

Za dotknutých obyvateľov príľahlých oblastí stavby NTCInq. František Jaroš, Brnenská 48, 040 11 Košice**Stanovisko k overovacej štúdii pre stavbu NTC Košice**

Doteraz som vo vyjadreniach k NTC KE viac krát zastupoval veľkú časť obyvateľov príľahlých území. Z dôvodu aktuálne prijatých reštriktívnych opatrení proti šíreniu ochorenia Covid-19 s nimi momentálne nemôžem byť v osobnom kontakte, no podľa predbežných konzultácií prostredníctvom prostriedkov diaľkovej komunikácie, sa oslovená komunita obyvateľov k vyjadreniu pripája a preto ho prosím nepovažujte iba za postoj jednotlivca.

Ďakujeme Mestu Košice za možnosť vyjadriť sa k overovacej štúdii.

Po oboznámení sa s navrhovanou štúdiou konštatujeme, že :

Pre dotknuté územie bola v roku 2012 schválená zmena Územného plánu HSA Košice – zmena č. 55, lokalita 14,2 – Ihrisko na Popradskej.“ Podľa tohto záväzného regulatívu pre územie „Ihrisko Popradská“ bod 55.2 je v časti Priestorová regulácia pre zastavanú časť taxatívne stanovené, že

- Koeficient zastavanosti objektmi je vo výške **0,5** (50%)
- Koeficient zastavanosti (objektmi a spevnenými plochami) je **0,7** (70%)
- Maximálna podlažnosť **3 NP (tri nadzemné podlažia)**

Predkladaná overovacia štúdia je

- a. **V rozpore s ÚPN HSA -výška objektu nekorešponduje s obmedzením max. podlažnosti 3.**
- b. **Výškové usporiadanie stavby nekorešponduje s realitou.**
- c. Jedná sa o takmer identický návrh, ako bol prezentovaný dňa 9.9.2020 v priestoroch mestskej časti Košice-Západ pod názvom „Projekt zmeny ÚR“ a ku ktorému sme sa už vyjadrili, pričom na tomto vyjadrení a na argumentoch úvádzaných vo vyjadrení v celosti trváme naďalej – *vyjadrenie tvorí prílohu tohto podania.*

Z vtedy vznesených požiadaviek neboli splnené nasledujúce :

1. *Vypracovať návrh, ktorý zohľadní nasledovné technické požiadavky :*
 - **Výšku objektov znížiť na max. 9m**
 - *V rámci areálu vytvoriť dostatočne veľkú verejne prístupnú zónu*
 - **Zo západnej strany umiestniť prístupovú cestu k záhradám (požiarno-obslužnú komunikáciu), použiteľnú pre vozidlá HaZZ – toto úplne absentuje**
 - *Nový návrh by mal obsahovať hlukové, dopravné a svetelné posúdenie*
 - *Stavebné objekty riešiť tvarovo a dispozične tak, aby minimalizovali možnosť dodatočnej zmeny na divácky režim a aby v maximálnej miere zabránili šíreniu hluku, svetla a prachu smerom k obývanej zóne*
2. *Vypracovať štúdiu ekonomickej udržateľnosti prevádzkovania NTC Košice bez diváckej účasti.*
3. *Prezentácia záruk, že v budúcnosti nedôjde k zmene účelu využitia stavby*
4. *Posúdiť aj inú, vhodnejšiu lokalitu pre umiestnenie tohto centra*

Došlo
dňa: 11-02-2021

Prílohy: 1 Č. sp.: 21/00062-5
M. J. 12/1/000235 Vyb.: Košice 14

Zmeny a doplnky ÚPN HSA Košice 2011 schválené Mestským zastupiteľstvom v Košiciach uznesením č.381 zo dňa 17.9.2012 stanovujú zásady a regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia. V tabuľke k bodu 55.2 je stanovená **max. podlažnosť – 3 nadzemné podlažia**.

