

B. Metodika princípov rozhodovania Pamiatkového úradu SR vo veciach stavebnotechnického /alebo reštaurátorského/ zásahu

časť 4.
Urbanizmus

Vypracoval:
Radoslav Mokriš

Príloha č. 2 Územný priemet ochrany pamiatkových hodnôt územia

OBSAH

1.	SÚČASNÁ SITUÁCIA	3
2.	POMER PAMIATKOVÝCH ÚZEMÍ K DNEŠNÝM SÍDLAM	4
3.	PODKLADY PRE REGENERÁCIU PAMIATKOVÝCH ÚZEMÍ	8
4.	KAPACITA PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA	10
5.	KAPACITA JEDNOTLIVÝCH BUDOV	12
6.	VSTAVBY DO PODKROVÍ	12
7.	POSTUP PRÍPRAVY ÚZEMNÉHO PRIEMETU	14
8.	NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO PRIEMETU	17
	ZISTENIE VÝŠKOVEJ HLADINY ZÁSTAVBY	21
	POMEROVÝ SPÔSOB	22
	INTERVALOVÝ SPÔSOB	22
9.	PRÍKLAD – NÁVRH ÚZEMNÉHO PRIEMETU KULTÚRNYCH HODNÔT ÚZEMIA	22
10.	ZDROJE OBRAZOVEJ A FOTOGRAFICKEJ PRÍLOHY	26
11.	ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV	26

1. SÚČASNÁ SITUÁCIA

Pamiatkové územia sú obvykle situované v historických jadrách miest a obcí. Jadrá našich sídiel boli najčastejšie založené v stredoveku a upravované v ďalších obdobiach do dnešnej podoby. Môžeme dokonca povedať, že nemáme historické sídlo, ktoré by bolo založené na „zelenej lúke“ bez predchádzajúcej sídelnej tradície. Topografická kontinuita je nesmierne dôležitá pre hodnotenie pôdorysného obrazu miest, štruktúry uličnej siete a objektovej skladby. Rozsah pamiatkových území býva obvykle vymedzený bývalým fortifikačným systémom alebo pôdorysom autentického sídelného zoskupenia, alebo inou myšlenou líniou, ktorá vymedzuje vyššiu koncentráciu pamiatkových hodnôt. Do historických jadier miest zahrňame aj niektoré významné historické predmestia profánnej architektúry, doplnené o verejné a sakrálne objekty. V urbanistickom kontexte považujeme štruktúru uličnej siete, blokovej skladby, osnovy parcelácie a ďalších atribútov za hodnotu, ktorá tvorí jedinečnosť pamiatkového územia.

Ak sa zamyslíme nad tým, aké sú špecifiká pamiatkových území na Slovensku, a čo ich odlišuje od urbanizmu okolitých stredoeurópskych sídiel, môžeme pomenovať aspoň ich základné črty.

Historické jadrá našich miest a obcí si napriek dvom svetovým vojnám a turbulentným politickým a spoločenským zmenám v strednej Európe zachovali osobitú atmosféru. V dôsledku svetových vojen sa zbombardované mestá v okolitých štátoch strednej Európy síce pokúsili regenerovať hlavné objekty, ale dvorové krídla a servisné objekty už regenerované neboli. Slovenské pamiatkové územia (až na niekoľko málo výnimiek) subsumujú nielen hlavné objekty budov, orientované do uličných koridorov a námestí, ale aj dvorové krídla, parcelačné murivá, mikropriestory dvorov, prejazdov a nepreberný súbor servisných objektov. Historické jadrá našich miest sú dodnes skutočne funkčné a živé, a to aj za hlavnými námestiami, vrátane dvorov, aj priestorov v rámci tzv. druhých línií. Atmosféra paralelných úzkych ulíc je neformálnejšia a alternatívnejšia, no rovnocenne zaujímavá. Zachovanie všetkých kategórií priestorov je dôležité pre fungujúce kultúrno-sociálne historické jadrá. Zachovanie celej mozaiky objektivej skladby pamiatkových území je veľkou výzvou pamiatkovej ochrany.

Ďalším atribútom je reliéf prevažne hornatej krajiny, ktorý sa premietol do urbanizmu, a takisto tradícia kompaktných sídiel, ktorá sa v prevažnej miere zachovala dodnes. Staviteľia zámerne využívali reliéf terénu na umocnenie pôsobenia dominantných stavieb v priestore. Korelácia stavieb a terénu vďaka tomu poskytuje rozmanité pohľady, ale aj praktickú orientáciu v krajine.

Okraje historických sídiel bývali pomerne jasne odlišiteľné od okolitej krajiny. Tradičnou výnimkou sú iba lazničke dediny na princípe záhumienkov, kde sídlo pozvoľna prechádzalo do krajiny. V súčasnosti je však negatívnym trendom, a to najmä pri veľkých sídlach, že zástavba nevhodne expanduje do krajiny. Najmä bývalé slovenské kolonizované mestá s plánovitou štruktúrou majú obvykle strohjšie pôdorysné usporiadanie a jednoznačnejšie centrá oproti rovinatým nížinným štruktúram, ktoré neboli natoľko obmedzené reliéfom (horskej a podhorskej) krajiny.

Ďalším atribútom je komorná mierka historických miest na Slovensku. Dokonca aj naše hlavné mesto má v porovnaní s inými stredoeurópskymi hlavnými mestami prekvapujúco nízku hladinu blokovej zástavby. Mestská pamiatková rezervácia Bratislava si vďaka tomu dodnes zachovala príjemnú ľudskú mierku. Veľmi ustálenú mierku si zachovalo aj centrum Košíc, Levoče, Banskej Štiavnice a ďalších slovenských miest. Malá mierka našich sídiel podčiarkuje ich malebnosť, ale na druhej strane je veľkou výzvou pre pamiatkovú ochranu, nakoľko aj pomerne malé výškové a priestorové zásahy do takýchto historických štruktúr značne menia ich charakter.

V skutočnosti je drobná mierka iba následkom zachovania autentických štruktúr najmä v mestách, ktorým neprial novoveký ekonomický vývoj. Z pamiatkového hľadiska sa tento hendikep premenil na pamiatkovú hodnotu, vďaka ktorej môžeme prezentovať staršie hodnotové vrstvy, ktoré

už v mnohých európskych mestách zanikli. Drobná mierka našich miest je teda natoľko typickým znakom, že môžeme hovoriť o pamiatkovej hodnote, ktorú treba pri ochrane pamiatkového fondu zobrať do úvahy.

Menšie alebo odľahlejšie mestá, vzdialené od rozvinutých priemyselných oblastí Slovenska, sa väčšinou vyhli rozsiahlejším prestavbám. V niektorých prípadoch typizovaná „socialistická“ výstavba sa dostala i do odľahlejších končín, či už panelovou bytovou výstavbou, výrobnými, či poľnohospodárskymi stavbami s neprimeranou mierkou. Často sa z pôvodného sídla zachoval iba základný pôdorys.

2. POMER PAMIATKOVÝCH ÚZEMÍ K DNEŠNÝM SÍDLAM

Významným špecifikom pamiatkových území je ich rozloha, presnejšie povedané: matematické porovnanie ich výmery s rozlohou súčasných sídiel. Význam pamiatkových území lepšie pochopíme, ak si uvedomíme, o aké nepatrné územia v skutočnosti ide.

Plošná výmera pamiatkových území sa obvykle ráta v jednotkách, až desiatkach hektárov. Teda vo výmerách, ktoré sú u nás plošne porovnateľné s obchodnými centrami, väčšími parkoviskami, alebo plochami športovísk. Plošne i mierkou sú pamiatkové územia porovnateľné s inými zonálnymi štruktúrami, ktoré majú osobitný režim. Zo spoločenského hľadiska sú však pamiatkové územia veľmi lukratívnymi zónami kultúry, obchodu a služieb. Najčastejšie sa totiž pamiatkové územia nachádzajú v prirodzených centrách miest a obcí. Pre centrálnu polohu je charakteristická intenzívna návštevnosť. Pri analýze siločiar pohybu osôb – cieľových zastávok dopravy – zisťujeme, aké významné sú pamiatkové územia pre stretávanie sa ľudí. Verejné priestory v zónach intenzívneho pohybu ľudí na okružných triedach, promenádach, majú obvykle veľký význam pre celé sídla a kvalitu nášho života.

Zažitý názor verejnosti je, že historické jadrá sú podstatou našich miest. V hovorovej reči Slováci spájajú pojem *historické jadro* a *centrum mesta* do jedného významového celku. Vysvetlenie je jednoduché. Absolútna väčšina miest na Slovensku má totiž historický základ. Táto zažitá slovná skratka nie je iba výsadou hovorovej reči, ale vyskytuje sa aj v odbornej reči urbanistov, dokonca ju nachádzame aj v odbornej literatúre. V stotožnení obidvoch pojmov do jedného (mysleného) celku môžeme cítiť lokálpatriotizmus obyvateľov. Tento pozitívny znak má svoj kultúrny pôvod. Avšak nejednoznačné vymedzenie celomestských centier a funkcie historických jadier v nich pritom vedú k fikcii neprimeraných očakávaní verejnosti k funkčnému využitiu území.

