

## Novostavby v pamiatkových územiach Prešovského kraja – spôsob usmernenia a prax

Zákonné východisko pre spôsob usmernenia novostavieb, ako súčasti stavebnej a inej hospodárskej činnosti v pamiatkových územiach (tj. pamiatkových rezerváciách a pamiatkových zónach) na Slovensku predstavuje zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej aj „pamiatkový zákon“).

Podľa § 29 Základná ochrana pamiatkového územia:

Ods. 1) Základná ochrana pamiatkového územia je súhrn činností a opatrení, ktorými orgány štátnej správy a orgány územnej samosprávy v spolupráci s vlastníckmi nehnuteľností zabezpečujú *zachovanie pamiatkových hodnôt v území*, ich dobrý technický, prevádzkový a estetický stav, ako aj vhodný spôsob využitia jednotlivých stavieb, skupín stavieb, areálov alebo urbanistických súborov a vhodné technické vybavenie pamiatkového územia.

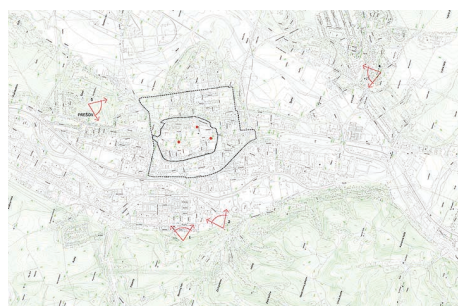
Ods. 2) *Krajský pamiatkový úrad vypracúva zásady ochrany pamiatkového územia*, ktoré sú dokumentom na vykonávanie základnej ochrany podľa odseku 1. a sú podkladom pre územný plán. Zásady sú súčasťou územného priemetu ochrany kultúrnych hodnôt územia, ktorý je podkladom na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie podľa osobitného predpisu.

Ods. 3) *Zásady ochrany pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny obsahujú požiadavky* na primerané funkčné využitie územia, na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie, materiálovej a objektovej skladby, výškového a priestorového usporiadania objektov, architektonického výrazu, prvkov uličného interiéru a uličného parteru, historickej zelene, charakteristických pohľadov, siluety a panorámy, archeologických nálezísk, prípadne ďalších kultúrnych a prírodných hodnôt pamiatkového územia.

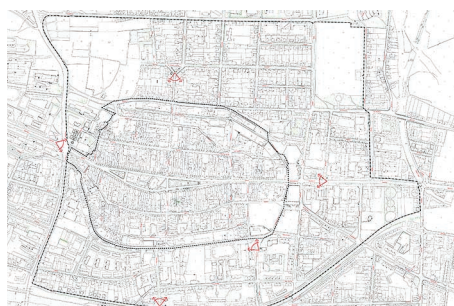
Podľa § 32 Obnova kultúrnej pamiatky a úprava nehnuteľnosti:

Ods. 5) *Pred začatím novej stavby alebo úpravy pozemku alebo stavby, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou (ďalej len „úprava nehnuteľnosti“), ale sa nachádza v pamiatkovom území, je vlastník takej nehnuteľnosti povinný vyžiadať si rozhodnutie krajského pamiatkového úradu.*

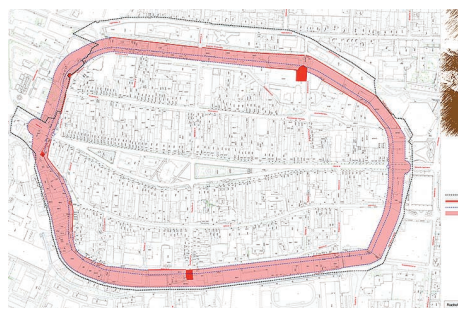
Ods. 7) V rozhodnutí podľa odseku 5 krajský pamiatkový úrad uvedie, či navrhovaný zámer je z hľadiska záujmov chránených týmto zákonom prípustný, a *určí podmienky vykonania úprav nehnuteľnosti v pamiatkovom území, najmä zásady objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru nehnuteľnosti*. Krajský pamiatkový úrad zároveň určí, či tieto úpravy možno vykonať iba na základe výskumov a inej prípravnej dokumentácie a projektovej dokumen-



1



2



3



4



5



6

tácie a uloží vlastníčkovi povinnosť oznámiť mu vopred začiatok úpravy nehnuteľnosti a predpokladaný koniec úpravy nehnuteľnosti.

