



váš list č. / zo dňa  
žiadosť / 27.02.2020,  
MK/C/2019/01376-4

naše číslo  
KPUKE-2020/6353-  
2/20290/HA,MK,KI,SO

vybavuje / kontakt  
Ing. arch. A. Hrabinská / 055-  
2455 830

Košice  
09.03.2020

Vec

**Košice, Jesenského ulica, parcela č. 2106**

**- odborná a metodická pomoc vlastníkovi pri určovaní architektonických a urbanistických regulatívov pre zamýšľané využitie na parcele č. 2106, na Jesenského ulici, situovanej v ochrannom pásme Mestskej pamiatkovej rezervácie v Košiciach**

Krajský pamiatkový úrad Košice (ďalej len „KPÚ“) podľa § 11 odseku 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“), ktorý je vecne príslušným dotknutým orgánom a podľa § 9 odseku 5 pamiatkového zákona je miestne príslušným dotknutým orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu, na základe výkonu štátneho pamiatkového dohľadu v zmysle § 12 pamiatkového zákona, vlastníkovi – Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00691135, poskytuje KPÚ odbornú a metodickú pomoc v zmysle § 11 odseku 2 písmena c) pamiatkového zákona pri určovaní architektonických a urbanistických regulatívov **pre zamýšľané využitie na parcele č. 2106**, na Jesenského ulici, súpisné číslo 1624, druh stavby: dom, katastrálne územie: Stredné Mesto, obec: Košice – Staré Mesto, podľa výpisu z listu vlastníctva č. 10527, ktorá je situovaná v ochrannom pásme Mestskej pamiatkovej rezervácii v Košiciach, KPÚ preskúmal dotknutú parcelu a nehnuteľnosti v ochrannom pásme a pre zamýšľané využitie sa vyjadruje takto:

KPÚ preskúmal dostupné archívne podklady z hľadiska stavebného a urbanistického vývoja dotknutej parcely a dotknutého mestského bloku. Zo zisteného vyplýva, že parcela č. 2106 bola dlhodobo nezastavaná. Na historickej mape z roku 1856 je na parcele zachytená stavba na obdĺžnikovom pôdoryse, pričom dlhšiu stranu mala situovanú na uličnej čiare (na západnej hranici parcely). Ostatná časť parcely bola využívaná ako záhrada s ovocnými drevinami. Ani neskôr sa táto situácia zásadne nezmenila. Z mapového podkladu z roku 1912 je zrejماً zmena tvaru pôdorysu stavby, ktorá mala smerom do hĺbky dlhšie dvorové krídlo. V začiatku 20. storočia sa urbanistická štruktúra tohto celého mestského bloku menila, a to predovšetkým v okrajových líniách mestského bloku. Parcely boli delené na menšie a vznikla tu zástavba rodinných a bytových domov s uličným a dvorovými krídlami, dvormi a záhradami. Napriek týmto zmenám sa veľkosť dotknutej parcely nezmenila. Zostala pomerne veľká a nezastavaná. V rámci urbanistických plánov v období socializmu bola časť rodinného bývania asanovaná a do severovýchodnej časti tohto mestského bloku bol vložený nový areál železničarskej nemocnice, pričom aj celá zástavba Jesenského ulice bola určená na asanáciu v ďalšom období, čo sa už neuskutočnilo, a po zmenách po roku 1989 bolo územie vyhlásené za ochranné pásmo pamiatkovej rezervácie.

Na skúmanej parcele je možné zaznamenať nízkopodlažnú zástavbu až v druhej polovici 20. storočia (v prevažnej väčšine je zachovaná dodnes). Zástavba bola situovaná pri severnej a južnej

hranici parcely, pričom uličné krídla boli nasadené na uličnú čiaru. Vo vnútri parcely boli aj dve menšie solitérne stavby, ktoré neskôr zanikli. Súčasťou zástavby bol murovaný plot – murované oplotenie je súčasťou zástavby a reliéfu ulice dodnes. Situovanie a rozmiestnenie zástavby parcely vyplynulo z funkčnej náplne, v ostatnom období uplatnenej ako zberný dvor a autodieliňa. Tomu zodpovedal a dosiaľ zodpovedá aj pomer spevnených plôch dvora a dopravné napojenie na jednosmernú Jesenského ulicu. V súčasnosti vo východnej časti parcely je zachovaná zeleň, ktorá vznikla prirodzeným vývojom. Nachádzajú sa tu aj hodnotné perspektívne dreviny, ktoré by bolo možné uplatniť v cieľovej kompozícii budúcej úpravy. Okrem rodinného bývania a občianskej vybavenosti, ktorú reprezentuje nemocnica, funkčnú náplň tohto mestského bloku dopĺňa aj bývanie v bytovom štvorpodlažnom dome na severozápadnom nároží (bytový dom z medzivojnového obdobia).

