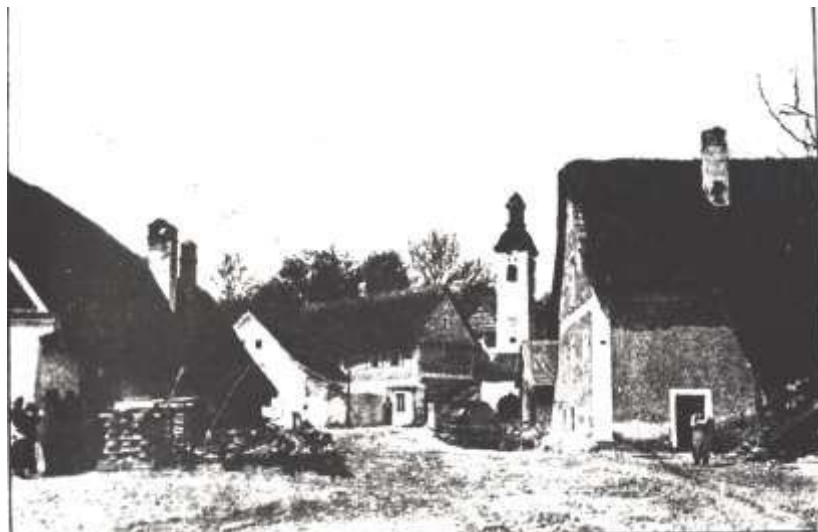


Krajský pamiatkový úrad Trnava



Sobotište  
Pamiatková zóna  
„Habánsky dvor“  
zásady ochrany pamiatkového  
územia

**textová časť**

Vypracoval: Mgr. Ján Čáni

Dátum spracovania: december 2006

## **OBSAH**

<b>A. VSTUPNÉ ÚDAJE</b>	<b>3</b>
<b>B. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚZEMÍ</b>	<b>4</b>
<b>C. PARCELNÉ VYMEDZENIE A OPIS HRANÍC PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA</b>	<b>5</b>
<b>D. ÚDAJE O VÝCHODISKOVÝCH MATERIÁLOCH</b>	<b>7</b>
<b>E. CHARAKTERISTIKA PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA</b>	<b>10</b>
<b>F. VYHODNOTENIE PAMIATKOVÝH HODNÔT ÚZEMIA A ZDÔVODNENIE JEHO OCHRANY</b>	<b>16</b>
<b>G. ZÁSADY OCHRANY, OBNOVY A PREZENTÁCIE HODNÔT PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA</b>	<b>27</b>
<b>H. PRÍLOHY</b>	<b>41</b>

## A. VSTUPNÉ ÚDAJE

### A. 1. Dôvod a účel spracovania zásad ochrany pamiatkového územia

Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor (ďalej len „PZ“), situovaná na západ od centrálnej časti obce Sobotište bola vyhlásená podľa § 6 zákona č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti všeobecne záväznou vyhláškou Krajského úradu v Trnave č. 1/1999 z 2. júna 1999, oznámenie o jej vydaní bolo uverejnené vo vestníku Vlády SR v čiaske 7/1999. Vyhlásením tejto ojedinelej urbanistickej štruktúry, ktorá predstavuje najstarší habánsky dvor na Slovensku, za PZ, sa vytvorili podmienky a predpoklady pre zachovávanie a obnovu pamiatkových hodnôt, ako aj pre určovanie podmienok činnosti na jej území.

PZ bola vyhlásená na základe NÁVRHU PAMIATKOVEJ ZÓNY SOBOTIŠTE - HABÁNSKY DVOR, ktorý vypracovala Ing. arch. R. Baďurová, Slovenský ústav pamiatok, Krajské stredisko Trnava, Pracovisko Skalica; v konzultácii s PhDr. G. Habáňovou, Ing. arch. J. Žuffovou, CSc. a Ing. arch. G. Kvetanovou v decembri 1998. Návrh okrem popisu, vymedzenia a zhodnotenia územia pamiatkovej zóny a jej ochranného pásma, rieši v zmysle zákona č. 27/87 Zb. a vyhlášky č. 21/88 aj spôsob ochrany tohto pamiatkového územia, ako aj podmienky činnosti v ochrannom pásme.

Od 1. 4. 2002 základnú ochranu pamiatkových území ustanovuje zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“), konkrétne § 29 tohoto zákona, v nadväznosti na príslušné ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a tiež zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“).

Vo februári roku 2003 bol projekčným štúdiom A-Ž projekt spracovaný Návrh územného plánu obce Sobotište (hlavný riešiteľ: Ing. Mária Krumpolcová), do ktorého boli v zmysle § 29, ods. 2 pamiatkového zákona zapracované časti Návrhu pamiatkovej zóny Sobotište - Habánsky dvor, konkrétne: - Vymedzenie územia pamiatkovej zóny a ochranného pásma  
- Hodnoty pamiatkovej zóny a stavebno-historického fondu  
- Podmienky starostlivosti a ochrany v pamiatkovej zóne.

Územný plán obce bol schválený obecným zastupiteľstvom obce Sobotište dňa 19. septembra 2003.

Doterajšiu činnosť na území PZ, ako aj ochranu, zachovávanie a zveľaďovanie jej pamiatkových hodnôt, určovala príslušná časť Návrhu pamiatkovej zóny Sobotište – Habánsky dvor, spracované v zmysle vtedy platných zákonných predpisov a na základe stavu územia PZ.

Činnosť v ochrannom pásme PZ určuje príslušná časť Územného plánu Obce Sobotište, spracovaná na základe Návrhu pamiatkovej zóny Sobotište.

Zásady ochrany pamiatkového územia PZ Sobotište – Habánsky dvor, vypracovávané v zmysle platnej legislatívy, reflektujú súčasný stav pamiatkového územia, s perspektívami jeho možného ďalšieho vývoja. Zásady ochrany PZ by mali prispieť k efektívnosti ochrany urbanistických a historicko-architektonických hodnôt jej územia a slúžiť ako vodítko v prístupe k ochrane pamiatkového fondu v nej.

Habánsky dvor v Sobotišti patrí k najvýznamnejším habánskym pamiatkam na Slovensku a v určitých aspektoch má prednosť pred ostatnými, bol založený ako prvý známy a plnil aj funkciu akéhosi konfesijného a kultúrneho centra. Napriek nie práve ideálnemu stavu pamiatkového fondu na území PZ, je potrebné, aby toto územie a kultúrne pamiatky nachádzajúce sa v ňom boli chránené aj takouto formou. V spoločenstve habánov existoval spôsob života, fungujúci podľa vlastných, osobitných princípov, to sa odzrkadlilo aj v spôsobe ich bývania a hospodárenia, čo podnietilo vznik charakteristickej urbanistickej štruktúry. Pre spoločnosť je dôležité, aby táto zvláštna sídelná forma, ostala zachovaná, jej pamiatkové hodnoty sa obnovovali a zveľadľovali.

Požiadavkou vyplývajúcou z potrieb ochrany pamiatkového fondu je v čo najväčšej možnej miere zredukovať stavebnú činnosť na území pamiatkovej zóny na obnovu, údržbu, revitalizáciu, prípadne z pamiatkového hľadiska vhodnú adaptáciu a využívanie objektov v PZ. Účelom zásad ochrany PZ Sobotište – Habánsky dvor je komplexne určiť spôsob činnosti na jej území, úpravy, ktoré je potrebné vykonať, aby sa chránili, zveľadili a prezentovali jej pamiatkové hodnoty a to všetko na základe existujúcich skutočností a pomerov tak, aby ochrana pamiatkového fondu v zóne bola čo najefektívnejšia.

## **A. 2. Rozsah vykonania a spôsob spracovania zásad ochrany pamiatkového územia**

Zásady ochrany pamiatkového územia boli vykonané v rozsahu upravenia a doplnenia Návrhu pamiatkovej zóny Sobotište – Habánsky dvor, v súvislosti so zmenenými reáliami vplývajúcimi na ochranu pamiatkového fondu v pamiatkovej zóne. Ďalej spracovaním novej aktuálnej grafickej dokumentácie a fotodokumentácie

Zásady boli spracované na základe štúdia odbornej literatúry, dokumentácie, archívnych prameňov a zisťovaním stavu pamiatkovej zóny obhliadkami v teréne.

## **B. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚZEMÍ**

### **B. 1. Názov pamiatkového územia podľa platnej legislatívy:**

Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor

### **B. 2. Názov pamiatkového územia podľa vyhlásenia:**

Pamiatková zóna v obci Sobotište, časť Habánsky dvor

### **B. 3. Typ pamiatkového územia**

Vidiecka pamiatková zóna

### **B. 4. Číslo pamiatkového územia v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky: 85**

### **B. 5. Vyhlásenie za pamiatkovú zónu:**

Všeobecne záväzná vyhláška Krajského úradu v Trnave č. 1/1999 z 2. júna 1999, platná od 24. septembra 1999 (oznam o vydaní všeobecne záväznej vyhlášky o vyhlásení PZ uverejnený vo Vestníku vlády SR, čiastka 7/1999).

### **B. 6. Územnosprávne začlenenie pamiatkového územia**

Základná územná jednotka: Obec Sobotište

Kraj : Trnavský

Okres : Senica

Katastrálne územie: Sobotište

### C. PARCELNÉ VYMEDZENIE A OPIS HRANÍC PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Opis hraníc pamiatkovej zóny bol vypracovaný na základe kópie katastrálnej mapy vyhotovenej dňa 03. 04. 2006 Katastrálnym úrad Trnava, Správou katastra Senica z mapového listu XVI-14-9 katastrálneho územia Sobotište v miere 1:2880.