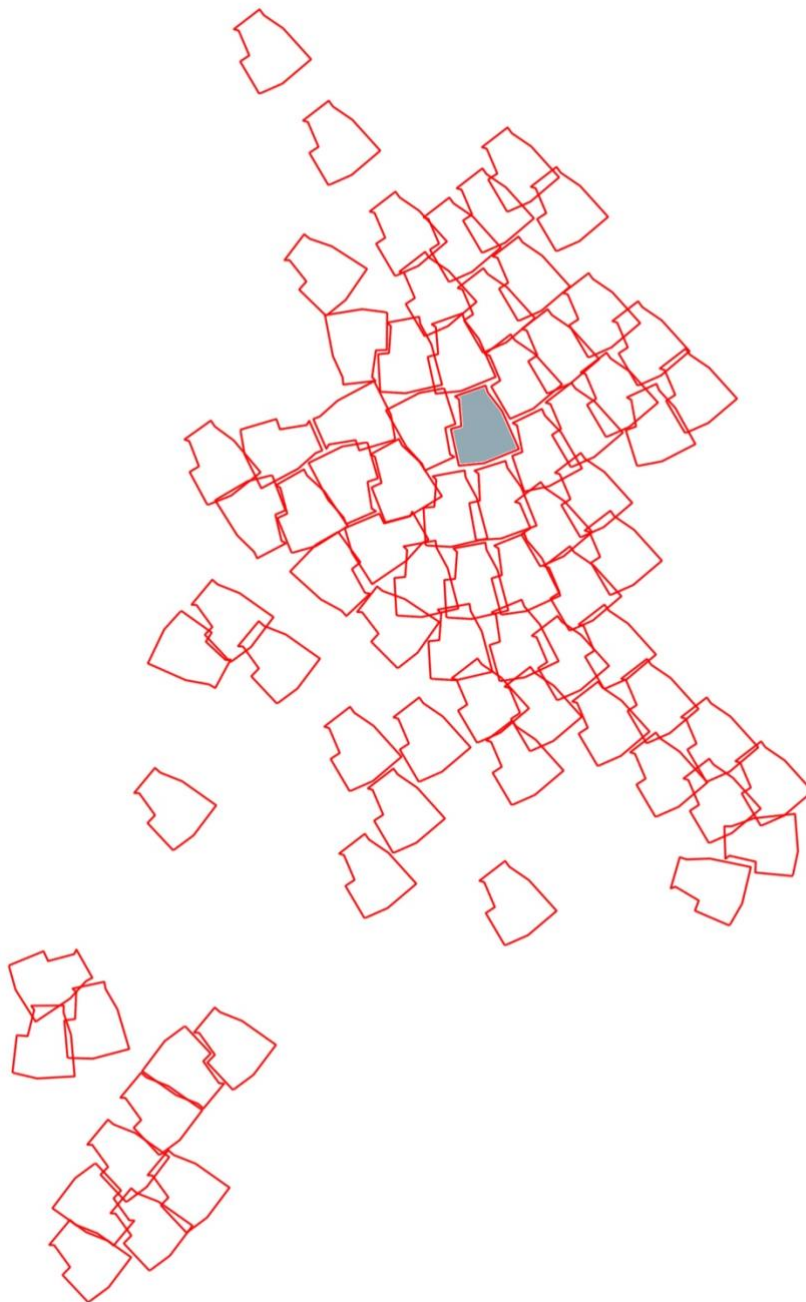
Aj keď chýbajú podrobné štatistické údaje, pokúsime sa presnejšie kvantifikovať pomer pamiatkových území k sídelným útvarom (mestskému celku). Ak sa pozeráme na pamiatkové územia z hľadiska mierky územného plánovania, zistíme, že z hľadiska plošného záberu sú pamiatkové územia plošne veľmi malými útvarmi (aj keď sa nám z pohľadu chodca javia ako rozsiahle). Spoločenský pobyt osôb v centrách miest iba vytvára ilúziu ich veľkosti. V skutočnosti sú veľmi malými plôškami v rámci zastavaných území.

Ak sa na pamiatkové územia pozeráme z urbanistického pohľadu, zistíme, že historické jadrá sú v moderných mestách iba „okom v polievke“ sídelných štruktúr celého sídla. Navyše, pôvodný rozsah historických súborov sa takmer nikde nezachoval kompletne. V skutočnosti ide iba o fragmenty pôvodných historických štruktúr. Z týchto fragmentov boli v skutočnosti vyhlásené za pamiatkové územia iba ich hodnotné časti.

Aby sme do dôsledkov pochopili, akú skutočnú plochu zaberajú pamiatkové územia v krajine, konkrétne pamiatkové rezervácie, uvedieme niekoľko príkladov. Najväčšie pamiatkové územie v bývalom Československu – *Památková rezervace v hlavním městě Praze*, ktoré sa z pohľadu chodca

javí ako neuveriteľne veľké, v skutočnosti zaberá plochu 1,74 % administratívneho územia hlavného mesta Prahy.

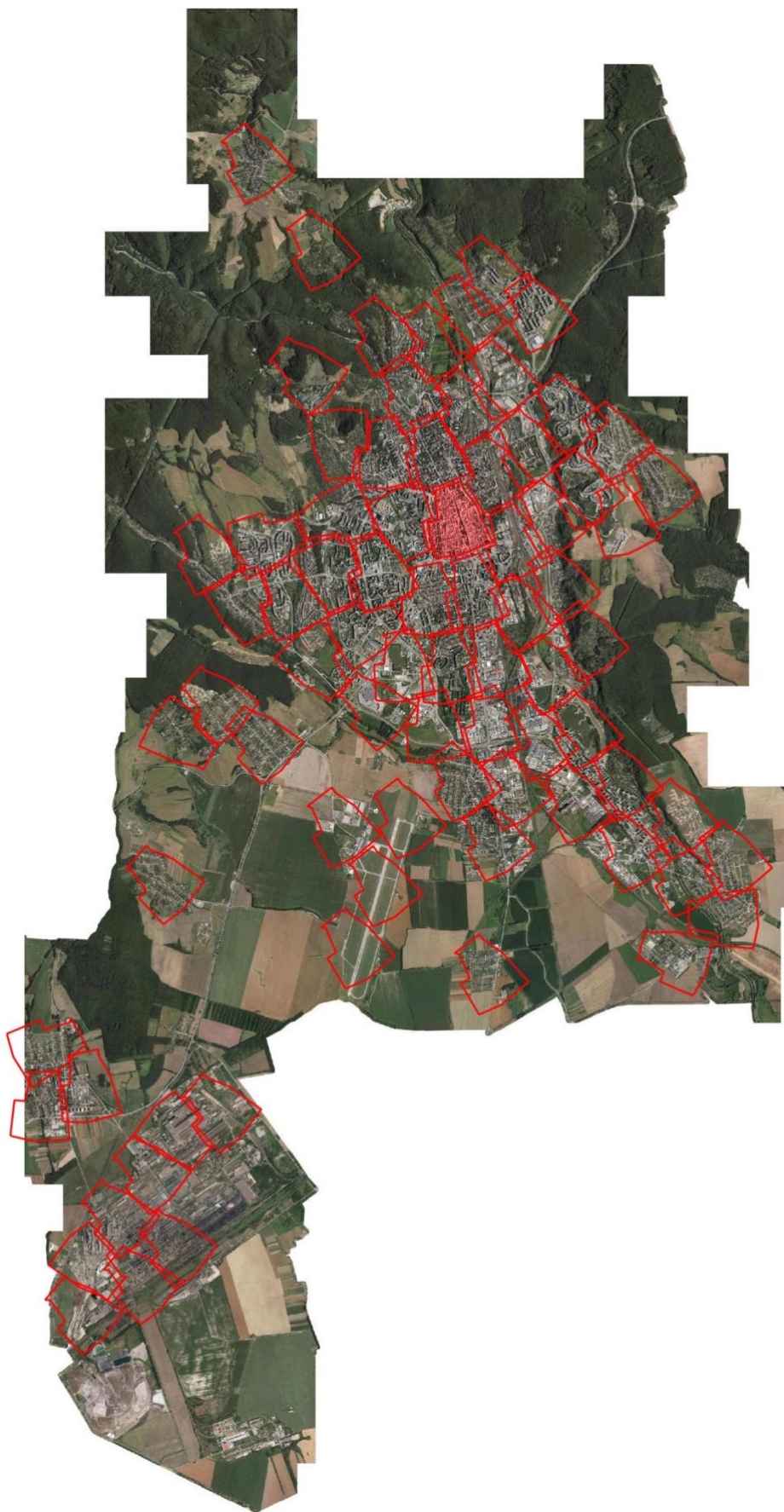
Ďalší príklad: najväčšia mestská pamiatková rezervácia na Slovensku sa nachádza v Košiciach. Mohli by sme teda predpokladať, že plošne najväčšia pamiatková rezervácia zaberie podstatnú plochu súčasného mesta. Celková administratívna plocha krajského mesta zaberá plochu 24 383 hektárov, avšak z toho iba 15 134 hektárov tvorí zastavaná plocha mesta. Mestská pamiatková rezervácia Košice má plochu 85 hektárov - to predstavuje 0,925 % zastavaného územia mesta, teda necelé jedno percento. Treba pritom zdôrazniť, že hovoríme o pomere plochy pamiatkového územia iba k (menšej), teda k zastavanej časti hospodársko-sídelskej aglomerácie (obr. 4, 5 a 6).



Obrázok 1 Príklad, Košice, administratívna plocha 24.383 ha, vs. zastavaná plocha mesta 15.134 ha.



Obrázok 2 Príklad, Košice, pamiatková rezervácia, plocha 85 ha, v zastavanej časti mesta.



Obrázok 3 Príklad, Košice, pamiatková rezervácia tvorí necelé 1 percento zastavanej plochy mesta.

Ešte väčší kontrast nájdeme v prípade Mestskej pamiatkovej rezervácie Bratislava. Pomer plochy pamiatkovej rezervácie k zastavanej časti hospodársko-sídelnej aglomerácie hlavného mesta sa pohybuje iba okolo jednej desatiny percenta.¹

Pre úplnosť ešte spomeňme opačný príklad: plošne relatívne veľká pamiatková rezervácia v pomere k územiu malého okresného mesta. Funkčná plocha celkového zastavaného územia mesta Levoča je v súčasnosti 341,97 ha. Plocha pamiatkovej rezervácie Levoča zaberá približne 45 ha. To znamená, že v súčasnom pomere pamiatkového územia ide iba o 13 %² voči zastavanej ploche sídla. Z pohľadu chodca by sme mohli tvrdiť, že pamiatkové územie Levoče zaberá prakticky celú plochu mesta. V skutočnosti je to iba desatina zastavaného územia.

Výnimočnosť pamiatkových území si ešte zreteľnejšie uvedomíme v celkovom porovnaní celkového počtu sídiel na Slovensku s počtom tých sídiel, v ktorých sa nachádzajú pamiatkové územia. Tých s pamiatkovými územiami je dnes 110 (pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny) voči celkovému počtu všetkých sídiel v krajine: 2927. To znamená, že iba 2,66 % sídiel na Slovensku má na svojom území pamiatkovú rezerváciu alebo pamiatkovú zónu.

Z týchto údajov môžeme usúdiť, aký nepomer panuje medzi subjektívnym vnímaním pamiatkových území a reálnymi urbanistickým ukazovateľmi.

Môžeme teda povedať, že pamiatkové územia sú výberovou kategóriou kultúrno-spoločenských hodnôt alebo onou „výkladnou skriňou“ našich sídiel, ktorá si zaslúži pozornosť a podporu celej spoločnosti.

3. PODKLADY PRE REGENERÁCIU PAMIATKOVÝCH ÚZEMÍ

Vedecké skúmanie územia sa vykonáva prostredníctvom urbanistických pamiatkových výskumov³, a aj vlastnej úradnej činnosti Pamiatkového úradu Slovenskej republiky a krajských pamiatkových úradov (ďalej aj „KPÚ“).

Podkladmi pre činnosti a opatrenia v pamiatkovom území sú najmä zásady ochrany pamiatkových území, terénny prieskum, urbanistické pamiatkové výskumy, historické mapy, katastrálne mapy, mapy z vojenských mapovaní, ale aj schémy a náčrtky z rôznych časových období, aj novodobé mapy, ktoré boli zhotovované v súvislosti s vyhlásením častí príslušných sídiel za pamiatkové rezervácie či zóny a pod.

Mapy a plány pre vyhlásenie pamiatkových území sa prednostne zameriavali na zachytenie objektov chránených (národné kultúrne pamiatky), na ochranu navrhovaných (s potenciálom na zápis medzi národné kultúrne pamiatky), na vymedzenie objektov, dotvárajúcich prostredie, a nerušivých a rušivých objektov (vo vzťahu k celku). Niektoré mapy pochádzajú zo 60. – 70. rokov 20. storočia, najčastejšie potom z polovice 80. rokov 20. storočia. V súvislosti so spracovaním zásad ochrany pamiatkových území KPÚ tieto mapy aktualizovali (obr. 4).

