

Výstavba rodinných domov a zachovanie nemocničného parku vo svetle poznania faktov a súvislostí (1. časť)

Ide o niečo medzi neznalosťou a omylom

Ako som už v predchádzajúcim hovore naznačil, po informácií eprimátora mesta, ktorí priniesla M., že vlastníci pozemkov určených na výstavbu rodinných domov odmietajú odpredať, a preto treba somuto účelu využiť nemocničný park, ako aj následnej podpore tohto hnutia zo strany mestských poslancov, nadobudol som dojem, že tu ide o niečo medzi neznalosťou a omylom, ktorého boli tito predstaviteľia uverení ich predchodcami a pracovníkmi mestského úradu. Zároveň som videl v rebusu upozorniť, že v prípade takého rozhodovania dochádza k spoľňovaniu zlúčenia Myjavy a Turej Lúky, a tým aj varovať, že sme sa ocitíme historickej križovatke.

Som posledný žijúci aktér, ktorý vymito problémami prichádzal od roku 1980 do styku, a preto si pokladam za povinnosť, aby som o faktoch mi spojenými informoval všetkých, ktorí nám ležia na srdci osud a budúcnosť tohto mesta. Takéto poznanie je rebné o to viac, že treba zastaviť hocijúcu sa situáciu, ktorá vzniká dži účastníkmi jednej z najväčších siedmich akcií v meste Myjava za výstavbu nemocničného parku s opačným presvedčením mestského zastupiteľstva, že práve v tomto období majú vzniknúť štyri desiatky ďalších domov, na podporu čoho je ozbieha d'alsia petičná akcia. Som presvedčený, že k upokojeniu situácie je viac prospeje poznanie problematicy, a preto si dovoľujem verejnosti posúviť podstatu problémov tak ako tvorby stavebných pozemkov na výstavbu rodinných domov v našom meste, ako aj otázok spojených s budúcnosťou nemocničného parku. Však o hlbší pohľad do minulosti, ktoré sa vopred ospravedlňujem za rozsah.

Historické poznanie

Úvodom treba začať tým, že genéza problémov okolo tvorby stavebných pozemkov spadá do konca 70. rokov minulého storočia, kedy sa mesto Myjava rozhodovalo, či sa budúca výstavba rodinných domov má reťažať východne od Kamenného vrchu a Lanského kopca (dnes od TESCA a ZŠ) a oprieť sa o Hliníky ako „hlavnú“ mestu, alebo juhozápadným smerom k Turej Lúke.

V rovnakom čase sa vedenie obce Turá Lúka marnie snažilo o jej plánovanie (kedže v tomto čase boli v súčasnosti mestá), a preto samozrejmo s iniciatívou príčlenenia k mestu Myjava. Tak sa zrodil „sobás z rozumu“, že Myjava uprednostní juhozá-

padnú alternatívu výstavby rodinných domov a Turá Lúka ako súčasť mesta sa rýchlo dočká plynofikácie a ďalšieho rozvoja. Takýto zámer podporili aj vtedajší „patróni“ – na Myjave bývajúci podpredseda ONV Senica Ján Mačuha, ako aj trolícky rodák a riaditeľ SAM Ján Belanský – a vďaka tomu sa 1. januára 1980 zlúčenie oboch sídiel bolo skutočnosťou.

K uvedenému zlúčeniu treba dodať, že tomuto sobášu popri „rozumenej“ nechýbal ani „cit“. História hovorila o dobrých susedských vzťahoch, pomocí v ľažkých časoch (napríklad pri varovaniach pred tiahnucimi vojskami, návštěve kostolov keď ich vlastné boli pre náboženské nepokoje nedostupné, alebo pri poskytovaní úkrytu), napríklad na myjavských kopaniciach po Trolíckej vzbure, atď.). Významným symbolom takejto spolupráce sa stala aj Krmanova rodina, ktorej príslušníci sú pochovaní v krypte turolíckeho r. k. kostola, zatiaľ čo jej najvýznamnejší predstaviteľ – Daniel Krman vošiel do histórie ako myjavský ev. farár a biskup piatich slovenských stolic. Pre tých čo chcú poznať ešte viac o previazanosti našich predkov možno spomenúť Jána Liborčáho, pôvodne myjavského učiteľa, ktorý prešiel na Turá Lúku a roku 1684 tu dokončil slávny Turolícky kancionál, ktorý sa dnes pod týmto názvom nachádza v trezore Olomouckého múzea. A k tomuto historickému exkurzu možno doplniť aj vyznanie myjavského rodáka Jána Trokana z jeho veršovanej Myjavy s nowym wekom z roku 1851, kde uviedol: „Ti Turá Lúka, ti si zábavnicia, ti si študentov našich promenáda, tam noha naša chodievala rada...“

