



Podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

MK-3060/2018-221/5432

Vybavuje/linka

Mgr. N. Laczková
204 82-/-471

Bratislava

9. 4. 2018

Vec

Pamiatková zóna Pezinok, návrh na vyhlásenie pamiatkovej zóny - oznámenie o začatí správneho konania

Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky ako vecne príslušný ústredný orgán štátnej správy podľa § 17 ods. 2 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) v spojení s § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) Vám oznamuje začiatok správneho konania vo veci návrhu na vyhlásenie pamiatkovej zóny mesta Pezinok.

V súlade s § 17 ods. 2 pamiatkového zákona návrh na vyhlásenie pamiatkovej zóny predložil Ministerstvu kultúry Slovenskej republiky v roku 2018 Pamiatkový úrad Slovenskej republiky.

V súlade s ustanovením § 33 ods. 2 správneho poriadku Vám dávame možnosť, pred vydaním rozhodnutia, vyjadriť sa k návrhu Pamiatkového úradu Slovenskej republiky na vyhlásenie predmetného územia – vymedzenie územia pamiatkovej zóny v lehote do 10 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia.

S pozdravom

PhDr. Radoslav Ragač, PhD.
generálny riaditeľ
sekcie kultúrneho dedičstva

Príloha

Návrh na vyhlásenie pamiatkovej zóny mesta Pezinok

Oznámenie o začatí správneho konania sa doručí

1. Mesto Pezinok, Mestský úrad, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok
2. Mesto Pezinok – **doručenie formou verejnej vyhlášky**
3. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16. P. O. Box 106, 820 05 Bratislava 25
4. Ministerstvo kultúry SR, Úradná tabuľa – **doručenie formou verejnej vyhlášky**
5. Ministerstvo kultúry SR, sekcia kultúrneho dedičstva na založenie do spisu

Na vedomie:

1. Pamiatkový úrad SR, Cesta na Červený most 6, 814 06 Bratislava (bez príloh)
2. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava (bez príloh)

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

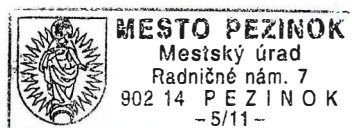
Oznámenie o začatí správneho konania vo veci vyhlásenia pamiatkovej zóny

Pezinok

sa v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku a s poukazom na ustanovenie § 17 ods. 2 zákona sa **doručuje touto verejnou vyhláškou**, ktoré sa vyvesí na úradnej tabuli správneho orgánu – Ministerstva kultúry Slovenskej republiky a Mestského úradu Pezinok. Pätnásť deň vyvesenia je dňom doručenia.

Vyvesené dňa: 18.4.2018
Potvrdené dňa: AP1

Zvesené dňa:
Pečiatka a podpis:



FOTODOKUMENTÁCIA



Diaľkový pohľad na mesto Pezinok z juhovýchodného úpätia Malých Karpát s výškovými dominantami hmôt sakrálnych objektov, v severnej časti (vľavo) s príslušným zámockým parkom.



Vonkajší pohľad č. 1 z juhu od železničnej stanice. Siluetu mesta negatívne narúša bytový dom na Hrnčiarskej ulici, ktorý výrazne presahuje výškovú hladinu a hmotovo-priestorový charakter pôvodnej historickej zástavby.



Historická fotografia panorámy Pezinka z juhu za železničnou stanicou, 1. polovica 20. storočia.



Vnútorný pohľad č. 1 z juhu na Holubyho ulici. Hmotovou dominantou tejto časti ulice sa stal polyfunkčný objekt, ktorého architektonické riešenie nerešpektuje pôvodný výraz ulice. Historickou dominantou nárožia pri vstupe do historického jadra je objekt bývalej základnej školy z roku 1914.



Dolný koniec Holubyho ulice s pôvodnou zástavbou, 1934.



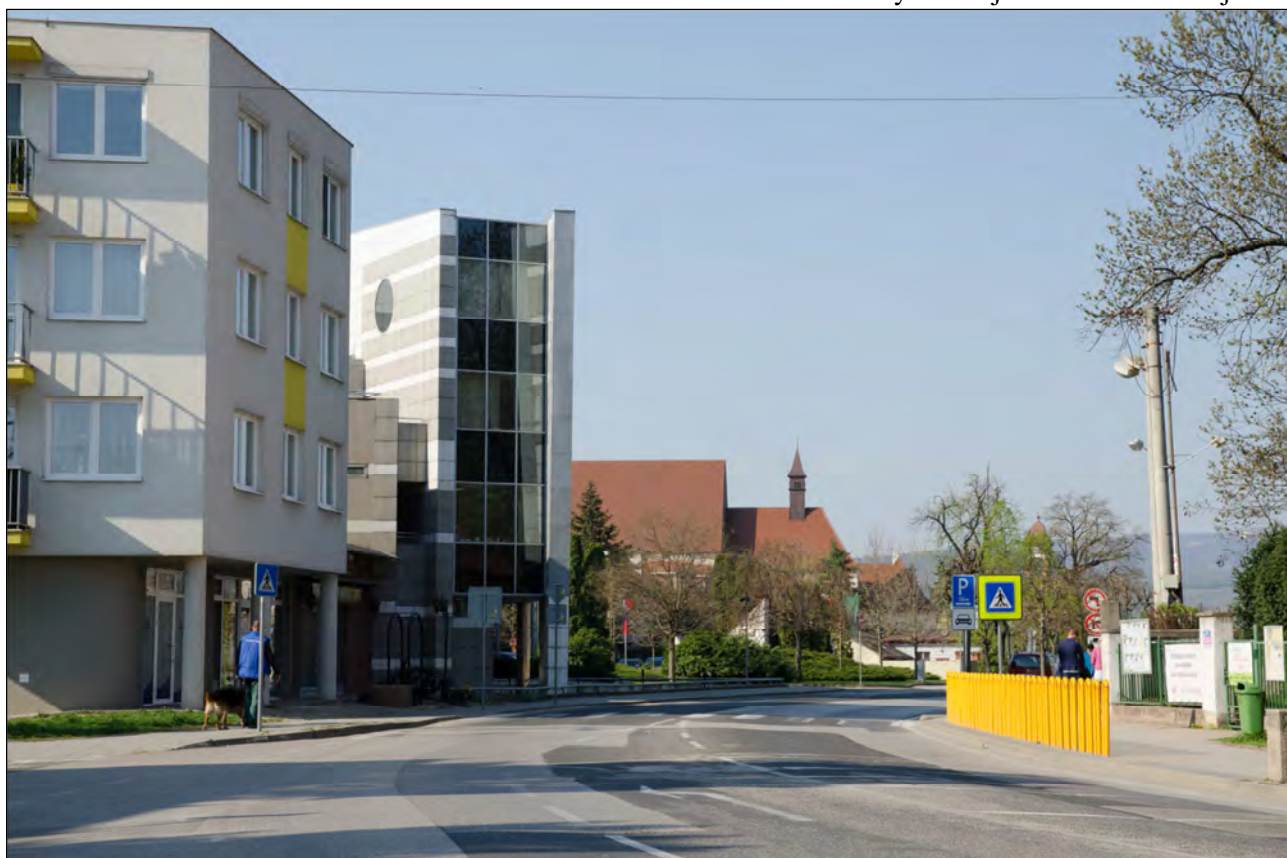
Vonkajší pohľad č. 2 na siluetu historického jadra mesta z budovy gymnázia na Kalinčiakovej ulici. Silueta je narušená bytovými domami pozdĺž východnej časti historického jadra, ktoré presahujú merítko a charakter pôvodnej zástavby.



Vonkajší pohľad č. 2, 40. roky 20. storočia.



Vonkajší pohľad č. 3 z komunikácie vedúcej smerom na Modru. Pohľad narúša hmota bytového domu a budova Okresného súdu v severovýchodnej časti historického jadra.



Vonkajší pohľad č. 3 z komunikácie vedúcej smerom na Modru. Priehľad na kostol Kláštora kapucínov narúša hmota bytového domu a budova Okresného súdu v severovýchodnej časti historického jadra.



Vonkajší pohľad č. 4 z Kupeckého ulice smerom do Holubyho ulice s dominantami veže farského kostola a kláštora kapucínov s priehľadom cez múr mestského opevnenia a bytové domy z 50. rokov 20. storočia.



Vonkajší pohľad č. 4, 60. roky 20. storočia.



Vonkajší pohľad č. 5 z Hrnčiarskej ulice cez mestské opevnenie sa dominantne uplatňujú veže kostolov, pohľad narúšajú novostavby rodinného domu a dvorových krídel v zadných častiach parciel domov Holubyho ulice. Mestské opevnenie je v tejto časti výrazne narušené prierazmi, ktoré slúžia pre sprístupnenie parciel zo zadnej strany.



Vnútorňý pohľad č. 3. Priehľad cez Meisslovú ulicu smerom k Radničnému námestiu s dominantným „dolným“ kostolom. Zástavba Meisslovej ulice bola počas výstavby sídliska v tejto časti úplne zlikvidovaná. V súčasnosti pôsobí nesúrodo.



Vnútorňý pohľad č. 3, 70. roky. 20. storočia.



Vnútrotný pohľad č. 4 z bytového domu na Mladobošlavskej ulici smerom na ulicu M. R. Štefánika. Siluetu a obraz historického jadra narúšajú vežové bytové domy na Záhradnej ulici ale aj objekt Okresného súdu na nároží ulíc.



Vnútrotný pohľad č. 4 na blok zástavby socialistického realizmu z rokov 1955-56 na Mladobošlavskej ulici, ktoré neutrálne dopĺňa prostredie pamiatkovej zóny s priestranými plochami zelene a hasičskou zbrojnicou pozdĺž severného úseku mestského opevnenia.



Vnútroňý pohľad č. 5 na Holubyho ulici na kostol s Kláštrom kapucínov, ktorý pohľadovo uzatvára severný koniec ulice s pôvodnou zástavbou vinohradníckych domov.



Vnútroňý pohľad č. 5, 1. polovica 20. storočia.



Vnútroňý pohľad č. 6 smerom na juh s narušeným priestorom s Domom kultúry a Obchodným domom Plus, v popredí s parkoviskom.



Vnútroňý pohľad č. 6 s pôvodnou zástavbou Holubyho a Potočnej ulice, 20. roky 20. storočia.



Vnútrotný pohľad č. 7 na pôvodnú zástavbu západnej strany ulice M. R. Štefánika s meštianskymi domami a radnicou na nároží do Radničného námestia.



Vnútrotný pohľad č. 7, 20. roky 20. storočia.



Pohľad do Štefánikovej ulice z križovatky s Mladoboleslavskou, 60. roky 20. storočia.



Vnútrotný pohľad č. 8 zo strechy budovy Mestského úradu smerom na sever. Priestor námestia s dominantným kostolom a radnicou, v pozadí s vežou evanjelického kostola.



Vnútorňý pohľad č. 8 na západnú stranu námestia s pôvodnou zástavbou meštianskych domov.
Strešnú krajinu narúšajú vikiere rôznych tvarov.



Vnútorňý pohľad č. 8 na sadovnícku úpravu námestia a zástavbu Holubyho ulice, 50. roky 20. storočia.



Vnútorný pohľad č. 8 na východnú stranu námestia s radnicou a nárožím Štefánikovej ulice, v pozadí s vežovými bytovými domami.



Vnútorný pohľad č. 8, 50. roky 20. storočia.



Námestie v 30. rokoch 20. storočia s pôvodnou zástavbou jeho východnej strany.



Vnútorňý pohľad č. 8 smerom na západ na objekt Kručišovej kúrie a zástavbu Holubyho ulice.



Vnútorý pohľad č. 8 smerom na juh do vnútra bloku ohraničeného Holubyho a Kollárovou ulicou - priestor je potrebné regenerovať s ohľadom na pôvodné funkčné využitie bez nároku na zastavanie.



Vnútorý pohľad č. 8 smerom na východ do vnútra bloku ohraničeného Kollárovou ulicou.



Vnútorňý pohľad č. 8 smerom na juh, strešná krajina so šikmými škridlovými strechami.



Vnútorňý pohľad č. 9 z veže Evanjelického kostola smerom na sever na narušený priestor s Kultúrnym domom, ale i zachovanú zástavbu západnej strany Štefánikovej ulice a východnou stranou Holubyho ulice s dominantami kostolov.



Výstavba Kultúrneho domu v 80. rokoch 20. storočia.



Vnútrotný pohľad č. 9 z veže Evanjelického kostola na pôvodnú zástavbu Holubyho ulice.



Vnútorý pohľad č. 9 z veže Evanjelického kostola na pôvodnú zástavbu Holubyho ulice.



Vnútorý pohľad č. 9 z veže Evanjelického kostola na časť pôvodnej zástavby Štefánikovej ulice.



Historický pohľad z veže Evanjelického kostola na pôvodnú zástavbu Štefánikovej ulice, 1. polovica 20. storočia.



Vnútrotný pohľad č. 9 z veže Evanjelického kostola na novú zástavbu Štefánikovej ulice a sídlisko na Záhradnej ulici.



Vnútorný pohľad č. 9 z veže Evanjelického kostola na novú zástavbu Štefánikovej ulice a sídlisko na Záhradnej ulici.



PAMIATKOVÝ ÚRAD
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Návrh na vyhlásenie pamiatkovej zóny mesta Pezinok



Spracovatelia:

Mgr. Dagmara Baroková

Ing. arch. Lívia Šišláková

Ing. Dana Marcinková (zeleň)

Dátum spracovania: 2016 - 2017

Obsah

1. Základné údaje o navrhovanom území.....	4
2. Vymedzenie územia navrhovanej pamiatkovej zóny.....	4
2. 1. Popis priebehu hranice.....	4
2. 2. Súpis parciel pamiatkovej zóny.....	5
3. Údaje o zadaní a spracovaní materiálu.....	12
4. Údaje o územnoplánovacej dokumentácii, podkladoch, prameňoch, použitej literatúre a predchádzajúcich výskumoch.....	13
4. 1. Územnoplánovacia dokumentácia, VZN.....	13
4. 2. Podklady, výskumy.....	13
4. 3. Literatúra.....	14
4. 4. Fotografická dokumentácia.....	15
5. Historický a urbanisticko-architektonický vývoj navrhovanej pamiatkovej zóny.....	16
5. 1. Urbanisticko-historický a architektonický vývoj územia.....	16
5. 1. 1. Vývoj od 13. storočia do 1. polovice 20. storočia.....	16
5. 1. 2. Vývoj po roku 1950.....	28
5. 1. 3. Vývoj zelene.....	36
6. Súčasný stav navrhovaného územia pamiatkovej zóny.....	43
6. 1. Funkčné využitie územia.....	43
6. 2. Historický pôdorys a parcelácia.....	44
6. 3. Materiálová, objektová skladba a architektonický výraz.....	49
6. 3. 1. Kategorizácia stavebných objektov v navrhovanej pamiatkovej zóne.....	55
6. 3. 1. 1. Nehnutelné národné kultúrne pamiatky (červené):.....	56
6. 3. 1. 2. Objekty navrhnuté na vyhlásenie za NKP (hnedé):.....	68
6. 3. 1. 3. Objekty historického významu (ružové):.....	69
6. 3. 1. 4. Objekty rešpektujúce pamiatkové územie (oranžové):.....	73
6. 3. 1. 5. Objekty neutrálne voči prostrediu pamiatkového územia (modré):.....	77
6. 3. 1. 6. Objekty nerešpektujúce pamiatkové územie - rušivé (žlté):.....	85
6. 3. 1. 7. Plochy vo výstavbe / na zastavanie.....	92
6. 4. Výškové a priestorové usporiadanie objektov.....	93
6. 5. Prvky uličného interiéru a uličného parteru.....	93
6. 6. Charakteristika zelene.....	94
6. 6. 1. Kategorizácia zelene.....	94
6. 6. 2. Kategória: Verejná zeleň.....	95

6. 6. 3. Kategória: Vyhradená zeleň	102
6. 6. 4. Kategória: Súkromná zeleň.....	103
6. 7. Charakteristické pohľady, silueta a panoráma.....	105
6. 8. Archeológia	105
7. Vyhodnotenie pamiatkových hodnôt územia	107
8. Návrh zásad ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt územia	109
<i>Legislatívne východiská ochrany pamiatkového územia</i>	109
<i>Úloha samosprávy pri ochrane pamiatkového fondu</i>	110
<i>Sektory</i>	111
<i>Základný metodický princíp pre zachovanie, údržbu a regeneráciu navrhovanej pamiatkovej zóny</i>	112
8. 1. Požiadavky na primerané funkčné využitie územia	112
8. 2. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie.....	113
8. 2. 1. <i>Doplňujúce požiadavky pre sektor B</i>	113
8. 3. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu materiálovej, objektovej skladby a architektonického výrazu.....	113
8. 4. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu výškového a priestorového usporiadania objektov	114
8. 4. 1. <i>Doplňujúce požiadavky pre sektor C</i>	115
8. 5. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu prvkov uličného interiéru a uličného parteru.....	115
8. 6. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historickej zelene	115
8. 6. 1. <i>Všeobecné požiadavky pre historickú zeleň navrhovanej pamiatkovej zóny</i>	115
8. 6. 2. <i>Požiadavky pre verejnú zeleň</i>	116
8. 6. 3. <i>Požiadavky pre vyhradenú zeleň (areály)</i>	116
8. 6. 4. <i>Požiadavky pre súkromnú zeleň</i>	117
8. 6. 5. <i>Požiadavky pre plochy určené na regeneráciu s prvkami zelene</i>	117
8. 7. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu charakteristických pohľadov, siluety a panorámy	117
8. 8. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu archeologických nálezísk.....	117
9. Prílohy	118

1. Základné údaje o navrhovanom území

Vyšší územný celok:	Bratislavský samosprávny kraj
Okres:	Pezinok
Obec:	Pezinok
Katastrálne územie:	Pezinok
Navrhovaný názov pamiatkového územia:	Pamiatková zóna Pezinok

Nehnutelné národné kultúrne pamiatky v pamiatkovom území: 52

2. Vymedzenie územia navrhovanej pamiatkovej zóny

Územie navrhovanej Pamiatkovej zóny Pezinok (ďalej len „pamiatková zóna“) je vymedzené na severe ulicou Štefana Polkorába, Mladoboleslavskou a Sládkovičovou ulicou. Na východe prechádza hranica územia po Šancovej ulici, východným smerom po Meisslovej a ďalej juhozápadným smerom po Kalinčiakovej ulici. Na juhu plynule prechádza západným smerom po Moyzesovej a Bratislavskej ulici. Na západe je územie ohraničené Hrnčiarskou ulicou.

Územie pamiatkovej zóny predstavuje historické jadro mesta vymedzené renesančným mestským opevnením, ktorého urbanistický vývoj sa ustálil v polovici 17. storočia, s príslušnou zástavbou, ktorá vznikala začiatkom 20. storočia v priestore pôvodných priekop a valov mestského opevnenia, kde je vysoká pravdepodobnosť archeologických nálezov. Hranica pamiatkovej zóny vedie po existujúcich hraniciach parciel.

Mapový podklad: vektorová katastrálna mapa k. ú. Pezinok z 22. 1. 2018, ktorú poskytol Geodetický a kartografický ústav Bratislava.

2. 1. Popis priebehu hranice

Východiskovým bodom hranice pamiatkovej zóny je severozápadný roh parcely č. 4547/3 odkiaľ hranica pokračuje severovýchodným smerom po ulici Štefana Polkorába a zároveň po severozápadných hraniciach parciel č. 4547/3, 4547/5, 4547/4, 4548/5, 4551, 4552/1, 4553/1, 4554, 4555, 4556/1, 4557, ďalej prechádza na severnom konci Holubyho ulice po parcelách č. 4653/14, 4653/4, 4653/2 a ďalej po Mladoboleslavskej ulici a parcelách č. 4653/5, 5047/2, 5047/1, 5049/1, 5050. Hranica prechádza severným ukončením Štefánikovej ulice po parcelách 5046/5, 4949/1 a ďalej po parcelách č. 4949/2, 4929/1 a cez Záhradnú ulicu po parcele č. 4912/10 pokračuje po Sládkovičovej ulici po parcelách č. 4875, 2386/3, až po severovýchodný roh parcely č. 4873/1 v ktorom sa hranica pamiatkovej zóny otáča južným smerom. Južná hranica pamiatkovej zóny prechádza po Šancovej ulici a sleduje východné hranice parciel č. 4857/3, 4857/2, 4871/1, 4871/3, 4872, 4895/14, 4895/13, 4869, 4868, 4867/3, 4867/2, 4867/1, 4867/4, 4866/2, 4866/1, 4865/2, 4864/1, 4862, 4861, 4860, 4859, 4858, 4911/14, prechádza cez Meisslovu ulicu východnou hranicou parcely č. 4779/1 a ďalej sa hranica pamiatkovej zóny zalamuje východným smerom po Meisslovej ulici a severných hraniciach parciel č. 4734, 4735/1, 4736/3, 4736/4, 4736/1, 4738/1, 4739/2 až na jej severovýchodné nárožie. V tomto bode sa hranica pamiatkovej zóny lomí smerom na juhozápad po Kalinčiakovej ulici a opisuje juhovýchodné hranice parciel č. 4739/2, 4739/1, 4740, 4741/2, 4742/4, 4742/1, 4742/3, 4743, 4744, 4747/1, 4748/1, 4749/1, 4750/1, 4750/3, pričom

sa hranica mierne otáča juhozápadným smerom a plynule prechádza na Moyzesovu ulicu a po juhovýchodných hraniciach parciel č. 4711, 4708/1, 4683/1, 4683/3, 4683/2, 4708/3, 4684/2, 4684/5, 4684/1. Ďalej hranica pamiatkovej zóny prechádza južnou hranicou parcely č. 4949/1 Kollárovej ulice a juhozápadným smerom po južných hraniciach parciel č. 4654/1, 4653/1 a ďalej po Bratislavskej ulici po parcelách č. 4652, 4525 až po juhozápadný roh parcely č. 4526/1. Odtiaľ sa hranica pamiatkovej zóny otáča smerom na sever po Hrnčiarskej ulici a západných hraniciach parciel č. 4526/1, 4526/2, 4526/3, 4527/1, 4527/7, 4528, 4529/3, 4529/1, 4531, 4532/1, 4533/3, 4533/2, 4533/1, 4524/4, 4524/12, 4524/9, 4524/39, 4524/36, 4524/21, 4524/20, 4524/33, 4524/17, 4524/14, 4524/13, 4524/14, 4524/15, prechádza západným koncom ulice Fortňa parcely č. 4575 a ďalej smerom na severozápad po parcelách č. 4534, 4550, 4535/2, 4535/3, 4536/4, 4537/1, 4538/1, 4539/1, 4541/1, 4542/1, 4543/1, 4544/1, 4545/1, 4546/1, 4547/1, 4547/2 a 4547/3 až kým sa nedostane do východiskového bodu.

2. 2. Súpis parciel pamiatkovej zóny

144/2	4420/1	4470/3	4517/2	4524/22
144/4	4420/4	4470/5	4518	4524/31
146/4	4425/1	4470/6	4521	4524/32
2386/3	4425/5	4471/1	4524/1	4524/33
2985/4	4430/2	4471/2	4524/2	4524/34
2985/5	4431/1	4471/3	4524/3	4524/35
3023/2	4431/3	4474	4524/4	4524/36
3023/3	4432/2	4481	4524/7	4524/37
3024/4	4433/1	4485/1	4524/8	4524/38
3024/5	4434/1	4486/2	4524/9	4524/39
4242/1	4434/2	4487	4524/10	4524/40
4319/23	4435/1	4488/1	4524/11	4524/41
4319/28	4438/1	4488/2	4524/12	4524/42
4319/30	4440	4490	4524/13	4525
4319/40	4443	4492	4524/14	4526/1
4319/51	4450/1	4493	4524/15	4526/2
4319/54	4450/2	4499	4524/16	4526/3
4319/55	4450/3	4502/1	4524/17	4527/1
4413/1	4450/4	4504	4524/18	4527/2
4415/1	4450/5	4509	4524/19	4527/4
4415/3	4450/6	4515	4524/20	4527/5
4417/1	4470/1	4517/1	4524/21	4527/6

4527/7	4541/1	4552/3	4572/3	4584/2
4528	4541/2	4553/1	4572/4	4584/3
4529/1	4541/3	4553/2	4572/5	4584/4
4529/2	4542/1	4553/3	4572/6	4584/5
4529/3	4542/2	4554	4572/7	4584/6
4530/1	4542/3	4555	4572/8	4585/1
4530/2	4543/1	4556/1	4572/9	4585/2
4530/3	4543/2	4556/2	4572/10	4585/3
4531	4543/3	4556/3	4572/11	4585/4
4532/1	4544/1	4557	4572/12	4585/5
4532/2	4544/2	4558	4572/13	4586
4532/3	4544/3	4559	4572/14	4587/1
4533/1	4545/1	4560	4573/1	4587/2
4533/2	4545/2	4561	4573/2	4587/3
4533/3	4545/3	4562	4573/3	4587/4
4533/4	4546/1	4563	4573/4	4587/5
4534	4546/2	4564	4573/5	4588/1
4535/1	4546/3	4565	4573/6	4588/2
4535/2	4547/1	4566/1	4573/7	4588/3
4535/3	4547/2	4566/2	4574	4588/4
4536/2	4547/3	4566/3	4575	4589/1
4536/4	4547/4	4566/4	4576/1	4589/2
4537/1	4547/5	4567	4576/2	4590/1
4537/2	4548/1	4568/1	4576/3	4590/2
4538/1	4548/2	4568/2	4576/4	4591/1
4538/2	4548/3	4569	4577/1	4591/2
4538/3	4548/4	4570/1	4577/2	4592/3
4539/1	4548/5	4570/2	4577/3	4592/4
4539/2	4550	4571/1	4577/4	4593/1
4540/1	4551	4571/2	4577/5	4593/2
4540/2	4552/1	4572/1	4578	4594/1
4540/3	4552/2	4572/2	4584/1	4594/2

4594/3	4611/1	4630/1	4653/2	4657/5
4594/4	4611/2	4630/2	4653/3	4658/1
4595/1	4612	4630/3	4653/4	4658/2
4595/2	4613/1	4630/4	4653/5	4658/3
4596	4613/2	4630/5	4653/6	4658/4
4597	4614	4631	4653/7	4658/5
4598	4615	4632	4653/8	4658/6
4599	4616/1	4633	4653/9	4658/7
4600	4616/2	4634	4653/10	4659/1
4601	4616/3	4635	4653/11	4659/2
4602	4616/4	4636	4653/12	4659/3
4603	4617	4637	4653/13	4659/5
4604	4618	4638/1	4653/14	4659/6
4605/1	4619	4638/2	4654/1	4660/1
4605/2	4620/1	4639	4655/2	4660/2
4605/3	4620/2	4640	4655/3	4660/5
4605/4	4621	4641/1	4655/4	4660/6
4605/5	4622	4641/2	4656/1	4661/1
4605/6	4623	4641/3	4656/3	4661/2
4605/7	4624	4641/4	4656/8	4661/3
4605/8	4625/1	4641/5	4656/9	4661/7
4605/9	4625/2	4641/6	4656/10	4661/8
4606	4626/1	4642/1	4656/11	4662/1
4607	4626/2	4642/2	4656/12	4662/2
4608	4627	4643	4656/13	4662/3
4609/1	4628	4644/1	4656/15	4663/1
4609/2	4629/1	4646/1	4656/16	4663/2
4609/3	4629/2	4647/1	4656/17	4663/3
4609/4	4629/3	4647/2	4657/1	4663/4
4610/1	4629/4	4651	4657/2	4663/5
4610/2	4629/5	4652	4657/3	4663/6
4610/3	4629/6	4653/1	4657/4	4663/7

4664	4684/1	4693/4	4708/22	4734/1
4665	4684/2	4693/5	4709	4734/2
4666/1	4684/3	4693/6	4710/1	4734/3
4666/2	4684/4	4693/7	4710/2	4734/4
4667	4684/5	4694	4710/3	4735/1
4668	4685/1	4696	4710/4	4735/2
4669	4685/2	4697	4710/5	4736/1
4670/1	4685/3	4698	4710/6	4736/2
4670/2	4686/1	4699	4710/7	4736/3
4670/3	4686/2	4700	4711	4736/4
4671/1	4687/1	4701	4712	4736/6
4671/3	4687/2	4702	4713	4736/7
4671/4	4687/3	4703	4714	4736/8
4671/5	4688/1	4704	4715	4737/1
4671/6	4688/2	4705	4716	4737/2
4671/7	4688/3	4706	4717	4737/3
4671/8	4689/1	4707	4718	4738/1
4671/9	4689/2	4708/1	4719	4738/2
4672	4689/3	4708/3	4720	4739/1
4673/1	4689/4	4708/5	4721	4739/2
4673/2	4690/1	4708/6	4722	4740
4673/4	4690/2	4708/7	4723	4741/1
4674	4690/3	4708/8	4724	4741/2
4676	4690/4	4708/10	4725	4741/3
4678	4690/5	4708/11	4726	4742/1
4679	4691	4708/13	4727	4742/2
4680	4692/1	4708/14	4728	4742/3
4681/1	4692/2	4708/16	4729	4742/4
4682	4692/3	4708/18	4730	4742/5
4683/1	4692/4	4708/19	4731	4743
4683/2	4693/1	4708/20	4732	4744
4683/3	4693/3	4708/21	4733	4745/1

4745/2	4864/3	4882	4900/3	4911/18
4746	4864/4	4883/1	4900/4	4911/21
4747/1	4864/5	4883/2	4900/5	4911/22
4747/2	4865/1	4884	4900/6	4911/23
4747/3	4865/2	4885	4900/7	4911/24
4747/4	4866/1	4886	4900/8	4911/25
4748/1	4866/2	4887	4900/9	4912/1
4748/1	4867/1	4888/1	4900/10	4912/2
4748/2	4867/2	4888/2	4900/11	4912/3
4749/1	4867/3	4889	4901/1	4912/4
4749/2	4867/4	4890	4901/2	4912/6
4749/3	4868	4891/1	4902	4912/7
4750/1	4869	4891/2	4903	4912/8
4750/2	4870	4892	4904	4912/9
4750/3	4871/1	4893	4905	4912/10
4779/1	4871/2	4894	4906	4917/1
4779/2	4871/3	4895/1	4907	4917/2
4779/7	4872	4895/2	4908	4918
4779/8	4873/1	4895/8	4909	4919
4857/2	4873/2	4895/9	4910	4920
4857/3	4874/1	4895/10	4911/1	4921/1
4857/5	4874/3	4895/12	4911/2	4921/2
4858	4875	4895/13	4911/3	4921/3
4859	4876	4895/14	4911/4	4921/4
4860	4877	4895/15	4911/5	4921/5
4861	4878/1	4895/16	4911/6	4921/6
4862	4878/2	4896	4911/8	4922/1
4863/1	4878/3	4897	4911/10	4922/2
4863/2	4878/4	4898	4911/11	4922/3
4863/3	4879	4899	4911/12	4922/4
4864/1	4880	4900/1	4911/13	4922/5
4864/2	4881	4900/2	4911/14	4922/6

4922/7	4933/6	4946/1	4954/2	4978/6
4923/1	4934/1	4946/2	4955	4979/1
4923/2	4934/2	4947/1	4958/1	4980
4924	4934/3	4947/2	4958/2	4981/1
4925	4934/4	4947/3	4965/1	4981/2
4926	4934/5	4948	4966	4982
4927/1	4935/1	4949/1	4967	4983
4927/2	4935/2	4949/2	4968/3	4984
4928	4935/3	4949/3	4968/4	4985/1
4929/1	4935/4	4950/1	4968/5	4987
4929/2	4936/1	4950/2	4968/6	4988/1
4929/3	4936/2	4950/3	4968/7	4989/1
4929/4	4936/3	4950/4	4968/8	4989/3
4929/5	4936/5	4950/5	4968/9	4991
4929/8	4937/2	4950/6	4968/10	4993
4930/1	4938	4950/7	4969	4994
4930/2	4939/3	4950/8	4970	4995/1
4930/4	4940/1	4950/9	4971	4995/2
4930/5	4940/2	4950/10	4972/1	4995/3
4931/1	4940/3	4950/11	4972/2	5000/1
4931/2	4940/4	4950/12	4972/3	5000/2
4931/3	4940/5	4950/13	4973/1	5000/4
4932/1	4940/6	4950/14	4973/2	5000/5
4932/2	4941/1	4950/15	4974/1	5000/6
4932/3	4942/1	4950/16	4974/2	5000/7
4932/4	4942/2	4950/17	4975/1	5000/8
4932/5	4943/1	4950/18	4975/2	5006
4933/1	4943/2	4950/19	4976	5007
4933/2	4944/1	4951	4977	5008
4933/3	4944/2	4952	4978/1	5009
4933/4	4944/3	4953	4978/2	5010
4933/5	4945	4954/1	4978/3	5011

5012	5024	5038	5045/10	5046/11
5013	5025	5039	5045/11	5046/12
5014	5026	5040	5045/12	5047/1
5015/1	5028	5041	5046/1	5047/2
5015/2	5029	5042	5046/2	5048
5016	5030	5043	5046/3	5049/1
5017	5031	5044	5046/4	5049/2
5018	5032	5045/1	5046/5	5049/3
5019	5033	5045/2	5046/6	5049/4
5020	5034	5045/3	5046/7	5049/5
5021	5035	5045/4	5046/8	5050
5022	5036	5045/6	5046/9	
5023	5037	5045/7	5046/10	

3. Údaje o zadaní a spracovaní materiálu

Materiál návrhu na vyhlásenie pamiatkovej zóny Pezinok (ďalej len „návrh na vyhlásenie“), vypracoval na základe podnetu Mesta Pezinok, zo dňa 27. 1. 2016, č. 3635/2016, doplnený listom zo dňa 1. 6. 2016, č. 5/4-4-3155-17628/2016, Odbor národných kultúrnych pamiatok a pamiatkových území Pamiatkového úradu Slovenskej republiky v rokoch 2016 - 2017. V januári 2018 bol návrh na vyhlásenie prerokovaný s Mestom Pezinok, taktiež za účasti Krajského pamiatkového úradu Bratislava, pričom vznesené pripomienky boli spracovateľom následne zapracované. Mesto Pezinok vydalo k návrhu na vyhlásenie súhlasné stanovisko (zo dňa 1. 2. 2018, č. VirZu-643-2779/2018).

Návrh na vyhlásenie je spracovaný v zmysle ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“). Podľa § 17 je pamiatková zóna územie s historickým sídelným usporiadaním, územie kultúrnej krajiny s pamiatkovými hodnotami alebo územie s archeologickými nálezmi, ktoré možno topograficky vymedziť. Pamiatkovú zónu vyhlasuje na návrh pamiatkového úradu ministerstvo rozhodnutím, v ktorom vymedzí jej územie.

Pamiatková zóna sa podľa § 2 ods. 2 pamiatkového zákona sa považuje za pamiatkový fond od začiatku správneho konania o jej vyhlásení.

Návrh na vyhlásenie vychádza z § 29 pamiatkového zákona o základnej ochrane pamiatkového územia, ktorou je 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 územia. Návrh na vyhlásenie je podkladom pre spracovanie zásad ochrany pamiatkového územia, ktoré vypracúva a vydáva krajský pamiatkový úrad podľa § 11 ods. 2 písm. b pamiatkového zákona.

Návrh na vyhlásenie obsahuje *urbanisticko-historický výskum* (kapitoly 1 až 7) a *návrh zásad ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt pamiatkovej zóny* (kapitola 8). Materiál je spracovaný v súlade s § 9 vyhlášky č. 253/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva pamiatkový zákon, a § 29 ods. 3 pamiatkového zákona. Východiskovými materiálmi pre spracovanie návrhu na vyhlásenie boli archívne materiály *Zásad pamiatkovej starostlivosti o historické jadro Pezinka* spracované v roku 1976 Slovenským ústavom pamiatkovej starostlivosti a ochrany prírody v Bratislave a materiál *Návrhu na vyhlásenie pamiatkovej zóny Pezinok* spracovaný rovnakým ústavom v roku 1992. Ďalšími archívnymi podkladmi dôležitými pre analýzu navrhovanej pamiatkovej zóny boli zamerania blokov historického jadra Pezinka Stavoprojektom v rokoch 1977 – 1979, architektonicko-historické, umelecko-historické a archeologické výskumy, historické mapovania z 18. a konca 19. storočia, ortofotomapa, historické fotografie. Počas terénneho prieskumu bola vyhotovená podrobná fotografická dokumentácia súčasného stavu navrhovanej pamiatkovej zóny.

Návrh na vyhlásenie je v súlade s *Dohovorom o ochrane architektonického dedičstva Európy* (oznámenie č. 369/2001 Z. z.), s *Európskym dohovorom o krajine* (oznámenie č. 515/2005 Z. z.), s *Deklaráciou Národnej rady SR o ochrane kultúrneho dedičstva* č. 91/2001 Z. z. a *Ústavou Slovenskej republiky*.

Návrh na vyhlásenie je podkladom pre správne konanie Ministerstva kultúry SR vo veci vyhlásenia pamiatkovej zóny podľa § 17 pamiatkového zákona. O návrhu na vyhlásenie sa vyjadruje samosprávny kraj (podľa § 13 pamiatkového zákona), obec je dotknutým orgánom územnej samosprávy (§ 5 ods. 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov).

