

Pramonės teritorijų konversija. Teisinė padėtis

Advokatė Kristina Matvejenkaitė
2014 12 09
Vilnius

Konversijos teisinis reguliavimas

- ✓ Konversijos sąvoka?!
- ✓ Kurie teisės aktai reguliuoja?
- ✓ Ar reikalingas atskiras teisės aktas?
- ✓ Rekomendacijų, gairių reikšmė...

Konversijos rūšys

“MAKSIMALIOJI KONVERSIJA”

- iš esmės vienu metu keičiamas žemės naudojimo būdas ir užstatymas visoje teritorijoje

“TAIKOMOJI KONVERSIJA”

- esami pastatai palaipsniui nekeičiant jų pagrindinės naudojimo paskirties pritaikomi naujai veiklai

Maksimalioji konversija

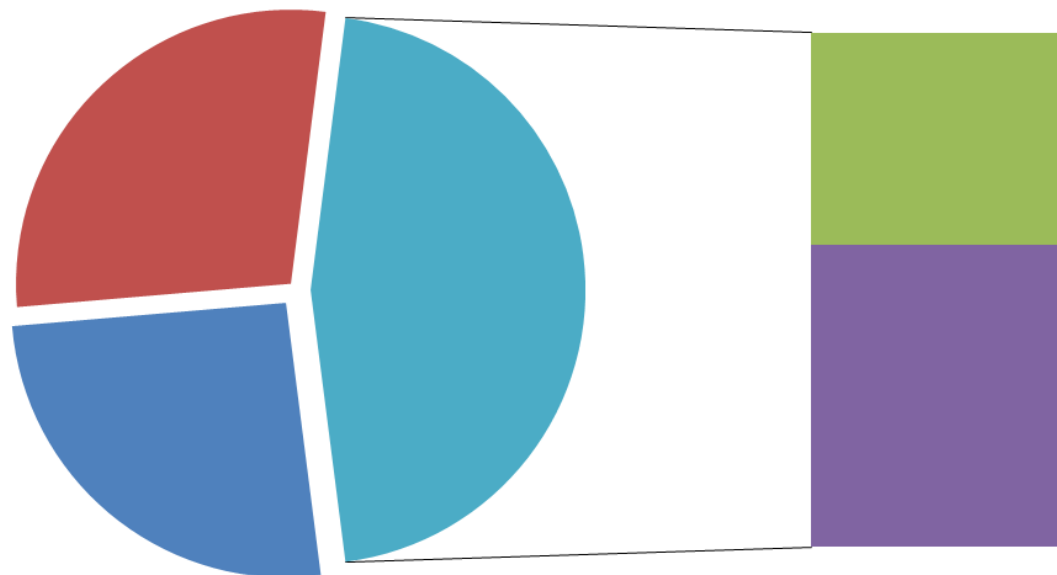
- **Teritorijų planavimo reformos reikšmė:**
 - keičiasi normų turinys, bet ne teisės aktų kiekis
 - tie patys teritorijų planavimo etapai, išskyrus sprendinių poveikio vertinimą
 - neprivaloma atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūrų – **ar gerai?!**
 - Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo nuostatos nesuderintos su naujuoju Teritorijų planavimo įstatymu

Maksimalioji konversija

- **Teritorijų planavimo reformos reikšmė:**
 - teritorijų planavimo parengiamuoju etapu turi būti atliekami planuojamos teritorijos galimos taršos tyrimai, kai planuojama pramoninių teritorijų konversija:
 - plati diskrecijos teisė pačiam planavimo organizatoriui įvertinti ir priimti sprendimą dėl teritorijos galimos taršos tyrimų pobūdžio ir apimties

TP procedūrų terminai iki ir po 2014 metų

- DTP procesas iki 2014 m.: apie 95 d.d.
- Savivaldybės lygmens BTP procesas iki 2014 m.: apie 105 d.d.
- DTP procesas nuo 2014 m.: apie 70 d.d.
- Savivaldybės lygmens BTP procesas nuo 2014 m.: apie 100 d.d.



