



Číslo konania: S-PUSR-6434/2024

Číslo rozhodnutia: **Z-PUSR-33155/2024**

Miesto, dátum: Bratislava, 24.04.2024

Vybavuje, kontakt: Mgr. Baloghová, 02/20489822

Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej len „KPÚ BA“), ktorý je podľa § 11 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) vecne príslušným správnym orgánom a podľa § 9 ods. 5 pamiatkového zákona je miestne príslušným správnym orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vydáva toto

r o z h o d n u t i e

Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej len „KPÚ BA“) podľa § 32 ods. 5 pamiatkového zákona po preskúmaní predloženej žiadosti **k zámeru úpravy nehnuteľnosti na Panenskej ul. č. 3 v Bratislave I, parc. č. 3190/2, k. ú. Staré Mesto**, v rozsahu rekonštrukcie uličnej a dvorovej fasády, strechy bytového domu a možnej výmeny výtahu, (ďalej len „zámer“), žiadateľ ABC facility, a.s., Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava, predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v Pamiatkovej zóne Bratislava – centrálna mestská oblasť (ďalej len „pamiatková zóna“), posudzuje podľa § 32 ods. 7 práce predpokladané v zámere ako **prípustné** a pre ich vykonanie určuje KPÚ BA nasledovné podmienky:

1. Zachovať architektonický výraz fasád, z uličnej strany s keramickým obkladom na 1.NP, na vyšších podlažiach v omietke.
2. Uličnú fasádu obnoviť termoizolačnou omietkou, resp. náterom, maximálne do úrovne keramického obkladu na 1.NP, dvorovú fasádu je prípustné upraviť kontaktným zatepľovacím systémom (KZS) v hrúbke do 100mm.
3. Pred zahájením realizačných prác a po postavení lešenia bude za účasti splnomocneného zástupcu vlastníkov, dodávateľa prác a KPÚ BA vykonaná obhliadka fasád so zistením technického stavu omietkových vrstiev a pôvodnej farebnosti omietok.
4. Omietku vyspraviť v pôvodnom výraze a štruktúre (šúchaná, t.j. bez rýh, navrhovaná hrúbka zrna 2mm). Farebnosť omietky bude vychádzať z pôvodnej farebnosti. Pred realizáciou nového náteru fasád objektu vopred prerokovať s KPÚ BA farebnosť a na základe predloženého vzorkovníka KPÚ BA schváli finálnu farebnosť obvodového plášťa objektu.
5. V prípade výmeny klampiarskych prvkov dodržať charakteristický typ hranatého dažďového zvodu a žlabu.
6. Šikmú strechu zachovať v pôvodnom type a tvare pri zachovaní výšky hrebeňa. Po preverení technického stavu a nosnosti konštrukcie strechy zodpovedným statikom prerokujú spoluvlastníci, resp. ich splnomocnený zástupca s KPÚ BA typ strešnej krytiny. V zmysle záverov vyhodnotenia strešnej konštrukcie statikom bude na streche použitá drážková škridla prírodnej farby, alternatívne vlákno cementové šablóny kladené na koso. Typ a farebnosť strešnej krytiny pred realizáciou prerokovať a vzorky predložiť na schválenie s KPÚ BA.
7. V prípade výmeny výtahu zachovať existujúce drevené dvere zo strany hlavného schodiska.
8. Každú závažnú zmenu oproti schválenému zámeru a zmenu oproti alebo nad rámec tohto rozhodnutia je nutné prerokovať a schváliť správnym orgánom.

9. Každý stupeň projektovej dokumentácie, v ktorej budú zapracované vyššie uvedené podmienky tohto rozhodnutia v rozpracovanosti prerokovať s KPÚ BA podľa § 32 ods. 9 pamiatkového zákona a následne predložiť na KPÚ BA za účelom vydania záväzného stanoviska podľa § 32 ods. 10 pamiatkového zákona.

Toto rozhodnutie stráca platnosť po uplynutí troch rokov odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti, ak v tejto lehote nebol vykonaný úkon, na ktorý sa vzťahuje.

Toto rozhodnutie nie je podkladom k vydaniu rozhodnutia iných orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy.

Odôvodnenie

KPÚ BA začal konať na základe žiadosti od ABC facility, a.s., Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava k zámeru úpravy nehnuteľnosti v rozsahu rekonštrukcie uličnej a dvorovej fasády, strechy bytového domu a nožnej výmeny výťahu. Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v pamiatkovej zóne. Súčasťou žiadosti je kópia zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na Panenskej ul. č. 3 v Bratislave konanej dňa 06.02.2024. Podľa predloženej žiadosti majú byť odstránené poškodené omietkové fasádne vrstvy, uličná fasáda má byť zateplená do hrúbky susedných objektov Panenská 1 a Panenská 5, dvorová fasáda maximálne do hrúbky 100mm a aplikovaná nová omietková vrstva, pri zachovaní pôvodného výrazu fasád, podľa žiadosti plánovaná rekonštrukcia strechy zachová jej tvar a výšku, existujúca strešná krytina bude nahradená novou.

KPÚ BA oznámil spoluvlastníkom bytového domu začatie konania o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území verejnou vyhláškou. V rámci stanovenej lehoty, počas ktorej účastníci konania majú možnosť uplatniť svoje námietky neboli vznesené žiadne oficiálne pripomienky zo strany spoluvlastníkov nehnuteľnosti.

