



Číslo konania: KPUNR-2021/15976-2/67246/HOL
Nitra 23. 08. 2021

Krajský pamiatkový úrad Nitra, podľa § 11 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) ako vecne príslušný orgán špecializovanej štátnej správy a podľa § 9 ods. 5 pamiatkového zákona ako miestne príslušný orgán špecializovanej štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu, podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, vydáva toto

r o z h o d n u t i e

Krajský pamiatkový úrad Nitra, po preskúmaní žiadosti o vydanie rozhodnutia, ktorú v zmysle § 32 ods. 5 pamiatkového zákona podala dňa 30. 07. 2021 MANEVI SK s. r. o., Galantská cesta 397/10, Dunajská Streda, ktorá je podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1647 vlastník nehnuteľnosti v pamiatkovej zóne v Šahách na p. č. 1682/2, v k. ú. Šahy, na základe § 32 ods. 7 pamiatkového zákona uvádza, že navrhovaný zámer v rozsahu:

- úprava v rozsahu celkovej rekonštrukcie, doložená architektonickou štúdiou (sprac. Ing. arch. Tamás Smidt, 06/2021), nehnuteľnosti v pamiatkovej zóne v Šahách na p. č. 1682/2, k. ú. Šahy,

je z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom **prípustný** pre prípravu a vykonanie tohto zámeru úpravy **určuje nasledovné podmienky**:

1. Súčasnú hmotu objektu zachovať, nenadstavovať, prístavba zapustená v teréne v zmysle predloženého návrhu je prípustná.
2. Úpravu nehnuteľnosti smerovať k prinavrátaniu výrazu poslednej pamiatkovo-hodnotnej úpravy objektu z 1. pol. 20. storočia dokladovanej na historických fotografiách (archív Krajského pamiatkového úradu Nitra).
3. Zabezpečiť vykonanie **architektonicko-historického výskumu** v zmysle Vyhlášky Ministerstva kultúry Slovenskej republiky č. 253/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov v rozsahu. Predmetom pamiatkového výskumu bude:
 - preverenie rozsahu zachovania pamiatkovo-hodnotných povrchových úprav – všetky interiérové a exteriérové povrchy, výplne otvorov, architektonické a umelecko-remeselné prvky a detaily ;
 - preskúmanie a vyhodnotenie vnútornej pamiatkovo-hodnotnej dispozície objektu;
 - vyhodnotenie zachovania pamiatkových hodnôt objektu;

- spracovanie inventarizačného súpisu pamiatkovo hodnotných prvkov, článkov a detailov;
- návrh ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou, v ktorom bude navrhnutá úprava do podoby z poslednej slohovej etapy s návrhom povrchových úprav jednotlivých prvkov, článkov a detailov;
- návrh výplní otvorov okien a dverí;
- návrh povrchových a materiálových úprav jednotlivých prvkov.

Podmienky pre vykonanie pamiatkového (architektonicko-historického) výskumu:

- stavebník si na vykonanie pamiatkového výskumu zabezpečí v dostatočnom časovom predstihu fyzickú osobu s osvedčením o osobitnej odbornej spôsobilosti v príslušnom odbore pamiatkového výskumu; zoznam fyzických osôb s osvedčením o osobitnej odbornej spôsobilosti v príslušnom odbore pamiatkového výskumu je zverejnený na internetovej stránke:
<https://www.culture.gov.sk/wp-content/uploads/2019/12/Zoznam-drzitelov-osvedcenia-archi-hist.-vyskum-2021-januar.pdf>
 - pred začatím výskumu odborne spôsobilá osoba podľa § 35a ods. 1 pamiatkového zákona uzatvorí s vlastníkom kultúrnej pamiatky na ktorej sa má pamiatkový výskum vykonať, zmluvu o vykonaní pamiatkového výskumu, v zmysle § 39 ods. 3 pamiatkového zákona;
 - náklady na výskum uhradí vlastník kultúrnej pamiatky, alebo stavebník v zmysle § 38 odseku 1 pamiatkového zákona;
 - v zmysle § 39 ods. 7 pamiatkového zákona, ten kto výskum vykonáva na základe zmluvy, je povinný vykonať na ochranu pamiatkových hodnôt opatrenia proti poškodeniu, znehodnoteniu, zničeniu alebo odcudzeniu nálezu; pamiatkový výskum nemožno vykonať, ak nie je zabezpečená následná ochrana nálezov alebo odstránenie nepriaznivých následkov pamiatkového výskumu;
 - osoba podľa § 35a ods. 1 pamiatkového zákona vypracuje výskumnú (prípravnú) dokumentáciu, v zmysle § 7 a § 8 Vyhlášky Ministerstva kultúry Slovenskej republiky č. 253/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa vykonáva zákon o ochrane pamiatkového fondu;
 - osoba podľa § 35a ods. 1 pamiatkového zákona spracuje v zmysle § 39 ods. 9 pamiatkového zákona výskumom získané odborné poznatky vo výskumnej dokumentácii, ktorá je podkladom na spracovanie prípravnej dokumentácie alebo projektovej dokumentácie obnovy;
 - výskumnú dokumentáciu predložiť Krajskému pamiatkovému úradu Nitra, ktorý k nej vydá záväzné stanovisko podľa § 32 ods. 10 pamiatkového zákona; podmienky záväzného stanoviska k výskumnej dokumentácii budú podkladom pre vypracovanie projektovej dokumentácie úpravy.
4. Zabezpečiť statické zabezpečenie objektu. Spracovať a predložiť Krajskému pamiatkovému úradu Nitra **odborný statický posudok s návrhom statického zabezpečenia** staticky narušených častí objektu s dôrazom na ochranu a zachovanie pamiatkových hodnôt. Predložiť na vydanie záväzného stanoviska buď samostatne, alebo ako súčasť projektovej dokumentácie úpravy nehnuteľnosti.

Strecha nehnuteľnosti na p. č. 1682/2:

5. Zachovať tvar strechy, výšku hrebeňa, sklon jednotlivých strešných rovín, výškové úrovne odkvapových hrán, korunu muriva; zachovať pôvodné komínové telesá.

6. Na pokrytie strechy použiť pálenú keramickú krytinu malého formátu (podľa súčasnej), tenká plochá s drážkou a rovným rezom, prírodnej matnej tehlovo-červenej farebnosti, podľa vzoru pôvodnej; vzor vybratého typu krytiny predložiť krajskému pamiatkovému úradu na odsúhlasenie.
7. Krytinu nad pavlačou (vnútornou chodbou) navrhovanú z falcovaného plechu upraviť vo farbe keramickej pálenej krytiny na ostatnej časti strechy (matná, tehlovo-červená).
8. V prípade zbytnenia podkrovia je presvetlenie možné strešnými oknami štandardných rozmerov; prípustné sú tiež navrhované výklopné strešné okná; strešné okná nezdužovať, osadiť len v jednom rade a v jednej úrovni; počet strešných okien minimalizovať na nevyhnutné minimum.
9. Klampiarske prvky a detaily vyhotoviť z pozinkovaného plechu, resp. z medi; plastové a poplastované výrobky sú neprípustné.

Fasády nehnuteľnosti na p. č. 1682/2:

10. Fasády upraviť hladkou paropriepustnou omietkou a náterom umelecko-remeselne; lokálne poškodené časti vyspraviť hladkou omietkou; použiť omietky a nátery vhodné pre úpravu fasád historických a pamiatkových objektov – paropriepustné (priedušné); dopĺňané časti omietky v maximálnej možnej miere prispôbiť pôvodnej (historickej) štruktúre omietky; sieťku a lepidlo nepoužívať; v soklovej časti je možné použiť sanačnú omietku.
11. Zachovať pamiatkovo hodnotné vrstvy omietok a náterov v maximálnom možnom rozsahu.
12. Fasády nezateplovať.
13. Obklady a paronepriepustné úpravy na fasáde sú neprípustné.
14. Fasádu upraviť podľa poslednej pamiatkovo-hodnotnej úpravy; kurčeniu farebnosti prizvať Krajský pamiatkový úrad Nitra ešte pred zakúpením náteru a realizáciou; na základe zistení primárnej povrchovej úpravy konkrétny farebný odtieň fasády určí Krajský pamiatkový úrad Nitra v záväznom stanovisku k projektovej dokumentácii, resp. v zázname z miestnej ohliadky, v rámci ktorej bude zisťovaná pôvodná farebnosť fasád objektu.
15. V prípade zistenia zavlhnutia murív krajský pamiatkový úrad odporúča zabezpečiť spracovanie posudku vlhkostných pomerov stavby s návrhom sanačného riešenia a predložiť Krajskému pamiatkovému úradu Nitra.
16. V rámci komplexnej úpravy fasád je žiaduce prinavrátiť ich podobu z 1. polovice 20. storočia dokladovanej na historických fotografiách (archív Krajského pamiatkového úradu Nitra), pričom veľkosť a poloha otvorov bude preverená sondážnym prieskumom.