Majetkovo-právne procesy súvisiace s nehnuteľnosťami v pamiatkovej zóne spôsobili, že od doby vyhlásenia zóny nastali zmeny parcelnej siete na jej území. Z toho dôvodu bolo potrebné vypracovať nový opis hraníc pamiatkového územia, ktoré však aj napriek zmenám parcelnej siete, ostávajú nezmenené s výnimkou krátkeho úseku v juhozápadnej časti územia. Výnimka sa týka parcely č. 220/1, ktorá vznikla z pôvodnej parcely č. 220 pripojením príľahlej časti parcely č. 293/4. V tomto krátkom úseku viedla hranica PZ po východnej hranici pôvodnej parcely č. 220, ktorá v súčasnosti už neexistuje a na hranici súčasnej parcely č. 220/1 nie sú ani žiadne záchytné body, ktoré by dovoľovali viesť hranicu v pôvodnej podobe. Z tohto dôvodu je nutné, aby v súvislosti s aktuálnym stavom hranica viedla po obvode terajšej parcely č. 220/1. Na základe zhodnotenia parcely č. 220/1 je vhodné, aby hranica PZ viedla po obvode jej západnej časti. Jedná sa o nezastavanú plochu so svahovitým terénom, na ktorej sa nachádza ruiny stodoly zo začiatku 20. storočia a vstup do pivnice z 19. storočia. Novým priebehom hranice sa do územia PZ zaraďuje plocha pôvodnej parcely č. 220, pôvodne ležiacej mimo pamiatkového územia, tým pádom sa pamiatkový fond v PZ rozšíri aj o spomínané hodnotné objekty.

Východzím bodom hranice pamiatkovej zóny je styk parcely mlynského náhonu s parcelami č. 413/1 a 412, od tohto bodu pokračuje smerom na juh po časti východnej hranice parcely náhonu po styk s parcelou č. 324. Odtiaľ hranica PZ ďalej vedie smerom na východ po severnej strane parciel č. 402, 399/2, 398, 397/1, 395 a 394, zo severovýchodného rohu parcely č. 394 prechádza po jej východnej a sčasti južnej hranici po styk tejto parcely s parcelami č. 293/8 a 386, odkiaľ ďalej pokračuje na juh po úseku východnej hranice č. 293/8 a kolmo pretína východný výbežok tejto parcely tvoriaci tzv. „Habánsku uličku“, ďalej pokračuje južným smerom po východnej hranici parcely č. 384, odkiaľ sa lomí smerom na západ, prechádzajúc po južnej hranici tejto parcely. V styku parciel č. 384, 381 a 336 sa hranica PZ lomí a pokračuje ďalej juhojuhozápadným smerom po východnej hranici parcely č. 336, od juhovýchodného rohu tejto parcely sa lomí na východ a pokračuje po časti severnej hranice parcely č. 337, ďalej smerom na juh po jej východnej a na západ po časti jej južnej hranice. Zo styku parciel č. 337, 375/2 a 338/1 pokračuje hranica PZ južným smerom po úseku východnej strany parcely č. 338/1 a ďalej po východnej strane parciel č. 338/2 a 339. Na juhovýchodnom rohu parcely č. 339 sa hranica PZ lomí a pokračuje ďalej smerom na západ po jej južnej strane, ďalej zo styku tejto parcely s parcelou č. 340 a parcelou mlynského náhonu č. 123 pretína hranica náhonu a cestnú komunikáciu parcelné č. 293/5, priamo po styk parcely cesty s parcelami č. 209 a 208. Odtiaľ vedie hranica PZ západným smerom po južnej strane parciel č. 209 a 215, potom sa lomí a pokračuje smerom na sever po západnej strane parcely č. 215, po západnej hranici parcely č. 214, potom sa lomí západným smerom a vedie

po južnej hranici parcely č. 220/1, v jej západnom rohu sa lomí smerom na severovýchod a pokračuje po časti jej severozápadnej hranice a ďalej smerom na sever po západnej hranici parcely č. 225. Od severozápadného rohu poslednej parcely vedie hranica PZ po úseku južnej hranice parcely č. 227 smerom na západ a ďalej po západnej hranici tejto parcely a parcel č. 228, 231/4, 231/5 a časti západnej hranice parcely č. 233/1. Hranica PZ sa následne lomí a vedie smerom na západ po južnej strane parcel č. 264/1 a 263, znovu sa lomí severným smerom a pokračuje po západnej hranici parcel č. 263, 265, 293/15 a 193/16. V severozápadnom rohu poslednej parcely sa ostro lomí smerom na západojuhozápad a pokračuje po časti severnej hranice tejto parcely až po jej styk s parcelou č. 293/21 a 311, kde sa znova ostro lomí a pokračuje severozápadným smerom po juhozápadnej hranici parcel č. 311 a 293/17 a ďalej smerom na severovýchod po severozápadnej hranici parcely č. 308. V severnom rohu parcely č. 308 sa hranica PZ lomí smerom na východ a pokračuje po severnej hranici tejto parcely, časti severnej hranice parcely č. 293/17, severnej hranici parcely č. 307 a po krátkom úseku hranice parcely č. 293/14, do bodu styku tejto parcely s parcelami č. 305 a 293/11. V tomto bode sa hranica PZ znovu lomí severozápadným smerom a vedie po časti juhozápadnej hranice parcely č. 305, po juhozápadnej hranici parcely č. 304, ďalej na sever po západnej hranici parcely č. 302 a na východ po jej severnej hranici až po styk tejto parcely so severným rohom parcely č. 301. Z tohto bodu pretína hranica PZ verejný priestor, parcelné č. 293/11 k juhozápadnému rohu parcely č. 293/27, ležiacej mimo územia PZ, odtiaľ ďalej pokračuje východným smerom po časti severnej hranice parcely č. 293/11 po styk s parcelou č. 293/12 a parcelou mlynského náhonu, odkiaľ pretína mlynský náhon do východzieho bodu popisu hranice PZ.

## D. ÚDAJE O VÝCHODISKOVÝCH MATERIÁLOCH

### D. 1. Prehľad spracovaných územno-plánovacích dokumentácií:

Názov: Územný plán obce Sobotište

Spracoval: projekčné štúdio A-Ž Projekt (hlavný riešiteľ: Ing. Mária Krumpolcová)

Dátum: február 2003

Platný od: 19. septembra 2003

### D. 2. Mapové podklady:

Katastrálna mapa územia obce Sobotište aktuálna k roku 2006, mierka 1:2880, vydaná dňa 03. 04. 2006 Katastrálnym úradom v Trnave, Správou katastra Senica. Katastrálna mapa nereflektuje súčasný stav zástavby pamiatkového územia.

Mapa obce s parcelnou sieťou a vyznačeným aktuálnym stavom zástavby pamiatkového územia, vypracovaná na základe katastrálnej mapy, mierka 1:1000

Pozemková mapa obce z roku 1900

### D. 3. Dokumentácia:

1. Habánska architektúra v Sobotišti – Ideový návrh ochrany, obnovy a využitia. ŠÚPS, Krajské stredisko Bratislava – hrad, M. Vanečková, Bratislava máj 1978
2. Návrh Pamiatkovej zóny Sobotište – Habánsky dvor. SÚP, Krajské stredisko Trnava, Pracovisko Skalica, Ing. arch. R. Baďurová, Skalica 1998

### D. 4. Odborná literatúra:

1. KALESNÝ, F. : Habáni na Slovensku. Tatran, Bratislava 1981
2. IRŠA, R. – PROCHÁZKOVÁ, M.: Habáni vo veľkých Levároch, vydalo Záhorské múzeum v Skalici 1987, s. 35 – 38.
3. Slovensko 3. Ľud – II. časť. Bratislava 1975, s.810, 911.
4. Súpis pamiatok na Slovensku, zväzok III. Obzor, Bratislava 1968, s. 137.
5. Vlastivedný slovník obcí na Slovensku II. VEDA vydavateľstvo SAV, Bratislava 1978, s. 64 – 65.
6. HORVÁTH, P.: Vývoj kopaníc a kopaničiarskeho osídlenia v oblasti Myjavskej pahorkatiny do konca 18 storočia. In: Historické štúdie XXIII, Historický ústav SAV Bratislava, s. 95, 99.
7. EDGAR, E.: Habánska keramika. Slovenská knižnica, Sbíрка spisů věnovaných Slovensku, svazček 1, Praha Smíchov 1918, str. 13.
8. KANISOVÁ, D.: História obce Sobotište voľne spracovaná podľa obšírnejšej literárnej úvahy Ondreja Rybára, býv. ev. a. v. farára v Sobotišti. Vyšlo v publikácii



150 Slovenské národné Divadlo nitrianské, Regionálne kultúrne stredisko v Senici a Obecný úrad v Sobotišti.

9. Kol.: Habáni v Sobotišti – zborník príspevkov so seminára. Zost.: PhDr. Mária Zajíčková, PhDr. Viera Drahošová, vydalo: Záhorské múzeum v Skalici v spolupráci s Obecným úradom v Sobotišti, Okresným úradom v Senici a Národným osvetovým centrom v Bratislave, Skalica 2002
10. Kol.: Ľudová architektúra a urbanizmus vidieckych sídiel na Slovensku. Zostavil: Kolektív pracovníkov NPaKC, Vydal: Academic Electronic Press, s. r. o. pre NPaKC, Bratislava 1998, s. 29.- 66.

## **E. CHARAKTERISTIKA PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA**

### **E. 1. Geografická poloha sídla**

Obec Sobotište leží na okraji severozápadnej časti Myjavskej pahorkatiny, v údolí Vrbice. Rozkladá sa v doline potoka Malina (Teplica), po oboch jeho stranách, vo výške 242 m n. m., asi 8 km severovýchodne od okresného mesta Senica.

### **E. 2. Historický a stavebný vývoja sídla vo vzťahu k pamiatkovému územiu**

#### História obce a habánov

Obec Sobotište sa hodnoverne písomne prvýkrát spomína v roku 1251 v listine Bela IV. ako „terra Zobodicha“. Obec patrila do hradného panstva hradu Bana, od roku 1297 do brančského hradného panstva. Názov obce dokladá, že vznikla snáď už v 12. storočí ako trhovú osadu na obchodnej ceste spájajúcej územie Moravy s Podunajskom. Patrí k veľmi starým obciam Myjavskej pahorkatiny.

Od druhej polovice 13. stor. sa hospodársky vývoj osady Sobotište spomalil, v dôsledku premiestnenia trhov do blízkej Senice, ktorá sa už v roku 1273 spomína ako mestečko (oppidum). Sobotište tak nadobudlo charakter mestečka až v druhej polovici 16. storočia. Patrilo však k najľudnatejším obciam Brančského panstva a zachovalo si rozsiahly chotár, v ktorom od 17. storočia prebiehalo intenzívne kopaničiarske osídlenie.