Z hľadiska aktuálnych potrieb pamiatkovej praxe sú všetky uvedené mapy archívnym dokladom a slúžia pre prípravu rozhodnutí v individuálnych správnych aktoch. Po roku 2002 boli vyhotovené nové

¹ Územné plány [cit. 7. júna 2022]. Dostupné na: <https://www.uzemneplany.sk/upn/bratislava-hlavne-mesto-slovenskej-republiky/uzemny-plan-mesta/schvaleny/vykres/komplexny-vykres-priestoroveho-usporiadania-a-funkcneho-vyuzivania-uzemia>

² Územné plány [cit. 7. júna 2022]. Dostupné na: <https://www.uzemneplany.sk/upn/levoca/uzemny-plan-mesta/cistopis/vykres/komplexny-urbanisticky-navrh-katastralneho-uzemia>

³ PAMIATKOVÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY, Usmernenie Pamiatkového úradu SR k spracovaniu dokumentácie „Urbanisticko–historický výskum“, 2011.

mapy zásad ochrany pamiatkových území. Ide o komplexne poňaté materiály, ktoré majú za cieľ zaznamenať (právny) stav každého jednotlivého chráneného územia, ale aj plán, teda víziu územnej pamiatkovej ochrany. Mapy bývajú doplnené opisom a fotografiami.



Obrázok 4 Príklad, Košice, pamiatková rezervácia – plán objektivej skladby, 2019.

Zásady ochrany pamiatkových území sa v súčasnosti aktualizujú podľa potreby, zväčša ako reakcia na prípravu zmien a doplnkov územných plánov. Aktualizácia a prehodnotenie jednotlivých máp a plánov v rámci zásad ochrany pamiatkových území sa tým nijako nevyklučuje.

Zásady ochrany pamiatkových území skúmajú pamiatkové hodnoty jednotlivých objektov, súborov a aj celej urbanistickej štruktúry. Skúmajú existujúce hodnoty územia z hľadiska ich funkčného využitia a rozlišujú postupy na ich zachovanie, prípadne na korekciu negatívnych zásahov (prílohy zásad). Výsledkom analýzy územia je podklad pre územný priemet, ktorý na základe zásad ochrany pamiatkových území a zistených pamiatkových hodnôt následne identifikuje plochy, ktoré sú z hľadiska

pamiatkovej ochrany nezastavateľné, a tiež plochy, ktoré je žiaduce zastavať, zvažuje limity pre pôdorysné a objemové usporiadanie novostavieb, zaoberá sa otázkou zelene a drobnej architektúry, a pod.

Zásady ochrany pamiatkových území, spracované orgánmi špecializovanej štátnej správy, sú predovšetkým odborným materiálom, ktorý má slúžiť potrebám pamiatkovej ochrany. V tomto zmysle sa vyžaduje posúdenie Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky. Krajské pamiatkové úrady spolupracujú pri tvorbe zásad s inými špecializovanými vedeckými subjektmi, ktoré môžu nejakým spôsobom prispieť k zisteniu konkrétnych pamiatkových hodnôt územia (technická hodnota). Výsledkom zásad ochrany pamiatkových území je aj územný priemet, ktorý je jedným z podkladov územného plánu.

Zásady ochrany pamiatkových území nie sú len nástrojom konzervácie zachovaných hodnôt, ale aj analytickou pomôckou umožňujúcou podať informáciu vlastníčkovi, projektantovi alebo príslušnému orgánu samosprávy o existujúcej i zamýšľanej stavbe a o usmerňovaní vývoja v sledovanom území. Dôležitá je aj ich interpretácia pre zamestnancov stavebných úradov, aby poznali účel a zmysel pamiatkovej ochrany pamiatkového územia na území ktorého vydávajú stavebné povolenia. Zásady ochrany pamiatkových území majú aj vzdelávací rozmer.

V prípade prípravy novej výstavby v pamiatkovom území je dôležitým podkladom pamiatkový výskum urbanisticko-historický. Požiadavka na spracovanie pamiatkového výskumu na miesto, kde má stáť „iba“ novostavba, sa na prvý pohľad javí ako absurdná. Ak si však uvedomíme, že úlohou novostavby v pamiatkovom území je zároveň regenerácia prostredia po zaniknutej historickej stavbe, teda miesta, ktoré už svoju tradíciu má a má tiež ustálené väzby na svoje okolie, musí to byť taká výstavba, ktorá sa v okamihu svojej realizácie nestane novým rušivým prvkom. Výskum preto treba chápať ako významnú pomoc pre projektanta, ktorému pomáha pochopiť funkciu, pôdorysné a priestorové usporiadanie zaniknutej stavby. Pokiaľ sa prostredníctvom archívnej časti urbanisticko-historického výskumu podarí dopátrať aj k forme zaniknutej stavby, potom môže byť táto informácia významnou inšpiráciou pre prípravu novostavby.

4. KAPACITA PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Pamiatkové územia okrem sídelnej funkcie zabezpečujú aj niektoré funkcie celomestských (obecných) centier. Aby pamiatkové územia mohli plniť tieto funkcie, musia spĺňať nároky na dopravnú obsluhu, zásobovanie, prejazd záchranných a zásahových zložiek, musia spĺňať priestorové požiadavky na miestne oslavy, verejné podujatia a ďalšie spoločenské funkcie.

Z územnoplánovacieho hľadiska ide o stabilizované územia s kapacitne limitovaným dopravným prístupom a obmedzenými možnosťami budovania technickej infraštruktúry.

Stavebné úrady obvykle vyžadujú od stavebníka vo všetkých územných a stavebných konaniach, a k všetkým novým bytovým a nebytovým jednotkám (vrátane podkrovi), preukazovať nové parkovacie miesta. Dokazovanie je na strane navrhovateľa – stavebníka, ktorý musí projektom preukázať súlad s technickou normou STN 73 6110/22: 2015, *Projektovanie miestnych komunikácií. Zmena 2*. Podľa § 8 ods. 2 a 3 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení neskorších predpisov „stavba musí byť vybavená odstavným a parkovacím stojiskom riešeným ako súčasť stavby alebo ako prevádzkovo neoddeliteľná časť stavby, alebo umiestneným na pozemku stavby. Odstavná a parkovacia plocha pre osobný automobil sa zriaďuje pri každom potenciálnom zdroji a celi dopravy.“

Z uvedeného vyplýva, že každá stavba musí byť vybavená odstavným parkovacím stojiskom. Aj keď sa tento predpis môže javiť ako prehnane formálny (akoby naznačoval rezidentom povinnosť vlastniť automobil), v urbanistickej praxi ide o veľmi užitočný regulatív, ktorý nevytvára len o parkovaní samotnom, ale tiež o potrebe dopravnej prístupnosti budov (rozvoz služieb a tovaru, príjazd záchranných a zásahových zložiek, priestor pre sťahovanie a zásobovanie a ďalšie nevyhnutné servisné úkony), bez ktorej nie je možné nehnuteľnosť plnohodnotne využívať, a to ani v prípade, ak rezident sám nevládni automobil (parkovanie zdieľaných foriem dopravy). Napr. v košickej centrálnej mestskej zóne sa predpokladá, že absentuje okolo 1800 parkovacích miest. Každý nárast počtu nových bytových a nebytových jednotiek na tomto území prakticky znamená iba prehlbovanie alebo stagnáciu tohto deficitu.

Niektorí odborníci tvrdia, že požiadavka na budovanie parkovacích miest k novým obytným jednotkám je prežitok. V zahraničí skutočne vznikajú nové sídliská, ktoré programovo so statickou dopravou (pre konkrétnu skupinu rezidentov) nepočítajú. Počítajú však s dopravnou obslužnosťou a často veľkorysejšou, ako vyžaduje norma. Tým sa líšia od historických jadier, kde táto možnosť neexistuje.

V súčasnosti je stav statickej dopravy vo väčšine historických miest Slovenska veľmi napätý. Musia však počítať s dopravnou obslužnosťou, možnosťou vjazdu zásahových zložiek a zdieľanej dopravy. V historických zoskupeniach však v mnohých prípadoch nie je možné realizovať ani len redukovanú formu dopravnej obsluhy, pretože úzke profily ulíc to nedovoľujú. Jestvujúcu dopravnú infraštruktúru je síce možné zefektívniť zavedením systému jednosmerných ciest, ale to väčšina miest už urobila a ďalšie rezervy neexistujú. Požiadavka na udržanie jestvujúcich parkovacích miest, a hlavne prístupu k nim, nie je prejavom pohodlia, či neprimeraného luxusu, ale v skutočnosti vyjadruje iba nevyhnutnú požiadavku na zachovanie základnej dopravnej obslužnosti pamiatkového územia (napr. státie sťahovacieho auta). Preto v praxi treba prihliadať na reálnu technickú kapacitu pamiatkových území.

Pamiatkové územia ako súčasť centrálnych mestských zón preberajú mnoho požiadaviek kladených na celomestské centrá. Technická kapacita pamiatkových území má zásadný vplyv na ich prezentáciu. Preto sa treba usilovať o „pešie mestá“ a výkonnú dopravu udržiavať v okolitom prstenci. Na vhodnú mieru využitia technickej kapacity území treba myslieť už vo fáze územného plánovania a treba ju predvídať aj pri stanovení podmienok zmien a doplnkov jednotlivých územných plánov.

Pri stanovení podmienok priemetu ochrany kultúrnych hodnôt územia treba zobrať do úvahy, že pamiatkové územia (pôvodne celé sídelné útvary) dnes musia okrem bývania a občianskej vybavenosti zabezpečovať aj funkcie vyššej občianskej vybavenosti celomestského centra. Preto musia spĺňať zvýšené nároky na dopravnú obsluhu, zásobovanie, prejazd záchranných a zásahových zložiek, musia plniť priestorové požiadavky na oslavy, verejné podujatia a ďalšie spoločenské funkcie miest a obcí, ale aj ďalšie nové požiadavky, s ktorými sa pri tvorbe územných plánov nepočítalo (napr. protiteroristické zábrany). Kvôli stiesneným prevádzkovým pomerom v kompaktnej štruktúre historických jadier existujúce obmedzenia nedovoľujú vytváranie nových bytových jednotiek v podstrešných priestoroch existujúcich budov. A to ani v prípadoch, kedy by samotný podstrešný priestor bol súci na bývanie.

Ukázalo sa, že pred úvahou o prípustnosti zásahov do individuálnej kultúrnej pamiatky alebo do nehnuteľnosti v pamiatkovom území treba mať na zreteli prevádzkovo-technický stav týchto území ako funkčných celkov.

5. KAPACITA JEDNOTLIVÝCH BUDOV

K zachovaniu pamiatkového územia patrí aj udržateľný spôsob prevádzky budov. Preto nemajú byť novostavby kapacitne predimenzované. To znamená, že stavby v prielukách (po zaniknutých stavbách) nemajú mať väčší pôdorysný rozsah, ani väčšiu celkovú úžitkovú plochu (vypočítanú zo súčtu podlažných plôch), ako obvyklé stavby v ich bezprostrednom okolí.