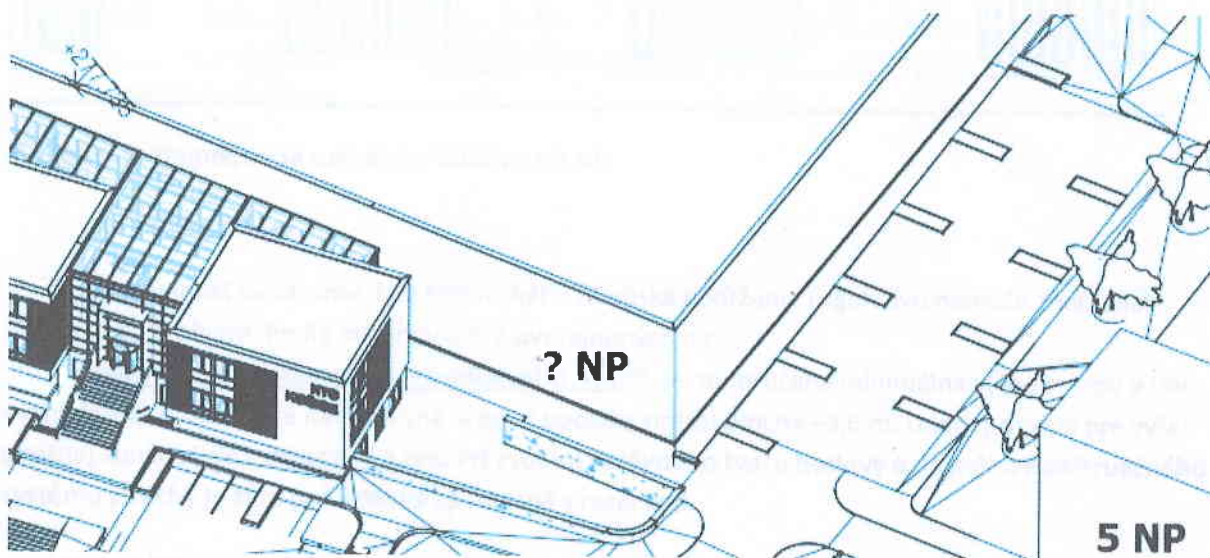
V bode 55.12 – Ochranné pásma je priestor definovaný ako ochranné pásmo letiska a iba **z uvedeného dôvodu** je stanovená maximálna výška stavieb 12 m nad terénom.

Je potrebné si uvedomiť, že sa jedná o dve samostatné požiadavky z dvoch rôznych dôvodov a ak majú byť splnené obidve, tak musí a má byť určujúcou nižšia hodnota.

Z posudzovaného futbalového ihriska je vidieť pre porovnanie na severe bytový dom na Popradskej s 5 NP, alebo ešte ľahšie porovnateľné –radovú zástavbu rodinných domov na západnej strane - na Brnenskej ulici, ktoré majú práve 3 NP a výšku cca 9 m. Aj pri pohľade južným smerom k Jihlavskej, aj východne smerom ku Kežmarskej, všade sú objekty bytovej zástavby, kde výška jedného NP je spravidla 2,8 m.

Overovacia štúdia už zo svojej podstaty má okrem iného, v prvom rade preukázať, že navrhovaná stavba je v súlade s dokumentom „Zmeny a doplnky ÚPN HSA Košice“.

Podľa projektu je najvyššia kóta hlavného objektu haly (mimochodom má 1NP) 277,735 m.n.m. Výšková kóta strechy byt. domu na Popradskej ul. s 5 NP, ktorý je osadený v takmer rovnakej výške, je 278,7 m n.m., teda rozdiel je menej ako 1 m ! Objektivizovaním faktov preto dotknutá stavba musí a má byť posudzovaná ako ekvivalent 5 podlažnej stavby, čo je v zásadnom rozpore so schválenými regulatívmi.

