



KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD BANSKÁ BYSTRICA

Číslo konania: KPUBB-2023/6657-9/43859/HUD, RUS

Banská Bystrica, 02.06.2023

Vybavuje, kontakt: Mgr. Lukáš Hudec/+421 45 245 11 22

ROZHODNUTIE

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

rozhodnutie

Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica (ďalej len „KPÚ Banská Bystrica“ alebo „správny orgán“) podľa § 32 ods. 2 a 4 pamiatkového zákona

r o z h o d o l

o zámere vlastníka, Mesta Banská Štiavnica, Radničné nám. 1, 969 24 Banská Štiavnica, vykonať obnovu národnej kultúrnej pamiatky (ďalej len „NKP“) „dom meštiansky“ zapísanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ďalej len „ÚZPF“) pod č. 2551/1 v rozsahu 2. etapy obnovy:

- a) Sanácia vlhkosti;
- b) Archeologický výskum;
- c) Obnova poškodených; vymenených stropov a klenieb;
- d) Výmena okien, dverí a brán;
- e) Oprava a výmena dlažieb nádvorja a okolia budovy;
- f) Obnova fasád;
- g) Obnova stien a podláh interiéru, obnova schodísk;
- h) Výmena inžinierskych sietí, vykurovania, EPS, ESZ, kamery;
- i) Vybudovanie kotolne, rekonštrukcia toaliet;
- j) Informačné nápisy a úprava nádvorja pred vstupom do suterénu;
- k) Dobudovanie rozvodov požiarneho hydrantu bezprostrednej blízkosti stavby;

na adrese Nám. Sv. Trojice 4, súp. č. 8, parc. C-KN č. 3209/1-2, k. ú. Banská Štiavnica, situovanej v území Pamiatkovej rezervácie Banská Štiavnica, ktorý je z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom

p r í p u s t n ý

a určuje nasledovné podmienky:

- 1) Pre prípravu obnovy interiéru a exteriéru NKP vykonať pamiatkový výskum podľa § 35 ods. 4 písm. a) pamiatkového zákona:
 - a) druh výskumu: umelecko-historický a architektonicko-historický;
 - b) so zameraním na:
 - vyhodnotenie umelecko-historického a architektonicko-historického vývoja NKP,
 - špecifikovanie individuálnych pamiatkových hodnôt,
 - inventarizáciu hodnotných prvkov objektu,

