



č. k.: MK - 3060/2018-221/7407
Bratislava 30.05.2018

R O Z H O D N U T I E

Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky – sekcia kultúrneho dedičstva ako vecne príslušný správny orgán podľa § 5 a § 6 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), podľa ustanovenia § 17 ods. 2 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) a v súlade s ustanovením § 46 správneho poriadku vydáva toto

rozhodnutie:

Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky – sekcia kultúrneho dedičstva (ďalej len „ministerstvo“) ako správny orgán na návrh Pamiatkového úradu Slovenskej republiky, Cesta na Červený most 6, 814 06 Bratislava (ďalej len „Pamiatkový úrad“), zastúpeného PhDr. Katarínou Kosovou, generálnou riaditeľkou, podľa ustanovenia § 17 ods. 2 pamiatkového zákona a v súlade s ustanovením § 46 správneho poriadku

vyhlasuje pamiatkovú zónu

Pezinok.

Hranica pamiatkovej zóny:

Východiskovým bodom hranice pamiatkovej zóny je severozápadný roh parcely č. 4547/3 odkiaľ hranica pokračuje severovýchodným smerom po ulici Štefana Polkorába pričom opisuje severozápadné hranice parcel 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, 4948, 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, 4874/3 až po severovýchodný roh parcely č. 4873/1. V tomto bode sa hranica pamiatkovej zóny otáča južným smerom. Východná hranica pamiatkovej zóny prechádza po Šancovej ulici a sleduje východné hranice parcel 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 pokračuje po severných hraniciach parciel č. 4734/1, 4735/1, 4736/3, 4736/4, 4736/1, 4738/1, 4739/2 až na jej východné 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 pokračuje 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. 4682 a 4949/1 Kollárovej ulice a juhozápadným smerom po južných hraniciach parciel č. 4654/1, 4657/3, 4653/1 a ďalej po Bratislavskej ulici po južnej hranici parciel č. 4652, 4525/1 až po juhozápadný roh parcely č. 4526/4. Odtiaľ sa hranica pamiatkovej zóny otáča smerom na sever po Hrnčiarскеj ulici a západných hraniciach parciel č. 4526/4, 4526/2, 4526/3, 4527/2, 4527/1, 4527/7, 4528, 4529/3, 4529/1, 4530/1, 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, 4535/1, 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.

Súpis parciel pamiatkovej zóny (KN-C):

144/2, 144/4, 146/4, 2386/3, 2985/4, 2985/5, 3023/2, 3023/3, 3024/4, 3024/5, 4242/1, 4319/23, 4319/28, 4319/30, 4319/40, 4319/51, 4319/54, 4319/55, 4413/1, 4415/1, 4415/3, 4417/1, 4420/1, 4420/4, 4425/1, 4425/5, 4430/2, 4431/1, 4431/3, 4432/2, 4433/1, 4434/1, 4434/2, 4435/1, 4438/1, 4440, 4443, 4450/1, 4450/2, 4450/3, 4450/4, 4450/5, 4450/6, 4470/1, 4470/3, 4470/5, 4470/6, 4471/1, 4471/2, 4471/3, 4474, 4481, 4485/1, 4486/2, 4487, 4488/1, 4488/2, 4490, 4492, 4493, 4499, 4502/1, 4504, 4509, 4515, 4517/1, 4517/2, 4518, 4521, 4524/1, 4524/2, 4524/3, 4524/4, 4524/7, 4524/8, 4524/9, 4524/10, 4524/11, 4524/12, 4524/13, 4524/14, 4524/15, 4524/16, 4524/17, 4524/18, 4524/19, 4524/20, 4524/21, 4524/22, 4524/31, 4524/32, 4524/33, 4524/34, 4524/35, 4524/36, 4524/37, 4524/38, 4524/39, 4524/40, 4524/41, 4524/42, 4525/1, 4525/2, 4526/1, 4526/2, 4526/3, 4526/4, 4527/1, 4527/2, 4527/4, 4527/5, 4527/6, 4527/7, 4528, 4529/1, 4529/2, 4529/3, 4530/1, 4530/2, 4530/3, 4531, 4532/1, 4532/2, 4532/3, 4533/1, 4533/2, 4533/3, 4533/4, 4534, 4535/1, 4535/2, 4535/3, 4536/2, 4536/4, 4537/1, 4537/2, 4538/1, 4538/2, 4538/3, 4539/1, 4539/2, 4540/1, 4540/2, 4540/3, 4541/1, 4541/2, 4541/3, 4542/1, 4542/2, 4542/3, 4543/1, 4543/2, 4543/3, 4544/1, 4544/2, 4544/3, 4545/1, 4545/2, 4545/3, 4546/1, 4546/2, 4546/3, 4547/1, 4547/2, 4547/3, 4547/4, 4547/5, 4548/1, 4548/2, 4548/3, 4548/4, 4548/5, 4550, 4551, 4552/1, 4552/2, 4552/3, 4553/1, 4553/2, 4553/3, 4554, 4555, 4556/1, 4556/2, 4556/3, 4557, 4558, 4559, 4560, 4561, 4562, 4563, 4564, 4565, 4566/1, 4566/2, 4566/3, 4566/4, 4567, 4568/1, 4568/2, 4569, 4570/1, 4570/2, 4571/1, 4571/2, 4572/1, 4572/2, 4572/3, 4572/4, 4572/5, 4572/6, 4572/7, 4572/8, 4572/9, 4572/10, 4572/11, 4572/12, 4572/13, 4572/14, 4573/1, 4573/2, 4573/3, 4573/4, 4573/5, 4573/6, 4573/7, 4574, 4575, 4576/1, 4576/2, 4576/3, 4576/4, 4577/1, 4577/2, 4577/3, 4577/4, 4577/5, 4578, 4584/1, 4584/2, 4584/3, 4584/4, 4584/5, 4584/6, 4585/1, 4585/2, 4585/3, 4585/4, 4585/5, 4586, 4587/1, 4587/2, 4587/3, 4587/4, 4587/5, 4588/1, 4588/2, 4588/3, 4588/4, 4589/1, 4589/2, 4590/1, 4590/2, 4591/1, 4591/2, 4592/3, 4592/4, 4593/1, 4593/2, 4594/1, 4594/2, 4594/3, 4594/4, 4595/1, 4595/2, 4596, 4597, 4598, 4599, 4600, 4601, 4602, 4603, 4604, 4605/1, 4605/2, 4605/3, 4605/4, 4605/5, 4605/6, 4605/7, 4605/8, 4605/9, 4606, 4607, 4608, 4609/1, 4609/2, 4609/3, 4609/4, 4610/1, 4610/2, 4610/3, 4611/1, 4611/2, 4612, 4613/1, 4613/2, 4614, 4615, 4616/1, 4616/2, 4616/3, 4616/4, 4617, 4618, 4619, 4620/1, 4620/2, 4621, 4622, 4623, 4624, 4625/1, 4625/2, 4626/1, 4626/2, 4627, 4628, 4629/1, 4629/2, 4629/3, 4629/4, 4629/5, 4629/6, 4630/1, 4630/2, 4630/3, 4630/4, 4630/5, 4631, 4632, 4633, 4634, 4635, 4636, 4637, 4638/1, 4638/2, 4639, 4640, 4641/1, 4641/2, 4641/3, 4641/4, 4641/5, 4641/6, 4642/1, 4642/2, 4643, 4644/1, 4646/1, 4647/1, 4647/2, 4651, 4652, 4653/1, 4653/2,

