



# KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD NITRA

Váš list číslo/zo dňa: 58637/725/OŠSVKaŠ/2021, 10. 09. 2021  
Naše číslo: KPUNR-2021/19715-2/79295/THT  
Vybavuje/kontakt: Tóth/+421 35 2452121  
Nitro 28. 09. 2021

Krajský pamiatkový úrad Nitro, 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 špecializovej štátnej správy a podľa § 9 ods. 5 citovaného zákona ako miestne príslušný orgán špecializovej štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu, podľa § 46 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov vydáva toto

## roz h o d n u t i e

Krajský pamiatkový úrad Nitro podľa § 32 ods. 5 pamiatkového zákona, po preskúmaní predloženej žiadosti o rozhodnutie k zámeru úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území, podanej dňa 10. 09. 2021 Mestom Komárno, Námestie gen. Klapku č. 1, 945 01 Komárno, podľa výpisu z listu vlastníctva č. 6434 vlastníkom nehnuteľnosti na Kapitánovej ul. č. 29, parc. č. 519 v k. ú. Komárno, nachádzajúcej sa v Pamiatkovej zóne Komárno, po zvážení všetkých zložiek, týkajúcich sa ochrany pamiatkového fondu podľa § 32 ods. 7 pamiatkového zákona, dospel k záveru, že navrhovaný zámer úpravy nehnuteľnosti na Kapitánovej ul. č. 29, parc. č. 519 v k. ú. Komárno v rozsahu:

- **Úprava exteriéru:** oprava plochej strechy vrátane klampiarskych prvkov prístavby k dvorovej fasáde, oprava poškodených častí omietkovej vrstvy s novým farebným náterom dvorovej fasády, drenážny systém odvodnenia dvorovej fasády,

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

1. Nové klampiarske prvky - žľaby a zvody na prístavbe realizovať valcového tvaru z pozinkovaného plechu z farebným náterom staromed'.
2. Pôvodné primárne omietkové vrstvy zachovať, poškodené časti pôvodnej omietky odstraňovať ručne. Opravu poškodených častí omietkových vrstiev realizovať s povrchovou úpravou a štruktúrou identickou s existujúcou pôvodnou primárnu omietkovou úpravou na vápennej báze s paropriepustnými vlastnosťami ako hladkú omietku. V prípade zavlhnutých povrchov dvorových fasád v polohe soklovej časti sa môžu použiť sanačné omietky na báze hydraulických vápien, prípadne s trasovými prímesami a s plnivom, ktoré bude ladiť s pôvodnými časťami omietok (realizovať prieskum zdrojov a príčin zavlhania a zasolenia konštrukcií s návrhmi riešenia problematických častí). Presný druh, zloženie a rozsah (technologický postup a materiálové riešenie) určí Krajský pamiatkový úrad Nitro v priebehu realizácie prác na úprave nehnuteľnosti.
3. Nový fasádny náter dvorových fasád realizovať ako vápenný náter, resp. na minerálnej silikátovej báze určené na historické objekty. Presný druh, zloženie a rozsah určí Krajský pamiatkový úrad Nitro v priebehu realizácie úpravy nehnuteľnosti. Presný odtieň farebnosti nového povrchového náteru dvorových fasád určí Krajský pamiatkový úrad Nitro v priebehu realizácie prác na úprave

- nehnuteľnosti na základe výsledkov zisťovania pôvodnej farebnosti fasád (sondážnym spôsobom). Pracovníka Krajského pamiatkového úradu Nitra, kancelária Komárno, prizvať na zisťovanie odtieňa farebného náteru, tvoriaceho primárnu povrchovú úpravu fasád.
4. Funkčnosť odvodnenia bude závislá na kvalite návrhu a realizácii vrátane spádovania drenážneho systému. Detailný návrh drenážneho systému odovzdať na posúdenie Krajskému pamiatkovému úradu Nitra, ako prípravnú dokumentáciu úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území.
  5. Krajský pamiatkový úrad Nitra posúdi drenážny systém z hľadiska archeológie na základe predloženej prípravnej dokumentácie.
  6. Na realizáciu predpokladaných prác v rozsahu: drenážny systém odvodnenia dvorovej fasády, je potrebné spracovať prípravnú dokumentáciu.
  7. Prípravnú dokumentáciu spracovať v zmysle podmienok stanovených v bode 4 a predložiť na schválenie Krajskému pamiatkovému úradu Nitra, ktorý vydá podľa § 32 ods. 10 osobitné záväzné stanovisko ku každej prípravnej dokumentácii úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území.
  8. Začiatok realizácie úpravy nehnuteľnosti a predpokladaný koniec úpravy nehnuteľnosti oznámiť Krajskému pamiatkovému úradu Nitra.

