



Spoločnosť vlastníkov bytov a ne-
bytových priestorov
- Lomnická 2, 4, 6, Košice

Magistrát mesta Košice
sekretariát primátora mesta
Tr. SNP 48/A
040 00 Košice

Váš tel: Košice: 25.05.2015	Naša značka:	Váš fax: Ku vašej značke:	Váš e-mail:
-----------------------------------	--------------	------------------------------	-------------

VEC: **Bytový dom na p. č. 7201 - odvolanie sa proti územnému rozhodnutiu**

Dozvedáme sa, žiaľ z iných, než oficiálnych zdrojov, že sa začalo, či dokonca zdarne uzavrelo územné konanie vo veci výstavby bytového domu na p.č. 7201 vedľa Lomnickej 2, 4, 6, p.č. 7200. Pochopiteľne, nevieme ani názov stavby. Vieme však o snahách v minulosti o výstavbu nového bytového domu. Žiaľ dozvedáme sa to ako účastníci konania, vlastníci bytov, nie však oficiálne, pretože sme boli v konaní opomenutí, napriek tomu, že bytový dom Lomnická 2, 4, 6 je hraničný sused plánovanej výstavby! (dilatačná deliaca stena) Už v minulosti, ako vlastníci bytov sme neboli oficiálne ku konaniu prizvaní a dozvedali sme sa to len, ako občania mestskej časti, nie však ako bezprostrední dotknutí majitelia bytov majúci mať bezprostredne susediacu stenu na susediacich pozemkoch. V tom sa neustále pokračuje.

Ak teda platia aj na území Košice Sever zákony, platia aj ustanovenia stavebného zákona:

§ 34 Účastníci územného konania

(1) Účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu. 1g)

(2) V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Dotknutí v konaní bezpochyby sme a napriek tomu sme neboli oslovení, čím došlo k príkladnému porušeniu zákona.

Požadujeme

ÚZEMNÉ KONANIE ZASTAVIŤ, VYHLÁSIŤ ZA NEPRÁVOPLATNÉ.

„Nástenkové“ územné konanie bez účasti fyzicky dotknutých majiteľov na Lomnickej 2, 4, 6 je výrazným porušením práv vlastníkov a preto sa

ODVOLÁVAME VOČI PRIEBEHU A VÝSLEDKU KONANIA A PODÁVAME PODNET NA PREŠETRENIE

.....
Vladimír Čuchran
predseda spoločenstva

adresované:

- Krajský stavebný úrad
- Mesto Košice stavebný úrad Sever, Hviezdoslavova 7, Košice

V texte: malá história

TECTUM s.r.o., Dielňa architektúry, Kováčska 28 , 04001 Košice
 mobil: 0903 048 571 , e-mail: neufeld@neufeld.sk

MESTSKÁ ČASŤ KOŠICE-SEVER	
MIESTNY ÚRAD	
Dátum: 01-04-2014	
Evidenčné číslo zápisnice: 1247	Číslo spisu:
Prílohy: 1	Nýbavne: PAC

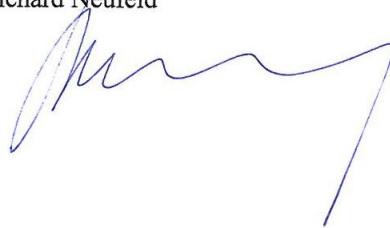
MÚ MČ Košice - Sever
 Starosta MČ
 Festivalové námestie 2
 04001 Košice