Každý krajský pamiatkový úrad pri spracovávaní zásad vo svojej územnej pôsobnosti vychádza z dohodnutej metodiky a špecifik územia, ktoré spracovateľský kolektív zásad pozná a má zaužívané v rámci výkonu štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu v dotknutom území. V rámci Prešovského kraja patrí k najrôznorodejším z hľadiska možností novej výstavby Pamiatková rezervácia Prešov (ďalej aj „PR Prešov“), preto štruktúru materiálu priblížime na príklade PR Prešov.

### Zásady ochrany pamiatkového územia PR Prešov

Materiál *Zásady ochrany pamiatkového územia PR Prešov* (ďalej aj „zásady“) sa skladajú z textovej časti, ktorá má štyri časti, grafickej časti so šiestimi výkresmi (viz obr. 1–6) a časti fotodokumentácia, ktorá obsahuje historické a súčasné fotografie a významné pohľady.

Kapitoly A a B prvej časti textu obsahujú vstupné a základné údaje, kapitoly C a D vymedzenie hraníc pamiatkového územia a ochranného pásma – zobrazené

Obr. 1–6. *Zásady ochrany pamiatkového územia PR Prešov, grafická časť.*

Obr. 1. *Výkres č. 1: Širšie vzťahy.*

Obr. 2. *Výkres č. 2: Vymedzenie pamiatkového územia a ochranného pásma.*

Obr. 3. *Výkres č. 3: Mestské opevnenie.*

Obr. 4. *Výkres č. 4: Rozbor pam. hodnôt objektov a priestorov.*

Obr. 5. *Výkres č. 5: Územný priemet zásad.*

Obr. 6. *Výkres č. 6: Historická katastrálna mapa.*

vo výkresoch 1 a 2. Vo výkrese číslo 1, širších vzťahoch (obr. 1), sú vyznačené diaľkové pohľady a dominanty, vo výkrese číslo 2, vymedzenie pamiatkového územia a ochranného pásma, významné pohľady na pamiatkové územie (obr. 2). Kapitola E – údaje o východiskových materiáloch uvádza archívne materiály a územnoplánovacie podklady, z ktorých sa čerpal.

V časti II. textu zásad, Kapitole A je opísaný historický a urbanisticko-architektonický vývoj územia rozdelený na jednotlivé etapy od najstarších dôb po súčasnosť, spracovaný na základe najnovších poznatkov. V Kapitole B je uvedená charakteristika pamiatkových hodnôt územia, ich pomenovanie a rozkategORIZOVA-





Obr. 7. Zásady ochrany pamiatkového územia PR Prešov, grafická časť, výkres č. 4: Rozbor pam. hodnôt objektov a priestorov, detail východného konca chráneného územia.

Obr. 8. Príklad bloku so zachovanou štruktúrou zástavby na výkresoch Zásad ochrany pamiatkového územia PR Prešov: 8a – katastrálna mapa z r. 1869; 8b – výkres č. 4 s rozborom pam. hodnôt; 8c – výkres č. 5 s územným priemetom zásad.

Obr. 9. Príklad bloku s narušenou štruktúrou zástavby na výkresoch Zásad ochrany pamiatkového územia PR Prešov: 9a – katastrálna mapa z r. 1869; 9b – výkres č. 4 s rozborom pam. hodnôt; 9c – výkres č. 5 s územným priemetom zásad.