4. Údaje o územnoplánovacej dokumentácii, podkladoch, prameňoch, použitej literatúre a predchádzajúcich výskumoch

4. 1. Územnoplánovacia dokumentácia, VZN

Územný plán mesta Pezinok, Závazná časť 2016, účinnosť od 1. 4. 2017

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Pezinok č. 5/2016 o verejnej zeleni

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Pezinok č. 2/2007 o pamätihodnostiach

4. 2. Podklady, výskumy

Historická katastrálna mapa z roku 1895, Ústredný archív GKÚ Bratislava, mapové listy č. 12 a 16.

Chotárna mapa Pezinka z roku 1767, Mestské múzeum v Pezinku.

Mapa Pezinka z roku 1775, Štátny archív v Bratislave, pobočka Modra.

Historická ortofotomapa z roku 1950. Dostupné na internete: <http://mapy.tuzvo.sk/HOFM/>

Bloky historického jadra (prieskumy), Stavoprojekt Bratislava. Archív Pamiatkového úradu SR, inv. č. A 6277, 2209, 3532, 3685, 3687, 3689, 6270.

Staník, I.: Pezinok, mestské opevnenie, I. stavebný úsek. Architektonický výskum a zásady pamiatkovej starostlivosti. KÚŠPSOP Bratislava, 1981. Archív Pamiatkového úradu SR, inv. č. T 4184.

Husovská, Ľ.: *Pezinok, mestské opevnenie, úsek Hrnčiarska 2*. Bratislava, 2004. Archív Pamiatkového úradu SR, inv. č. T 5838.

Baxa, P.: *Výskumná správa zo záchranného archeologického výskumu Starej radnice v Pezinku*. PÚ reg. stred. Bratislava, 2002. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Farkaš Zdeněk: *Výskumná správa, polyfunkčný objekt na Meisslovej ulici*. SNM-AM Bratislava, MsM PK, 2004. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Farkaš, Z., Nagy, P., Wittgrüber, P.: *Výskumná správa z predstihového záchranného archeologického výskumu Pezinok Hrnčiarska ulica č. 2*. SNM-AM Bratislava, MsM PK, 2004. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Farkaš, Z., Choma, I., Vavák, J.: *Výskumná správa zo záchranného archeologického výskumu, Pezinok-meštiansky dom na ul. M. R. Štefánika 4*. SNM-AM Bratislava, MsM PK, 2006-2007. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Farkaš, Z., Choma, I., Wittgrüber, P.: *Výskumná správa z archeologického výskumu, Pezinok-meštiansky dom na ul. Holubyho 22*. SNM-AM Bratislava, MsM PK, 2006. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Farkaš, Z., Choma, I., Wittgrüber, P.: *Nálezová správa z archeologického výskumu, Pezinok – meštiansky dom Radničné námestie č. 9*. SNM-AM Bratislava, MsM PK, 2008. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Farkaš, Z., Wittgrüber, P.: *Nálezová správa z archeologického výskumu, Pezinok – Farský kostol Nanebovzatia P. Márie*. SNM-AM Bratislava, MsM PK, 2002. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Farkaš, Z., Krampfl, T.: *(schémy, profily, zápisnica a iné) z archeologického výskumu, Pezinok – Farský kostol Nanebovzatia P. Márie*. SNM-AM Bratislava, MsM PK, 2004-2005. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Farkaš, Z., Krampfl, T.: *Výskumná správa z archeologického výskumu Rímskokatolíckeho farského kostola Nanebovzatia Panny Márie v Pezinku*. SNM-AM Bratislava, MsM PK, 2006. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Farkaš, Z., Choma, I., Wittgrüber, P.: *Výskumná správa zo záchranného archeologického výskumu, Pezinok – Kostol Nanebovzatia Panny Márie*. SNM-AM Bratislava, MsM PK, 2006. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Farkaš, Z., Choma, I.: *Výskumná správa zo záchranného archeologického výskumu, Pezinok – Kostol Nanebovzatia Panny Márie*. SNM-AM Bratislava, MsM PK, 2008. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Farkaš, Z.: *Výskumná správa z archeologického výskumu, Pezinok Holubyho ul. 41*. SNM-AM Bratislava, MsM PK, 2009-2010. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Kos, R.: *Výskumná dokumentácia z archeologického výskumu, zmena stavby – nadstavby a prístavby rodinného domu, Hrnčiarska ul. č. 6*. Achilles group, 2015. Archív Mestského múzea v Pezinku.

Farkaš, Z., Vavák, J., Wittgrüber, P.: *Dejiny Pezinka od praveku po formovanie sa Uhorského štátu*. In P. Pospechová (ed.): *Bozen... Pezinok 1208-2008*, Pezinok, 2008, s. 1-15.

Bartík, J.: *Okresy Pezinok, Senec, Bratislava, osídlenie v dobe bronzovej*. In P. Pospechová/P. Wittgrüber (zost): *Carnuntum Gerulata. Germánske osídlenie pri Dunaji v priestore Bratislavskej brány ako širšie hospodárske a sociálne zázemie Carnunta a Gerulaty*. Pezinok, 2008, s. 59-77.

Spisová agenda KÚŠPSOP Bratislava. Archív Pamiatkového úradu SR, k. č. 114-115.

Aktualizačné listy národných kultúrnych pamiatok.

4. 3. Literatúra

Dubovský, Ján Milan – Žudel, Juraj: *Dejiny Pezinka*. Bratislava : Obzor, 1982.

Dubovský, Ján Milan: *Peripetie slobody : (Pezinská čítanka)*. Pezinok : Mesto Pezinok, 1997.

Encyklopedický ústav SAV: *Vlastivedný slovník obcí na Slovensku II*. Bratislava : Veda, 1977, s. 382-385 (Pezinok).

Lehotská, D.: *Dejiny mesta Pezinka*. Turčiansky Svätý Martin : Matica slovenská, 1947.

Súpis pamiatok na Slovensku, zväzok druhý K-P. Slovenský ústav pamiatkovej starostlivosti a ochrany prírody, Bratislava : Obzor, 1968, s. 463-466 (Pezinok).

Kahoun, K.: *Stavebný vývoj vinohradníckych miest na západnom Slovensku*. In *Pamiatky a múzeá*, roč. VII., 1958, č. 3, s. 105-118.

Šášky, Ladislav: *Gotické domy v Pezinku*. In *Vlastivedný časopis*, roč. XXVII, 1978, č. 3, s. 128.

Pospechová, P. – Wittgrüber, P.: *Bránami mesta*. Pezinok: Mestské múzeum v Pezinku 2008.

Kahounová, Eva: *Vinohradnícke stavby a lisy*. Bratislava : SAV, 1969.

Sedlák, V.: *Príspevok k architektúre stredovekých hradov na západnom Slovensku*. In *Monumentorum tutela – ochrana pamiatok 4*. Bratislava : SÚPSOP, 1967-68, s. 448.

Husovská, Ľudmila – Takátsová, Júlia: *Má ešte malé mesto svoju tvár? (I) : O tom, kam sa uberá prestavba Jura pri Bratislave, Modry, Pezinka, Veľkých Levár...* In *Technické noviny*, roč. 35, 1987, č. 25, s. 15.

Husovská, Ľudmila – Takátsová, Júlia: Má ešte malé mesto svoju tvár? (II) : O tom, kam sa uberá prestavba Jura pri Bratislave, Modry, Pezinka, Veľkých Levár... In *Technické noviny*, roč. 35, 1987, č. 26, s. 15.

Kosman, K.: Hotel Grand v Pezinku. In *Projekt*, roč. XI., 1969, č. 9-10, s. 181-184.

Kuharovič, Peter: Slovo autora. In *Projekt*, roč. 38, 1996, č. 6, s. 41-43.

Ľm: Polyfunkčný dom v centre Pezinka. In *Projekt*, roč. 38, 1996, č. 3, s. 29.

Pospechová, Petra: Kostol Nanebovzatia Panny Márie v Pezinku. In *Pamiatky a múzeá*, 2007, č. 4, s. 2-5.

Pospechová, P. – Vavák, J – Wittgrúber, P.: Renesančné opevnenie Pezinka. In *Pamiatky a múzeá*, 2006, č. 1, s. 14-17.

Zvarik, E.: Príspevok k poznaniu architektúry v Pezinku: Meštiansky dom na Holubyho ul. č. 23. In *Historika*, roč. V, č. 1, 2016, s. 35-39.

4. 4. Fotografická dokumentácia

Súčasný stav 2016-2017: Mgr. Dagmara Baroková, Mestské múzeum v Pezinku, Ing. arch. Lívia Šišlákova, Ing. Dana Marcinková.

Historické fotografie: Archív Pamiatkového úradu SR, Štátny archív v Bratislave, pobočka Modra, Mestské múzeum v Pezinku, Malokarpatské múzeum v Pezinku.

5. Historický a urbanisticko-architektonický vývoj navrhovanej pamiatkovej zóny

Pezinok leží 18 kilometrov severovýchodne od hlavného mesta Bratislavy a tvoria ho dve katastrálne územia Grinava a Pezinok. Z geografického hľadiska leží mesto Pezinok na juhovýchodnom úpätí Malých Karpát v nadmorskej výške 156 metrov v centre mesta a od 138 až 752 metrov (Čertov kopec) v chotári, na plochom náplavovom kuželi cajlanského potoka pri vyústení Cajlanskej doliny do Podunajskej nížiny, na juhozápadnom okraji Trnavskej sprašovej tabule. Celý chotár odvodňuje povodie Dudváhu, do ktorého sa vlieva cajlanský potok Saulak, pretekajúci západným okrajom mesta. Okrajové časti odvodňujú prítoky Grinavského potoka a Trniansky potok.

5. 1. Urbanisticko-historický a architektonický vývoj územia

5. 1. 1. Vývoj od 13. storočia do 1. polovice 20. storočia

Mesto Pezinok reprezentuje malokarpatský vinohradnícky región svojou významnou históriou a bohatou vinohradníckou tradíciou, ktorá siaha na začiatok 13. storočia.

Prvá písomná zmienka o území dnešného Pezinka pochádza z roku 1208, keď sa v donačnej listine Ondreja II. pre nitrianskeho župana Tomáša z rodu Hunt-Poznanovcov a predka rodu grófov zo Svätého Jura a Pezinka uvádza názov darovaného majetku ako „terra Bozen“. Z tejto najstaršej listiny, ani prameňov z rokov 1245 resp. 1256, spomínajúcich zem Bozin nie je zrejmý jej bližší charakter. S najväčšou pravdepodobnosťou sa však jednalo o väčší majetkový komplex, na ktorom ležalo minimálne jedno sídlo, predchodca dnešného Pezinka.

Územie, na ktorom sa rozprestieralo panstvo grófov z Pezinka a Svätého Jura malo na začiatku 13. storočia dôležitú strategickú polohu, pretože cezeň prechádzali diaľkové cesty, smerujúce k dunajskému brodu pod Bratislavským hradom, alebo od neho vychádzali. Západne od Malých Karpát to bola cesta spájajúca Moravu s Uhorskom, východne od Karpát cesty spájajúce Bratislavu s vnútrozemím kráľovstva.

Sídlo sa postupne rozvíjalo popri toku potoka v severojužnom smere, pričom na jeho pravom brehu bolo usídlené pôvodné obyvateľstvo a na ľavom brehu usadil gróf Kozma I. po roku 1242 nemeckých kolonistov. Po osídlení oboch brehov potoka bola postavená **sakrálna stavba**, ktorá sa stala predchodcom dnešného **kostola Nanebovzatia Panny Márie**. V jej susedstve bol **na prelome 13. a 14. storočia vybudovaný vodný hrad**, ktorý sa prvýkrát spomína ako rodové sídlo pezinskej vetvy rodu grófov zo Svätého Jura a Pezinka v roku 1361.

V roku 1318 dochádza k rozdeleniu panstva medzi bratov Šebuša II. (1304-1345) a Petra, synov Abraháma II. Pezinok dostal Šebuš, ktorý používal titul „gróf pezinský“. Obaja bratia podporovali vinohradníctvo ako výdatný zdroj príjmov. V roku 1325 uzavreli spoločne za obe panstvá významné dohody: prvú s mešťanmi Trnavy a jej poddanských obcí Hrnčiaroviec a Modranky, druhú s bratislavskými vinohradníkmi. V roku 1339 dostali od kráľa Karola I. Róberta právo dolovať zlato, a to ako odmenu za ich vzorné služby „všade na ich majetku a zvlášť na území hradov a obcí Bozin a Zent gyurgh“.

V prvej polovici 14. storočia už bol v Pezinku väčší počet remeselníkov a tak sa tu od roku 1376 vďaka výsadnej listine kráľa Ľudovíta začali konať týždenné trhy, zo začiatku iba na hlavnej ulici, neskôr na osobitnom priestranstve, z ktorého sa vyvinulo námestie. V listinách z druhej polovice 14. storočia sa Pezinok uvádza ako villa (dedina).

Pôdorys mesta môžeme čiastočne zrekonštruovať až na základe prameňov z **prvej polovice 15. storočia**. Najmä vďaka správe o deľbe Pezinka a ďalších majetkov medzi Juraja a Mikuláša, synov Mikuláša, dvoch členov rodu grófov zo Svätého Jura a Pezinka z roku 1425. Z tejto deľby poznáme tiež podrobný opis hradu, ktorý si bratia rozdelili. Z deľby majetkov vyňali farský kostol Panny

Márie, faru, dom zvonára a školu na hornom konci mesta, a tiež špitál sv. Ducha a dom správcu špitála, ktoré sa nachádzali na dolnom konci (v polohe dnešnej školy na Holubyho ulici). Deľba začala od vonkajšieho mostu hradu a pokračovala stredom ulice, zvanej Hradná alebo Trhová (dnešná M. R. Štefánika). Odtiaľ sa pokračovalo na západ k potoku, pretekajúcemu mestečkom a po jeho prúde až na koniec mesta. V súvislosti s rozdelením sa spomínajú aj ďalšie dva domy a to malý dom na konci mestečka, vedľa potoka z jeho západnej strany a veľký dom, zvaný „Perghauz“ na rohu Garbiarskej ulice (nárožia dnešného Radničného námestia a Holubyho ulice). Zaujímavým dokladom o rozsahu mestečka v tom čase je údaj o 317 usadlostiach jobagionov, čo je na danú dobu pomerne veľký počet.

Garbiarsku ulicu, totožnú z dolnou časťou dnešnej ulice Holubyho, vymedzoval „Perghauz“ na hornom a špitál sv. Ducha na dolnom konci. Dá sa predpokladať, že ulica bola v polovici 15. storočia aspoň čiastočne zastavaná v celej svojej dĺžke. V neskoršom období sa Garbiarska ulica stáva súčasťou jednej dlhej ulice, v roku 1601 označovanej ako Bratislavská, ktorú rozdeľovalo námestie (v registri desiatkového vína z roku 1437 bola horná časť Holubyho ulice označená ako Uhorská). Medzi Trhovou a Garbiarskou ulicou bolo „circulum fori“¹, čo možno preložiť ako okrúhle priestranstvo, námestie i trhovisko, dnešné Radničné námestie. Trhovisko tu ale pravdepodobne nebolo, keďže sa spomína Trhová ulica, išlo iba o voľné priestranstvo, z ktorého neskôr vzniklo námestie.² Najzámornejší obyvatelia, predovšetkým vinohradníci, bývali na Trhovej ulici, o čom nepriamo svedčí okolnosť, že si ju bratia Mikuláš a Juraj rozdelili napoly. Z toho vyplýva, že Trhová ulica bola zároveň najvýstavnejšia a stálo na nej najviac kamenných meštianskych domov.³ Podľa urbára z roku 1601 stálo na Bratislavskej ulici (Pressburgergassen) až 70 domov. Domy tu stojace boli postavené zväčša na ¼ (26 domov) resp. 1/8 (22 domov) fundusu. Spolu s domami na Trhovej ulici (dnes Štefánikova) patrili k najväčším. V úseku medzi rožným domom (stotožňovaným s perghauzom z roku 1425) a špitálom uvádza urbár 5 ďalších domov. V mestečku bola radnica (domus civitatis), šesť zemianskych kúrií, tri fary, škola, špitál, pivovar, krčma a tri majere.

V prvej polovici 16. storočia, v roku 1543, vymreli obe vetvy rodu grófov zo Svätého Jura a Pezinka, čím sa pezinské panstvo opäť dostalo do kráľovských rúk. Rozrastanie mestečka prebiehalo len postupne na základe staršej stredovekej dispozície pribúdaním jednotlivých parciel.

Záverom 16. a začiatkom 17. storočia je v Pezinku badateľný veľký stavebný rozmach, podporovaný najmä vzrástajúcou sa vrstvou obyvateľstva – vinohradníkmi. V roku **1615** získava Pezinok od **Mateja II. privilégium**, ktorým sa stáva slobodným kráľovským mestečkom. Druhým, veľkým, privilégiom z roku **1647**, udeleným Ferdinandom III., boli Pezinku potvrdené **výsady slobodného kráľovského mesta**, čím sa vytvoril prosperujúci základ pre ďalší vývoj mesta, nevynímajúc urbanistický a stavebný rozmach. Udelenými privilégiami podnietená výstavba **mestského fortifikačného systému** uzavrela pôdorys rozvíjajúceho sa vnútorného mesta. Mestské opevnenie tiež oddelilo mesto od hradu. Vystavané opevnenie ohradilo v konečnej forme historické jadro približne v tvare obdĺžnika s dvoma skosenými rohmi a bolo tvorené 10 polygonálnymi, jednou polkruhovitou baštou a troma bránami. Tieto prvky boli poprepájané vysokým kamenným múrom so strieňami. Zo zadnej strany sa k hradbe primkynal hlinený násyp - val. Účinnosť obrany zvyšovala priekopa napájaná vodou z Cajlanského potoka.

Zo správy mesta o nákladoch na výstavbu opevnenia, určenej Dvorskej komore vo Viedni z roku 1665 vieme, že so samotnými stavebnými prácami sa začalo až v roku 1643, predchádzajúce dva roky sa v rámci príprav lámal a dovážal kameň. V rokoch 1645, 1647 – 1650 bola stavba z dôvodu

¹ Sedlák, V.: Príspevok k architektúre stredovekých hradov na západnom Slovensku. In *Monumentorum tutela – ochrana pamiatok* 4. Bratislava : SÚPSOP, 1967-68, pozn. 19, s. 448.

² Dubovský, J. M.: *Peripetie slobody : (Pezinská čítanka)*. Pezinok : Mesto Pezinok, 1997, s. 2.

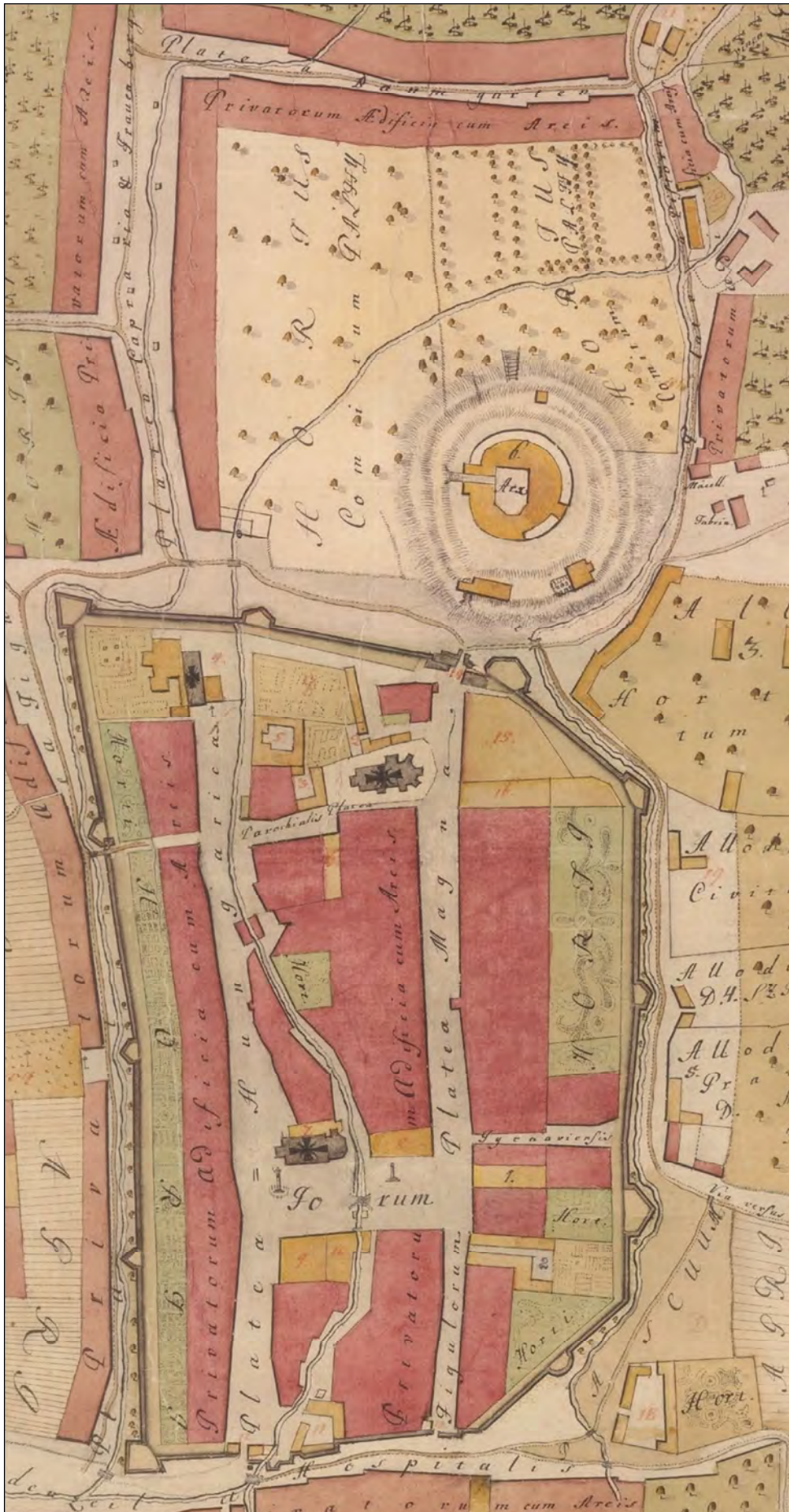
³ Dubovský, Ján Milan – Žudel, Juraj: *Dejiny Pezinka*. Bratislava : Obzor, 1982, 41-42.

nedostatku finančných prostriedkov pozastavená. Od roku 1651 sa pracovalo nepretržite až do roku 1661. V 1662 zastavila výstavbu povinnosť ubytovať v meste generálny štáb. Akútne turecké nebezpečenstvo nasledujúcich rokov sa odrazilo aj v intenzite a tempe prác na mestskom opevnení. Posledné údaje o stavebných prácach máme z roku 1670. Ich ďalšia absencia, spolu s faktom, že v nasledujúcom období už mesto nevyberalo osobitný „kamenný“ poplatok, napovedá, že so stavbou hradieb sa skončilo.

V tomto období došlo k radikálnym zmenám v architektonickom obraze mesta, pričom mal i tunajší **vinohradnícky dom** svoj predchádzajúci vývoj. Intravilán mesta bol rozdelený na úzke a dlhé parcely, ktoré siahali cez celý domový blok až po mestské opevnenie s valom. Parcely boli zastavané domami prechodového typu s úzkou trojosovou alebo štvorosovou fasádou obrátenou do ulice. Kolmé situovanie domu k uličnej osi, prvotne formované už v 13. storočí, vytvorilo organickú skladbu parciel, ktorú zachovali aj renesančné domy z konca 16. storočia, zo zachovaných pamiatok dnes stavebne najstaršie. Staršie neskorogotické domy boli v 17. storočí upravené pre potreby výroby vína. Preto väčšina majiteľov zrejme zrútila staršie, stavebne menej hodnotné domy, alebo ich radikálnou prestavbou prispôsobila, pričom sa parcela rozšírila, alebo sa dve parcely spojili. Uličné krídlo domu bolo rozšírené priradením zaklenutého prejazdu alebo rozšírením prednej izby, čím celý stavebný útvar dostal podobu písmena L. Ak boli dve samostatné obytné jednotky orientované k sebe na spoločnej parcele, spájala ich spoločná brána alebo spoločný zaklenutý prejazd, čím sa vytvoril široký predný front domu rozdelený bránou a pôdorys domu v tvare písmena U. Domy boli postavené z kamenného alebo kamienno-tehlového muriva, kryté sedlovými (uličné krídla s hrebeňom rovnobežným s ulicou), valbovými, alebo pultovými strechami (zväčša dvorové krídla). Strešná krytina bola kombinovaná - šindel bol použitý nad obytnou časťou orientovanou do ulice, hospodárske časti boli pokryté slamou.

Vinohradnícke domy boli väčšinou prízemné, v blízkosti námestia sa nachádzali i meštianske poschodové domy. Každé krídlo pritom zachovávalo základné vnútorné členenie predošlého štádia samostatného domu. Rozvrh trojpriestorového vinohradníckeho domu smeroval do hĺbky parcely v slede: izba, čierna kuchyňa, komora. Za obytným krídlom pokračovali hospodárske priestory, ktoré spolu s lisovňami a pivnicami predstavujú jeden stavebný celok. Rozsiahlejšie zaklenuté pivnice sa niekedy rozkladali pod celou stavbou. V závislosti od výšky zaklenutia suterénu sa smerom od ulice do vnútra parcely zvyšovala aj úroveň podláh jednotlivých nadzemných miestností. Východ z pivnice, ktorý niekedy ústil priamo v kuchyni alebo vedľa vchodu do kuchyne v krytom prejazde, uľahčoval manipuláciu s vínom pri predaji. Všetky priestory renesančného domu boli zväčša zaklenuté valenými klenbami s lunetami s vystúpenými hrebienkami. Klenby boli vymurované z pálenej tehly. Okenné otvory mohli mať kamenné ostenia s prevliekanými mrežami, brány mali kamenné portály. Uličné fasády mohli byť zdobené sgrafitovou výzdobou na fasádach (Holubyho č. 22, Radničné nám. č. 1), alebo iba jednoduchou hladkou omietkou s paspartami okenných otvorov. V Pezinku nie je ojedinelé ani uplatnenie arkiera na kamenných krakorcach na uličnej fasáde (Štefánikova č. 2, 3, 4, Kollárova č. 20), zachovaného so staršieho obdobia, alebo valcového arkiera na nároží (Štefánikova č. 1, 3, 4, Radničné námestie č. 1, Kollárova č. 2). Niektoré významnejšie objekty mali uličné fasády ukončené renesančnou atikou (Radničné námestie č. 1).

Dvory boli dláždené riečnymi kameňmi - valúnmi (Kollárova č. 16). Zadné časti parciel boli využívané pre pestovanie viniča a ako záhrady. V niektorých prípadoch bola parcela uzavretá hospodárskou stavbou orientovanou na celú šírku parcely, väčšinou však iba kamenným múrom, ktorý oddeľoval súkromný pozemok od priestoru kde sa nachádzal val hradby a ktorý patril mestu.



- Výrez z mapy Pezinka z roku 1785:
1. Farský kostol s cintorínom;
 2. Dom pri kostole s pivnicou;
 3. Fara s humnom a záhradou;
 4. Kostol kapucínov s kláštorom a dvoma záhradami A a B;
 5. Mestský mlyn;
 6. Dom správcu kostola so záhradou;
 7. Jezuitský kostol s pozemkom;
 8. Radnica;
 9. Obecný dom;
 10. Bývalé sídlo jezuitov, teraz škola;
 11. Mestská nemocnica;
 12. - 14. Mestské brány s domom správcu;
 15. Evanjelický cintorín;
 16. Kúria Stupavských, teraz mestská;
- Súkromné objekty -
1. kúria Majthányiana;
 2. kúria Szegediana, teraz Bujanovských.

Pôdorys vnútorného mesta sa v priebehu 17. a 18. storočia postupne ustálil. V rokoch **1655-1659** si evanjelici postavili na námestí kostol s vežou do Holubyho ulice. Vplyvom rekatolizácie, bol **kostol Premenenia Pána** v roku 1674 odovzdaný katolíckej cirkvi. V roku **1718** si začali svoju vlastnú stavbu v meste realizovať aj kapucíni. **Kostol s kláštrom a záhradami** uzatvárali Holubyho ulicu pred mestskými hradbami na jej hornom konci, teda zo severu. Koncom 18. storočia, hneď po vydaní tolerančného patentu, si v roku **1782** začali peziňský **evanjelici** stavať nový **kostol** v blízkosti námestia na Potočnej ulici. Jeho neogotická veža bola pristavaná až v rokoch 1857-1860.

Po týchto veľkých stavebných akciách sa už pôdorys mesta výrazne nemenil. Prvým známym podrobným zobrazením pôdorysu mesta je Chotárna mapa mesta Pezinok z roku 1767, ktorá zachytáva rovnakú situáciu ako kolorovaný **plán mesta z roku 1785**. Hlavnými osami opevneného mesta boli po dĺžke a severojužným smerom orientované rovnobežné ulice Uhorská - *Platea Hungarica* (dnešná Holubyho) a Veľká - *Platea Magna* (dnešná Štefánikova), predĺžená Hrnčiarskou - *Platea Figulorum* (dnešná Kollárova), do ktorej sa vchádzalo jednou z mestských brán (13.). V priečnom smere ho v dolnej tretine delilo námestie - *Forum* a z neho na východ vychádzajúca Trnavská ulica - *Tyrnaviensis* (dnešná Meisslova). Popri farskom kostole Panny Márie prepájala Uhorskú a Veľkú ulicu Farská ulica - *Parochialis Platea* (dnešná Farská). Mestom po dĺžke pretekala potok a na južnom vyústení Uhorskej ulice (12.) a severnom vyústení Veľkej ulice (14.) stáli ďalšie dve mestské brány. Na námestí bol v druhej polovici 18. storočia osadený stĺp so sochou Panny Márie Immaculaty

Mimo mestského opevnenia sa ocitol samostatný areál vodného hradu s rozsiahlou záhradou a parkom. Areál hradu bol zo západu, severu a juhu vymedzený zástavbou ulíc Kozia - *Platea Capraria* a *Frauenberg* (dnes Kupeckého), Záhradná - *Platea Baumgarten* (dnes Zámocká) a Pekárska ulica (dnes Rázusova). Na Pekárskej ulici sa nachádzal mestský mlyn a pivovar.

Vinohradnícky, či meštiansky dom sa v období baroka a klasicizmu rozširoval do vnútra parcely o ďalšie zaklenuté obytné či hospodárske miestnosti, prípadne vznikajú nové objekty na mieste starších. Spôsob zástavby, orientácia a funkcia stavieb i parciel ostávajú nezmenené. Dispozícia objektov sa vo viacerých prípadoch obohacuje o zaklenutú arkádovú chodbu, otvorenú do dvora (Radničné námestie č. 9, Štefánikova č. 1, Holubyho č. 22). Fasády objektov boli zväčša jednoduché. Okenné a dverné otvory mali jednoduché omietkové pasparty, prípadne nadokenné a podokenné rímsy, používali sa aj kamenné portály, prípadne zachované aj zo staršieho obdobia (Holubyho č. 22, 41, 83, Radničné nám. č. 3, Štefánikova č. 3, 4, 9, Kollárova 14). Bohatú štukovú a výtvarnú výzdobu mali väčšinou významnejšie objekty v blízkosti námestia (Holubyho č. 25, č. 39, 41, Štefánikova č. 1, 23 - reliéf Korunovania Panny Márie). Fasády boli zdobené profilovanými kordónovými a korunnými rímsami, omietkovými lizénami, bosážou na portáloch a nárožniach. Brány mali umelecko-remeselne vypracované drevené výplne (Kollárova č. 16, 18, Štefánikova č. 13, 15, 21, Holubyho č. 20, 59).

Od pomnutia nebezpečenstiev v 17. a na začiatku 18. storočia funkcia mestského opevnenia postupne upadá, už v 1. polovici 18. storočia boli priekopy značne zasypané smetím. K roku 1769 sa viaže prvá informácia o mestom povolenom narušení hradby. So súhlasom Uhorskej komory bola schválená žiadosť miestneho farára o bránku a prechod na Hrnčiarsku ulicu – vznikla tým dnešná Fortňa. V druhej polovici 19. storočia postihla fortifikáciu devastácia zapríčinená rozvojom mesta. Medzi prvými boli zlikvidované mestské brány. Materiál z nich použila židovská náboženská obec na výstavbu novej synagógy, postavenej v roku 1874 (zbúraná bola v roku 1958). V roku 1883 povolilo mesto prieraz hradby a bránku Augustínovi Sandtnerovi, majiteľovi domov č. 39 a 40 na Štefánikovej ulici. Otvor v hradbe mu umožnil bezprostredný kontakt s majerom, ktorý vlastnil na Šancovej ulici (neskôr priestor pálenice). V rovnakom roku odsúhlasilo mesto predaj, resp. prenájom valu majiteľom jednotlivých parciel, na ktorých sa tento nachádzal. Podmienkou kúpnopredajných i nájomných zmlúv bola starostlivosť kupujúceho/nájomcu o hradbu, ktorá

naďalej zostala mestským majetkom, na vlastné náklady. Prenajaté valy sa postupne buď odstránili alebo upravili na malé vinohrady, záhrady či malé parčíky. Mestské pozemky za hradbou na Hrnčiarskej ulici mali byť vysadené, oplotené a dané do prenájmu majiteľom tamojších domov. Týmito úpravami sa mesto snažilo zabraňovať alebo aspoň obmedzovať nočné vlámania do záhrad a domov.



Historická katastrálna mapa z roku 1895.

Po polovici 19. storočia došlo okrem postupnej likvidácie časti opevnenia k menším zmenám v urbanistickom výzore mesta, ktoré podnietila vzrastajúca doprava, rozvíjajúci sa priemysel a narastanie obyvateľstva. Podľa katastrálnej mapy z roku 1895 sa pôdorys vnútorného mesta do konca 19. storočia výrazne nezmenil. Silueta mesta sa zmenila hlavne výstavbou priemyselných podnikov (Kriserova tehelňa v juhovýchodnej časti) mimo historického jadra. Prvá železničná

budova bola postavená v roku 1841 južne od historického jadra a prístupná bola novovytvorenou uličkou, po zbúraní staršej zástavby v pokračovaní Bratislavskej ulice - *Pozsonyi utca* (Holubyho ulica).

Viacere uličné fasády domov v historickom jadre mesta boli **koncom 19. a začiatkom 20. storočia** upravené v duchu neoslohov a secesie v jednoduchšom i bohatšom stvárnení (Holubyho č. 9, 21, 23, 25, 26, 39, 41, Štefánikova č. 2, 25, Radničné námestie č. 1, 3), pribudli aj drevené výklady v parteroch (Holubyho č. 20). Dispozícia domov sa čiastočne menila v záujme vzniku čo najväčšieho počtu nájomných bytov, prípadne dochádza dostavbám dvorových krídel, zriedka k nadstavbám prízemných objektov, alebo k nahradeniu novou stavbou. Nadstavby dvorových krídel boli prístupné z pavlače. Najneskôr v tomto období sa začína na strechách domov používať tvrdá pálená krytina. Uplatňovali sa umelecko-remeselne spracované strešné prvky - vikiere, odkvapy (napr. Holubyho č. 9, 23, 25). Komínové telesá boli hladko omietané. Medzi domami tiež vznikajú protipožiarne múry.



Pohľad na Pezinok v roku 1908 z veže farského kostola.



Holubyho ulica v 1. polovici 20. storočia, od domu č. 29-31.

Začiatkom 20. storočia začína postupne vznikať nová solitérna či radová zástavba prízemných rodinných domov z vonkajšej strany mestského opevnenia na uliciach: Šancová, Meisslova, Kalinčiaková, Hrnčiarska, Štefana Polkorába a Sládkovičova. V roku 1927 si hasičský zbor v Pezinku postavil historizujúcu budovu hasičskej zbrojnice na Sládkovičovej ulici (dnes Mladoboleslavskej) pri severnom bastióne mestského opevnenia.

V kronike mesta Pezinok z roku **1933** sa uvádza podrobný **opis mesta**. V centre mesta na námestí T. G. Masaryka (dnes Radničné námestie) sa konávali pravidelné jarmoky. Od železničnej stanice smerom na sever po námestie viedla Komenského ulica (dnes časť Holubyho), ktorú pretínala Viserova ulica, na rohu ktorej bola budova Štátnej ľudovej školy postavená v roku 1914 (Holubyho škola). Škola bola postavená na mieste pôvodného mestského chudobinca, špitála a kaplnkou Ducha Svätého. Komenského ulica pokračovala Holubyho ulicou, ktorá končila pri Farskej ulici a v predĺžení smerom na juhozápad uličkou Fortňa (priechod do Polnerovej ulice). Ďalej pokračovala Kláštorská ulica (dnes časť Holubyho) ukončená kláštorným kostolom s rozsiahlou záhradou v susedstve ktorej sa nachádzal mestský mlyn. Touto ulicou tiež prechádzal mlynský potok. Za križovatkou Komenského a Viserovej ulice bola Moyzesova ulica, z ktorej sa smerom do mesta oddeľuje Kollárova ulica, ktorá končí na námestí. Ďalej pokračuje Štúrovou ulicou (dnes Kalinčiaková), kde sa nachádza mestská váha na váženie vozov a ťažných nákladov, trh na ošípané, cajchovný úrad mesta, poschodová budova poštového a telegrafného úradu, ďalej náročná budova mestského majeru s mestským chudobincem v jeho blízkosti. Zo Štúrovej ulice vychádza krátka ulica Jána Hollého, ukončená cestou k cintorínom. Na pravej strane Štúrovej ulice bola budova Sokolovne, postavená v roku 1928. Ulica sa končí pri budove Štátnej meštianskej školy, postavenej v roku 1932. Za školou sa nachádzajú rímsko-katolícky a evanjelický cintorín.

