa riešia ústupkami v rámci územného plánu. Buď sa vydá dodatkové povolenie alebo sa urobí zmena stavby pred dokončením.

Asi 80 percent investorov

územný plán a jeho regulatívy dodržiava, preto sa Solga neobáva, že by ústupky v rámci územného plánu viedli k závažným problémom.

Parkovať pod oknami

S bytovou výstavbou súvisí problém s parkovaním. Územný plán určuje okrem koeficientu zastavanosti aj koeficient parkovacích miest, ktorý nie je podľa Solgu pevne daný zo žiadneho zákona. „Od investorov žiadame aspoň to minimum, čiže jedno parkovacie miesto na jednu domácnosť. Prax však ukazuje, že v Pezinku pripadajú na jednu domácnosť dve autá.“

Na počet parkovacích miest sa podľa Solgu sťažujú najmä obyvatelia sídliska Muškát. „Parkovacích miest je tam dostatok, ale každý chce mať auto pod svojimi oknami, to je celý problém Muškátu.“

Výstavba so škôlkami nepočítá

Mesto momentálne bojuje s nedostatkom škôlok či ihrísk. Investori o ich výstavbu záujem nemajú a mesto ich k tomu nemôže donútiť. Inak by nestavali. „Projekt by sa výstavbou škôly tak predražil, že by bol nepredajný. Dnes je cena nehnuteľností na hrane a investori sú radi, že sa im vrátia. Materská škola pre 50 detí vychádza podľa neho na približne 1,3 až 1,7 miliónu eur. „Viem, že na to mesto dopláca, pretože v tomto momente nemáme dostatočnú kapacitu materských škôl.“ Situácia pred desiatimi rokmi bola podľa neho diametrálne odlišná. Vtedy sa materské školy menili na niečo iné, pretože nebolo detí.

ŽANETA JANEČKOVÁ