V Košiciach dňa: 26.3.2014

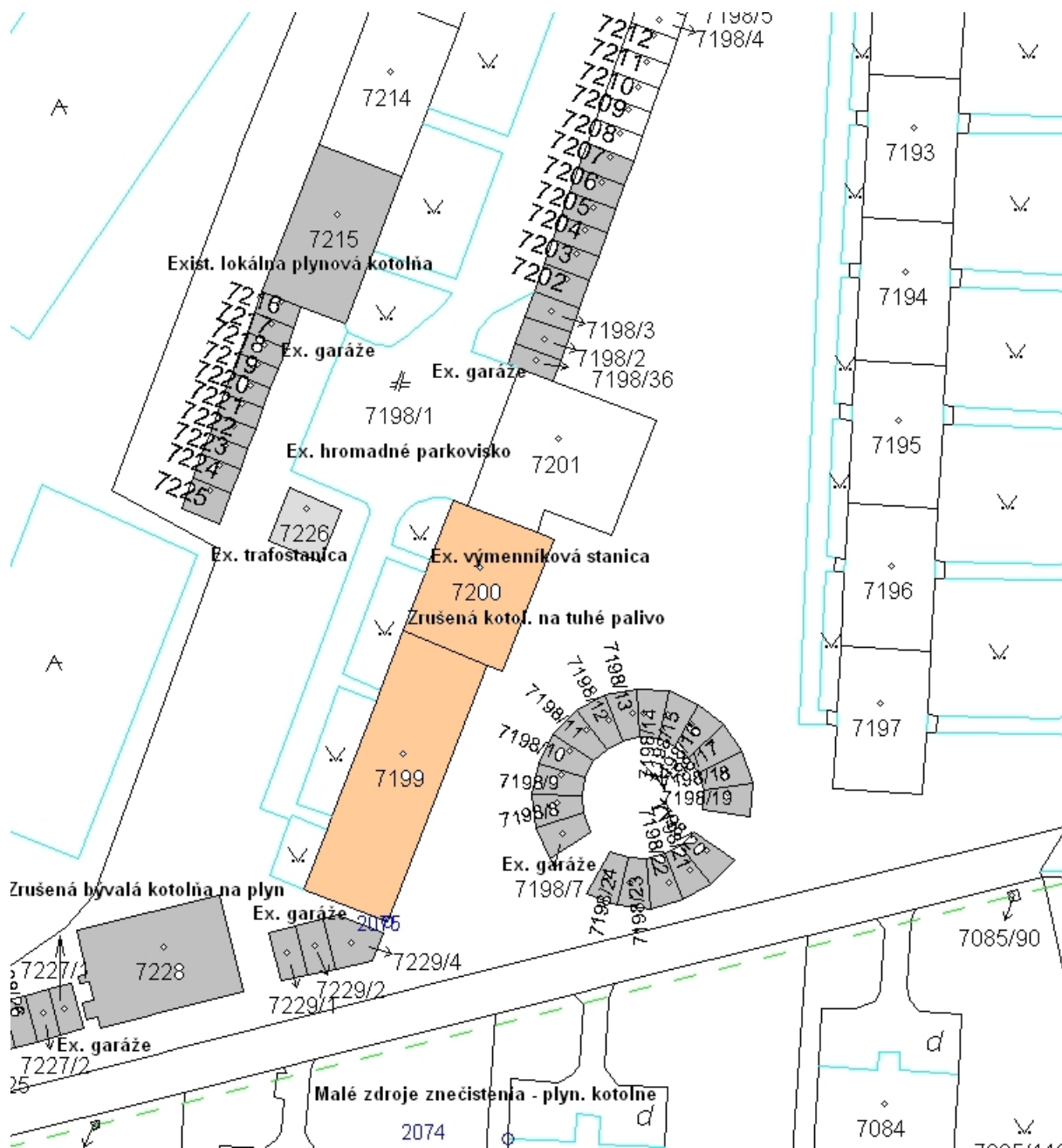
Vec : Bytový dom PARK na Lomnickej ulici (bývalá kotolňa) – stanovisko.

Dovoľujem si Vás požiadať o Vaše stanovisko určenému pre územné konanie ku bytovému domu PARK navrhovanému na mieste bývalej kotolne . Ku žiadosti prikladám PD pre územné konanie .

Ďakujem.
 S pozdravom Ing.arch. Richard Néufeld



Prikladáme situačný obrázok:



Minulý rok (2014) bolo prijaté uznesenie na komisii MČ sever, ktoré hovorí, že sa investor musí v prvom rade dohodnúť s obyvateľmi na riešení parkovania pre svoj bytový dom.

Uznesenie:

Miestne zastupiteľstvo MČ Košice Sever

1. berie na vedomie predložené zámery investora
2. súhlasí s námietkami občanov proti plánovanej výstavbe bytového domu na Lomnickej ulici
3. za súčasných podmienok nesúhlasí s plánovanou výstavbou bytového domu
4. odporúča investorovi komunikovať s obyvateľmi dotknutej lokality pri riešení najvhodnejšieho návrhu statickej dopravy, v prípade nedohody s obyvateľmi riešiť statickú dopravu na vlastnom pozemku
5. konštatuje, že stavba prinesie celej lokalite problémy so životným prostredím, zväčší problémy so statickou dopravou, obyvateľom ulice znehodnotí bývanie
6. neúhlasí s predloženým návrhom statickej dopravy, ktorý bol doručený Mú Košice Sever z ÚHA listom zo dňa 3.4.2013, pretože nerešpektuje potreby súčasných obyvateľov
7. žiada primátora mesta Košice a poslancov Mestského zastupiteľstva, aby akceptovali námietky občanov proti plánovanej výstavbe bytového domu na Lomnickej ulici a pri posudzovaní vhodnosti investície v tomto prostredí použili regulatívy platné v súčasnom platnom Územnom pláne mesta Košice

Petičný názor obyvateľov taktiež nebol vzatý do úvahy.