Posudzovaný bytový dom na Panenskej ul. č. 3 v Bratislave postavený v roku 1937 podľa projektu Friedricha Weinwurma a Ignáca Vécseia je nositeľom architektonicko-historických a remeselných-výtvarných hodnôt. Predmetný bytový dom je v prostredí pamiatkovej zóny objektom s pamiatkovou hodnotou, ktorý rešpektuje historický vývoj pôdorysnej schémy, zástavby urbanistickej štruktúry, parcelácie, výškového usporiadania a hmotovo-objemových parametrov, dotvára urbanisticko-architektonickú skladbu vo vzťahu k mestským blokom v prostredí pamiatkovej zóny. Objekt má zachovaný architektonický výraz obvodového plášťa. Pri obnove objektov s pamiatkovou hodnotou musia byť zachované pôvodné originálne časti, prvky a detaily tak, aby neprišlo k úbytku jeho pamiatkových hodnôt. Pri ich obnove je potrebné zachovať, udržiavať a regenerovať stvárnenie fasád s typickou osovosťou okenných a vstupných otvorov, architektonické a výtvarné riešenie, symetriu, rytmus, tektoniku, výplne otvorov, primárnu farebnosť a pod.

Zámerom žiadateľa je rekonštrukcia bytového domu, úprava strechy a obvodového plášťa zateplením. KPÚ BA konštatuje, že pri dodržaní požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov by sa neprijateľne mohol zmeniť vzhľad riešeného bytového domu. Postupy a opatrenia na zlepšenie energetickej hospodárnosti budov podľa Zákona č. 555/2005 Z.z. ods. 2 písm. a) sa nevzťahujú na budovy chránené z dôvodu architektonickej alebo historickej hodnoty alebo ako súčasť charakteristického prostredia. Vzhľadom na uvedené stanovil KPÚ BA podmienku č. 1 a 2 tohto rozhodnutia, pričom uličnú fasádu objektu je možné obnoviť termoizolačnou omietkou. KPÚ BA ďalej uvádza, že počas úpravy uličných fasád vedľajšieho objektu s pamiatkovou hodnotou na Panenskej ul. č. 1, ktorý bol tiež postavený v roku 1937 podľa projektu architekta Friedricha Weinwurma a Ignáca Vécseia, postupoval rovnako (podmienky pre úpravu bytového domu na Panenskej ul. č. 1 stanovil Pamiatkový úrad SR v rozhodnutí č. PUSR-2018/25410-4/41995/28/KUB zo dňa 02.07.2018 v rámci odvolacieho konania). Podľa § 3 ods. 4 správneho poriadku správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely. Z toho dôvodu stanovil KPU úpravu hlavnej uličnej fasády posudzovaného objektu bez KZS.

Pri posudzovaní predmetného podania zoberal KPÚ BA do úvahy skutočnosť, že predmetná nehnuteľnosť je objektom s pamiatkovou hodnotou a nachádza sa v pamiatkovom území, preto je

potrebné zachovať a rešpektovať architektonické prvky, proporcie, t.j. celkový výraz architektúry posudzovaného bytového domu a doriešiť povrchové úpravy, špecifikovať technologické postupy umelecko-remeselných prác v zmysle stanovených podmienok 3 a 4 tohto rozhodnutia. Podmienka č. 5 bola stanovená z dôvodu rešpektovania a zopakovania typického výrazu klampiarskych prvkov, ktoré sa na tomto type architektúry používali.

Vzhľadom na potrebu spracovania statického posudku pred rekonštrukciou strechy je potrebné vyhodnotiť zodpovednou osobou technický stav a nosnosť strešnej konštrukcie, a až po preverení je možné špecifikovať typ strešnej krytiny podľa podmienky č. 6 tohto rozhodnutia. V objekte sa nachádzajú pôvodné dverné výplne do bytov z čias výstavby objektu, ktoré boli pri poslednej rekonštrukcii interiéru (o.i. aj schodiskového priestoru) objektu zachované a obnovené. Vzhľadom na zachované historicky hodnotné pôvodné remeselné prvky komunikačného traktu v kontexte posudzovanej architektúry stanovil KPÚ BA v podmienke č. 7 tohto rozhodnutia aj rešpektovanie výrazu drevených dverných výplní do výťahu, ktoré dopĺňajú dobový vizuál hlavného schodiska.

Správny orgán pri posudzovaní predloženého podania týkajúceho sa zámeru úpravy nehnuteľnosti situovanej v pamiatkovej zóne zbral do úvahy rozsah požadovaných úprav. Pri posudzovaní predloženého podania zbral KPÚ BA do úvahy požiadavky na základnú ochranu dotknutej časti pamiatkového územia v zmysle § 29 ods. 1 pamiatkového zákona, ako aj požiadavky na úpravu nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou, vyplývajúce zo Zásad ochrany pamiatkového územia Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť, schválených dňa 03.12.2015.

Z hľadiska ochrany prostredia pamiatkovej zóny, považuje KPÚ BA predložený zámer za prípustný, pri dodržaní podmienok tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na KPÚ BA, Leškova 17, 811 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom, po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

(elektronicky podpísané)

Ing. arch. Ján Mackovič
riaditeľ

Doručí sa:

účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. ABC facility, a.s., Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava, IČO 36823546
2. vlastníkom nehnuteľnosti na Panenskej ul. č. 3 v Bratislave, na pozemku register „C“ parc. č. 3190/2, k.ú. Staré Mesto, podľa listu vlastníctva č. 4030

Na vedomie:

1. MÚ MČ Staré Mesto, odd. stavebné, Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava
2. Krajský pamiatkový úrad Bratislava – na založenie do spisu

Vyvesené dňa

Zvesené dňa