4653/3, 4653/4, 4653/5, 4653/6, 4653/7, 4653/8, 4653/9, 4653/10, 4653/11, 4653/12, 4653/13, 4653/14, 4654/1, 4655/2, 4655/3, 4655/4, 4656/1, 4656/3, 4656/8, 4656/9, 4656/10, 4656/11, 4656/12, 4656/13, 4656/15, 4656/16, 4656/17, 4657/1, 4657/2, 4657/3, 4657/4, 4657/5, 4658/1, 4658/2, 4658/3, 4658/4, 4658/5, 4658/6, 4658/7, 4659/1, 4659/2, 4659/3, 4659/5, 4659/6, 4660/1, 4660/2, 4660/5, 4660/6, 4661/1, 4661/2, 4661/3, 4661/7, 4661/8, 4662/1, 4662/2, 4662/3, 4663/1, 4663/2, 4663/3, 4663/4, 4663/5, 4663/6, 4663/7, 4664, 4665, 4666/1, 4666/2, 4667, 4668, 4669, 4670/1, 4670/2, 4670/3, 4671/1, 4671/3, 4671/4, 4671/5, 4671/6, 4671/7, 4671/8, 4671/9, 4672, 4673/1, 4673/2, 4673/4, 4674, 4676, 4678, 4679, 4680, 4681/1, 4682, 4683/1, 4683/2, 4683/3, 4684/1, 4684/2, 4684/3, 4684/4, 4684/5, 4685/1, 4685/2, 4685/3, 4686/1, 4686/2, 4687/1, 4687/2, 4687/3, 4688/1, 4688/2, 4688/3, 4689/1, 4689/2, 4689/3, 4689/4, 4690/1, 4690/2, 4690/3, 4690/4, 4690/5, 4691, 4692/1, 4692/2, 4692/3, 4692/4, 4693/1, 4693/3, 4693/4, 4693/5, 4693/6, 4693/7, 4694, 4696, 4697, 4698, 4699, 4700, 4701, 4702, 4703, 4704, 4705, 4706, 4707, 4708/1, 4708/3, 4708/5, 4708/6, 4708/7, 4708/8, 4708/10, 4708/11, 4708/13, 4708/14, 4708/16, 4708/18, 4708/19, 4708/20, 4708/21, 4708/22, 4709, 4710/1, 4710/2, 4710/3, 4710/4, 4710/5, 4710/6, 4710/7, 4711, 4712, 4713, 4714, 4715, 4716, 4717, 4718, 4719, 4720, 4721, 4722, 4723, 4724, 4725, 4726, 4727, 4728, 4729, 4730, 4731, 4732, 4733, 4734/1, 4734/2, 4734/3, 4734/4, 4735/1, 4735/2, 4736/1, 4736/2, 4736/3, 4736/4, 4736/6, 4736/7, 4736/8, 4737/1, 4737/2, 4737/3, 4738/1, 4738/2, 4739/1, 4739/2, 4740, 4741/1, 4741/2, 4741/3, 4742/1, 4742/2, 4742/3, 4742/4, 4742/5, 4743, 4744, 4745/1, 4745/2, 4746, 4747/1, 4747/2, 4747/3, 4747/4, 4748/1, 4748/1, 4748/2, 4749/1, 4749/2, 4749/3, 4750/1, 4750/2, 4750/3, 4779/1, 4779/2, 4779/7, 4779/8, 4857/2, 4857/3, 4857/5, 4858, 4859, 4860, 4861, 4862, 4863/1, 4863/2, 4863/3, 4864/1, 4864/2, 4864/3, 4864/4, 4864/5, 4865/1, 4865/2, 4866/1, 4866/2, 4867/1, 4867/2, 4867/3, 4867/4, 4868, 4869, 4870, 4871/1, 4871/2, 4871/3, 4872, 4873/1, 4873/2, 4874/1, 4874/3, 4875, 4876, 4877, 4878/1, 4878/2, 4878/3, 4878/4, 4879, 4880, 4881, 4882, 4883/1, 4883/2, 4884, 4885, 4886, 4887, 4888/1, 4888/2, 4889, 4890, 4891/1, 4891/2, 4892, 4893, 4894, 4895/1, 4895/2, 4895/8, 4895/9, 4895/10, 4895/12, 4895/13, 4895/14, 4895/15, 4895/16, 4896, 4897, 4898, 4899, 4900/1, 4900/2, 4900/3, 4900/4, 4900/5, 4900/6, 4900/7, 4900/8, 4900/9, 4900/10, 4900/11, 4901/1, 4901/2, 4902, 4903, 4904, 4905, 4906, 4907, 4908, 4909, 4910, 4911/1, 4911/2, 4911/3, 4911/4, 4911/5, 4911/6, 4911/8, 4911/10, 4911/11, 4911/12, 4911/13, 4911/14, 4911/18, 4911/21, 4911/22, 4911/23, 4911/24, 4911/25, 4912/1, 4912/2, 4912/3, 4912/4, 4912/6, 4912/7, 4912/8, 4912/9, 4912/10, 4917/1, 4917/2, 4918, 4919, 4920, 4921/1, 4921/2, 4921/3, 4921/4, 4921/5, 4921/6, 4922/1, 4922/2, 4922/3, 4922/4, 4922/5, 4922/6, 4922/7, 4923/1, 4923/2, 4924, 4925, 4926, 4927/1, 4927/2, 4928, 4929/1, 4929/2, 4929/3, 4929/4, 4929/5, 4929/8, 4930/1, 4930/2, 4930/4, 4930/5, 4931/1, 4931/2, 4931/3, 4932/1, 4932/2, 4932/3, 4932/4, 4932/5, 4933/1, 4933/2, 4933/3, 4933/4, 4933/5, 4933/6, 4934/1, 4934/2, 4934/3, 4934/4, 4934/5, 4935/1, 4935/2, 4935/3, 4935/4, 4936/1, 4936/2, 4936/3, 4936/5, 4937/2, 4938, 4939/3, 4940/1, 4940/2, 4940/3, 4940/4, 4940/5, 4940/6, 4941/1, 4942/1, 4942/2, 4943/1, 4943/2, 4944/1, 4944/2, 4944/3, 4945, 4946/1, 4946/2, 4947/1, 4947/2, 4947/3, 4948, 4949/1, 4949/2, 4949/3, 4950/1, 4950/2, 4950/3, 4950/4, 4950/5, 4950/6, 4950/7, 4950/8, 4950/9, 4950/10, 4950/11, 4950/12, 4950/13, 4950/14, 4950/15, 4950/16, 4950/17, 4950/18, 4950/19, 4951, 4952, 4953, 4954/1, 4954/2, 4955, 4958/1, 4958/2, 4965/1, 4966, 4967, 4968/3, 4968/4, 4968/5, 4968/6, 4968/7, 4968/8, 4968/9, 4968/10, 4969, 4970, 4971, 4972/1, 4972/2, 4972/3, 4973/1, 4973/2, 4974/1, 4974/2, 4975/1, 4975/2, 4976, 4977, 4978/1, 4978/2, 4978/3, 4978/6, 4979/1, 4980, 4981/1, 4981/2, 4982, 4983, 4984, 4985/1, 4987, 4988/1, 4989/1, 4989/3, 4991, 4993, 4994, 4995/1, 4995/2, 4995/3, 5000/1, 5000/2, 5000/4, 5000/5, 5000/6, 5000/7, 5000/8, 5006, 5007, 5008, 5009, 5010, 5011, 5012, 5013, 5014, 5015/1, 5015/2, 5016, 5017, 5018, 5019, 5020, 5021, 5022, 5023, 5024, 5025, 5026, 5028, 5029, 5030, 5031, 5032, 5033, 5034, 5035, 5036, 5037, 5038, 5039, 5040, 5041, 5042, 5043, 5044, 5045/1, 5045/2, 5045/3, 5045/4, 5045/6, 5045/7, 5045/10, 5045/11, 5045/12, 5046/1, 5046/2, 5046/3, 5046/4, 5046/5, 5046/6, 5046/7, 5046/8, 5046/9, 5046/10, 5046/11, 5046/12, 5047/1, 5047/2, 5048, 5049/1, 5049/2, 5049/3, 5049/4, 5049/5, 5050.