Obr. 10. Výňatok z územného plánu mesta Prešov s územím pamiatkovej rezervácie. Prevzaté z: <http://www.prešov.sk/uzemny-plan.html>, vyhladané 2. 1. 2017.

nie. V Kapitole C sú pamiatkové hodnoty územia vyhodnotené – zhrnuté a zosumarizované. Analytická časť materiálu vychádza zo všetkých dostupných historických vedút, historických mapových podkladov, z pamiatkových výskumov a historických fotografií.

Najviac podrobným a teda aj výpovedným dokladom o historickej urbanistickej štruktúre územia je historická katastrálna mapa na výkrese č. 6 (obr. 6), ktorá zachytáva dve etapy vo vývoji územia: zástavbu postavenú do roku 1869 a zástavbu postavenú do roku 1933, kedy bol mapový podklad aktualizovaný. Táto mapa zaznamenáva podstatnú časť stavebného fondu a ostatných štruktúr územia, ktoré sú predmetom

ochrany PR Prešov, preto tvorila východiskový podklad pre grafický urbanistický rozbor územia.

Kvôli prehľadnosti obsahujú zásady na grafickom liste č. 3 aj samostatný výkres mestského opevnenia (obr. 3), ktorý je kompilátom z jestvujúcich mapových podkladov a poznatkov z výsledkov archeologických výskumov. Sú tu zakreslené nadzemné prezentované časti opevnenia, predpokladaný priebeh podzemných častí opevnenia, plocha hradobnej priekopy a hranica PR.

Štvrtým – ťažiskovým výkresom analytickej časti je výkres rozboru pamiatkových hodnôt (obr. 4). Do súčasnej štruktúry je premietnutá historická urbanistická štruktúra z vyššie uvedenej historickej katastrálnej mapy a je aj vyhodnotená vo vzťahu k súčasnej objektivej skladbe územia a z hľadiska jej zohľadnenia pri prípadnej novej výstavbe v území. V častiach územia, kde to priestorové, vlastnícke a iné pomery dovoľujú, je možné uvažovať s novou zástavbou v zmysle historickej štruktúry po predložení zámeru investorom na základe individuálneho správneho aktu.

Na obr. 7 je uvedený príklad – tu stojí v súčasnosti hotel postavený v 50. rokoch 20. storočia – hneď. Jeho predchodcom bola secesná pošta zbombardovaná počas druhej svetovej vojny – šedá šrafaž. Tá bola zase postavená na mieste starších asanovaných objektov – modrá šrafaž. Do jedného výkresu je zobrazených viac „stavov“, teda časových období, čo je veľmi názorné a dáva prehľad o vývoji zástavby v každej konkrétnej časti územia. Tu je zástavba z oboch historických období vyhodnotená ako „nevhodná pre obnovu“

(prerušovaná šrafaž), keďže je už nahradená plnohodnotnou zastabilizovanou stavbou, resp. sa nachádza v súčasnej komunikácii.

Časť III. textu zásad sú vlastné zásady, teda podstatná materiálu. Kapitola A tvoria všeobecne požiadavky, ktoré platia pre celé pamiatkové územie. Sú stanovené podľa zákona pre jednotlivé štruktúry územia a z jednotlivých hľadísk hodnotenia týchto štruktúr. V kapitole B sú požiadavky špecifikované pre jednotlivé konkrétne bloky územia a blok komunikácií a verejných priestranstiev. K zneniu zásad, požiadaviek, sa viaže piaty výkres materiálu – územný priemet zásad (obr. 5). Vyznačenie modro šrafovaných plôch vo výkrese ukazuje, v akom zmysle je žiaduce, aby sa uberal prípadný stavebný zásah do územia.

Na obr. 8a–c je uvedený príklad bloku so zachovanou štruktúrou historickej zástavby. Jej dotvorenie novostavbami je možné pôdorysne v zmysle výkresu a hmotovo podľa podmienok uvedených v texte.