Od konca Štúrovej ulice smerom do mesta okolo synagógy vedie cez murovaný mostík po námestie Senecká ulica (dnes Meisslova). Od konca Moyzesovej ulice ešte vedie cesta okolo policajnej stanice do tehelne firmy Štefana Krisera.

Na námestí, cez ktoré preteká zamurovaný mlynský potok, boli umiestnené peňažné ústavy: Živnostenský úverný ústav a Roľnícka vzájomná pokladnica. Z námestia viedla Potočná ulica, ktorá bola spojená s Holubyho ulicou, a pretekal ňou mlynský potok, ktorý bol otvorený a so štyrmi mostíkmi pre chodcov. Námestie tiež pokračovalo Štefánikovou ulicou, ktorá bola vysadená agátmi a vyložená kamennými kockami. Na začiatku tejto ulice bola na rohu pobočka Slovenskej ľudovej banky a vyššie bola slovenská a nemecká fara evanjelickej cirkvi.

Zo Štefánikovej ulice odbočovala popri farskom kostole Farská ulica. Za kostolom sa nachádzala poschodová budova fary, postavená v roku 1880. Po pravej strane Štefánikovej ulice sa nachádzal starý evanjelický cintorín, využívaný ako sklad dreva.

Rovnobežne so Štefánikovou ulicou smerom na východ sa tiahla od Seneckej ulice Šancová ulica so zachovanými hradbami. Cez ulicu viedol jarček z mlynského potoka a povyše synagógy bola budova liehovaru.

Z východnej strany pozdĺž hradieb viedla Polnerova ulica (dnes Hrnčiarska), cez ktorú tiekol potok z mlynského jarčeka a až po uličku Fortňa sa tiahli zachovalé hradby. Okolo prednej časti zámockého areálu prechádza Sládkovičova ulica (dnes Mladoboleslavská), ktorá končila pri strete s Polnerovou ulicou a prechádzala cez drevený most mlynského potoka. Na ulici sa nachádzalo hasičské skladisko a oproti mestský kúpeľ. Smerom na sever z nej vychádzala Kupeckého ulica a na opačnom konci z nej viedla Modranská ulica, cez ktorú tiež pretekala mlynský potok.

Kupeckého a Modranská ulica boli zo zadnej strany zámockého areálu spojené Zámockou ulicou. Po jednej strane ulice prechádzal jarček mlynského potoka, ktorý pokračoval po Kupeckého ulici.⁴

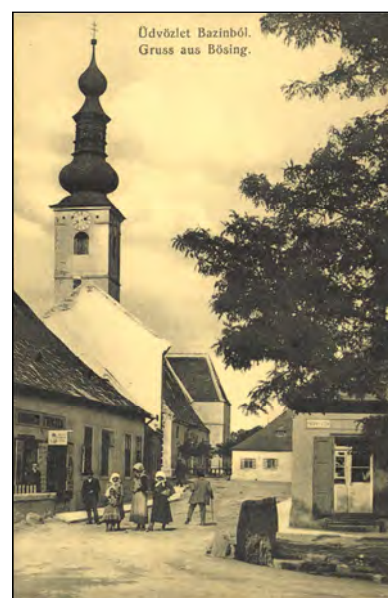
⁴ Kronika mesta Pezinok 1933, s. 12-18.

Niektoré ulice boli dláždené kamennými kockami, niektoré boli pravidelne vysypávané kamením a väčšina mala betónové chodníky.

Podľa miestneho kronikára „Výstavba mesta sa nám neukazuje v žiadnych zvláštnostiach. Tu každý tak stavia ako sa mu páči, ako mu dovoľujú majetkové pomery, a ako to vidí u susedov“ (s. 20). Opis miestneho staviteľstva pokračuje opisom zachovanej renesančnej dispozície domu, jeho interiéru s doskovými alebo parketovými podlahami a strechou s jednoduchými komínmi vytvárajúcou široký odkvap, pod ktorou sú zastrešené všetky obytné miestnosti. „Kde tu je cítiť vplyv architektúry mestskej, a síce v niektorých okrasných častiach voľne a s veľkým pôvabom interpretovaných, je to vydatá čiara, obruba okien, renesančný vejár nad oknami. V nich sa javí väčší - menší krasocitný pud majiteľov. Však Pezinok je mesto, a ako také malo v minulosti i v prítomnosti remeslá, určitý druh mešťanstva, a podľa toho javí sa nám i pezinoké staviteľstvo.“ (s. 22).



Holubyho ulica (v polohe oproti dnešnému Domu kultúry) začiatkom 20. storočia.



Farská ulica začiatkom 20. storočia.



Južná strana námestia začiatkom 20. storočia, uprostred s objektom jezuitského gymnázia.



Západná strana námestia v 1. polovici 20. storočia.



Severná strana námestia na začiatku 20. storočia.

V roku 1936 si Jednota Orla postavila a uviedla do prevádzky kultúrny dom a orlovňu na Sládkovičovej ulici, ktorú mesto odpredalo v roku 1942 rímsko-katolíckej cirkvi. V roku 1939 bola Rázusova ulica, dr. Holubyho a Kláštorská premenované na ulicu Adolfa Hitlera.

V roku 1939 navrhlo mesto obci Cajla pripojenie a súčasne boli podniknuté kroky aby sa Pezinok stal sídlom okresu.⁵

Po skončení 2. svetovej vojny bolo jednou z úloh národného výboru obnova mesta. Na zasadnutí dňa 21. septembra 1946 schválil národný výbor regulačný plán mesta⁶, ktorý určil jeho budúci stavebný a komunikačný vývoj.

Už v roku 1947 sa začali prvé výkopové práce základov na novom mestskom dome na námestí v mieste bývalého jezuitského gymnázia, vedľa Krušičovej kúrie (Radničné námestie č. 7). Stavba bola dokončená v roku 1950 architektom Leopolom Gregorom.

Na miestach počas vojny zničených stavieb vznikli nové objekty v jednoduchom výraze s obchodným parterom a bývaním vo vyšších podlažiach so sedlovou strechou (Štefánikova č. 12, 8, Holubyho č. 37 a 49)

Podľa plánovaného rozvoja mesta, ktorý podliehal podmienkam rozvoja socialistického mesta ako sídla okresu, sa Pezinok v nasledujúcom období stáva pomerne rýchlo sa meniacim sídlom, v urbanizme i v architektúre, ktoré si v určitej miere zachováva ráz vinohradníckeho mestečka.



Južný (dolný) koniec Holubyho ulice v 1. polovici 20. storočia.

⁵ Kronika mesta Pezinok 1933, s. 242.

⁶ Navrhol a projektoval ho Ing. Slatinský-Szalatnay. Štátny plánovací a štatistický úrad v Bratislave ho potom schválil pod číslom IV. – 633/46 zo dňa 9. apríla 1946. Krivošík, Jozef – Bednarič, Milan Rastislav: *Kronika mesta Pezinka 1945-1958*. Štátny archív v Bratislave, pobočka Modra, s. 47.



Kollárova ulica, 1960.



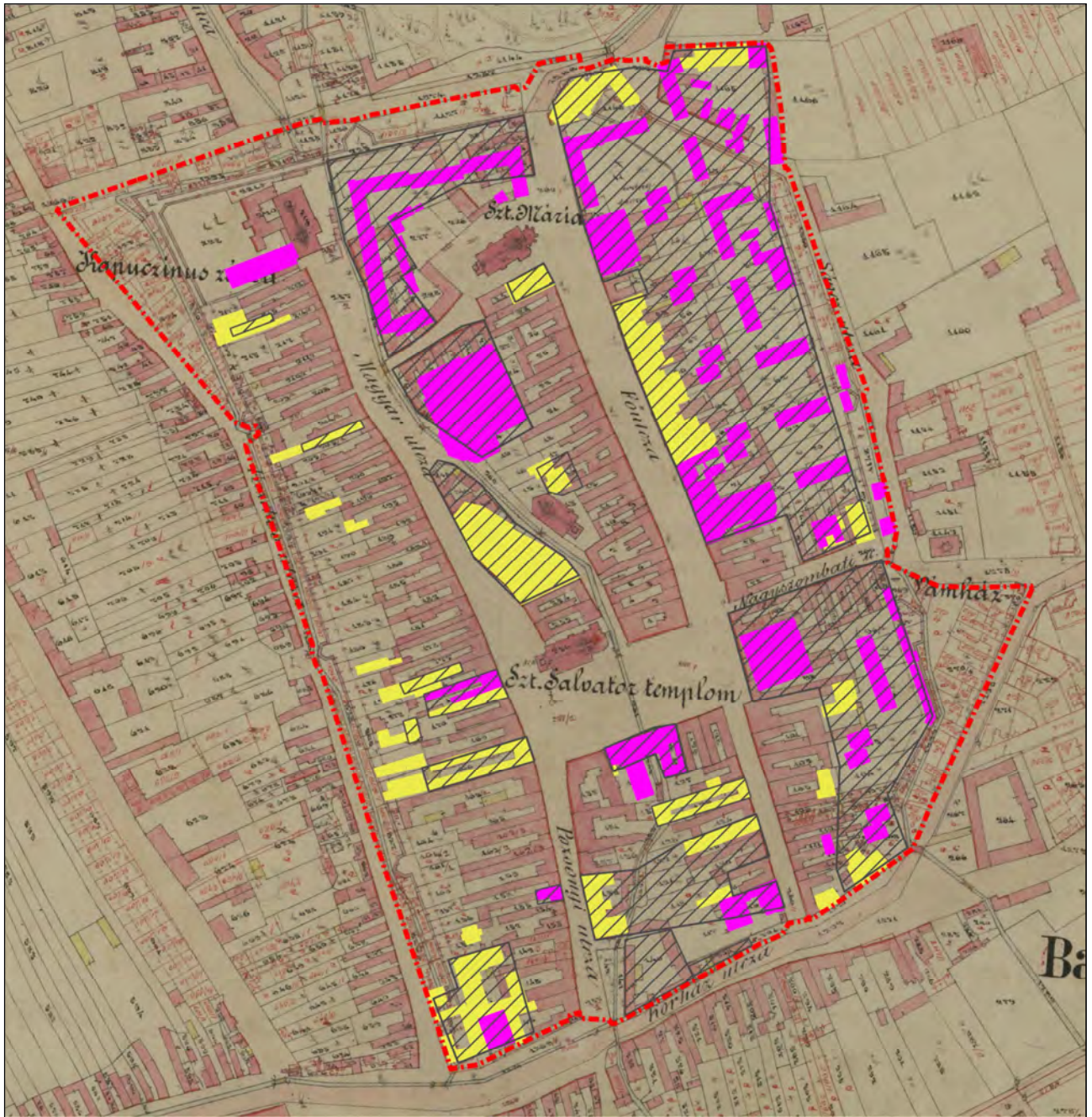
Západná strana Štefánikovej ulice v 1. polovici 20. storočia.

5. 1. 2. Vývoj po roku 1950

V nasledujúcom období môžeme sledovať niekoľko výrazných zmien v urbanizme historického jadra mesta. V dôsledku asanácií v súvislosti s novou výstavbou, v krátkom čase zanikli rozsiahle plochy s pôvodnou historickou štruktúrou.

Prehľad stavebných akcií:

1. **50. - 60. roky 20. storočia - bytová výstavba** (Farská, Holubyho, Mladobošlavská, Štefánikova, Záhradná, Šancová ul.) - pozdĺž severného úseku mestského opevnenia zanikla záhrada kapucínskeho kláštora, mestský mlyn na Holubyho ulici, severná časť Farskej ulice okrem budovy fary a farského kostola so areálom, pôvodná zástavba na západnej strane Štefánikovej ulice od farského kostola smerom k zámku spolu s časťou mestského opevnenia. V ďalšej fáze zanikla časť historickej zástavby vinohradníckych domov východnej strany Štefánikovej ulice a záhrady domov na Štefánikovej a Kollárovej ulici, tiež zástavba na Meisslovej ulici. Vo vnútornom dvore bytových domov na Záhradnej ulici bola postavená Materská škola (1964);
2. **1968 - Hotel Grand** - uzavrel námestie z východnej strany a nahradil historickú dvojpodlažnú zástavbu východnej strany námestia po nárožný objekt na Kollárovej ulici. **Športová hala - 1960 - 1964** - vo vnútrobloku Holubyho a Kollárovej ulice na ploche pôvodných záhrad;
3. **70. roky 20. storočia - Obchodný dom** (Štefánikova č. 32), **Dom služieb** (Štefánikova č. 10), - nahradili časť radovej zástavby na Štefánikovej ulici, **objekt na Kollárovej ulici č. 1, Vináreň pri hradbách** na Bratislavskej ulici na mieste južného úseku mestského opevnenia, **bytový dom v areáli Kláštora kapucínov, lekáreň na Meisslovej ulici** na mieste pôvodnej prízemnej radovej zástavby;
4. **1989 - Dom kultúry** - nahradil radovú zástavbu pôvodných prízemných domov na južnej strane Farskej ulice a časti východnej strany Potočnej ulice;
5. **1990 - 1992 - bytový dom s obchodným parterom a budova Všeobecnej úverovej banky** - nahradili časť radovej zástavby prízemných vinohradníckych domov na východnej strane Štefánikovej ulice;
6. **90. roky 20. storočia - Obchodné centrum Plus** (pôvodne budova Interdat) - nahradil blok pôvodnej radovej zástavby časti Holubyho a Potočnej ulice. Budova Okresného súdu (1997) bola postavená na mieste bastiónu mestského opevnenia;
7. **2004 - bytový dom na Hrnčiarskej ulici** - nahradil časť múru mestského opevnenia a zadné časti dvorov a záhrad objektov na Holubyho ulici č. 7 a 9;
8. **po 2000 - novostavby na mieste staršej zástavby** - napr. polyfunkčný objekt na Holubyho ul. č. 18 (2010), bytový dom na Záhradnej ulici č. 9 (r. 2012), bytový dom Zora na Sládkovičovej ulici č. 4 (r. 2017), ktorý nahradil pôvodnú budovu Orlovne, novostavby na Moyzesovej a Bratislavskej ulici a pod. Viaceré novostavby v radovej zástavbe Holubyho, Štefánikovej a Kollárovej ulice a vo vnútorných dvoroch objektov.



Súčasný rozsah zachovania historických štruktúr prezentovaný na historickej katastrálnej mape z roku 1895.
 Ružová - objekty postavené po r. 1945, žltá - objekty postavené po r. 1990, šrafované plochy - zaniknutá historická štruktúra.

Na začiatku päťdesiatych rokov bolo hlavným problémom nedostatok voľných bytov, preto sa musel Mestský národný výbor snažiť postaviť potrebné byty zo štátnych prostriedkov v čo najkratšom čase.

Prvá výstavba **bytových domov** sa realizovala na severnej a pozdĺž východnej strany historického jadra (dnes Mladobošlavská a Holubyho ulica). V prvej fáze si výstavba vyžadovala asanáciu objektu vodného mlyna na Holubyho ulici pri kláštore kapucínov a zabratie záhrad, ktoré predtým patrili ku kapucínskemu kláštore. V rokoch 1954-1955 bola postavená západná časť bytového domu (zo strany kláštora), jednoposchodová budova na pôdoryse tvaru písmena „L“. V roku 1957 bola pristavená východná časť bloku situovaná na Štefánikovej ulici, ktorá nadväzovala na prvú stavbu, taktiež v tvare písmena „L“, čím sa vytvoril uzavretý dvor s prejazdom v strede bloku.

Bytové domy majú v duchu socialistického realizmu zdôraznené predstupujúce nárožia, ukončené cimburím. Fasády sú nad vchodmi a pod korunnou rímsou zdobené sgrafitovou výzdobou s motívmi viniča od výtvarníka F. Moravčíka. Objekty sú dvojpodlažné a zastrešené sedlovou škridlovou strechou, ktorá bola neskôr v niektorých častiach adaptovaná na obytné podkrovie presvetlené strešnými oknami a vikiermi.

V druhej fáze bol v roku 1954 asanovaný starý evanjelický cintorín zo začiatku 17. storočia na východnej strane Štefánikovej ulice, ktorý bol v tom čase nevyužitý, zanedbaný a sčasti zlikvidovaný, pre potreby výstavby rovnakého obytného nárožného domu.

Najmladšia časť obytného bloku bola pristavaná v pokračovaní zo strany Holubyho a Farskej ulice, kde museli byť asanované asi tri staršie objekty. Mladšia časť nadväzuje len výškou, fasády sú bez umelecko-remeselných a architektonických detailov.

Počas výstavby tohto obytného bloku sa vytvoril prechod v mestskom opevnení v šírke komunikácie medzi ulicami Kupeckého a Holubyho, kde viedli hlavné tepny kanalizácie a vodovodu.

Súčasťou novej urbanistickej kompozície sa stal v roku 1971 aj parčík s Pamätníkom oslobodenia Pezinka Červenou armádou podľa návrhu Ing. arch. Vladimíra Fašanga a akad. sochára Rudolfa Šipkovského. Pomník je geometricky členený dvoma trojuholníkovými telesami na obdĺžnikovom podstavci. Rozmernejšie trojuholníkové teleso je výtvarne doplnené basreliefom s výtvarnými motívmi socializmu.



Nová bytová výstavba na Štefánikovej ulici na mieste evanjelického cintorína, 1960.

Do roku 1965 vznikla v priestoroch záhrad parciel prislúchajúcich k objektom na východnej strane Štefánikovej a Kollárovej ulice nová urbanistická sídlisková štruktúra s novou Záhradnou ulicou rovnobežnou so Štefánikovou. Predstavovali ju blokové trojpodlažné a vežové (sedempodlažné) bytové domy v utilitárnom výraze. Vežové bytové domy výrazne zasiahli do siluety a panorámy historického jadra mesta. Výstavba sídliska si vyžiadala asanáciu historickej zástavby na Seneckej (dnes Meisslovej) po mestské opevnenie.



Jeden z mála zachovaných objektov na Štefánikovej ulici č. 30. V pozadí vežové bytové domy novopostaveného sídliska vo východnej časti historického jadra na Záhradnej ulici, 1970.

Projekt **Hotela Grand** bol schválený 14. septembra 1964. Pre výstavbu bolo potrebné asanovať tri objekty zo strany námestia a ďalšie objekty na Seneckej ulici (dnes Meisslovej). Hotel Grand navrhol a projektoval architekt Vladimír Fašang. Objekt bol riešený ako moderná solitérna trojpodlažná stavba štvoruholníkového pôdorysu s rovnou strechou, fasády boli rovnaké zo všetkých strán, horizontálne členené. Hotel predstavuje výraznú modernú dominantu, ktorá opticky ukončuje východnú stranu námestia, popri ktorej prechádzala hlavná cesta Bratislava - Trnava. Od roku 1990 nie je hotel v prevádzke, neskôr bola v priestoroch prízemia zriadená predajňa Billa. Zriadenie predajne v prízemí si vyžiadalo dispozičné zmeny v objekte, ktoré sa odrazili i na vzhľade fasád. Átrium a terasy nahradila zo strany námestia presklená stena, na rohu so vstupom a veľkým reklamným nápisom.

V sedemdesiatych rokoch sa pokračovalo v dobudovaní občianskej vybavenosti mesta. V radovej zástavbe Štefánikovej ulice bol postavený **Dom služieb**, ktorý výškou nadviazal na vedľajší trojpodlažný polyfunkčný dom z roku 1950. Objekt bol riešený v pôdoryse tvaru L, pričom zaberal šírku dvoch starších objektov. Široká horizontálne riešená fasáda mala v strede prejazd do pasáže do Záhradnej ulice. Strecha bola sedlová so zapustenými terasami. Na Štefánikovej ul. č. 32 bol dobudovaný **Obchodný dom**. Objemná bloková stavba so zvýšeným parterom, rešpektovala výškou okolitú zástavbu, architektonický výraz jednoduchej kubickej hmoty bol doplnený obkladom drobného formátu.



Pôvodná zástavba východnej strany námestia na mieste Hotela Grand, 1. polovica 20. storočia.



Pôvodná zástavba východnej strany Štefánikovej ulice na mieste Obchodného domu, 1950.

Pri úvahách umiestnenia **kultúrneho domu** v roku 1977 sa rozhodovalo nad dvoma alternatívami podľa zastavovacej štúdie historického jadra mesta, ktorú vypracoval Ing. Šteflíček v Stavoprojekte Bratislava. Prvá alternatíva sa nachádzala mimo centra, na juhovýchodnej strane mesta na Seneckej ulici, na mieste bývalej synagógy. Tá sa preukázala ako nevhodná, pretože by vyžadovala odkúpenie piatich rodinných domov (z obdobia po roku 1945), čím by sa stavba predražila. Druhou alternatívou boli pozemky s rodinnými domami (staršími viac ako 100 rokov), ktoré už údajne nevyhovovali ani minimálnym požiadavkám bývania a boli súkromným vlastníctvom. Tento

pozemok bol navyše prístupný z bezprašne vybudovaných ulíc Holubyho, Farskej a Potočnej a boli na ňom vybudované všetky inžinierske siete. Podľa stanoviska Slovenského ústavu pamiatkovej starostlivosti a ochrany prírody sa odporúčalo objekty na Farskej ulici číslo 4-14 zachovať. Dotknuté objekty boli vyhodnotené pre zápis do štátneho zoznamu. Ďalšími požiadavkami bolo zachovanie Potočnej ulice a uličnej čiary, hmotové rozčlenenie novej architektúry a prispôbenie okolitej zástavby, výškové zónovanie maximálne do úrovne dvoch podlaží so strechou, ktorá nemôže byť plochá. Stavba by mala byť atypická. Bolo potrebné vyriešiť oddelenie dvorových krídel z Revolučnej ulice (dnes Štefánikovej) zeleňou a zároveň presne vymedziť územie pre vlastnú stavbu. Avšak po porade na Stavoprojekte Bratislava sa začalo vo výhľade uvažovať nad asanáciou zástavby na Farskej ulici pre zväčšenie parkových priestorov. Začatie asanácie sa predpokladalo v roku 1979.⁷

V prvom návrhu sa rátalo so zachovaním objektov na Farskej ulici, ktoré budú po renovácii upravené na klubové priestory. Z tohto dôvodu boli bočné vstupy do domu kultúry riešené s vyústením do dvorových priestorov objektov. Priestory dvorov upravené pešími a odpočinkovými plochami so zeleňou a drobnou architektúrou. Zo zachovaných objektov mali byť ponechané tie časti, ktoré majú architektonickú hodnotu. Dispozičné a architektonické riešenie objektov malo byť riešené v druhej etape výstavby na základe investičného zámeru na optimálne využitie historických objektov pre priestory domu kultúry a vzdelávania.⁸

V roku 1977 boli dotknuté objekty na Farskej ulici zdokumentované, súčasne prebehlo v nasledujúcich rokoch zameranie a vyhodnotenie kompletnej historickej zástavby mesta Stavoprojektom Bratislava (Holubyho, Štefánikova, Potočná, Kollárova ulica a námestie).



Pôvodná zástavba východnej strany Potočnej ulice na mieste dnešného Domu kultúry, 1. polovica 20. storočia.

⁷ *Kultúrno-spoločenský dom*, 1978. Archív Pamiatkového úradu v Bratislave, inv. č. A-6578.

⁸ *Kultúrno-spoločenský dom*, 1978. Archív Pamiatkového úradu v Bratislave, A-6578, s. 6-7.



Počas výstavby Domu kultúry, koniec 80. rokov 20. storočia.

Pôvodný projekt domu kultúry predstavoval atypický dvojpodlažný objekt. Hlavný nástup bol riešený z Potočnej ulice cez závetrie. Smerom do Holubyho ulice bola budova jednopodlažná s ustupujúcou fasádou. Podľa výsledného návrhu je objekt Domu kultúry trojpodlažný. Hlavný vstup je riešený z dvojúrovňového priestranstva na Holubyho ulici. Prvé podlažie je zasunuté pod predstupujúcou mohutnou hmotou poschodia, ktorá má skosené nárožia smerom do Potočnej ulice. Fasáda poschodia je horizontálne členená pásom okien veľkej sály. Dom kultúry bol uvedený do prevádzky v roku **1989**. V roku 2006 boli plochy so zeleňou na Holubyho ulici nahradené parkoviskom, z dôvodu nedostatku parkovacích miest v centre mesta.

V roku **1985** prebehol prieskum a inventarizácia šiestich objektov na Štefánikovej ulici číslo 18-28. Stavebno-technický stav domov k augustu 1985 bol hlavne vo dvorových krídlach havarijný. Objekty boli postupne vysťahované a nezabezpečené proti vstupu iným osobám. Vinohradnícke domy určené na asanáciu pochádzali zo 17. storočia, mali zachované zaklenuté suterény a uličné obytné časti s viacerými architektonickými detailmi a umelecko-remeselnými prvkami.

Riešeniu novej výstavby predchádzalo stanovenie podmienok, ktoré by napomohli zachovať historické priestorové súvislosti. Boli určené sklony striech – šikmých ako typických priestorotvorných prvkov jadra mesta. Stanovené boli tvaroslovné a materiálové zásady, predpokladal sa neskorší vznik pešej zóny.

Bytový dom s obchodným parterom, ktorý čiastočne nahradil pôvodnú zástavbu východnej strany Štefánikovej ulice, predstavuje šesť troj až štvorpodlažných objektov v tvare písmena „L“, s určenou uličnou čiarou. Prízemie a suterén slúži obchodným prevádzkam, nad nimi sú byty s terasami na strechách a ateliérmi.

Postmoderný **objekt Všeobecnej úverovej banky** na Štefánikovej ulici neskôr nahradil i pôvodný dom Jána Zigmundíka, a svojou hmotou nadviazal na hmotu polyfunkčného objekt v susedstve.

V apríli roku 1992 bola vypísaná súťaž na zastavanie uličnej prieluky na Štefánikovej ulici. Podľa vyjadrenia poroty spĺňal práve projekt Petra Kucharoviča architektonické požiadavky mesta a najvhodnejšie dopĺňal daný uličný priestor. Návrh reaguje vo svojej základnej tektonike na susednú stavbu – prispôsobenie sa výškou, proporčnosťou a sčasti i architektonickým tvaroslovím.



Pôvodná zástavba východnej strany Štefánikovej ulice na mieste dnešného bytového domu a VÚB.

V roku 1990 sa rozhodlo o umiestnení viacúčelovej budovy na parcelách asanovaných domov na západnej strane Potočnej a východnej strane Holubyho ulice. Pri prvotnom urbanistickom riešení viacúčelovej budovy Interdat (dnes Obchodné centrum Plus) sa vychádzalo z existujúcej príľahlej zástavby Potočnej a Holubyho ulice, sledovania uličnej stavebnej čiary a rešpektovania urbanistického členenia celého historického jadra mesta. V architektonickom výraze, hmotovom členení, výškovou úrovňou, riešením sedlových striech a rytmom fasád, mal nadviazať na susednú zástavbu.

Spolu s asanáciou historickej zástavby a projektovým doriešením vzniknutého priestoru vzniklo i celkové pootočenie budovy a to odklonením od Holubyho ulice, čím sa mali vytvoriť priaznivejšie komunikačné podmienky pre chodcov a prejazd vozidiel.

Obchodný dom Plus predstavuje troj až štvorpodlažný objekt s rovnou strechou s fasádou horizontálne členenou farebnými pásmi, čo má evokovať historickú radovú zástavbu. Vertikálne členenie fasád dopĺňajú rozdielne tvary a typy okenných otvorov a výplní. Strecha je plochá, najvyššie podlažie je prekryté v tvare manzardovej strechy. Vstupy do budovy sú z nárožia a z Potočnej ulice. Nachádzajú sa v nej obchodné prevádzky na troch podlažiach a kancelárie v podkroví.

V nasledujúcom období sa stavebná aktivita a asanácie v historickom jadre Pezinka dotýkajú najmä jednotlivých objektov v **radovej zástavbe** ulíc. Vznikajú nové **solitérne stavby a dostavby** dvorových krídel pôvodných objektov, čím zanikajú pôvodné **voľné plochy záhrad**. Aj v tomto období sa pokračuje vo **výstavbe bytových a administratívnych objektov**, ktoré nerešpektujú historický urbanizmus a vytvárajú v siluete a obraze mesta i ulíc **nové hmotové a výškové**

dominanty. Za účelom dosiahnutia čo najväčšieho množstva bytových jednotiek a parkovacích miest dochádza k úplnému zastavaniu plôch bez uplatnenia zelene.



Pôvodná zástavba na mieste dnešného Okresného súdu a parčíka Pamätníka osloboditeľov.

5. 1. 3. Vývoj zelene

Zeleň na území mesta sa vyvíjala v súlade s urbanistickým vývojom sídla. Vo vývoji sídelnej zelene na verejne prístupných priestranstvách je niekoľko významných etáp: 18. storočie, 19. storočie – 1. polovica 20. storočia, 2. polovica 20. storočia – súčasnosť. Zeleň uzavretých, verejne neprístupných areálov, ako napr. záhrada pri farskom kostole a kláštorná záhrada, má pôvod ešte v skoršom období.

I. etapa - 18. storočie

K najstarším významnejším celkom sídelnej zelene, ktoré nesú znaky koncepčných úprav možno radiť záhrady, najmä pri sakrálnych stavbách vybudovaných ešte v stredoveku (tzv. rajske záhrady kláštorov), budovanie zelene pri profánnych objektoch je spojené s nástupom novoveku. Rozsiahlejšie plochy záhrad vznikali pri šľachtických sídlach, predpokladá sa aj existencia malých úžitkových záhrad pri obytných domoch rodiačeho sa meštianstva. No najstaršími dostupnými dokladmi existencie zelene, z ktorých je možné čerpať poznatky o vývoji zelene v historickom jadre Pezinka, sú historické mapy z 2. polovice 18. storočia – chotárna mapa z roku 1767 a mapa Pezinka z roku 1785.

Zástavba historického jadra mesta sa po vybudovaní mestských opevnenia po roku 1615 postupne zahusťovala a zeleň sa sústreďovala predovšetkým v priestoroch ich vnútorných dvorov. Vysoké stromy, vzhľadom na nízkopodlažnú zástavbu, mohli byť vnímané aj z verejných priestranstiev. Meštianske a vinohradnícke domy boli orientované do ulice, v hĺbke pozdĺžnej parcely boli **plochy záhrad** (na mape z roku 1785 označené ako zelené plochy „hort“), ktoré mali úžitkovo okrasný charakter a slúžili výhradne majiteľovi pozemku. Záhrady tak vytvárali súvislé nezastavané pásy pozdĺž mestských hradieb. Parcely, smerujúce k hradbám (patriace k zástavbe na Holubyho, Štefánikovej a Kollárovej ulici), boli v zadnej časti ukončené kamenným múrom. Ten oddeľoval plochu záhrady priliehajúcej k objektu od hradobného múru. V priestore medzi týmito dvoma múrmi bol priestor so zemným násypom. V neskoršom období, keď mestské hradby stratili svoju

funkciu (19. storočie), niektorí majitelia parciel postupne zbúrali vnútorné múry a ponechali prípadne iba zemné násypy, ktoré ďalej využívali ako záhrady. Tieto priestory (ako dokladá parcelný protokol ku katastrálnej mape z roku 1895, reambulovanej v roku 1905) boli pôvodne vo vlastníctve mesta a okolo roku 1905 prechádzajú logicky do vlastníctva majiteľa príľahlej parcely. Do súčasnosti sa vnútorný múr zachoval iba pozdĺž areálu kláštora, na iných miestach len v torzách, niekde sú zachované násypy k hradbám vo dvoroch objektov na Holubyho ulici. Mestské opevnenie zo západnej a východnej strany obtekali mlynské potoky. Medzi hradbami a potokom boli **pásy so zeleňou**, na mape boli v niektorých miestach značené aj stromy.



Záhrady vo vnútri parciel na začiatku 20. storočia.

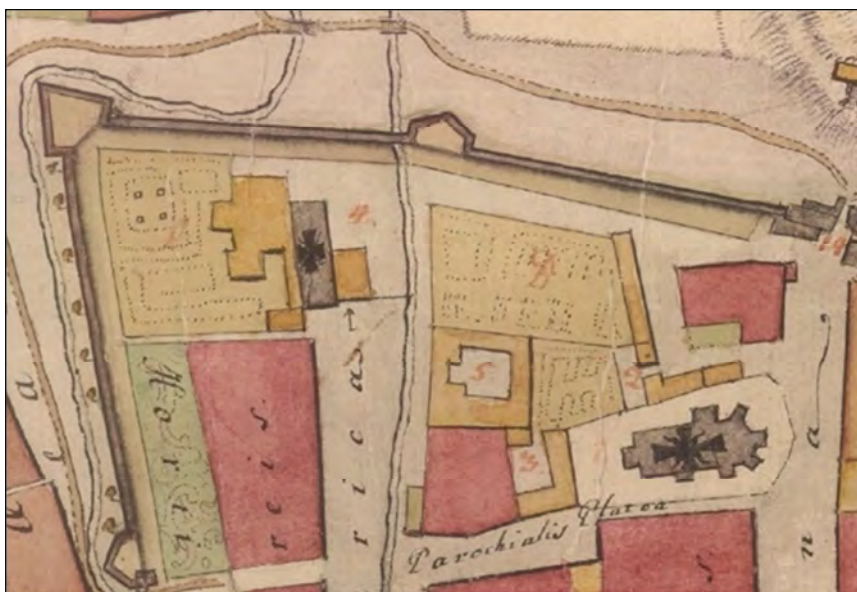
K najstarším doloženým významnejším celkom komponovanej zelene možno zaradiť záhrady pri sakrálnych stavbách, predovšetkým pri farskom kostole Nanebovzatia Panny Márie a kláštore kapucínov.

Súčasťou ohradeného **areálu farského kostola** s farou, postaveného v druhej polovici 13. storočia, bola plocha úžitkovej záhrady, ktorá sa zachovala dodnes. Bezprostredné okolie kostola sa koncom 18. storočia prestalo používať ako cintorín, preto sa tu začala uplatňovať voľne komponovaná vzrastlá zeleň.



Areál farského kostola v roku 1945.

Vznik komplexu **kapucínskeho kláštora** sa datuje do rokov 1718 - 1730. Súčasťou areálu bol podľa mapy z roku 1767 kostol Najsvätejšej Trojice s budovou konventu a dvoma rozsiahlymi záhradami. Múr, ktorý vymedzil areál kláštora pozdĺž mestských hradieb bol postavený už v roku 1714. Záhrady mali úžitkový charakter (vinice, ovocné sady), v blízkosti budovy konventu mohli mať aj okrasnú funkciu. Kláštorná záhrada bola pravidelná a rozprestierala sa po oboch stranách mlynského potoka tečúceho cez mesto (označené A a B).



Mapa Pezinka z roku 1785: 4. Komplex Kláštora kapucínov s dvoma záhradami; 1. - 3. areál farského kostola s farou a záhradou.

Na mape Pezinka z roku 1785 je tiež pomerne rozsiahla plocha na Potočnej ulici, označená ako záhrada. Záhrada prislúchala k objektom evanjelických fár na Veľkej ulici (dnes M. R. Štefánika č. 13 a 15), preto si tu v roku 1782 postavili kostol. Plocha je dnes súčasťou **areálu evanjelického kostola a fary**. Plochy komponovanej zelene vznikli i vo väzbe na väčšie profánne objekty, bola to napríklad **plocha zelene pri Bujanovskej kúrii** (kúria Szegediana) na Hrnčiarskej ulici (dnes Kollárovej).



Úžitková záhrada Kláštora kapucínov so severným úsekom mestského opevnenia s bastiónom s priehľadom do Kupeckého ulice. Na zásype medzi múrom kláštora a opevnením je vysadený vinič. Historická fotografia zo začiatku 20. storočia.

II. etapa - 19. storočie – 1. polovica 20. storočia

Z hľadiska vývoja zelene koniec 18. a začiatok 19. storočia sú v európskom priestore charakteristické prenikaním zelene do verejných priestranstiev sídiel.

Zeleň historického jadra mesta, dokumentovaná mapami z obdobia od polovice 18. do konca 19. storočia, z hľadiska vlastníckych vzťahov a prístupnosti kategorizujeme ako zeľ súkromnú a vyhradenú. Na katastrálnej mape z roku 1895 sú plochy zelene značené grafickými značkami, prípadne písmenom „k“ (maď. *kert*). Z tejto mapy je zrejماً súkromná zeľ záhrad pri zástavbe vo vnútri hradiab, z významných väčších plôch je zachovaná kláštorná záhrada a záhrada pri farskom kostole. Verejné priestranstvá, ulice a námestia, boli využívané ako komunikácie alebo trhovisko a zeľ sa tu objavovala len sporadicky. Grafické značky stromov sa na verejnom priestranstve objavujú popri mlynskom potoku v severnej časti dnešnej Holubyho ulice, v severnej časti za hradbami a v uličnom priestore dnešnej ulice M. R. Štefánika.



Ulica M. R. Štefánika vysadená agátmi. Historická fotografia z roku 1934.



Holubyho ulica okolo roku 1918 s alejovou výsadbou starších a mladších jedincov.