Odôvodnenie

Ministerstvo začalo dňa 30.04.2018 správne konanie vo veci vyhlásenia pamiatkovej zóny Pezinok na základe písomného návrhu, ktorý predložil ministerstvu v súlade s § 17 ods. 2 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad. Podľa § 17 ods. 2 pamiatkového zákona pamiatkovú zónu vyhlasuje na návrh pamiatkového úradu ministerstvo rozhodnutím, v ktorom vymedzí jej územie. Účastníci konania sú o rozhodnutí informovaní verejnou vyhláškou.

Návrh na vyhlásenie pamiatkovej zóny mesta Pezinok (ďalej len „návrh pamiatkovej zóny“) bol spracovaný zamestnancami Pamiatkového úradu v rokoch 2016-2017 v Bratislave. Jeho autormi sú: Mgr. Dagmara Baroková, Ing. arch. Lívia Šišláková, Ing. Dana Marcinková. Podľa § 17 ods. 1 pamiatkového zákona pamiatková zóna je územie s historickým sídelným usporiadaním, územie kultúrnej krajiny **s pamiatkovými hodnotami** alebo územie s archeologickými nálezmi a archeologickými náleziskami, ktoré možno topograficky vymedziť.

Podľa § 2 ods. 1 pamiatkového zákona pamiatkový fond je súbor hnutelných vecí a nehnuteľných vecí vyhlásených podľa tohto zákona za národné kultúrne pamiatky (ďalej len „kultúrne pamiatky“), pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny. Za pamiatkový fond sa považujú aj veci, o ktorých sa začalo konanie o vyhlásenie za kultúrne pamiatky, pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny.

HISTÓRIA SÍDLA A JEHO STAVEBNÝ VÝVOJ

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“. 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 pezenskej vetvy rodu grófov zo Svätého Jura a Pezinka až v roku 1361. Ešte v roku 1318 došlo k rozdeleniu panstva medzi bratov Šebuša II. a Petra, synov Abraháma II. Pezinok dostal Šebuš, ktorý používal titul „gróf pezenský“. Obaja bratia podporovali vinohradníctvo ako výdatný zdroj príjmov. V roku 1339 dostali od kráľa Karola I. Róberta dokonca 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“ (Pezinok a Svätý Jur). Keď v roku 1543 vymreli obe vetvy rodu grófov zo Svätého Jura a Pezinka, pezenské panstvo sa dostalo do kráľovských rúk.

Záverom 16. a začiatkom 17. storočia v Pezinku nastal veľký stavebný rozmach, ktorý bol podporovaný najmä vzrástajúcou sa vrstvou obyvateľstva – vinohradníkmi. V roku 1615 získal Pezinok od kráľa Mateja II. privilégium, ktorým sa stal 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. Udelenými privilégiami bola podnietená aj výstavba mestského fortifikačného systému. Opevnenie pôvodne tvorili kamenné hradby opatrené 10 bastiónmi, jednou polkruhovitou baštou a tromi bránami. Z vnútornej strany ku kamennej hradbe sa napájal hlinený násyp – val. Účinnosť opevnenia zvyšovala priekopa v predpolí opevnenia napájaná vodou z Cajlanského potoka. Mimo mestského opevnenia sa ocitol samostatný areál vodného hradu (Pezinský zámok) s rozsiahlou záhradou a parkom. Opevnenie uzatvorilo historické jadro mesta, ktoré sa nachádzalo smerom na juh od hradu. V 17. storočí boli staršie neskorogotické domy v Pezinku upravené pre potreby výroby vína. Väčšina majiteľov zrejme zrútila staršie domy, alebo ich radikálnou prestavbou prispôsobila, pričom sa pôvodná parcela

rozšírila, alebo sa dve úzke parcely spojili. Pôdorys vnútorného mesta sa v priebehu 17. a 18. storočia postupne ustálil. 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 ostávali nezmenené.

Po konsolidovaní politických pomerov (stiahnutie sa Osmanských vojsk, koniec stavovských povstaní) na konci 17. a na začiatku 18. storočia funkcia mestského opevnenia postupne upadala. Už v 1. polovici 18. storočia boli priekopy značne zasypané smetím. V druhej polovici 19. storočia postihla fortifikáciu devastácia zapríčinená rozvojom mesta. Postupne boli odstránené všetky brány a niektoré úseky opevnenia. V roku 1883 odsúhlasilo mesto predaj, resp. prenájom príslušného úseku opevnenia majiteľom jednotlivých parciel, v susedstve ktorých sa opevnenie nachádzalo. Podmienkou kúpnopredajných i nájomných zmlúv bola starostlivosť kupujúceho/nájomcu o hradbu, ktorá naďalej zostala mestským majetkom, na vlastné náklady. Prenajaté zemné valy, priliehajúce ku kamenným hradbám, sa postupne buď upravili na malé vinohrady, záhrady či malé parčíky alebo sa odstránili.