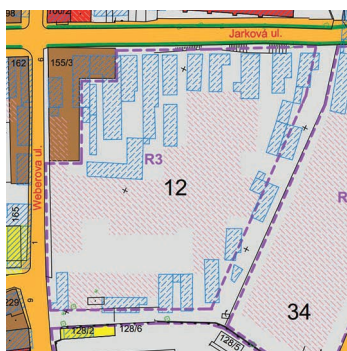
Obr. 9a–c ukazuje príklad bloku s narušenou štruktúrou historickej zástavby. Jej dotvorenie je uvažované v zmysle už neexistujúcej historickej zástavby s prihliadnutím na urbanistický kontext. Príklad špecifikácie v blokoch: Maximálna podlažnosť v tomto bloku je stanovená na jedno nadzemné podlažie + limitovane využité podkrovia (bočné ulice) na rozdiel od predchádzajúceho bloku, kde sú to jedno, dve a najviac tri nadzemné podlažia + podkrovia (Hlavná ulica).

Na obr. 11a–c sa nachádza Príklad bloku so zaniknutou štruktúrou historickej zástavby. Pôvodná zástavba bola svojho času asanovaná v celom rozsahu.

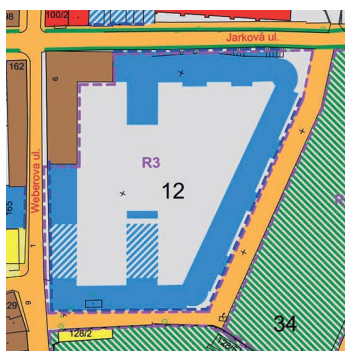




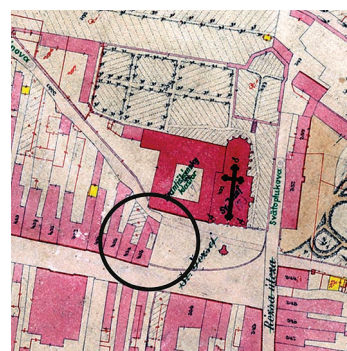
11a



11b



11c



12a



12b



12c



13a



13b



13c

V bloku sa nachádza jedna novostavba dotvárajúca prostredie, na ďalšiu zástavbu bloku podľa výkresu zásad je vydané platné územné rozhodnutie. Nová zástavba bola usmernená a naprojektovaná tak, aby rešpektovala historickú urbanistickú štruktúru v základnom princípe (radenie hmôt po obvode bloku).

Zásady PR Prešov z roku 2009 sa stali súčasťou Územného plánu mesta Prešov<sup>1</sup> (obr. 10) pri najbližších Zmenách a doplnkoch 2010 v jeho všeobecnej časti i v regulatívoch pre jednotlivé plochy územia. Odkazy na zásady Krajský pamiatkový úrad Prešov (ďalej aj „KPÚ Prešov“) aktualizuje a precizuje pri každom pripomienkovaní Zmien a doplnkov ÚPN.

Pri spracovaní zásad bola cieľom KPÚ Prešov ich čo najväčšia prehľadnosť, zrozumiteľnosť a adresnosť, tj. jednoznačne stanovené limity a požiadavky primerané mierke výkresu stanovené rovnocenne a úplne pre každú plochu územia. Zásady pre PR Prešov KPÚ Prešov spracoval ako prvé vyššie uvedenou formou, teda od r. 2009 si overuje ich účinnosť v praxi. Behom tohto

obdobia prichádzame samozrejme na vylepšenia vo formuláciách podmienok, kategorizácii objektov v grafike, v prítomnosti alebo „uvoľnenosti“ podmienok atď. a skúsenosti aplikujeme pri spracovaní ďalších zásad, resp. aktualizácii už spracovaných. Každé zásady sú po ich spracovaní a schválení v Odborno-metodickej komisii Pamiatkového úradu Slovenskej republiky zverejnené na webovej stránke [www.pamiatky.sk](http://www.pamiatky.sk).