TP ir statybos procedūrų terminai

- TP parengiamasis etapas: 20 d.d. - 25 d.d.
- TP rengimo etapo SPAV procedūros: atranka – 10 d.d., SPAV – nuo 35 d.d. iki 60 d.d.
- TP baigiamasis etapas: 50 d.d. – 75 d.d.
- Projektinių pasiūlymų parengimas: 18 d.d.
- Spec. architektūros reikalavimų ir prisijungimo sąlygų išdavimas: 15 d.d.
- PAV procedūros: atranka dėl PAV – 45 d.d., PAV – nuo 90 d.d. iki 135 d.d.
- Statybą leidžiančio dokumento išdavimas: 45 d.d.
- Statybos užbaigimas (surašant aktą): 10 d.d.



Maksimalioji konversija

- **Teritorijų planavimo reformos reikšmė:**
 - Teritorijų planavimo dokumentų keitimo ar koregavimo procedūriniai terminai gali trukti tiek pat, kiek ir naujo plano rengimo metu, išskyrus kelias išimtis:
 - Korektūrų viešinimo procedūrų terminus
 - Techninių klaidų, spragų, kolizijų šalinimą supaprastinta tvarka atliekant koregavimą

Maksimalioji konversija

- **Statyba be detaliojo plano:**
 - pramonės teritorijų konversijų atveju nėra numatyta jokių specialių apribojimų pasiremti Teritorijų planavimo įstatymo 20 str. išimti ir yra galimybė vykdyti konversiją nerengiant detaliojo plano
 - teritorijų planavimo dokumentų koregavimo normos gali vaidinti gana svarbų vaidmenį pramonės teritorijų konversijų atveju, kai nėra parengto ir galiojančio konkrečios pramonės teritorijos detaliojo plano

Maksimalioji konversija

- Teritorijų planavimo įstatymo 15 str. 6 d. suteikia galimybę efektyviai panaudoti savivaldybės lygmens ir vietovės lygmens bendrojo teritorijų planavimo procesą, nes numato planavimo organizatoriaus teisę planavimo darbų programoje nurodyti, kad bendrajame plane turi būti nustatomi įstatymais pagrįsti papildomi aplinkosaugos, kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos, visuomenės sveikatos saugos, urbanistiniai, architektūriniai, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo ir kiti privalomieji reikalavimai, jeigu toks poreikis yra atsižvelgiant į bendrojo plano mastelį, planuojamą teritoriją ir jos vertingumą, planavimo darbų programoje suformuluotus planavimo uždavinius.

Maksimalioji konversija

- Iš Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2009 m. birželio mėn. 30 d. aprobuoto Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant teritorijų planavimą reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimo:
 - Administracinėje byloje Nr. A14-1240/2006 teisėjų kolegija pažymėjo, jog pareiškėjų norai, kad šalia jų gyvenamųjų namų nebūtų statomi nauji daugiabučiai pastatai, kad nepagausėtų gyventojų ir automobilių jų gyvenamojoje aplinkoje, kad nepadaugėtų triukšmo, kad aplink būtų statomi jų skonį ir pageidavimus atitinkantys pastatai ir panašiai, yra suprantami, tačiau šių pareiškėjų interesų negarantuoja ir negina įstatymas.

Maksimalioji konversija

- Pramonės teritorijų konversijų atveju teritorijų planavimą reguliuojantys teisės aktai juos aiškinant ir taikant ateityje turėtų būti traktuojami valstybės bei savivaldybių institucijų ir visuomenės ne kaip formalių administracinių procedūrų rinkinys (neįvertinant teritorijų planavimu procesu siekiamų konkrečių tikslų ir uždavinių bei visuomenės poreikių), o kaip priemonė visų suinteresuotų šalių sklandžiam bendradarbiavimui ir kokybiškoms pramonės teritorijų konversijoms užtikrinti.