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. Viaceré uličné fasády domov v historickom jadre mesta boli koncom 19. a začiatkom 20. storočia upravené v duchu neoslohov a secesie, pribudli aj drevené výklady v parteroch. Dispozícia domov sa v tomto období čiastočne menila v záujme vzniku čo najväčšieho počtu nájomných bytov, prípadne dochádzalo k dostavbám dvorových krídel, zriedka k nadstavbám prízemných objektov, alebo k nahradeniu novou stavbou. Začala postupne vznikať aj nová solitérna či radová zástavba prízemných rodinných domov z vonkajšej strany mestského opevnenia, v priestore zaniknutých priekop, na uliciach: Šancová, Meisslova, Kalinčiakova, Hrnčiarska, Štefana Polkorába a Sládkovičova.

Vývoj mesta pokračoval v prvej polovici 20. storočia plynulo ďalej. Stavali sa verejno-prospešné stavby ako napríklad v roku 1914 Štátna ľudová škola, v roku 1927 hasičská zbrojnica, v roku 1928 Sokolovňa, v roku 1932 Štátna meštianska škola, v roku 1936 kultúrny dom - Orlovňa. Vznikali aj peňažné ústavy: Živnostenský úverný ústav, Roľnícka vzájomná pokladnica a otvorila sa pobočka Slovenskej ľudovej banky. Po skončení 2. svetovej vojny bolo jednou z úloh národného výboru obnova mesta. Na zasadnutí dňa 21. septembra 1946 schválil národný výbor regulačný plán mesta, ktorý určil jeho budúci stavebný a komunikačný vývoj. Na miestach počas vojny zničených stavieb vznikli nové objekty v jednoduchom výraze s obchodným parterom a bývaním vo vyšších podlažiach so sedlovou strechou. Podľa plánovaného rozvoja mesta, ktorý podliehal podmienkam rozvoja socialistického mesta ako sídla okresu, sa Pezinok v nasledujúcom období stal pomerne rýchlo sa meniacim sídlom, v urbanizme i v architektúre, ktoré si v určitej miere zachovávalo ráz vinohradníckeho mestečka.

Na severnej a východnej strane historického jadra vznikla postupne v 50. a 60. rokoch 20. storočia nová urbanistická štruktúra bytových domov. Medzi prvými vznikol dvojpodlažný bytový dom tvaru „L“ postavený v roku 1955, v duchu ozdobného štýlu socialistického realizmu. Malomestská štruktúra prízemnej radovej zástavby bola postupne sčasti nahradená veľkoobjemovými bytovými domami ako aj stavbami občianskej vybavenosti ako: dom služieb, hotel, dom kultúry a obchodné domy. V priestore zaniknutých záhrad odstránených meštianskych a vinohradníckych domov vznikla nová ulica: Záhradná, prebiehajúca rovnobežne s ulicou M. R. Štefánika. Vznikli tu blokové trojpodlažné a vežové (sedempodlažné) bytové domy v utilitárnom výraze. Súčasťou novej urbanistickej kompozície sa stal ešte v roku 1971 aj parčík s Pamätníkom oslobodenia Pezinka Červenou armádou v priestore zaniknutého úseku opevnenia a jeho predpolia smerom na východ od severného bastiónu na Mladoboleslavskej ulici. V nasledujúcom období sa stavebná aktivita a asanácie v historickom jadre Pezinka dotýkali najmä jednotlivých objektov v radovej zástavbe ulíc. Vznikali nové solitérne stavby a dostavby dvorových krídel pôvodných objektov, čím zanikali pôvodné voľné plochy záhrad. Po roku 1990 sa pokračovalo vo výstavbe bytových a

administratívnych objektov, ktoré nerešpektovali historický urbanizmus a vytvárali v siluete a obraze mesta i ulíc nové hmotové a výškové dominanty. Za účelom dosiahnutia čo najväčšieho množstva bytových jednotiek a parkovacích miest dochádzalo v niektorých prípadoch k úplnému zastavaniu plôch bez uplatnenia zelene. Uličné fasády objektov boli a stále sú často narušované novodobými stavebnými zásahmi a rušivými reklamnými pútačmi, ktoré nerešpektujú pôvodné architektonické a výtvarné riešenie a výzdobu fasád.

ÚČEL A CIEĽ VYHLÁSENIA PAMIATKOVEJ ZÓNY

Účelom vyhlásenia pamiatkovej zóny Pezinok je ochrana historického sídelného celku a jeho zachovaných pamiatkových hodnôt s cieľom zabezpečiť záchranu, údržbu, regeneráciu a primerané funkčné využitie územia v súlade s jeho pamiatkovými hodnotami. Hlavným cieľom vyhlásenia pamiatkovej zóny je v čo najväčšej možnej miere zachovať pôvodný (autentický) charakter územia, ktorý nadobudol približne do 1. polovice 20. storočia. Zároveň sa ale majú rešpektovať novšie urbanistické štruktúry, na miestach, kde obnova pôvodného urbanizmu už nie je možná. Ďalšia stavebná a iná činnosť na území pamiatkovej zóny pritom ale majú smerovať k tomu, aby tá bola v súlade s pamiatkovými hodnotami územia. Tomuto cieľu majú byť podriadené aj požiadavky pre úpravu zelene na území pamiatkovej zóny. Majú nadväzovať na princípy ochrany, obnovy a prezentácie územia tak, aby sa zdôraznili jeho pamiatkové hodnoty, alebo jej pomocou potlačil negatívny vplyv rušivých objektov (javov).

ÚZEMIE PAMIATKOVEJ ZÓNY - PREDMET OCHRANY V PAMIATKOVEJ ZÓNE

Za predmet ochrany v pamiatkovej zóne sú určené najmä:

- 1) Historická urbanistická štruktúra historického jadra mesta so zachovaním historickej pôdorysnej osnovy (uličné čiary) a spôsobu parcelácie. Ťažiskovými priestormi územia pamiatkovej zóny sú Radničné námestie, Holubyho ulica a ulica M. R. Štefánika v predĺžení Kollárovej ulice.
- 2) Všetky objekty mestského opevnenia spolu s priestorom jeho zaniknutého predpolia, ktoré určujú rozsah pamiatkovej zóny. Osobitný dôraz treba klásť na zachovanie zemných valov ako autentických súčastí pôvodného opevňovacieho systému.
- 3) Radničné námestie s dominantami: dolný r. k. kostol Premenenia Pána, renesančná radnica, radová zástavba pôvodných meštianskych domov.
- 4) Výškové a priestorové usporiadanie objektov.
- 5) Charakteristické pohľady, siluety a panorámy.
- 6) Sakrálne stavby a ich areály ako významné celky určujúce urbanizmus sídla.
- 7) Prvky uličného interiéru a uličného parteru.
- 8) Stavebný fond, ktorý tvoria objekty:
 - zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (kultúrne pamiatky),
 - ktoré sú predmetom správneho konania v súvislosti s ich vyhlásením za kultúrne pamiatky,
 - navrhované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky,
 - historického významu,
 - dotvárajúce prostredie pamiatkovej zóny.
- 9) Zeleň na území historického jadra.
- 10) Archeologické náleziská.