Z demografického vývoja Sobotišťa je známe, že roku 1576 tvorilo v ňom daňový základ 19 port a roku 1617 bývalo v Sobotišti popri bližšie neznámom počte želiarov a podželiarov, 40 sedliackych a 12 slobodníckych rodín. Podľa daňového súpisu Nitrianskej stolice z roku 1753 malo Sobotište v tomto roku spolu 393 rodín, z ktorých 252 bývalo v mestečku a 141 malo domy postavené až na kopaniciach. Z 252 rodín bývajúcich v mestečku bolo 36 rodín sedliakov, 9 želiarov, 25 podželiarov, 10 slobodníkov a inskripcionalistov, 13 árendátorov, 19 mlynárov, 32 Židov a 28 rodín anabatistov. Podľa výsledkov sčítania obyvateľstva bolo roku 1787 v mestečku a na kopaniciach spolu 405 domov, v ktorých bývalo 662 rodín a žilo spolu 3231 obyvateľov.

Po roku 1526 prešiel majetok Brančského hradného panstva, teda i obec Sobotište do rúk uhorskej grófskej rodiny Nyáryovcov, ktorí v obci 1630 nechali postaviť opevnený kaštieľ s parkom a rybníkom. V roku 1613 kráľ Matej I. povolil v obci usporadúvať výročné jarmoky, čo spolu s týždennými trhmi podporovalo rozvoj obce.

V priebehu 18. storočia vznikla manufaktúra na spracovanie koží a v roku 1770 vznikla manufaktúra na spracovanie súkna založená Nyáryovcami.

Obyvateľstvo sa v prevažnej miere živilo poľnohospodárstvom, rozšírené bolo aj pestovanie viniča. Domáci remeselníci popri bežnej remeselnej produkcii vyrábali drevený riad a do konca 19. storočia vrecia.

V roku 1831 mal obec 4854 obyvateľov. V tom čase tu bolo niekoľko mlynov, menších pivovarov a viac ako 30 krčiem. Vybudovaním železnice sa obec dostala mimo obchodnej trasy, čo prispelo k jej hospodárskej stagnácii a poklesu počtu obyvateľstva.

V roku 1845 založil v Sobotišti učiteľ Samuel Jurkovič Gazdovský spolok a spolu s mladými štúrovcami – študentmi Bratislavského ev. lýcea tu založili roku 1841 Slovenské národné divadlo nitrianske a odohrali tu dve predstavenia. Počet obyvateľov sa postupne znižoval, roku 1940 ich počet klesol na 2424 a dnes je to číslo okolo 1690.

Od polovice 16. storočia sa na Západnom Slovensku usádzajú novokrstenci – Habáni, náboženský exulanti z Moravy, kam prišli prevažne z územia Rakúska a Nemecka. Exil novokrsteneckých spoločností s územia Moravy súvisí s vydaním reštrikčných zákonov v roku 1545, ktoré ich prinútili usadzovať sa na priľahlom území nábožensky tolerantnejšieho Uhorska, kde podľa osobitných princípov spoločenského života zakladali tzv. bratské dvory.

V ďalších rokoch, až do roku 1622, kedy Moravu po bitke na Bielej hore a následnej rekatolizácii Moravy a Čiech definitívne opustili, vznikli na západnom Slovensku ďalšie Habánske obce. Po roku 1622 tu Habáni žili vo vyše tridsiatich obciach. Ich počet sa v tom čase odhaduje na 20 – 30 tisíc osôb.

Najstarší bratský dvor na území Slovenska vznikol v roku 1546 práve v obci Sobotište. Usadili sa tu na pozvanie grófa Františka Nyáryho, ktorý im povolil na panskej pôde na juhozápadnej strane mestečka založiť bratský dvor. Habáni tam od zemana Klimenta Pappa odkúpili mlyn a pustý majer, ktorý ležal v tom čase mimo obce. Sídlnú a spoločenskú autonómiu obce podporovala okolnosť, že habánska obec bola zároveň samostatnou hospodárskou jednotkou, cirkevnou obcou, sama súdila a trestala svojich členov. Vo vnútri obce prebiehala výchova a vzdelávanie detí.

V roku 1548 bol gróf Nyáry na základe nariadenia uhorského snemu nútený habánov zo Sobotišt'a vypovedať. Zabezpečil im na cestu na Moravu ochranný sprievod a odkúpil od nich tretinu mlyna. Vyhnanie zo Slovenska pravdepodobne nebolo dôsledné, lebo habánska kronika z roku 1550 nasvedčuje, že Habáni v Sobotišti opäť bývajú. (V roku 1560 volia služobníka Slova a núdznej potreby, v roku 1554 krstia vyše 60 osôb).

Druhá polovica 16. storočia je dobou najväčšieho rozkvetu habánskej obce. Obdobie 1565 až 1592 nazývali habánske kroniky „zlatou dobou habánskej obce“. Habánska obec v Sobotišti sa vďaka tomuto priaznivému vývoju zaradila medzi najvýznamnejšie. Od roku 1621, po vyhnaní habánov z Moravy, sa habánsky dvor v Sobotišti stal sídlom habánskeho biskupa a dôležitým centrom spoločenského života habánskej komunity na našom území.

V priebehu 17. storočia v súvislosti so všeobecným politicko-hospodárskym vývojom krajiny nastáva hospodársky úpadok a od 70-tych rokov 17. storočia aj mravný rozklad habánskej obce, čo vyvrcholilo zánikom spoločného vlastníctva v roku 1686.

Prvé pokusy o pokatolíčtenie habánov v Uhorsku sa viažu k roku 1674, keď arcibiskup Szelepcsényi po obnovení katolicizmu v krajine rozvinul akciu za prinavrátenie protestantov do cirkvi.

Dal povolať do Bratislavy evanjelických cirkevných predstavených ako i habánskeho biskupa zo Sobotišt'a Jána Rickeru a jeho pomocníkov, Habáni však odmietli konvertovať. Po dvoch rokoch boli opäť predvolaní do Bratislavy, kde sa im hrozilo vypovedaním z krajiny, proti čomu im teraz sobotišt'ské panstvo vymohlo milosť a povolenie naďalej ostať v krajine.

Roku 1733 vyšiel kráľovský mandát, ktorý prísne nariaďoval, aby všetky habánske deti krstili katolícki kňazi. Tento návrh predložili habánom už roku 1676 v Bratislave, avšak vtedy sa proti nemu vzopreli. Uvádza sa, že v Sobotišti začali deti krstiť v júli 1733. Naďalej však deti v habánskych rodinách vychovávali po svojom, takže v roku 1758 panovníčka Mária Terézia vydala ďalší mandát, ktorý ukladal vrchnostiam Nitrianskej stolice, aby sobotišt'ským habánom odobrali kacír'ske knihy a aby ich predložili na preskúmanie.

Roku 1761 uhorská dvorská kancelária znovu nariadila katolícky krst habánskych detí a vyslala do habánskych obcí katolíckych kazateľov, čo viedlo k tomu že do roku 1763 väčšina habánov konvertovala. V roku 1767 sa v sobotišt'skom habánskom dvore z podnetu Márie Terézie začalo s výstavbou kaplnky, ktorá bola zasvätená svätému Krížu

Keď roku 1810 navštívil slobodný pán Medniansky pokatolíčených habánov v Sobotišti, napočítal ich asi 250 v tridsiatich habánskych domoch. Celok týchto tridsiatich domov nazývali habánskym dvorom. Tvorili stále samostatnú obec v obci s vlastným richtárom, s obecnou pokladnicou, do ktorej plynul výnos z prenajatých pozemkov a záhrad a príjem z habánskej krčmy, mlyna a jatiek. V habánskom dvore stála popri krčme, jatke, mlyne veža s hodinami, kaplnka a škola. Svojho kňaza, jezuitu, ktorý zostal u habánov aj po zrušení rádu jezuitov, nazývali doposiaľ „Pater Misionár“. Medzi sebou hovorili vždy nemecky, v rozhovore s ľuďom používali slovenčinu. Boli väčšinou zámožní, nerobotovali, neplatili desiatky, ani daň z mlyna, krčmy a jatiek. Boli viazaní odvádzať do stoličnej pokladne len obyčajné zemské dávky, vrchnosti platili mierny obnos a v prípade mobilizácie vysielali jedného jazdca, opatreného výzbrojou, sami boli oslobodení od vojenskej povinnosti k ubytovaniu vojska a poskytovaniu vojakom prístrešku. Tak odmeňovala vláda občianske cnosti remeselníkov.

#### Urbanistický vývoj sídla.

Obec sa vyvinula na brehoch potoka Malina, ktorý spolu s komunikáciami lemujúcimi brehy potoka tvorí os najstaršej časti obce. Obec sa z pôvodnej jednoduchej radovej zástavby rozširovala smerom na sever. V 17. stor vznikol na južnom konci pôvodnej obci kaštieľ, pri ktorom sa vyformovalo trojuholníkové námestie, odtiaľ sa obec v radovej zástavbe rozšírila ďalej na juh, takže centrum obce sa s pôvodnej radovej dediny s kostolom posunulo excentricky do jej južnej časti. Od 17. storočia v chotári obce vznikalo rozsiahle roztratené kopaničiarske osídlenie. V 20. storočí sa vytvorila nová zástavba rodinných domov na území pôvodných záhrad, čím sa urbanizmus obce rozvinul do uličnej štruktúry.

V polovici 16. storočia vznikol juhozápadne od vtedajšej obce, pri existujúcom mlyne habánsky dvor, pôvodne dostatočne izolovaný od poddanského sídla. Obec sa smerom k nemu rozšírila od 17. storočia, až sa napokon stal súčasťou obecného urbanizmu.

Zrod urbanistickej štruktúry habánskeho dvora determinoval spôsob života habánskeho spoločenstva, okolnosti jeho vzniku a ich vzťah k vrchnosti. Neurčovali ho princípy vlastné pre vývoj poddanských sídel, ale špecifické podmienky vyplývajúce z ich náboženského presvedčenia a spôsobu hospodárenia. Zachovaná autentická urbanistická štruktúra sa neodvíja od nejakej výraznej dominanty, ale od centrálnych voľných priestranstiev pri mlyne, na ktoré sa napájajú hlavné osi zástavby.. Výrazne ju určuje to, že pri jej formovaní neexistovala potreba vlastníctva určitej plochy pre vytvorenie samostatných roľníckych dvorov s obytným domom a hospodárskymi budovami, takže domy v centre PZ nemajú príslušné dvory ani záhrady. Spôsob radenia domov pramení z egalitárnej spoločenskej štruktúry so spoločným vlastníctvom a v závislosti na tom sa prispôsobuje možnostiam terénu, existujúcim komunikáciám a vodnému toku.