Z verejných webov:

http://www.kosice.sk/static/prilohy/primator_R-Rasi_volebny-program.pdf

V súčasnosti nie sú do týchto lokalít nasmerované investorské zámery. Naopak, mesto je benevolentné k nežiaducim investorským zámerom. Príkladom je pripravená výstavba bytových jednotiek pre 1 200 ľudí na Podhradovej na mieste súčasných ihrísk, atletickej dráhy a tenisových kurtov v lokalite so stavebnou uzáverou, ktorá nie je pripravená po žiadnej stránke absorbovať taký počet nových obyvateľov štvrte s rodinnými domami. Takýchto prípadov je v Košiciach viac. Stopneme nekontrolovateľnú výstavbu v meste a naštartujeme aktivitu mesta vo vzťahu k projektom, ktoré si situácia v meste vyžaduje a ktoré Košičania potrebujú

<http://www.richardrasi.sk/doc/35/22x2-alebo-priority-mestskych-casti>

Sever

- Zamedzenie nerozumnému zahusťovaniu výstavby v mestskej časti, najmä na sídlisku Podhradová. Pri každej ďalšej výstavbe (aj bytových domov) rešpektovanie názorov občanov.
- Vyriešenie parkovania v okolí polikliniky Sever a dobudovanie medziblokových parkovísk (Tomášikova, Študentská, Kustrova, Hroncova).

<http://www.asb.sk/nazory/co-planuju-primatori-richard-rasi-kosice-4844.html>

Ako sa riešia kompetencie útvaru hlavného architekta a ako sa zúčastňuje na urbanistickom rozvoji alebo aj paporáme mesta?

V minulosti sa viaceré odborné stanoviská hlavného architekta mesta Košice a jeho úradu nerešpektovali. Výsledkom sú stavby, respektíve architektonické riešenia, ktoré architekti nehodnotia pozitívne. Naopak, považujú ich za veľmi zlé, nekonceptné, nehodiace sa do daného prostredia. Stavebné úrady v niektorých prípadoch jednoducho nebrali do úvahy odborné pripomienky. Stávalo sa dokonca, že stavby sa povoľovali aj v rozpore s územným plánom mesta. Tento stav musíme zmeniť. Nesmie sa stať, tak ako napríklad na Podhradovej, že sa povolí projekt, ktorý jednoznačne vedie k nežiaducemu zahusťovaniu zástavby. Bez konzultácie s dotknutými občanmi, bez rešpektovania petície proti projektu, ktorý skomplikuje už aj tak dosť komplikovanú situáciu v danej lokalite.

MUDr. Richard RAŠI, MPH
poslanec Národnej rady SR
KANDIDÁT NA PRIMÁTORA MESTA KOŠICE

Ing. Jozef BURIAN
poslanec Národnej rady SR
**kandidát na poslanca mestského
zastupiteľstva v Košiciach
za SEVER, DŽUNGLU a KAVEČANY**

Ing. Ladislav LAZÁR
poslanec Národnej rady SR
**kandidát na poslanca mestského
zastupiteľstva v Košiciach
za SEVER, DŽUNGLU a KAVEČANY**

V Košiciach 18. novembra 2010

Vážení Košičania,

obyvatelia Podhradovej v Mestskej časti Košice – Sever sa dva roky usilujú o zastavenie výstavby štartovacích bytov v lokalite nad internátmi Univerzity veterinárneho lekárstva. Sú proti zahusťovaniu súčasnej zástavby sedem a jedenásťposchodovými budovami na mieste ihrísk, slúžiacich na verejnoprospešné účely.

Miestni občania majú dosť argumentov, aby oprávnené žiadali o zastavenie nežiaduceho projektu. Projekt preukázateľne nerešpektuje stavebnú uzáveru a územný plán mesta Košice. Ak po jeho realizácii pribudne 1 200 nových obyvateľov v tejto lokalite, dramaticky sa zhorší súčasná zlá situácia s nedostatkom parkovacích miest. Petíciu proti plánovanej výstavbe podpísalo takmer 1 000 Košičanov, ale napriek tomu žijú dotknutí obyvatelia v pretrvávajúcich obavách a neistote.