ÚZEMIE PAMIATKOVEJ ZÓNY – HISTORICKÁ URBANISTICKÁ ŠTRUKTÚRA

Rozsah historického jadra mesta Pezinok je vymedzený zachovaným renesančným mestským opevnením. Práve opevnenie spolu so svojim, dnes už zväčša zaniknutým predpolím stalo určujúcim prvkom pri vymedzení hranice pamiatkovej zóny Pezinok. Zástavba v predpolí v priestore pôvodných priekop vznikala koncom 19. a na začiatku 20. storočia, príp. neskôr pozdĺž vonkajšej strany mestského opevnenia. V tomto priestore sú ešte vo výraznej miere zachované prízemné objekty, ktoré svojou výškou a hmotou rešpektujú pamiatkové hodnoty územia pamiatkovej zóny.

Historická pôdorysná osnova historického jadra mesta vo vnútri opevnenia je charakteristická zachovanou pravidelnou uličnou sieťou, vyvinutou už v stredoveku

a stabilizovanou v 17. storočí, s dominantným postavením námestia obdĺžnikového tvaru (Radničné námestie). Na neho sú napojené dve hlavné osi komunikácií – Holubyho ulice a ulice M. R. Štefánika (južne od námestia pokračuje Kollárovou ulicou), 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). Priečne z ulice M. R. Štefánika v polohe námestia vychádza východným smerom Meisslova ulica. Holubyho ulicu a ulicu M. R. Štefánika prepájala Farská ulica. Predĺžením Farskej ulice smerom na západ je ulička Fortňa, vytvorená v 18. storočí v zástavbe Holubyho ulice. Historický spôsob parcelácie v jednotlivých blokoch zástavby je charakteristický orientáciou úzkej a dlhej parcely kolmo na uličnú čiaru. Veľkosť parciel závisela od lokality v ktorej sa nachádzala. Domy postavené na najväčších parcelách sa nachádzali najmä na Holubyho ulici a na ulici M. R. Štefánika, domy južnej časti námestia stáli na menších parcelách. Historická pôdorysná osnova a spôsob parcelácie vytvárajú pôdorysnú skladbu (štruktúru) zástavby, ktorá je charakterizovaná objektovou skladbou meštianskych a hlavne vinohradníckych domov. Najväčšiu mieru autenticity historickej pôdorysnej osnovy, spôsobu parcelácie a skladby zástavby vykazuje západná časť historického jadra mesta – západná strana Holubyho ulice, ako aj južná časť – Kollárova ulica a západná strana ulice M. R. Štefánika.

OPEVNENIE MESTSKÉ

Dôležitou charakteristickou črtou, ktorá formovala urbanistickú štruktúru mesta je mestské opevnenie. Predstavuje rozsiahlu kultúrnu pamiatku, ktorá napriek úbytkom zo svojej hmoty v minulosti, stále pomerne súvisle vymedzuje historické jadro mesta. Opevnenie bolo vybudované z kamenného muriva, malo zemné valy a priekopy naplnené vodou z Cajlanského potoka. Časti mestského opevnenia sa zachovali v západnej, severozápadnej, východnej a na krátkom úseku i v južnej časti centra mesta. Z pôvodných 10 bastiónov sa zachovalo v ucelenej podobe 7, ôsmy sa zachoval len čiastočne. Polkruhová bašta ako aj všetky brány zanikli. Najucelenejšie je zachovaná línia mestského opevnenia na západnej strane pri Hrnčiarskej ulici. Koncom 19. storočia bolo opevnenie na niektorých miestach navýšené o tehlové stĺpiky s oplatením, keďže v tom čase začali využívať vnútorné násypy opevnenia vlastníci priľahlých parciel ako záhrady. Nadstavby a násypy sú dodnes sčasti zachované najmä na západnom úseku opevnenia a úplne zachované v priestore areálu Kláštora kapucínov. Zachované múry hradieb 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) pri zachovaných bastiónoch. Bastióny všeobecne sú väčšinou obštané neskoršou zástavbou a tvoria integrálnu súčasť urbanizmu mesta. Len na severnej strane je jeden bastión verejne prístupný z každej strany, kde sa spolu s príslušným úsekom kamennej hradby nachádza v rámci malého parčíka ako exponát in situ. Podobným spôsobom je prezentovaná aj zachovaná časť južnej línie opevnenia na úseku medzi Kollárovou ulicou po Holubyho školu.

VÝŠKOVÉ A PRIESTOROVÉ USPORIADANIE OBJEKTOV

Pôvodné výškové usporiadanie objektov charakterizuje striedanie prízemných a poschodových vinohradníckych a meštianskych domov. V okolí Radničného námestia sa vyskytujú najmä poschodové meštianske domy. Objekty mohli mať zvýšenú úroveň prvého nadzemného podlažia, ktorá väčšinou súvisela s výškou zaklenutia 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 oddelované medziparcelárnymi 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. 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 ulici M. R. Štefánika ako aj objekt Hotela Grand na Radničnom námestí a niekoľko objektov postavených po roku 1945 v pôvodnej radovej zástavbe.

RADNIČNÉ NÁMESTIE A JEHO DOMINANTY

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 r. k. kostol Premenenia Pána (pôvodne neskoro renesančný, 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 Hotela Grand, dnes plní parter hotela funkciu veľkopredajne Billa. Akcentom námestia je Mariánsky stĺp (kópia pôvodnej), centrálné 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.

CHARAKTERISTICKÉ POHĽADY, SILUETY A PANORÁMY

Panorámu mesta je možné najlepšie vnímať z úpätia Malých Karpát, ktoré zároveň tvoria charakteristickú prírodnú krajinársku kulisu mesta Pezinok. 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.

SAKRÁLNE OBJEKTY

Výraznými urbanisticko-architektonickými prvkami, súčasťou zachovanej historickej zástavby jadra mesta sú hmotovo a výškovo dominantné sakrálné objekty. V severnej časti historického jadra mesta sa nachádza pôvodne gotický r. k. kostol Nanebovzatia Panny Márie z 1. polovice 14. storočia s neskoršou, štíhlou barokovou vežou. Na Radničnom námestí sa nachádza pôvodne neskororenesančný r. k. kostol Premenenia Pána. Svojou mohutnou vežou je obrátený smerom do Holubyho ulice. Holubyho ulicu pohľadovo uzatvára hmota barokového r. k. kostola Najsvätejšej Trojice v areáli kláštora kapucínov. Areál kláštora kapucínov zaberá severozápadné nárožie opevneného priestoru historického jadra mesta. V centrálnej časti historického jadra na Potočnej ulici sa nachádza klasicistický evanjelický kostol s neogotickou vežou z polovice 19. storočia. V centre mesta, na Radničnom námestí sa nachádza Mariánsky stĺp.

PRVKY ULIČNÉHO INTERIÉRU A ULIČNÉHO PARTERU

Prvky uličného interiéru a uličného parteru (výtvarné diela, drobná architektúra, opлотenia, 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: „Zásady pre pamiatkové územie“, ktoré budú po vyhlásení pamiatkovej zóny spracované podľa § 11 ods. 2 písm. b) pamiatkového zákona.