Výplne otvorov nehnuteľnosti na p. č. 1682/2:

17. Okná na hlavnej južnej fasáde navrhnuť a vyrobiť umelecko-remeselným spôsobom ako drevené 6-tabuľkové, dvojité dnu a von otváracie, profilácie, hrúbky rámov, konštrukcie a spôsob otvárania a osadenie v ostení podľa dobových okien (19. stor.).
18. Dvere na fasáde navrhnuť ako drevené kazetové, podľa dobových analógií, exteriérové veraje sú prípustné.
19. Okná na dvorovej severnej fasáde navrhnuť prednostne v zmysle podmienky č. 21, resp. ako drevené novotvary vo vertikálnych otvoroch.
20. Výplne otvorov upraviť krycím náterom, konkrétny farebný odtieň určí Krajský pamiatkový úrad Nitra na základe výsledkov prebiehajúceho architektonicko-historického výskumu v rámci kontrolného dňa alebo v záväznom stanovisku k projektovej dokumentácii.

21. Ešte pred realizáciou predložiť **výrobný (stolársky) výkres okien, resp. dverí** Krajskému pamiatkovému úradu Nitra na schválenie, počas spracovania dokumentácie detaily prerokovať s Krajským pamiatkovým úradom Nitra.

Prístavba:

22. Prístavba zapustená v teréne v zmysle predloženého návrhu je prípustná.

23. Prístavba (najvyšší bod jej hmoty) nepresiahne korunnú rímsu existujúceho objektu na p. č. 1682/6, k. ú. Šahy.

24. Pri návrhu členenia fasád prístavby a jej otvorov uplatniť historicky používanú vertikálnu kompozíciu.

25. Materiál výplní otvorov prístavby prednostne navrhnuť z tradične historicky používaného materiálu – drevo, plastové výrobky sú neprípustné.

26. Fasády prístavby riešiť z tradičných a kvalitných prírodných materiálov, omietané plochy navrhnuť prednostne v jednom farebnom odtieni - neutrálna farba v súlade s pôvodným farebným riešením fasád nehnuteľnosti na parc. č. 1682/2. Reflexné, lesklé, výrazne chromatické materiály, obklady a farebnosti sú neprípustné; uprednostniť tradičné a ušľachtilé prírodné materiály používané v období výstavby objektu. Farebné riešenie konzultovať s Krajským pamiatkovým úradom Nitra počas spracovania projektovej dokumentácie a vybrané fyzické vzorky materiálov a povrchov úpravy fasád predložiť krajskému pamiatkovému úradu Nitra na schválenie ešte pred zakúpením a realizáciou.

27. Prístavba musí byť kvalitným architektonickým dielom spĺňajúcim kritériá kontextuálneho novotvaru v súlade s pôvodným architektonickým riešením nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou a príľahlej národnej kultúrnej pamiatky.

28. Spevnené plochy na pozemku celoplošne nedláždiť, prednostne zachovať trávnatú plochu s možnosťou kombinácie prírodného kameňa (kamenné šľapáky alebo štetová dlažba, zatrávňovacie tvárnice, príp. makadam, štrk a pod.). Pôvodnú pamiatkovo hodnotnú kamennú dlažbu identifikovanú v rámci archeologického výskumu zachovať a prezentovať v celom rozsahu.

29. Zabezpečiť správne odvodnenie pozemku smerom od nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou na p. č. 1682/2 a smerom od národnej kultúrnej pamiatky na p. č. 1684/2.

30. Spracovať **projektovú dokumentáciu** úpravy v zmysle podmienok tohto rozhodnutia. Spracovanú projektovú dokumentáciu predložiť Krajskému pamiatkovému úradu Nitra na vydanie záväzného stanoviska. Súčasťou projektovej dokumentácie musí byť zameranie pôvodného stavu.