- určenie rozsahu a stavu zachovania pamiatkovo hodnotných detailov,
 - spracovanie návrhu pamiatkovej obnovy,
 - archívny výskum objektu;
- c) miesto a rozsah vykonávaného výskumu: exteriér a interiér NKP „dom meštiansky“, ÚZPF č. 2551/1, Nám. Sv. Trojice 4, súp. č. 8, parc. C-KN č. 3209/1-2, k. ú. Banská Štiavnica;
- d) spôsob vykonávania výskumu: obhliadkový a sondážny;
- e) oprávnená osoba, ktorá bude vykonávať pamiatkový výskum, je povinná oznámiť KPÚ Banská Bystrica písomne začatie pamiatkového výskumu najmenej päť dní vopred a ukončenie terénnej časti pamiatkového výskumu bezodkladne;
- f) terénnu časť pamiatkového výskumu ukončiť záverečnou komisiou za prítomnosti KPÚ Banská Bystrica;
- g) oprávnená osoba, ktorá vykonáva pamiatkový výskum, spracuje výskumom získané odborné poznatky vo výskumnej dokumentácii, podľa § 7 a § 8 vyhlášky Ministerstva kultúry Slovenskej republiky č. 253/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva pamiatkový zákon v znení neskorších predpisov (ďalej len „vykonávacia vyhláška MK SR“).
- h) oprávnená osoba, ktorá vykonáva pamiatkový výskum, je povinná predložiť výskumnú dokumentáciu Pamiatkovému úradu Slovenskej republiky (ďalej len „PÚ SR“) na posúdenie;
- i) výskumnú dokumentáciu spolu so stanoviskom PÚ SR vlastníka/investora odovzdá KPÚ Banská Bystrica do 120 dní po ukončení terénnej časti výskumu; ak z objektívnych dôvodov nie je možné v uvedenej lehote dokumentáciu odovzdať, písomne požiada o jej predĺženie;
- j) KPÚ Banská Bystrica vydá o výskumnej dokumentácii z pamiatkového výskumu záväzné stanovisko a odsúhlasená výskumná dokumentácia bude podkladom na spracovanie projektovej dokumentácie obnovy NKP;
- k) podmienky vykonania výskumu môžu byť počas jeho realizácie doplnené, prípadne upravené podľa aktuálnej nálezovej situácie; v prípade lokalizácie závažných nálezov ďalší postup oprávnená osoba vykonávajúca výskum prerokuje s KPÚ Banská Bystrica.
- 2) Zachovať a rehabilitovať pôvodný historický dispozičný koncept, historickú hmotovú skladbu, historické konštrukcie, cenné architektonické detaily, historické kamenné a drevené prvky, historické omietkové vrstvy s nátermi exteriéru a interiéru objektu. Pri obnove minimalizovať zásahy do historických konštrukcií a pôvodných povrchových úprav; uplatniť tradičné materiály a technológie s dôrazom na reverzibilitu úprav.
- 3) Zachovať pôdorysné, objemové, materiálové, konštrukčné riešenie objektu a architektonický výraz objektu.
- 4) Pri návrhu nových architektonických detailov a ich materiálovom riešení navrhnuť kópie pôvodných architektonických a umelecko-remeselných detailov a cenných prvkov (dlažby, dvere, stolárske výrobky, kovové a kamenné prvky, stropy..).
- 5) Sanáciu vlhkosti objektu navrhnuť a realizovať s použitím tradičných postupov (úprava terénu, odvedenie zrážkovej vody, uplatnenie ílu a pod.). Vylúčiť použitie chemickej iniektáže muriva a iných nereverzibilných zásahov.
- 6) Zachovať všetky pôvodné omietkové a náterové vrstvy murív interiéru; odstraňovať je možné len vlhkosťou nezvratne poškodené, odlupujúce sa náterové a omietkové vrstvy a cementové omietky; doplnky omietok a nový náter realizovať s použitím materiálov na vápenej báze.
- 7) Spôsob obnovy fasád – umelecko-remeselný alebo reštaurovanie – bude posúdený v nadväznosti na výsledky pamiatkového výskumu.
- 8) Prípadné pôvodné okenné výplne (určené výskumom v inventarizácii ako cenný detail) zachovať, nové okenné výplne navrhnuť ako kópie historických, drevené, v subtilnej konštrukcii, členené, osadené v líci fasády (vylúčiť použitie tzv. europofilov); podľa dochovanej historickej fotodokumentácie.
- 9) Všetky pôvodné historické dverné výplne zachovať (určené výskumom v inventarizácii ako cenný detail), umelecko-remeselne obnoviť; nové navrhnuť drevené, v analógii podľa regionálnych vzorov.