STAVEBNÝ FOND

Pôvodnú historickú objektovú skladbu charakterizuje zachovaný **vinohradnícky dom**, Typologický druh pôvodného miestneho mestského vinohradníckeho domu sa ustálil v druhej polovici 17. storočia, ktorý sa vyvinul v období renesancie. V historickom jadre Pezinka sa vyskytovali spravidla dva typy domov, prvý typ mal pôdorys v tvare „L“, druhý v tvare písmena „U“. Vinohradnícke domy v uličnej radovej zástavbe sú prejazdové, prízemné, v jadrách renesančné, prípadne staršie s neskoršími úpravami. Skladba priestorov prízemného domu bola pri oboch typoch podobná, 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. Jednotlivé objekty radovej zástavby blokov boli orientované do hĺbky parcely dlhými dvorovými krídlami. Dvorové krídla siahali približne do polovice parcely, za nimi sa ešte mohli nachádzať hospodárske časti stavby. Potom nasledovala úžitková záhrada, ktorá v neskoršom období často krát sa zmenila na okrasnú. Jednotlivé parcely boli oddelované od seba múrmi. 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 a hradby, ktoré patrili mestu.

Meštianske domy situované na námestí, alebo v jeho blízkosti vlastnili väčšinou významnejší mešťania, prípadne išlo o objekty patriace mestu. Z tohto dôvodu mohli byť dvojpodlažné - poschodové. Na druhom podlaží - poschodí sa nachádzali obytné miestnosti. Tieto domy 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. Ich fasády majú často bohatú výtvarnú alebo umelecko-remeselnú výzdobu. Mnohé zo zachovaných vinohradníckych a meštianskych domov sú vyhlásené za kultúrne pamiatky a sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ktoré vedie Pamiatkový úrad.

Niektoré ďalšie budovy zo stavebného fondu sú v súčasnosti predmetom správneho konania v súvislosti s ich vyhlásením za kultúrne pamiatky, resp. boli navrhnuté na vyhlásenie za kultúrne pamiatky. Mnohé zo stavieb na území pamiatkovej zóny, ktoré nie sú vyhlásené za kultúrne pamiatky majú historický význam, resp. dotvárajú prostredie pamiatkovej zóny.

ZELEŇ

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, menšie úžitkové záhrady zas mohli byť pri obytných domoch rodiaceho sa meštianstva. 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. Zástavba historického jadra mesta sa po vybudovaní mestských opevnenia postupne zahusťovala a zeleň sa sústreďovala predovšetkým v priestoroch ich vnútorných dvorov. Záhrady vytvárali súvislé nezastavané pásy pozdĺž mestských hradieb. Parcely, smerujúce k hradbám (patriace k zástavbe na Holubyho, ulici M. R. Štefánika 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, niektorí majitelia parciel postupne zbúrali vnútorné múry a ponechali prípadne iba zemné násypy, ktoré ďalej využívali ako záhrady. Tieto priestory boli pôvodne vo vlastníctve mesta a okolo roku 1905 prechádzajú logicky do vlastníctva majiteľa priľahlej 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.

Z hľadiska vývoja zelene koniec 18. a začiatok 19. storočia sú v európskom priestore charakteristické prenikaním zelene do verejných priestranstiev sídiel. Popri súkromnej zelene záhrad pri zástavbe vo vnútri hradieb, 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 zeleň sa tu objavovala len sporadicky. Stromy na verejnom priestranstve sa objavujú popri mlynskom potoku v severnej časti dnešnej Holubyho ulice, v severnej časti za hradbami a v uličnom priestore dnešnej ulice M. R. Štefánika. Druhovito sa v tom období uplatňovali prevažne lipy, pagaštany a agáty ako solitéry alebo skupina stromov.

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. Ulica M. R. Štefánika bola vysadená agátmi, na námestí boli vysadené šľachténé lipy a agáty, Holubyho ulica (dolný koniec od stanice po námestie – v tom čase Komenského ul.) bola vysadená šľachténymi 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 vydláždená kockami, s dreveným mostom mlynskeho potoka, čiastočne zastavaná prízemnými domami a od ulice M. R. Štefánika čiastočne vysadená stromami.

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 smrek) aj kompozičnej, čo sa odráža na súčasnom stave verejnej zelene.

V súvislosti s novou výstavbou zanikla časť kláštorných záhrad a plochy záhrad domov na ulici M. R. Štefánika a neskôr aj na Kollárovej ulici. Na severe, medzi Mladoboleslavskou ulicou a obytnými domami bol založený parčík s Pamätníkom oslobodenia Pezinka Červenou armádou, 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.

ARCHEOLÓGIA

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 kultúrnych pamiatok. Zachovanie a prezentácia prípadných **archeologických nálezísk** a ich začlenenie do organizmu sídla alebo územia je ambíciou, ktorá v danom území v dôsledku absencie cieľavedomého archeologického výskumu nebola doposiaľ podchytená. Vzhľadom na zdokumentovaný historický urbanisticko-architektonický vývoj predmetného územia a jeho dlhodobého kontinuálneho osídlenia a celkový význam je potrebné predpokladať, že v prípade odkrytia hodnotných archeologických nálezov bude potrebné v budúcnosti riešiť a zabezpečiť aj ich prezentáciu v súvislosti s konkrétnou stavebnou

činnosťou. Pravdepodobnosť vyskytnutia archeologických nálezov je vysoká na celom území pamiatkovej zóny ako to už preukázali doteraz realizované čiastkové archeologické výskumy.

ÚZEMIE PAMIATKOVEJ ZÓNY – PAMIATKOVÉ HODNOTY PRIESTOROV A OBJEKTOV

Podľa § 2 ods. 4 pamiatkového zákona pamiatkové územie je sídelný územný celok alebo krajinný územný celok sústredených **pamiatkových hodnôt** alebo archeologických nálezov a archeologických nálezísk, ktorý je z dôvodu ich ochrany podľa tohto zákona vyhlásený za pamiatkovú rezerváciu alebo pamiatkovú zónu.

Pamiatkovému úradu, ako orgánu špecializovanej štátnej správy, prináleží v zmysle § 9 ods. 1, v spojení s § 2 ods. 7 pamiatkového zákona identifikovať objekty a územia, ktoré sú nositeľmi pamiatkových hodnôt v zmysle § 2 ods. 2 pamiatkového zákona.

Podľa ustanovenia § 9 ods. 1 pamiatkového zákona Pamiatkový úrad je orgánom špecializovanej štátnej správy zriadeným zákonom na ochranu pamiatkového fondu. Podľa § 2 ods. 7 pamiatkového zákona ochrana pamiatkového fondu je súhrn činností a opatrení zameraných na identifikáciu, výskum, evidenciu, zachovanie, obnovu, reštaurovanie, regeneráciu, využívanie a prezentáciu kultúrnych pamiatok a pamiatkových území.