Skutočnosť, že habánska komunita žila vo dvore tri a pol storočia a prešla rôznymi fázami spoločenského vývoja (od uzavretej náboženskej, hospodárskej a etnickej jednotky po individuálne hospodáriace pokatolíčené rodiny) sa odrazila nie len na charaktere habánskych domov, ale aj na urbanizme dvora. Je problematické určiť, akú podobu mal dvor v 16. a 17. storočí, nakoľko stavebný fond z toho obdobia sa nezachoval. Prispel k tomu fakt, že stavby boli postavené z nepálenej hliny, ale výrazne aj skutočnosť, že dvor bol niekoľkokrát zničený. Najmä v 17. storočí ho značne poškodili, prípadne úplne zničili, povodne, požiare, prípadne cidzie, či povstalecké vojská.

Vývoj urbanistickej štruktúry významne ovplyvnil rozpad spoločného hospodárenia a spoluvlastníctva majetku na konci 17. storočia. Pôvodné habánske domy sa začali nahradzovať menšími domami súkromných vlastníkov, pri obytných domoch sa začali budovať rôzne druhy hospodárskych objektov patriace jednotlivým rodinám.

Súčasný stav zachovanej tradičnej urbanistickej štruktúry sa ustálil v polovici 19. storočia, kedy už stála väčšina hodnotných objektov ľudovej architektúry.

### **E. 3. Charakteristika a zhodnotenie súčasného stavu pamiatkového územia**

Sídelnú štruktúru Habánskeho dvora v Sobotišti charakterizuje voľná zástavba vymykajúca sa z urbanistických pravidiel typických pre historickú zástavbu vidieckych sídiel na Slovensku v prostredí s podobnými geografickými podmienkami. Tvorí ju čiastočne radová zástavba orientovaná pozdĺž hlavnej komunikácie, na ktorú sa od východu a západu napája zástavba voľnejšieho charakteru. Objekty pozdĺž tejto komunikačnej osi sú k nej orientované štítom, ale aj bočnými fasádami, pričom západná strana je charakterizovaná najmä štítovou zástavbou, na východnej strane majú prevahu objekty orientované pozdĺžnou osou rovnobežne s cestou. V južnej časti tejto komunikácie, na západnej strane sa nachádza

malé priestranstvo trojuholníkového tvaru so studňou. Medzi ním a centrálnym priestorom PZ sa na západnej strane hlavnej komunikácie nachádza súvislá štítová zástavba bez prelúk.

Centrálny priestor PZ je tvorený v západnej časti menšou otvorenou plochou s barokovou zvonnicou a pôvodnou krčmou, tzv. „Kľúčárňou“. Zástavbu východnej strany južnej časti hlavnej komunikácie tvoria len dva objekty, inak ju lemujú záhrady. Východnú časť centrálného priestoru PZ tvorí drobné štvoruholníkové námestie s mlynom a habánskou radnicou. Severnú časť hlavnej uličnej komunikácie charakterizuje súvislá zástavba obytných objektov s hospodárskymi časťami na východnej strane a voľnejšia zástavba s objektom kaplnky a budovou pôvodnej habánskej školy na strane západnej.

Severne od centrálného priestoru sa nachádza kompaktná zástavba v troch radoch, orientovaných severojužným smerom, situovaných paralelne vedľa seba. Západný rad tvorí súčasť zástavby východnej strany hlavnej cestnej komunikácie, tento rad spolu so stredným radom lemuje z oboch strán pôvodný mlynský náhon vedúci cez územie PZ rovnobežne s hlavnou cestnou komunikáciou. Východný rad oddeľuje od stredného úzka spojovacia ulička, z ktorej sa do objektov v týchto radoch vstupuje. Západný rad začína domom súp. č. 485, za ním nasledujú severným smerom stavebne na seba naväzujúce objekty, od ktorých je tento dom oddelený úzkou medzerou. Stredný rad od juhu začína mohutným objektom mlyna, ktorý je hmotovou dominantou PZ. Od neho na sever vedie súvislá zástavba končiaca domom súp. č. 487, pôvodné habánske objekty medzi mlynom a týmto domom nahradili začiatkom 20. storočia hospodárske stavby. Východný rad rovnako tvorí súvislá zástavba štyroch obytných objektov, počínajúc na juhu tzv. habánskou radnicou.

Severnú stranu tejto zástavby určuje ulička vedúca kolmo na východ od hlavnej komunikácie, ktorá od hranice PZ prechádza do tzv. Habánskej uličky, ktorá spája územie PZ s centrálnym domoradím obce. Ďalšia komunikácia vedie zo štvoruholníkového námestíčka smerom na severovýchod, kde sa napája na spojovaciu uličku vedúcu od hlavnej cestnej komunikácie priamo smerom na východ.

Volnú zástavbu v západnej časti habánskeho dvora zásadne ovplyvňuje svahovitý terén, stúpajúci smerom na západ. Sústreďuje sa okolo krátkej uličnej komunikácie, ktorá začína severne od kaplnky a stúpa ďalej poza ňu, od hlavnej komunikácie smerom na juhozápad do záhrad. Objekty pozdĺž tejto komunikácie sú k nej orientované najmä bočnými fasádami.

Pre centrálnu časť PZ je charakteristické, že objekty nemajú žiadne dvory a vstupuje sa do nich priamo z komunikácií. Mnohé objekty okolo centrálnej zástavby sú však osadené na väčších parcelách, kde ostáva priestor aj pre dvory, z toho dôvodu sa tu uplatňujú rôzne formy oplotenia, ktoré výrazne ovplyvňujú vzhľad PZ. Dvory sú uzavreté rôznym spôsobom, vyskytujú sa tu murované ploty, nízke zvárané ozdobné oplotenia, prípadne pletivé oplotenie. Špecifický typ uzavretia dvorov predstavujú domy č. 397 a 398, ich dvory sú od ulice uzavreté murovanými bránami, ktoré tvoria stavebne pokračovanie uličných fasád týchto objektov.

V druhej polovici 20. storočia vznikla na území PZ nová zástavba rodinných domov, z ktorých väčšina nerešpektovala pôvodnú zástavbu z hľadiska výškového ani z hľadiska hmotovo-priestorového usporiadania objektov. Všetky tieto objekty vznikli pred vyhlásením PZ. Ide o sedem rodinných domov a štyri garáže. Rodinný dom s plochou strechou aj s objektom garáže sa nachádza priamo v strede PZ oproti uličnej fasáde mlyna. Ďalší rodinný dom sa nachádza v bezprostrednej blízkosti východne od radnice. Dva rodinné domy sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti námestíčka, pri východnej hranici PZ. Ďalší rodinný dom aj s objektom garáže, obidva s plochou strechou sa nachádzajú pri severnej hranici PZ, západne od najstarších stodôl. Dva ďalšie rodinné domy sú situované vo svahu v severozápadnej časti PZ pri jej západnej hranici, západne za kaplnkou. Ostatné dva objekty garáží s plochými strechami sa nachádzajú v juhozápadnej časti PZ, jeden je vo dvore domu súp. č. 396, druhý je prvým objektom v PZ v smere od juhu na západnej strane hlavnej cestnej komunikácie.

Na území PZ sa nachádza 42 objektov s prideleným súpisným číslom, ide o čísla: 393 – 411; 481 – 503 a 683. Dva z týchto objektov neslúžia obytným účelom, kaplnka má súpisné č. 404, mlyn má č. 486. Jeden pôvodne obytný objekt, ľudový dom na parcele č. 338/1 nemá súpisné číslo, rovnako ako aj objekt zvonice. Zo 41 obytných objektov je 21 obývaných, 11 neobývaných a 9 využívaných na rekreáciu. Na obytné účely boli upravené tri pôvodne hospodárske stavby. V území PZ sa ďalej nachádza 8 stodôl, 8 maštali, 6 objektov chlievov, 1 samostatná pivnica, 5 garáží a 5 iných hospodárskych objektov. Zo 73 posudzovaných objektov, prípadne ich prístavieb a častí je 7 objektov NKP, 7 objektov je vytypovaných na zápis do ÚZPF, 53 objektov dotvára prostredie PZ. 9 objektov sú stavby, ktoré stratili tradičný ľudový charakter, prípadne sú to novostavby, ale svojím výrazom zásadne nenarúšajú charakter štruktúry zástavby v PZ. 12 objektov nachádzajúcich sa na území PZ, z toho dva sú prístavbou k staršiemu objektu, narúša jej autentický urbanisticko-architektonický charakter, všetky pochádzajú z poslednej tretiny 20. storočia.

Z pamiatkovo hodnotných objektov je väčšina v dobrom alebo vyhovujúcom stave, 7 z nich je v dezolátnom stave, z toho dva objekty sú NKP (stodola ÚZPF č. 2225 a „Ključáreň“ č. ÚZPF 2221), 3 sú v obnove a tri hodnotné objekty majú narušený stavebno-technický stav.

## F. VYHODNOTENIE PAMIATKOVÝH HODNÔT ÚZEMIA A ZDÔVODNENIE JEHO OCHRANY

### F. 1. Údaje o nehnuteľných národných kultúrnych pamiatkach v pamiatkovom území

Na území pamiatkovej zóny sa nachádza **7 nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok** (ďalej len „NKP“), ktoré zároveň predstavujú **7 pamiatkových objektov**, v súčasnosti evidovaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky /ďalej ÚZPF SR/ :

- Dom ľudový, č. ÚZPF 2221/0, súpisné č. 399, parcelné č. 230 a 231/3, zaužívaný názov „Kľúčáreň“
- Zvonica s pivnicou, č. ÚZPF 746/0, parcelné č. 293/3
- Dom ľudový habánsky, č. ÚZPF 2224/0, súpisné č. 485, parcelné č. 319
- Mlyn vodný, č. ÚZPF 741/0, súpisné č. 486, parcelné č. 328, zaužívaný názov „Habánsky mlyn“
- Murovaná habánska stodola, č. ÚZPF 2226/0, parcelné č. 397/2
- Murovaná habánska stodola, č. ÚZPF 2225/0, parcelné č. 396/1
- Dom ľudový, č. ÚZPF 2222/0, súpisné č. 497, parcelné č. 396/2

### F. 2. Vyhodnotenie objektovej skladby a územia PZ z hľadiska pamiatkových hodnôt

Pamiatkovo hodnotný stavebný fond v PZ tvoria roľnícke a remeselnícke domy rôznej dispozície. Väčšina z nich vykazuje príbuznosť s ľudovou architektúrou Záhoria a Myjavskej pahorkatiny, pričom si zachovávajú určité znaky charakteristické pre habánsku architektúru. Niektoré objekty sa však na prvý pohľad svojím hmotovo-dispozičným riešením výrazne odlišujú od tradičnej ľudovej architektúry regiónu.