- 10) K novým okenným a dverným výplňiam spracovať výrobné výkresy - konštrukčný návrh výplní, výber povrchovej úpravy a ich farebnosť vopred prerokovať a odsúhlasiť s KPÚ Banská Bystrica (vylúčiť použitie tzv. europofilov).
- 11) Vylúčiť realizáciu nových otvorov v historických konštrukciách, ale využiť už existujúce.
- 12) Odstrániť všetky nevhodné betónové a cementové podlahy.
- 13) Podlahy v historickom objekte navrhnuť nasledovne: drevené doskové podlahy v obytných miestnostiach, vo vstupných priestoroch a chodbách navrhnuť kamenné, prípadne tehlové dlažby; na dvore navrhnuť kamennú dlažbu (kamenné platne alebo lomový kameň). Pri výbere použiť miestny kameň – ryolit a andezit. Výber dlažieb a podláh vopred odsúhlasiť s KPU Banská Bystrica.
- 14) Pre rozvody inžinierskych sietí v historickej časti domu využiť staré drážky; pri návrhu nových rozvodov minimalizovať zásahy do pôvodných konštrukcií, viesť ich v podlahe, na zvislé rozvody využiť jestvujúce komínové prieduchy.
- 15) Zachovať akúkoľvek pôvodnú historickú dlažbu v interiéri alebo exteriéri; novú navrhnuť z regionálneho materiálu podľa historických vzorov.
- 16) Úpravu nádvorja pred vstupom navrhnuť podľa dochovanej historickej fotodokumentácie; vylúčiť akékoľvek novodobé, atypické alebo hypotetické riešenie predmetného priestranstva.
- 17) Informačné nápisy na fasáde riešiť vývesnými štítmami na konzolách alebo tabuľou nad vstupom s kvalitným individuálnym výtvarným a dizajnerským prejavom, v trvanlivom a ušľachtilom materiáli (stolarske, kovárske, kamenárske, keramické a štukárske výrobky); vylúčiť typizované reklamy a novodobé materiály (napr. plast, hliník a pod.).
- 18) Informačný nápis nesmie narúšať architektonický výraz a historické tvaroslovie fasády (napr. vstupné kamenné portály, rímsoy, pilastre, balkónové zábradlia a pod.).
- 19) Spracovať prípravnú dokumentáciu:
 - a) Posúdenie príčin zavlhania konštrukcií objektu s návrhom ich sanácie;
 - b) Statický posudok aktuálneho stavu klenieb, stropov, murív NKP s návrhom ich sanácie.
- 20) Spracovať projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie, ktorej súčasťou bude:
 - a) Zakreslenie jestvujúcich cenných detailov na základe architektonicko-historického a umelecko-historického výskumu s určeným spôsobom obnovy;
 - b) Materiálové riešenie kópií pôvodných cenných prvkov (okná, dvere, zábradlia, podlahy, mreže atď.);
 - c) Výrobné výkresy nových konštrukčných prvkov (okenné a dverné výplne atď.);v priebehu spracovania ju prerokovať a následne predložiť KPÚ Banská Bystrica pre vydanie záväzného stanoviska.
- 21) Vykonať pamiatkový výskum podľa § 35 ods. 4 písm. a) a b) pamiatkového zákona:
 - **druh výskumu:** archeologický predstihový, záchranný (priebežný);
 - **miesto a rozsah vykonávaného výskumu:** na pozemkoch parc. C-KN č. 3209/1-2, k. ú. Banská Štiavnica;
 - **spôsob vykonávania výskumu:** archeologický výskum bude realizovaný:
 - a) počas realizácie zemných, výkopových a terénnych prác súvisiacich s obnovou NKP (vrátane výkopov nutných pre vyhotovenie prípravnej dokumentácie, či v rámci súčinnosti s ostatnými pamiatkovými výskumami - predstihová fáza). Archeologický výskum bude pozostávať z vyhľadávania archeologických nálezov a kontextov, ich preskúmania a zdokumentovania.
 - b) Zo zistených archeologických vrstiev a objektov budú odobraté vzorky v dostatočnom objeme (v prípade pravekých kontextov 30 l, v prípade stredovekých kontextov 5 l, v prípade mokrych nálezových situácií celý objem).
 - c) Výskum bude ukončený záverečnou komisiou za prítomnosti zástupcu KPÚ Banská Bystrica.
 - d) Výskumnú dokumentáciu spolu so stanoviskom PÚ SR vlastní/investor odovzdá KPÚ Banská Bystrica do 120 dní po ukončení terénnej časti výskumu; ak z objektívnych dôvodov nie je možné v uvedenej lehote dokumentáciu odovzdať, písomne požiada o jej predĺženie.