Pokiaľ by na skúmanej parcele č. 2106 mala vzniknúť nová zástavba, je žiaduce, aby sa jestvujúca zástavba pred odstránením zdokumentovala, prípadne aby sa zvažila možnosť jej opätovného zakomponovania do nového zámeru. Zástavba parcely vznikla s ohľadom na typický rytmus a urbanistickú štruktúru východnej strany Jesenského ulice. Vyplývajú z uvedeného pri novom zámere zástavby parcely by mali vzniknúť objekty, nasadené na uličnú čiaru mestského bloku, bez vytvorenia monotónneho monobloku. Výstavbu komplexu, ktorý by rozsahom a celkovým výrazom bol v rozpore s drobnou členenou proporciou zástavby v tejto ulici, KPÚ považuje za nežiaduce. Objem zamýšľanej zástavby by mali oddeľovať / predeľovať prístupové komunikácie - vjazdy, vstupy a brány, ktoré budú smerovať do vnútra parcely, kde bude rozvíjaný kontext dvora a záhrady ako oddychovej zóny. Nevyučuje sa pritom priemet dvora do časti ulice. V takom prípade by bolo vhodné akceptovať murované oplotenie s vjazdovou bránou v uličnej línii parcely. Pomer zastavanosti by mal byť maximálne 60% z plochy celej parcely. Objemovo by malo ísť o hmoty v rozpätí od dvojpodlažných po maximálne tri nadzemné podlažia – teda 11,0m plus ustúpené podlažie alebo podkrovie. KPÚ pripúšťa návrh maximálnej výšky hmoty v nadväznosti na nárožný bytový dom (severozápadné nárožie mestského bloku). Hmotová a priestorová kompozícia bude rešpektovať prioritu historických dominant okolia a dotknutých mestských blokov. Nová zástavba nemá brániť priehľadom na historické dominanty a siluetu Mestskej pamiatkovej rezervácie v Košiciach z blízkych a vzdialených pohľadov. Novostavba nemá výškovo ani objemovo dominovať nad svojím okolím. Z hľadiska funkčného využitia sú vhodné polyfunkčné domy, bývanie, sociálne služby. Administratívne domy, hotely, školy a nemocnice nie sú vhodné. Pri návrhu zástavby je potrebné vylúčiť vegetačné strechy a technické fotovoltaické zariadenia.

Pokiaľ vlastník parcely bude mať konkrétny zámer, je povinný pred realizáciou podľa § 32 odseku 11 pamiatkového zákona podať KPÚ žiadosť o záväzné stanovisko o zámere úpravy nehnuteľnosti v ochrannom pásme, v ktorej vyšpecifikuje zámer tak, aby **uplatnil**:

- zastavanosť parcely v pomere maximálne 60% z plochy celej parcely (pričom podzemné podlažie sa započítava do plochy zástavby parcely);
- pôdorysnú schému zamýšľanej zástavby komponovať tak, aby krídla domov boli nasadené na uličnú čiaru. Vo vzťahu k susedným objektom možnosť situovať k susedným štítovým múrom domov. V rámci parcely radiť objekty tak, aby vznikol proporčne primeraný dvor (odstup budov, svetelnosť, manipulačná plocha pre automobily a pohyb peších, časť vyhradená na oddychovú zónu a pod.). Prípustné (ba žiaduce) je aj vytvorenie záhrady;
- uličné krídla nebudú vytvárať súvislý monoblok. Prípustné je objekty oddeliť komunikáciami, prejazdmi, bránami, nadväzujúcimi na dvor. Pokiaľ nebude uličná čiara zastavaná, je nutné realizovať na nej murované oplotenie;
- objem zamýšľaných novostavieb bude v rozpätí od dvoj podlažných po maximálne tri nadzemné podlažia – teda do výšky 11,0m (výška korunnej rímsy) plus ustúpené podlažie alebo podkrovie. Ustúpené podlažie bude mať menšiu konštrukčnú a svetlú výšku ako typické podlažie a jeho zastavaná plocha je menej ako 50% zastavanej plochy podlažia, nachádzajúceho sa pod ním;
- korunná rímsa novostavieb bude maximálne v rovine atiky 3.NP nárožného bytového domu (Jesenského 2, Košice);



- stavebná čiara bude totožná s uličnou čiarou. Bude otvorená a v rámci hĺbky parcely bude totožná s typickou hĺbkou dvorových krídiel v dotknutom mestskom bloku;
- nosný systém objektov môže byť skeletový, obvodový plášť riešiť ako murovaný, s omietnutou fasádou;

Krajský pamiatkový úrad Košice  
Hlavná č. 25  
040 01 Košice  
-1-



Ing. Kristína Markušová  
riaditeľka  
Krajský pamiatkový úrad Košice

**Zasiela sa**

1. Mesto Košice, Referát Útvar hlavného architekta mesta Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice / IČO: 00691135

**Na vedomie**

Krajský pamiatkový úrad v Košiciach, na založenie do spisu