Pôvodne sobotištskí Habáni, podobne ako v ostatných habánskych dvoroch, stavali veľkodomy, ktoré pod jednou strechou združovali obytné, výrobné aj skladištné priestory a žilo a pracovalo v nich niekoľko desiatok ľudí.

Najstaršie habánske domy boli široké a dlhé stavby so zložitým členením vnútorných priestorov. V ich prízemí sa nachádzali spoločné dielne, kuchyne a jedálne. Na poschodí – v podkroví boli niekedy v dvoch úrovniach umiestnené ďalšie dielne a malé izbičky, ktoré slúžili na spanie. Takéto objekty sa v PZ Sobotište – Habánsky dvor nezachovali.

Po rozpade habánskej komunity, keď sa utvorili hospodársky samostatné rodiny, začali sa habánske domy prispôsobovať zmeneným spoločensko-hospodárskym podmienkam. Naďalej si zachovávali výraznú odlišnosť od tradičnej ľudovej architektúry regiónu, boli širšie, s vysokou strechou a obytným podkrovím. Vznikali po celé 18. storočie a pravdepodobne ešte aj začiatkom 19. storočia. K takýmto objektom na území PZ patria domy v troch radoch severne od námestíčka, habánska škola a domy súp. č. 493 a 395, ich pôvod siaha



pravdepodobne do 18. storočia. Týmto objektom v dispozícii dominuje veľká miestnosť, pri ktorej je pitvor s čiernou kuchyňou s otvoreným komínom. Z pitvora sa schodmi vstupuje do podkrovia. V čiernych kuchyniach sa nachádzala pec s ohniskom, vykurovali sa odtiaľ aj kachľové pece umiestnené v susedných miestnostiach. Pôvodné vykurovacie zariadenia sa však už nezachovali. Stropy sú originálne trámové s doskovým záklopom, vo veľkých miestnostiach nesené prievlakom, záklop má z podkrovnej strany hrubý hlinený výmaz, slúžiaci zároveň aj ako dlážka podkrovných miestností. Pôvodné dlážky boli hlinené, zachovali sa však už len ojedinele. V závislosti od veľkosti majú tieto objekty niekedy komplikovanejší pôdorys s členením priestorov v pozdĺžnej osi dispozície, podkrovie majú pozdĺžne členené na dve až štyri miestnosti, ktoré sú presvetlené bodovými oknami vo vysokých murovaných štítoch, spravidla trojuholníkových niekedy s polvalbou. Miestnosti v podkroví sú plochostropé, takže nad nimi je v podstreší ešte priestor určený na skladovanie, osvetlený niekedy ďalším bodovým oknom vo vrchole štítu. Niektoré z týchto objektov sú podpivničené, pričom do pivníc sa vstupuje z pitvora. Objekty tohto typu sú postavené z nepálených tehál na kamennej podmurovke. Pôvodne boli omietnuté hlinenými omietkami, neskôr vápnopieskovými. Priečky členiace podkrovia sú z hlinou omazaného výpletu, častejšie však z nepálených tehál. Priestory v týchto objektoch sú originálne osvetlené z uličných fasád zväčša dvojkrídlovými šesťtabuľkovými oknami, z bočných a zadných fasád prevažne bodovými oknami. Krovné konštrukcie ich striech sú prevažne väznicové so stojatou stolicou, pôvodne boli pokryté typickou habánskou strešnou krytinou, slamených dochovic (šúbov) impregnovaných riedkym blatom. Tento druh krytiny zanikol v PZ v 50-tych rokoch 20. storočia.

Väčšina objektov na území PZ sa hmotovo-dispozičným riešením odvíja od typického ľudového domu regiónu. Sú to úzke, obdĺžnikové, trojdielne, či štvordielne stavby so vstupným pitvorom, v zadnej časti ktorého je vyčlenená čierna kuchyňa s otvoreným komínom, v ktorých boli vykurovacie telesá riešené podobne ako v predošlom type. V žiadnom objekte sa už nezachovali. Z pitvora sa vstupuje do prednej a zadnej izby, prípadne do komory, v niektorých prípadoch sa komora nachádza až za zadnou izbou. Niektoré domy aditívne pokračujú ešte pristavanou hospodárskou časťou. Stropy miestností sú trámové bez prievlaku, s doskovým záklopom. Pôvodné dlážky boli hlinené prípadne palubové, väčšinou sa však nezachovali.

Väčšia časť objektov tohto typu je nositeľom určitého množstva znakov, ktoré pochádzajú z pôvodnej architektúry habánov. Charakteristickými prvkami, ktoré spájajú tieto objekty s habánskou architektúrou sú vysoké strechy s ostrejším sklonom a podkrovie, podobne ako u starších objektov členené na miestnosti, v tomto prípade však už len priečne, nie aj pozdĺžne. Aj tieto objekty sú budované z rovnakého materiálu ako predošlé, teda z nepálených tehál na kamennej podmurovke. V niektorých prípadoch majú predné izby postavené z kameňa v kombinácii s pálenou tehľou, štíty sú prevažne murované z pálených tehál. Fasády týchto objektov sú riešené podobne ako u predošlých, omietané hlinou, prípadne

vápnopieskovou omietkou, s šesťtabuľkovými dvojkrídlými oknami na uličných, či čelných fasádach, niekoľko objektov ma vstup riešený formou výpustku. Ich strechy majú krovy konštrukčne riešené tiež ako väznicové so stojatou stolicou, v prípade, že nemajú strechu habánskeho typu, konštrukcia krovu je hambáľková. Strešná krytina bola pôvodne tiež habánska, neskôr sa používala pálená škridla, podobne ako u predošlého typu objektov.

Výtvarné riešenie fasád pri oboch typoch objektov nie je veľmi bohaté, spravidla je riešené formou hladkých šambrán či paspárt okolo fasádnych otvorov a hladkých pásov na nárožiach a pod odkvapmi, inak sú pôvodné omietky drsné nanášané spôsobom „cez metlu“. Fasády sú horizontálne členené soklami, na štítových fasádach aj úzkym ostreším pod štítmí. Pôvodná farebnosť bola najčastejšie biela, prípadne svetlobelásá a svetlookrová,

Typickými dobre zachovanými predstaviteľmi objektov, ktoré sú kombináciou ľudovej architektúry Záhoria či Myjavskej pahorkatiny s habánskou architektúrou sú domy súp. č. 396 – 398, 495, 497, 499 či dom bez súpisného čísla na parcele č. 338/1. Objekty tohto typu potomkovia habánov budovali od prvej polovice 19. storočia, všetky vznikli pred začiatkom 20. storočia, ako to vyplýva z historickej pozemkovej mapy obce Sobotište z roku 1900.

Jeden ľudový dom nie je možné zaradiť k predošlým typom, jedná sa o dom súp. č. 503, ktorý je prvým objektom na území PZ v smere od juhu, na východnej strane hlavnej cestnej komunikácie za mlynským náhonom. Ide o objekt z roku 1904, ktorý predstavuje typ ľudového staviteľstva na ktorom sa uplatňujú prvky mestskej architektúry.

Veľká časť z objektov oboch typov je v súčasnosti poznamenaná mladšími úpravami z 20. storočia, pôvodné omietky sú často nahradené vápno-cementovými, výtvarné riešenie fasád zaniklo, alebo je ochudobnené. Objekty majú často zväčšené okenné otvory s výplňou z druhej polovice 20. storočia, nerešpektujúcou pôvodnú. V mnohých prípadoch prevládla ako krytina cementová škridla, prípadne azbestovo-cementové šablóny.

Okrem ľudových domov, typovo viac či menej habánskych sa na území pamiatkovej zóny nachádzajú aj objekty charakteristické pre PZ, ktoré sú dokladom ich spoločenského a hospodárskeho života. Tieto objekty sa hmotovo-dispozičným riešením od ostatných výrazne odlišujú a aj po zániku spoločného hospodárenia a spoločného vlastníctva zostali v spoločnom majetku habánskej obce. Jedná sa o habánsky mlyn, habánsku krčmu tzv. „Ključáreň“, zvonicu s pivnicou, habánsku kaplnku a habánsku radnicu.

Mlyn pochádzajúci pravdepodobne z roku 1739, je pravdepodobne najstaršou súčasnou stavbou na území habánskeho dvora. Je to mohutná dvojpodlažná stavba s tromi murovanými opornými piliermi na strane náhonu, v spodnej časti podklenuté, aby popod ne mohol náhon pretekať. Objekt je po prvej etape obnovy, ktorá stabilizovala havarijný stav.

„Ključáreň“ ohraničuje centrálnu priestranosť od juhozápadu. Stavba pozostáva z dvoch krídiel, ktoré zvierajú ostrý uhol. V krídle kolmom na ulicu bola tzv. letná krčma, vzniklo v roku 1845. V staršom zadnom krídle bola tzv. zimná krčma, táto časť nesie na jednom zo stropných trámov datovanie 1781, je však možné, že tento stropný trám je v tejto

stavbe sekundárne použitý. Zo zimnej krčmy sa vstupuje do veľkej pivnice s valenou klenbou, ktorá bola vykopaná hlboko v svahu za objektom. Stavebne zimná krčma tvorí prízemie objektu, ktorý má na poschodí samostatnú bytovú jednotku, komunikačne s prízemím neprepojenú.