Druhovo sa v tom období uplatňovali prevažne lipy, pagaštany a agáty ako solitéry alebo skupina stromov. Niekoľko jedincov stromov z tohto obdobia je zachytených na dobových fotografiách z konca 19. a začiatku 20. storočia už ako vzrastlá zeleň, jasne odlišiteľná od nových výsadiieb z prvej polovice 20. storočia.

Od konca 19. storočia u nás, podobne ako na iných územiach Rakúsko-Uhorska a Európy, vzrastala spolková činnosť, ale aj aktivity vedenia miest, v oblasti zlepšovania životného prostredia, a to najmä zakladaním zelene na verejných priestranstvách. Zakladanie verejnej zelene v historickom jadre Pezinka dokumentujú okrem dobových fotografií a pohľadníc aj zápisy z mestskej kroniky z roku 1933. Podľa týchto zápisov bola na niektorých uliciach vysadená zeleň formou uličných stromoradií. Štefánikova ulica bola vysadená agátmi, na námestí boli vysadené šľachtené lipy a agáty, Holubyho ulica (dolný koniec od stanice po námestie – v tom čase Komenského ul.) bola vysadená šľachtenými agátmi. Kollárova ulica bola vybetónovaná, bez stromov, Senecká ulica (dnes Meisslova) mala murovaný mostík, nebola dláždená a bola bez stromov. Sládkovičova ulica (dnes Mladoboleslavská) bola čiastočne kockami vydláždená, s dreveným mostom mlynského potoka, čiastočne zastavaná prízemnými domami a od Štefánikovej ulice čiastočne vysadená stromami.



Námestie okolo roku 1920 s jedincami líp pri kostole Premenenia Pána.

III. etapa – 2. polovica 20. storočia – povojnové obdobie

Do celkového vzhľadu historického jadra Pezinka významne zasiahla povojnová výstavba, s ktorou súviselo aj zakladanie novej verejnej zelene. Na severnej a východnej strane historického jadra vznikla postupne v 50. a 60. rokoch 20. storočia nová urbanistická štruktúra bytových domov, pri ktorých boli založené plochy medziblokovej zelene. Masívna výsadba zelene v tomto období sa však zväčša realizovala nekonceptne, po stránke druhovej (prevažujú brezy a smreky) aj kompozičnej, čo sa odráža na súčasnom stave verejnej zelene. V súvislosti s novou výstavbou zanikla časť kláštorných záhrad (na mape z roku 1785 označené ako „B“), plochy záhrad domov na Štefánikovej a neskôr aj Kollárovej ulici. Na severe, medzi Mladoboleslavskou ulicou a obytnými domami bol založený parčík s Pamätníkom osloboditeľom, s rôznorodou zeleňou.

Uličné stromoradia, založené v medzivojnovom období, boli dosádzané aj inými druhmi drevín ako boli pôvodne založené. Stromoradia z agátov, rezaných na hlavu sú dopĺňané, resp. nahrádzané malokorunnými javormi, výhodnejšími z hľadiska údržby, nové úseky stromoradií boli vysadené soforami, lipami, javormi, agátmi. Na prevažnej ploche Radničného námestia bola v r. 1953 založená parková zeleň s rôznym druhovým zastúpením, v centrálnej polohe pred Mestským úradom bola parkovacia plocha. Plochy súkromnej zelene záhrad na parcelách na západnej strane historického jadra sa postupne zmenšujú v dôsledku ďalšej zástavby, ktorá pokračuje dodnes.



Úprava námestia v roku 1955.

6. Súčasný stav navrhovaného územia pamiatkovej zóny

6. 1. Funkčné využitie územia

Objekty s prevahou funkcie bývania a polyfunkciou

Urbanistický vývoj územia sa ustálil v 2. polovici 17. storočia, rovnako ako typologický druh pôvodného miestneho mestského vinohradníckeho domu. Skladba priestorov prízemného domu bola podriadená výrobe vína. V priestore zaklenutého prejazdu sa víno predávalo, odtiaľ, alebo z dvora, bol i prístup do suterénu, kde sa prešovalo a skladovalo. V suteréne alebo v jeho tesnej blízkosti v exteriéri bola umiestnená kamenná studňa. Predná uličná miestnosť domu bola obytná, za ňou nasledovala kuchyňa, kde tiež býval východ zo suterénu, ďalšie obytné miestnosti a do hĺbky parcely hospodárske prístavby. Zadné časti parciel sa využívali na pestovanie viniča alebo iných úžitkových plodín. Neskôr sa vinič pestoval i na násype pri mestskom opevnení, ktoré ohraničovalo pozemok.

Objekty situované na námestí, alebo v jeho blízkosti, vlastnili väčšinou významnejší mešťania, prípadne išlo o objekty patriace mestu, preto mohli byť poschodové. Na poschodí sa nachádzali zvyčajne obytné miestnosti.

Koncom 19. a začiatkom 20. storočia sa v parteroch objavujú výklady so vstupmi do obchodných prevádzok. Tento trend pokračuje i v nasledujúcom období. Pôvodná dispozícia sa tiež prispôsobuje vyšším hygienickým nárokom bývania a zvýšeným počtom bytových jednotiek v rámci jedného objektu.

V súčasnosti sa kladie dôraz na polyfunkčnosť objektov i priestorov územia. Suterénne priestory sa, zánikom pôvodnej funkcie výroby a skladovania vína, často využívajú pre stravovacie zariadenia (reštaurácie, vinotéky), prízemné priestory sú adaptované na obchodné prevádzky, reštaurácie, kaviarne. Vyššie podlažia sa naďalej využívajú pre obytné účely, prípadne kancelárie, služby a pod. V súvislosti so zvýšením štandardu bývania a získania väčšej obytnej plochy sa v priebehu 2. polovice 20. storočia začínajú zobytnovať podkrovia uličných i dvorových krídel objektov. Dvorové krídla sa v niektorých prípadoch využívajú ako obchodné pasáže (Holubyho č. 65 a 71, Kollárova ulica č. 11, 12, 14).

S príchodom socializmu a vznikom a rozšírením viacerých priemyselných podnikov dochádza k nárastu počtu obyvateľov a tým aj potrebou zvýšenia počtu bytových jednotiek v meste. Socialistická ideológia prerodu malomesta na moderné okresné mesto priniesla v 50. a 60. rokoch 20. storočia radikálnu modernizáciu bytového fondu. Malomestská štruktúra prízemnej radovej zástavby bola sčasti nahradená veľkoobjemovými bytovými domami. Tento negatívny trend pokračoval i v nasledujúcom období konca 20. storočia a pokračuje až dodnes. V záujme získania čo najväčšieho počtu bytových jednotiek v bytových domoch sú jednotlivé parcely zastavované v celom rozsahu alebo sa združujú do jedného celku, čím sa narúša pôvodná urbanistická štruktúra mesta. Nezastavané zadné časti parciel sa využívajú na pôvodný účel - úžitková alebo okrasná záhrada, prípadne parkovanie. Na týchto plochách však dochádza aj k nevhodnému umiestňovaniu novostavieb solitérnych rodinných či dokonca bytových domov (Holubyho 11, 33, 43 atď).

Objekty s funkciou vyššej občianskej vybavenosti

Medzi objekty verejného charakteru, resp. objekty v správe mesta alebo cirkví, patrili v minulosti radnice, kostoly, mestské mlyny, nemocnica, škola, cintorín. Postupným zánikom niektorých objektov, zanikla aj ich funkcia v rámci mesta (cintorín, nemocnica, mlyn). Zachované objekty si väčšinou zachovali aj pôvodnú funkciu (kostoly) alebo boli adaptované pre inú vhodnú funkciu so zachovaním špecifických pamiatkových hodnôt.

Pre obdobie socializmu, ale i neskoršie až dodnes, je charakteristické budovanie objektov čo najširšej občianskej vybavenosti v historickom jadre mesta. Predstavujú ich objekty správne a

administratívne (Mestský úrad, Okresný súd, Okresný úrad), objekty kultúrno-spoločenské (Dom kultúry), obchodné (Obchodný dom na Štefánikovej ulici, Obchodný dom Plus), ubytovacie (Hotel Grand, neskôr veľkopredajňa potravín) a finančné (banky).

Funkčné využitie verejných priestranstiev

Ulice a námestia sa v minulosti využívali predovšetkým na konanie trhov a zhromažďovanie. V súčasnosti má verejný priestor námestí a ulíc viaceré funkcie, okrem komunikačných. Priestory komunikácií majú obslužnú a pešiu komunikačnú funkciu a sú na nich umiestnené zastávky mestskej a prímestskej dopravy, nevyhnutné plochy technického vybavenia, odstavné miesta a plochy verejnej a vyhradenej zelene (parky, parčíky, líniová zeleň, trávnaté plochy), doplnené drobnou architektúrou (stánky, verejné osvetlenie, lavičky, odpadkové koše a pod.). Pešie komunikácie sa sčasti využívajú na umiestňovanie dočasných ale aj trvalých letných sedení pri reštauračných a kaviarenských prevádzkach. Rušivo pôsobia najmä prístavby k Obchodnému centru Plus (Holubyho a Potočná ulica) a sedenie pri objekte na Štefánikovej ulici č. 10 na ploche cestnej komunikácie medzi parkovacími miestami.

Ulice historického jadra sú prejazdné, prípadne čiastočne prejazdné. Pešia zóna je vytvorená iba pozdĺž severnej časti Radničného námestia a na ňu nadväzujúcej časti Potočnej ulice.

Výrazný negatívny dopad na vnímanie vnútorného obrazu navrhovanej pamiatkovej zóny má zvyšovanie počtu parkovacích miest na úkor zelene a priestorov pre peších. Parkovanie je situované pozdĺž komunikácií a na veľkoplošných parkoviskách na Radničnom námestí a pred Domom kultúry (výkres č. 2 a 3, plocha Z1). V priestoroch sídliska sa využívajú tiež garáže, ktoré znemožňujú vhodnú prezentáciu mestského opevnenia.

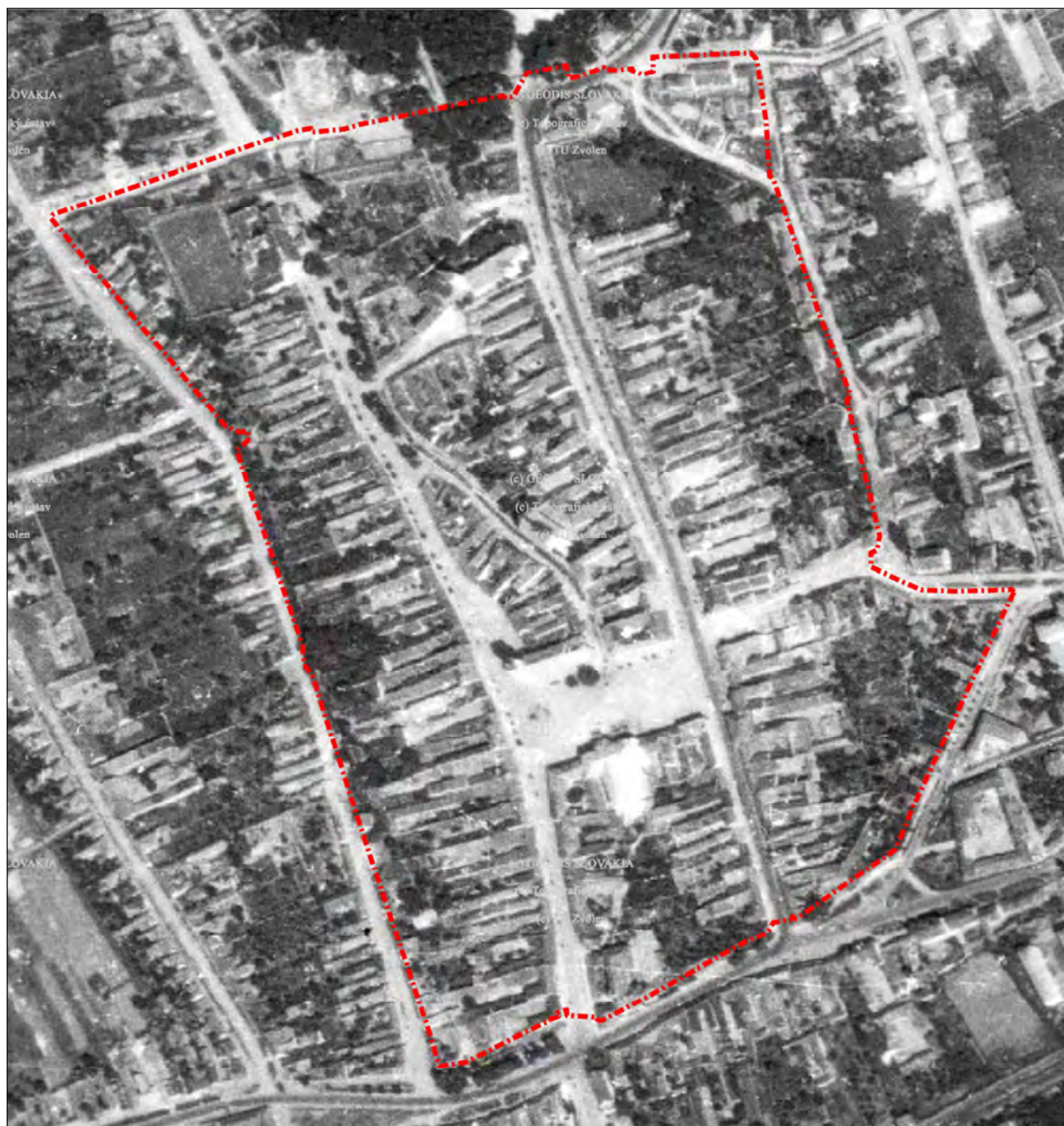
6. 2. Historický pôdorys a parcelácia

Rozsah historického jadra mesta môžeme vymedziť zachovaným renesančným mestským opevnením, v tvare obdĺžnika (v smere juh-sever) so skosenými rohmi. V bezprostrednej blízkosti historického jadra mesta je zo severu situovaný areál pôvodného vodného hradu s príľahlým parkom.

Historická pôdorysná osnova je charakteristická zachovanou pravidelnou uličnou sieťou, vyvinutou už v stredoveku a stabilizovanou v 17. storočí, s dominantným postavením námestia obdĺžnikového tvaru. Na neho sú napojené dve hlavné osi komunikácií - Holubyho a Štefánikovej ulice, ktoré sú rovnobežné s dĺžkou hradieb obkolesujúcich mesto. Holubyho ulicu a námestie pozdĺžne prepája Potočná ulica, ktorej vznik súvisel s vodným tokom, ktorý pretekal mestom (v súčasnosti vedený pod zemou). Prične zo Štefánikovej ulice v polohe námestia vychádza východným smerom Meisslova ulica. Holubyho a Štefánikovu ulicu prepájala Farská ulica. Predĺžením Farskej ulice je ulička vytvorená v zástavbe Holubyho ulice - dnešná Fortňa. Po roku 1950 bola pozdĺž východnej časti historického jadra vybudovaná ďalšia komunikácia rovnobežná s hlavnými dvoma osami - Záhradná ulica.

Historický spôsob parcelácie v jednotlivých blokoch zástavby je charakteristický orientáciou úzkej a dlhej parcely kolmo na uličnú čiaru. Parcely uzatvárali múry, ktoré ich oddeľovali od mestského opevnenia (západná strana Holubyho ulice, pôvodne aj východná strana Štefánikovej a Kollárovej ulice). V centrálnej časti historického jadra boli ukončené v závislosti od protíľahlej zástavby (západná strana Štefánikovej ulice, časť východnej strany Holubyho ulice a západná strana Kollárovej ulice, námestie). So spôsobom parcelácie úzko súvisel aj spôsob zastavania parcely a pomer zastavaných a nezastavaných plôch v rámci parcely. Veľkosť parcel závisela od lokality, v ktorej sa nachádzala. Domy postavené na najväčších parcelách sa nachádzali najmä na Holubyho a Štefánikovej ulici. Podľa údajov z daňových registrov z 18. storočia je možné zrekonštruovať

spôsob zástavby a jej podobu v historickom jadre mesta. Daňové registre zachované od roku 1736 uvádzajú okrem majiteľov obytných domov, ktorí odvádzali dane, aj veľkosť a stav ich nehnuteľnosti. Na základe toho bola každá súkromná stavba zaradená do určitej kategórie, resp. triedy, ktorých bolo v historickom jadre mesta päť. Kritériom zaradenia do niektorej z nich bola veľkosť pozemku a materiál použitý pri stavbe a zastrešení nehnuteľnosti. Domy historického jadra mesta boli postavené zväčša na pozemku, ktorého výmera zodpovedala celej, polovičnej, štvrtinovej, alebo osminovej usadlosti. Menšie výmery boli typické iba pre pozemky predmestských častí.



Historická pôdorysná osnova a parcelácia je čitateľná na ortofotomape z roku 1950. V minulosti bolo námestie - dnes **Radničné námestie** - miestom konania pravidelných týždenných trhov a výročných jarmokov, ktorými bol Pezinok známy od 14., resp. 15. storočia. Domy stojace

na námestí zaberali polovicu, resp. štvrtinu pozemkovej výmery. Len domy južnej časti námestia stáli na menšej osminovej výmere.⁹

Holubyho ulica predstavovala, spolu so Štefánikovou, jednu z dvoch hlavných ulíc historického jadra už od stredoveku. Tvorila vstup do opevneného mesta a na jej začiatku stála jedna z troch mestských brán. V minulosti bola zväčša rozdeľovaná námestím na dve časti - dolná časť (od námestia po železničnú stanicu) sa nazývala Garbiarska, horná časť niesla pomenovanie Uhorská (1437). Vo viacerých starších daňových súpisoch sa však ulica objavuje aj ako jednoliata - Prešporská (1601) alebo Uhorská (1785). Domy na východnej strane ulice od kostola na námestí presahovali do **Potočnej ulice**. Prevažnú väčšinu objektov zaraďovala polovičná a štvrtinová výmera spolu so zmiešaným stavebným materiálom do druhej a tretej triedy.¹⁰

Najstarší známy názov **Štefánikovej ulice** je z roku 1425, Trhová ulica, naznačuje, že sa tu pôvodne konali trhy, neskôr sústredené predovšetkým na námestí. Ďalší dobový názov Hradná ulica poukazuje na jej funkciu spojnice medzi mestom a hradom ako sídlom zemepána. Aj pomenovanie Veľká dokladá jej význam a dôležitú pozíciu v rámci urbanistickej štruktúry mesta. Na hornom (severnom) konci ulice oproti hradu stála Horná brána alebo Hradná mestská brána, ktorou sa vychádzalo na cestu smerom do Modry. Štefánikova ulica teda bola najsilnejšou hospodárskou časťou mesta, majitelia tu stojacich domov patrili vždy k najzámožnejším vinohradníkom, remeselníkom či kupcom. Svedčí o tom zaradenie do prvej až štvrtej kategórie, veľkosti domových parciel (prevažne 1/2 až 1/4 usadlosti). Stavebným materiálom bol kameň v kombinácii s pálenou tehlou, strešná krytina bola na obytných častiach šindľová, na hospodárskych častiach slamená. Domy na hornom konci ulice v blízkosti mestskej brány spadali do najnižšej kategórie.¹¹

Zo Štefánikovej ulice vychádzala **Meisslova ulica**, v minulosti označovaná ako Trnavská (v súvislosti s Trnavskou bránou zamurovanou v poslednej tretine 17. storočia) alebo aj Mŕtva (smerovala k cintorínu). Tehlové alebo tehlovo-kamenné domy na nej spadali do piatej kategórie, stáli na osminových parcelách.¹²

Kollárova ulica bola súčasťou historického jadra mesta už v stredoveku. Register desiatkového vína z roku 1437 uvádza Kollárovu ulicu ako Hrnčiarsku, čo naznačuje zrejme pracovné zameranie jej obyvateľov. Domy na nej boli podľa štvrtinovej, resp. osminovej výmery a zmiešaného stavebného materiálu zaradené do tretej, resp. štvrtej kategórie.¹³

Farská, príp. Kostolná, ulica spájala Holubyho a Štefánikovu ulicu. Domy patrili v rámci vnútorného mesta do najnižšej kategórie. Boli postavené takmer výlučne z tehál a zaberali osminu výmery.¹⁴

Historická pôdorysná osnova a spôsob parcelácie vytvárajú **pôdorysnú skladbu (štruktúru) zástavby**, ktorá je charakterizovaná objektovou skladbou meštianskych a hlavne vinohradníckych domov. Jednotlivé objekty radovej zástavby blokov boli orientované do hĺbky parcely dlhými dvorovými krídlami. Objekty mali pôdorys v tvare písmene „L“ alebo „U“ s prejazdom v uličnom krídle. Dvorové krídla siahali približne do polovice parcely, niekedy boli dlhšie, ale v tom prípade išlo len o hospodárske časti stavby. V celej šírke zadnej časti parcely bola úžitková, prípadne v neskoršom období okrasná záhrada. Na podobné účely sa využívali aj pôvodné valy a priestory medzi parcelným múrom a múrom mestského opevnenia. Jednotlivé parcely oddeľovali taktiež medziparcelačné múry. Pomer zastavaných a nezastavaných plôch je možné rekonštruovať na historickej katastrálnej mape z roku 1895 (s. 14) alebo na katastrálnej mape z roku 1933.

⁹ Pospechová, P. – Wittgrüber, P.: *Bránami mesta*. Pezinok: Mestské múzeum v Pezinku 2008, s. 157.

¹⁰ Pospechová, P. – Wittgrüber, P., ref. 10, s. 129.

¹¹ Pospechová, P. – Wittgrüber, P., ref. 10, s. 15-16.

¹² Pospechová, P. – Wittgrüber, P., ref. 10, s. 16.

¹³ Pospechová, P. – Wittgrüber, P., ref. 10, s. 91.

¹⁴ Pospechová, P. – Wittgrüber, P., ref. 10, s. 231.



Katastrálna mapa z roku 1933.

Historická pôdorysná osnova a parcelácia je značne narušená masívnymi stavebnými zásahmi v 2. polovici 20. storočia, ktoré pokračujú dodnes. Najväčšiu mieru autenticity historickej pôdorysnej osnovy, spôsobu parcelácie a skladby zástavby vykazuje západná časť historického jadra mesta - západná strana Holubyho ulice, južná časť - Kollárová ulica a západná strana Štefánikovej ulice. Priemetom tejto štruktúry sú zachované meštianske a vinohradnícke domy vo veľkej miere vyhlásené za národné kultúrne pamiatky. Výraznými urbanisticko-architektonickými prvkami a dominantami mesta sú sakrálne pamiatky v zastúpení kostolov a komplexu kláštora. Koncom 19. a na začiatku 20. storočia, príp. neskôr vznikla zástavba pozdĺž vonkajšej strany mestského opevnenia v priestore pôvodných priekop.



Pôdorysná štruktúra historického jadra mesta vymedzená mestským opevnením, stav z konca 19. storočia.
 (Prevzaté a upravené z: Pospeschová, P. – Wittgrüber, P.: *Bránami mesta. Pezínok*: Mestské múzeum v Pezínku 2008, s. 9.)

Pôvodná urbanistická štruktúra je v severnej, centrálnej, južnej a východnej časti narušená „novými“ stavebnými zásahmi (vyznačené v mape na s. 22). Tieto zásahy narušili pôvodnú urbanistickú štruktúru kompaktného uličného charakteru, čiastočne narušili uličnú čiaru a zmenili vizuálny charakter a genia loci vinohradníckeho mesta na „moderné“ okresné mesto. Takýto urbanisticko-architektonický zásah môžeme sledovať v mnohých vyhlásených pamiatkových zónach na Slovensku.

6. 3. Materiálová, objektová skladba a architektonický výraz

Pôvodnú historickú objektovú skladbu charakterizuje zachovaný **vinohradnícky dom**, ktorý sa vyvinul v období renesancie. Prízemné domy boli postavené na úzkych a dlhých parcelách, čo podmieňovalo aj spôsob ich zastavania. V historickom jadre Pezinka sa vyskytovali spravidla dva typy domov. Prvý typ vinohradníckeho domu mal pôdorys v tvare písmena „L“. Prejazd bol situovaný na jednej strane uličnej fasády. Druhý typ vinohradníckeho domu mal pôdorys v tvare písmena „U“. Dom vznikol spojením dvoch samostatných objektov, orientovaných kolmo na uličnú os, so zaklenutým prejazdom v strede uličnej fasády. Krídla domu sú orientované hlboko do dvora, kde za obytnými miestnosťami sú radené hospodárske časti. Zaklenutý suterén slúžil na spracovanie vína. **Dvojpodlažné meštianske obytné domy** a domy pôvodne patriace mestu (radnica) vznikli zvyčajne prestavbou starších objektov (gotických, renesančných) a vyznačujú sa často arkádovými chodbami umiestnenými v dvorových krídlach a arkiermi symetricky, alebo asymetricky umiestnenými na uličnej fasáde. (Podrobnejší opis vinohradníckeho a meštianskeho domu na s. 11-15.)

Súčasťou objektovej skladby zástavby sú hmotovo a výškovo dominantné **sakrálné objekty**. V severnej časti historického jadra mesta sa nachádza pôvodne gotický kostol Nanebovzatia Panny Márie so štíhlou barokovou vežou. Na Radničnom námestí sa nachádza neskororenesančný kostol Premenenia Pána, ktorý je mohutnou vežou obrátený smerom do Holubyho ulice. Holubyho ulicu pohľadovo uzatvára hmota barokového kostola Kláštora kapucínov. V centrálnej časti historického jadra sa na Potočnej ulici nachádza evanjelický kostol s vežou z polovice 19. storočia.

Dôležitou charakteristickou črtou, ktorá formovala urbanistickú štruktúru mesta je **mestské opevnenie**. Časti mestského opevnenia sa zachovali v západnej, severozápadnej, východnej a na krátkom úseku i v južnej časti mesta. Pôvodné opevnenie malo tvar obdĺžnika so skosenými severovýchodným a juhovýchodným nárožím, s tromi mestskými bránami, ktoré sa nezachovali, a jedenástimi bastiónmi. Vybudované bolo z kamenného muriva, malo valy a priekopy naplnené vodou z Cajlanského potoka. Koncom 19. storočia bolo na niektorých miestach navýšené o tehlové stĺpiky s oplotením, lebo v tom čase využívali vnútorné násypy opevnenia vlastníci priľahlých parciel. Nadstavby a násypy sú dodnes sčasti zachované najmä na západnom úseku opevnenia a úplne zachované v priestore areálu Kláštora kapucínov.

Zachované múry hradiieb sú napriek ich narušenému stavebno-technickému stavu dobre čitateľné, sú však neustále atakované okolitými stavebnými úpravami. Západný úsek mestského opevnenia pozdĺž Hrnčiarskej ulice má na viacerých miestach prierazy v podobe menších a väčších brán. Prierazy vznikajú väčšinou v dôsledku stavebnej činnosti alebo požiadavky možnosti prístupu na parcely, patriace k objektom na Holubyho ulici, z Hrnčiarskej ulice. V severnej časti sa mestské opevnenie stalo súčasťou požiarnej zbrojnice. Vhodne je prezentované zo strany bytového komplexu z roku 1955. Východná časť opevnenia sa stala prirodzenou súčasťou urbanistickej štruktúry obytného súboru na Záhradnej ulici. Nevhodne sú však umiestnené garáže hlavne v juhovýchodnej časti mestského opevnenia (Meisslova a Záhradná ulica). V južnej časti je na úseku medzi Kollárovou ulicou po Holubyho školu zachovaná časť mestského opevnenia obnovená a prezentovaná.

Pôvodná materiálová skladba je charakteristická použitím kamenného alebo zmiešaného kamenného-tehlového muriva objektov. Klenby boli murované z pálenej tehly. Koncom 18. storočia a v neskorších obdobiach sa používala najmä pálená tehla. Omietky boli hladké vápenné. Strešná krytina bola až do 18. storočia šindľová na obytných častiach a slamená na hospodárskych. Neskôr sa pre dostupnosť, ale aj z protipožiarnych dôvodov, začala používať tvrdá pálená krytina.

Hmotové a objemové riešenie, spolu s materiálovým, výtvarným či umelecko-remeselným stvárnením pôvodných objektov spoluvytváralo sčasti dodnes zachovaný **architektonický výraz** historického jadra mesta.

Hodnotnými a zároveň ťažiskovými priestormi navrhovaného územia sú Radničné námestie, Holubyho ulica a Štefánikova ulica v predĺžení Kollárovej ulice.

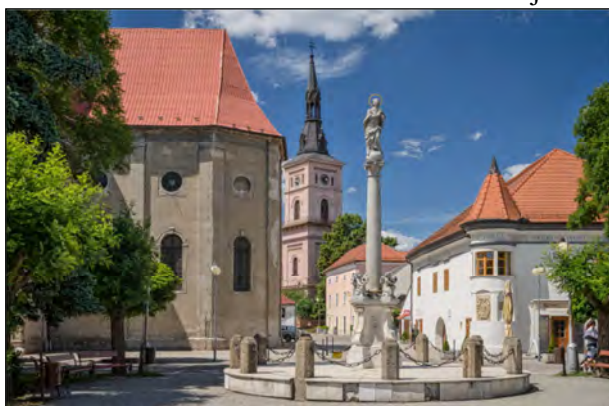
Radničné námestie vytvárali dvojpodlažné objekty meštianskych a šľachtických domov, ktorých uličné fasády mali bohatú výtvarnú alebo umelecko-remeselnú výzdobu. Stavebnými zásahmi v 2. polovici 20. storočia sa charakter námestia čiastočne zmenil. Dominantami severnej strany Radničného námestia sú tzv. dolný kostol Premenenia Pána (pôvodne neskororenesančný, neskôr barokovo upravený) a renesančná radnica (unikátna na Slovensku pre svoje dispozičné riešenie, vznikla prestavbou dvoch gotických objektov). Námestie z južnej strany uzatvára radová zástavba pôvodných meštianskych domov, ktorých jednotnú výškovú hladinu naruša objekt Mestského úradu. Západná strana námestia je ukončená radovou zástavbou meštianskych domov, ktoré patria do uličného bloku Holubyho ulice. Objekty východnej časti námestia boli čiastočne zničené počas bojov v roku 1945. V roku 1968 boli definitívne nahradené solitérnym trojpodlažným objektom Hotelu Grand, dnes plní parter hotela funkciu veľkopredajne Billa. Akcentom námestia je Mariánsky stĺp, centrálny umiestnený oproti Potočnej ulici v priestore pešej zóny. Prevažnú časť námestia tvoria parkové plochy zelene, doplnené líniovými výsadbami pozdĺž severnej a južnej strany. Hlavným negatívom námestia, ktorý sa výrazne podpisuje pod jeho vnímanie a prezentáciu kultúrno-historických hodnôt sú parkovacie plochy umiestnené v centrálnej a východnej časti námestia.



Nárožie radničného námestia a Štefánikovej ulice.



Nárožie námestia a Potočnej ulice.



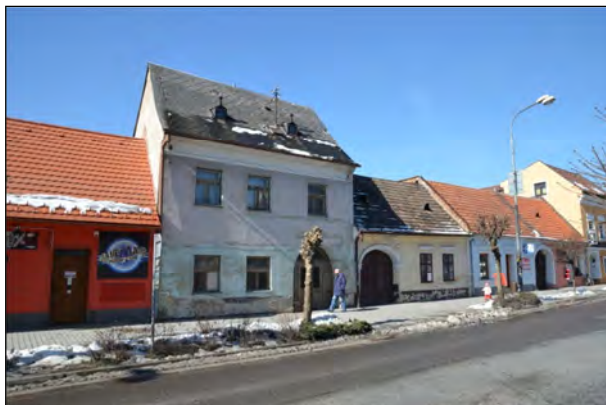
Centrálna časť námestia s Mariánskym stĺpom a priehľadom do Potočnej ulice.



Východná časť námestia s Hotelom Grand a nárožným objektom Kollárovej ulice.

Západná časť **Holubyho ulice** je kompaktná so zachovanou radovou zástavbou dvojpodlažných meštianskych domov, ktoré sú situované najmä v polohe námestia a v jeho blízkosti, a prízemných vinohradníckych objektov. K najkompaktnejšie zachovaným patria objekty národných kultúrnych pamiatok a objektov vytypovaných na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky. Spolu s objektmi historického významu predstavujú prevažnú väčšinu zástavby západnej strany Holubyho ulice. Hmoty objektov sú dodnes zachované, dochádza však k ich prestavbám a dostavbám dvorových krídel smerom k mestskému opevneniu. Dvorové krídla pôvodné i novostavby sa v niektorých

prípadoch využívajú ako obchodné pasáže. Uličné fasády objektov sú narušené súčasnými stavebnými zásahmi a rušivými reklamnými pútačmi, ktoré nerešpektujú pôvodné architektonické a výtvarné riešenie a výzdobu fasády. Radovú zástavbu Holubyho ulice ukončuje dominantná hmota kostola kapucínskeho kláštora. Dolná východná časť ulice, ktorou sa vstupuje do mesta, je sčasti prestavaná. Napriek situovaniu objemnej stavby Holubyho školy na nároží ulice sa rušivým a dominantným elementom stal dvoj-trojpodlažný novodobý polyfunkčný objekt, ktorého architektonické stvárnenie nenadväzuje na príľahlú historickú zástavbu.



Zástavba meštianskych a vinohradníckych domov západnej strany Holubyho ulice.



Záver Holubyho ulice s areálom Kláštora kapucínov. Východná strana ulice s narušeným priestorom s Domom kultúry a rozsiahlym parkoviskom.

Druhú hlavnú os tvoria **Štefánikova ulica** v pokračovaní **Kollárovej ulice**. Štefánikova ulica bola obojstranne zastavaná vinohradníckymi a meštianskymi domami, ktoré patrili k najvýznamnejším a najbohatším v meste. V súčasnosti je kompaktné zachovaná len jej západná strana. Pôvodná zástavba pozostáva z prízemných až dvojpodlažných vinohradníckych a meštianskych domov, väčšieho pôdorysného rozsahu. Rovnako ako zástavba Holubyho ulice, sa novodobé stavebné úpravy podpísali pod kvalitu vnútorných dvorov jednotlivých krídel meštianskych domov. Severná časť je ukončená pôvodne gotickým kostolom Nanebovzatia Panny Márie.



Pôvodná zástavba meštianskych domov na Štefánikovej ulici.



Prestavaná východná strana Štefánikovej ulice s priehľadom na bytovú výstavbu Záhradnej ulice.

Východná časť ulice prešla výraznými stavebnými úpravami v druhej polovici 20. storočia a začiatkom 21. storočia. Severnú časť ulice ukončuje novodobý štvorpodlažný objekt Okresného súdu. Architektonický výraz objektu je súdobý, nerešpektuje však mierku územia. Svojim hmotovo-priestorovým riešením, ktorý má výraznú tendenciu správania sa v prostredí ako solitér narúša urbanistickú štruktúru a výškovú hladinu zástavby Štefánikovej ulice, ale aj celého historického jadra. Na objekt okresného súdu nadväzuje dvojpodlažný bytový dom tvaru „L“. Bytový dom bol postavený v roku 1955, v duchu ozdobného štýlu socialistického realizmu. Zástavba východnej strany ulice ďalej pokračuje opäť solitérnym objektom Obchodného domu s veľmi strohým architektonickým výrazom. Napriek zásahu do celistvosti urbanistickej štruktúry nenarúša výškovú hladinu ulice, pôsobí však kontrastne voči oproti situovanému kostolu Nanebovzatia Panny Márie. Ďalej pokračuje radová uličná zástavba, ktorá je charakterizovaná architektúrou 80. a 90. rokov minulého storočia. Najodvážnejší počin, ktorý premenil „historickú“ ulicu na „modernú“ je bytový komplex, ktorú nahradil pôvodnú hodnotnú zástavbu. Komplex je charakterizovaný rôznorodosťou prevedenia uličnej fasády, kombináciou rôznych materiálov. Hmotovo-priestorové riešenie sa snaží zapadnúť medzi pôvodnú zástavbu. Presahuje však pôvodnú zachovanú objektovú skladbu aspoň o jedno podlažie. Na tento komplex nadväzuje postmoderný objekt banky s kultivovanou úpravou fasády (vzhľadom k postmoderne ako takej). Výrazným prvkom novodobej architektúry je trojpodlažný objekt Obvodného úradu, ktorý je svojimi hlavne plošnými nárokmi značne

predimenzovaný. Jediným mementom východnej strany deklarovanej „hospodársky silnej hlavnej ulice“ sú dva renesančné objekty, v jednom z nich dnes sídli Malokarpatské múzeum.

Kollárova ulica si dodnes zachovala pôvodný historický charakter. Z historických prameňov vyplýva, že dnešná ulica už od stredoveku bola súčasťou uličnej štruktúry mesta. Zástavbu tvoria prevažne jedno až dvojpodlažné remeselnícko-vinohradnícke objekty bez výraznejšej umelecko-remeselnej a výtvarnej hodnoty. Verejný priestor ulice (spevnené plochy, mestský mobiliár, zeleň) je novodobo upravený. Vnútorne dvory objektov sú zväčša poznačené súčasnými stavebnými zásahmi. Výrazne narušený je vnútorný priestor medzi zástavbou Kollárovej ulice a protíľahlým polyfunkčným objektom Holubyho ulice, kde bola v 60. rokoch 20. storočia nevhodne umiestnená športová hala, zbúraná okolo roku 2010. Priestor vnútrobloku je potrebné regenerovať s uplatnením zelene (vyznačený vo výkresoch č. 2 a 3, plocha Z2).