Podmienky pre prípravu projektovej dokumentácie:

a) spracovať projektovú dokumentáciu v zmysle tohto rozhodnutia môže podľa § 32 odsek 8 pamiatkového zákona len osoba oprávnená na projektovú činnosť v zmysle osobitných predpisov;

b) v priebehu spracovania projektovej dokumentácie je vlastník povinný podľa § 32 odsek 9 pamiatkového zákona rokovať s krajským pamiatkovým úradom z dôvodu zachovania pamiatkových hodnôt pamiatkového územia;

c) Krajský pamiatkový úrad Nitra v zmysle § 32 odsek 10 pamiatkového zákona vydá osobitné záväzné stanovisko o každej prípravnej dokumentácii a o každej projektovej dokumentácii úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území.

Archeologický výskum:

31.O nutnosti vykonania záchranného **archeologického výskumu** rozhodne Krajský pamiatkový úrad Nitra po predložení projektovej dokumentácie.

Každú zmenu nad rámec tohto rozhodnutia je potrebné prerokovať a schváliť krajským pamiatkovým úradom.

Štátny pamiatkový dohľad v zmysle § 32 ods. 13 pamiatkového zákona na úseku ochrany pamiatkového fondu bude vykonávať Krajský pamiatkový úrad Nitra.

Toto rozhodnutie sa vzťahujú iba k prácam vymedzeným vo výrokovej časti rozhodnutia a nenahrádza rozhodnutie alebo záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Nitra k iným prácam úpravy na predmetnom pozemku alebo nehnuteľnosti v pamiatkovom území.

Toto rozhodnutie nenahrádza rozhodnutia, povolenia alebo vyjadrenia vyžadované podľa osobitných právnych predpisov.

Podľa § 44a pamiatkového zákona toto rozhodnutie stratí platnosť po uplynutí troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti, ak v tejto lehote nebude vykonaný úkon, na ktorý sa vzťahuje.

O d ô v o d n e n i e :

Podkladom pre vydanie rozhodnutia o úprave nehnuteľnosti v pamiatkovej zóne v Šahách bola žiadosť zo dňa 30. 07. 2021, kópia výpisu z listu vlastníctva č. 1647, kópia katastrálnej mapy, materiál: „Zásady ochrany Pamiatková zóna Šahy“ (sprac. Krajský pamiatkový úrad Nitra, 2014 – 2015), architektonická štúdia (sprac. Ing. arch. Tamás Smidt, 06/2021).

Podľa § 32 ods. 5 pamiatkového zákona pred začatím novej stavby alebo úpravy pozemku alebo stavby, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou, ale sa nachádza v pamiatkovom území, je vlastník takejto nehnuteľnosti povinný vyžiadať si rozhodnutie krajského pamiatkového úradu.

Podľa § 32 ods. 7 pamiatkového zákona krajský pamiatkový úrad vydáva rozhodnutie o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území, v ktorom uvedie, či je navrhovaný zámer z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom prípustný a určí podmienky vykonania úprav nehnuteľnosti v pamiatkovom území, najmä zásady objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru nehnuteľnosti.

Objekt na parc. č. 1682/2 v Šahách je z hľadiska ochrany pamiatkových hodnôt kategorizovaný ako nehnuteľnosť s pamiatkovou hodnotou. Pamiatkové hodnoty nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou sú zachované v menšej koncentrácii ako pri národných kultúrnych pamiatkach. Tieto nehnuteľnosti je však nutné pamiatkovo chrániť, keďže sú významnou súčasťou pamiatkového územia ako objekty dotvárajúce historické prostredie pamiatkovej zóny. Nové zásahy sa posudzujú najmä z hľadiska ich hmotovo-priestorového členenia, výšky, tvaru striech, architektonického výrazu fasád, materiálov a farebnosti.

Predmetná stavba je v súčasnosti bez využitia. Stavba bola postavená ešte pred rokom 1892, čo dokladá historická katastrálna mapa. Pravdepodobne je však oveľa staršia a nie je vylúčené, že jej jadro bolo niekdajšou súčasťou zaniknutého kláštorného komplexu. Z tohto dôvodu je nutné stavbu vyhodnotiť metódami architektonicko-historického výskumu pre identifikáciu pamiatkových hodnôt a ich ochranu.

Napriek zhoršenému stavebno-technickému stavu, spôsobenému zanedbanou základnou údržbou, dom vykazuje vysokú koncentráciu pamiatkových hodnôt, keďže obsahuje veľký počet autenticky zachovaných pôvodných prvkov (pôvodné hmotovo-priestorové riešenie, klenby, interiérové dverné výplne fasáda, historická cementová dlažba v chodbe).