Habánska zvonica je objekt vežovej dispozície postavený v roku 1753 nad vstupom do staršej pivnice, vykopanej v svahu západne za zvonicom. Tento objekt, na ktorom sa v jednoduchosti uplatnil barokový sloh, je jednou z dominant PZ, aj keď vzhľadom ku konfigurácii terénu ako výšková dominanta nepôsobí.

Habánska kaplnka nesie na štíte datovanie 1837. Je problematické určiť, či sa jedná o rovnakú stavbu, ktorej výstavbu iniciovala v roku 1767 Mária Terézia. Je to malá obdĺžniková stavba s polkruhovým záverom, zaklenutá dvomi českými plackami a nad záverom konchou. Nachádza sa v nej rokokový mobiliár a sochy z 18. storočia. Stavba je situovaná v severnej časti PZ, na západnej strane hlavnej cestnej komunikácie.

Dôležitou časťou stavebného fondu PZ sú hospodárske objekty. Nachádzajú sa najmä na okrajoch PZ, nakoľko v centrálnej časti nebolo na ich výstavbu dost' priestoru. Z hľadiska pamiatkových hodnôt je najvýznamnejšia pôvodná stodola datovaná do konca 18. storočia, nachádzajúca sa v severozápadnej časti PZ, pri jej severnej hranici. Svojím architektonickým riešením patrí k objektom, ktoré majú výrazné prvky habánskej architektúry. Je to jednopriestorový objekt, murovaný z nepálených tehál na kamennej podmurovke z nízkymi bočnými stenami, ktorého hmotu tvorí najmä strecha. Má debnené štíty predsunuté pred fasády. Niekoľko ďalších stodôl pochádza z 19. storočia a spolu s ostatnými maštalami, chlievmi a komorami tvoria zástavbu, ktorá sa od tradičných ľudových hospodárskych stavieb regiónu neodlišujú. Ich stavebným materiálom je nepálená tehla, kameň a drevo.

V súvislosti s dnešným urbanisticko-architektonickým stavom územia pamiatkovej zóny je možné z neho vyčleniť najhodnotnejší urbanistický priestor a určiť priestor, kde je urbanizmus z hľadiska ochrany pamiatkového fondu narušený alebo stratil pamiatkové hodnoty. Najhodnotnejší urbanistický priestor zahŕňa centrálnu časť PZ z tromi radmi zástavby s mlynom, radnicou, zvonicom, kaplnkou a „Kľúčárňou“.

Urbanisticko-architektonicky narušený priestor sa nachádza v bezprostrednej blízkosti najhodnotnejšej zástavby, južne a východne od centrálneho priestranstva s malým námestím pred radnicou. Tvoria ho Rodinné domy súp. č. 492, 500, 501 a 502 s garážou. Týchto 5 objektov výrazne naruša územie PZ, nakoľko ich hmoty sú veľmi výrazné a dominujú územi, v ktorom je voľnejšia a redšia zástavba, kde drobnejšie pamiatkovo hodnotné objekty v porovnaní s nimi nedokážu vyniknúť. Menší priestor s narušenými urbanisticko-architektonickými hodnotami sa nachádza pri západnej hranici PZ v jej severozápadnej časti. Tomuto priestoru dominujú objekty dvoch rodinných domov súp. č. 407 a 408, ktoré pohľadovo negatívne ovplyvňujú celú severozápadnú časť PZ, nakoľko sa nachádzajú vo svahu vyššie ako väčšina objektov PZ.

### F. 3. Zoznam objektov v pamiatkovom území

#### Použité skratky:

**Využitie objektu:** **O** – obývaný objekt; **N** - neobývaný objekt; **R** –využívaný objekt na rekreáciu; **G** – garáž; **S** – stodola; **M** – maštal'; **Ch** – chliev; **H** – iné hospodárske využitie (skladovanie, dielňa atď.).

**Vekové zaradenie objektu:** **18.** – objekt preukázateľne datovaný do 18. storočia; **19.** – objekt postavený pred rokom 1900; **I. ½ 20.** – objekt postavený v prvej polovici 20. storočia; **II. ½ 20.** – objekt postavený v druhej polovici 20. storočia.

**Hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu:** **NKP** - národná kultúrna pamiatka; **V** – objekt vytypovaný na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR; **D** – objekt dotvárajúci prostredie PZ; **Ne** - objekt nenarúšajúci charakter PZ; **Ru** - objekt pôsobiaci rušivo v území PZ.

**Odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu:** **St** - objekt na ktorom je potrebné vykonať úpravy strechy, strešnej krytiny a štítu; **Fa** – objekt na ktorom je potrebné vykonať úpravy fasád, omietok a farebnosti, **Vy** - objekt na ktorom je potrebné vykonať úpravu fasádnych otvorov a ich výplní, **ND** – **objekt takto označený pôsobí v pamiatkovom území rušivo, čo nie je možné eliminovať žiadnou jeho úpravou, takéto objekty je potrebné ponechať „na dožitie“.**

<b>Typ objektu</b>	<b>Súpisné číslo</b>	<b>Parcelné číslo</b>	<b>Využitie objektu</b>	<b>vekové zaradenie objektu</b>	<b>hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu</b>	<b>stavebno-technický stav objektu</b>	<b>odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu</b>
hospodársky. obj.	-	209	G	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	215	S	19.	D	vyhovujúci	Fa, St
Dom ľudový	393	210	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	220/1	M	I. ½ 20.	D	dezolátny	-
Pivnica	-	220/1-2					
Dom ľudový	394	211	O	19.	D	dobrý	St, Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	220/1	S	19.	D	vyhovujúci	
Dom ľudový	395	212	N	19.	V	vyhovujúci	Fa, Vy
Dom ľudový	396	225	O	19.+ II. ½ 20.	D	dobrý	Vy
hospodársky. obj.	-	225	G	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	225	M	I. ½ 20.	D	vyhovujúci	Fa
hospodársky. obj.	-	225	S	19.	D	vyhovujúci	Fa
Dom ľudový	397	226	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Pôvodne hospodársky objekt	-	226	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	227	CH	I. ½ 20.	D	dezolátny	-
Dom ľudový	398	229	O	19.	D	dobrý	Vy
hospodársky. obj.	-	229	M	19.	D	vyhovujúci	St,Fa
<b>Typ objektu</b>	<b>Súpisné</b>	<b>Parcelné</b>	<b>Využitie</b>	<b>vekové</b>	<b>hodnotenie objektu</b>	<b>stavebno-</b>	<b>odporúčané úpravy ob-</b>

	číslo	číslo	objektu	zaradenie objektu	z hľadiska ochrany pamiatkového fondu	technický stav objektu	jektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu
Dom ľudový tzv. "Ključáreň"	399	230,231/3	N	19.	NKP č.ÚZPF 2221/0	dezolátny	-
Dom ľudový	400	231/3	N	19. +18.	NKP č.ÚZPF 2221/0	dobrý	-
Rodinný dom	683	231/1	O	19.+ II. ½ 20.	D,Ne	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	231/2	H	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Dom ľudový	401	233/1	O	19.+ I. ½ 20.	D	dobrý	Fa, Vy
Pôvodne hospodársky objekt	-	233/1	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Zvonica	402	293/3	Sa	18.	NKP č.ÚZPF 746/0	dobrý	-
Dom ľudový	403	315	O	19.	D	v obnove	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	314	CH	I. ½ 20.	D	vyhovujúci	-
Kaplnka	404	312	Sa	18.	V	dobrý	Fa, Vy
Dom ľudový	405	264/1	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Prístavba k domu ľudovému	-	263	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
Dom ľudový	406	264/2	R	19.	D	dobrý	Fa
Rodinný dom	407	293/23	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
Rodinný dom	408	293/24	O	II. ½ 20	Ru	-	ND
Dom ľudový	409	305	O	19.	D	dobrý	St, Fa, Vy
<b>Typ objektu</b>	<b>Súpisné číslo</b>	<b>Parcelné číslo</b>	<b>Využitie objektu</b>	<b>vekové zaradenie</b>	<b>hodnotenie objektu z hľadiska ochrany</b>	<b>stavebno-technický</b>	<b>odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochra-</b>

				<b>objektu</b>	<b>pamiatkového fondu</b>	<b>stav objektu</b>	<b>ny pamiatkového fondu</b>
hospodársky. obj.	-	307	S	19.	D	dobrý	Vy, St
Dom ľudový	410	304	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Pôvodne hospodársky objekt	-	304	O	19.+ II. ½ 20.	D	dobrý	St, Fa, Vy
Dom ľudový	411	301	O	19.	D	dobrý	St, Fa, Vy
Prístavba k domu ľudovému	-	293/11	O	II. ½ 20.	Ne	dobrý	Fa, Vy
Dom ľudový	-	301	H	19.	D	vyhovujúci	-
hospodársky. obj.	-	324	S	19.	D	vyhovujúci	Fa
Dom ľudový	481	324	O	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	323	O, S	19.	D	dobrý	Fa, Vy
Dom ľudový	482	322	N	19.	V	vyhovujúci	-
Dom ľudový	483	321	N	19.	V	vyhovujúci	-
Dom ľudový	484	320	R	19.	V	narušený	-
Dom ľudový	485	319	R	19.	NKP č.ÚZPF 2224/0	dobrý	-
hospodársky. obj.	-	319	CH	19.	D	vyhovujúci	-
hospodársky. obj.	-	318	H	19.	D	dezolátny	-
Mlyn	626	328	N	18.	NKP č.ÚZPF 741/0	v obnove	-
hospodársky. obj.	-	327	M	I. ½ 20	D	dezolátny	-
<b>Typ objektu</b>	<b>Súpisné číslo</b>	<b>Parcelné číslo</b>	<b>Využitie objektu</b>	<b>vekové zaradenie objektu</b>	<b>hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu</b>	<b>stavebno-technický stav objektu</b>	<b>odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu</b>