Maksimalioji konversija

- **Infrastruktūros plėtra:**
 - Valstybės ir savivaldybių funkcijoms ar teritorijų funkcionavimui reikalinga socialinė ar inžinerinė infrastruktūra, šių teritorijų plėtojimas Teritorijų planavimo įstatyme deklaruoti kaip sudarantys visuomenės (viešąjį) interesą
 - Detaliuosiuose planuose numatomam privalomam teritorijos naudojimo reglamentui priskiriamos ir inžinerinei bei socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) inžinerinių komunikacijų koridorių ribos

Maksimalioji konversija

- **Iš Lietuvos Respublikos infrastruktūros plėtros įstatymo koncepcijos projekto:**
 - Įstatymo reguliavimo sritis apimtų teisinius santykius, susijusius su gyvenamųjų vietovių (urbanizuotų ir urbanizuojamų, neurbanizuotų ir neurbanizuojamų teritorijų) infrastruktūros plėtra, nustatytų šios plėtros valdymo ir reguliavimo pagrindus bei reguliuotų fizinių, juridinių ir kitų asmenų, neturinčių juridinio asmens teisių, valstybės ir savivaldybės institucijų teises, pareigas ir atsakomybę šiame procese. Infrastruktūros plėtros įstatymu būtų siekiama užtikrinti visuomenės poreikius atitinkančią infrastruktūros plėtrą, sudarant sąlygas fiziniams ir juridiniams asmenims priimtinomis sąlygomis naudotis socialine infrastruktūra, inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis. Todėl Infrastruktūros plėtros įstatyme infrastruktūros sąvoka būtų apibrėžiama kaip infrastruktūra, apimanti socialinę infrastruktūrą, inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas.

Maksimalioji konversija

- **Iš Lietuvos Respublikos infrastruktūros plėtros įstatymo koncepcijos projekto:**
 - Parengus urbanizuotų žemės sklypų pertvarkymą reglamentuojančius teisinius dokumentus būtų sudarytos prielaidos aiškesnei žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrai sudaryti ir teisingumui užtikrinti tarp visų žemės savininkų. Taip pat siūlytina, kad žemės sklypų savininkai, dalyvaujantys žemės konsolidacijos projektuose būtų atleidžiami nuo inžinerinės infrastruktūros mokesčio.

Taikomoji konversija

- kai nėra vykdoma jokia nauja statyba teritorijoje, nėra privaloma parengti teritorijų planavimo dokumentų siekiant esamus pastatus ir (ar) juose esančias atskiras patalpas pritaikyti naujai paskirčiai;
- nėra teisinių mechanizmų, kurie galėtų užtikrinti subalansuotą ir kokybišką teritorijos vystymą vykdant jos konversiją, kaip tai gali būti pasiekta teritorijų planavimo proceso dėka.

Taikomoji konversija

Pvz.:

- Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas privalomas tik rengiant teritorijų planavimo dokumentus;
- STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ - rekonstrukcijos ar kapitalinio remonto darbų metu būtų reikalaujama numatyti pramonės įmonėms nustatytą privalomą automobilių stovėjimo vietų skaičių, nepriklausomai nuo to, kokiai paskirčiai vėliau bus taikomos patalpos

Taikomoji konversija

- **STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ 6 priedas „Atvejai, kada privalomas rašytinis pritarimas statinio projektui“:**
 - kapitalinio remonto projektui atliekant ypatingo ar neypatingo statinio – daugiabučio namo ar visuomeninės paskirties pastato kapitalinį remontą mieste, konservacinio prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, – kai keičiama pastato išvaizda (1.2. punktas),
 - kapitalinio remonto projektui atliekant ypatingo ar neypatingo statinio kapitalinį remontą, kai keičiama statinio ar patalpų paskirtis (1.3. punktas),
 - pastato (patalpos, patalpų) paskirties keitimo projektui - visais atvejais (8 punktas).

Taikomoji konversija

- **Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 24 str. 4 d.:**
 - ūkinei veiklai, kuri susijusi su žmogaus gyvenamosios aplinkos tarša, nustatytoje ir įteisintoje sanitarinės apsaugos zonoje draudžiama statyti gyvenamosios paskirties pastatus (namus), sodo namus, viešbučių, administracinės, prekybos, maitinimo, kultūros, mokslo, poilsio, gydymo, sporto ir religinės paskirties pastatus, specialiosios paskirties pastatus, susijusius su apgyvendinimu, įrengti minėtų objektų patalpas kitos paskirties pastatuose, steigti rekreacines teritorijas, išskyrus atvejus, kai minėti objektai naudojami tik įmonės ar ūkininko ūkio reikmėms.