Zástavba východnej a západnej strany Kollárovej ulice.

Centrálnu časť historického jadra mesta tvoria **Potočná a Farská ulica**. Farská ulica dodnes tvorí priečnu tepnu spájajúcu hlavné osi mesta. Väčšia časť pôvodných objektov bola v 80. rokoch 20. storočia nahradená soliterným objektom Domu kultúry, ktorý značne narušil charakter centrálnej časti historického jadra. Budova kultúrneho domu je značne preexponovaná, svojou hmotou a priestorovým riešením narúša historický vnútorný obraz mesta. Okolité prostredie Domu kultúry je prispôbené čisto pre automobilovú dopravu, chýba nadväznosť objektu na okolité mestské prostredie. V susedstve sa nachádza novodobý pseudohistorický jednoliaty objekt Obchodného centra Plus, ktorý nahradil časť zástavby Potočnej, ale aj Holubyho ulice. Architektonický výraz a objem nemá nič spoločné s premysleným urbanistickým a architektonickým riešením. Popri zachovaných pamiatkových hodnotách v iných častiach historického jadra mesta má táto časť výrazne narušený urbanistický priestor a architektonický výraz. Severnú časť centrálnej časti historického jadra uzatvára bytový komplex socialistického realizmu v tvare písmena „U“. Vo vnútrobloku obytného komplexu sú nekonceptne umiestnené objekty prízemných garáží.



Zástavba západnej a východnej strany Potočnej ulice.

Medzi novodobé urbanistické zásahy patrí vytvorenie **Záhradnej ulice**. Podľa historickej katastrálnej mapy z roku 1895 bola táto časť historického jadra bez zástavby, s funkciou zadných dvorov a záhrad objektov ulice M. R. Štefánika. Ulica predstavuje ucelený urbanistický súbor obytných budov. Objektovú skladbu tvorí šesť 7-podlažných bodových bytových domov a trojpodlažné bytové domy ukončené sedlovou strechou. Charakteristickou súčasťou urbanistickej štruktúry je veľká plošná výmera verejnej zelene a jej úprava. Ulica prešla kompletnou revitalizáciou verejného priestoru. Záhradnú ulicu priečne delí **Meisslova ulica**, ktorej pôvodná historická urbanistická štruktúra sa nezachovala. V súčasnosti táto časť pôsobí nesúrodo.



Meisslova ulica, ktorej pôvodná zástavba zanikla.

6. 3. 1. Kategorizácia stavebných objektov v navrhovanej pamiatkovej zóne

Kategorizácia obsahuje fotodokumentáciu a vyhodnotenie všetkých objektov nachádzajúcich sa v pamiatkovej zóne podľa kritérií pamiatkovej ochrany vo vzťahu k navrhovanej pamiatkovej zóne a jej pamiatkovým hodnotám.

V úvode príslušnej kategórie objektov je uvedená stručná charakteristika ich pamiatkových hodnôt/významu a spôsob ochrany/obnovy/možnosť úpravy a pod. **Pri jednotlivých objektoch sú definované aj rámcové požiadavky na úpravu ich nevhodných/rušivých vlastností. Požiadavky na úpravu sú súčasťou požiadaviek uvedených v kapitole 8. (časť Návrhu zásad).**

Objekty nachádzajúce sa na uliciach Meisslova, Kalinčiakova, Hrnčiarska a Štefana Polkorába neboli samostatne vyhodnotené, iba ako súbory objektov rovnakého charakteru v príslušnej kategórii. Samostatne vyhodnotené neboli tiež objekty, ktoré sa nachádzajú vnútri uzavretých súkromných dvorov objektov na Holubyho, Štefánikovej a Kollárovej ulici.





Použité skratky / pojmy (v súlade s výkresmi č. 2 a 3):

1+S (1)/2	podlažnosť je vyjadrená počtom nadzemných podlaží uličnej fasády so šikmou (S) alebo plochou (bez) strechou (prípadne manzardovou) s počtom využitých podlaží v streche v zátvorke (1), podlažnosť dvorového krídla sa uvádza za lomítkom;
F	úpravy týkajúce sa fasády (tvar otvorov, výplne, omietkové vrstvy, architektonické stvárnenie);
P	úpravy týkajúce sa parteru (prvé nadzemné podlažie uličnej fasády pri viacpodlažných objektoch);
S	úpravy týkajúce sa strechy (tvar strechy, krytina, komínové telesá);
H	úpravy týkajúce sa celkovej hmoty (nerešpektovanie historického urbanizmu, rušivý architektonický výraz, nadstavba, strecha a pod.);
<i>pôvodný výraz</i>	celkový historický výraz objektu nie je narušený negatívnymi zásahmi, resp. len v malej miere na fasáde objektu (napr. čiastočne upravený pôvodný výraz fasád - úprava okenných a dverných otvorov bez zásadného zväčšenia, osadenie okenných, dverných výplní, ktoré rešpektujú miestne používaný historický tvar v súlade s výrazom fasády, alebo ahistorických);
<i>bežná údržba</i>	objekt má zachovaný celkový pôvodný výraz, potrebná je bežná údržba.





Pozn. samostatné stavby situované vnútri uzavretých súkromných parciel sú spomenuté pri hlavnom uličnom objekte aj napriek tomu, že spadajú do inej kategórie.





6. 3. 1. 1. Nehnutel'né národné kultúrne pamiatky (červené):






Objekty zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, alebo v súčasnosti prebieha správne konanie o ich vyhlásení za kultúrne pamiatky. Objekty vyhlásené za národné kultúrne pamiatky disponujú najvyššou mierou zachovania pamiatkových hodnôt spomedzi ostatnej zástavby historického jadra mesta. Objekty sú vo vysokej miere intaktne zachované, prípadne narušené novšími stavebnými zásahmi a úpravami (spravidla po roku 1945). Národné kultúrne pamiatky sú spolu s pôdorysom sídla najdôležitejšou zložkou pamiatkových hodnôt pamiatkového územia.






	Č. ÚZPF	10858
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	51/9
	Parcelné č.	4643, 4647/1
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	15. stor., prestavba 17. stor./renesancia, uličná fasáda 19. stor./historizmus
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	10859
	Názov objektu	Dom meštiansky (severná časť vrátane prejazdu)
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	53/13
	Parcelné č.	4641/1
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik/sloh	koniec 17. stor./renesancia, novodobá úprava výrazu fasád a hmoty
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený/nevhodné omietkové vrstvy, nevhodné reklamné plochy, navýšená korunná rímsa (F, S), rušivá novostavba rodinného domu (2, pseudomanzardová strecha) vnútri parcely (4641/3) 21. stor.	
	Č. ÚZPF	10860
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	55/17
	Parcelné č.	4635
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	1. pol. 17. stor./renesancia, uličná fasáda zo začiatku 20. stor./secesia
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne uličnej fasády, omietka (F)	
	Č. ÚZPF	10861
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	57/21
	Parcelné č.	4629/1,4629/2,4629/3
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik/sloh	1. pol. 17. stor./renesancia
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ navýšená korunná rímsa (S)	


	<p>Č. ÚZPF 12042</p> <p>Názov objektu Dom meštiansky</p> <p>Adresa Holubyho ul.</p> <p>Súp./Orien. č. 58/23</p> <p>Parcelné č. 4628</p> <p>Podlažnosť 2+S/1+S</p> <p>Vznik/sloh 1. pol. 17. stor./renesancia, uličná fasáda okolo 1910/eklekticismus</p> <p>Charakteristika/nutnosť úpravy pôvodný výraz/ bežná údržba</p>	
 <p>Fasáda z Potočnej ulice.</p>	<p>Č. ÚZPF prebieha správne konanie o vyhlásení za NKP</p> <p>Názov objektu Dom vinohradnícky</p> <p>Adresa Holubyho ul., Potočná ul.</p> <p>Orien. č. 105/24,148/1</p> <p>Parcelné č. 4953</p> <p>Podlažnosť 1+S</p> <p>Vznik/sloh 17. stor./renesancia, klasicisticky upravený</p> <p>Charakteristika/nutnosť úpravy pôvodný výraz mierne narušený/ otvory a výplne uličnej fasády (F)</p>	
	<p>Č. ÚZPF 10862</p> <p>Názov objektu Dom meštiansky</p> <p>Adresa Holubyho ul.</p> <p>Súp./Orien. č. 59/25</p> <p>Parcelné č. 4624</p> <p>Podlažnosť 2+S/1-2+S</p> <p>Vznik/sloh 17. stor./renesancia, uličná fasáda 18. + koniec 19. stor./barok, historizmus</p> <p>Charakteristika/nutnosť úpravy pôvodný výraz mierne narušený/ výplne otvorov parteru (P)</p>	
	<p>Č. ÚZPF 10863</p> <p>Názov objektu Dom meštiansky</p> <p>Adresa Holubyho ul.</p> <p>Súp./Orien. č. 62,61/29,31</p> <p>Parcelné č. 4620/1, 4620/2, 4622</p> <p>Podlažnosť 2+S</p> <p>Vznik/sloh 17. stor./renesancia, uličná fasáda z konca 19. stor./historizmus, dvorová prístavba z.</p> <p>Charakteristika/nutnosť úpravy pôvodný výraz mierne narušený/ výplne otvorov parteru, rušivé reklamné plochy, sokel (P)</p>	





	Č. ÚZPF	10864
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	63/33
	Parcelné č.	4617
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	1. pol. 17. stor./renesancia, uličná fasáda z konca 19. stor./historizmus, asanovaná hospodárska stavba 1900
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne parteru (P), novostavba bytového domu (2+S) vnútri parcely (4618) r. 2017	
	Č. ÚZPF	10986
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	66/39
	Parcelné č.	4613/2
	Podlažnosť	2+S (1)/2-3+S
	Vznik/sloh	15. - 16. stor./gotika, uličná fasáda z konca 19. stor./historizmus, dvorová prístavba r. 2017
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ strešné vikiere (S), novodobá dvorová prístavba r. 2017	
	Č. ÚZPF	10987
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	67/41
	Parcelné č.	4611/1
	Podlažnosť	2+S (2)
	Vznik/sloh	16. - 17. stor./renesancia, uličná fasáda z konca 19. stor./historizmus, pseudohistorická dvorová prístavba 21. stor.
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz bežná údržba	
	Č. ÚZPF	10865
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	68/43
	Parcelné č.	4609/1, 4609/2
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	1. pol.17. stor./renesancia, uličná fasáda zo začiatku 20. storočia/secesia
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne uličnej fasády, omietkové vrstvy, sokel (F), novostavba rodinného domu (2+S) vo vnútri parcely (4310/3)	





	Č. ÚZPF	10866
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	69/45
	Parcelné č.	4607
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik/sloh	1. pol. 17. stor./renesancia, novodobé zobytnenie podkrovia
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený/ výplne uličnej fasády, omietkové vrstvy , upravená korunná rímsa (F, S)	
	Č. ÚZPF	506/1,2
	Názov objektu	Dom vinohradnícky a pamätná tabuľa
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	70/47
	Parcelné č.	4605/3, 7, 9
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik/sloh	17. stor./renesancia, zvyšok architektonického riešenia fasády zo začiatku 20. storočia, novodobé zobytnenie podkrovia
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený/ otvory a výplne uličnej fasády, výrazne navýšená korunná rímsa (F, S)	
	Č. ÚZPF	10867
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	72,73/51,53
	Parcelné č.	4601,4600
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	pol. 17. stor./renesancia
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne uličnej fasády, omietkové vrstvy, farebnosť, nejednotná krytina (F, S)	
	Č. ÚZPF	10868
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	74/55
	Parcelné č.	4598
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	1. pol. 17. stor./renesancia
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ nejednotné omietkové vrstvy, strešná krytina (F, S)	






	Č. ÚZPF	10869
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	75/57
	Parcelné č.	4596
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	2. pol. 17. stor./barok
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	10870
	Názov objektu	Meštiansky dom
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	76/59
	Parcelné č.	4594/1, 2
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	2. pol. 17. stor./barok
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ nejednotná farebnosť fasády (F)	
 	Č. ÚZPF	10872
	Názov objektu	Meštiansky dom
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	83/73
	Podlažnosť	1+S (1)
	Parcelné č.	4577/1-2
	Vznik/sloh	2. pol. 17. stor./barok, zmena funkcie severného dvorového krídla na obchodné prevádzky (21. stor.)
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ rušivá reklamná plocha nad portálom (F), novodobá úprava fasády dvorového krídla z ulice Fortňa (nové okenné a dverné otvory)	
	Č. ÚZPF	10873
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	84/75
	Parcelné č.	4574
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	17. stor./renesancia
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne uličnej fasády (F)	






	Č. ÚZPF	10874
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	85/77
	Podlažnosť	1+S
	Parcelné č.	4573/1 – 4
	Vznik/sloh	17. stor./renesancia
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne uličnej fasády (F)
	Č. ÚZPF	10875
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	86/79
	Parcelné č.	4572/1, 3, 4, 6, 13
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik/sloh	17. stor./renesancia
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne uličnej fasády (F)
	Č. ÚZPF	10876
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	87/81
	Parcelné č.	4571/1, 2
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik/sloh	17. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ výplne uličnej fasády (F)
	Č. ÚZPF	10877
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	89/85
	Parcelné č.	4567
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik/sloh	koniec 16. stor./renesancia, novodobá dvorová prístavba 2. polovica 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ rušivá dvorová prístavba (H)
	Č. ÚZPF	10878
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	90/87
	Parcelné č.	4566/1
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	pol. 17. stor./renesancia
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne uličnej fasády, upravený portál (F), novostavba rodinného domu (1+S) vnútri parcely (4566/4) 21. stor.






	Č. ÚZPF	10879
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	91/89
	Parcelné č.	4563
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	začiatok 18. stor./barok
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	525/1-3
	Názov objektu	Konvent, Kostol a Záhrada
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	92/91
	Parcelné č.	4562
	Podlažnosť	2+S/3
	Vznik/sloh	1718/barok, prístavba bytového domu 70. roky 20. storočia
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	521
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	104/22
	Parcelné č.	4661/1
	Podlažnosť	1+S
	Vznik	15. stor./gotika, prestavba 17. stor./renesancia, barokové dvorové krídlo
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	524/1-2
	Názov objektu	Kostol a Brána
	Adresa	Radničné nám.
	Súp./Orien. č.	3567/-
	Parcelné č.	4952
	Vznik/sloh	1655-59, 1742/neskorá renesancia
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ omietkové vrstvy, potrebná pamiatková obnova (F)
	Č. ÚZPF	10883
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Radničné nám.
	Súp./Orien. č.	43/1
	Parcelné č.	4666
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik/sloh	koniec 16. stor./renesancia, koniec 19. stor./historizmus
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	

	Č. ÚZPF	10884
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Radničné nám.
	Súp./Orien. č.	45/3
	Parcelné č.	4665
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik/sloh	zač. 17. stor./renesancia, koniec 19. stor./historizmus
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	prebieha správne konanie o vyhlásení za NKP
	Názov objektu	Dom meštiansky (Perghaus)
	Adresa	Radničné námestie
	Súp./Orien. č.	41/9
	Parcelné č.	4652
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik/sloh	17. stor./renesancia, barokový výraz fasád
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ omietkové vrstvy (F)	
	Č. ÚZPF	prebieha správne konanie o vyhlásení za NKP
	Názov objektu	Kostol - evanjelický a. v.
	Adresa	Potočná ul.
	Súp./Orien. č.	194
	Parcelné č.	4652
	Vznik/sloh	1782, veža 1857-1860
	Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba
	Č. ÚZPF	512
	Názov objektu	Radnica
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	1/1
	Parcelné č.	4969
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	1600/renesancia, barokový výraz fasád
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	

	Č. ÚZPF	513
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	2/3
	Parcelné č.	4970, 4971
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	1. pol.17. stor./renesancia
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	514
	Názov objektu	Meštiansky dom
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	3/5
	Parcelné č.	4974/1
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	1. pol. 17. stor./renesancia
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne fasády (F)	
	Č. ÚZPF	10885
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	20/2
	Parcelné č.	4946/1-2
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik/sloh	začiatok 17. stor./renesancia, nadstavba a fasády z konca 19. stor./historizmus
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	520
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	21/4
	Parcelné č.	4945, 4946/2
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	1. pol. 17. stor./renesancia
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	

	Č. ÚZPF	515
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Štefánika M. R. ul., Potočná ul.
	Súp./Orien. č.	5/9, 4
	Parcelné č.	4976
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	16. stor./renesancia, barokový výraz fasády
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	10886
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	6/11
	Parcelné č.	4977
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	koniec 17. stor./renesancia, uličná fasáda zo začiatku 20. stor.
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	prebieha správne konanie o vyhlásení za NKP
	Názov objektu	Meštiansky dom - pôv. evanjelická fara slovenská
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	7/13
	Parcelné č.	4652
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	1. pol. 17. stor./renesancia, klasicistický výraz fasády
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	prebieha správne konanie o vyhlásení za NKP
	Názov objektu	Meštiansky dom - pôv. evanjelická fara nemecká
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	8/15
	Parcelné č.	4652
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	1. pol. 17. stor./renesancia, klasicistický výraz fasády
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	516
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	10/19
	Parcelné č.	4983
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik/sloh	2/3 16. stor./renesancia
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený, novodobá nadstavba/ tvar a výplne otvorov fasády, omietkové vrstvy, strešné vikiere (P, S)	

	Č. ÚZPF	517
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	11/21
	Parcelné č.	4985/1, 5000/6
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	16. stor./renesancia, klasicistický výraz fasády
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba	
	Č. ÚZPF	518
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	12/23
	Parcelné č.	4987
	Podlažnosť	1+S (1)/2+S (1)
	Vznik/sloh	16. stor./renesancia
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ upravená korunná rímsa pre zobytnenie podkrovia (S)	
	Č. ÚZPF	10887
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	15/29
	Parcelné č.	4991
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	1. pol. 17. stor./renesancia
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ tvar a výplne fasády, omietkové vrstvy (F)	
	Č. ÚZPF	523
	Názov objektu	Kostol Nanebovzatia Panny Márie
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	-
	Parcelné č.	5007
	Vznik/sloh	1280, goticko-barokový výraz
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba
	Č. ÚZPF	prebieha správne konanie o vyhlásení za NKP
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Kollárová ul.
	Súp./Orien. č.	125/9
	Parcelné č.	4672
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	17. stor./renesancia, uličná fasáda zo zač. 20. stor.
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne uličnej fasády (F)	

	<table border="1"> <tr><td>Č. ÚZPF</td><td>10880</td></tr> <tr><td>Názov objektu</td><td>Dom meštiansky</td></tr> <tr><td>Adresa</td><td>Kollárova ul.</td></tr> <tr><td>Súp./Orien. č.</td><td>16/134</td></tr> <tr><td>Parcelné č.</td><td>4691</td></tr> <tr><td>Podlažnosť</td><td>1+S/2+S</td></tr> <tr><td>Vznik/sloh</td><td>pol. 17. stor./renesancia</td></tr> <tr><td>Charakteristika/ nutnosť úpravy</td><td>pôvodný výraz/ bežná údržba</td></tr> </table>	Č. ÚZPF	10880	Názov objektu	Dom meštiansky	Adresa	Kollárova ul.	Súp./Orien. č.	16/134	Parcelné č.	4691	Podlažnosť	1+S/2+S	Vznik/sloh	pol. 17. stor./renesancia	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba
Č. ÚZPF	10880																
Názov objektu	Dom meštiansky																
Adresa	Kollárova ul.																
Súp./Orien. č.	16/134																
Parcelné č.	4691																
Podlažnosť	1+S/2+S																
Vznik/sloh	pol. 17. stor./renesancia																
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba																
	<table border="1"> <tr><td>Č. ÚZPF</td><td>10881</td></tr> <tr><td>Názov objektu</td><td>Dom meštiansky</td></tr> <tr><td>Adresa</td><td>Kollárova ul.</td></tr> <tr><td>Súp./Orien. č.</td><td>135/18</td></tr> <tr><td>Parcelné č.</td><td>4692/1</td></tr> <tr><td>Podlažnosť</td><td>1+S</td></tr> <tr><td>Vznik/sloh</td><td>17. stor./renesancia, klasicistická úprava fasády</td></tr> <tr><td>Charakteristika/ nutnosť úpravy</td><td>pôvodný výraz mierne narušený/ tvar a výplne fasády (F)</td></tr> </table>	Č. ÚZPF	10881	Názov objektu	Dom meštiansky	Adresa	Kollárova ul.	Súp./Orien. č.	135/18	Parcelné č.	4692/1	Podlažnosť	1+S	Vznik/sloh	17. stor./renesancia, klasicistická úprava fasády	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ tvar a výplne fasády (F)
Č. ÚZPF	10881																
Názov objektu	Dom meštiansky																
Adresa	Kollárova ul.																
Súp./Orien. č.	135/18																
Parcelné č.	4692/1																
Podlažnosť	1+S																
Vznik/sloh	17. stor./renesancia, klasicistická úprava fasády																
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ tvar a výplne fasády (F)																
	<table border="1"> <tr><td>Č. ÚZPF</td><td>10882</td></tr> <tr><td>Názov objektu</td><td>Dom meštiansky</td></tr> <tr><td>Adresa</td><td>Kollárova ul.</td></tr> <tr><td>Súp./Orien. č.</td><td>136/22</td></tr> <tr><td>Parcelné č.</td><td>4693/5-6</td></tr> <tr><td>Podlažnosť</td><td>2+S (1)</td></tr> <tr><td>Vznik/sloh</td><td>1. pol. 17. stor./renesancia, fasáda okolo 1910, novodobá nadstavba a prístavba pseudohistorická 21. storočie</td></tr> <tr><td>Charakteristika/ nutnosť úpravy</td><td>pôvodný výraz/ bežná údržba</td></tr> </table>	Č. ÚZPF	10882	Názov objektu	Dom meštiansky	Adresa	Kollárova ul.	Súp./Orien. č.	136/22	Parcelné č.	4693/5-6	Podlažnosť	2+S (1)	Vznik/sloh	1. pol. 17. stor./renesancia, fasáda okolo 1910, novodobá nadstavba a prístavba pseudohistorická 21. storočie	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba
Č. ÚZPF	10882																
Názov objektu	Dom meštiansky																
Adresa	Kollárova ul.																
Súp./Orien. č.	136/22																
Parcelné č.	4693/5-6																
Podlažnosť	2+S (1)																
Vznik/sloh	1. pol. 17. stor./renesancia, fasáda okolo 1910, novodobá nadstavba a prístavba pseudohistorická 21. storočie																
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba																
	<table border="1"> <tr><td>Č. ÚZPF</td><td>510/1-18</td></tr> <tr><td>Názov objektu</td><td>Opevnenie mestské</td></tr> <tr><td>Adresa</td><td>Mladoboleslavská ul., Šancová ul., Záhradná ul., Moyzesova ul., Hrnčiarska ul.</td></tr> <tr><td>Súp./Orien. č.</td><td>-</td></tr> <tr><td>Parcelné č.</td><td>4527/1, 4576/4, 4640, 4550, 4656/13, , 4863/1-3, 4576/4, 4608, 4641/2, 4711, 4863/3, 4929/3, 5049/3-4</td></tr> <tr><td>Vznik/sloh</td><td>po 1647/neskorá renesancia</td></tr> <tr><td>Charakteristika/ nutnosť úpravy</td><td>pôvodný výraz, miestami narušená autenticita/ nutná pamiatková obnova</td></tr> </table>	Č. ÚZPF	510/1-18	Názov objektu	Opevnenie mestské	Adresa	Mladoboleslavská ul., Šancová ul., Záhradná ul., Moyzesova ul., Hrnčiarska ul.	Súp./Orien. č.	-	Parcelné č.	4527/1, 4576/4, 4640, 4550, 4656/13, , 4863/1-3, 4576/4, 4608, 4641/2, 4711, 4863/3, 4929/3, 5049/3-4	Vznik/sloh	po 1647/neskorá renesancia	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz, miestami narušená autenticita/ nutná pamiatková obnova		
Č. ÚZPF	510/1-18																
Názov objektu	Opevnenie mestské																
Adresa	Mladoboleslavská ul., Šancová ul., Záhradná ul., Moyzesova ul., Hrnčiarska ul.																
Súp./Orien. č.	-																
Parcelné č.	4527/1, 4576/4, 4640, 4550, 4656/13, , 4863/1-3, 4576/4, 4608, 4641/2, 4711, 4863/3, 4929/3, 5049/3-4																
Vznik/sloh	po 1647/neskorá renesancia																
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz, miestami narušená autenticita/ nutná pamiatková obnova																
	<p>Hrnčiarska ul.</p>																

Mladoboleslavská - Holubyho ul.



Vnútoraná časť opevnenia v záhrade areálu Kláštora kapucínov.

6. 3. 1. 2. Objekty navrhnuté na vyhlásenie za NKP (hnedé):

Objekty s vysokou mierou pamiatkových hodnôt - urbanistickými, architektonickými, výtvarnými, umelecko-remeselnými, historickými, spoločenskými a ďalšími pamiatkovými hodnotami, s minimálnou mierou negatívnych zásahov. Nie je prípustné ich odstránenie. Tieto objekty sú spolu s pôdorysom sídla najdôležitejšou zložkou pamiatkových hodnôt pamiatkového územia.








Názov objektu	Dom vinohradnícky
Adresa	Holubyho ul.
Súp./Orien. č.	103/20
Parcelné č.	4660/2
Podlažnosť	1+S
Vznik/sloh	17. stor./výraz z konca 19. stor.
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba

6. 3. 1. 3. Objekty historického významu (ružové):

Objekty postavené v rôznych obdobiach s urbanistickými, architektonickými výtvarnými a ďalšími pamiatkovými hodnotami, ktoré sú súčasťou pamiatkových hodnôt územia. Väčšina fasád objektov bola čiastočne novodobo upravená/narušená (formáty otvorov, výplne, omietkové vrstvy a pod.). Pred ich úpravou je potrebné posúdiť mieru zachovania pamiatkových hodnôt z dôvodu ich ochrany. Nie je prípustné ich odstránenie.

(V prípade zistenia ďalších pamiatkových hodnôt môžu byť objekty zaradené do vyššej kategórie.)

	Názov objektu	Stĺp mariánsky (Immaculata) - kópia
	Adresa	Radničné nám.
	Súp./Orien. č.	-
	Parcelné č.	4950/2, 8, 17
	Vznik/sloh	1749
	Charakteristika/nutnosť úpravy	kópia, originál uložený v Mestskom múzeu v Pezinku
	Názov objektu	Meštiansky dom - Malokarpatská knižnica
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	49/5
	Parcelné č.	4652
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	17. stor./renesancia, neobarokový výraz fasády, prístavba 1990
	Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/výplne uličnej fasády (F)
	Názov objektu	Meštiansky dom - OTP Banka
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	50/7
	Parcelné č.	4651
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik/sloh	cca 1910/secesný výraz fasády
	Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz/bežná údržba
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	51/19
	Parcelné č.	4632
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	začiatok 20. storočia/secesný výraz
	Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz/bežná údržba
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	88/83
	Parcelné č.	4569
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	portál datovaný 1717/barok

	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz, mierne narušený/ výplne fasády (F)
	Názov objektu	býv. ZŠ Holubyho
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	100/14
	Parcelné č.	4656/12
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	1914/secesia, odstránené secesné architektonické detaily fasád
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne fasády (F)
	Názov objektu	Meštiansky dom
	Adresa	Holubyho ul., Potočná ul.
	Súp./Orien. č.	106/26, 150/5
	Parcelné č.	4954/1
	Podlažnosť	2+S
	Vznik	17. stor./neobarokový výraz z konca 19. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Tatra banka
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	128/2
	Parcelné č.	4684/3
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik/sloh	koniec 19. storočia/historizmus
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne fasády, omietkové vrstvy, strešné vikiere (F, S)
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	132/12
	Parcelné č.	4689/1
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik/sloh	koniec 19. storočia/historizmus
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne fasády, zvýšená korunná rímsa (F, S)
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	133/14
	Parcelné č.	4690/1, 2
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik/sloh	portál 1671/neskorá renesancia, novodobá nadstavba a dvorová prístavba 21. storočie





	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený/ výplne fasády, rušivý tvar strechy (F, S)
	Názov objektu	Dom meštiansky (ľavá strana objektu)
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	2781/22
	Parcelné č.	4692/4
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	17. stor./renesancia, klasicistický výraz fasády
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne uličnej fasády (F)
	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	4/7
	Parcelné č.	4975/1
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik/sloh	17. stor./renesancia, úprava okolo 1945
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený/ výplne fasády, strešné vikiere (F, S)
	Názov objektu	Dom vinohradnícky - reštaurácia U Magistra
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	9/17
	Parcelné č.	4981/1
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik/sloh	17. stor./renesancia, čiastočne zachovaná klasicistická úprava fasády
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ výplne uličnej fasády (F)
	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	13/25
	Parcelné č.	4988/1
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	uličná fasáda zač. 20. stor. eklektizmus
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Rodinný dom vo farskej záhrade
	Adresa	Farská ul.
	Súp./Orien. č.	140/7
	Parcelné č.	5008
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	17. stor. (suterén)






	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz bez architektonických detailov fasád/ bežná údržba
	Názov objektu	Budova fary
	Adresa	Farská ul.
	Súp./Orien. č.	139/5
	Parcelné č.	5028
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	1880, pôvodná neobaroková fasáda odstránená
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodne výraz mierne narušený/ bežná údržba
	Názov objektu	Požiarňa zbrojnica
	Adresa	Mladoboleslavská ul.
	Súp./Orien. č.	1139/7
	Parcelné č.	5048
	Podlažnosť	1
	Vznik/sloh	1927
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ tvar a výplne okenných otvorov (F)




6. 3. 1. 4. Objekty rešpektujúce pamiatkové územie (oranžové):




Objekty postavené do roku 1945 s urbanistickou hodnotou, pamiatkové hodnoty (architektonicko-historická, umelecko-remeselná a i.) sú vo veľkej miere potlačené postupnými prestavbami (spravidla po roku 1945). Pamiatkové hodnoty reprezentujú predovšetkým zachované konštrukčné riešenia - klenby v prejazdoch, interiéroch, suterénnych priestoroch, jednoduchá alebo výrazne redukovaná pôvodná výzdoba fasád a pod. Žiaduce je architektonické preriešenie výrazu v súlade s prostredím pamiatkovej zóny a dôrazom na zachovanie pamiatkových hodnôt. Pred úpravou objektov je potrebné posúdiť mieru zachovania pamiatkových hodnôt z dôvodu ich ochrany.

(V prípade zistenia ďalších pamiatkových hodnôt môžu byť objekty zaradené do vyššej kategórie.)

	Názov objektu	Dom meštiansky s polyfunkciou
	Adresa	Holubyho ul. (južná, ľavá strana od prejazdu)
	Súp./Orien. č.	52/11
	Parcelné č.	4652
	Podlažnosť	1+S (1)/2
	Vznik/sloh	pôvodne 17. stor., výrazne upravený v 2. pol. 20. stor., dvorová prístavba 21. stor.
	Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený/ veľkosť a tvar otvorov + výplne uličnej fasády, omietkové vrstvy (F)
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt - Hofi
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	64/35
	Parcelné č.	4616/1
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik	pôvodne 17. stor., výrazne prestavaný v 20. stor.
	Charakteristika/nutnosť úpravy	novodobý výraz, zachovaný zaklenutý prejazd/ predstúpenie druhého podlažia, omietkové vrstvy, rušivý strešný vikier (F, S), novostavba bytového domu vo dvore 2017
	Názov objektu	Penzión pod Kláštorom
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	77/61
	Parcelné č.	4592/4
	Podlažnosť	2+S (1)/2-3+S
	Vznik	pôvodne 17. stor., pseudohistorický výraz uličnej fasády, dvorové prístavby 21. stor.
	Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený, nový pseudohistorický výraz/ mohutná korunná rímsa, rušivé novodobé dvorové prístavby (S, H)
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	78/63
	Parcelné č.	4590/1
	Podlažnosť	1+S
	Vznik	pôvodne 17. stor., dvorová prístavba 21. stor.
	Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ veľkosť a tvar otvorov + výplne fasády (F)



	Názov objektu	Dom vinohradnícky - obchodná pasáž
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	79/65
	Parcelné č.	4652
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik	18. stor., dvorová prístavba 21. stor.
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz mierne narušený/ veľkosť a tvar otvorov + výplne fasády, strešné vikiere (F, S)	
	Názov objektu	Obchodná pasáž
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	82/71
	Parcelné č.	4578
	Podlažnosť	2+S/1+S (1)
	Vznik	pôvodne 17. stor., novodobá nadstavba a dvorová prístavba koniec 20. stor.
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pseudohistorický výraz/ rušivý obklad fasády, výplne (F), strecha dvorového krídla (S)	
	Názov objektu	Reštaurácia
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	128/4
	Parcelné č.	4685/1, 2
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	výrazná prestavba okolo 1945, 21. stor.
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený/ bežná údržba	
	Názov objektu	Dom vinohradnícky
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	122/3
	Parcelné č.	4678
	Podlažnosť	1+S
	Vznik	pôvodne 17. stor., portál suterénu 1760
Charakteristika/ nutnosť úpravy	narušený pôvodný výraz/ výplne fasády, sokel (F)	
	Názov objektu	Obchodná prevádzka
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	129/6
	Parcelné č.	4686/1, 2
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	pôvodne 18. stor.
Charakteristika/ nutnosť úpravy	pseudohistorické detaily fasády/ veľkosť a tvar otvorov + výplne fasády, sokel (F)	






	Názov objektu	Dom meštiansky
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	130/8
	Parcelné č.	4687/1, 2
	Vznik/sloh	pôvodne 18. stor./čiastočne barokový výraz fasády
Charakteristika/nutnosť úpravy	čiastočne zachovaný pôvodný výraz/ tvar a výplne otvorov parteru (P)	
	Názov objektu	Meštiansky dom
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	131/10
	Parcelné č.	4688/1-3
	Podlažnosť	2+S (1)
Vznik/sloh	18. stor./barok	
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ narušený stavebno-technický stav	
	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	127/13
	Parcelné č.	4669, 4670/1-3, 4667, 4663/1, 4663/3
	Podlažnosť	1+S (1)/2+S (1)
Vznik	17. stor./renesancia, novodobá dvorová prístavba	
Charakteristika/nutnosť úpravy	narušená pôvodná fasáda/ veľkosť a tvar otvorov + výplne fasády, strešné vikiere (F, S)	
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	22/6
	Parcelné č.	4944/1, 2
	Podlažnosť	2+S (1)
Vznik/sloh	pôvodne 17. stor./renesancia, celková novodobá prestavba	
Charakteristika/nutnosť úpravy	narušený pôvodný výraz, zachovaný zaklenutý prejazd/ celkový výraz fasády, strešné vikiere (F, S)	
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	14/27
	Parcelné č.	4989/1
	Podlažnosť	2+S
Vznik/sloh	17. stor./renesancia, pseudohistorický výraz fasád 21. stor., novodobá nadstavba a dvorové prístavby	
Charakteristika/nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený, sčasti zachované klenby prízemnia a suterénu, nový pseudohistorický výraz/ veľkosť a tvar otvorov + výplne fasády, umiestnenie otvorov druhého nadzemného podlažia (F)	

	Názov objektu	Meštiansky dom - obchodná prevádzka
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	16/31
	Parcelné č.	4993
	Podlažnosť	1+S
	Vznik	pôvodne 18. stor., novodobý výraz
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený/ celkový výraz fasády (F)
	Názov objektu	Meštiansky dom - banka
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	35/30
	Parcelné č.	4930/1
	Podlažnosť	1+S
	Vznik	koniec 19. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený/ veľkosť a tvar otvorov + výplne fasády (F)
	Názov objektu	Meštiansky dom
	Adresa	Farská ul.
	Súp./Orien. č.	147/14
	Parcelné č.	4995/1-3
	Vznik	18. stor./barok, novodobý výraz
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený/ celkový výraz fasád (F)

6. 3. 1. 5. Objekty neutrálne voči prostrediu pamiatkového územia (modré):

Objekty postavené po roku 1945, objekty bez architektonických a výtvarných hodnôt, ktoré čiastočne rešpektujú historický urbanizmus a výšku historickej zástavby (posudzované v kontexte príľahlej zástavby/ulice/celkového výrazu). Výraz objektov je potrebné preriešiť najmä vo vzťahu k verejnemu priestoru - odstrániť rušivé prvky uličnej fasády: tvar a výplne otvorov, vikiere, tvar striech a pod. Súbor bytového komplexu na Mladobošslavskej ulici z 50. rokov 20. storočia disponuje architektonickou a výtvarnou hodnotou.