Je na individuálnom posúdení orgánu ochrany pamiatkového fondu, či pristúpi ku konzervačnému alebo rekonštrukčnému poňatiu ich obnovy. Z hľadiska urbanistického pohľadu sú vnímané národné kultúrne pamiatky a hodnotné nehnuteľnosti ako nemenná súčasť pamiatkových území. Preto sa im v ďalšom texte nebudeme venovať.

6. VSTAVBY DO PODKROVÍ

Táto kapitola si vyžaduje osobitnú pozornosť najmä pri tvorbe územného plánu, ale i v prípade zmien a doplnkov jestvujúceho. V pamiatkovo chránených sídlach všeobecne nie sú žiaduce podkrovné vstavby. Vstavby do podkroví sú v skutočnosti územnými nadstavbami, teda formou zahusťovania zástavby. Vstavby do podkroví predstavujú rozšírený spôsob zväčšovania využiteľnej plochy historických objektov. Ich negatívnou stránkou je, že spôsobujú nadmerné funkčné a prevádzkové zaťaženie pamiatkového fondu. Často pritom ide o úpravy veľmi problematické z architektonického i pamiatkového hľadiska. Zriaďovanie nových bytových jednotiek alebo budovanie nových nebytových priestorov zásadným spôsobom zaťažuje technickú kapacitu pamiatkového územia. Ak sa pozeráme na pamiatkové územie z urbanistického hľadiska, vidíme vzťah proporcie stavebných objemov k možnostiam technickej a dopravnej infraštruktúry.

Zobytním podkroví *de facto* dochádza k plošnej nadstavbe pamiatkového územia. Tu je ale rozpor v základnej definícii pamiatkového územia. Územné plány miest a obcí definujú pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny ako „stabilizované územia“. Naopak, v prípade území rozvojových a prestavbových sa predpokladá, že včas pred stavebnými objektmi budú vznikať nové cesty a koridory inžinierskych sietí alebo sa bude modifikovať už existujúca technická a dopravná infraštruktúra. V prípade stabilizovaných území sa však s novými kapacitami dopravy a inžinierskych sietí nepočíta. V prípade pamiatkových území dokonca ani nie je možné rozširovať cesty a ani zásadným spôsobom zvyšovať kapacity inžinierskych sietí, pretože sú tu jasné priestorové obmedzenia.

Nadstavbami sa zväčšuje využiteľná plocha stavieb. Na prvý pohľad by sa dalo povedať, že ide o žiaduci jav, ktorým sa zlepšuje využiteľnosť pamiatok. Pre udržateľnosť stavieb to môže byť za istých okolností výhodné. Ale ak zoberieme do úvahy nižšie budovy s hrubými múrmi a vysokými svetlými výškami a odrátame priestory vstupných hál a prejazdov na nižších podlažiach, a tieto plochy porovnáme s otvorenými priestormi podkroví, kde sa dajú postaviť byty bez ďalších dispozičných obmedzení, hoci pri menších svetlých výškach, môže dochádzať k situáciám, pri ktorých bude obytná plocha podkroví porovnateľná s obývanou plochou vo zvyšku objektu. Do úvahy treba zobrať aj situácie, kedy je technicky možné urobiť viac obytných podlaží v objeme podkrovia.

Zmenou proporcií využiteľných plôch v rámci jedného (pamiatkového) objektu potom dochádza k hodnotovej zmene usporiadania priestorov. V rámci starého domu vznikajú „nové“ byty, ktoré majú nové nároky na obytný komfort. Skôr alebo neskôr vznikne – oprávnená – požiadavka užívateľov na budovanie loggií, terás, nových úložných priestorov. S budovaním nových využiteľných priestorov logicky totiž vznikajú aj nové nároky, ktoré si moderné bývanie vyžaduje. V tomto bode sa rodí konflikt so záujmami ochrany pamiatkového fondu. Každou ďalšou úpravou sa ochudobňuje autenticita historických objektov. Naopak, z pohľadu užívateľov, narastá animozita a ne/oprávnený pocit, že

orgány pamiatkovej ochrany ich „nútia“ k príliš asketickému spôsobu užívania nehnuteľností. Očakávania nového komfortného bývania v centrách miest tak ostávajú nenaplnené.

Ďalší problém, ktorý súvisí so vstavbami do podkroví, je ich množstvo. To, čo by bolo možné prijať v ojedinelých odôvodnených prípadoch, nie je možné akceptovať ako celoplošný princíp. Vstavba do podkrovia sa dnes berie ako úplná samozrejmá, ako užívateľské právo. Niektorí vlastníci prístupujú k strechám historických stavieb ako k voľným stavebným parcelám alebo pri ich kúpe už s týmto rozšírením kalkulujú.

Pôvodnou funkciou striech bola ochrana pred poveternosťou. Z hľadiska stavebnej fyziky sa však podstrešné priestory ujali aj ako izolačné medzipriestory, ktoré zároveň chránili stavbu pred výkyvmi teplôt. Historické mestské stavebné poriadky dokumentujú, že s ohľadom na protipožiarnu bezpečnosť samosprávy v minulosti vyslovene zakazovali využitie podstrešných priestorov na obytné účely. Z hľadiska všeobecných požiadaviek na výstavbu je takýto zákaz dnes síce prekonaný, ale faktom zostáva, že pôvodná funkcia podkroví ako nárazníkového medzipriestoru na konsolidáciu teplotných výkyvov sa vpísala do architektonického výrazu väčšiny slovenských pamiatok. Preto sa v podstrešných priestoroch zachovali konštrukcie a prvky, ktoré v iných častiach historických objektov už dávno zanikli. V historických strechách nezriedka nachádzame reliktu muzeálnej hodnoty.

V súvislosti so zmenou využitia podstrešného priestoru dochádza k nárastu stáleho, aj náhodného zaťaženia. Nárast zaťaženia môže vyvolať požiadavku na nežiaduce druhotné statické zásahy (realizácia železobetónových stužujúcich vencov, stužujúcich rámov v plných väzbách), ktorých realizácia si žiada odstraňovanie hodnotných znakov architektúry – korunnej rímsy, atikového muriva, záklopových stropov najvyššieho podlažia a pod. Ďalšou daňou za umožnenie vstavieb do podkroví bývajú zmeny dispozície najvyšších podlaží v súvislosti s budovaním nového schodiska, pretože historické servisné schodiská pre sprístupnenie obytného podkrovia obvykle pre nové byty nevyhovujú.

Negatívne účinky stavebných zásahov v strechách sa dlhodobo prejavujú aj počas užívania stavieb. Vstavba do podkrovia v historickom prostredí nie je vôbec lacná záležitosť, najmä, pokiaľ má byť kvalitne projektovaná a realizovaná ohľaduplne voči ostatným častiam historického objektu. Zariadenie staveniska v kompaktnom historickom jadre je extrémne náročnou úlohou. Viacerí stavebníci svoj zámer ani nerealizovali, pretože kvôli uvedenej položke v rozpočte stavby by sa dostali do červených čísel. Nemožno teda argumentovať pomocou sociálne slabším vrstvám, ani hospodárskymi úsporami pri využití jestvujúceho stavebného fondu v porovnaní s novou výstavbou. Nová stavba pri použití bežných stavebných postupov a typizovaných komponentov je bezkonkurenčne lacnejšia ako atypické úpravy podkroví.

Vo verejnosti je všeobecne rozšírený názor, že vznik novej bytovej jednotky v podkroví so všetkým komfortom patrí k modernému bývaniu. S tým sa dá iba súhlasiť, avšak pokiaľ ide o pamiatkové územia a pamiatkovo chránené budovy, je situácia komplikovanejšia. Do hry vstupujú stiesnené pomery historických jadier, nemožnosť rozširovania inžinierskej infraštruktúry, parkovania a samotná ochrana historických budov.

Na vznik novej bytovej jednotky sa tiež musíme pozerať optikou súčasných požiadaviek na kvalitu bývania. Nikto by predsa neprijal trvalé bývanie, „odrezané“ od okolitého prostredia, presvetlené iba strešnými oknami. Prax ukazuje, že ľudia jednoducho neakceptujú byt bez okien so zvislým zasklením. To znamená nutnosť budovania vikierov na historických strechách. Pre psychologický komfort trvalého bývania tiež potrebujeme aspoň jeden východ do exteriéru. Ale kde v historickej streche urobiť balkón bez toho, aby sa zmenil výraz budovy? Podstatnú časť bytu musia tvoriť skladovacie priestory. Ale kde v stiesnených priestoroch historického krovu zobrať miesto? Aj

keď investori spočiatku tvrdia, že ich klienti nepotrebujú parkovacie miesto, život ukazuje, že bez parkovacieho miesta sa noví vlastníci nenastahujú, ani sa nedočakajú kuriéra, či záchranky.

Z pamiatkového hľadiska to pre historickú budovu znamená úpravu vertikálnych a horizontálnych komunikácií, teda zmenu dispozície domu, prestavbu nadmurovky na vyššiu úroveň, teda zmenu tvaru strechy, výmenu strešnej konštrukcie a pridávanie nových technických zariadení (klimatizačných jednotiek).

Vnútiť budúcim vlastníkom trvalú užívateľskú askézu je nemožné. Premena historických striech na kvalitné moderné bývanie napokon znamená vždy prehnané výdavky a stratu pamiatkových hodnôt. Prestavba strešnej krajiny a deformácia charakteristickej siluety je najväčšou slabinou pamiatkových území.

To ešte neznamená, že priestory existujúcich podstrešných priestorov nemôžu byť vôbec využité. Veľkú časť bytov dnes totiž zaberajú práve úložné priestory. Ale strácať drahocenné metre štvorcové na reprezentačných podlažiach nie je veľmi zmysluplné. Preto je vhodnejšie v podstrešných priestoroch pre jednotlivé byty v dome vytvoriť úložné priestory na skladovanie sezónnych predmetov. V takom prípade môže byť jestvujúci bytový fond v historických domoch lepšie využitý.

7. POSTUP PRÍPRAVY ÚZEMNÉHO PRIEMETU

Územný priemet ochrany pamiatkových hodnôt územia (ďalej aj „územný priemet“) je podkladom na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie podľa osobitného predpisu (§ 29 ods. 2 *zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov*, ďalej len „pamiatkový zákon“).

Územným priemetom sa premietajú požiadavky pamiatkovej ochrany do systému územného plánovania v záujme spoločného verejného cieľa.

Formálnym úkonom je vydávanie stanovísk miestne príslušných KPÚ v procese prípravy a realizácie územného plánu.

Stanoviská sa vydávajú v nasledujúcich etapách:

- Analýza a syntéza údajov o území (Prieskumy a rozbor) – zhodnotenie územia v textoch a problémový výkres (pokiaľ je potrebný), v ktorom sú zdokumentované okruhy problémov na území.
- Zadanie – spolupráca so zadávateľom pri návrhu zadania územného plánu obce.
- Návrh (Koncept) – vypracovanie variantného riešenia rozvoja územia obce podľa cieľov a požiadaviek (KPÚ sú dotknutými orgánmi).
- Návrh ÚPN obce – rozpracuje sa variant riešenia vybraný a potvrdený v súbornom stanovisku.
- Verejné prerokovanie návrhu ÚPN – opätovne sa prerokuje s tými, ktorých pripomienky neboli akceptované (KPÚ sú dotknutými orgánmi).