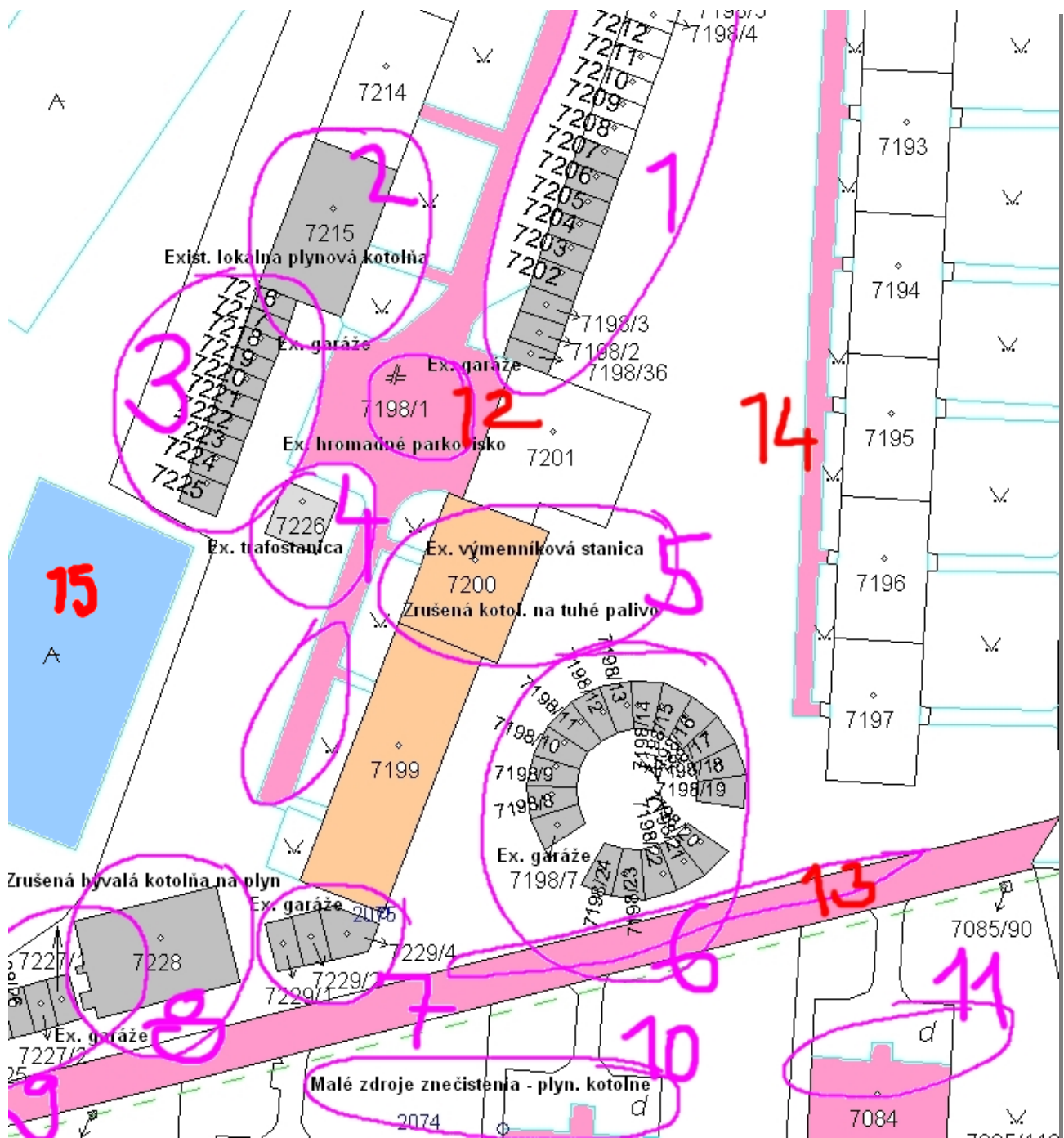
VEREJNÝ PRÍSŔUB

Vážení občania,

uchádzame sa o vašu priazeň v komunálnych voľbách. Jeden z nás kandiduje na primátora mesta Košice a dvaja kandidujeme na poslancov Mestského zastupiteľstva v Košiciach. Práve v kompetencii poslancov mestského zastupiteľstva je posúdenie navrhovaných zmien územného plánu. Primátor mesta potvrdzuje svojím podpisom poslancami schválené zmeny.

Sme preto oprávnení a kompetentní vyhlásiť, že v prípade získania mandátov od Košičanov nedovoľíme, aby sa podobné nežiaduce stavby v Košiciach v budúcnosti stavali. Zabránilo tomu, aby boli na Podhradovej zastavané plochy súčasných ihrísk. Oddychové zóny majú slúžiť obyvateľstvu na relax. Nemôžu byť zdrojom zisku developerov na úkor kvality života Košičanov.