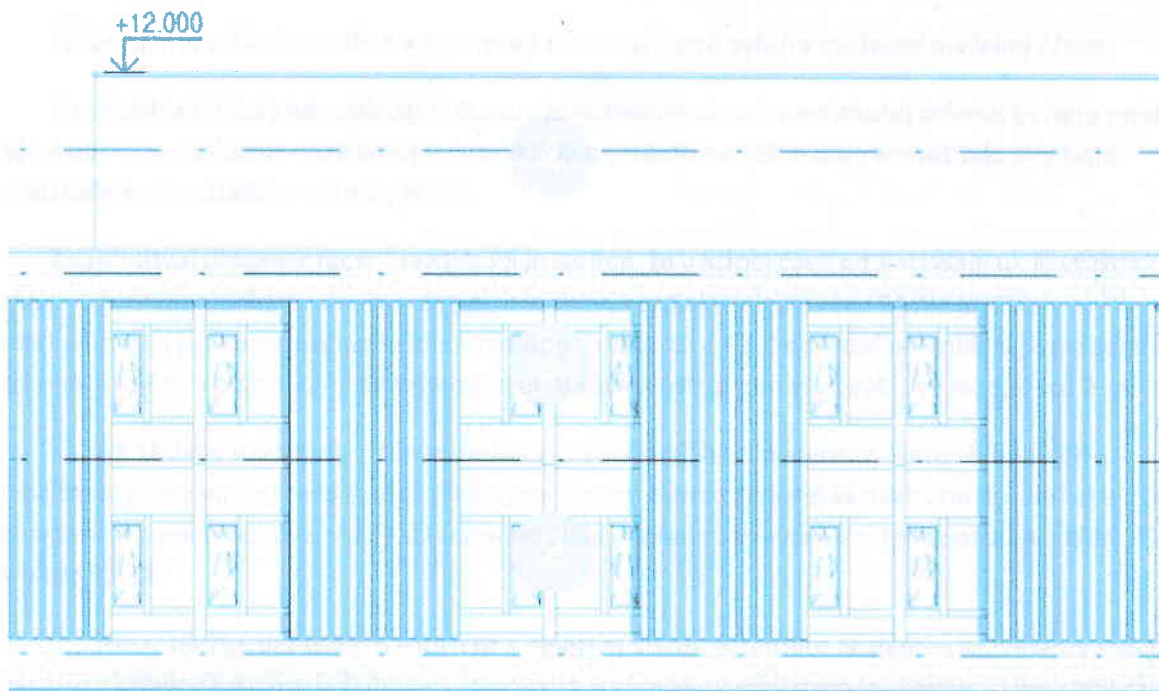


Vzhľadom na vyššie uvedené a v súlade s prijatými regulatívmi by výška stavby mala byť max. 9 m nad úroveň okolitého terénu (rozumej nad dnešnú úroveň futbalového ihriska) – čo nie je a z tohto predložená overovacia štúdia nie je v súlade s predloženým priestorovým regulatívom.

Z hľadiska letovej prevádzky môže byť obmedzenie uvedené v bode 55.12 regulatívo v stovkách metrov, prípadne aj viac, ak by to dávalo opodstatnený dôvod. Navyše je v tomto bode Zmien a doplnkov ÚPN HSA Košice jasne formulované, že sa jedná o maximálnu výšku stavieb,

zariadení nestavebnej povahy, stromových porastov, a stavebných mechanizmov nad terénom, teda súboru objektov, ktoré sa môžu v danej lokalite vyskytnúť. Samotná stavba predstavuje iba jeden z nich, pre ktorý navyše platí aj podmienka uvedená v bode 55.2., teda 3 NP. V praxi to znamená, že stromy, reklamné banery... a pod. nesmú presiahnuť výšku 12 m, no samotná stavba nesmie presiahnuť ani výšku 3 NP, čo v danej lokalite predstavuje cca 9m!

Na uvedený problém sa dá nazrieť aj z iného uhla. Toto je časť pohľadu od Popradskej ul., ktorý sa naskytne drvivej väčšine okoloidúcich. :



Aj z tohto je zrejmé, že sa nejedná o budovu s 3 NP.

Pre úplnosť uvádzame, že z technického hľadiska dodržanie regulatívu nemôže znamenať žiaden väčší problém. Podľa informácií STZ uverejnených na:

https://www.stz.sk/soubory/stp_pravidlatenisu_sj.pdf, je odporúčaná minimálna výška stropu 9,0m. Vychádzajúc zo štúdie, je navrhovaná úroveň podlahy hracej plochy -3,6 m. Logicky ostáva pre výšku strešnej konštrukcie k dispozícii 3,6m. **Pri zvolení správneho tvaru budovy a nosného konštrukčného systému strechy je táto požiadavka splniteľná s rezervou.**

Len na okraj si dovoľujeme uviesť, že ak ide investorovi naozaj o prevádzkovanie tréningového centra, ak mu ide naozaj o talentovanú mládež, zníženie výšky stavby znamená zníženie nákladov na stavbu, čo mu umožní ušetriť prostriedky investovať aj do menej talentovanej a menej solventnej mládeže, ktorá sa na sídlisku Terasa tiež nachádza.