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

Hmotové a objemové riešenie, spolu s materiálovým, výtvarným či umelecko-remeselným stvárnením pôvodných objektov spoluvytváralo sčasti dodnes zachovaný **architektonický výraz** historického jadra mesta Pezinok. Kultúrne pamiatky sú spolu s pôdorysom sídla najdôležitejšou zložkou pamiatkových hodnôt pamiatkového územia. Pamiatková zóna disponuje urbanisticko-historickými, architektonicko-historickými, výtvarnými, umelecko-remeselnými, historickými, spoločenskými a krajinnými pamiatkovými hodnotami:

Nositeľmi urbanisticko-historických pamiatkových hodnôt sú:

1. Čiastočne zachovaná historicky vyvinutá urbanistická štruktúra čitateľná v *pôdorysnej osnove sídla a spôsobe parcelácie* – pravidelný sieťový pôdorys tvorí:
 - historicky vyvinutá uličná sieť - dve hlavné pozdĺžne osi – Holubyho ulica, ulica M. R. Štefánika a Kollárova ulica, s prepájajúcou Potočnou ulicou, na ktoré nadväzujú priečne komunikácie - Farská, Fortňa a Meisslova ulica,
 - pravouhlé námestie obdĺžnikového typu,
 - pozdĺžna os obytnej urbanistickej štruktúry z 2. polovice 20. storočia – Záhradná ulica,
 - systém mestského opevnenia,
 - zachovaný spôsob situovania objektov urbanistickej štruktúry na parcele – Holubyho ulica, ulica M. R. Štefánika, Kollárova ulica a Potočná ulica,
 - zachovaná priemerná historická zastavanosť parciel (pomer zastavanej a nezastavanej plochy (dvora a záhrady)).
2. Čiastočne zachovaná *silueta a panoráma* mesta determinovaná:
 - situovaním významných hmotových a výškových architektonických dominánt – sakrálnych objektov,
 - vyrovnanou výškovou hladinou zástavby v interiéri historického jadra a priľahlej zástavby.
3. Čiastočne zachovaná historicky vyvinutá *objektová skladba*:
 - pozostávajúca z objektov kultúrnych pamiatok, z objektov v súvislosti s ktorými už prebieha správne konanie na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, objektov vytypovaných na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, objektov historického významu, objektov dotvárajúcich prostredie pamiatkovej zóny,

- typologická skladba objektov: sakrálna architektúra, fortifikačná architektúra, profánna architektúra - meštianske domy a kúrie, vinohradnícke domy (remeselnícko-vinohradnícke domy).

Nositel'mi architektonicko-historických pamiatkových hodnôt sú:

1. Čiastočne zachovaná *pôdorysná dispozičná schéma objektov*:
 - solitéry – sakrálné stavby,
 - meštianske domy – väčší pôdorysný rozsah objektov,
 - vinohradnícke domy – úzke pozdĺžne objekty s prejazdom,
 - fortifikačný systém mesta.
2. Čiastočne zachované *hmotovo-priestorové riešenie a architektonický výraz*:
 - Čiastočne zachovaná vyrovnaná výšková hladina objektov.
 - Čiastočne zachovaná strešná krajina – sedlová strecha.

Nositel'mi výtvarných a umelecko-remeselných pamiatkových hodnôt sú:

Výzdoba fasád, hodnotné detaily a prvky objektov kultúrnych pamiatok, objektov v súvislosti s ktorými už prebieha správne konanie na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, objektov vytypovaných na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, objektov historického významu s pamiatkovou hodnotou a niektorých neutrálnych objektov.

Historické pamiatkové a spoločenské pamiatkové hodnoty:

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

Krajinnú hodnotu vytvárajú pamiatkové hodnoty zelene, ktoré na území navrhovanej pamiatkovej zóny spočívajú najmä:

- v historickej hodnote zachovanej zelene z predchádzajúcich vývojových etáp a tiež v prezentovaní kontinuálneho procesu vývoja zelene v priestore 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.

ÚZEMIE PAMIATKOVEJ ZÓNY – ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ OCHRANY

Základnými východiskami pre zachovanie, údržbu a regeneráciu územia pamiatkovej zóny 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.

Ďalšie kultúrne hodnoty územia a podrobné podmienky činnosti budú rozpracované v materiáli: Zásady pre pamiatkové územie. Podľa § 11 ods. 2 písm. b) pamiatkového zákona Krajský pamiatkový úrad vypracúva a vydáva zásady ochrany pamiatkového územia, vypracúva podklady súvisiace s obstarávaním územnoplánovacej dokumentácie pre príslušné

orgány štátnej správy a územnej samosprávy, spolupracuje s nimi v procese spracovania prípravnej, projektovej a reštaurátorskej dokumentácie na záchranu, obnovu a využitie kultúrnych pamiatok, pamiatkových území, archeologických nálezov a archeologických nálezísk. Podľa § 10 ods. 2 písm. d) pamiatkového zákona pamiatkový úrad schvaľuje zásady ochrany pamiatkového územia vypracované podľa § 11 ods. 2 písm. b).

Požiadavky na území pamiatkovej zóny budú 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 (ktorá sa vyvíjala kontinuálne od stredoveku až do polovice 20. storočia) už nie je možná. Požiadavky pre zeleň budú nadväzovať na princípy ochrany, obnovy a prezentácie územia tak, aby sa zdôraznili jeho pamiatkové hodnoty, alebo potlačil negatívny vplyv rušivých objektov (javov). Návrh zásad uvedený v materiály: návrh pamiatkovej zóny, s podrobnými požiadavkami, nadväzuje na predchádzajúce urbanisticko-historické vyhodnotenie územia. Požiadavky budú klásť dôraz najmä na ochranu, zachovanie, údržbu a regeneráciu pamiatkových hodnôt, ktoré sú zhrnuté na stranách 11. a 12. tohto rozhodnutia.

Účastníkom konania bolo oznámenie o začatí správneho konania doručené verejnou vyhláškou dňa 30.04.2018. Oznámenie o začatí správneho konania vo veci vyhlásenia pamiatkovej zóny bolo vyvesené na úradnej tabuli ministerstva, bolo uverejnené na jeho webovom sídle a zverejnené na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli v termíne 16.04.2018-30.04.2018. Posledný deň vyvesenia/zverejnenia je dňom doručenia.

Podklad k rozhodnutiu - návrh pamiatkovej zóny bol v správnom konaní doručený Mestu Pezinok a Bratislavskému samosprávnemu kraju a bol určený k nahliadnutiu účastníkom konania. V súlade s ustanovením § 33 ods. 2 správneho poriadku v oznámení o začatí správneho konania správny orgán určil účastníkom konania 10 dňovú lehotu na vyjadrenie sa k návrhu pamiatkovej zóny Pamiatkového úradu na vyhlásenie predmetného územia – vymedzenie územia pamiatkovej zóny ako podkladu k vydaniu rozhodnutia.

Mesto Pezinok sa nevyjadrilo k návrhu pamiatkovej zóny ako k podkladu na vydanie rozhodnutia.