Nádejné zlúčenie Myjavy a Turej Lúky

Takýto bol teda odkaz histórie, a v podobnej nádejnej atmosfére prebehlo aj zlúčenie Myjavy a Turej Lúky. Okamžite sa pristúpilo k vyhotoveniu nového územného plánu, v ktorom bratislavský Stavoprojekt v duchu vtedajšej atmosféry navrhol popri revitalizácii centrálnej časti Turej Lúky aj urbanistickej spojenie oboch intravilanov. To sa malo uskutočniť formou tzv. *individuálnej bytovej výstavby* (IBV) rozprestierajúcej sa na ideálnom – južnom svahu v priestore od myjavskej Kopánky po Sväcenícky potok, resp. po areál JRD Turá Lúka.

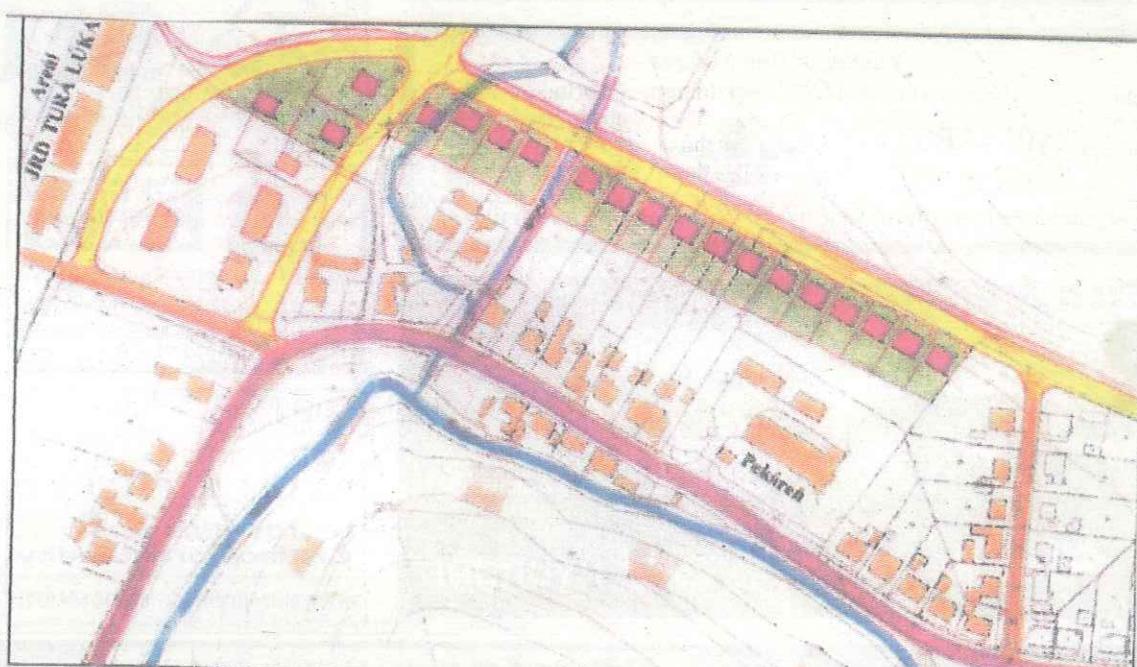
Keď sa však tento zámer, aj vzhľadom na rastúci záujem stavebníkov o výstavbu rodinných domov, mal uskutočniť, prišla z turolíckej strany požiadavka, podporená tunajším JRD a motivovaná ľahkou dostupnosťou a obrobiteľnosťou pozemkov určených pre IBV, že treba uprednostniť revitalizáciu a dostavbu jadra Turej Lúky, a až potom pristúpiť k urbanistickému spájaniu oboch intravilanov.

Aj táto požiadavka bola veľmi rýchlo splnená. Ihned sa začalo s prípravou a realizáciou dvoch nových stavebných obvodov v centre Turej Lúky, pričom musím povedať, že som sa na tom osobne podieľal i s využitím vtedajších skúseností z Myjavy (vyhotovením tzv. parcelačných a uličných plánov, výkupmi pozemkov, úpravami cestných plánov buldozérom, prekrytím časti potoka z Hukovej doliny, atď.). A nemôžem nespomenúť, že keď som sa pritom pohyboval v blízkosti cintorína v dohľade na hroby mojich

predkov a príbuzných z matkej strany (medzi nimi aj bývalého turolíckeho richtára Jána Obedu a plukovníka Jána Černeka), mal som dobrý pocit, že týmto splácam aj dlh voči svojmu druhému rodisku.