hospodársky. obj.	-	326	M	I. ½ 20	D	vyhovujúci	Fa, Vy
Dom ľudový	487	325	R	19.	D	dobrý	Vy
Dom ľudový	488	332	N	19.	V	narušený	Vy
hospodársky. obj.	-	332	H	19.	D	dezolátny	-
Dom ľudový	489	331	R	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	331	Ch	I. ½ 20.	D	dobrý	-
Dom ľudový	490	330	N	19.+II. ½ 20.	D, Ne	vyhovujúci	Fa, Vy
Dom ľudový tzv. „Habánska radnica“	491	329	N	19.	V	narušený	Fa, Vy
Rodinný dom	492	335/1	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	335/2	M	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	333	H	II. ½ 20.	Ne	vyhovujúci	Fa, Vy
Dom ľudový	493	334	R	19.	D	dobrý	Vy
hospodársky. obj.	-	334	M	I. ½ 20.	D	dobrý	-
Dom ľudový	494	402	R	19.	D	dobrý	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	402	Ch	I. ½ 20.	D	dobrý	-
hospodársky. obj.	-	402	Ch	I. ½ 20.	D	dobrý	-
Dom ľudový	495	400	N	19.	D	vyhovujúci	-
<b>Typ objektu</b>	<b>Súpisné číslo</b>	<b>Parcelné číslo</b>	<b>Využitie objektu</b>	<b>vekové zaradenie objektu</b>	<b>hodnotenie objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu</b>	<b>stavebno-technický stav objektu</b>	<b>odporúčané úpravy objektu z hľadiska ochrany pamiatkového fondu</b>
Rodinný dom	496	398	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND



hospodársky. obj.	-	398	G	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	397/2	S	18.	NKP č.ÚZPF 2226/0	vyhovujúci	St
Dom ľudový	497	396/2	R	19.	NKP č.ÚZPF 2222/0	v obnove	-
hospodársky. obj.	-	394	S	19.	D	vyhovujúci	Fa
Dom ľudový	499	336	R	19.	D	vyhovujúci	Fa, Vy
hospodársky. obj.	-	336	M	19.+I. ½ 20.	D	vyhovujúci	Vy
Rodinný dom	500	337	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	337	G	II. ½ 20.	Ne	dobrý	Fa, Vy
Rodinný dom	501	338/2	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
Dom ľudový	-	338/1	H	19.	D	dobrý	St
Rodinný dom	502	341/2	O	II. ½ 20.	Ru	-	ND
hospodársky. obj.	-	342, 293/8	H	II. ½ 20.	Ru	-	ND
Dom ľudový	503	339	O	I. ½ 20.	D	dobrý	-
hospodársky. obj.	-	339	O, H	19.+I. ½ 20	D	dobrý	Fa, Vy

#### F. 4. Zdôvodnenie pamiatkovej ochrany územia

Pamiatková zóna Sobotište – Habánsky dvor je jedinečnou, zachovanou urbanisticko-architektonickou štruktúrou nadregionálneho významu, vymykajúca sa z typológie urbanizmu vidieckych sídiel Slovenska. Ide o špecifický typ urbanizmu, ktorého vznik a formovanie bolo determinované odlišnými spoločenskými a hospodárskymi podmienkami, vyplývajúcimi z nábožensko–spoločenských princípov života habánskej komunity. Tradičnú skladbu zástavby v habánskom dvore tvoria prevažne objekty príbuzné z tradičnou ľudovou architektúrou regiónu Záhoria a Myjavskej pahorkatiny viac alebo menej ovplyvnené charakterom originálnej habánskej architektúry, vychádzajúcej z prostredia súdobej nemeckej meštianskej architektúry. Najhodnotnejšou časťou zástavby sú jedinečné objekty výlučne habánskeho charakteru, ktoré sa nikde v tradičnom ľudovom prostredí nevyskytujú, a spomenuté objekty, sakrálneho, spoločenského a výrobného charakteru (mlyn, zvonica, kaplnka a krčma), ktoré sú pre Habánsky dvor v Sobotišti typické.

Napriek tomu, že prevažná časť objektov bola v druhej polovici 20. storočia upravovaná a od 80. rokov 20. storočia vzniklo na území PZ niekoľko výrazne rušivých objektov, čo zredukovalo a narušilo pamiatkové hodnoty územia, je jeho historická urbanistická štruktúra stále dobre čitateľná a objektová skladba zástavby si zachováva jedinečný výraz.

Mimo zachovaných architektonických a urbanistických pamiatkových hodnôt územia, ako veľmi dôležitá vystupuje jeho hodnota historického dokumentu, pretože je dokladom existencie významného náboženského, spoločenského, a výrobného centra habánskej komunity na Slovensku.

Keďže množstvo pamiatok habánskej architektúry na Západnom Slovensku už zaniklo, je pre spoločnosť dôležité vytvárať podmienky, ktorá zabezpečia možnosti ochrany, údržby, obnovy a regenerácie pamiatkových hodnôt, ktoré v sebe zahŕňa PZ Sobotište – Habánsky dvor. Vzhľadom k spoločensko-hospodárskemu vývoju tohto regiónu možno predpokladať, že na čím ďalej, tým väčší počet objektov v pamiatkovom území budú kladené zvýšené nároky na komfort bývania a tým aj na potrebu ich obnovy a úpravy.

Je preto nutné v rámci pamiatkovej ochrany, v zmysle platnej legislatívy, túto činnosť usmerňovať tak, aby pamiatkové hodnoty objektov aj územia boli v čo najmenšej miere narušené.

## **G. ZÁSADY OCHRANY, OBNOVY A PREZENTÁCIE HODNÔT PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA**

### **G.1. Hlavné zásady urbanistického a architektonického riešenia územia**

Hlavnou požiadavkou na urbanistické a architektonické riešenie pamiatkového územia PZ Sobotište – Habánsky dvor v zmysle ochrany pamiatkového fondu, je obnovovať a regenerovať ho tak, aby bolo možné prezentovať podobu územia z obdobia začiatku 20. storočia, pri rešpektovaní všetkých zachovaných pôvodných starších prvkov architektúry, urbanizmu, objektovej skladby, priestorového a hmotového usporiadania územia a objektov v ňom. Dôležitou požiadavkou je zvýrazniť pamiatkové hodnoty, ktoré poukazujú na históriu jedného z najvýznamnejších habánskych dvorov na území Slovenska.

### **G.2. Požiadavky na zachovanie a ochranu historickej parcelácie a pôdorysnej schémy**

Parcelná sieť na území PZ, sa od konca 19. stor. takmer nezmenila, čoho dokladom je pozemková mapa z roku 1900. Parcelácia je značne nepravidelná, vznikala v závislosti na pôvodnej urbanistickej štruktúre, podmienenej špecifickým spôsobom sociálneho a hospodárskeho života habánov.

Zmena oproti pôvodnému stavu parcelnej siete z konca 19. storočia nastala najmä v ďalšom delení parciel, ktoré však zväčša zachováva pôvodnú koncepciu parcelácie. Úpravy sa v niektorých prípadoch týkali zlučovania parciel a drobných úprav ich hraníc. Iné závažné narušenia pôvodnej parcelnej siete na území pamiatkovej zóny nie sú.

Parcelná sieť priamo súvisí s historickou urbanistickou štruktúrou habánskeho dvora a jej rešpektovanie je podmienkou pre zachovávanie a ochranu pôvodného historického výrazu územia PZ.

Zachovaná konfigurácia parcelnej siete, je predmetom pamiatkovej ochrany a nie je možné ju akýmkoľvek spôsobom meniť, okrem aditívneho delenia pôvodných parciel.

Je neprípustné:

- vytváranie nových parciel, nerešpektujúcich pôvodnú parceláciu
- narušenie parcelných čiar novou zástavbou
- zmena uličnej čiary
- spájanie viacerých parciel do jednej
- zastavovať parcely, ktoré nie sú v zmysle zásad ochrany pamiatkového územia rezervnými plochami
- akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo znefunkčňovať úzke priechody a uličky medzi domami
- rušiť, prekryvať alebo meniť polohu koryta mlynskeho náhonu

### **G. 3. Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu výškového a priestorového usporiadania objektov a tradičnej skladby zástavby**

Habánsky dvor v Sobotišti je v súčasnosti začlenený do urbanistickej štruktúry obce, napriek tomu je i dnes čitateľný špecifický spôsob zástavby stavieb v priestore PZ. Objekty tvoria sčasti kompaktnú radovú zástavbu, so spojovacími uličkami (v troch radoch rovnobežne s bývalým mlynským náhomom v smere S-J) a sčasti sú objekty jednotlivito situované, štítom aj odkvapom ku komunikáciám.

Predmetom pamiatkovej ochrany je prízemná zástavba, rovnako aj dochované priestorové usporiadanie objektov na jednotlivých parcelách, pochádzajúce najneskôr z prelomu 19.a 20. storočia.

Predmetom ochrany je aj nezastavaná časť parciel – dvory, záhrady a nezastavané časti voľne prístupných plôch pri domoch, ktoré je nežiadúce zaplňať ďalšou zástavbou. Tradičnú skladbu zástavby nie je možné modifikovať pridávaním alebo odstraňovaním objektov. Vzhľadom na hustotu zástavby na väčšine územia PZ nie je nová zástavba žiadúca. Môže byť schválená len v odôvodnených prípadoch a za podmienok dodržania šírkového, výškového a výrazového riešenia existujúcich okolitých stavieb, najmä v prípade náhrady dožitých objektov. Konkrétne podmienky pre novú zástavbu v území PZ, ako aj voľné parcely, na ktorých môžu byť prípadné novostavby realizované, sú špecifikované v samostatnej kapitole (G. 10.). Drobné stavebné zmeny v zmysle prístavby k existujúcim objektom, alebo ich prestavby musia byť predmetom individuálneho posúdenia. Pri posudzovaní je nutné vychádzať z analýzy stavu autenticity daného priestoru na parcele, vyhodnotenia vplyvu dostavby na širšie okolie – okolitú zástavbu, pohľadové uhly, stav autenticity širšieho okolia, atď.). V prípadoch autenticky zachovanej hodnotnej zástavby na parcele, ju nie je možné narušiť prestavbou, dostavbou alebo novou stavbou hoci i malého rozsahu. V prípade potreby je možné vhodnosť dostavieb overiť architektonickou alebo architektonicko-urbanistickou štúdiou. Pri akomkoľvek návrhu je nutné vylúčiť likvidáciu, poškodenie alebo negatívne ovplyvnenie pôvodného hmotovo-priestorového usporiadania objektov.