	Názov objektu	Hotel Vinársky dom
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	49/5
	Parcelné č.	4652
	Podlažnosť	2+S (2)
	Vznik	po 1990
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pseudohistorický výraz/ rušivé riešenie strechy (S)
	Názov objektu	Polyfunkčný dom
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	65/37
	Parcelné č.	4614
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik	po 1945
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ parter, rušivé riešenie strechy (P, S)
	Názov objektu	Materská škola
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	71/49
	Parcelné č.	4603
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik/sloh	okolo 1945
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Dom - obchodná prevádzka
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	81/69
	Parcelné č.	4584/2
	Vznik	pôvodne 17. stor., torzo pôvodnej fasády a hmoty
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz narušený/ nutné celkové preriešenie hmoty a architektonického výrazu (H), vhodná dostavba dvorovej časti






	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	1845/93
	Parcelné č.	4557
	Podlažnosť	1+S
	Vznik/sloh	začiatok 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Radničné nám.
	Súp./Orien. č.	49/5
	Parcelné č.	4652
	Podlažnosť	2+S
	Vznik/sloh	1945
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz / výplne parteru (P)
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	124/7
	Parcelné č.	4674
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik	2. pol. 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ rušivé riešenie parteru (P)
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	126/11
	Parcelné č.	4671/1
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik	2. pol. 20. stor. a 21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ rušivé riešenie parteru ukončeného škridlovou podlomenicou (P)
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	25/12
	Parcelné č.	4940/1-6
	Podlažnosť	2+S
	Vznik	1950
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ riešenie parteru (P)



	Názov objektu	Dom
	Adresa	Moyzesova ul.
	Súp./Orien. č.	2862/-
	Parcelné č.	4684/2
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik	2. pol. 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	narušený pôvodný výraz/ rušivé riešenie fasády (F)
	Názov objektu	Dom
	Adresa	Potočná ul.
	Súp./Orien. č.	3816/2
	Parcelné č.	4974/2
	Podlažnosť	2+S
	Vznik	2. polovica 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pseudohistorický výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Hotel Tilia
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	5014/20
	Parcelné č.	4693/7, 4693/4
	Podlažnosť	2+S (2)
	Vznik	21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pseudohistorický výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Meisslova ul.
	Súp./Orien. č.	1582/1
	Parcelné č.	4910
	Podlažnosť	2
	Vznik	1970, prestavba 21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ celkové architektonické riešenie (H)
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Meisslova ul.
	Súp./Orien. č.	4676/1A
	Parcelné č.	4911/18
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik	21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz / rušivé riešenie strechy (S)

	Názov objektu	Rodinný dom, 2 – podlažný
	Adresa	Šancová ul.
	Súp./Orien. č.	1081/1
	Parcelné č.	4858
	Podlažnosť	2+S
	Vznik	1950
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz / bežná údržba
	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Šancová ul.
	Súp./Orien. č.	2278/3
	Parcelné č.	4860
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik	1970
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ rušivé riešenie strechy (S)
	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Šancová ul.
	Súp./Orien. č.	1082/5
	Parcelné č.	4862
	Podlažnosť	2+S
	Vznik	2. polovica 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Šancová ul.
	Súp./Orien. č.	1084/9
	Parcelné č.	4865/2
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik	2. polovica 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Šancová ul.
	Súp./Orien. č.	1085/11
	Parcelné č.	4866/2
	Podlažnosť	1+S
	Vznik	2. polovica 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba

	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Šancová ul.
	Súp./Orien. č.	1086/13
	Parcelné č.	4867/1-4
	Podlažnosť	1+S
	Vznik	2. polovica 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Šancová ul.
	Súp./Orien. č.	1087/15
	Parcelné č.	4868
	Vznik	2. polovica 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba
		Názov objektu
Adresa		Šancová ul.
Súp./Orien. č.		1088/17
Parcelné č.		4869
Podlažnosť		1+S (1)
Vznik		1990
Charakteristika/ nutnosť úpravy		pôvodný výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Šancová ul.
	Súp./Orien. č.	1090/23
	Parcelné č.	4872
	Podlažnosť	1+S
	Vznik	2. polovica 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Šancová ul.
	Súp./Orien. č.	1091/25
	Parcelné č.	4871/1
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik	
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba

	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Záhradná ul.
	Súp./Orien. č.	1399/36
	Parcelné č.	4883/1
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik	1950
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Materská škola
	Adresa	Záhradná ul.
	Súp./Orien. č.	1398/34
	Parcelné č.	4901/1
	Podlažnosť	1
	Vznik	1964
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Holubyho ul. – Mladoboleslavská ul.– Štefánika M. R. ul.
	Orien. č.	52, 54 - 2, 4, 6, 8, 10, 12 - 35, 37
	Parcelné č.	5035, 5036, 5037, 5038, 5039, 5040, 5041, 5042, 5043, 5044, 4924, 4925, 4926, 4927/1, 4927/2, 4928
	Podlažnosť	2-3+S (1)
	Vznik	1954 – 55, 1957, sgrafitá - aut. F. Moravčík
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socialistický realizmus so špecifickou architektonickou a výtvarnou hodnotou/ zachovať pôvodný architektonický výraz a výtvarné prvky - sgrafitová výzdoba od F. Moravčíka
	Náročný rizalit s cimburím.	
	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Holubyho ul.– Farská ul.
	Orien. č.	44, 46, 48, 50 - 1, 3
	Parcelné č.	5029, 5030, 5031, 5032, 5033, 5034
	Podlažnosť	2-3+S
	Vznik	1960
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ bežná údržba

 <p>Meisslova ul. č. 12</p>	Adresa	Meisslova ul.
	Typ zástavby/ podlažnosť	Rodinný dom/ 1+S, alebo 2 (so pseudomanzardovou strechou)
	Orien. č.	4, 6, 8, 10, 12
	Parcelné č.	4734/1, 4735/1, 4736/3, 1, 4738/1, 4739/2
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik	1. polovica 20. stor., novodobé úpravy fasád, strieich
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz, dom č. 8 s pôvodnou výplňou prejazdu/ bežná údržba, rušivý tvar striech (S)
	Meisslova ul. č. 8	
 <p>Kalinčiakova ul. č. 7, 9</p>	Adresa	Kalinčiakova ul.
	Typ zástavby/ podlažnosť	Rodinný dom/ 1 NP + šikmá strecha
	Orien. č.	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19
	Parcelné č.	4750/1, 4749/1, 4748/1, 4747/1, 4744, 4743, 4742/1-5, 4741/2, 4740, 4739/1
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik	1. polovica 20. stor., novodobé úpravy fasád, strieich
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pôvodný výraz/ bežná údržba
 <p>Hrnčiarska ul. č. 30</p>	Adresa	Hrnčiarska ul.
	Typ zástavby/ podlažnosť	Rodinný dom/ 1 NP + šikmá strecha
	Orien. č.	4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40
	Parcelné č.	4734/1, 4735/1, 4736/3, 1, 4738/1, 4739/2
	Podlažnosť	1+S (1)
	Vznik	1. polovica 20. stor., novodobé úpravy fasád, strieich
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz, domy č. 36, 38, 40 s remeselnou hodnotou vo stvárnení fasád z 1. polovice 20. stor./ bežná údržba
	Hrnčiarska ul. č. 36	






	Hrnčiarska ul. č. 40	
 <p data-bbox="177 712 619 846">Št. Polkorába č. 2</p>	Adresa	Štefana Polkorába ul.
Typ zástavby/ podlažnosť	Rodinný dom/ 1 NP + šikmá strecha	
Orien. č.	2, 4, 6, 8	
Parcelné č.	4547/3, 4552/1, 4553/1, 4556/1	
Podlažnosť	1+S (1)	
Vznik	1. polovica 20. stor., novodobé úpravy fasád, striech	
Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ bežná údržba, rušivý tvar strechy č. 8 (S)	





6. 3. 1. 6. Objekty nerešpektujúce pamiatkové územie - rušivé (žlté):

Objekty bez architektonickej hodnoty, ktoré hmotovo-priestorovým riešením a architektonickým stvárnením (v kontexte prostredia, ale i ako také, posudzované v kontexte príľahlej zástavby/ulice/celkového výrazu) pôsobia v navrhovanom pamiatkovom území výrazne rušivo, nerešpektujú urbanistické usporiadanie územia a nenadväzujú na historickú tradíciu, môžu to byť aj objekty architektonicky kvalitné, ktoré však pôsobia v kontexte územia nevhodne. Niektoré objekty (špecifikované v tabuľkách) by mali byť perspektívne odstránené, resp. architektonicky preriešené.


	Názov objektu	Vináreň
	Adresa	Bratislavská ul.
	Súp./Orien. č.	313/2
	Parcelné č.	4525
	Podlažnosť	3
	Vznik	1971
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ celkové hmotovo-priestorové a architektonické riešenie (H)
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Bratislavská ul.
	Súp./Orien. č.	277/4
	Parcelné č.	4525, 4526/1
	Podlažnosť	2
	Vznik	21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ celkové hmotovo-priestorové a architektonické riešenie (H)
	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Hrnčiarska ul.
	Súp./Orien. č.	4866/2
	Parcelné č.	4527/2, 4, 5, 6, 7
	Podlažnosť	1-5
	Vznik	2004
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ celkové hmotovo-priestorové a architektonické riešenie (H)
		






	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	4446/18
	Parcelné č.	4659/5
	Podlažnosť	2-3+S (1)/4
	Vznik	2009-2010
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz / celkové hmotovo-priestorové a architektonické riešenie (H)
	Názov objektu	Rodinný dom
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	49/5
	Parcelné č.	4652
	Podlažnosť	3
	Vznik	2 . pol. 20. stor., čiastočne zachované dvorové krídlo z 18. storočia
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz, rušivá hmota v kontexte ulice/ bežná údržba
	Názov objektu	Obchodný dom Plus
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	4697/28
	Parcelné č.	4967
	Podlažnosť	3+S (1)
	Vznik	90. roky 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	pseudohistorický výraz/ celkové hmotovo-priestorové a architektonické riešenie (H)
	Názov objektu	Dom kultúry
	Adresa	Holubyho ul.
	Súp./Orien. č.	114/42
	Parcelné č.	5000/1
	Podlažnosť	3, výrazne zvýšené 1. nadzemné podlažie
	Vznik	1989
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	postmoderný výraz/ celkové hmotovo-priestorové a architektonické riešenie (H)
	Názov objektu	Mestský úrad
	Adresa	Radničné nám.
	Súp./Orien. č.	44/7
	Parcelné č.	4663/2
	Podlažnosť	4+S
	Vznik	1950, aut. L. Gregor
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus/ nerešpektuje výšku historickej zástavby (H)



	Názov objektu	Predajňa Billa, bývalý Hotel Grand
	Adresa	Radničné nám.
	Súp./Orien. č.	46/2
	Parcelné č.	4694
	Podlažnosť	3
	Vznik	1966-68, aut. V. Fašang
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	moderný objekt bývalého Hotela Grand s architektonickými hodnotami/ v kontexte prostredia rušivá (H)
	Názov objektu	Evanjelická fara
	Adresa	Potočná ul.
	Súp./Orien. č.	154/2
	Parcelné č.	4984, 4981/2
	Podlažnosť	2+S
	Vznik	1980, úprava 21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ v kontexte bezprostredného okolia NKP rušivá (S)
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	23/8
	Parcelné č.	4943/1
	Podlažnosť	3+S
	Vznik	1950
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ rušivé riešenie parteru, nerešpektuje výšku historickej zástavby (P, H)
	Názov objektu	Okresný úrad - býv. Dom služieb
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	24/10
	Parcelné č.	4941/1, 4942/1
	Podlažnosť	3+S (1)
	Vznik	1978
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus/ riešenie parteru, nerešpektuje výšku historickej zástavby (P, H)
	Názov objektu	VÚB Banka
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	28/16
	Parcelné č.	4938, 4921/4
	Podlažnosť	3
	Vznik	90. roky 20. stor., aut. P. Kucharovič
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	postmoderná stavba s architektonickými hodnotami/ v kontexte prostredia rušivá (H)

	Názov objektu	Bytový dom, obchodný parter
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	28-34/16, 18, 20, 22, 24, 26, 28
	Parcelné č.	4931/1, 4931/3, 4932/1, 4932/5, 4933/5, 4933/1, 4934/1, 4935/1, 4936/1, 4936/5, 4937/2, 4939/3
	Podlažnosť	3-4
	Vznik	1990
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	postmoderná stavba s architektonickými hodnotami/ v kontexte prostredia rušivá (H)
	Názov objektu	Obchodný dom
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	-/32
	Parcelné č.	4922/2, 6
	Podlažnosť	2, výrazne zvýšené prvé nadzemné podlažie
	Vznik	1973-1975
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ celkové hmotovo-priestorové a architektonické riešenie (H)
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	17/33
	Parcelné č.	4994
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik	2015
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ celkové hmotovo-priestorové a architektonické riešenie (H)
	Názov objektu	Budova Okresného súdu
	Adresa	Štefánika M. R. ul.
	Súp./Orien. č.	3661/40
	Parcelné č.	4929/4
	Podlažnosť	4
	Vznik	1997
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ celkové hmotovo-priestorové a architektonické riešenie (H)
	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Záhradná ul.
	Súp./Orien. č.	1140/9
	Parcelné č.	4923/1
	Podlažnosť	4
	Vznik	2012
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ celkové hmotovo-priestorové a architektonické riešenie (H)

	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Kollárova ul.
	Súp./Orien. č.	121/1
	Parcelné č.	4680, 4656/8
	Podlažnosť	2+S (1)
	Vznik	1970
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz / bežná údržba
	Názov objektu	Tatra Banka
	Adresa	Moyzesova ul.
	Súp./Orien. č.	4036/1
	Parcelné č.	4684/1
	Podlažnosť	2
	Vznik	21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ celkové hmotovo-priestorové a architektonické riešenie (H)
	Názov objektu	Polyfunkčný objekt
	Adresa	Moyzesova ul.
	Súp./Orien. č.	1653, 5143/1
	Parcelné č.	4683/1, 2
	Podlažnosť	2-3
	Vznik	21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	novodobý výraz/ celkové hmotovo-priestorové a architektonické riešenie (H)
	Názov objektu	Bytový vežový dom
	Adresa	Záhradná ul.
	Orien. č.	1, 3, 11, 13, 15, 17
	Parcelné č.	4700, 4699, 4917/1-2, 4918, 4919, 4920
	Podlažnosť	7
	Vznik	1960
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ hmotovo-priestorové riešenie (H)

	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Záhradná ul.
	Súp./Orien. č.	1377/5, 1378/7, 1379/9
	Parcelné č.	4696, 4697, 4698
	Podlažnosť	4, zvýšené prvé nadzemné podlažie
	Vznik	1960
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Šancová ul.
	Súp./Orien. č.	1089/19
	Parcelné č.	4870
	Podlažnosť	3, zvýšené prvé nadzemné podlažie
	Vznik	1960
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Bytový dom, 3 – podlažný
	Adresa	Šancová ul.
	Súp./Orien. č.	1092/27
	Parcelné č.	4873/1
	Podlažnosť	3
	Vznik	1980
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Sládkovičova ul., Šancová ul.
	Súp./Orien. č.	1141/2, 1397/32, 1396/30
	Parcelné č.	4875, 4876, 4877
	Podlažnosť	4, zvýšené prvé nadzemné podlažie
	Vznik	50. roky 20. stor., zateplenie a nadstavba 21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Záhradná ul.
	Súp./Orien. č.	1394/26, 1395/28
	Parcelné č.	4893, 4894
	Podlažnosť	3, zvýšené prvé nadzemné podlažie
	Vznik	50. roky 20. stor., zateplenie 21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ bežná údržba

	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Záhradná ul.
	Súp./Orien. č.	1390-93/18, 20, 22, 24
	Parcelné č.	4896, 4897, 4898, 4899
	Podlažnosť	3, zvýšené prvé nadzemné podlažie
	Vznik	50. roky 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz / bežná údržba
	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Záhradná ul.
	Súp./Orien. č.	1382/12, 1384/10
	Podlažnosť	3, zvýšené prvé nadzemné podlažie
	Parcelné č.	4904, 4905
	Vznik	50. roky 20. stor., zateplenie a strešné vikiere 21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Záhradná ul.
	Súp./Orien. č.	1380/8, 1378/6
	Parcelné č.	4906, 4907
	Podlažnosť	3, zvýšené prvé nadzemné podlažie
	Vznik	50. roky 20. stor., zateplenie a čiastočná zmena tvaru strechy 21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Záhradná ul.
	Súp./Orien. č.	1376/4, 1374/2
	Parcelné č.	4908, 4909
	Podlažnosť	3, zvýšené prvé nadzemné podlažie
	Vznik	50. roky 20. stor., zateplenie 21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ bežná údržba
	Názov objektu	Bytový dom
	Adresa	Záhradná ul.
	Súp./Orien. č.	1386/16, 1388/14
	Parcelné č.	4902, 4903
	Podlažnosť	3, zvýšené prvé nadzemné podlažie
	Vznik	50. roky 20. stor., zateplenie a strešné vikiere 21. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	socializmus, utilitárny výraz/ bežná údržba

	Názov objektu	Garáže
	Adresa	Záhradná ul., Šancová ul., pozdĺž južného úseku mestského opevnenia
	Podlažnosť	1
	Vznik	2. polovica 20. stor.
	Charakteristika/ nutnosť úpravy	utilitárna stavba/ perspektívne na odstránenie bez náhrady v polohách priľahlých k mestskému opevneniu
	Šancová ul.	

6. 3. 1. 7. Plochy vo výstavbe / na zastavanie

Rezervné plochy pre realizovanie novej zástavby sa v navrhovanej pamiatkovej zóne takmer nenachádzajú. V súčasnosti sú vo výstavbe viaceré plochy uvoľnené po asanácii pôvodnej zástavby:

- bytový dom vo dvore Holubyho 33-35 (parcely č. 4618, 4619);
- bytový dom na Sládkovičovej 4 (parcely č. 4874/1);
- bytový dom pri Záhradnej 26 (parcely č. 4892);
- bytový dom medzi Holubyho a Kollárovou ulicou (parcely č. 4659/1-3);
- dom na Kollárovej ulici 5 (parcely č. 4676).

Plocha vhodná na zastavanie a dotvorenie uličného priestoru je na Holubyho ulici č. 67, ktorá vznikla po asanácii národnej kultúrnej pamiatky. V súčasnosti sú na ploche umiestnené dočasné drobné stavby, ktoré sa využívajú na celoročné sedenie stravovacej prevádzky.

6. 4. Výškové a priestorové usporiadanie objektov

Pôvodné výškové usporiadanie objektov charakterizuje striedanie prízemných a poschodových vinohradníckych a meštianskych domov. V okolí námestia sa vyskytujú najmä poschodové meštianske domy. Objekty mohli mať zvýšenú úroveň prvého nadzemného podlažia, ktorá väčšinou súvisela s výškou zaklenuťia suterénu pod objektom. Dvorové krídla zväčša nadväzovali výškou na uličné krídla. Pri dvojpodlažných objektoch boli dvorové krídla zvyčajne prízemné, alebo len čiastočne dvojpodlažné. Hospodárske časti dvorových krídel boli vždy prízemné. Výška jednotlivých častí objektu teda hierarchicky súvisela s ich funkciou. Parcely boli oddeľované medziparcelačnými múrmi, ktoré neskôr plnili aj protipožiarnu funkciu, siahali však do výšky objektu na ktorý nadväzovali, v priestore záhrad len do výšky mestského opevnenia. Zástavba zo začiatku 20. storočia situovaná pozdĺž vonkajšieho obvodu mestského opevnenia bola prízemná. V uličných priestoroch i v diaľkových pohľadoch, siluete a panoráme územia sú výrazne dominantné sakrálne objekty kostolov.

Nová zástavba druhej polovice 20. storočia len zriedka rešpektovala výškové a priestorové usporiadanie pôvodnej zástavby. Snahu o čiastočné rešpektovanie pôvodnej výšky zástavby má komplex bytových domov na Mladoboleslavskej ulici z 50. rokov 20. storočia, solitérne situovaný obchodný dom na Štefánikovej ulici aj objekt Hotela Grand na námestí a niekoľko objektov postavených po roku 1945 v pôvodnej radovej zástavbe. Nová zástavba však vytvorila nové priestorové usporiadanie územia. Vznikli nové urbanistické sídliskové štruktúry pozdĺž východnej časti historického jadra mesta. Solitérne situované bytové domy prekročili pôvodnú výšku zástavby o niekoľko podlaží. Východná strana Štefánikovej ulice bola z väčšej časti nahradená zástavbou troj až štvorpodlažného bytového domu v radovej zástavbe a objektu banky na začiatku 90. rokov 20. storočia. V centrálnej časti historického jadra mesta bola pôvodná prízemná zástavba vinohradníckych domov nahradená solitérnym objektom Domu kultúry, ktorý nerešpektoval pôvodné priestorové ani výškové usporiadanie územia. Susediaci objekt Obchodného domu Plus, ktorý zdanlivo napodobňuje pôvodný charakter zástavby, podstatne ho však prekračuje výškou a svojim priestorovým riešením vytvára jednoliatu hmotu. Podobný trend pokračuje i v nasledujúcom období až dodnes. Novostavby nadväzujúce na pôvodnú radovú zástavbu alebo solitérne situované na miestach zaniknutej staršej zástavby výrazne prekračujú pôvodné výškové a priestorové usporiadanie - objekt Okresného súdu na Mladoboleslavskej ulici, bytový dom na Hrnčiarskej ulici, polyfunkčný objekt na Holubyho ulici č. 18, bytový dom na Záhradnej ulici č. 9, v súčasnosti realizovaný bytový dom na Sládkovičovej ulici. Podobný charakter vykazuje i nová zástavba na Moyzesovej a Bratislavskej ulici.

6. 5. Prvky uličného interiéru a uličného parteru

Prvky uličného interiéru a uličného parteru (výtvarné diela, drobná architektúra, oplotenia, reklama, povrchová úprava komunikácií a pod.) sa významne spolupodieľajú na vnímaní a výraze pamiatkového územia a jeho pamiatkových hodnôt. Niektoré sú i sami o sebe nositeľmi pamiatkových hodnôt. Prvky uličného interiéru a uličného parteru budú podrobne rozpracované v materiáli zásad pre pamiatkové územie.

6. 6. Charakteristika zelene

6. 6. 1. Kategorizácia zelene

Zeleň v sídle vytvára systém, v ktorom môžeme definovať jeho subsystemy a prvky z hľadiska viacerých kritérií, ako napr. z hľadiska vlastníckych vzťahov a prístupnosti, dominantnej funkcie, polohy v sídle, priestorovej organizácie, historicko-slohových znakov, pôvodu, osobitnej ochrany.

V praxi sa sídelná zeleň obvykle charakterizuje pomocou kategórií z hľadiska viacerých kritérií.

Charakteristika zelene na území navrhovanej pamiatkovej zóny Pezinka podľa jednotlivých kategorizácií:

- Poloha v rámci sídla – centrálna
- Funkčné hľadisko – zobytnujúca zeleň
- Vlastnícke vzťahy a prístupnosť
 - Verejná
 - Vyhradená
 - Súkromná
- Priestorová organizácia
 - Parkovo upravené plochy
 - Sadovnícky upravené plochy menšieho rozsahu
 - Stromoradia a aleje (líniová zeleň)
 - Solitéry alebo skupiny stromov
 - Záhrady
- Historicko-slohové znaky
 - Nepravidelné - voľne komponované
 - Kombinované - slohovo zmiešané
- Autenticita (historicko-časové hľadisko)
 - Zachované prvky zelene – plošné, líniové alebo individuálne
 - Zaniknuté prvky

Kategórie zelene navrhovaného územia pamiatkovej zóny z hľadiska vlastníckych vzťahov a dostupnosti pre verejnosť

Kritérium vlastníckych vzťahov a dostupnosti pre verejnosť je dôležité sledovať z pohľadu zásahov do zelene a to najmä negatívnych zásahov z hľadiska pamiatkovej starostlivosti aj starostlivosti o životné prostredie a ochrany prírody. Z tohto hľadiska sa v záujmovom území nachádzajú tri základné kategórie zelene:

Verejná zeleň

Verejne prístupná zeleň sa nachádza na pozemkoch patriacich mestu prípadne ich má v správe a mestská samospráva zabezpečuje starostlivosť o zeleň. Verejná zeleň predstavuje väčšinu zelene navrhovaného územia pamiatkovej zóny a tvoria ju nasledujúce typy sadovníckych úprav:

- Voľne komponované parkovo upravené plochy
- Sadovnícky upravené plochy alebo pásy menšieho rozsahu
- Stromoradia a aleje
- Významné solitéry alebo skupiny drevín

Vyhradená zeleň

Vyhradená zeleň tvorí najmenšiu časť zelene navrhovaného územia pamiatkovej zóny, v historickom jadre je to súkromná zeleň vyhradených areálov pri sakrálnych objektoch, za určitých

okolností prístupná verejnosti. Starostlivosť o zeleň zabezpečuje vlastník pozemkov, v prípade vyhradených areálov navrhovanej pamiatkovej zóny Pezinok je to cirkev.

Súkromná zeleň

Súkromnou zeleňou sú plochy v súkromnom vlastníctve, neprístupné verejnosti, slúžiace výlučne majiteľom resp. užívateľom pozemkov a s plochami zelene nakladajú jednotliví vlastníci. V historickom jadre tvoria súkromnú zeleň typy sadovníckych úprav:

- Záhrady a dvory súkromných, zväčša obytných objektov
- Záhrady pri sakrálnych objektoch

Kategórie zelene navrhovaného územia pamiatkovej zóny z hľadiska historicko-časového alebo autenticity:

- Najstaršie zachované plochy zelene z obdobia do konca 18. storočia – časť kláštornej záhrady, areál farského kostola so záhradou, areál evanjelického kostola, časť plôch záhrad domov na Holubyho ulici, fragmenty zelene lemujúcej hradby na vonkajšej strane.
- Zachované fragmenty zelene z 2. polovice 19. a 1. polovice 20. storočia – niektoré solitéry stromov (*Robinia pseudoacacia* 3 ks pred DK, *Tilia cordata* 1 ks pri kláštornom kostole – chránené ako miestna pamätihodnosť, Holubyho ul., *Tilia cordata* 1 ks pri evanjelickom kostole, Potočná ul., *Aesculus hippocastanum* 3 ks pri hradbách, Mladoboleslavská ul.) a časti uličných stromoradií (Holubyho ul., Ul. M. R. Štefánika)
- Povojnové výsadby od polovice 20. storočia – tvoria podstatnú časť súčasnej zelene, voľne komponované parkovo a sadovnícky upravené plochy a pásy zelene rôzneho rozsahu, stromoradia, priebežne sú dosádzané do súčasnosti. (Sadovnícka úprava Radničného námestia je chránená ako miestna pamätihodnosť.)

Klasifikácia zelene

Klasifikácia zelene znamená stanovenie jej hodnoty na základe komplexného posúdenia z viacerých hľadísk a je predpokladom stabilizácie zelene ako urbanistickej štruktúry. Pri klasifikácii zelene v navrhovanej pamiatkovej zóne Pezinok sa brali do úvahy najmä hľadiská historické (autenticity), urbanisticko-architektonické, ekologicko-hygienické, estetické a výsledne bola stanovená pamiatková hodnota zelene.

Vyhodnotenie súčasného stavu zelene jednotlivých lokalít územia navrhovanej pamiatkovej zóny

Pre vyhodnotenie súčasného stavu zelene v záujmovom území sa javí ako najvhodnejšia kategorizácia z hľadiska vlastníckych vzťahov a dostupnosti zelene. Vzhľadom na rozsah záujmového územia nie je potrebné členenie na sektory.

6. 6. 2. Kategória: Verejná zeleň

Verejnou zeleňou na území navrhovanej pamiatkovej zóny sa rozumie neobmedzene verejne prístupná zeleň, ktorá tvorí podstatnú časť zelene územia navrhovanej pamiatkovej zóny.

Lokalita: **Bratislavská ulica** – úsek medzi Holubyho a Kollárovou ul.

Charakteristika:

Sadovnícky upravená plocha menšieho rozsahu, nachádzajúca na vonkajšej strane južnej časti hradieb, v ploche je umiestnený pamätník osobnosti odboja a SNP Karola Pekníka. Zeleň bola založená v 2. polovici 20. storočia, bez zjavného kompozičného zámeru, druhovo rôznorodá, tvorená kríkmi (*Thuja sp.*), vzrastlými náletovými stromami (*Ailanthus altissima*) a novo vysadeným lipovým stromoradiím (*Tilia x vulgaris*).

Pamiatková hodnota:

Plocha zelene je zachovaná z najstaršieho obdobia a zeleň vytvára vhodné prírodné prostredie pre prezentáciu zachovanej časti historických mestských hradieb, v zeleni je umiestnený aj pamätník viažuci sa k novodobej histórii.



Lokalita: **Holubyho ulica**

Charakteristika:

Úsek od Bratislavskej cesty po Radničné námestie:

- Stromoradia sú vysadené v otvoroch v chodníku alebo v pásoch zelene po oboch stranách ulice. Výsadby agátov (*Robinia pseudoacacia*) z 50. rokov 20. storočia, udržiavané každoročným rezom tzv. na hlavu, sú postupne dopĺňané a nahrádzané malokorunnými javormi (guľovitá forma *Acer platanoides f. globosum*).

Úsek od Radničného námestia, obchodného centra Plus po Dom kultúry:

- Stromoradia sú vysadené viacerými druhmi. Od kostola Premenenia Pána na Radničnom nám. po obchodné centrum je popri budovách v 50. rokoch vysadené stromoradie sofony (*Sophora japonica*) a popri komunikácii lipová aleja (*Tilia x vulgaris*), medzi týmito stromoradiami sú menšie sadovnícky upravené plochy – trávnik a kríky, v ďalšej časti je výsadba malokorunných javorov (*Acer platanoides f. globosum*) z konca 20. storočia. Na náprotivnej strane sú povojnové výsadby javorov zrezávaných tzv. na hlavu, dosádzané malokorunnými javormi, v časti oproti Domu kultúry po Kláštornej ulici je stromoradie vzrastlých javorov 5 ks (*Acer platanoides*) a popri komunikácii vysadená nová lipová aleja až po starú lipu pri Lurdskej jaskyni pred kostolom Kláštora kapucínov.

Úsek od Domu kultúry po Mladoboleslavskú ul.:

- Sadovnícky upravené plochy menšieho rozsahu založené v súvislosti s výstavbou Domu kultúry v 80. rokoch 20. storočia, významnú plochu na úkor plochy zelene zaberá rozsiahle parkovisko.

- Významné dreviny – v blízkosti Domu kultúry sa nachádzajú agáty 3 ks (*Robinia pseudoacacia*), ako fragment zelene z konca 19. storočia, stromy sú vitálne, ale s výrazne narušenou statikou a ďalej pred kláštorným kostolom lipa (*Tilia cordata*), vek drevín je odhadovaný na cca 150 rokov, všetky 4 dreviny sú chránené ako miestna pamätihodnosť.
- Sadovnícky upravené plochy menšieho rozsahu založené v súvislosti s bytovou výstavbou povojnového obdobia v 50. rokoch minulého storočia. Medzi bytovými domami a komunikáciou sú menšie plochy alebo pásy zelene s vysadenými stromoradiami javorov a líp rezaných tzv. na hlavu, alebo popri domoch s voľnou výsadbou stromov a kríkov (*Picea sp.*, *Tilia sp.*) a stromoradiám javorov (*Acer sp.*). Pred kláštorným kostolom je sadovnícka úprava (lipa malolistá 4 ks, poliehavé kríky) oddeľujúca hlavnú komunikáciu od vedľajšej, ktorá sprístupňuje objekty v radovej zástavbe na západnej strane Holubyho ulice.

Pamiatková hodnota:

Uličné stromoradia aj významné solitérne dreviny na Holubyho ulici sú kontinuálne udržiavané a obnovované od svojho založenia a predstavujú prvok líniovej zelene s významnou historickou, urbanistickou a ekologicko-hygienickou hodnotou. V súčasnosti plní zeleň zobytnujúcu, hygienickú a estetickú funkciu vo vytváraní priaznivého životného prostredia v historickom jadre mesta.



Holubyho ulica, súčasný stav. Kategória verejnej zelene – významné stromy, zapísané v zozname miestnych pamätihodností, 3 ks *Robinia pseudoacacia*, pozostatok výsadby z konca 19. stor.



Plocha pred kláštorným kostolom s lípou zachovanou dodnes, 40. roky 20. storočia. Stav pred prepojením Holubyho ulice s Kupeckého.

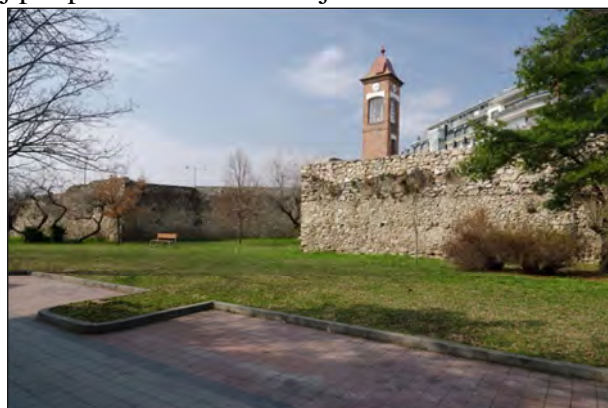
Lokalita: **Mladoboleslavská ulica** - úsek medzi Holubyho a ul. M. R. Štefánika

Charakteristika:

- Parkovo upravená plocha, v zeleni založenej v povojnovom období je umiestnený Pamätník oslobodenia Pezinka Červenou armádou (1971, autori Fašang, Šipkovský). Kompozíciu parčíka tvoria štyri obdĺžnikové trávnaté plochy oddelené pešími komunikáciami zo zámkovej dlažby. Zeleň je tvorená voľne komponovanými skupinami ihličnatých aj listnatých stromov a kríkov (*Platanus acerifolia*, *Catalpa bignonioides*, *Thuja occidentalis*, *Laurocerasus officinalis*, *Juniperus sp.* a i.) v kombinácii s trávnikovou plochou, okolo pamätníka sú kvetinové záhony. V súčasnosti (2017) bola zrealizovaná nekoncepčná dosadba ihličnanov (*Picea, sp.*). Pamätník je chránený ako miestna pamätihodnosť.
- Významné dreviny - v blízkosti zachovaného fragmentu mestského opevnenia sa na vonkajšej strane zachovali 2 ks pagaštana (*Aesculus hippocastanum*) a lipa (*Tilia cordata*) z výsadby realizovanej v 19. storočí, dreviny sú vitálne. Dreviny sú chránené ako miestna pamätihodnosť.

Pamiatková hodnota:

Plocha zelene je zachovaná z najstaršieho obdobia a zeleň vytvára vhodné prírodné prostredie pre prezentáciu zachovanej časti mestského opevnenie aj pre pamätník novodobej histórie.



Plochy verejnej zelene založenej v 2. polovici 20. storočia pozdĺž vnútornej strany severného úseku mestského opevnenia na Mladoboleslavskej ulici, na mieste bývalej kláštornej záhrady.



Parčík s Pamätníkom oslobodenia Pezinka založený v roku 1971. Vpravo významné dreviny pagaštana konského a lipy.

Lokalita: **Farská ulica, Fortňa**

Charakteristika:

Sadovnícky upravené plochy menšieho rozsahu na peších uliciach naprieč historickým jadrom, pásy alebo malé plochy s rôznorodou zeleňou bez koncepčného zámeru.

Pamiatková hodnota:

zobytnujúca funkcia zelene

Lokalita: **Radničné námestie**

Charakteristika:

- Parkovo upravená centrálna plocha hlavného verejného priestranstva – námestia, zeleň založená v povojnovom období (1955), voľne komponované skupiny ihličnatých aj listnatých stromov a kríkov v kombinácii s trávnikovou plochou, sadovnícka kompozícia využíva tvarovo a farebne zaujímavé formy (napr. rody *Juniperus*, *Taxus*, *Picea*, *Laurocerasus*, *Rhus*, *Carpinus* – *červenolistá forma*, *Quercus* - *pyramidálna forma*, *Robinia*, *Tilia a i.*), výsadby priebežne doplňané v rámci údržby. severná strana námestia je pešou zónou, doplnená kontajnerovými drevinami (tuja). V centrálnej časti je umiestnený mariánsky stĺp a parkovacia plocha pred budovou Mestského úradu. Z východnej strany je ďalšia parkovacia plocha a zo západnej zastávky verejnej dopravy. Priestor je doplnený lavičkami a picou fontánkou.
- Stromoradia – centrálna plocha je zo severnej a východnej strany lemovaná alejou *Sophora japonica*, výsadby povojnového obdobia, v spevnenej ploche na severnej strane námestia je novšia výsadba stromoradia, guľovitá forma javorov (*Acer platanoides f. globosum*).

Pamiatková hodnota:

Plocha námestia je využívaná ako plocha zelene až od povojnového obdobia, s výnimkou solitérnych stromov z 19. storočia vysadených pri kostole. V súčasnosti je svojou rozlohou významnou plochou zelene, plniacou najmä zobytnujúcu, hygienickú a estetickú funkciu vo vytváraní priaznivého životného prostredia v historickom jadre mesta.



Východná časť námestia, súčasný stav. Z povojnovej výsadby sú zachované kríky *Taxus baccata* a stromoradie *Sophora japonica*. Stromoradie pred kostolom a radnicou obnovené v 1. dekáde 21.stor., *Acer platanoides* ‘Globosum’.

Lokalita: **Kollárova ulica**

Charakteristika:

Sadovnícky upravená plocha menšieho rozsahu pred supermarketom (na úrovni Radničného nám.), je jediná rastlá zeleň (vysadená v teréne), tvorená nepravidelnou výsadbou stromov (*Betula verrucosa*, *Tilia x vulgaris*, *Acer pseudoplatanus*) v kombinácii so skupinou kríkov a trávnikom, zeleň založená v 2. polovici 20. storočia.