Kvalitu a potrebu každého materiálu overí prax. Ak hovoríme o podmienkach pre budúce novostavby v pamiatkových územiach, zásady sú jedným z podkladov pri vydávaní rozhodnutí o zámere novostavby podľa § 32 ods. 7 pamiatkového zákona a podporou pri argumentácii s klientom – investorom, resp. projektantom. Už zosumarizované historické podklady a z toho vyplývajúci názor na možnosti dostavby môžu pomôcť presvedčiť klienta o vhodnosti alebo nevhodnosti ním navrhovaného riešenia. Taktiež krajské pamiatkové úrady takto prezentujú svoj prehľad o dianí v území, kontext s analogickými prípadmi a z toho vyplývajúce

**Obr. 11.** Příklad bloku so zaniknutou štruktúrou zástavby na výkresoch Zásad ochrany pamiatkového územia PR Prešov: 11a – katastrálna mapa z r. 1869; 11b – výkres č. 4 s rozborom pam. hodnôt; 11c – výkres č. 5 s územným priemetom zásad.

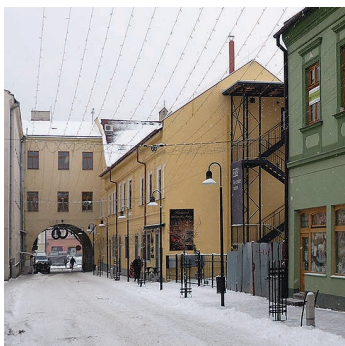
**Obr. 12.** Příklad uplatnenia Zásad ochrany pamiatkového územia PR Prešov – novostavba na Slovenskej ulici. 12a – výrez katastrálnej mapy z r. 1869; 12b – výrez z výkresu č. 5 s územným priemetom zásad; 12c – foto rozostavaného objektu. Foto: Jana Onufráková, 2016.

**Obr. 13.** Příklad uplatnenia Zásad ochrany pamiatkového územia PR Prešov – novostavba Kmetovo stromoradie. 13a – výrez katastrálnej mapy z r. 1869; 13b – výrez z výkresu č. 5 s územným priemetom zásad; 13c – foto výslednej novostavby. Foto: Jana Onufráková, 2016.

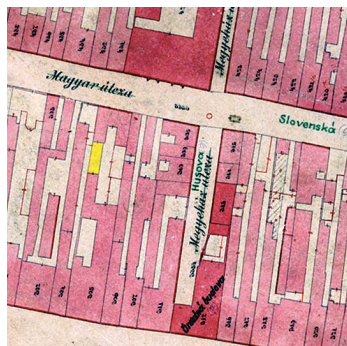
#### ■ Poznámky

<sup>1</sup> Podklady na <http://www.presov.sk/uzemny-plan.html>, vyhľadané 2. 1. 2017.





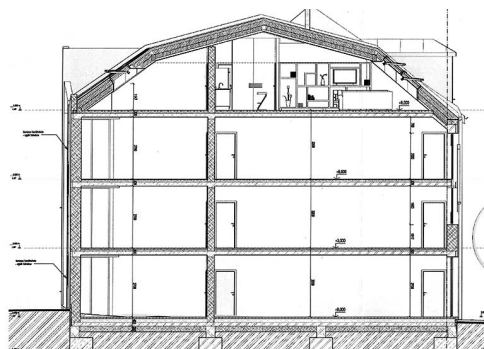
14a



14b



14c



14f



14d



14e



15a



15b

Obr. 14. Príklad uplatnenia Zásad ochrany pamiatkového územia PR Prešov – zástavba prieluky na Metodovej ul. 14a – foto miesta; 14b – výrez katastrálnej mapy z r. 1869; 14c – výrez výkresu č. 4 s rozborom pam. hodnôt; 14d – výrez z výkresu č. 5 s územným priemetom zásad; 14e, f – projekt pre stavebné povolenie. Foto: Jana Onufráková, 2016.