- e) Podmienky vykonania výskumu môžu byť počas jeho realizácie doplnené, prípadne upravené podľa aktuálnej nálezovej situácie. V prípade lokalizácie závažných huteľných a nehnuteľných archeologických nálezov ďalší postup oprávnená osoba vykonávajúca výskum prerokuje s KPÚ Banská Bystrica.
- 22) Začiatok prác a predpokladané ukončenie prác oznámiť KPÚ Banská Bystrica písomne 7 dní vopred.
- 23) Každú zmenu zámeru posudzovaného v tomto rozhodnutí je vlastník povinný prerokovať s KPÚ Banská Bystrica.

Odôvodnenie:

KPÚ Banská Bystrica prijal dňa 03.05.2023 žiadosť Mesta Banská Štiavnica, Radničné nám. 1, 969 24 Banská Štiavnica (ďalej len „vlastník“), o vydanie rozhodnutia o zámere obnovy NKP – 2. etapa obnovy: komplexná obnova objektu na adrese Nám. Sv. Trojice 4, súp. č. 8, parc. C-KN č. 3209/1-2, NKP „dom meštiansky“ ÚZPF č. 2551/1, ktorý je situovaný v území Pamiatkovej rezervácie Banská Štiavnica. Prílohou žiadosti je taxatívny výpočet navrhovaných prác v druhej etape obnovy.

KPÚ Banská Bystrica vydal dňa 23.03.2023 rozhodnutie o náprave č. KPUBB-2023/6657-3/23450/HUD, v ktorom vlastníkov nariadil vykonať na objekte opatrenia na nápravu – zabezpečenie havarijného stavu NKP po požiari v centre mesta dňa 18.03.2023. Žiadosť bola podaná na základe výrokovej časti C. predmetného rozhodnutia.

Správny orgán z výpisu listu vlastníctva č. 1 zistil, že NKP na adrese Nám. Sv. Trojice 4, súp. č. 8, parc. C-KN č. 3209/1-2, k. ú. Banská Štiavnica je výlučným vlastníctvom Mesta Banská Štiavnica, Radničné nám. 1, 969 24 Banská Štiavnica.

Predmetná NKP je situovaná v území Pamiatkovej rezervácie Banská Štiavnica (ďalej len „PR“), ktorej územie bolo vymedzené Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 280/2000 Z. z. o pamiatkovej rezervácii Banská Štiavnica a preto sa na ňu vzťahujú ustanovenia pamiatkového zákona.

NKP je situovaná v centre Banskej Štiavnice, v zástavbe spodnej časti Námestia sv. Trojice. Predmetom pamiatkovej ochrany je objemové členenie, výškové usporiadanie, architektonické a materiálové riešenie exteriéru a interiéru NKP, vrátane zachovaného výrazu, dispozičného riešenia, historických omietkových a náterových vrstiev.

Pre základnú ochranu pamiatkového územia boli vypracované zásady ochrany pamiatkovej rezervácie: „Pamiatkový úrad Slovenskej republiky Bratislava: Zásady ochrany pamiatkových území – Pamiatková rezervácia Banská Štiavnica - historické jadro – Pamiatková rezervácia Banská Štiavnica - Kalvária, Zodpovedný spracovateľ: PhDr. Magdaléna Kvasnicová, PhD., Bratislava, december 2004“ (ďalej len „Zásady 2004“). „Zásady 2004“ sú zverejnené na internetovej stránke Pamiatkového úradu Slovenskej republiky: <http://www.pamiatky.sk/sk/page/zasady-ochrany-pr-banska-stiavnica>.

V zmysle uvedeného dokumentu sa predmetná parcela nachádza v Sektore I – územie s autenticky zachovanou kompaktnou reprezentačnou slohovou zástavbou s významnými solitérmi kostolov, radnice a iných verejných mestských objektov.

Vysoká miera zachovania urbanistickej štruktúry mestskej kompaktnej zástavby ako v pôdoryse, v spôsobe zástavby aj kompozícii, charakteristická vysokou kvalitou reprezentačných meštianskych domov a palácov s verejnými budovami, so zachovanými jadrami z raného stredoveku, prevažujúcou objemovo-priestorovou štruktúrou z obdobia baroka a prefasádovaním väčšiny objektov v 19. storočí, zachovaná na väčšine územia.