**Štátny pamiatkový dohľad na úseku ochrany pamiatkového fondu, v zmysle § 32 ods. 13 pamiatkového zákona, vykonáva Krajský pamiatkový úrad Nitra.**

Predmetné rozhodnutie sa vzťahuje iba k zámeru úpravy nehnuteľnosti na Kapitánovej ul. č. 29, parc. č. 519 v k. ú. Komárno, v rozsahu oprava plochej strechy vrátane klampiarskych prvkov prístavby k dvorovej fasáde, oprava poškodených častí omietkovej vrstvy s novým farebným náterom dvorovej fasády, drenážny systém odvodnenia dvorovej fasády, vymedzenom vo výrokovej časti tohto rozhodnutia a nenahrádza rozhodnutie alebo záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Nitra k iným úpravám a prácam na predmetnej nehnuteľnosti v pamiatkovom území.

Podľa § 44a pamiatkového zákona, toto rozhodnutie stráca platnosť po uplynutí troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti, ak v tejto lehote neboli vykonané úkony, na ktoré sa vzťahujú.

Každú zmenu oproti alebo nad rámec tohto rozhodnutia je nutné prerokovať a schváliť správnym orgánom.

#### **O d ô v o d n e n i e :**

Podkladom pre rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Nitra o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území bola žiadosť Mesta Komárno, podaná dňa 10. 09. 2021 spolu so zámerom úpravy nehnuteľnosti na Kapitánovej ul. č. 29, parc. č. 519 v Komárne, v rozsahu: oprava plochej strechy vrátane klampiarskych prvkov prístavby k dvorovej fasáde, oprava poškodených častí omietkovej vrstvy s novým farebným náterom dvorovej fasády, drenážny systém odvodnenia dvorovej fasády námestia; výpis z listu vlastníctva č. 6434; informatívna kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 519 v k. ú. Komárno; Zásady ochrany Pamiatková zóna Komárno, sprac.: Krajský pamiatkový úrad Nitra, 2014.

V zmysle § 32 ods. 5 pamiatkového zákona, pred začatím novej stavby alebo úpravy pozemku alebo stavby, ktorá nie je národnou kultúrnou pamiatkou, ale sa nachádza v pamiatkovom území, je vlastník takejto nehnuteľnosti povinný vyžiaľať si rozhodnutie krajského pamiatkového úradu, a to predložením žiadosti o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území.

Podľa § 32 ods. 7 pamiatkového zákona, krajský pamiatkový úrad v rozhodnutí o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území uvedie, či navrhovaný zámer je 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. Krajský pamiatkový úrad zároveň určí, či tieto úpravy možno vykonať iba na základe výskumov a inej prípravnej dokumentácie a projektovej dokumentácie a uloží vlastníkovi povinnosť oznámiť mu vopred začiatok úpravy nehnuteľnosti a predpokladaný koniec úpravy nehnuteľnosti.

Základná ochrana pamiatkového územia je podľa ustanovenia § 29 ods. 1 pamiatkového zákona súhrn činností a opatrení, ktorými orgány štátnej správy a orgány územnej samosprávy v spolupráci s vlastníkmi 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.