Podľa § 29 ods. 4 pamiatkového zákona orgán oprávnený schváliť územnoplánovaciú dokumentáciu územia, v ktorom sa nachádza pamiatková rezervácia, pamiatková zóna, nehnuteľná kultúrna pamiatka, ochranné pásmo, archeologický nález alebo archeologické nálezisko evidované podľa § 41, si pred jej schválením vyžiada stanovisko miestne príslušného krajského pamiatkového úradu.

Stanoviská KPÚ sa vydávajú pre zmeny a doplnky územných plánov a vo všetkých mierkach územnoplánovacích dokumentácií, najčastejšie v územnom pláne obce.

Územný plán obce – stanovuje urbanistickú koncepciu, rieši prípustné, neprípustné, prípadne podmienené funkčné využitie plôch, ich usporiadanie, určuje základnú reguláciu územia a vymedzuje hranice zastaviteľného územia obce. V územnom pláne sa vyznačia hranice zastavaného územia obce.

Pri každom návrhu zmien a doplnkov územných plánov je potrebné rozvojové zámery miest a obcí koordinovať tak, aby zachovanie a rehabilitácia pamiatkových hodnôt chránených území boli prioritou celého riešenia pamiatkových území. Je žiaduce, aby územný priemet ochrany kultúrnych hodnôt územia bol vždy zaradený do podkladov územného plánu obce a následne uplatnený v záväznej časti príslušnej územnoplánovacej dokumentácie.

Podkladmi územného priemetu sú najmä historické mapy od obdobia druhej štvrtiny 19. storočia do prvej tretiny 20. storočia. Z týchto údajov môžeme vyčítať autentický spôsob funkčného využitia jednotlivých plôch v území, štruktúru uličnej siete, rozloženie blokovej skladby, charakter a typ parcelácie, vzťahy jednotlivých urbanistických priestorov medzi sebou, polohu ústredných priestorov a dominánt, proporciu zastavaných a nezastavaných plôch, rozloženie zelenej infraštruktúry (parky, verejné a súkromné záhrady), prítomnosť prírodných prvkov a ďalších urbanistických hodnôt. Na základe analýzy historických podkladov a ich konfrontácie so súčasným stavom územia môžeme následne navrhnúť rozdelenie pamiatkového územia na menšie celky – regulačné bloky. V rámci regulačných blokov na základe hodnotenia podkladov môžeme navrhnúť vhodný spôsob využitia jednotlivých štruktúr, požiadavky na proporcie zastavateľnosti, limity výškovej zonácie a možnosti obnovy zaniknutých častí urbanistickej štruktúry.

Súčasťou územného priemetu územia je mapa zásad. Základom mapy je „preklopenie“ písomnej časti zásad do grafickej formy, t. j. právny stav – vyznačenie hraníc pamiatkového územia, vyznačenie rozsahu jednotlivých nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok a nehnuteľností v pamiatkovom území a koncepcia (vizia) pamiatkovej ochrany.

Zásady môžu sa týkať celku, ale aj jednotlivých urbanistických detailov (obnova zaniknutých domových blokov, dostavba jednotlivých prieluk, a pod.). Rovnocennú pozornosť treba venovať aj zeleným plochám, vzrastlej zeleni, vodným tokom a vodným plochám.

V územnom priemete majú byť konkretizované záujmy pamiatkovej ochrany z hľadiska zachovania existujúcich hodnôt, ale aj z hľadiska ďalšieho žiaduceho vývoja jednotlivých stavieb i urbanistickej štruktúry. Hodnoty jednotlivých stavieb sú sledované samostatne. Údaje o pamiatkových hodnotách stavieb samotných môžu mať pre celok informatívny význam a môžu byť podľa potreby použité v územnom pláne zóny alebo v regulačnom pláne. Údaje o budovách sa systematizujú formou prehľadných tabuliek.

Predmetom územnej pamiatkovej ochrany nie sú iba pravidlá vo vnútri samotného chráneného celku, ale aj vzťah pamiatkového územia k širšej hospodársko-sídelskej aglomerácii. Tu treba uvádzať požiadavky ochrany pamiatkového fondu, ktoré sú kladené na okolité prostredie – tak, aby bolo možné trvalo udržiavať hodnoty pamiatkového územia. Patria tu i požiadavky kladené na fungovanie okolitých častí sídla, napríklad požiadavka na vonkajší dopravný okruh, ktorý by odbremenal pamiatkové územie, požiadavka na dopravný obchvat, požiadavka na záchytné parkoviská, požiadavka na premiestnenie nevhodných funkcií do alternatívneho centra a pod.

Územný priemet môže byť doplnený aj o niektoré hľadiská, ktoré územný plán detailne nerieši (strešná krajina, zeleň, povrchy verejných plôch a komunikácií a pod.).

Súčasťou územného priemetu je aj vymedzenie plôch pre novú zástavbu, vrátane určenia regulačných podmienok.

Všeobecne platí, že pred spracovaním územného plánu v podrobnosti zóny je vhodné určiť:

- a) plochy zastavateľné, kde je zástavba z hľadiska pamiatkovej ochrany prípustná,
- b) plochy nezastavateľné, kde je zástavba z hľadiska pamiatkovej ochrany neprípustná.

Územný priemet pamiatkových hodnôt sa odvíja od požiadaviek zásad ochrany pamiatkových území a je jedným z podkladov územného plánu. Pamiatkové územia delíme na ich charakteristické časti, ktoré majú spoločné znaky. Tie sa nazývajú regulačné bloky. Jednotlivé regulačné bloky majú byť podrobne rozpracované v jednotlivých územných plánoch zón podľa aktuálnych priorít. Územný priemet pamiatkovej ochrany má byť navrhnutý tak, aby mohol byť premietnutý do záväznej časti územných plánov. Texty záväznej časti územných plánov preto treba chápať ako právne záväzné ustanovenia, ktoré majú byť právne vymožitelné.

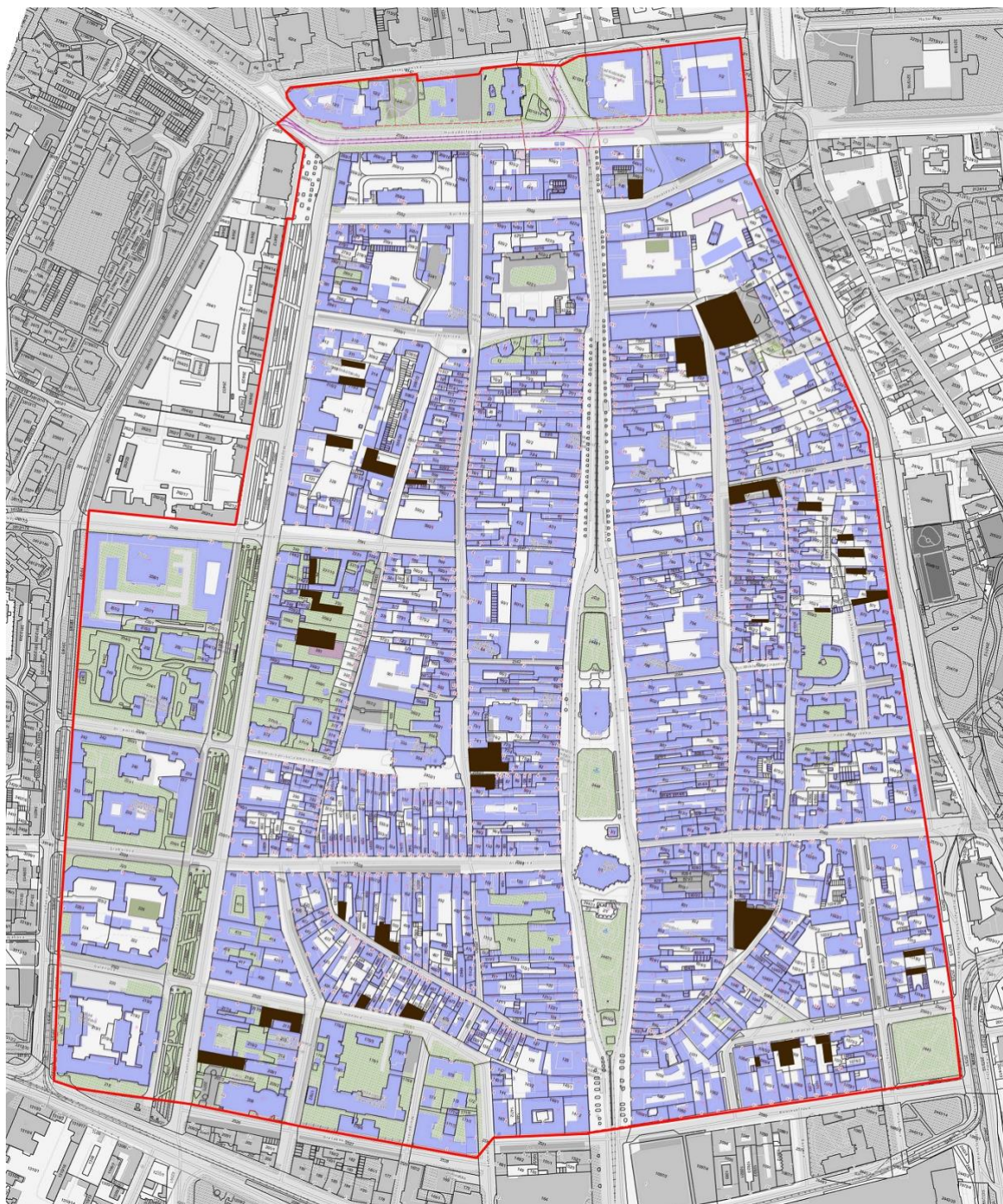
Územný plán zóny – je podrobnejší ako územný plán obce, stanovuje využitie jednotlivých pozemkov a obsahuje aj výkres regulácie, ktorý určuje regulačné prvky funkčného, výškového a priestorového usporiadania. Spracováva sa pre určitú časť územia obce alebo pre celé územie obce. Zákon síce nepodmieňuje existenciu územného plánu zóny existenciou územného plánu obce, ale v praxi je vhodné, aby v nadradenom dokumente bola záväzne uvedená povinnosť spracovania územného plánu zóny na vopred definované územie.

8. NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO PRIEMETU

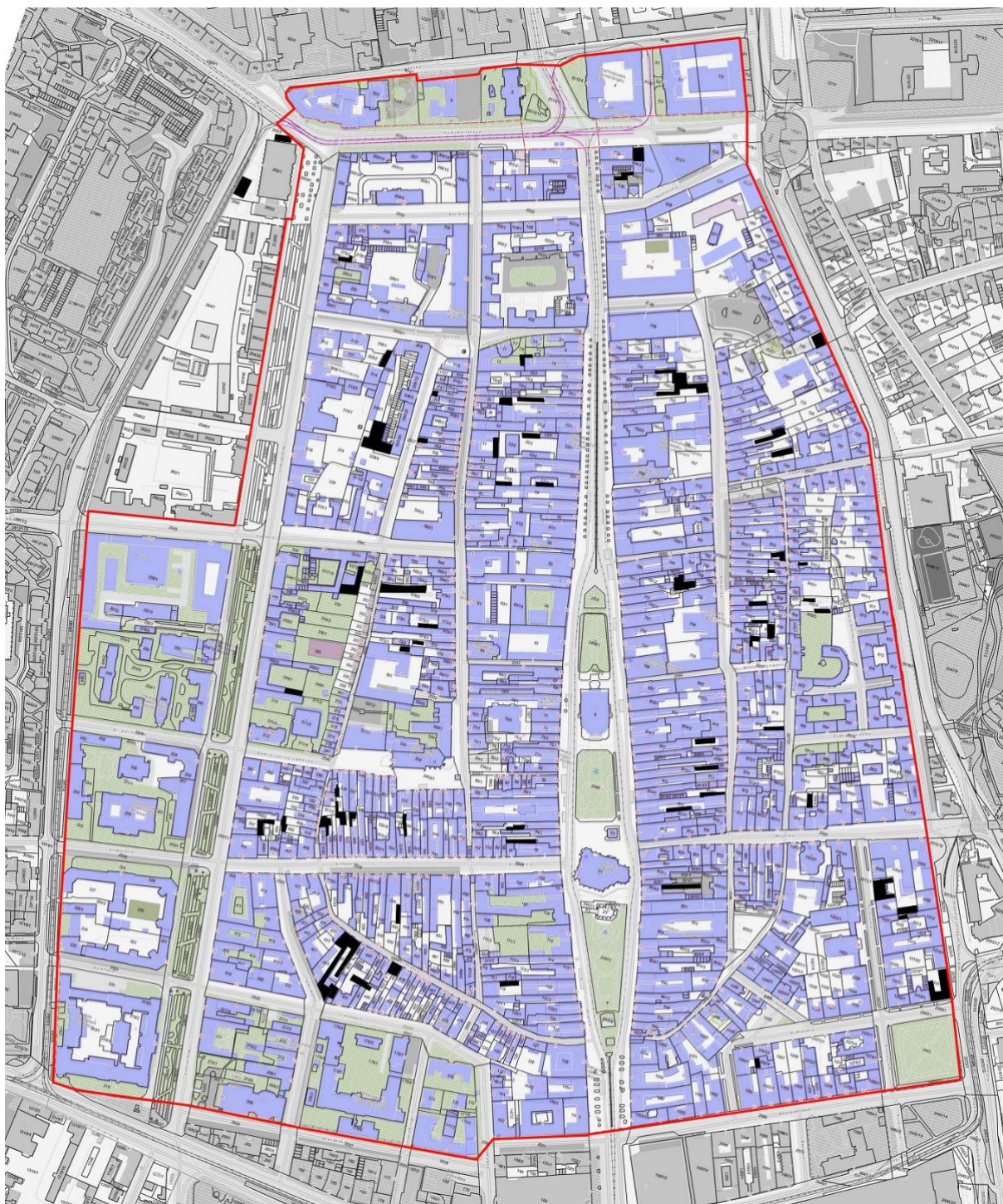
Zastavaná plocha je priemet všetkých nadzemných a podzemných podlaží na vodorovnú rovinu (vykázaných zvlášť), pretože pre účely ochrany pamiatkového fondu potrebujeme vykazovať osobitne zastavanú plochu podzemných podlaží, aby sme dokázali stanoviť minimálny podiel prirodzeného terénu (rastlého) na pozemku. Napríklad strop podzemnej garáže nemôžeme zaradiť do podielu rastlého terénu (obr. 5, 6, 7 a 8).



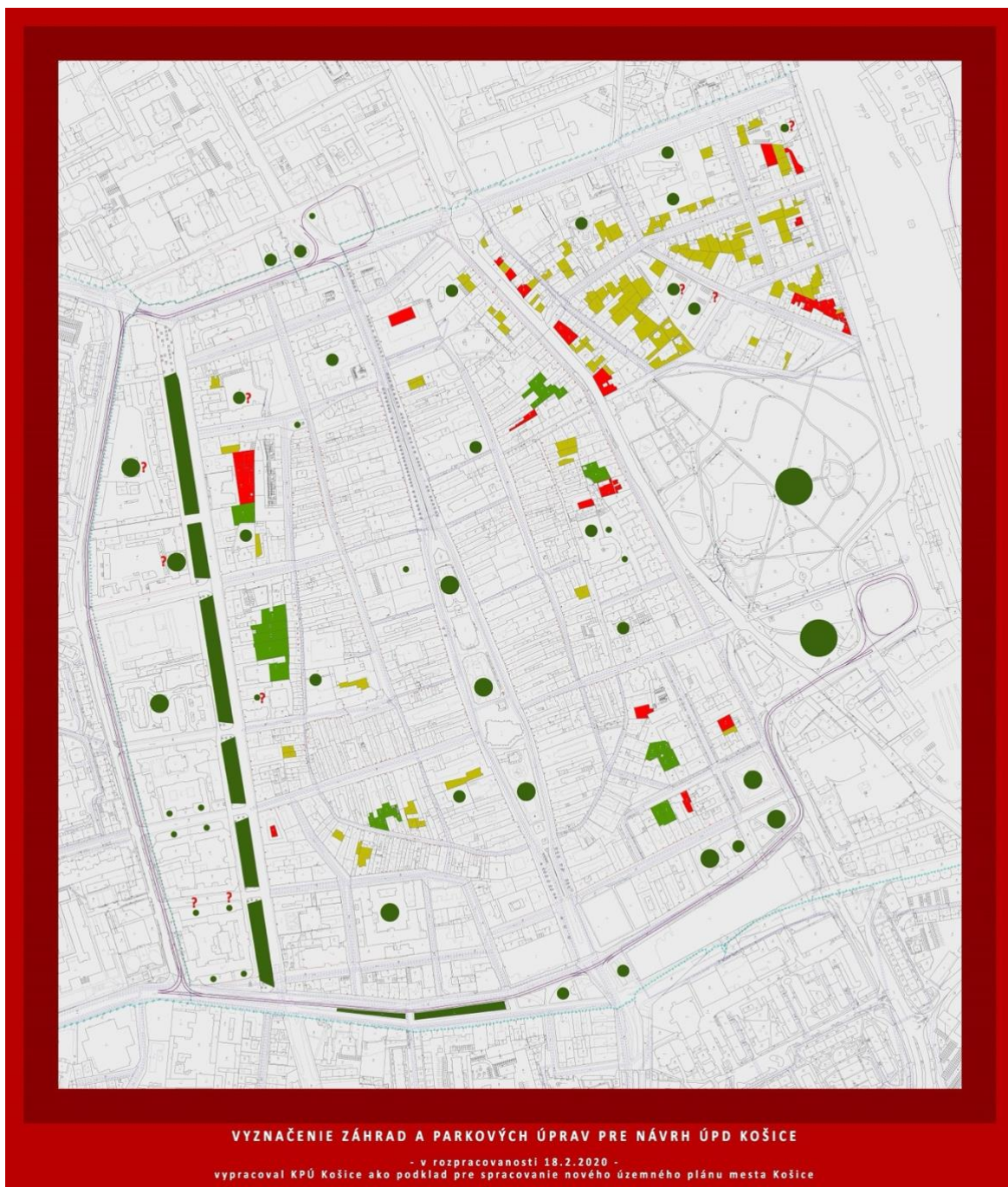
Obrázok 5 Príklad, Košice, pamiatková rezervácia a jej ochranné pásmo – Návrh regulačných blokov a výškového usporiadania.



Obrázok 6 Príklad, Košice, pamiatková rezervácia a jej ochranné pásmo – Analýza_Rezervné plochy.



Obrázok 7 Príklad, Košice, pamiatková rezervácia a jej ochranné pásmo – Analýza_Regenerovateľné plochy.



Obrázok 8 Príklad, Košice, pamiatková rezervácia a jej ochranné pásmo – Analýza_ Záhrady a parky.

V regulačnom bloku sa obvykle berie do úvahy: jestvujúci stav pozemku, resp. jestvujúci objekt, výmera pozemku (m^2), podiel prirodzeného (rastlého) terénu z plochy funkčného pozemku (%), rozloha zelene (%), požiadavky na parkovacie miesta.

V prípade existujúcej budovy: zastavaná plocha (m^2), plocha prirodzeného (rastlého) terénu (m^2), počet nadzemných a podzemných podlaží, celková úžitková plocha (m^2), tvar strechy (sedlová, plochá) a návrh záväznej časti z hľadiska pamiatkovej ochrany.

V prípade navrhovanej stavby: zastavateľná plocha (m^2), index zastavania pozemku (%), napr. 0,5), výškový limit (napr. 2 NP + podkr.), výška rímsy (m), výška hrebeňa strechy (m), celková podlažná plocha (m^2), index podlažnej plochy, údaj o území (napr. stavebná uzávera, ochranné pásmo), resp. iná stavebná intervencia (nadstavba), údaj o funkčnom využití: bývanie, občianska vybavenosť, obchod,

služby (m²), parkovacia garáž (10 stojísk), zeleň (m²), požiadavka na zeleň na rastlom teréne (m²), dopravné napojenie a statická doprava, vstup na pozemok (napr. z ulice Lazaretská), prístup do dvora (áno, nie), počet parkovacích miest na pozemku (napr. 10 v garáži), civilná ochrana (áno, nie).

Každý regulačný údaj má nejakým spôsobom vplyv na prezentáciu pamiatkového územia. Preto je dôležitá aktívna spolupráca projektanta a pamiatkara. Na zreteli treba mať štruktúru záväznej časti, ktorou sa určujú regulatívy (t. j. určený prípustný a neprípustný spôsob funkčného využitia územia, počet a výška typických nadzemných podlaží, tvar striech, plošné regulatívy, atď.), prípustný počet podlaží pre novostavby (s určenou konštrukčnou výškou), atď.

ZISTENIE VÝŠKOVEJ HLADINY ZÁSTAVBY

Výšky nových stavieb sa v územnom plánovaní určujú počtom podlaží. Podlažím sa pritom myslí časť budovy vymedzená dvoma najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami. Počet podlaží v budove na bývanie alebo jej časti sa stanovuje počtom nadzemných podlaží bez ohľadu na ich funkciu. Do tohto počtu sa nezahrňa, ale uvádza sa menovite:

- a) podkrovia (napr. rodinný dom má dve nadzemné podlažia a podkrovia),
- b) posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia.