- 1- radové garáže rozličných vlastníkov
- 2- plynová kotolňa
- 3- radové garáže rozličných vlastníkov
- 4-trafostanica
- 5 výmenníková stanica (hluk)
- 6-kruhové hromadné garáže
- 7- dvojgaráže
- 8-zrušená plynová kotolňa
- 9-radové garáže
- 10, 11-štvordomky
- 12-bývalá manipulačná a skladovacia plocha (škvara) uholne a trafostanice, plocha teraz slúžiaca ako parkovisko
- 13- núdzové státi na krajniciach
- 14- obslužný chodník až ku zdravotnému stredisku (v byte)
- 15- detské viacúčelové ihrisko s plechovými mantinelmi – zdroj hluku

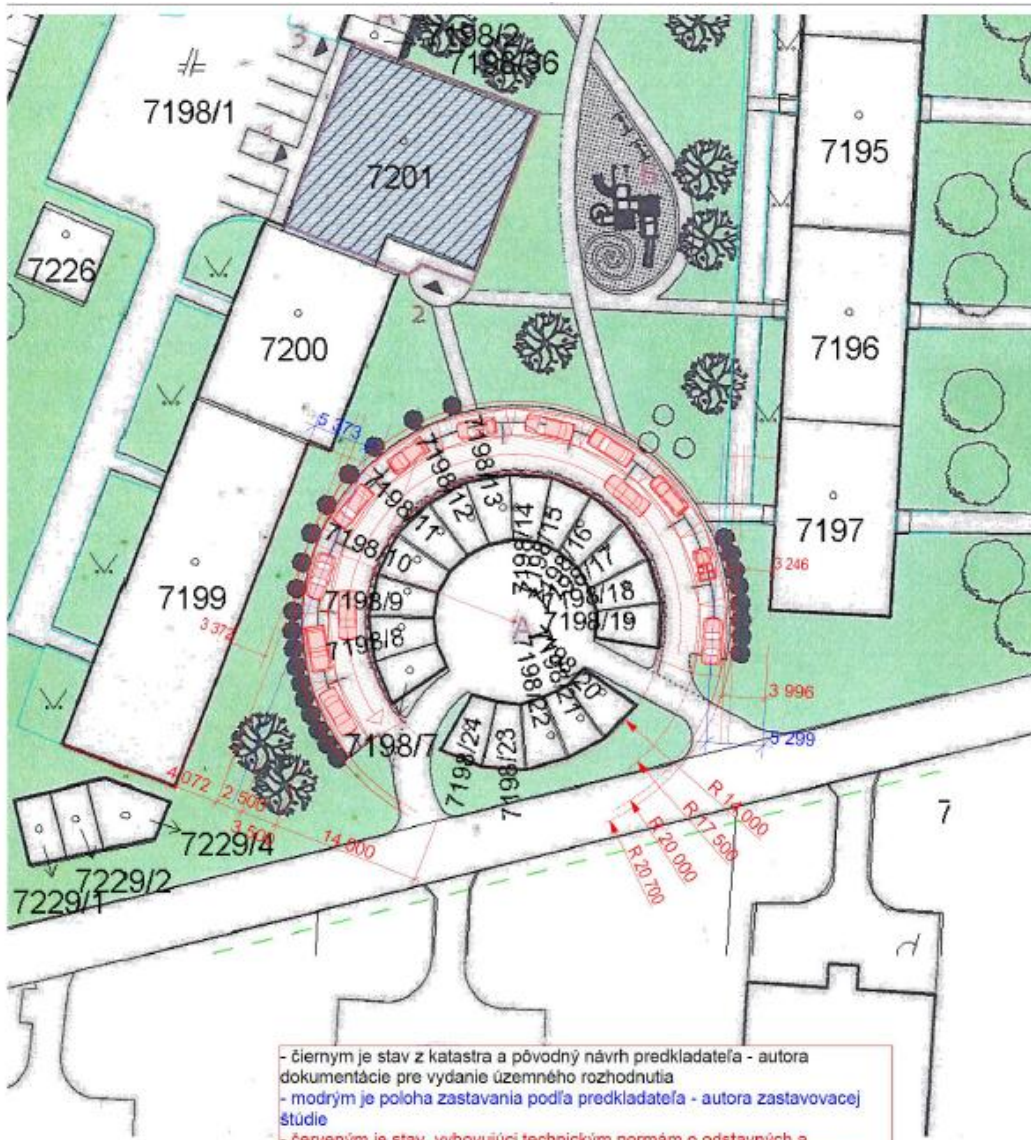
Dotknuté územie je jednoznačné už teraz hygienicky veľmi namáhané hlukom svetlom, prachom, exhalátmi, zahustenosťou. Z hľadiska parkovania nie je splnená ani základná požiadavka na príslušný počet parkovacích miest pôvodnej bytovej a občianskej zástavby. Paradoxné je, že pre plánovanú výstavbu sa miesta hľadajú a odsúhlasia, argumentujúc, že

podľa nových normových požiadaviek to tak musí byť. Plánovaný dom narúša intimitu pôvodný bytov.