Ak je ale realita naďalej taká, že navrhuje stavbu väčšiu ako potrebuje pre deklarovaný účel, musíme zvážiť alternatívu, že má aj iný zámer ako oficiálne deklaruje. Vzhľadom k doterajším praktikám investor už od miestnych obyvateľov nedisponuje potrebnou dôverou. Prevádzkovanie NTC Košice bez diváckej účasti je podľa nášho názoru z ekonomického hľadiska ťažko uveriteľný variant, preto dotknutí občania požadovali a naďalej požadujú garancie v podobe stavebno-konštrukčného riešenia, aby v budúcnosti nemohlo dôjsť k zmene účelu využitia stavby na

prevádzkované činnosti, ktoré zaťažia príľahlú oblasť nad únosnú mieru. Predložená štúdia tieto záruky negarantuje, skôr obavy prehlbuje, keďže

- Hlavný objekt je navrhnutý vyšší ako je potrebné pre tréningové účely.
- Centrálny vyhlídkový most tvorí samostatný objekt, ktorý po odstránení umožňuje zmenu haly na divácky režim s minimálnymi nákladmi.

Toto môže predstavovať skrytý zámer investora a riziko, ktoré by mal schvaľujúci orgán posúdiť a v maximálnej miere eliminovať vzhľadom na to, že objekt sa má realizovať v husto zastavanej a v husto obývanej oblasti.

Požadujeme také dispozičné a technické riešenia, ktoré vylúčia možnosť diváckej účasti.

Zo západnej strany od rodinných domov je potrebné okrem navrhutej zelenej bariéry myslieť aj na potrebu obslužno - požiarnej komunikácie a túto do projektu dopracovať tak, aby bola použiteľná pre vozidlá a potreby HaZZ .

Z výkresovej dokumentácie – rez P4, P5 je zrejmé, že v južnej časti od Jihlavskej ul. je výškový skok s oporným múrikom. V súčasnosti tam výškový rozdiel v mieste rezu P4 nie je. Ešte markantnejšie je vidieť nesúlad štúdie s realitou z rezov P2 a P3. Podľa dokumentácie je západná časť takmer v rovine s pozemkami na Brnenskej ul. V súčasnosti je tam však výškový rozdiel cca 2 m.

Na základe uvedeného, nie je možné z predložených dokumentov overiť, či nedôjde k navýšeniu prevažujúcej časti terénu (ihrísk) na úroveň záhrad radovej zástavby na Brnenskej ul. To by znamenalo zmenu celkovej výšky stavebného diela o terénne navýšenie a teda porušenie UPN HSA aj v bode 55.12.

Nie je možné dať jasné stanovisko k nejasnej štúdii. K tomuto problému sa budeme môcť vyjadriť až bude Overovacia štúdia vypracovaná v súlade s hodnoverným geodetickým zameraním.

Obnove dôvery k investorovi neprispieva ani fakt, že projektovú a inžiniersku činnosť realizuje napriek predošlým prešľapom stále tá istá spoločnosť - ENTO s.r.o. a **stavebným úradom je napriek závažným pochybeniam napadnutým aj Okresným prokurátorom Košice-okolie naďalej obec Čaňa.**

Doterajšie dianie okolo NTC Košice bolo voči nám ako občanom arogantné, vedené z pozície sily, čo je veľmi smutné. Ešte horšie to vnímame preto, že **akcionárom je aj mesto Košice, od ktorého sme legitímne očakávali, že bude hájiť záujmy všetkých obyvateľov** a nie len vybranej záujmovej skupiny.

Za asi najzávažnejšie pochybenie v celom procese sa dá považovať súhlasné vyjadrenie s projektom NTC zo strany Vášho oddelenia ÚHA, ktoré bolo v rozpore s podmienkami ÚPN HSA Košice stanovenými práve tým istým oddelením v predchádzajúcom období. Veríme, že uvedený fatálny prešľap pracovníkov Vášho úradu je dostatočným mementom, aby sa história nezopakovala.

