

Málokdy mají náchodští zastupitelé před sebou tak zásadní a zodpovědné rozhodování, jako je čeká na jejich zasedání v pondělí 14. dubna od 16:30 hodin. Budou totiž jednat o obchodním centru, které má vzniknout na místě zbourané textilky Tepna. Na stole budou mít jednak nabídku majitele pozemků, firmy JTH Holding, na odkup celého areálu nebo i jeho části, kromě toho by také měli zaujmout stanovisko k územnímu řízení, které bude zřejmě v nejbližší době zahájeno.

{jathumbnail off}

Územní řízení je pro umístění jakékoli stavby zcela rozhodující procedura. Stavební úřad v něm prověřuje soulad plánované výstavby s územním plánem. A právě o to, zda územní plán hypermarket prakticky v centru města umožňuje, se vede hlavní spor. Investor a část vedení města se domnívají, že ano. V tomto smyslu se vyjadřuje i stavební úřad. Část zastupitelů je však přesvědčena, že obří přízemní obchod obklopený parkovištěm smyslu a podstatě územního plánu zásadně odporuje.

V průvodní zprávě k územnímu plánu se totiž hovoří na celé řadě míst, že v širším centru města by se měla uplatnit bloková zástavba s výrazně městským charakterem. Např. na str. 16 souhrnné zprávy se uvádí: "Z hlediska urbanistické kompozice je třeba stabilizovat městský půdorys především v centrální oblasti a uplatnit zde důsledněji blokovou zástavbu s tradičním systémem ulic a náměstí při dostavbě a přestavbě území."

Problémem je, že průvodní zpráva není závaznou, ale pouze výkladovou částí územního plánu. Zastupitelstvo města si však vyhradilo právo zaujmout k projektu obchodního centra své stanovisko pro územní řízení. Pokud v pondělí přijme usnesení, které tento výklad územního plánu podpoří, podstatně to zvyšuje šanci, že hypermarkety územním řízením neprojdou.

Majitel celého areálu, společnost JTH Holding, zároveň zaslal Městu Náchod návrh na odkoupení pozemku v jeho vlastnictví, a to buď celého, nebo jeho části. Cenu však stanovil na 2 844,- Kč za m2, takže nabídková cena se pohybuje na více než čtyřnásobku sumy, za kterou majitel areál původně získal. "Určité navýšení prodejní ceny by bylo pochopitelné, neboť majitel provedl na své náklady demolici původních objektů. Stávající nabídka je však výrazně vyšší a bude pravděpodobně přesahovat finanční možnosti města. Pokud ale plány majitele na výstavbu hypermarketu neprojdou, mohl by být prostor pro další jednání o případném snížení nabídkové ceny", uvažuje zastupitel Nezávislých a Zelených Mgr. Jan Ježek. "Jedná se o strategickou investici, která zásadním způsobem ovlivní podobu našeho města na desítky let dopředu. Na ekonomiku i život města bude mít toto území pravděpodobně větší vliv, než případná obnova lázní."

Zastupitelé byli při svém pracovním jednání dokonce zastrašováni možností arbitráže, pokud by zaujali k obchodnímu centru negativní stanovisko. "Hrozba arbitráží je naprosto nesmyslná. Platný územní plán, podle kterého se bude rozhodovat, byl přijat již v roce 1998, zatímco pan Třešňák kupoval bývalou textilku až o devět let později. Územní plán tedy mohl a měl znát a v žádném případě si nemohl myslet, že na výstavbu komplexu podobného charakteru má nějaký automatický nárok. Pokud zastupitelstvo podpoří výkladovou část územního plánu, nelze rozhodně mluvit o nějakém měnění podmínek v průběhu investice," je přesvědčen předseda místních Zelených Michal Kudrnáč.

"Územní plán je třeba vykládat podle jeho smyslu a účelu. Představme si, že by např. církev nechala zchátrat kostel sv. Vavřince na náměstí, poté jej chtěla strhnout a na jeho místě postavit třeba benzínovou pumpu. Je to stavba praktičtější a ekonomičtější. Při rigidním a čistě formální výkladu bude územně plánovací informace k tomuto záměru souhlasná. Centrální smíšené území totiž skutečně umožňuje i stavby tohoto typu. U areálu bývalé Tepny je situace obdobná, jen v mnohem větším měřítku," dodává člen městského rozvojového a urbanistického týmu, architekt Viktor Vlach.

Zdroj www.nachodskyswving.cz