Taikomoji konversija

- ✓ Teisės aktų nuostatos, kurios gana efektyviai gali būti taikomos vykdant maksimalią konversiją, daugeliu atveju netinka taikomajai konversijai arba jų taikymas negali būti užtikrintas, nes nėra privalomas, arba dar daugiau - svarbūs klausimai tiesiog yra nereguliuoti.
- ✓ Tokia teisinė padėtis sudaro prielaidas vykdyti taikomą konversiją fragmentiškai ar net chaotiškai be aiškos visos teritorijos konversijos vizijos, konkrečios programos, kompleksiškai sprendžiančios visai teritorijai aktualius klausimus, ir neįvertinus konversijos panaudojimo visuomenės poreikiams galimybių, konversijos įtakos miesto urbanistinei plėtrai ir architektūrai.

NT vystytojų apklausa

- Ar teisinis reguliavimas pramonės teritorijų konversijos klausimais pakankamas:
 - 80 proc. – pakankamas
 - 20 proc. – nepakankamas

Tačiau vystytojų nuomone, teisės aktų reikalavimai neturėjo kokios nors išskirtinės reikšmės vykdytoms konversijoms, o kai kurių vertinimu netgi sudarė daugiau kliūčių nei padėjo įgyvendinti konversijas.

NT vystytojų apklausa

- Dauguma respondentų nurodė, kad teisinio reguliavimo tinkamumą ir efektyvumą vertina 7 balais iš 10.
- Nors 60 proc. apklaustųjų teigia, kad teko susidurti teisės aktų nuostatų tinkamo aiškinimo ir taikymo valstybės ir (ar) savivaldybių institucijose problemomis, tačiau neakcentavo, kad su šiomis institucijomis būtų sprendę ginčus teismuose.

NT vystytojų apklausa

- Dauguma respondentų nebandė siūlyti keisti konkrečių teisės aktų nuostatų ar kitaip tobulinti teisinę bazę, o į tų respondentų, kurie teikė pasiūlymus institucijoms, pageidavimus, pasak respondentų, nebuvo atsižvelgta.
- Į klausimus, susijusius su konkrečiais konversijų etapais (procedūromis) bei jų teisinio reguliavimo padėtimi, buvo pateikti atsakymai, kad daugiausia problemų kėlė susitarimų sudarymas su kitais privačiais subjektais, veikusiais toje pačioje teritorijoje, taip pat teritorijų planavimo procesas bei administracinės procedūros (t.y., institucijų sutikimų, derinimų, leidimų gavimas). Akcentuota tai, kad teritorijų planavimo ir statybos procese nustatyti per ilgi procedūrų terminai ir per didelis pačių procedūrų skaičius.

Išvados

- ✓ Teritorijų planavimo reforma paskyrė didžiausią vaidmenį ir suteikė daugiausia sprendimų priėmimo galios teisės aktuose savivaldybės administracijos direktoriui. Tačiau reikšmingos kompetencijos dalies teritorijų planavimo srityje sutelkimas vienosė rankose vertintinas kritiškai. Teritorijų planavimo teisinė bazė dar turėtų būti tobulinama.
- ✓ Ypatinga svarba tenka miestų teritorijų bendriesiems planams, kuriuose rekomenduojama pasinaudojus bent jau koregavimo galimybe numatyti visus būtinus pramonės teritorijų konversijų sprendinius tam, kad konversijos vyktų ne tik greitai, bet ir kokybiškai.
- ✓ Skatintinas kiek įmanoma ankstesnis taršos tyrimų ir planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūrų atlikimas nepriklausomai nuo, kad pagal teisės aktų reikalavimus galima atidėti šias procedūras iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo.

Išvados

- ✓ Atskiras dėmesys teisinio reguliavimo aspektu turėtų būti skiriamas toms pramonės teritorijoms, kuriose išlikę daug nekilnojamojo turto savininkų ir valdytojų ir kuriose konversija vykdoma palaipsniui bei fragmentiškai. Šioje srityje pastebėta nemažai teisinio reguliavimo spragų ir net manytina tikslingai paliktų teisiškai nereguliuotų klausimų, kurie visuomenės intereso požiūriu gali būti labai svarbūs. Todėl pirmiausia turėtų būti tobulinami esami teisės aktai numatant specialias nuostatas, skirtas spręsti problemas tokių konversijų atvejais.