V rámci ochrany interiéru historického objektu, je treba všetky historické prvky (stavebno-konštrukčný systém, dispozičná skladba, komunikačný systém, remeselné, umelecko-remeselné a výtvarné prvky zachovať a chrániť). Spôsob obnovy, resp. rehabilitácie a každá podlieha schváleniu odbornej organizácie

PS (rozhodnutie KPÚ). Pri obnove pamiatky treba dodržať primeranú funkciu a využitie kultúrnej pamiatky, pri zachovaní autenticity, integrity a originálu KP. Je základnou povinnosťou vlastníka starať sa o jej zachovanie a základnú údržbu.

Pri obnove pamiatkových objektov je nevyhnutné uplatniť tradičné prírodné materiály, používané v oblasti. Nevhodnými materiálmi sú: disperzné náterové hmoty, cement, plasty, asfaltová krytina, veľké tabule skla, hliník, betón, železobetónové konštrukcie, oceľové konštrukcie.

Zásady pre výber materiálov - Kameň (v regióne tradičný ryolit a andezit): konštrukcie múrov (lomový kameň), dlažba z platní, lomový kameň, kocky, schodiskové stupne, ostenia okien a portálov.

Kov: klampiarske prvky, okenice, dverové výplne, zábradlia, zámočnícke detaily na výplne okien a dverí, mreže, krytiny – z tvarovaných kovových tabúl, prípadne tabúl z kovu spájaných na drážky.

Drevo: konštrukcia krovu, strešná krytina (šindel), zvislé konštrukcie (hrázdená stena), vodorovné konštrukcie (trámové stropy), doskové podlahy, interiérové prvky (okná, dvere).

Keramika: kachľové pece, tehlové dlážky, ťahaná keramická krytina.

Vápn: omietky a ochranné nátery na drevené a kamenné konštrukcie.

V rámci zhrnutia zásad pri oprave resp. rehabilitácii kultúrnych pamiatok a historických objektov je navrhnuté: Všetky historické prvky interiéru objektov (stavebno-konštrukčný systém, dispozičná skladba, komunikačný systém, remeselné, umelecko-remeselné a výtvarné prvky) treba zachovať a chrániť. Pri obnove pamiatkových objektov je nevyhnutné uplatniť tradičné prírodné materiály používané v oblasti. Nevhodnými materiálmi sú najmä disperzné náterové hmoty, cement, plasty, asfaltová krytina, veľké tabule skla, hliník, betón, železobetónové konštrukcie, oceľové konštrukcie.

KPÚ Banská Bystrica preskúmaním dostupnej archívnej dokumentácie zistil, že predmetné archívne materiály sú pre prípravu komplexnej obnovy nepostačujúce a vzhľadom na súčasný stav a časový horizont, ktorý prešiel od ich vypracovania, je potrebné spracovanie architektonicko-historického a umelecko-historického výskumu NKP.

KPÚ Banská Bystrica po posúdení žiadosti zistil, že poskytuje dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie zámeru. Správnomu orgánu je z úradnej činnosti dostatočne známy stav predmetnej NKP, a preto nebolo nutné vo veci zvolať ústne pojednávanie spojené s miestnou obhliadkou.

Cieľom z hľadiska pamiatkovej ochrany je, aby obnova NKP bola pripravovaná, navrhnutá a zrealizovaná s dôrazom na maximálne zachovanie pamiatkových hodnôt a uplatnenie vhodných materiálov a technológií obnovy.

Na predmetnom území je vysoký predpoklad výskytu archeologických nálezov a situácií. Práce súvisiace s predmetnou obnovou NKP by mohli narušiť predpokladané archeologické nálezy a situácie súvisiace s osídlením a stavebným vývojom v danej časti pamiatkového územia.