No musím dopovedať i to, že ani po splnení tejto požiadavky nedošlo k spájaniu oboch intravilanov a aj preto sa Myjava musela vrátiť k tvorbe stavebných pozemkov v duchu pôvodnej - východnej alternatívy. Tak sa zrodila výstavba rodinných domov na zložitom území v okolí I. ZŠ a Závrškov - a tým sa prvýkrát spochybnil aj jeden z dôvodov zlúčenia Myjavy a Turej Lúky.

Druhýkrát sa tento zámer spochybnil, keď sme začali podľa územného plánu pripravovať menší stavebný obvod pre výstavbu rodinných domov nad vtedajšou turolíckou pekárňou (čím sme chceli využiť aj časť jej zadného nadbytočného pozemku). Opäť som začal štúdiu s parcelačným a uličným plánom, avšak toto úsilie bolo prerušené a zmarené tým, že turolícka odbôrka VPN si ma v hektických dňoch koncom roka 1989 predvolala, aby som sa prišiel verejnosti zodpovedať za moje „turolícke činy“ (čo verím že dosvedčia ešte žijúci aktéri). Objektívne musím však spomenúť aj opačné postoje, napríklad učiteľa Jána Škarítku alebo Ing. Branišlava Adámka, v tom čase pracovníka odboru výstavby MsNV Myjava, ktorý sa podieľal aj na tvorbe koncepcí pre revitalizáciu Turej Lúky a bol jeden z mála, čo akceptoval zábery rodičovských pozemkov pre túto výstavbu (a môže potvrdiť aj všetko čo uvádzam).



Návrh stavebného obvodu pre 19 rodinných domov v k. u. Turá Lúka, vypracovaný podľa platného územného plánu mesta (J. Gálik, rok 1989)

Nová, nádejnejšia situácia nastala o volbách roku 2002, kedy si vedenie mesta v čele s primátorm Pavlom Malabriňom osvojilo viaceré rozvojové úamery nastolené predchádzajúcou *Občianskou iniciatívou zameranou na zivzenie mesta*. Medzi nimi bolo aj oživenie výstavby rodinných domov, čo v súlade s vtedajším územným plánom premietol do urbanistických týdií dvoch stavebných obvodov - väčšieho na styku intravilánov Myjavu a Turej Lúky a menšieho nadväzujúceho IBV Závršky, ktoré sa dostali aj do evidovaného územného plánu mesta.

pozemok si stavebnika vždy nájde"), čo sa prejavilo na celkovom rozvoji IBV. Stavebníci, na rozdiel od minulosti, ale aj súčasnosti, sa bez prieťahov dostali k pozemkom (a treba dodať, že aj bez akéhokoľvek „všimného“ - čo verím že všetci žijúci potvrdia). A vďaka tomu nových uliciach každoročne pribudli desiatky svojpomocne postavených