Úsek ulice po Bratislavskú cestu je bez trvalej zelene, ani v minulosti sa na nej zeleň nenachádzala, v 30. rokoch bola ulica vybetónovaná. V súčasnosti sú na ulici umiestnené betónové nádoby, v ktorých sú vysadené dreviny (*Acer sp.*, *Prunus sp.*, *Cercis sp.*), vzhľadom na nevhodné podmienky s obmedzenou vitalitou, zeleň neplní svoje funkcie.

Pamiatková hodnota:

Uličná zeleň sa v minulosti v tejto lokalite nenachádzala, súčasnosti výsadbe stromov priamo do terénu pravdepodobne bránia technické a priestorové pomery. Voľbou vhodného technického riešenia, vhodným druhovým zložením a intenzívnou údržbou aj výsadby v nádobách majú potenciál kvalitnej zelene, plniacej zobytnujúcu, hygienickú a estetickú funkciu vo vytváraní priaznivého životného prostredia.

Lokalita: **Ulica M. R. Štefánika** – od Radničného nám. po Mladoboleslavskú ul.

Charakteristika:

Stromoradia – v úseku od námestia po obytný súbor tvorí uličnú zeleň obojstranné stromoradie *Sophora japonica*, výsadba z konca 19. storočia.

Sadovnícky upravené plochy menšieho rozsahu – v úseku prechádzajúcom obytným súborom tvoria uličnú zeleň, trávnaté pásy s nepravidelnou výsadbou stromov (*Betula verrucosa*, *Picea abies*, *Picea pungens*) a kríkov a uplatňujú sa aj ako medzibloková zeleň založená v povojnovom období po vybudovaní obytného sídliska. Plochy zelene medzi bytovými domami vysadené rôznorodou zmesou listnatých aj ihličnatých stromov a kríkov, majú charakter nepravidelných sadovníckych úprav bez výrazného kompozičného zámeru.

Pamiatková hodnota:

Zeleň vytvára zobytnujúce prostredie sídliska vybudovaného v štýle socialistického realizmu aj v neskoršom období, plní najmä ekologicko-hygienickú funkciu pre obyvateľov.

Lokalita: **Záhradná ulica**

Charakteristika:

Sadovnícky upravené plochy menšieho rozsahu - založené v súvislosti s bytovou výstavbou v 2. polovici 20. storočia. Medzi bytovými domami a komunikáciou sú pásy zelene s nepravidelne vysadenými stromami (*Betula verrucosa*, *Picea abies*, *Acer sp.*, *Prunus sp. a i.*), vysadené rôznorodou zmesou listnatých aj ihličnatých stromov a kríkov. Plochy zelene majú charakter nepravidelných sadovníckych úprav bez výrazného kompozičného zámeru.

Pamiatková hodnota:

Zeleň vytvára zobytnujúce prostredie sídliska, plní najmä ekologicko-hygienickú funkciu pre obyvateľov, vhodne dopĺňa bezprostredné okolie národnej kultúrnej pamiatky mestského opevnenia.



Plochy medziblokovej zelene na Záhradnej ulici.

Lokalita: **Hrnčiarska ulica** .

Charakteristika:

Sadovnícky upravené plochy menšieho rozsahu – uličný priestor, ale parcely sú v súkromnom vlastníctve, pás zelene s nekonceptčnou výsadbou (smreky, brezy, baza, kríky) z vonkajšej strany hradieb, prerušovaný spevnenými plochami parkovacích miest a vjazdov na parcely vnútri hradieb, v ďalšom úseku oddeľuje úzky pás zelene s kríkmi prípadne kvetinami chodník od komunikácie.

Pamiatková hodnota:

Zeleň má veľmi rôznorodý charakter bez koncepcného zámeru, hodnota spočíva v zachovaní plôch zelene na mieste odstránených valov opevnenia z najstaršieho obdobia. Zeleň predstavuje optimálne riešenie priestoru priliehajúceho k mestskému opevneniu pre vhodnú prezentáciu národnej kultúrnej pamiatky.



Plochy verejnej zelene na Hrnčiarskej ulici pozdĺž vonkajšej strany mestského opevnenia.

Lokalita: **Kalinčiakova, Meisslova, Šancová ulica**

Charakteristika:

Sadovnícky upravené plochy menšieho rozsahu - uličné priestory dopĺňajú pásy zelene s nekoncepčnou výsadbou kríkov a stromov v trávniku, zeleň v črepníkoch (Šancová ulica). Na Šancovej ulici sa pri prechode pre peších v opevnení zo Záhradnej ulice nachádza voľná plocha so solitérnou drevinou (topoľ).

Pamiatková hodnota:

Zeleň má veľmi rôznorodý charakter bez koncepcného zámeru, hodnota spočíva v zachovaní plôch zelene valov opevnenia z najstaršieho obdobia v zmysle optimálneho riešenia priestoru priliehajúceho k mestskému opevneniu pre vhodnú prezentáciu národnej kultúrnej pamiatky.

6. 6. 3. Kategória: Vyhradená zeleň

Vyhradená zeleň tvorí najmenšiu časť zelene historického jadra, obvykle je to zeleň vyhradených areálov, prístupná verejnosti s určitým obmedzením. V historickom jadre Pezinka sú to areály pri sakrálnych objektoch.

Lokalita: **Rímskokatolícky Farský kostol – Kostol Nanebovzatia Panny Márie, Farská ul.**

Charakteristika:

Areál pri sakrálnom objekte – oplotený areál farského kostola so zeleňou je v zväčša prístupný, kostol je však v súčasnosti uzavretý pre rekonštrukciu. Súčasťou areálu je aj záhrada, ktorá je verejnosti neprístupná a spadá do kategórie súkromnej zelene. Plocha areálu farského kostola je pravdepodobne najstaršou plochou zelene na predmetnom území, v minulosti využívanom ako cintorín pri kostole z 2. polovice 13. storočia. Súčasná sadovnícka úprava plôch spočíva v uplatnení trávniku s kvetinovými záhonmi, vzrastlá zeleň je v zložení skupiny líc, agátu, pagaštanu, ihličnany, napr. tuje. V južnej časti areálu sa nachádza pomník padlým v 1. svetovej vojne. Areál je z východnej a južnej strany oplotený kovaným plotom na betónovom múriku, ktorý pochádza z konca 19. storočia. Zo severnej strany ho uzatvára múr, ktorý pochádza pravdepodobne najneskôr zo začiatku 18. storočia.



Lokalita: **Evanjelický kostol s farou, Potočná ulica**

Charakteristika:

Areál pri sakrálnom objekte, významné dreviny – areál kostola je na mieste zachovanej plochy zelene z najstaršieho obdobia, plocha je sadovnícky upravená, nachádza sa tu solitér *Tilia cordata*, s údajom o vysadení v r. 1905.

Pamiatková hodnota zelene vyhradených areálov sakrálnych objektov:

Pamiatková hodnota je predovšetkým historická a urbanistická, plochy zelene patria k najstarším na území navrhovanej pamiatkovej zóny, okrem toho zeleň plní aj ostatné funkcie v utváraní životného prostredia.

6. 6. 4. Kategória: Súkromná zeleň

Lokalita: **Kláštor kapucínov – záhrada** (kláštorná záhrada), Holubyho ul.

Charakteristika: Areál pri sakrálnom objekte

Č. ÚZPF 525/3 - Záhrada je súčasťou kláštorného komplexu, plocha záhrady je historickou zeleňou, doba vzniku sa datuje do rokov 1718-30, patrí k zachovaným plochám zelene z najstaršieho dokladovaného obdobia na mape z r. 1767, podľa ktorej súčasťou areálu bol podľa mapy z roku 1767 kostol Najsvätejšej Trojice s budovou konventu a dvoma rozsiahlymi záhradami. Múr, ktorý vymedzil areál kláštora pozdĺž mestského opevnenia bol postavený už v roku 1714. Záhrady mali úžitkový charakter (vinice, ovocné sady), v blízkosti budovy konventu mohli mať aj okrasnú funkciu. Kláštorná záhrada bola pravidelná a rozprestierala sa po oboch stranách mlynského potoka. V súčasnosti je zachovaná len západná časť areálu. Súčasná kompozícia sadovníckych úprav, tvorená trávnikovými plochami oddelenými chodníkmi so štrkovou drťou, naznačuje pravidelnú úpravu z minulosti. V skladbe stromových drevín prevládajú ihličnaté druhy, po obvodu sú vysadené úžitkové ovocné stromy. Násyp medzi múrom opevnenia a areálu kláštora sa využíva na pestovanie viniča, čo je doložené aj na historických fotografiách. Z hľadiska vlastníckych vzťahov súkromnou zeleňou, neprístupnou verejnosti, slúžiacou výlučne majiteľom resp. užívateľom pozemkov na cirkevné účely.



Kláštorná záhrada. Kategória súkromnej zelene, z hľadiska autenticity jedna z najstarších zachovaných plôch zelene z obdobia do konca 18. storočia.

Lokalita: **Rímskokatolícky Farský kostol – Kostol Nanebovzatia Panny Márie**, Farská ul.

Charakteristika:

Areál pri sakrálnom objekte – okrem časti oploteného areálu farského kostola so zeleňou, ktorá je zväčša prístupná, je súčasťou areálu aj záhrada (č. parcely 5008, 5009), ktorá je verejnosti neprístupná a spadá do kategórie súkromnej zelene. Plocha areálu farského kostola patrí k najstarším dokladovaným plochám zelene, vznik kostola je datovaný do druhej polovice 13. storočia, súčasťou areálu bola pravdepodobne aj plocha úžitkovej záhrady. Plocha záhrady je zachovaná do súčasnosti a slúži výlučne cirkevným účelom.

Pamiatková hodnota zelene súkromných areálov sakrálnych objektov:

Pamiatková hodnota je predovšetkým historická a urbanistická, plochy záhrad patria k najstarším plochám zelene na území navrhovanej pamiatkovej zóny, s pravidelnou kompozíciou. Je pravdepodobné, že pôvodná kompozícia je čiastočne zachovaná. Okrem toho plní zeleň aj ostatné funkcie v utváraní životného prostredia.



Farská záhrada. Kategória súkromnej zelene, z hľadiska autenticity jedna z najstarších zachovaných plôch zelene z obdobia do konca 18. storočia.

Lokalita: **Holubyho ulica, Hrnčiarska ulica**

Charakteristika:

- Menšie plochy súkromnej zelene v predpolí areálu bývalej Holubyho školy na východnej strane ulice, sadovnícka úprava zložená z rôznych druhov drevín - breza, tis a pod., pohľadovo sa uplatňujúce z ulice, prekrývajúce uličnú fasádu školy, kompozične nevýznamná.

Záhrady a dvory obytných domov, slúžiace výlučne majiteľom nehnuteľnosti, resp. obyvateľom domu, predstavujú zachované plochy zelene z najstaršieho historického obdobia vývoja zelene, z 2. polovice 18. storočia, parcely sú postupne zastavované až po západné hradby

Pamiatková hodnota:

Pamiatková hodnota je predovšetkým historická a urbanistická, plochy záhrad patria k najstarším plochám zelene na území navrhovanej pamiatkovej zóny.



Súkromné záhrady objektov na Holubyho ulici po západný úsek mestského opevnenia. Kategória súkromnej zelene, z hľadiska autenticity jedna z najstarších zachovaných plôch zelene z obdobia do konca 18. storočia.

6. 7. Charakteristické pohľady, silueta a panoráma

Panorámu mesta je možné najlepšie vnímať z úpätia Malých Karpát, ktoré zároveň tvoria charakteristickú prírodnú krajinársku kulisu mesta Pezinko. Charakteristickú siluetu mesta určujú v historickom jadre mesta zachované historické dominanty sakrálnych objektov. Vyrovnaná výšková hladina mesta „intra muros“ je narušená najmä bodovými bytovými domami situovanými pozdĺž východnej časti. V centrálnej časti mesta vyrovnanú výškovú hladinu čiastočne narušajú objekty Domu kultúry a Obchodného centra a bytového komplexu na Hrnčiarskej ulici. (Charakteristické diaľkové, vonkajšie i vnútorné pohľady sú zdokumentované v prílohe Fotodokumentácia, grafické vyznačenie pohľadov vo výkrese č. 1.)

6. 8. Archeológia

Počiatky osídlenia na území Pezinka siahajú, podľa archeologických nálezov, do paleolitu. Neolitické osídlenie je možné lokalizovať v polohách Lazárna, Dvor J. Neupauera v Grinave, ako aj v samotnom centre mesta – Farský kostol, Radničné námestie, sídlisko Muškát. *

Neolitické osídlenie sa vyskytovalo na juhovýchodnom svahu vyvýšeniny, ktorá sa nachádza juhovýchodne od mesta smerom k blízkej obci Viničné, v lokalite Mahulanka. Túto oblasť obýval v období stredného eneolitu (3000 – 2000 rokov pred Kristom) roľnícky ľud s keramikou zdobenou brázdovým lineárnym vpichom, z obdobia bádenskej kultúry (bolerázskej skupiny). Zistené boli aj stopy po osídlení v strednej dobe bronzovej. Nachádzali sa tu minimálne dve osady a jedno pohrebisko. Jedna osada doby bronzovej sa nachádzala na terase nad potokom Mahulanka, na miestach, kde pred ňou existovala osada bádenskej kultúry. Druhá osada doby bronzovej bola zistená archeologickým výskumom v roku 2004 v priestore dnešného Slovenského Grobu, odkiaľ pochádza okrem artefaktov keramiky aj malá zbierka bronzových predmetov.

Doba laténska, počas osídlenia Keltami (4.-1. storočie pred Kristom), je doložená z polôh Lúky, Lazárna, Mahulanka, Žliabok, Starý Zámok I. Zastúpené je aj obdobie osídlenia Rimanov na Dunaji (1.-4. storočie po Kristovi). Ide predovšetkým o rímsku mincu cisára Domitiana (z roku 86-87) nájdenú na severnom konci Šancovej ulici, ale tiež nález úlomku rímskeho mortária, počas archeologického výskumu v Starej radnici v Pezinku. Potvrzuje to aj fakt, že sa územie nášho mesta nachádza na najbližšej spojnicí staníc z doby rímskej v Cíferi-Páci a Stupave.

Je pravdepodobné, že podobne ako v neďalekom Svätom Jure, aj v okolí Pezinka bolo staroslovenské hradisko, či iné včasnostredoveké osídlenie. Mohla to byť aj spomínaná oblasť Mahulanka, podľa nálezov keramiky podunajského typu, typickej pre včasnostredoveké slovanské črepy zo 7.- 8. storočia, odkiaľ sa obyvateľstvo postupne presunulo popri potoku až do polohy dnešného centra mesta. Druhé včasnostredoveké osídlenie bolo objavené v polohe Šúrske a možno ho datovať do približne rovnakého obdobia ako nálezy z Mahulanky. Toto územie bezprostredne súvisí s územím niekdajšej obce Grinava, ktorá je dnes súčasťou Pezinka.

Archeologické skúmanie historického jadra mesta, ktoré prinieslo poznatky o vývoji štruktúr, v období stredoveku a novoveku, prebiehalo najmä v súvislosti so stavebnou činnosťou v blízkosti mestského opevnenia, alebo v súvislosti so stavebnou činnosťou na objektoch národných kultúrnych pamiatok.

Archeologické nálezy z historického jadra mesta sú dodnes veľmi sporadické a zatiaľ nepotvrdili osídlenie Pezinka na začiatku 13. storočia. V tesnej blízkosti dnešného farského kostola, smerom k zámku (dnešná Mladoboleslavská ulica) boli však nájdené úlomky keramiky, ktorá je rámcovo zaraditeľná do 11. - 12. storočia. Z rohu Radničného námestia a Meisslovej ulice zasa pochádza nález zahĺbenej polozemnice z polovice 13. storočia. Dôležité poznatky o dejinách mesta priniesol archeologický výskum farského kostola, ktorý prebiehal v období jeseň 2004 – jar 2005. Výskum

priniesol doklady osídlenia okolia dnešného farského kostola a teda intravilánu mesta už v praveku (eneolit), 11. - 12. storočí a v tretej štvrtine 13. storočia.

Prihliadnuc na početné archeologické nálezy nájdené za uplynulé roky v historickom jadre mesta (ulice Holubyho, Hrnčiarska, Meisslova, Štefánikova, Radničné nám.), mimo hradieb stredovekého mesta (Moyzesova ulica), v blízkom okolí a na ďalších lokalitách k. ú. Pezinok (Lazárna, Na Bielenisku, Rozálka, a iné), ako aj realizovaný výskum na Kupeckého ul. 39 je historické jadro mesta Pezinok archeologicky veľmi bohaté.

Poznámka: Ďalšie kultúrne hodnoty územia budú podrobne rozpracované v materiáli zásad pre pamiatkové územie.

7. Vyhodnotenie pamiatkových hodnôt územia

Pamiatková hodnota je podľa § 2 ods. 2 pamiatkového zákona súhrn významných historických, spoločenských, krajinných, urbanistických, architektonických, vedeckých, technických, výtvarných alebo umelecko-remeselných hodnôt, pre ktoré môžu byť veci predmetom individuálnej alebo územnej ochrany.

Pamiatkové hodnoty priestorov a objektov

Urbanisticko-historické hodnoty

- Čiastočne zachovaná historicky vyvinutá urbanistická štruktúra čitateľná v *pôdorysnej osnove sídla a spôsobe parcelácie* – pravidelný sieťový pôdorys tvorí:
 - o historicky vyvinutá uličná sieť - dve hlavné pozdĺžne osi - Holubyho, Štefánikova a Kollárova ulica, s prepájajúcou Potočnou ulicou, na ktoré nadväzujú priečne komunikácie - Farská, Fortňa a Meisslova ulica,
 - o pravouhlé námestie obdĺžnikového typu,
 - o pozdĺžna os obytnej urbanistickej štruktúry z 2. polovice 20. storočia - Záhradná ulica,
 - o systém mestského opevnenia,
 - o zachovaný spôsob situovania objektov urbanistickej štruktúry na parcele - Holubyho, Štefánikova, Kollárova ulica a Potočná ulica,
 - o zachovaná priemerná historická zastavanosť parciel (pomer zastavanej a nezastavanej plochy (dvora a záhrady)).
- Čiastočne zachovaná *silueta a panoráma* mesta determinovaná:
 - o situovaním významných hmotových a výškových architektonických dominant – sakrálnych objektov,
 - o vyrovnanou výškovou hladinou zástavby v interiéri historického jadra a priľahlej zástavby.
- Čiastočne zachovaná historicky vyvinutá *objektová skladba*:
 - o pozostávajúca z objektov národných kultúrnych pamiatok, vytypovaných na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, historického významu,
 - o typologická skladba objektov: sakrálna architektúra, fortifikačná architektúra, profánna architektúra - meštianske domy a kúrie, vinohradnícke domy (remeselnícko-vinohradnícke domy).

Architektonicko-historické hodnoty objektov

- Čiastočne zachovaná *pôdorysná dispozičná schéma objektov*:
 - o solitéry – sakrálna stavby,
 - o meštianske domy – väčší pôdorysný rozsah objektov,
 - o vinohradnícke domy – úzke pozdĺžne objekty s prejazdom,
 - o fortifikačný systém mesta.
- Čiastočne zachované *hmotovo-priestorové riešenie a architektonický výraz*:
 - o Čiastočne zachovaná vyrovnaná výšková hladina objektov.
 - o Čiastočne zachovaná strešná krajina – sedlová strecha.
- *Zachované výtvarné a umelecko-remeselné hodnoty*:
 - o Výzdoba fasád, hodnotné detaily a prvky objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, objekty historického významu s pamiatkovou hodnotou a niektoré neutrálne objekty.

Historické a spoločenské hodnoty

- Zachovaná miestna historická tradícia vinohradníckeho mesta, ktorá je charakterizovaná špecifickým architektonickým dedičstvom, historickým vývinom a významnými miestnymi osobnosťami.

Pamiatková hodnota zelene na území navrhovanej pamiatkovej zóny spočíva najmä

- v historickej hodnote zachovanej zelene z predchádzajúcich vývojových etáp a tiež v prezentovaní kontinuálneho procesu vývoja zelene v priestore navrhovanej pamiatkovej zóny;
- v hodnote autenticity historickej zelene, na ktorú je potrebné nazerať v kontexte špecifických vlastností živého rastlinného materiálu, najmä prirodzená životnosť a možnosť nahradenia dožitej zelene novou, podstatné je zachovanie idey pôvodnej komponovanej zelene, autenticita spočíva v kontinuálnej existencii plochy zelene na danom mieste, ale aj založením novej zelene podľa pôvodných princípov niektorou z metód obnovy;
- v architektonicko-urbanistickej hodnote vo väzbe na zástavbu územia a dotváraní prostredia budov aj uličného parteru a ako stabilizačného prvku v urbanistickej štruktúre historického jadra sídla;
- v hodnote ekologicko-stabilizačného prvku a prvku s hygienickou funkciou v životnom prostredí v centrálnej zóne sídelného útvaru.

Z pohľadu pamiatkovej starostlivosti je všetka zeleň na území navrhovanej pamiatkovej zóny, to znamená všetky kategórie zelene a všetky plošné a líniové prvky aj solitérne prvky zelene, chápaná ako **historická zeleň**, pretože všetka zeleň vykazuje určitý stupeň pamiatkovej hodnoty v danom území. Činnosti a opatrenia v rámci starostlivosti o zeleň je potrebné odstupňovať podľa prevládajúcej hodnoty zelene v konkrétnych lokalitách územia.

Prevládajúcu **historickú hodnotu** majú plochy zelene zachované kontinuálne od najstaršieho obdobia – záhrady, evidované na najstarších dostupných historických mapách z 2. polovice 18. storočia (kláštorná záhrada, záhrada pri farskom kostole, záhrady na západnej strane historického jadra, medzi zástavbou na Holubyho ulici a mestským opevnením), ďalej zachované fragmenty zelených pásov na zemných násypoch opevnenia po celom obvode, ako aj zachované stromoradia a významné solitéry stromov z konca 19. a začiatku 20. storočia.

Architektonicko-urbanistickú hodnotu má všetka zeleň na území navrhovanej pamiatkovej zóny, pretože bez ohľadu na historickú t.j. časovú hodnotu všetka zeleň dotvára architektonické prostredie historického jadra a je integrálnou súčasťou urbanistických štruktúr sídla.

Hygienicko-ekologickú hodnotu má všetka zeleň na území navrhovanej pamiatkovej zóny, pretože plní funkciu ekologicko-stabilizačného prvku v architektonizovanom prostredí historického jadra, plní zobytnujúcu a estetizujúcu funkciu, čiastočným eliminovaním negatívneho pôsobenia cudzorodej architektúry v prostredí historickej zástavby.

Niektoré ďalšie hodnoty zelene zanikli vplyvom nevhodných zásahov v oblasti manažmentu sídelnej zelene, najmä absenciou plánovania a nekoncepcnosťou v oblasti starostlivosti o zeleň. Vzhľadom na to, že zeleň je živý biotický materiál, je možné vhodnými zásahmi v oblasti tvorby, obnovy a údržby zelene tieto hodnoty v plnej miere obnoviť.

8. Návrh zásad ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt územia

Legislatívne východiská ochrany pamiatkového územia

Požiadavky stanovené nižšie vychádzajú zo *základnej ochrany pamiatkového územia*, ktorú podľa § 29 pamiatkového zákona predstavuje súhrn činností a opatrení, ktorými orgány štátnej správy a orgány územnej samosprávy v spolupráci s vlastníkami 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. *Každý zásah v pamiatkovom území musí byť zároveň kvalitatívnym prínosom pre územie z hľadiska jeho pamiatkových hodnôt.*

Návrh zásad ochrany, obnovy a prezentácie pamiatkových hodnôt navrhovanej pamiatkovej zóny obsahuje základné princípy, metódy a požiadavky, ktoré budú podrobne rozpracované v dokumente *Zásady ochrany pamiatkového územia*, ktorý je v zmysle § 29 odsek 2 pamiatkového zákona *podkladom na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie* podľa osobitného predpisu.

Zásady pamiatkového územia obsahujú *požiadavky* na primerané funkčné využitie územia, na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie, materiálnej a objektovej skladby, výškového a priestorového usporiadania objektov, architektonického výrazu, prvkov uličného interiéru a uličného parteru, historickej zelene, charakteristických pohľadov, siluety a panorámy, archeologických nálezísk, prípadne ďalších kultúrnych a prírodných hodnôt pamiatkového územia.

Zo všeobecných podmienok pri ochrane pamiatkového fondu podľa § 30 pamiatkového zákona vyplýva, že každý je povinný správať sa tak, aby svojím konaním neohrozil základnú ochranu pamiatkového územia. Ďalej tiež *umiestnenie reklamy, reklamného, informačného, propagačného alebo technického zariadenia*, ktoré nie je stavbou, na nehnuteľnej kultúrnej pamiatke alebo v pamiatkovom území možno len na základe rozhodnutia krajského pamiatkového úradu. Krajský pamiatkový úrad v rozhodnutí určí, či je predložený návrh z hľadiska záujmov chránených týmto zákonom prípustný a určí podmienky jeho realizácie a umiestnenia. Ak umiestnenie reklamy, reklamného, informačného, propagačného alebo technického zariadenia povoľuje stavebný úrad, krajský pamiatkový úrad vydá záväzné stanovisko z hľadiska záujmov chránených týmto zákonom a je v konaní stavebného úradu dotknutým orgánom.

Pri *úprave nehnuteľnosti v pamiatkovom území* uvádza pamiatkový zákon v § 30 taktiež nasledujúce požiadavky:

(5) Pred začatím novej stavby alebo úpravy pozemku alebo stavby, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou (ďalej len „úprava nehnuteľnosti“), ale sa nachádza v pamiatkovom území, je vlastníkom takej nehnuteľnosti povinný vyžiadať si rozhodnutie krajského pamiatkového úradu, a to predložením žiadosti o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území. Ak vlastníkom začne úpravu nehnuteľnosti v pamiatkovom území bez právoplatného rozhodnutia o zámere úpravy, krajský pamiatkový úrad začne správne konanie vydaním oznámenia o začatí úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území, ktoré doručí vlastníčkovi nehnuteľnosti, a vyzve ho, aby práce až do vydania rozhodnutia zastavil. Úpravou nehnuteľnosti nie je odstránenie stavby v pamiatkovom území.

(6) K žiadosti o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území priloží vlastníkom zámer úpravy nehnuteľnosti, ktorý obsahuje údaje o nehnuteľnosti, základné majetkovoprávne údaje o nehnuteľnosti, plánované využitie nehnuteľnosti a špecifikáciu predpokladaných plošných a priestorových zmien.

(7) V rozhodnutí podľa odseku 5 krajský pamiatkový úrad uvedie, či navrhovaný zámer je z hľadiska záujmov chránených týmto zákonom prípustný, a určí podmienky vykonania úprav

nehnutel'nosti 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 vlastníčkovi povinnosť oznámiť mu vopred začiatok úpravy nehnuteľnosti a predpokladaný koniec úpravy nehnuteľnosti.

(12) V územnom konaní, v stavebnom konaní, v konaní o povolení zmeny stavby, v konaní o dodatočnom povolení stavby, v konaní o ohlásení udržiavacích prác, v kolaudačnom konaní, v konaní o zmene v užívaní stavby, v konaní o povolení terénnych úprav, prác a zariadení, v konaní o nariadení neodkladných zabezpečovacích prác, v konaní o nariadení nevyhnutných úprav alebo v konaní o odstránení nehnuteľnej kultúrnej pamiatky alebo stavby v pamiatkovom území a v ochrannom pásme rozhoduje stavebný úrad na základe záväzného stanoviska krajského pamiatkového úradu. Stavebný úrad postupuje tak aj vtedy, ak práce možno vykonať na základe ohlásenia.

(13) V priebehu obnovy kultúrnej pamiatky a úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území a ochrannom pásme vykonáva krajský pamiatkový úrad štátny pamiatkový dohľad. Zistené nedostatky oznámi stavebnému úradu a vlastníčkovi. Ak krajský pamiatkový úrad zistí nedostatky, ktorých následkom by mohlo byť ohrozenie, poškodenie alebo zničenie pamiatkových hodnôt kultúrnej pamiatky alebo pamiatkového územia, alebo zistí konanie vlastníka v rozpore s rozhodnutím alebo záväzným stanoviskom, rozhodnutím o zastavení prác práce zastaví. Odvolanie proti rozhodnutiu podľa predchádzajúcej vety nemá odkladný účinok.

(14) Ak v priebehu obnovy alebo úpravy nehnuteľnosti dôjde k odkrytiu nepredpokladaného nález, ten, kto práce vykonáva, je povinný ohlásiť nález krajskému pamiatkovému úradu a až do vydania rozhodnutia krajského pamiatkového úradu zastaviť tie práce, ktoré ohrozujú nález alebo nálezovú situáciu. Krajský pamiatkový úrad rozhodne o ďalšom postupe najneskôr do troch pracovných dní od oznámenia nález.

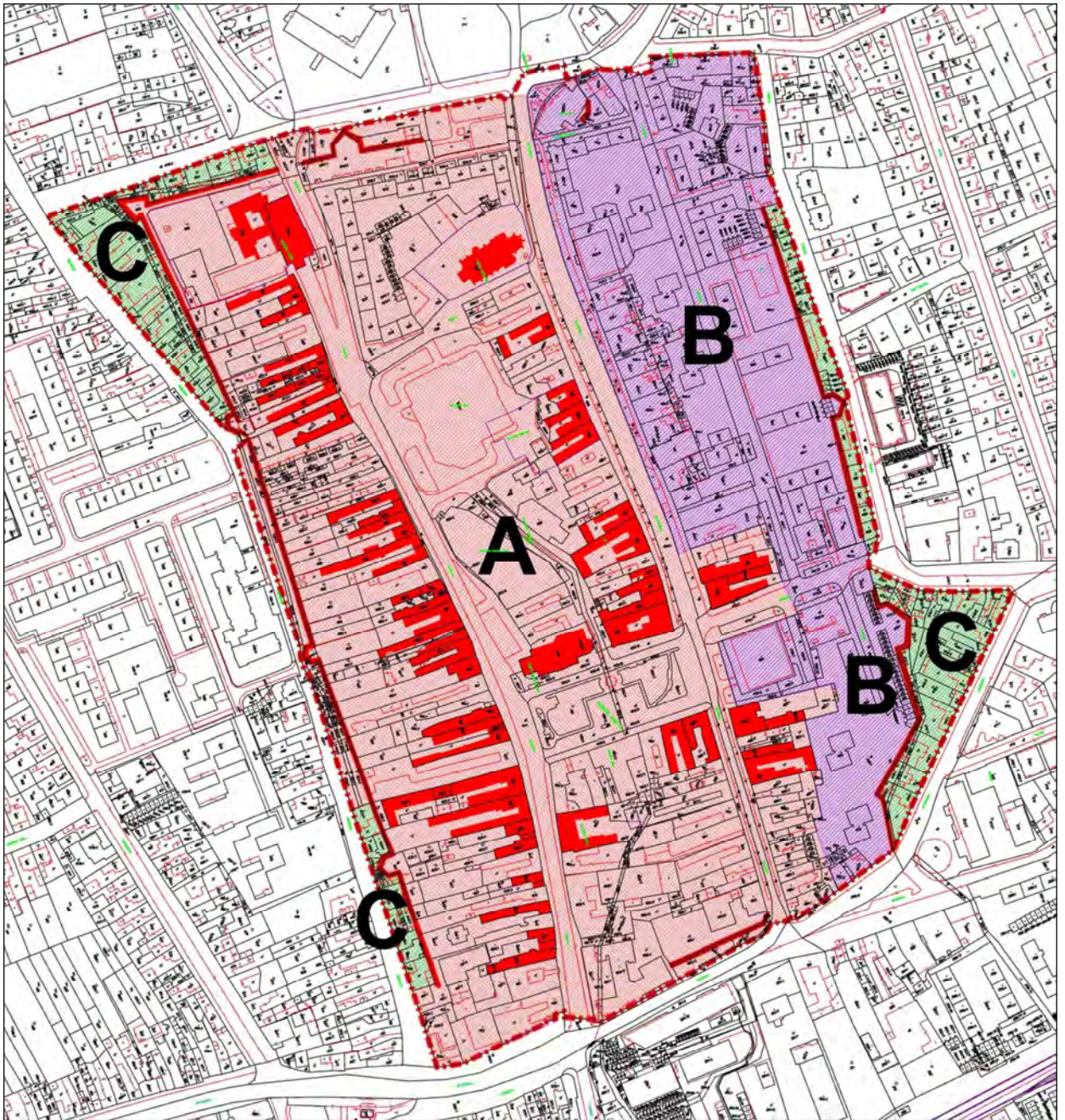
Podmienky ochrany a obnovy *národnej kultúrnej pamiatky* sú definované pamiatkovým zákonom zvlášť.

Úloha samosprávy pri ochrane pamiatkového fondu

Podľa pamiatkového zákona (§ 13) **samosprávny kraj** vo svojom územnom obvode utvára podmienky na ochranu pamiatkového fondu, vyjadruje sa o návrhoch na vyhlásenie a zrušenie pamiatkových území a spolupracuje s orgánmi štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu pri záchrane, obnove a využívaní *kultúrnych pamiatok a pamiatkových území*.

Podľa pamiatkového zákona (§ 14) **obec** utvára všetky podmienky potrebné na zachovanie, ochranu, obnovu a využívanie pamiatkového fondu na území obce. Obec dbá, aby vlastníci kultúrnych pamiatok konali v súlade s týmto zákonom, koordinuje budovanie technickej infraštruktúry sídel s pamiatkovým územím, spolupôsobí pri zabezpečovaní úprav uličného interiéru a uličného parteru, drobnej architektúry, historickej zelene, verejného osvetlenia a reklamných zariadení tak, aby boli v súlade so zámermi na zachovanie a uplatnenie hodnôt pamiatkového územia.

V zmysle § 4 zákona č. 369/1990 Z. z. obec pri výkone samosprávnych funkcií zabezpečuje výstavbu a údržbu a vykonáva správu miestnych komunikácií, verejných priestranstiev, obecného cintorína, kultúrnych, športových a ďalších obecných zariadení, *kultúrnych pamiatok, pamiatkových území* a pamätihodností obce. Taktiež *zabezpečuje ochranu kultúrnych pamiatok* v rozsahu podľa osobitných predpisov a dbá o zachovanie prírodných hodnôt.



Sektory

Územie navrhovanej pamiatkovej zóny je z dôvodu presnejšieho vymedzenia niektorých požiadaviek v jednotlivých častiach rozčlenené na tri sektory.

Sektor A (ružová) predstavuje časť vymedzeného územia, ktorá je charakteristická zachovaním historického pôdorysu a parcelácie a v podstatnej miere i zachovaním pôvodného architektonického fondu (objektovej skladby).

Sektor B (fialová) predstavuje časť vymedzeného územia s novou urbanistickou štruktúrou, ktorá nahradila pôvodnú parceláciu i pôvodný architektonický fond a ktorých obnova nie je možná. Požiadavky v tejto časti územia budú uplatnené primerane k charakteru zástavby. Nová urbanistická štruktúra bude rešpektovaná.

Sektor C (zelená) predstavuje najmä časť územia so zástavbou, ktorá je situovaná pozdĺž vonkajšej strany mestského opevnenia.

Základný metodický princíp pre zachovanie, údržbu a regeneráciu navrhovanej pamiatkovej zóny

Návrh zásad a nasledujúce požiadavky nadväzujú na predchádzajúce urbanisticko-historické vyhodnotenie územia a jeho pamiatkových hodnôt a sú graficky vyjadrené vo výkresoch č. 2 a 3, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto materiálu.

Požiadavky kladú dôraz najmä na ochranu, zachovanie, údržbu a regeneráciu pamiatkových hodnôt zhrnutých v kapitole 7, ktoré sú podrobne rozpracované v predchádzajúcich kapitolách.

Jednotlivé objekty v území sú kategorizované v kapitole 6. 3. 1., kde sú definované aj požiadavky na úpravu ich nevhodných/rušivých vlastností. Požiadavky na úpravu sú súčasťou požiadaviek uvedených nižšie.

Požiadavky v navrhovanom území sú stanovené tak, aby sa v čo najväčšej možnej miere zachoval pôvodný (autentický) charakter územia, ktorý nadobudol približne do 1. polovice 20. storočia, s rešpektovaním novších urbanistických štruktúr, na miestach, kde obnova pôvodného urbanizmu nie je možná - sektor B. Požiadavky pre zeleň nadväzujú na princípy ochrany, obnovy a prezentácie územia tak, aby sa zdôraznili jeho pamiatkové hodnoty, alebo potlačil negatívny vplyv rušivých objektov (javov).

Základnými východiskami pre zachovanie, údržbu a regeneráciu územia sú:

- vhodná a primeraná funkcia priestorov a objektov v území;
- zachovanie pôdorysnej osnovy, historickej parcelácie a spôsobu zástavby územia;
- zachovanie historickej objektovej skladby, jej architektonického výrazu, hmotovo-priestorového usporiadania a iných hodnotných detailov a prvkov;
- zachovanie charakteristického výškového usporiadania zástavby s historickými dominantami;
- potlačenie pôsobenia rušivých zásahov v pôvodnej štruktúre a jej vplyv na vnímanie a prezentáciu pamiatkových hodnôt územia;
- nová architektonická tvorba, ktorá doplní územie, by mala vychádzať z kontextuálneho princípu.