Bratislavský samosprávny kraj, zastúpený Úradom Bratislavského samosprávneho kraja sa vyjadril k návrhu pamiatkovej zóny ako k podkladu na vydanie rozhodnutia listom č. 06601/2018 NP-2 zo dňa 27.04.2018 v zmysle: „predmetnú dokumentáciu berieme na vedomie a žiadame následne zaslať rozhodnutie o vyhlásení Pamiatkovej zóny Pezinok na Úrad Bratislavského samosprávneho kraja.“

Podľa § 13 pamiatkového zákona 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.

K návrhu pamiatkovej zóny sa ešte vyjadril účastník konania: UK001, listom doručeným ministerstvu dňa 30.04.2018. Podľa tohto vyjadrenia: „1/ Do predmetného materiálu nie je zapracovaný Pezinský kaštieľ (zaužívaný názov Pezinský zámok) na Mladoboleslavskej ul. v Pezinku s príľahlým areálom, ktorý je kultúrnou pamiatkou od roku 1963. Objekt zámku susedí s navrhovanou pamiatkovou zónou a je neoddeliteľnou súčasťou centra mesta. Je prepojený historicky ako aj funkčne a tváriť sa, že historická zóna mesta je len za mestským opevnením a na príľahlých parcelách mi nepripadá úplne v poriadku. Preto navrhujem do pamiatkovej zóny Pezinok zaradiť aj Pezinský zámok. 2/ Autori materiálu v časti 6. 3. 1. uvádzajú: „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.“ Toto svoje tvrdenie následne negujú tým, že objekty na ul. Meisslova, Kalinčiakova, Hrnčiarska a Štefana Polkorába boli hodnotené iba ako súbory objektov rovnakého charakteru. Pri charakteristike objektov na ul.

Štefana Polkorába tak napr. chýba vyobrazenie domu č. 8 a predkladaný materiál sa uspokojuje s popisom: „rušivý tvar strechy č. 8“. Mám za to, že by bolo vhodné podrobnejšie zdokumentovať objekty jednotlivých ulíc, ako aj prierazy a odstránenia mestského opevnenia na Hrnčiarskej ulici, ktoré boli obrazovo podchytené stroho.“

K bodu 1/ správny orgán uvádza: spracovatelia návrhu pamiatkovej zóny ako aj správny orgán sú si vedomí, že Pezinský zámok je dôležitou súčasťou mesta Pezinok a je významnou súčasťou jeho historickej zástavby. Za kultúrnu pamiatku je ale vyhlásený nielen Pezinský zámok ako je to uvedené v liste, ale aj príľahlý park, ktorý tvorí najbližšie okolie zámku. Zámok a park spolu tvoria navzájom súvisiaci celok a podliehajú prísnejšiemu režimu ochrany ako územie pamiatkovej zóny. Širšie okolie parku nevykazuje také pamiatkové hodnoty kvôli ktorým by bolo potrebné toto územie zahrnúť do pamiatkovej zóny. Pamiatkový zákon - § 18 ešte umožňuje vyhlásiť ochranné pásmo kultúrnej pamiatky ako aj pamiatkového územia na ochranu a usmernený rozvoj jeho prostredia alebo okolia. Ochranné pásmo predstavuje nižší stupeň územnej ochrany oproti pamiatkovej zóne a kritériá na usmernený rozvoj okolia a prostredia nie sú také prísne ako v prípade pamiatkovej zóny.

K bodu 2/ správny orgán uvádza: V návrhu pamiatkovej zóny v rámci kapitoly **6. 3. 1. Kategorizácia stavebných objektov v navrhovanej pamiatkovej zóne** na s. 55 sa píše: „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. „ Autori teda uvádzajú v uvedenom materiály, že tieto objekty neboli vyhodnotené po jednom, ale len ako súbory. Z tohto dôvodu nie je objekt č. 8 na ulici Š. Polkorába vyobrazený na samostatnej fotografii. Ako sa to v liste píše: „materiál sa uspokojuje s popisom: rušivý tvar strechy č. 8“. Toto konštatovanie znamená, že autori venovali pozornosť aj tejto stavbe, aj keď len popisnou formou bez vyobrazenia. Čo sa týka požiadavky podrobného zdokumentovania opevnenia mestského uvádzame: keďže táto kultúrna pamiatka je veľmi rozsiahla nemohol byť v návrhu pamiatkovej zóny podrobne zdokumentovaný každý jeho úsek. V návrhu pamiatkovej zóny, v kapitole **6. 3. 1. 1. Nehnuteľné národné kultúrne pamiatky** sú jednotlivé kultúrne pamiatky zdokumentované jednou, výnimočne dvoma fotografiami. O mestskom opevnení vzhľadom na jeho rozľahlosť sa na stranách 67 a 68 nachádzajú až tri fotografie, jedna zobrazuje dokonca časť múru na Hrnčiarskej ulici. Rôzne prierazy v mestskom opevnení na Hrnčiarskej ulici sú v uvedenom materiáli zhodnotené písomne. Pre účely vyhlásenia pamiatkovej zóny nebola nevyhnutná podrobnejšia obrazová dokumentácia vybranej kultúrnej pamiatky – opevnenia. K pamiatkovej zóne budú však ešte vypracované a vydané: Zásady ochrany pamiatkového územia podľa § 11 ods. 2 písm. b) pamiatkového zákona. Úlohou tohto materiálu bude medzi inými aj podrobnejšia dokumentácia uvedenej kultúrnej pamiatky ako aj iných kultúrnych pamiatok a ďalších súčastí pamiatkového územia a bude zameraný na súčasný stav a možnosti ochrany pamiatkového územia.

Pamiatkovú zónu vyhlasuje na návrh Pamiatkového úradu ministerstvo rozhodnutím, v ktorom vymedzí jej územie. Účastníci konania sú o rozhodnutí informovaní verejnou vyhláškou (§ 17 ods. 2 pamiatkového zákona).

Základná ochrana pamiatkového územia 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 pamiatkového územia (§ 29 ods. 1 pamiatkového zákona).

Zásady ochrany pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny obsahujú požiadavky na primerané funkčné využitie územia, na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie, materiálovej 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 (§ 29 ods. 3 pamiatkového zákona).

Vzhľadom na skutočnosť, že sú splnené všetky kritériá v ustanovení § 17 ods. 2 pamiatkového zákona v spojení s § 2 ods. 2 a ods. 4 pamiatkového zákona, správny orgán rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny orgán, podľa § 26 ods. 1 správneho poriadku v spojení s § 17 ods. 2 pamiatkového zákona, doručí toto rozhodnutie verejnou vyhláškou.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu, v zmysle § 61 ods. 1 správneho poriadku, možno podať na Ministerstve kultúry Slovenskej republiky – sekcii kultúrneho dedičstva rozklad v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Včas podaný rozklad má odkladný účinok.

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

Rozhodnutie 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 (3x)
2. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava

Príloha:

Mapa: Pamiatková zóna Pezinok - vymedzenie pamiatkového územia