KPÚ Banská Bystrica upozorňuje:

Pri zabezpečení archeologického výskumu je **investor/stavebník povinný**:

- podľa § 38 ods. 1 pamiatkového zákona finančne zabezpečiť archeologický výskum;
- podľa § 36 ods. 4 a § 39 ods. 8 pamiatkového zákona zabezpečiť oprávnenú osobu na vykonanie archeologického výskumu a písomne o tom upovedomiť KPÚ Banská Bystrica;
- do uzatváranej zmluvy o vykonaní archeologického výskumu s oprávnenou osobou podľa § 39 pamiatkového zákona uviesť podmienky vykonávania archeologického výskumu vyplývajúce z tohto rozhodnutia, hlavne druh, rozsah a spôsob vykonávania výskumu, nakladanie s nálezmi a povinnosť spracovať výskumnú dokumentáciu podľa § 39 ods. 9 a 10 pamiatkového zákona a § 10 Vyhlášky Ministerstva kultúry SR č. 231/2014 Z. z., vykonávajúcej pamiatkový zákon (ďalej len

- „vykonávacia vyhláška“), navrhovateľ súčasne poskytne osobe poverenej vykonaním archeologického výskumu kópiu tohto rozhodnutia;
- jedno vyhotovenie výskumnej dokumentácie spracovanej oprávnenou osobou odovzdať podľa § 39 ods. 11 pamiatkového zákona bezodplatne KPÚ Banská Bystrica a Archeologickému ústavu SAV;
 - zoznam právnických osôb oprávnených Ministerstvom kultúry SR vykonávať archeologický výskum je k dispozícii na príslušných krajských pamiatkových úradoch, Pamiatkovom úrade SR a na internetovej adrese www.pamiatky.sk;

Pri vykonávaní archeologického výskumu je **oprávnená osoba povinná**:

- nález historických stavebných konštrukcií (napr. torza architektúry a pod.) bezodkladne ohlásiť KPÚ Banská Bystrica, ktorý rozhodne o naložení s predmetným nálezom a ďalšom postupe prác;
- výskumom získané odborné poznatky spracovať vo výskumnej dokumentácii, ktorá bude vypracovaná v súlade s kritériami, ktoré určuje § 10 vykonávacej vyhlášky;
- podľa § 39 ods. 5 pamiatkového zákona oznámiť KPÚ Banská Bystrica 5 dní vopred začatie archeologického výskumu.

KPÚ Banská Bystrica konal podľa § 32 ods. 2 a 4 pamiatkového zákona, posúdil predložený zámer z hľadiska individuálnych pamiatkových hodnôt pamiatkového územia a záujmov chránených pamiatkovým zákonom, pričom nezistil dôvody, ktoré by pri dodržaní určených podmienok neumožňovali vykonať predložený zámer, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Štátny pamiatkový dohľad na úseku ochrany pamiatkového fondu podľa § 32 ods. 13 pamiatkového zákona bude vykonávať KPÚ Banská Bystrica.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie Krajskému pamiatkovému úradu Banská Bystrica, Lazovná č. 8, 975 65 Banská Bystrica v súlade s § 53 a 54 správneho poriadku v lehote 15 dní odo dňa doručenia. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. arch. Mária Flórová
riaditeľka
Krajského pamiatkového úradu
Banská Bystrica

Doručuje sa do vlastných rúk (s opakovaným doručením)

Mesto Banská Štiavnica, Radničné nám. 1, 969 24 Banská Štiavnica.

Na vedomie

Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica, Lazovná 8, 975 65 Banská Bystrica;
Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica, Lazovná 8, 975 65 Banská Bystrica; Mgr. Rusko
Krajský pamiatkový úrad Banská Bystrica, pracovisko Banská Štiavnica, Dolná ružová 7, 969 01 Banská Štiavnica, č. tel.: 0452451111; 0452451122; podatelna.bs@pamiatky.gov.sk, lukas.hudec@pamiatky.gov.sk - na založenie do spisu