Obr. 15. Príklady dvoch novostavieb na Jarkovej ulici a ich výšky oproti historickej zástavbe (novostavba na každej snímke vľavo). Foto: Ľubica Viničenkova, 2016.

obdobné podmienky, čo spolu so zverejnením zásad dáva činnosti krajských pamiatkových úradov punc objektívnosti a profesionality.

Príklady uplatnenia Zásad v PR Prešov a PR Bardejov

Novostavba na Slovenskej ulici (obr. 12a–c). Volná parcela vo vlastníctve investora bola dlhodobo nezašovaná, čím sa už zvykovo stala súčasťou predpolia

františkánskeho kostola. Už pri tvorbe zásad sa však KPÚ Prešov zaoberal možnosťou, že vlastník bude mať (legitímnu) požiadavku na zástavbu parcely. Preto (KPÚ Prešov) určil v zásadách podmienky pre maximálny pôdorysný rozsah budúcej novostavby (podľa historického mapového podkladu) a maximálne výškové a hmotové parametre (podľa urbanistického kontextu). Novostavba samozrejme naplňa všetky maximá až po hornú hranicu a práve preto je výhodné môcť argumentovať zásadami.

Kmetovo stromoradie (obr. 13a–c). Príklad historickej nezastavanej parcely (revitalizačná plocha R 17). Leží však v páse po obvode hradobnej priekopy, kde sa zástavba vyvíjala postupne – vid' objekt národnej kultúrnej pamiatky postavený po r. 1869 na ploche parku. Vzhľadom na túto skutočnosť, zmenenú dopravnú situáciu (oproti historickej) v tejto časti územia a polohu na okraji PR Prešov tu KPÚ Prešov pripustil výstavbu solitéru s uplatnením súdobých architektonických prostriedkov. Využitie všetkých maxim zo zá-

sad v rámci usmernenia je zrejme z priložených fotografií, no bez účinnej argumentácie by stavba (podľa ambícií investora) dopadla ešte veľkorysejšie.

Prieluka na Metodovej ulici (obr. 14a–f). Prieluka v historickej zástavbe – zásady určujú podlažnosť max. 2 NP + podkrovia. V individuálnom správnom akte sa KPÚ Prešov rozhodol akceptovať riešenie, kde na fasáde sú naznačené 2 nadzemné podlažia a za fasádou sa skrývajú 3 NP. Keďže KPÚ pre interiér novostavby nestanovuje z hľadiska ochrany pamiatkového fondu žiadne podmienky, prístup sa javí byť správnym.

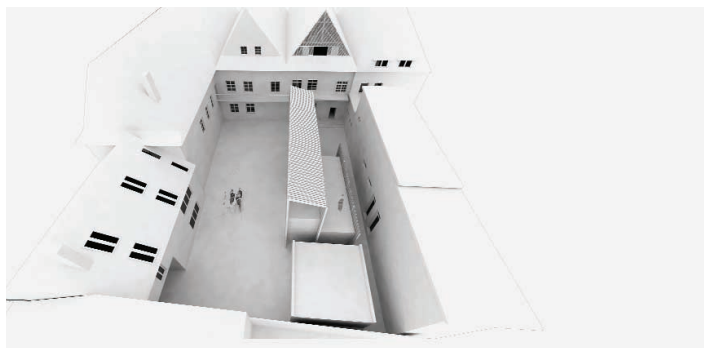
Výška novostavieb (obr. 15a, b). Príklady z Jarkovej ulice ukazujú, že do výšky troch historických podlaží sa zmestia 4 „dnešné“, do výšky dvoch 3. Je teda vhodné usmerňovať novostavbu počtom podlaží, alebo radšej napr. výškou rímsy?