Je nedôslednosťou administratívy, že sa požiadavku mestskej časti nepremietli do rozvojový plánov mesta (Bod 6 uznesenia v texte) teda do územného plánu. Žiaľ otázka je neustále otváraná a traumatizuje obyvateľov a vlastníkov bytov, občanov sídliska, ktorým zhoršuje podmienky bývania samozrejme s dopadom trhového hodnotenia bytov. Sídlisko nemá byť skladosť ľudí a aut, ale bydliskom. Organizácie a orgány nemajú právo ignorovať vlastnícke vzťahy, nemajú právo nerešpektovať občanov, normy, zásady, právo. Inštitúcie nemôžu hájiť práva investorov na úkor iných.

Pozrime sa na predchádzajúce riešenia.

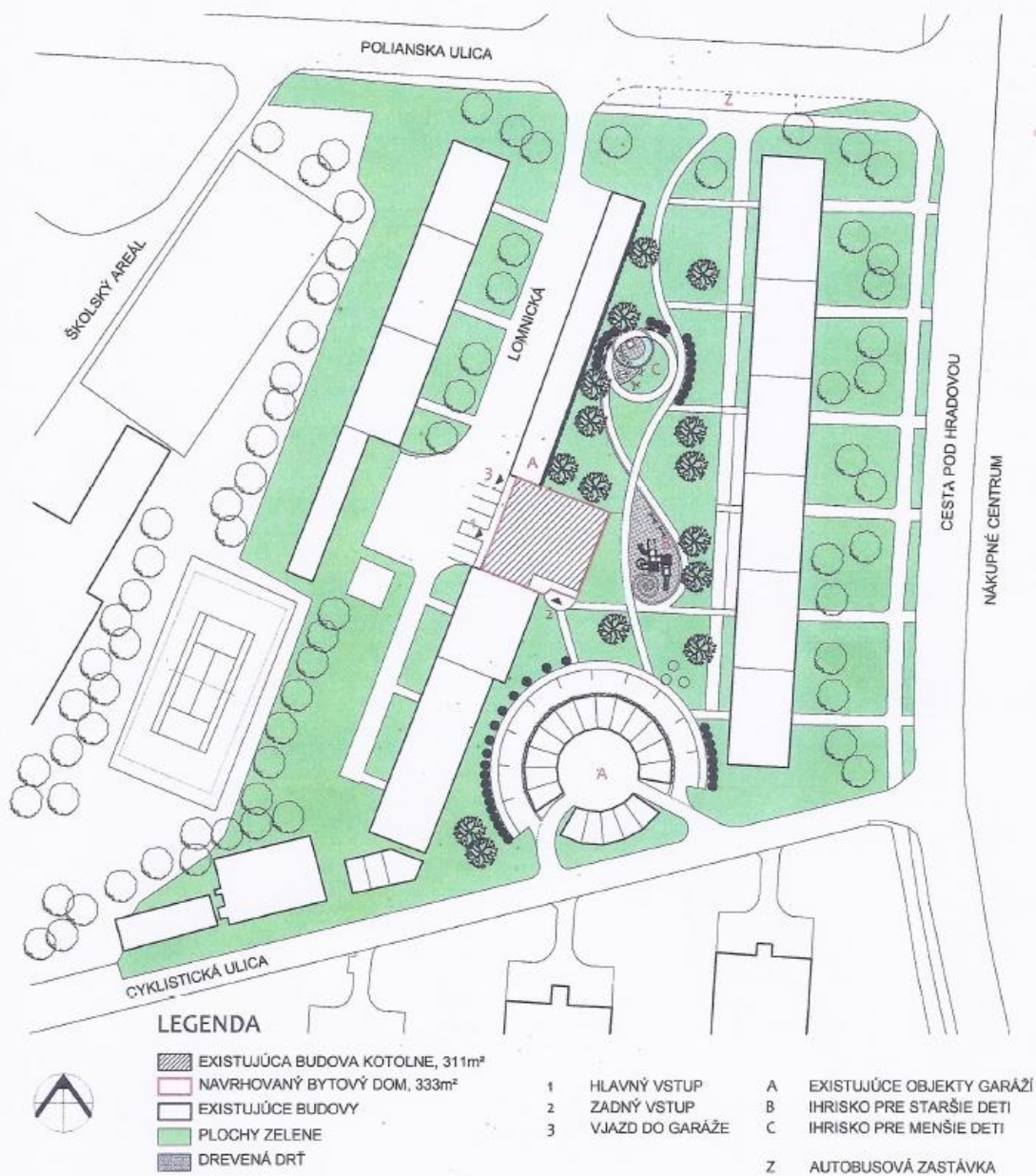
Prvé riešenie: Orientuje vstupy a garáže z dvora, kde návrh predstavuje obostavanie existujúcich garáží. Pozoruhodné je že takéto absurdné riešenie bolo prijaté aj ÚHA. Samozrejme nik z ÚHA tam nebýva a tak nikomu nevedí, že sa vedľa kuchyne, spálne a obývačky bude točiť štartovať, svietiť smrdieť denne tam a naspäť viac než desiatka motorových vozidiel. Obrázok predkladateľa a spracovateľa dokumentácie idealizuje pomery a tak boli proporcie zrealizované podľa noriem:



- čiernym je stav z katastra a pôvodný návrh predkladateľa - autora dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia
 - modrým je poloha zastavania podľa predkladateľa - autora zastavovacej štúdie
 - červeným je stav, vyhovujúci technickým normám o odstavných a parkovacích plochách cestných vozidiel z hľadiska dopravných parametrov
 Súlep zhotovil predseda petičného výboru

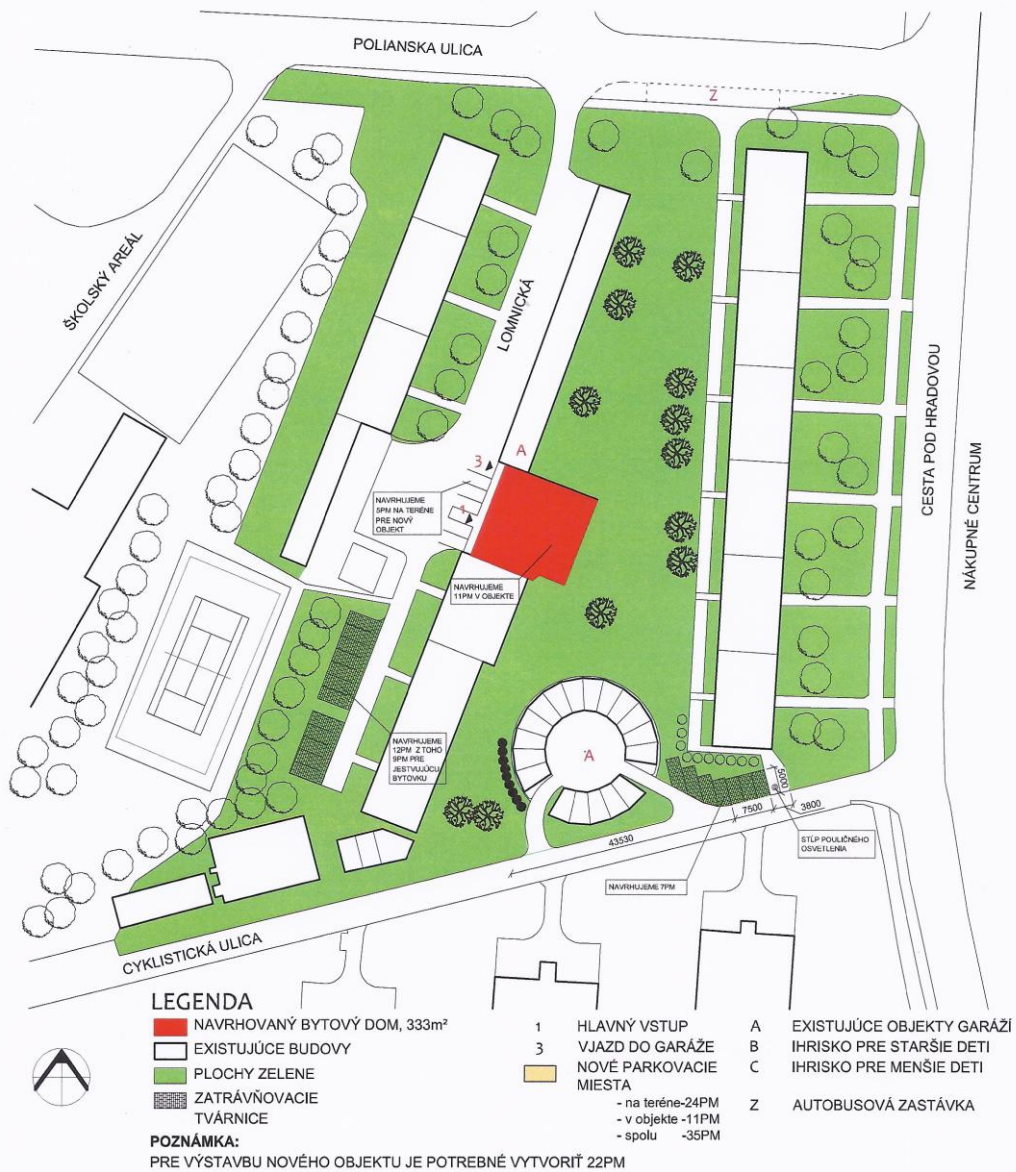
PESNÁRKA:		AUTOR PROJEKTU:	ing. arch. RICHARD NEUFELD		TECTUM s.r.o. Diela architektúry
ROBE:		ODPOVEDNÝ PREDKADATEĽ:	ing. arch. RICHARD NEUFELD		
PESNÁRKA:		VYKONÁVAJÚCI:	ing. Miroslav JANOŠO	STUPEŇ PRÁVY:	
		VÝKLEP:	ing. Miroslav JANOŠO	PROJEKT PRE ÚZEMNÉ KONANIE	
		INVESTOR:	ing. arch. RICHARD NEUFELD	SÚP:	
		Miesto stavby:	KOŠICE	ARCHITEKTONICKE A STAVEBNÉ RIEŠENIE	
		Názov stavby:	BYTOVÝ DOM NA LOMNICKEJ ULICI	FORMÁT:	1 x A4
		STAVBAVÝ OBRÁZOK:	ŠIRŠIE VZŤAHY	ČÍSLA:	09 / 2011
		Názov výkresu:		ŠKALA:	1:1000
				ČÍSLO:	01