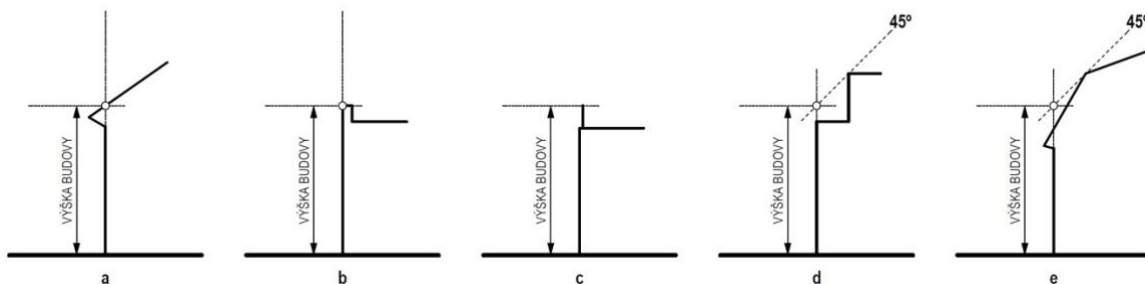
Úlohou regulácie novej zástavby v pamiatkových územiach je zistenie a správna kvalifikácia výškovej úrovne jestvujúcich stavieb. V prípade ochrany pamiatkového fondu ale narážame na úskalie v tom, že historické budovy majú rôzne konštrukčné výšky podlaží a jednoduchým spriemerovaním počtu podlaží nemôžeme určiť regulatív pre novostavby. V praxi tiež dochádza k nesprávnej interpretácii výškovej hladiny historických stavieb. Frekventované pojmy, akými sú „výška korunnej rímsy“ alebo „výška atiky“ sú pre stanovenie regulatívov príliš vágne, pretože nevyjadrujú údaj o konštrukčných atribútoch stavby, ale iba o jej architektonických znakoch. Podobne aj údaj o absolútnej výške stavby (napr. hrebeň strechy, vrchol veže) môže byť v prípade historických budov opäť iba architektonickým znakom, ktorý nevytvára o skutočnom konštrukčnom a hmotovo-priestorovom usporiadaní stavieb. Pre reguláciu stavieb v pamiatkovom území je rozhodujúca ich reálna konštrukčná výška, ktorá má vplyv na zastavateľnosť prostredia.

Keďže Slovenská technická norma výšku stavby pre účely regulácie pamiatkových území neupravuje, pre tento účel použijeme najbližšiu definíciu výšky stavby, ktorá je zaužívaná v stavebných poriadkoch nemecky hovoriacich krajín, ktoré metódu regulácie bežne používajú. Tieto hmotno-právne normy pokladajú za relevantnú konštrukčnú výšku stavieb. Touto výškou sa rozumie priesečník rovín zvislej obvodovej a strešnej konštrukcie stavby. Takto získavame základný regulačný údaj, ktorý je merateľný a všeobecne použiteľný pre usmernenie novej výstavby v pamiatkových územiach.⁴

- a) V prípade stavby so šikmou strechou, je to priesečník zvislej roviny obvodovej steny (fasády) a šikmej roviny strechy.
- b) V prípade stavby s plochou strechou, je to priesečník zvislej roviny obvodovej steny (fasády) a roviny plochej strechy na úrovni jej atiky.
- c) V prípade stavby s terasou na plochej streche, je to priesečník zvislej roviny obvodovej steny (fasády) a normou stanovenej výšky zábradlia terasy.

⁴ § 53 Výška budov (Höhe von Bauwerken), Stavebný zákon Dolného Rakúska [cit. 7. júna 2022], 2014. Dostupné na: https://www.leopoldsdorf.gv.at/files/_fomulare-und-foerderung/Berechnung-Gebauudehoehe-_53Noe-Bauordnung-2014.pdf

- d) V prípade stavby s ustúpeným podlažím, je to priesečník zvislej roviny obvodovej steny (fasády) a myslenej šikmej roviny so sklonom 45°.
- e) V prípade stavby, ktorá má strešnú rovinu s väčším sklonom ako 45°, je to priesečník zvislej roviny obvodovej steny a myslenej šikmej roviny so sklonom 45° (obr. 9).



Obrázok 9 Výška budov.

POMEROVÝ SPÔSOB

Pomerový spôsob regulácie vyjadruje, že v prípade, ak majú susedné objekty rovnakú výšku, má ich výšku rešpektovať aj novostavba.

V prípade, ak je rôzna výška susedných objektov, výška novostavby sa má prispôbiť intervalu výšok týchto objektov. To sa týka aj radovej zástavby vo svahovitej ulici. Výška novostavby však nemá prevýšiť výšku vyššieho z objektov.

V prípade, ak je na vyššom z objektov nejaký akcent (atiková nadstavba, veža, vystupujúci rizalit a pod.), záväznou výškou sa vždy myslí priesečník roviny obvodovej steny a roviny strechy.

Výška hrebeňa šikmej strechy novostavby vyplýva z hĺbky existujúcej zástavby. Preto má byť v podmienkach určená aj stavebná čiara, ktorá vymedzí maximálnu prípustnú hĺbku zástavby smerom do parcely.

Posledným regulačným údajom je určenie typického sklonu striech. Ide o údaj, ktorý je charakteristický pre dané územie alebo jeho časti. Hĺbka zástavby a uhol šikmých striech geometricky vytýči výšku hrebeňov striech.

INTERVALOVÝ SPÔSOB

Intervalovým spôsobom sa myslí určenie minimálnej a maximálnej prípustnej výšky novostavieb pre daný regulačný blok. Intervalový spôsob vychádza z priemeru výšok existujúcich budov v danom regulačnom bloku. Najmä ak sa predpokladá, že sa bude dostavovať viac novostavieb v danom regulačnom bloku, priemer výšok okolitej zástavby sa zaokrúhli na počet nových podlaží (v súčasnosti sa uvádza výška 3 m pre typické obytné podlažie, 4,5 m pre občiansku vybavenosť a pod.). Pre každý regulačný blok sa takým spôsobom určí minimálna a maximálna prípustná výška zástavby, doplnená údajom o počte podlaží (napr. najmenej 4 m, najviac 10 m, do 3 nadzemných podlaží).

9. PRÍKLAD – NÁVRH ÚZEMNÉHO PRIEMETU KULTÚRNYCH HODNÔT ÚZEMIA

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia:

1. Navrhnúť plochy a hranice regulačných blokov vo vnútri pamiatkového územia (výkres), obr. 10.

2. Navrhnuť určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, napr. zmiešané územie s mestskou štruktúrou, občianska vybavenosť a pod.
3. Navrhnuť funkčnú reguláciu – druhy funkčného využitia:
 - a) **určené** (napr. polyfunkčné domy – bývanie, ubytovanie, obchody, služby nevýrobného charakteru, bývanie, kultúrne, spoločenské a vzdelávacie zariadenia, verejné stravovanie obchody, služby, sakrálne budovy vrátane príslušenstva (kláštory, kaplnky), malé zdravotnícke zariadenia (ambulancie), parky, parkovo upravená zeleň, objekty výtvarnej tvorby – sochy, fontány a pod.,
 - b) **prípustné** (napr. administratíva, banky, hotely, školy, škôlky, zdravotné strediská, sociálne služby, remeselné, tvorivé dielne, ateliéry, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej infraštruktúry pre obsluhu územia funkčnej plochy),
 - c) **neprípustné** (napr. iné funkcie ako určené a prípustné sú neprípustné).
4. Navrhnuť priestorovú reguláciu pre zastavanú časť: maximálna výška pre novostavby (napr. najmenej 4 m, najviac 10 m (do 3 nadzemných podlaží) plus šikmá strecha alebo najmenej 4 m, najviac 11 m (do 3 nadzemných podlaží) plus 1 podlažie v obytnom podkroví, šikmá strecha a pod.). Poznámka: Výškou zástavby sa rozumie priesečník zvislej plochy fasády a roviny strechy, meraná od úrovne terénu, cesty alebo chodníka.
5. Navrhnuť zásady pre dané pamiatkové územie, napríklad:
 - a) Zachovať historickú uličnú osnovu a parceláciu.
 - b) Zachovať priestorovú a prevádzkovú prioritu vnútorného dopravného okruhu.
 - c) Zachovať výškovú gradáciu a priestorovú skladbu meštianskej (ľudovej) architektúry.
 - d) Zachovať priestorovú a kompozičnú prioritu historických dominánt.
 - e) Zachovať plochy parkov a parkových úprav bez zástavby.
 - f) Nová zástavba nesmie obmedziť prioritnú funkciu.
 - g) Nová zástavba nesmie dominovať, brániť pohľadom na historické dominanty a rušiť hmotný a priestorový charakter zástavby.
 - h) Národné kultúrne pamiatky a nehnuteľnosti v pamiatkovom území nenadstavovať.
 - i) Nevykonávať také stavebné úpravy historických objektov, ktoré majú za cieľ zvýšiť ich bytovú kapacitu, ani nevykonávať také funkčné zmeny vo využívaní jednotlivých objektov, resp. ich priestorov, ktoré vyžadujú zvýšenie dopravnej záťaže v pamiatkovom území oproti súčasnosti.
 - j) Podľa regulačných blokov:
 - v podstrešných priestoroch je neprípustné vytvárať **samostatné** nové bytové jednotky a nové nebytové priestory (v prípade podstrešných priestorov teda prichádza do úvahy iba zväčšenie rozlohy bytu v rámci existujúcej bytovej alebo počtu kancelárií v rámci existujúcej nebytovej jednotky),
 - je prípustné rozšírenie existujúcich bytových a nebytových jednotiek o podkrovné priestory ako doplnku k hlavnej funkcii.
 - k) Plochy, určené na rehabilitáciu.
 - l) Objekty, určené na odstránenie.

6. Navrhnuť zásady pre novostavby napríklad:
 - a) Rešpektovať priestorovú a prevádzkovú prioritu vnútorného dopravného okruhu.
 - b) Rešpektovať historickú uličnú osnovu a parceláciu.
 - c) Rešpektovať priestorovú a kompozičnú prioritu historických dominánt.
 - d) Rešpektovať výškovú a priestorovú skladbu historickej architektúry.
 - e) Nezastavovať plochy historických záhrad.
 - f) Nepovoľovať zastavanosť vnútroblokov (nádvorí) nad súčasný stav.
 - g) Nová zástavba má byť situovaná iba na mieste zaniknutých historických objektov.
 - h) Nová zástavba nesmie obmedziť prioritnú funkciu daného regulačného bloku.
 - i) Jestvujúce objekty, orientované do verejného priestoru, nenadstavovať.
 - j) Novostavby majú:
 - rešpektovať parceláciu,
 - mierku najbližšieho okolia,
 - a nesmú výškovo ani objemovo dominovať nad svojim okolím.

7. Navrhnuť plošnú reguláciu pre novostavby napríklad: na funkčných plochách zachovať nezastavaných min. 30 % plochy pozemku určeného na zastavanie.
Poznámky: Nezastavanou plochou sa rozumie prírodný rastlý terén* a zeleň na rastlom teréne**. Spevnené plochy nesmú tvoriť viac ako 50 % nezastavanej plochy pozemku určeného na zastavanie (táto požiadavka sa uplatňuje iba v prípade novostavieb).
**rastlý terén je plocha s vodopriepustným povrchom bez stavieb, vrátane podzemných, okrem podzemnej technickej infraštruktúry.*
***zeleň na rastlom teréne je plocha prírodnej zelene (nie ekorastrov, umelých trávnikov a pod.) na plochách rastlého terénu.*

8. Navrhnuť zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia, napr. vylučuje sa umiestňovanie nadzemných stavieb technického vybavenia, ako sú napríklad redukčné stanice, výmenníky, trafostanice, kontajneroviská na komunálny odpad vo verejnom priestore, umiestnenie boxových garáží – jednotlivito i v skupinách, prenosných garáží, benzínových a iných čerpacích staníc a ostrovných solárnych systémov.