Architektonický výraz (obr. 16a, b). KPÚ Prešov v zásadách aj rozhodnutiach k zámeru novostavby spravidla predpisuje súdobý architektonický výraz novostavby a vyhýbanie sa historizmom a „regionaliz-





16a



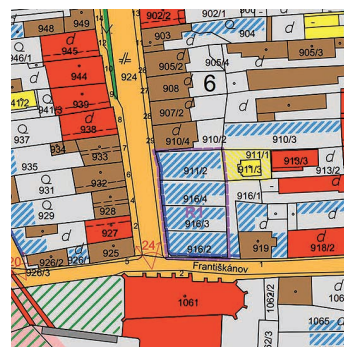
16b



17a



17b



17c



17d



17e



17f

**Obr. 16.** *Príklady novostavieb v historickom centre. 16a – novostavba na nároží Jarkovej a Tkáčskej ul. v Prešove; 16b – návrh dostavby zadného traktu domu č. 40 na Radničnom námestí v Bardejove. Foto: Ľubica Viničenková, 2016.*

**Obr. 17.** *Príklad uplatnenia Zásad ochrany pamiatkového územia PR Bardejov, novostavba penziónu na ulici Kláštorskej a Františkánov. 17a – nárožie ulíc Kláštorskej a Františkánov; rezervná plocha pre novú zástavbu; 17b – výrez katastrálnej mapy z r. 1869; 17c – výrez z výkresu č. 5 s územným priemetom zásad; 17d – Kláštorská ul., voľná plocha na konci vľavo; 17e – projekt pre územné rozhodnutie, dvorový pohľad; 17f – projekt pre územné rozhodnutie, uličný pohľad. Foto: Jana Onufráková, 2016.*

mom z iného prostredia". Výsledok do veľkej miery závisí od zdatnosti architekta. Na obr. 16a novostavba, ktorá sa nachádza uprostred novej zástavby v PR Prešov. Na obr. 16b je pre porovnanie plánované dvo-

rové kridlo, tvoriace prístavbu renesančného meštianskeho domu v PR Bardejov (lokalita UNESCO). Jeho náplňou je garáž, schodisko a výtah, uplatnenie technicistného vzhľadu je namieste.

Penzión na ulici Kláštorskej a Františkánov v Bardejove (obr. 17a–f). Ide o návrh novostavby penziónu na štyroch susediacich parcelách. Aj aby sme sa vyvarovali vzniku jedného pohľadového monolitu, KPÚ Prešov usmernil deliť objekt na stavebné sekcie vo výraze fasád. Je to zároveň jediná možnosť, ako zadostučiniť „regenerácii historickej parcelácie“ v pamiatkových územiach vyplývajúcej zo zákona, ak už nechceme nútiť vlastníka štyroch susediacich parciel, aby si na nich postavil 4 nezávislé domy. Riešenie „2. redukováného podlažia“ KPÚ Prešov považuje za lepšiu možnosť ako „les vikierov“ (viď domy z 80. rokov 20. stor. na fotografii vľavo). Pomyselné delenie na 4 časti sa objavuje aj v pohľade z dvora – kvôli využiteľnosti sme povolili zlúčiť 2 stredné dvorové kridlá a možné dvorové kridlo vpravo muselo byť z riešenia vylúčené kvôli

umožneniu prejazdu do vnútrobloku. Výsledkom teda bude jedna spoločná prevádzka ukrytá za štyrmi fasádami.

#### Záver

Už len zo spomenutých príkladov vidíme, že usmernenie v zásadách je síce východiskovým podkladom pre vydanie rozhodnutia o novostavbe, no pod realizáciu sa nutne podpisujú špecifiká každého konkrétneho zadania – predstava investora, výber architekta, jestvujúca distribučná trafostanica v tesnom susedstve, atď. Nepredvídateľné okolnosti ovplyvniť nevieme, týmto príspevkom sme však chceli zosumarizovať naše reálne skúsenosti a poznatky z výkonu štátnej správy v dvoch vybraných pamiatkových územiach, ktoré môžu byť podkladom pre diskusiu k danej téme. Budeme sa tešiť na zodpovedanie načrtnutých otázok na spoločných stretnutiach.

Jana ONUFRÁKOVÁ; Ľubica VINIČENKOVÁ