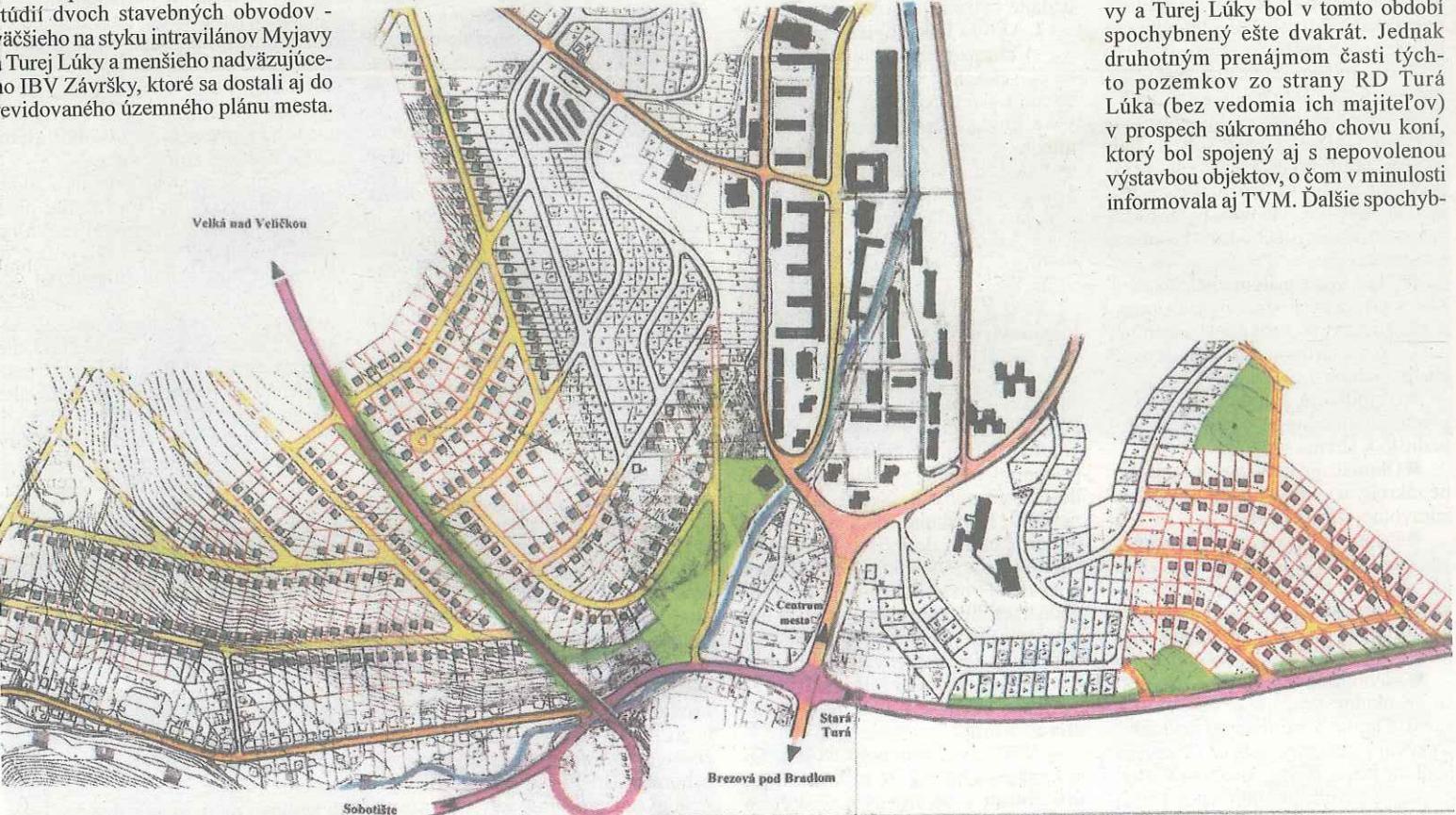
posledné desaťročia zodpovední za tvorbu stavebných pozemkov a výstavbu rodinných domov- a čo sa v súčasnosti chce narýchlo riešiť zásahom do nemocničného parku.

Toto konštatovanie nechce však spochybniť iné rozvojové aktivity, ktoré mesto pozdvihli od roku 2002

- Priemyselným parkom na severe

Naďale treba dodať, že tunajší odbor výstavby nezabezpečil na tieto stavebné obvody ani žiadnu prípravnú dokumentáciu (akú má napríklad obec Brestovec pre výstavbu na Kržloch), ktorá je potrebná k výkupom pozemkov a pre výstavbu cestnej a energetickej infraštruktúry.

Taktiež treba dodať, že zámer docieliť urbanistické spojenie Myjavu a Turej Lúky bol v tomto období spochybnený ešte dvakrát. Jednak druhotným prenájom časti týchto pozemkov zo strany RD Turá Lúka (bez vedomia ich majiteľov) v prospech súkromného chovu koní, ktorý bol spojený aj s nepovolenou výstavbou objektov, o čom v minulosti informovala aj TVM. Ďalšie spochyb-



Urbanistická štúdia dvoch stavebných obvodov na výstavbu rodinných domov v lokalitách Svacenický potok – Kopánka a Závršky s rešpektovaním koridorov pre výhľadové cestné obchvaty mesta (J. Gálik, rok 2003)

Územné plány a ich uvedenie do života

Treba však dodať, že zatiaľ čo za éry mojej a mojich spolupracovníkov sa takéto územné plány a štúdie zvyčajne behom roka menili na skutočnosť (priemetom do tzv. parcellačných, komunikačných a geometrických plánov, po ktorých nasledoval výkup a pridelovanie pozemkov stavebníkom, a v teréne sa ihned začalo s úpravou a štrkovaním cestných plánov, budovaním provizórnych elektro-rozvodov a vodovodov v rámci tzv. akcie Z), neskôr zostali územné plány už len visieť na chodbách úradov, a taký je aj výsledok.