8. 1. Požiadavky na primerané funkčné využitie územia

- a) Funkcia priestorov a objektov historického jadra mesta musí vo všeobecnosti vychádzať predovšetkým z ich historickej funkcie a tradície s prihliadnutím na súčasné potreby obyvateľov, ktoré majú najmä miestny význam.
- b) Funkčné využitie objektov a priestorov územia nesmie negatívne ovplyvniť pamiatkové hodnoty územia a ich prezentáciu. Funkcie, ktoré vyžadujú neprimerané nároky na priestory a objekty územia sú neprípustné.
- c) Prípustné funkcie: obytná, obytná s polyfunkčným parterom (maloobchod, služby, stravovacie zariadenia), rekreačná (uplatnenie zelene verejnej, súkromnej), administratívna a správna, kultúrno - spoločenská, zdravotnícke zariadenia.
- d) Neprípustné funkcie: veľkoobjemové/veľkoplošné budovy a stavby s obchodnou, skladovou, priemyselnou, dopravnou (veľkoplošné parkoviská, parkovacie domy) a inou podobnou funkciou.
- e) Nevytvárať trvalé prístrešia, prístavby k objektom pre celoročné sedenie, alebo spevnené plochy, ktoré zasahujú do uličného priestoru alebo na úkor plôch zelene.
- f) Nevytvárať nové plochy určené na parkovanie na úkor plôch verejnej i súkromnej zelene.
- g) Eliminovať v čo najväčšej možnej miere negatívny vplyv automobilovej dopravy v historickom jadre mesta vznikom nových výlučne peších priestorov.

- h) Nevytvárať obchodné pasáže v dvorových častiach objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytipovaných na vyhlásenie a objektov historického významu. Objekty rešpektujúce pamiatkové územie posúdi krajský pamiatkový úrad individuálne.

8. 2. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú pôdorysnú osnovu a spôsob parcelácie, ktorú predstavuje historická uličná sieť vytvárajúca bloky zástavby s charakteristickou pôdorysnou a hmotovou skladbou zástavby a uličnou čiarou.
- b) Priestory so zaniknutou historickou parceláciou a pôdorysnou skladbou zástavby pri nových stavebných zámeroch regenerovať s ohľadom na okolité historické prostredie.
- c) Skladba zástavby na parcele pri nových stavebných zámeroch musí vychádzať z princípu historickej pôdorysnej štruktúry sídla.
- d) Zachovať, udržiavať a regenerovať pomer pôvodných zastavaných a nezastavaných plôch parciel (podľa stavu dokumentovaného na historických katastrálnych mapách z rokov 1895 a 1933). Vnútorne dvory a záhrady (vnútrobloky) nie je možné zastavať solitérnymi objektmi.
- e) Dostavba dvorových krídel je možná po individuálnom posúdení krajského pamiatkového úradu s dôrazom na zachovanie pomeru zastavanej a nezastavanej plochy. Nezastavaná plocha musí vo veľkej miere predstavovať plochy so zeleňou.

8. 2. 1. Doplnujúce požiadavky pre sektor B

- a) Historickú pôdorysnú osnovu a spôsob parcelácie v sektore B nie je možné obnoviť. Urbanistickú štruktúru sektora B predstavuje nové usporiadanie, ktoré nenadväzuje na pôvodné hodnoty historického jadra mesta.

8. 3. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu materiálovej, objektovej skladby a architektonického výrazu

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú materiálú, objektovú skladbu a architektonický výraz objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie, objektov historického významu a objektov rešpektujúcich pamiatkové územie.
- b) Zachovať, udržiavať a regenerovať charakteristickú výšku a gradáciu historickej zástavby, ktorú vytvára striedanie prízemných a dvojpodlažných objektov pôvodných meštianskych a vinohradníckych objektov.
- c) Zachovať a udržiavať pôvodnú hmotovú a priestorovú skladbu objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie, objektov historického významu a objektov rešpektujúcich pamiatkové územie s dôrazom na zachovanie ich pamiatkových hodnôt.
- d) Zachovať, udržiavať a regenerovať pôvodné architektonické riešenie a výraz fasád a parteru objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie, objektov historického významu a objektov rešpektujúcich pamiatkové územie.
- e) Eliminovať rušivé stvárnenie parteru na všetkých objektoch v navrhovanom pamiatkovom území.
- f) Zachovať, udržiavať a regenerovať pôvodný spôsob zastrešenia (vrátane orientácie strešného hrebeňa) v navrhovanom pamiatkovom území. Vylúčené sú plytké sklony striech, ploché strechy, prípadne ich kombinácie. Vo dvoroch sú prípustné pultové strechy.
- g) Zachovať, udržiavať a regenerovať výtvarné a umelecko-remeselné hodnotné detaily a prvky interiérov a exteriérov objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie, objektov historického významu a objektov rešpektujúcich pamiatkové územie, najmä:
- murované konštrukčné a iné prvky,
 - kamenné (ostenia, portály, krakorce a pod.),

- kované (mreže, dverné výplne, strešné prvky a pod.),
 - drevené (konštrukcie, dverné a okenné výplne a pod.),
 - omietkové vrstvy, štukové/omietkové a výtvarné prvky fasád a interiérov, farebnosť a pod.,
 - hodnotu prvkov a detailov posúdi krajský pamiatkový úrad.
- h) Zachovať a udržiavať architektonické riešenie, výtvarné a umelecko-remeselné detaily a prvky fasád niektorých neutrálnych objektov.
- i) Nevnášať do prostredia navrhovanej pamiatkovej zóny hmotové, priestorové, architektonické riešenia, detaily a prvky, ktoré môžu narušiť vnímanie pamiatkových hodnôt priestorov a objektov, najmä:
- hmotové a priestorové riešenie nových stavieb, nadstavieb, prístavieb a pod. musí rešpektovať pamiatkové hodnoty územia,
 - nová architektonická tvorba musí rešpektovať, vychádzať a nadviazať na charakteristický pôvodný výraz priestorov a objektov navrhovanej pamiatkovej zóny (kontextuálny princíp),
 - vylúčiť uplatňovanie pseudohistorických prvkov a detailov bez kontextu, významu v konkrétnej situácii.
- j) Pri úpravách objektov nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia je potrebné zohľadniť vplyv zamýšľaného zámeru na prostredie pamiatkového územia. Žiaduce je architektonicky preriešiť výraz objektov, tak aby sa eliminoval súčasný rušivý vplyv vo vzťahu k pamiatkovým hodnotám územia. Zvážiť ponechanie objektov na dožitie a náhradu za architektúru, ktorá kvalitatívne zhodnotí prostredie pamiatkového územia alebo bez náhrady v kontexte s okolitým prostredím a s ohľadom na prezentáciu pamiatkových hodnôt územia (napr. garáže pri mestskom opevnení).
- k) Doplniť nezastavané plochy po zániku pôvodnej štruktúry, rešpektovaním uvedených požiadaviek.
- l) Regenerovať narušené urbanistické priestory v území s uplatnením prvkov zelene (výkres č. 2, výkres č. 3 – plochy Z1 a Z2).
- m) Výrazná farebnosť objektov je vylúčená. Farebnosť objektov bude individuálne posúdená krajským pamiatkovým úradom.

8. 4. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu výškového a priestorového usporiadania objektov

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať pôvodné výškové a priestorové usporiadanie územia, ktoré vytvára pôvodná historická objektová skladba prízemných a dvojpodlažných objektov s dominantným postavením sakrálnych objektov.
- b) Zachovať, udržiavať a regenerovať pôvodné výškové a priestorové usporiadanie objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie a objektov historického významu.
- c) Nadstavovanie objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie a objektov historického významu je vylúčené. Zvyšovanie podlažnosti by znamenalo ich zásadné narušenie.
- d) Výška novej zástavby, prípadne nadstavieb objektov rešpektujúcich pamiatkové územie, objektov neutrálnych a objektov nerešpektujúcich pamiatkové územie, nesmie presiahnuť dve nadzemné podlažia so šikmou strechou v priestore zomknutého mestským opevnením.
- e) Úprava druhého nadzemného podlažia s použitím manzardovej strechy je vylúčená.
- f) Úprava pôvodného stvárnenia korunnej rímsy a ukončenia fasády objektov národných kultúrnych pamiatok, objektov vytypovaných na vyhlásenie, objektov historického významu a objektov s architektonickými a inými hodnotami je vylúčená.

- g) Priestory podkrovia môžu byť využité na obytné účely bez nároku na umiestňovanie vikierov do uličných priestorov. To platí aj pri zobytnovaní podkroví šikmých striech objektov, ktoré v súčasnosti presahujú výšku jedného alebo dvoch nadzemných podlaží (podľa lokality).
- h) Umiestnenie vikierov, zapustených strešných logií a pod., je podmienenečne prípustné na dvorových fasádach, alebo na plochách ktoré nie sú orientované do verejného priestoru. Vo všetkých prípadoch až po posúdení vplyvu na vzhľad strešnej krajiny v území, jeho siluetu a panorámu a charakteristické pohľady (vnútorne a vonkajšie).
- i) Stavby, ktoré v súčasnosti presahujú výšku dvoch nadzemných podlaží je vylúčené nadstavovať (aj ustúpeným podlažím).

8. 4. 1. Doplnujúce požiadavky pre sektor C

- a) Zástavba (pôvodná či nová) nesmie v sektore C presiahnuť výšku jedného nadzemného podlažia so šikmou strechou (Meisslova, Kalinčiakova, Šancová, Hrnčiarska a ulica Štefana Polkorába).

8. 5. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu prvkov uličného interiéru a uličného parteru

Požiadavky pre prvky uličného interiéru a uličného parteru budú podrobne rozpracované v materiáli zásad pre pamiatkové územie.

8. 6. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historickej zelene

8. 6. 1. Všeobecné požiadavky pre historickú zeleň navrhovanej pamiatkovej zóny

Historickou zeleňou sa v prípade územnej ochrany rozumie všetka zeleň na území navrhovanej pamiatkovej zóny v Pezinku.

Historické jadro mesta, podobne ako organizmus celého mesta, je v neprestajnom procese vývoja – niektoré plochy, objekty a funkcie zanikajú, iné vznikajú. Premennivosť je ešte evidentnejšia pri biotických prvkoch, akými sú prvky zelene, preto je potrebné tento proces priebežne vyhodnocovať, vhodné aktivity podporiť a nevhodné obmedziť stanovením podmienok starostlivosti o zeleň v priestore pamiatkovej zóny.

Starostlivosť o zeleň je súčasťou celkového manažmentu sídelnej zelene a zahŕňa evidenciu, ochranu, obnovu, tvorbu a údržbu zelene. Pri výkone starostlivosti o zeleň na tomto území je nutné koordinovať nakladanie so zeleňou podľa niekoľkých právnych predpisov, základnými sú:

- Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu (pamiatkový zákon), v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 534/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, v znení znení neskorších predpisov
- Zákon č. 135/1961 Zb. o cestnej premávke (cestný zákon), v znení neskorších predpisov

a ďalej príslušné vykonávacie vyhlášky k týmto zákonom, platné technické normy a ďalšie platné právne predpisy a z nich vyplývajúce záväzné dokumenty. Tiež je potrebná súčinnosť príslušných orgánov štátnej a verejnej správy.

V systéme starostlivosti o zeleň je údržba verejnej zelene, zabezpečovaná miestnou samosprávou, na uspokojivej úrovni, problémovou sa javí najmä oblasť strednodobého a dlhodobého plánovania, to znamená absencia koncepcie starostlivosti o zeleň, prejavujúca sa nekoncepčnými a nevhodnými zásahmi v oblasti tvorby novej resp. dosadiel do existujúcej zelene.

Starostlivosť o zeleň predmetného územia je potrebné zabezpečovať komplexne vo všetkých oblastiach, to znamená v evidenciách, ochrane, obnove, tvorbe aj údržbe, z hľadiska pamiatkovej starostlivosti je však zároveň potrebný individuálny prístup k jednotlivým kategóriám, a to najmä z hľadiska historickej a urbanistickej hodnoty.

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú zeleň, ktorou sa považuje všetka zeleň na území navrhovanej pamiatkovej zóny - plošné, líniové, skupinové aj solitérne prvky zelene. Historická zeleň je integrálnou súčasťou pamiatkových hodnôt územia. Súčasne spoluvytvára, dopĺňa a zhodnocuje prostredie pamiatkového územia.
- b) Na autenticitu historickej zelene je potrebné nazerať v kontexte špecifických vlastností živého rastlinného materiálu, najmä prirodzená životnosť a možnosť nahradenia dožitej zelene novou, podstatné je zachovanie idey pôvodnej komponovanej zelene, autenticita spočíva v kontinuálnej existencii plochy zelene na danom mieste, ale aj založením novej zelene podľa pôvodných princípov niektorou z metód obnovy.
- c) Osobitnú starostlivosť je potrebné venovať najmä stromom, a to v oblasti tvorby aj ochrany a údržby, vzhľadom na dlhodobosť ich hmotovo-priestorového pôsobenia.
- d) Je neprípustné odstraňovanie existujúcej zelene a iné funkčné využitie plôch zelene ako súčasti urbanistickej štruktúry sídla, na historickú zeleň je potrebné nazerať zároveň aj ako na významný ekologicko-stabilizačný prvok v urbanizovanom prostredí historického jadra sídla.
- e) Ak sa pri architektonických objektoch, vytipovaných na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku, nachádza zeleň, je nutná jej ochrana ako samostatného pamiatkového objektu (podľa charakteru pamiatkovej hodnoty a ďalších kritérií, napr. rozlohy a i., aj za samostatnú národnú kultúrnu pamiatku).
- f) Sú neprípustné nekonceptné zásahy do zelene najmä v oblasti tvorby alebo obnovy zelene, všetky zásahy je potrebné vykonávať na základe územno-plánovacej a projektovej dokumentácie.
- g) Z hľadiska druhovej skladby používať rastlinný materiál, najmä dreviny, zodpovedajúci príslušnému vegetačnému stupňu, uprednostňovať domáce druhy typické pre daný región, no s prihliadnutím ku klimatickým zmenám, preto je v primeranom rozsahu vhodné aj použitie adaptovaných introdukovaných drevín.

8. 6. 2. Požiadavky pre verejnú zeleň

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať všetky plochy a prvky zelene tak, aby vytvárala vhodné prostredie pre prezentáciu pamiatkových hodnôt navrhovaného pamiatkového územia.
- b) Zachovať, udržiavať a regenerovať všetky prvky zelene s dôrazom na hodnotné urbanistické priestory územia - Radničné námestie, hlavné uličné osi územia Holubyho a Štefánikovu ulicu.
- c) Zamerať sa na ochranu a obnovu uličných stromoradií na Radničnom námestí, Holubyho, Štefánikovej a Mladoboleslavskej ulici.
- d) Druhová skladbu stromoradií je potrebné prispôbiť súčasnému stavu, vegetačnému stupňu, stanovištným podmienkam a cestnému zákonu (Zákon č. 135/1961 Zb.) z dôvodu bezpečnosti premávky, uličné stromoradia sú v zmysle tohto zákona cestnou zeleňou.
- e) Nové výsadby nesmú negatívne ovplyvniť prezentáciu národných kultúrnych pamiatok a vnímanie pamiatkových hodnôt územia.
- f) Osobitnú starostlivosť je potrebné venovať významným solitérnym stromom alebo skupine stromov (vyznačené graficky vo výkresoch č. 2 a 3).

8. 6. 3. Požiadavky pre vyhradenú zeleň (areály)

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať všetky prvky zelene. Zvýšenú starostlivosť je potrebné venovať vzrastlým drevinám pri sakrálnych objektoch (*tilia cordata*), ktoré vhodne dotvárajú areál, ale aj prostredie pamiatkového územia.

- b) V areáloch je potrebné obmedziť pohyb a parkovanie vozidiel v maximálnej možnej miere, aby nedochádzalo k poškodzovaniu zelene a úbytkom jej plôch.
- c) Spevnené plochy v areáloch uplatňovať v minimálnej možnej miere.

8. 6. 4. Požiadavky pre súkromnú zeleň

- a) Súkromnú zeleň dvorov a záhrad ako neoddeliteľná súčasť urbanizmu - vzťahov pôvodne zastavaných a nezastavaných plôch parciel je potrebné zachovať, udržiavať a regenerovať plochy rastlého terénu so zeleňou a pôvodného charakteru a rozsahu zelene – okrasnej a úžitkovej záhrady pri obytnom dome, s prihliadnutím k súčasnej funkcii stavby, tento princíp treba uplatniť ako pri ochrane, tak aj pri obnove a údržbe zelene.
- b) Spevnené plochy v priestoroch dvorov a záhrad uplatňovať v minimálnej možnej miere.

8. 6. 5. Požiadavky pre plochy určené na regeneráciu s prvkami zelene

V súčasnosti vplyva na celkovú prezentáciu navrhutej pamiatkovej zóny v historickom jadre mesta výrazne rušivo automobilová doprava. V tejto súvislosti sú možnosti parkovania nastavené na maximum, ktoré je historické jadro mesta schopné v súčasnosti ponúknuť.

- a) Umiestnenie a rozsah parkovacích plôch nesmie negatívne ovplyvniť vnímanie a prezentáciu územia pamiatkovej zóny ani národných kultúrnych pamiatok.
- b) Plochy navrhnuté na regeneráciu s prvkami zelene (plochy Z1 Z2 vyznačené vo výkrese č. 3) je potrebné dotvoriť podľa kontextu ulice zeleňou (napr. doplnenie líniovej zelene), čím sa čiastočne pozitívne ovplyvní vnímanie narušených priestorov v historickom jadre mesta a zároveň aj vnímanie a vplyv rušivých stavieb na území pamiatkovej zóny. Nezastavanú plochu Z2 (vyznačená vo výkrese č. 3) v priestore vnútrobloku Holubyho - Kollárova je potrebné regenerovať bez nároku na zastavanie.

8. 7. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu charakteristických pohľadov, siluety a panorámy

- a) Zachovať, udržiavať a regenerovať charakteristické pohľady (vnútorné, vonkajšie), siluetu a panorámu navrhovaného pamiatkového územia, ktorú vytvárajú historické hmotové a výškové dominanty sakrálnych objektov - kostolov a výškovo vyrovnaná a kompaktná prízemná až dvojpodlažná zástavba.
- b) Eliminovať negatívny vplyv objektov nerešpektujúcich pamiatkové územie na charakteristické pohľady (vnútorné, vonkajšie), siluetu a panorámu.
- c) Nevytvárať nové hmotové a výškové dominanty územia.
- d) Zachovať, udržiavať a regenerovať vzhľad strešnej krajiny, ktorý vytvára charakteristické zastrešenie šikmou strechou so škridlovou krytinou a ďalšími historickými strešnými prvkami a komínovými telesami. Komínové telesá musia byť hladko omietané.
- e) Nenarúšať strešné roviny uplatňovaním vikierov, predovšetkým do uličných fasád a na miestach, ktoré by negatívne ovplyvnili charakteristické pohľady (vnútorné, vonkajšie), siluetu a panorámu územia alebo iné pamiatkové hodnoty územia, vnímanie priestorov a objektov.

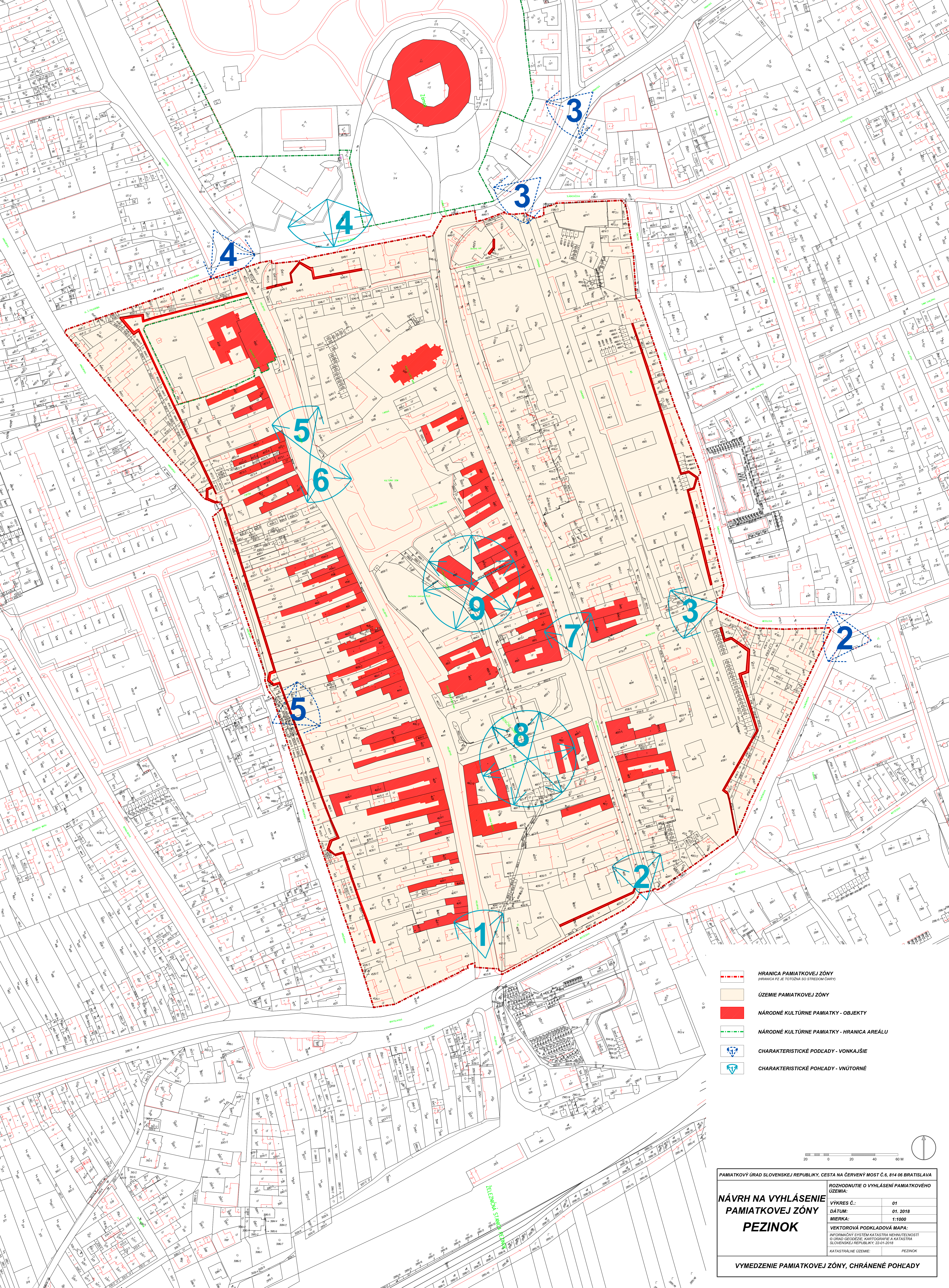
8. 8. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu archeologických nálezísk







- a) Rešpektovať a dodržiavať postup ustanovený pamiatkovým zákonom pred prípravou a projektovaním zámerov v území.

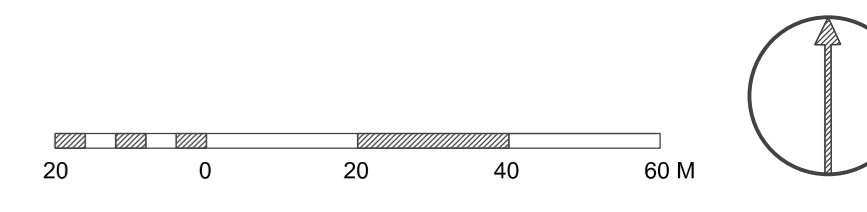
Poznámka: Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu ďalších kultúrnych hodnôt územia budú podrobne rozpracované v materiáli zásad pre pamiatkové územie.

9. Prílohy

- a) Fotodokumentácia: Charakteristické pohľady – diaľkové, vonkajšie, vnútorné, uličné v porovnaní s historickými fotografiami.
- b) Výkres č. 1: Vymedzenie pamiatkovej zóny, charakteristické pohľady, mierka 1:1000
- c) Výkres č. 2: Analýza pamiatkových hodnôt územia, mierka 1:1000
- d) Výkres č. 3: Návrh zásad pamiatkového územia, mierka 1:1000
- e) Výkres č. 4: Analýza pamiatkových hodnôt a návrh zásad zelene, mierka 1:1000
- f) Žiadosť o vyhlásenie pamiatkovej zóny v meste Pezinok
- g) Zápisnica z prerokovania + prezenčná listina
- h) Stanovisko Mesta Pezinok



-  HRANICA PAMIAKOVEJ ZÓNY
(HRANICA PZ JE TOTÓŽNA SO STREDNÍ ČIAROU)
-  ÚZEMIE PAMIAKOVEJ ZÓNY
-  NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY - OBJEKTY
-  NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY - HRANICA AREÁLU
-  CHARAKTERISTICKÉ PODKLADY - VONKAJŠIE
-  CHARAKTERISTICKÉ POHLADY - VNÚTORNÉ



PAMIATKOVÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY, CESTA NA ČERVENÝ MOST Č.6, 814 06 BRATISLAVA

NÁVRH NA VYHLÁSENIE PAMIAKOVEJ ZÓNY PEZINOK

ROZHODNUTIE O VYHLÁSENÍ PAMIAKOVEHO ÚZEMIA:

VÝKRES Č.:	01
DÁTUM:	01. 2018
MIERKA:	1:1000

VEKTOROVÁ PODKLADOVÁ MAPA:
INFORMAČNÝ SYSTÉM KATASTRA NEHNUTEJNOSTÍ
© ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIE A KATASTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, 22-01-2018

KATASTRÁLNE ÚZEMIE: PEZINOK

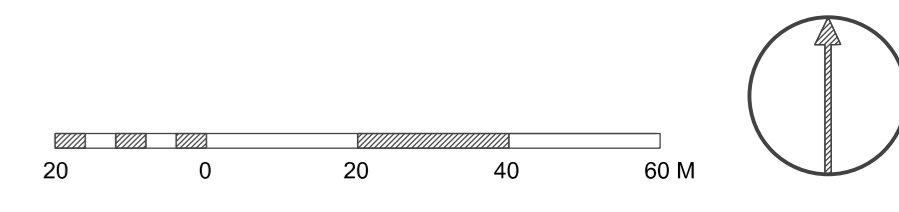
VYMEDZENIE PAMIAKOVEJ ZÓNY, CHRÁNENÉ POHLADY



- HRANICA PAMIAKOVEJ ZÓNY
(HRANICA PZ JE TOŽOŽNA SO STREDOM CIARY)
- NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY - OBJEKTY
- NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY - HRANICA AREÁLU
- OBJEKTY VYTYPOVANÉ ZA NKP
- OBJEKTY HISTORICKÉHO VÝZNAMU
- OBJEKTY REŠPEKTUJÚCE PAMIAKOVÉ ÚZEMIE
- OBJEKTY NEUTRÁLNE VOČI PROSTREDIU PAMIAKOVÉHO ÚZEMIA
- OBJEKTY NEUTRÁLNE S ARCHITEKTONICKOU, VÝTVARNOU ALEBO REMESELNOU HODNOTOU

- OBJEKTY NEREŠPEKTUJÚCE PAMIAKOVÉ ÚZEMIE - RUŠIVÉ
- VÝZNAMNÁ HMOTOVÁ A VÝŠKOVÁ DOMINANTA
- NOVODOBÉ HMOTOVÉ A VÝŠKOVÉ DOMINANTY - RUŠIVÉ
- PLOCHY VO VÝSTAVBE / NA ZASTAVANIE
- 1+S 15
- HODNOTNÝ URBANISTICKÝ PRIESTOR
- NARUŠENÝ URBANISTICKÝ PRIESTOR

- ZELENĀ AREÁLOV NKP
- ZELENĀ VEREJNÝCH PRIESTRANSTVIEV
- ZELENĀ SÚKROMNĀ - ZĀHRADY
- ZELENĀ VYHRADENĀ AREÁLOV
- LINOVIĀ ZELENĀ
- VÝZNAMNÉ SOLITÉRY ZELENĀ



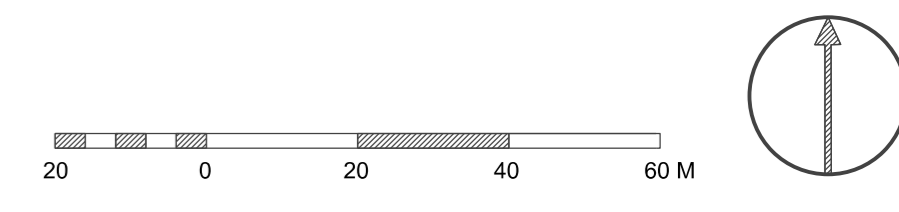
PAMIAKOVÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY, CESTA NA ČERVENÝ MOST Č.6, 814 06 BRATISLAVA	
NÁVRH NA VYHLÁSENIE PAMIAKOVEJ ZÓNY PEZINOK	
ROZHODNUTIE O VYHLÁSENÍ PAMIAKOVÉHO ÚZEMIA:	VÝKRES Č.: 02
	DÁTUM: 01. 2018
	MIERKA: 1:1000
VEKTOROVĀ PODKLADOVĀ MAPA:	
INFORMAČNÝ SYSTÉM KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ	
© ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIE A KATASTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, 22-01-2018	
KATASTRĀLNĀ ÚZEMIE:	PEZINOK
ANĀLYZA PAMIAKOVÝCH HODNŔT ÚZEMIA	



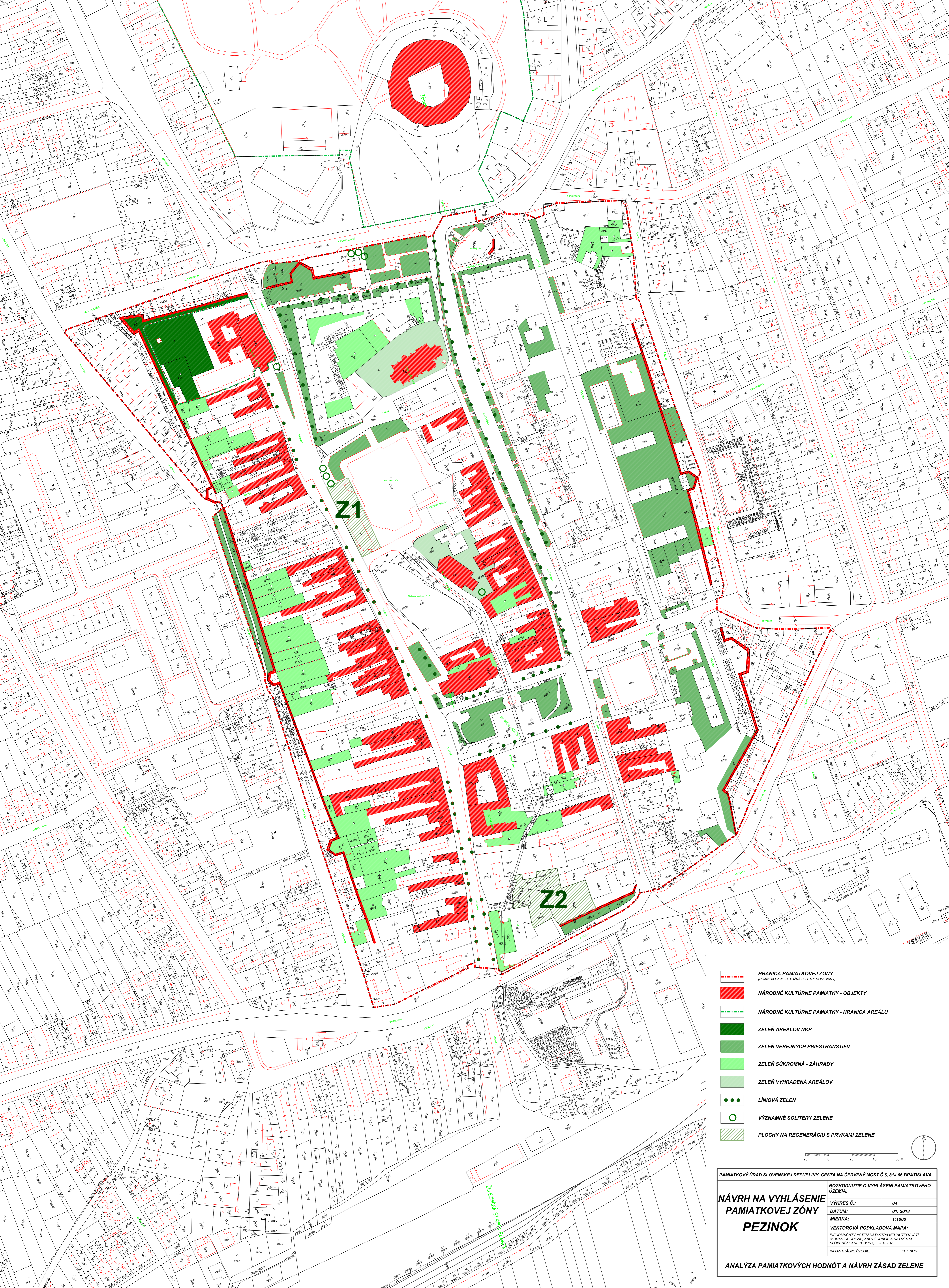
- HRANICA PAMIAKTOVEJ ZÓNY
(HRANICA PZ JE TOŽOŽNA SO STREDOM CIARY)
- NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY - OBJEKTY
- NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY - HRANICA AREÁLU
- OBJEKTY VYTYPOVANÉ ZA NKP
- OBJEKTY HISTORICKÉHO VÝZNAMU
- OBJEKTY REŠPEKTUJÚCE PAMIAKTOVÉ ÚZEMIE
- OBJEKTY NEUTRÁLNE VOČI PROSTREDIU PAMIAKTOVÉHO ÚZEMIA
- OBJEKTY NEUTRÁLNE S ARCHITECTONICKOU A UMELECKO-HISTORICKOU HODNOTOU

- OBJEKTY NEREŠPEKTUJÚCE PAMIAKTOVÉ ÚZEMIE - RUŠIVÉ
- VÝZNAMNÁ HMOTOVÁ A VÝŠKOVÁ DOMINANTA
- NOVODOBÉ HMOTOVÉ A VÝŠKOVÉ DOMINANTY - RUŠIVÉ
- PLOCHY VO VÝSTAVBE / NA ZASTAVANIE
- ÚPRAVA - FASÁDA, PARTER, STRECHA, HMOTA
- 1+S 15
PODLAŽNOSŤ / ORIENTAČNÉ ČÍSLA

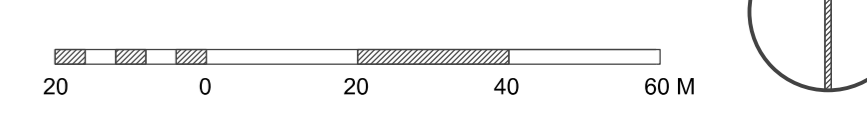
- ZELENĀ AREÁLOV NKP
- ZELENĀ VEREJNÝCH PRIESTRANSTVÍ
- ZELENĀ SÚKROMNĀ - ZĀHRADY
- ZELENĀ VYHRADENĀ AREÁLOV
- LINIOVĀ ZELENĀ
- VÝZNAMNÉ SOLITÉRY ZELENĀ
- PLOCHY NA REGENERÁCIU S PRVKAMI ZELENĀ



PAMIAKTOVÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY, CESTA NA ČERVENÝ MOST Č.6, 814 06 BRATISLAVA	
NÁVRH NA VYHLÁSENIE PAMIAKTOVEJ ZÓNY PEZINOK	
ROZHODNUTIE O VYHLÁSENÍ PAMIAKTOVÉHO ÚZEMIA:	VÝKRES Č.: 03
	DÁTUM: 01. 2018
	MIERKA: 1:1000
VEKTOROVĀ PODKLADOVĀ MAPA:	
INFORMAČNÝ SYSTÉM KATASTRA NEHNUTNOSTÍ	
© ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIE A KATASTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, 22-01-2018	
KATASTRĀLNĀ ÚZEMIE:	PEZINOK
NÁVRH ZÁSAD PAMIAKTOVÉHO ÚZEMIA	



- HRANICA PAMIAKOVEJ ZÓNY
(HRANICA PZ JE TOTIŽNÁ SO STREDNÍ ČIAROU)
- NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY - OBJEKTY
- NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY - HRANICA AREÁLU
- ZELEŇ AREÁLOV NKP
- ZELEŇ VEREJNÝCH PRIESTRANSTVÍ
- ZELEŇ SÚKROMNÁ - ZÁHRADY
- ZELEŇ VYHRADENÁ AREÁLOV
- LÍNOVÁ ZELEŇ
- VÝZNAMNÉ SOLITÉRY ZELENĚ
- PLOCHY NA REGENERÁCIU S PRVKAMI ZELENĚ



PAMIATKOVÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY, CESTA NA ČERVENÝ MOST Č.6, 814 06 BRATISLAVA	
NÁVRH NA VYHLÁSENIE PAMIAKOVEJ ZÓNY PEZINOK	ROZHODNUTIE O VYHLÁSENÍ PAMIAKOVEHO ÚZEMIA:
VÝKRES Č.:	04
DÁTUM:	01. 2018
MIERKA:	1:1000
VEKTOROVÁ PODKLADOVÁ MAPA: INFORMAČNÝ SYSTÉM KATASTRA NEHNUTEJNOSTÍ © ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIE A KATASTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, 22-01-2018	
KATASTRÁLNE ÚZEMIE:	PEZINOK

ANALÝZA PAMIAKOVÝCH HODNÔT A NÁVRH ZÁSAD ZELENĚ