Tiež veríme, že naše argumenty vyhodnotíte ako vecné a správne a že štúdiu vrátite na prepracovanie. Za pochopiteľný krok by sme považovali aj ak sa s našim názorom na výšku 3NP nestotožníte, za predpokladu, že budete iniciovať vypracovanie a riadne schválenie dodatku k ÚPN HSA, ktorý by stanovil výšku objektu nespochybniteľným spôsobom.

Na záver si dovoľujeme uviesť, že naďalej máme za to, že **vybraný pozemok je nevhodný na akúkoľvek výstavbu nadregiónálnej infraštruktúry.**

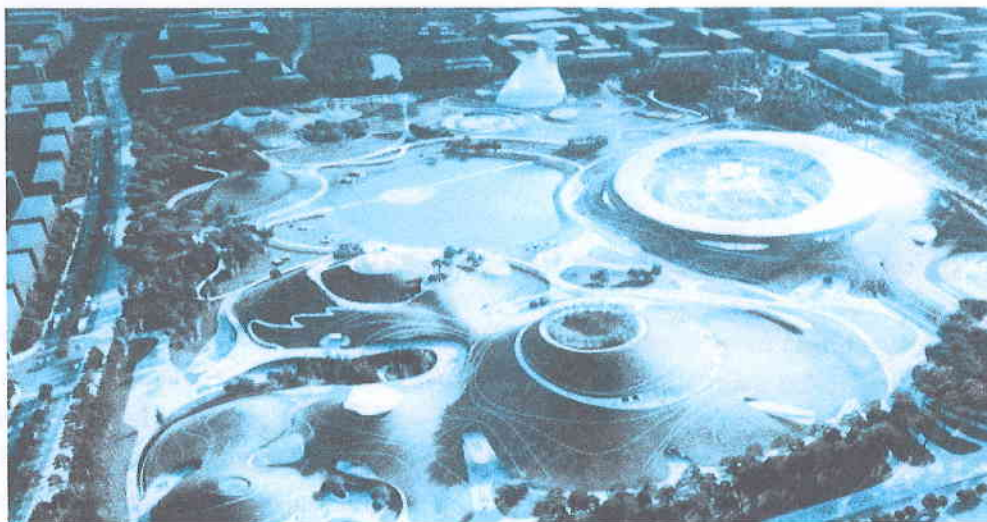
Ide o menšie územie uprostred pomerne husto zastavanej obytnej zóny. Malo by primárne slúžiť pre potreby miestnych obyvateľov (rozumej obyvateľov mestskej časti), nakoľko množstvo podobných plôch je limitované a nedá sa v budúcnosti predpokladať ich navýšenie. Možnosti tréningu tenisu už sú v bezprostrednej blízkosti lokality hneď dve – vedľa a pod Popradskou, čo sa dá považovať za nadštandardné a nevyvážené v porovnaní s inými druhmi športovísk. Pre dané územie by sa oveľa viac hodilo napríklad multifunkčné športovisko zamerané hlavne pre široké vrstvy obyvateľstva a hlavne najmladšiu generáciu, ktoré v danej lokalite absentuje.

Trvale ekologicky aj ekonomicky udržateľnými športoviskami sú vo vyspelých krajinách stále častejšie nenáročné, lesoparkové riešenia s voľne prístupnými trávnatými plochami, ktoré sú už zo svojej podstaty multifunkčné. Vytvárajú možnosti pre kreativitu a vznik nových, finančne nenáročných pohybových aktivít pre široké vrstvy obyvateľstva. Okrem behu a tradičných loptových hier je to napr. begminton, hádzanie frisbee, slackline, spikeball, individuálny nácvik bojových umení... ako aj prechádzky so zvieracími miláčikmi. Ak si takéto využitie niekto teraz nevie predstaviť, tak nech si spomenie, koľko dospelých „kolobežkárov“ videl pred cca 10-timi rokmi v Košiciach, alebo koľko videl na danom ihrisku mladých futbalistov pred 30-timi rokmi, keď bolo ihrisko ešte udržiavané. Všetko je vo vývoji. Voľná plocha vždy umožňuje realizáciu priebežných úprav a tak sa prispôbiť potrebám doby. Zastavaný priestor je jednúčelový s trvale definovaným spôsobom využitia, slúži vyhradenej skupine ľudí, aj keď zaberá priestor všetkým potenciálnym užívateľom a je trvalou ekologickou záťažou. Až bude na Tereze všetko zastavané, definitívne pochováme možnosť našich budúcich generácií slobodne sa rozhodnúť v otázke výberu voľnočasových outdoorových aktivít. Je možné, že si budúci aktivisti STZ budú vyberať talentovanú mládež do svojho prepychového stánku v centrách pre liečbu drogových závislostí mládeže.