Zámerom je úprava nehnuteľnosti v rozsahu: oprava plochej strechy vrátane klampiarskych prvkov prístavby k dvorovej fasáde, oprava poškodených častí omietkovej vrstvy s novým farebným náterom dvorovej fasády, drenážny systém odvodnenia dvorovej fasády. Nehnuteľnosť je pôvodne jednopodlažný meštiansky dom postavený v historizujúcom slohovom výraze. V priebehu druhej pol. 20. storočia boli na objekte realizované úpravy z dôvodu funkčnej adaptácie na škôlku (aj v súčasnosti slúži objekt ako škôlka), napriek tomu si objekt zachoval pamiatkové hodnoty a bol v rámci *Zásad ochrany Pamiatkovej zóny Komárno* vyhodnotený ako nehnuteľnosť s pamiatkovou hodnotou. Dvorová časť objektu je situovaná na mierne sa zvažujúcom teréne, pričom realizácia drenážneho systému z tohto dôvodu môže prispieť k vyriešeniu existujúceho nevhodného stavu dvorových fasád spôsobené zavíhaním. Avšak z dôvodu negatívnych skúseností z realizáciou drenážnych systémov a nopalových fólií na historických objektoch, je potrebné vypracovať detailný návrh realizácie vrátane spádovania drenážneho systému.

Pri rozhodovaní o prípustnosti predloženého zámeru úpravy nehnuteľnosti, v rozsahu špecifikovanom v žiadosti predloženej dňa 10. 09. 2021, ako aj pri určovaní podmienok výrokovej časti tohto rozhodnutia, Krajský pamiatkový úrad Nitra vzal do úvahy záujmy chránené pamiatkovým zákonom, najmä nutnosť zachovania pamiatkových hodnôt mestskej pamiatkovej zóny, ako aj pamiatkových hodnôt, ktorími disponuje nehnuteľnosť na Kapitánovej ul. č. 29, parc. č. 519 v k. ú. Komárno, situovanie, aktuálnu podobu a stav predmetnej nehnuteľnosti a dotknutého priestoru, špecifikáciu predpokladaných zmien so svojím vplyvom na predmetnú nehnuteľnosť a priestor pamiatkového územia, požiadavky, usmernenia a odporúčania vzťahujúce sa k predmetnej nehnuteľnosti uvedené v odborných materiáloch archivovaných na KPÚ Nitra: požiadavky *Zásad ochrany Pamiatkovej zóny Komárno* z roku 2014, vzťahujúce sa na predmetnú nehnuteľnosť a zámer úpravy podľa predloženej žiadosti.

Pri posudzovaní predloženého zámeru bolo prvoradé posúdenie vplyvu na objekt a jeho prostredia z hľadiska princípov ochrany a prezentácie pamiatkového fondu. V rámci ochrany, obnovy a prezentácie pamiatkového fondu územia Pamiatkovej zóny Komárno je potrebné zachovať existujúce pamiatkové hodnoty dotknutého objektu. Všetky stavebné zásahy a úpravy je nutné vykonávať tak, aby neboli ohrozené zachované pamiatkové hodnoty. Meštiansky dom na Kapitánovej ul. č. 29 disponuje pamiatkovými hodnotami, ktoré v rámci úpravy nehnuteľnosti je potrebné zachovať, predovšetkým pôvodnú hmotu, pôdorys, slohový výraz a zachované pôvodné prvky fasád objektu, výraz strechy.

Z týchto dôvodov v rámci ochrany, obnovy a prezentácie pamiatkového fondu územia Pamiatkovej zóny Komárno je navrhovaný zámer úpravy nehnuteľnosti v rozsahu oprava plochej strechy vrátane klampiarskych prvkov prístavby k dvorovej fasáde, oprava poškodených častí omietkovej vrstvy s novým

farebným náterom dvorovej fasády, drenážny systém odvodnenia dvorovej fasády, vymedzenom vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, prípustný pri dodržaní hore stanovených podmienok.

Rozhodnutie bolo vydané v zmysle zákona č.49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

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

**Poučenie:**

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

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

PhDr. Peter Jurkovič  
riaditeľ

**Doručuje sa**

Mesto Komárno, Námestie gen. Klapku č.1, 945 01 Komárno, IČO: 00306525 (elektronicky)

**Na vedomie**

Krajský pamiatkový úrad Nitra - pre spis