Každý kto chce, môže vidieť, že predchádzajúca iniciatíva primiesla cez 400 stavebných pozemkov a na nich postavených rodinných domov v oblasti Pirtov, Hoštákov, Kopánky, Závrškov, Jablonskej ulice a dvoch turolúckych ulíc (o využití dovtedajších prieluk nehovorí). Pritom treba dopovedať, že výkúpiť a pripraviť obvod pre desiatku alebo stovku rodinných domov vyžaduje takmer rovnakú námuhu a čas, a preto sme začali vytvárať stavebné obvody minimálne pre sto pozemkov (aj s poznaniem, že „dobrý

rodinných domov, nehovoriac o pozitívnych dôsledkoch tejto výstavby na oživenie služieb, predaj stavebných materiálov a ďalších tovarov, ako aj všetkého čo súviselo s rastom počtu obyvateľov, vďaka čomu si Myjava upewnila aj svoje mestské postavenie.

Pohľad na súčasnosť je však dia metrálnie odlišný. Za posledné dve desaťročia boli podľa revidovaného územného plánu postavené iba dve nové ulice. Jedna na Kopánke, pričom treba uviesť, že jej pozemky, vrátane uličného koridoru, sme vykúpili ešte v roku 1976 a podľa neskoršieho revidovaného územného plánu malo na nich vzniknúť 20 stavebných pozemkov (a ďalších dvadsať malo vzniknúť dodatočným výkopom, aby sa vytvorila efektívna obojstranná zástavba ulice). Paradoxne, pred nedávnom došlo na tomto území k zmene zastavovacieho plánu a bola tu vytvorená problematická ulica s jednostrannou zástavbou, na ktorej dnes stojí 15 domov. Druhá ulica vznikla za sídliskom Kamenné, kde je postavených 5 domov, takže celkový prírastok v tvorbe stavebných pozemkov podľa revidovaného územného plánu mesta je fakticky nula. A to je aj skutočný obraz o činnosti tých úradníkov, ktorí sú v našom meste za

Myjavu počínajúc a vodohospodárskymi stavbami v Turej Lúke končiac. Naopak, treba za ne vysloviť vďaku, ale rovnako teraz treba iniciatívne sa pustiť do vytvárania skutočných podmienok pre výstavbu rodinných domov.

Nemožno to však docieliť, pokiaľ si nepoviem pravdu okolo údajnej nechoty vlastníkov pozemkov odpredať ich mestu. Podľa overených informácií, tak na majetkovom oddelení nášho mesta, ako aj u vlastníkov pozemkov, jediný pokus o výkup pozemkov sa uskutočnil povedať a horeuvedených 20-tich pozemkov s cieľom vytvoriť obojstrannú zástavbu ulice, ale aj ten skončil predčasne a neúspešne. A od toho času nikto nerokoval s pôvodnými vlastníkmi pozemkov o možnosti výkupu na území medzi Kopánkou a Svacenickým potokom, kde mohlo vzniknúť 250 pozemkov, ako aj v oblasti Závrškov, kde je navrhnutých 75 pozemkov. Naopak, už dlho majú titó vlastníci pocit, že sa stali rukojemníkmi užívateľov pôdy a všetkého čo s tým súvisí, vrátane predĺžovania prenájomov v neadekvátnnej cene pohybujúcej sa okolo 12 € za prenajatý hektár, teda 0,0012 € za meter štvorcový.

nenie spôsobil Mestský úrad, keď prostredníctvom Odboru regionálneho rozvoja a životného prostredia (ktorý je zodpovedný aj dodržiavanie územných plánov) iniciatívne podporil, že na týchto pozemkoch bol zriadený akýsi koridor vodozáchranných pôastrov. Tým dal definitívne najavo svoj negatívny postoj k urbanizácii tohto územia (čím sa malo riešiť i jeho odvodnenie) a v neposlednom rade aj k dodržiavaniu právnej zásady „*Pacta sunt servanda*“, teda že dohody sa majú plniť. A to sa týka aj dohôd, ktoré uzatvorili predstaviteľ Myjavu a Turej Lúky pri zlúčení oboch sídiel koncom roka 1979.

Z uvedeného vyplýva, že súčasná iniciatíva, realizovala výstavbu rodinných domov v nemocničnom parku, namiesto schválených stavebných obvodov v územnom pláne (navyše na základe nepravdivých informácií, že sa tak deje kvôli vlastníkom pozemkov), je fakticky už piatym porušením najsvätejšej právnej zásady „*Pacta sunt Servanda*“ a tým aj hazardovaním s budúcnosťou nášho mesta, jeho obyvateľov a potomkov.

Ján Gálik
(pokračovanie)