Športoviská nadregionálneho významu sú už zo svojej podstaty určené predovšetkým pre športovcov zo vzdialeného okolia a pre miestnych znamenajú skôr záťaž, ako prínos. NTC patrí do tejto kategórie a preto aj do inej lokality.

Za zváženie inej lokality hovorí aj fakt, že investor deklaruje, že upustil od možnosti realizácie podujatí s diváckou účasťou. Tým sa výrazne zníži úžitková hodnota celej investície a zvýši sa riziko ekonomickej neudržateľnosti a to z jediného dôvodu – neústupnosti investora v otázke presunu investície do vhodnejšej lokality, kde by nebol limitovaný takým množstvom obmedzujúcich faktorov. (Samozrejme to platí iba za predpokladu, že investor pred občanmi neskrýva snahu o dodatočnú zmenu účelu stavby v budúcnosti.)

Záverom vyjadrujeme presvedčenie, že ak aj nenájdeme pochopenie v otázke presunu investície na vhodnejšie miesto, ani po akceptovaní pripomienok a prepracovaní projektu nemusí byť navrhovaná stavba nutne postavená z najlacnejších materiálov typu trapézového plechu ako v priemyselnom parku, respektíve primárne riešená ako pre kraj, kde „nič nie je“. Možná je aj predstava peknej, ekologicky poňatej stavby, s vertikálnymi zelenými stenami (minimálne s popínavými rastlinami aj z inej, ako pohľadovej strany) a zelenou strechou, prípadne s klenbou z ekologických drevených nosníkov..., uchádzajúcu sa o popredné miesta v architektonických súťažiach, na ktorú by aj mesto Košice, aj STZ mohli byť právom hrdí.



Ukážka poňatia športoviska (štadiónov so zelenými strechami) v Čínskom meste Čchu-čou.

Z doterajších skúseností vieme, že žiaden z tu uvedených argumentov nemá pre stavebný Čaňa dostatočnú váhu, aby znížil ich motiváciu schváliť túto stavbu bez ohľadu na vecné argumenty, verejnú mienku, ani právny stav, tak že v ďalšom stupni schvaľovania PD neočakávame objektivitu pri jej posudzovaní. **Sú to argumenty, na ktoré prihliadajú zodpovední architekti, investori, zástupcovia mesta a štátu a všetci zainteresovaní, ktorým naozaj záleží na budúcnosti svojho mesta.**

Investor neprejavil žiadnu sebareflexiu. Ak nevedel o nelegálnom postupe pri schvaľovaní predchádzajúceho projektu, je pre nás nepochopiteľné, prečo od spolupráce s firmou ENTO s.r.o. ešte neodstúpil, prečo nežiada náhradu škody z omeškania a ujmy na mene, prečo sa verejne neospravedlnil a nedištancoval od predošlých praktík svojho zástupcu. Samozrejme tieto úvahy nie sú predmetom posúdenia overovacej štúdie, ale uvádzame ich preto, aby mesto pri posudzovaní pristupovalo o to obozretnejšie. Boli by sme radi, aby sa neopakovala situácia, kedy sme boli iba svedkami jednostranného, svojvoľného výkladu záväzného dokumentu zo strany investora, kedy tento opäť nepredkladá nespochybniteľný návrh overovacej štúdie s výškou stavby 9 m. Má opäť rozhodnúť až prokurátor? Budeme sa ešte ďalšie roky prizerať na spustený objekt ihriska, o ktorý sa investor nestará?

V Košiciach, 10.2.2021

Za dotknutých obyvateľov príahľých oblastí stavby NTC

Ing. Jaroš František

Príloha : 1 x Stanovisko k projektu zmeny ÚR pre stavbu NTC Košice, ktoré podpísalo 60 dotknutých obyvateľov