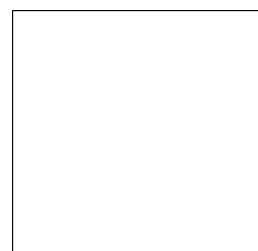
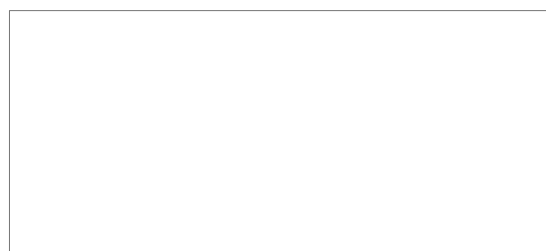
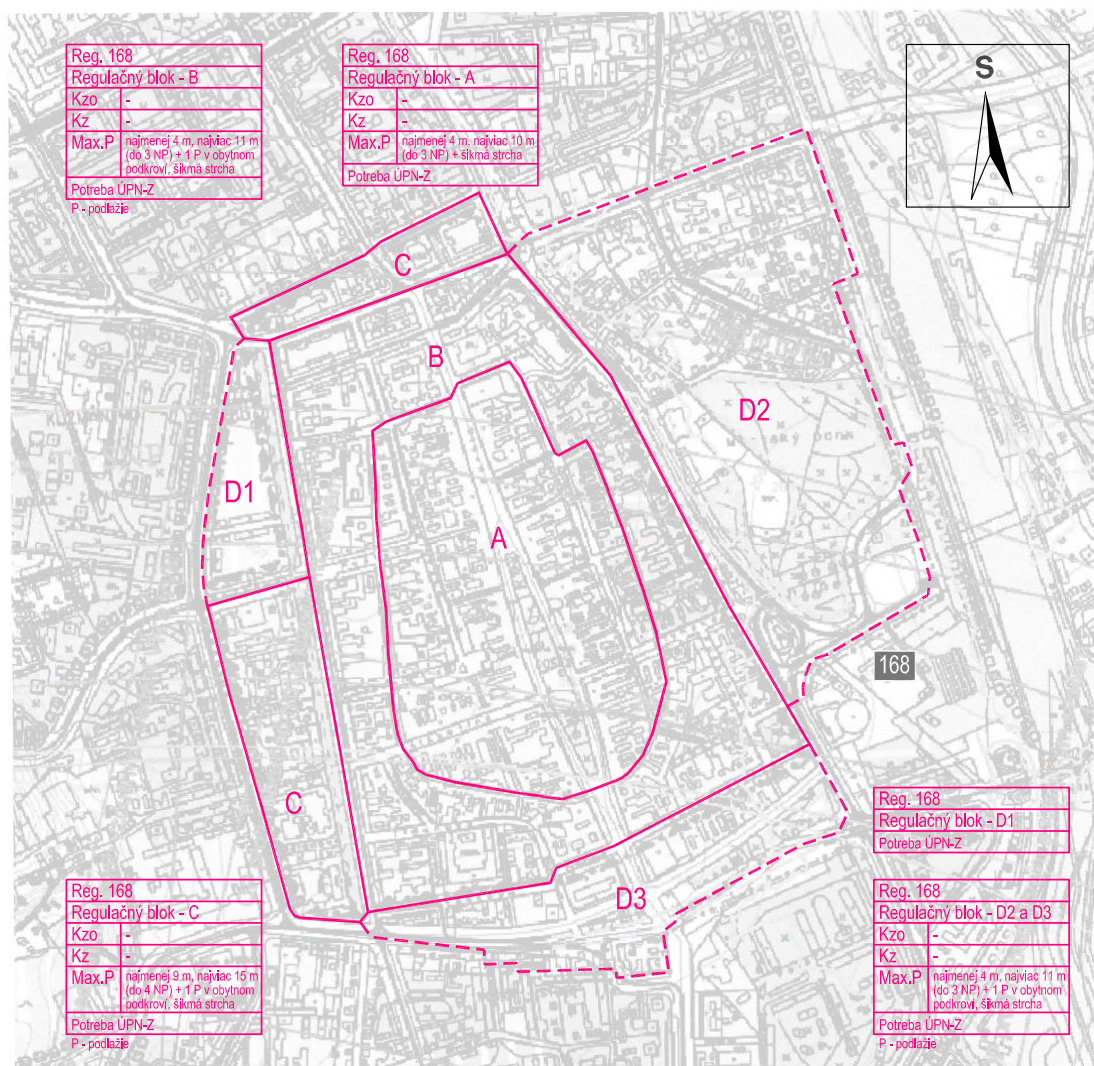
9. Navrhnuť zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, napr. výkopové práce je možné vykonávať len po určení podmienok ochrany archeologických nálezísk a archeologických nálezov. Významné archeologické náleziská, ktoré budú dotknuté realizáciou stavieb, musia byť zachované a chránené.

10. Navrhnuť zásady a regulatívy pre ochranu historickej zelene, napr. chrániť jestvujúce trávnaté plochy a vysokú zeleň.

11. Navrhnuť vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.

12. Navrhnuť časti pamiatkového územia, na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny. Táto požiadavka by mala platiť pre každé pamiatkové územie a mala by byť určená v záväznej časti nadradeného dokumentu (obr. 2).

13. Navrhnuť zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, napr. rešpektovať miestne pamätihodnosti a pod.



ÚZEMNÝ PLÁN HSA KOŠICE, ZMENY A DOPLNKY č.19/2021 NÁVRH
 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb M 1 : 10 000
 ZMENA č. 168 : MČ KOŠICE - STARÉ MESTO - LOKALITA MPR A OP MPR

PROJEX
 Ing.arch. Michal LEGDAN
 Masarykova 16, 080 01 PREŠOV

Obrázok 10 Schéma záväznej časti územného plánu hospodársko-sídelnej aglomerácie Košice, Zmeny a doplnky č. 19/2021.

10. ZDROJE OBRAZOVEJ A FOTOGRAFICKEJ PRÍLOHY

- Obr. 1.** Príklad, Košice, administratívna plocha 24.383 ha, vs. zastavaná plocha mesta 15.134 ha, 2020. Zdroj: Róbert Királ, Krajský pamiatkový úrad Košice.
- Obr. 2.** Príklad, Košice, pamiatková rezervácia, plocha 85 ha, v zastavanej časti mesta, 2020. Zdroj: Róbert Királ, Krajský pamiatkový úrad Košice.
- Obr. 3.** Príklad, Košice, pamiatková rezervácia tvorí necelé 1 percento zastavanej plochy mesta, 2020. Zdroj: Róbert Királ, Krajský pamiatkový úrad Košice.
- Obr. 4.** Príklad, Košice, pamiatková rezervácia – Plán objektovej skladby, 2019. Zdroj: Róbert Királ, Krajský pamiatkový úrad Košice.
- Obr. 5.** Príklad, Košice, pamiatková rezervácia a jej ochranné pásmo – Návrh regulačných blokov a výškového usporiadania, 2020. Zdroj: Róbert Királ, Krajský pamiatkový úrad Košice.
- Obr. 6.** Príklad, Košice, pamiatková rezervácia a jej ochranné pásmo – Analýza_Rezervné plochy, 2020. Zdroj: Róbert Királ, Krajský pamiatkový úrad Košice.
- Obr. 7.** Príklad, Košice, pamiatková rezervácia a jej ochranné pásmo – Analýza_Regenerovateľné plochy, 2020. Zdroj: Róbert Királ, Krajský pamiatkový úrad Košice.
- Obr. 8.** Príklad, Košice, pamiatková rezervácia a jej ochranné pásmo – Analýza_Záhrady a parky, 2020. Zdroj: Róbert Királ, Krajský pamiatkový úrad Košice.
- Obr. 9.** Výška budov. Zdroj: Stavebný zákon Dolného Rakúska [cit. 7. júna 2022], 2014. Dostupné na: https://www.leopoldsdorf.gv.at/files/_fomulare-und-foerderung/Berechnung-Gebauudehoehe-_53Noe-Bauordnung-2014.pdf
- Obr. 10.** Schéma záväznej časti územného plánu hospodársko-sídelskej aglomerácie Košice, Zmeny a doplnky č. 19/2021. Zdroj: M. Legdan, 2022.

11. ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV

PAMIATKOVÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY, *Usmernenie Pamiatkového úradu SR k spracovaniu dokumentácie „Urbanisticko–historický výskum“*, 2011.

Stavebný zákon Dolného Rakúska [cit. 7. júna 2022], 2014. Dostupné na: https://www.leopoldsdorf.gv.at/files/_fomulare-und-foerderung/Berechnung-Gebauudehoehe-_53Noe-Bauordnung-2014.pdf

Územné plány [cit. 7. júna 2022]. Dostupné na: <https://www.uzemneplany.sk/upn/bratislava-hlavne-mesto-slovenskej-republiky/uzemny-plan-mesta/schvaleny/vykres/komplexny-vykres-priestoroveho-usporiadania-a-funkcneho-vyuzivania-uzemia>

Územné plány [cit. 7. júna 2022]. Dostupné na: <https://www.uzemneplany.sk/upn/levoca/uzemny-plan-mesta/cistopis/vykres/komplexny-urbanisticky-navrh-katastralneho-uzemia>

Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.



Financované
Európskou úniou
NextGenerationEU

PLÁN [OBNOVY]



MINISTERSTVO
KULTÚRY
SLOVENSKEJ REPUBLIKY



PAMIATKOVÝ ÚRAD
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Plán obnovy a odolnosti SR, Komponent 2: Obnova budov
Reforma zvýšenia transparentnosti a zefektívnenia rozhodnutí
Pamiatkového úradu SR

B. Metodika princípov rozhodovania Pamiatkového úradu SR vo veciach stavebnotechnického /alebo reštaurátorského/ zásahu

Časť 4. Urbanizmus

PRÍLOHA Č. 2 ÚZEMNÝ PRIEMET OCHRANY PAMIATKOVÝCH HODNÔT ÚZEMIA

AUTOR METODIKY

Radoslav Mokriš

ODBORNÍ RECENZENTI

Ján Sekan

Adam Guzdek

Lýdia Kubeková

Michaela Vargová

Kamil Alezár

REDAKCIA

Petra Pleváková

POĎAKOVANIE

Peter Andráši

Viera Dvořáková

Pavol Hriň

Róbert Királ

Kristína Markušová

Martin Neumann

Jana Onufráková

Ján Sekan

Vladimír Sobota

Soňa Ščepánová

JAZYKOVÉ ÚPRAVY

Text neprešiel jazykovou úpravou.

VYDAL

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky

Cesta na Červený most 6, 814 06 Bratislava

Vydanie prvé

© 2023

www.pamiatky.sk