Novodobý zásah do výrazu nehnuteľnosti v pamiatkovom území nesmie narúšať pamiatkové hodnoty nehnuteľnosti a pamiatkového územia. V záujme vhodného dotvárania prostredia pamiatkovej zóny je potrebné riešiť aj objekty, ktoré nie sú pamiatkami, avšak disponujú pamiatkovými hodnotami. Nové zásahy sa posudzujú najmä z hľadiska ich hmotovo-priestorového členenia, výšky, tvaru strechy, architektonického výrazu fasád, materiálov a farebnosti. Súčasťou pamiatkových hodnôt sú zachované hmotovo-priestorové riešenie objektu, pôvodné materiálové riešenie (krytina, fasáda, okná), zachované pôvodné výplne otvorov, pôvodné uličné oplotenie. Z tohto dôvodu bol objekt posudzovaný s dôrazom na zachovanie pôvodného architektonického výrazu.

Súčasťou pamiatkových hodnôt je pôvodná hmota, a teda aj pôvodné riešenie strechy. Pôvodný tvar strechy je pre pamiatkové územie určujúcim prvkom a vytvára strešnú krajinu. Strešná krajina je spolutvorcom obrazu územia v krajine. Z tohto dôvodu je nutné zachovávať pôvodné strechy a tradičný, historicky používaný typ krytiny – pálená keramická škridla.

Prístavba k nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou je prípustná za predpokladu dodržania podmienok uvedených v tomto rozhodnutí. Prístavba nesmie konkurovať pamiatkovo hodnotnému objektu a celému areálu národnej kultúrnej pamiatky a archeologického náleziska.

Pôvodné architektonické a výtvarné riešenie fasád objektu je narušené zväčšením okenných otvorov v 2. pol. 20. storočia. Cieľom úpravy by malo byť prinavrátenie pôvodného historického výrazu fasád z obdobia pred pol. 20. storočia, ktorá je zachytená aj na viacerých historických fotografiách. O podobe dvorovej fasády nie sú v súčasnosti dostupné žiadne informácie. Keďže stavebná hmota objektu je pôvodná historická, z tradičných materiálov (plná pálená tehla v kombinácii s kameňom), je potrebné fasády upraviť omietkami a nátermi, ktoré sú paropriepustné (priedušné), aby sa zabezpečilo dýchanie murív a zamedzilo sa zbytočnému zadržiavaniu vlhkosti s následným vznikom zasolenia a plesní.

Pôvodné historické okná a exteriérové dvere sa nezachovali. Najstarším oknom je dvojité drevené okno na severnej fasáde. Tradičným, v histórii používaným materiálom okien v pamiatkovom území je drevo. Keďže sa jedná o historický objekt s pamiatkovou hodnotou, Krajský pamiatkový úrad pri výrobe analogických kópií, resp. novotvarov trvá na zachovaní tohto materiálu (drevo). Ešte pred zadaním do výroby krajský pamiatkový úrad požaduje predloženie výrobného výkresu na odsúhlasenie, z dôvodu prípadných korekcií jednotlivých detailov, konštrukcie a profilácií.

Krajský pamiatkový úrad Nitra požaduje predloženie projektovej dokumentácie v stanovenom rozsahu. Krajský pamiatkový úrad v zmysle § 32 odseku 10 pamiatkového zákona vydá osobitné záväzné stanovisko o každej prípravnej dokumentácii a o každej projektovej dokumentácii úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území.

Predložený zámer úpravy je z hľadiska záujmov ochrany pamiatkového fondu prípustný za predpokladu splnenia podmienok, uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Uvedené

podmienky boli vypracované v záujme zachovania pôvodného architektonického výrazu historického objektu pamiatkovej zóny.

Rozhodnutie bolo vydané v zmysle pamiatkového zákona a zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

Vzhľadom na vyššie uvedené rozhodol správny orgán tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t. j. na Krajskom pamiatkovom úrade Nitra, Námestie Jána Pavla II. 8, 949 01 Nitra.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

PhDr. Peter Jurkovič
riaditeľ

Doručuje sa

MANEVI SK s. r. o., Galantská cesta 397/10, 929 01 Dunajská Streda, IČO 53548035