Vidieť, že vzdialenosti sú neskutočne blízke. A vôbec nezodpovedajú idealizovanému návrhu:



POZNÁMKA:		AUTOR PROJEKTU:	Ing. arch. Richard NEUFELD		TECTUM s.r.o. Dielňa architektúry	
		ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	Ing. arch. Richard NEUFELD		STUPEŇ PROJEKTU: PROJEKT PRE ÚZEMNÉ KONANIE	
		VYPRACOVAL:	Ing. Miroslav JANOŠO		ČASŤ: ARCHITEKTONICKÉ A STAVEBNÉ RIEŠENIE	
		KRESLIL:	Ing. Miroslav JANOŠO		FORMÁT:	DÁTUM:
PARÉ:	PEČIATKA:	INVESTOR:	Ing. arch. RICHARD NEUFELD		1 x A4	09 / 2011
		MIESTO STAVBY:	KOŠICE			
		NÁZOV STAVBY:	BYTOVÝ DOM NA LOMNICKEJ ULICI			
		STAVEBNÝ OBJEKT:			MIERKA:	C. V.:
		NÁZOV VÝKRESU:	ŠIRŠIE VZŤAHY		1:1000	01

Po argumentovaní z našej strany o hygienickej neprípustnosti takého riešenia bol predložený **variant druhý** o nič lepši, smejúci sa pôvodným obyvateľom do tváre, svietiaci obyvateľom rovno do očí, za výraznej podpory akustickej ozveny medzi budovami (už terajší stav)



POZNÁMKA:		AUTOR PROJEKTU:		Ing. arch. Richard NEUFELD		TECTUM s.r.o.	
		ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:		Ing. arch. Richard NEUFELD		Dielňa architektúry	
PARE:		VYPRACOVAL:		Ing. Miroslav JANOŠO	STUPEN PROJEKTU:		
		KRESLIL:		Ing. Miroslav JANOŠO	PROJEKT PRE ÚZEMNÉ KONANIE		
PEČIATKA:		INVESTOR:	Ing. arch. RICHARD NEUFELD			ČASŤ:	
		MIESTO STAVBY:	KOŠICE			ARCHITEKTONICKÉ A STAVEBNÉ RIEŠENIE	
		NÁZOV STAVBY:	BYTOVÝ DOM NA LOMNICKEJ ULICI			FORMÁT:	DATUM:
		STAVEBNÝ OBJEKT:				1 x A4	09 / 2011
		NÁZOV VÝKRESU:	ŠIRŠIE VZŤAHY ALT2			MIERKA:	Č. V.:
						1:1000	01