Pri objektoch NKP je nežiaduce akýmkoľvek spôsobom meniť ich pôvodné tradičné dispozičné členenie, meniť, odstraňovať a prestavovať pôvodné hodnotné prvky interiéru, ako sú trémové stropy, čierne kuchyne, pozostatky pôvodných vykurovacích telies, riešenie okenných a dverných otvorov, ich výplne atď., ako aj odstraňovať časti pôvodných konštrukcií. V odôvodnených prípadoch je možné adaptovať pôvodné priestory pamiatkových objektov v súvislosti s potrebami bývania, prípadne komerčného využitia. Akékoľvek úpravy interiéru však musia striktno spĺňať požiadavky na ich riešenie, použitie materiálu,

technologické postupy, ktoré zabezpečia ochranu pamiatkových hodnôt a dobrý stavebno-technický stav objektov.

Príprava a realizácia obnovy objektov, ktoré tvoria tradičnú skladbu zástavby, musí prebiehať na základe poznatkov o ich stavebnom vývoji a pamiatkových hodnotách.

Do tradičného výrazu zástavby v PZ negatívne vstúpila najmä výstavba domov, ktoré nahradili pôvodné objekty habánskej architektúry (súp. č. 496, 500, 501, 502), ale aj objekty, ktoré vznikli na pôvodne nezastavaných plochách (súp. č. 407 a 408). Tieto objekty nerešpektujú šírkové ani výškové parametre historickej zástavby. Regenerácia narušeného priestorového usporiadania nie je možná bez zásahu do hmoty rušiacich objektov formou zmenšenia ich šírky a výšky, prípadne ich odstránenia. Tieto objekty je preto potrebné ponechať na dožitie a v prípade ich celkovej výmeny novostavbu prispôsobiť okolitej zástavbe v hmote aj výraze.

Je neprípustné:

- vytvárať nadstavby jestvujúcich objektov akýmkoľvek spôsobom ( nadstavba celého podlažia, nadstavba koruny aj rímsy v rámci využitia podkrovia, ap. )
- vytvárať novostavby so zvýšeným suterénom či neprimerane zvýšenou rímsou pre vytvorenie podchodnosti podkroví, ap.
- vytvárať viacpodlažné novostavby
- prestrešovať dvory medzi jednotlivými objektmi
- zväčšovať šírku domov alebo vytvárať novúzastavbu na parcele
- zastavovať verejné a voľne prístupné priestranstvá a spojovacie uličky trvalými či dočasnými stavbami
- umiestňovať vo dvoroch rôzne prístrešky, altánky, garáže a iné trvalé či dočasné stavby

#### **G.4. Požiadavky na zachovanie a ochranu dominánt, siluety územia, pohľadových uhlov v rámci pamiatkového územia i v kontexte s okolitou krajinou**

Habánsky dvor v Sobotišti je relatívne kompaktnou zástavbou, bez výrazného výškového členenia. Objekty netvoria v priamom zmysle výškové dominanty, jedine zvonica v pomere k najbližšej zástavbe vystupuje z blízkych pohľadov od východu a severu ako výškovo výrazný prvok. Hmotovou dominantou PZ je mlyn, ktorý je však výrazne vnímateľný až z blízkych pohľadov vnútri pamiatkového územia. Miera hustoty zástavby v PZ poskytuje minimálne možnosti narušenia všetkých priehľadov v zástavbe a pohľadov na objekty a časti územia PZ. Na zachovanie tohto stavu je prirodzene potrebné zamedziť akýmkoľvek zmenám urbanistickej štruktúry a priestorového usporiadania územia PZ, čo je predmetom určenia regulatívov aj v iných kapitolách zásad ochrany v PZ.

Hodnotné pohľadové uhly v rámci vnútra územia PZ vychádzajú najmä z centrálného priestranstva, zo svahu pri zvonici smerom na východ (č. 1) na mlyn a východnú časť PZ so záhradami v zadnej časti centrálnej radovej zástavby obce. Z toho istého miesta smerom na sever na zástavbu severnej časti hlavnej cestnej komunikácie (č. 2). Hodnotný pohľadový uhol (č. 3) sa naskytá z východného konca námestíčka pred radnicou smerom na západ na zvoničku a zástavbu okolo nej. Pre zachovanie týchto pohľadov je dôležité ponechať nezastavaný svah západne nad zvoničkou. Sugestívny pohľad (č. 4) na kaplnku sa naskytá z komunikácie, ktorá vedie smerom od nej na východ cez „Habánsku uličku“ do obce. Pohľadový uhol (č. 5) z uličky pred uličnou fasádou rodinného domu súp. č. 500 smerom na severovýchod zaberá kompaktnú zástavbu pri tzv. „Habánskej uličke“, na stodolu a ľudový dom č. 497, ktoré sú NKP. Pohľadový uhol (č. 6) od „Kľúčárne“ smerom na juh zaberá pohľad na príjazdovú cestu a južnú časť územia PZ s ľudovým domom súp. č. 395, ktorý si zachoval charakteristickú siluetu habánskeho domu.

Vzhľadom na hustotu zástavby v PZ a malé rozdiely vo výške objektov, ktoré sa navzájom prekrývajú, z územia PZ okolitá krajina takmer nie je vnímateľná. Z toho dôvodu i pohľadové uhly z jej hraníc smerom dovnútra územia zachycujú prevažne iba okraje zástavby.

Najlepšie je územie PZ, ako aj časť obce a krajiny na východ od nej, vnímateľné pri pohľade (č. 7) od domu súp. č. 406, parc. č. 264/2, v blízkosti západnej hranice PZ. Pohľadové uhly pri vstupoch do PZ po hlavnej cestnej komunikácii od juhu (č. 8) a severu (č. 9) kvôli hustote a štruktúre zástavby poskytujú pohľady iba na priľahlé časti a ich objekty.

Nakoľko habánsky dvor je začlenený do urbanistickej štruktúry obce Sobotište a jeho územia, nemá veľký rozsah, netvorí výraznú siluetu, a z diaľkových pohľadov nie je jednoznačne vnímateľný. V smere od východu pohľad na PZ prekrýva centrálna zástavba obce, v smere od západu vysoká zeleň. Silueta kompaktnej zástavby dvora je čiastočne vnímateľná pri pohľade (č. 10) od severu, z pokračovania hlavnej cestnej komunikácie, ktorá z územia dvora smeruje ďalej na sever. Čiastkový záber na zástavbu PZ poskytuje aj pohľadový uhol (č. 11) vychádzajúci z miesta severozápadne od habánskeho dvora, na začiatku vysokou zeleňou zarasteného úvozu, ako aj z miesta juhozápadne od PZ (č. 12), zo svahu na južnom okraji sadov, ktoré sa rozprestierajú po celej západnej strane habánskeho dvora.

Existujúca silueta pamiatkovej zóny a pohľadové uhly na ňu a z nej sú predmetom pamiatkovej ochrany a je potrebné ich zachovať a nenarušovať výškovými stavbami. Preto je zástavbu v PZ potrebné ponechať v prízemnej výške a pri schvaľovaní stavebnej činnosti mimo nej, hlavne pri návrhu vyšších stavieb, je potrebné skúmať jej pôsobenie na popísané pohľadové uhly. V prípade ich možného narušenia takouto zástavbu ju podľa možností v navrhovanej výške neschváliť.

#### **G.5. Požiadavky na primerané funkčné využitie územia a jednotlivých objektov.**

Predmetom pamiatkovej ochrany v PZ je jej pôvodná, čiže obytná funkcia. Preto je potrebné v záujme zachovania „života“ ponechať využívanie kultúrnych pamiatok i ostatných objektov najmä formou trvalého bývania alebo rekreačného využitia za podmienok dodržiavania zásad ochrany pamiatkového fondu.

Iné ako obytné účely je možné pripustiť za predpokladu zachovania pôvodného interiérového a exteriérového architektonického výrazu, hmotovo-priestorového a dispozičného riešenia zástavby na parcele a pomeru zastavanej a nezastavanej časti na parcele.

Nevyužívanie objektu je vždy 1. krokom k degradácii a postupnému zániku stavby, preto je nevyhnutné opusteným stavbám vo veľmi krátkom čase vrátiť pôvodnú alebo najšť náhradnú funkciu adekvátnu stavu a hodnote objektu.

Objekty, aj územie v PZ môžu byť využívané predovšetkým v súvislosti s trvalým bývaním a rekreačnou funkciou. Vhodné je tiež využitie v súvislosti s cestovným ruchom a službami s ním súvisiacimi. Je nevhodné, aby sa objekty a prostredie pamiatkovej zóny využívali na výrobné podnikateľské účely, okrem budovy mlyna, kde by prinavrátenie pôvodnej funkcie bolo vítaným krokom.

V princípe je potrebné zachovať nasledovné využitie objektov a územia:

- obytná funkcia pôvodných ľudových domov
- hospodárske využitie maštálí, stodôl a chlievov. Vzhľadom k tomu, že hospodárske budovy prestávajú postupne slúžiť svojmu pôvodnému účelu, pri ich zmene využitia je nutné zachovať všetky pôvodné stavebné konštrukcie a architektonické detaily a nové využitie tomuto podriaďiť. Nové využitie však musí byť predmetom posúdenia a schválenia Krajského pamiatkového úradu Trnava.
- Dvory, záhrady, ako aj voľné priestranstvá a prechodné uličky musia taktiež plniť svoju pôvodnú funkciu. Nie je prípustné tu vytvárať okrasné záhrady s upravovanými záhonmi a nevhodnými druhmi rastlín.
- objekty v PZ možno využívať aj v súvislosti s rozvojom turistického ruchu (poskytovanie ubytovania, prípadne inštalácia expozícií tradičnej ľudovej kultúry, predvádzanie remesiel atď.)

## **G.6. Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu prvkov uličného a dvorového interiéru, fasád a strešnej krajiny a na aplikáciu nových architektonických a stavebných prvkov**

### **G.6.1. Verejné priestranstvá, komunikácie, dvory a záhrady**

Súčasťou územia pamiatkovej zóny sú cestné a pešie komunikácie, malé verejné priestranstvá, dvory a záhrady. Úprava týchto plôch musí byť v súlade s požiadavkami na

ochranu pamiatkového fondu na zachovanie a obnovenie autentického výrazu habánskeho dvora.

Štruktúra verejných priestranstiev a komunikácií v zachovanej podobe je predmetom pamiatkovej ochrany, ich úprava a materiálové riešenie však v niektorých prípadoch nie je v súlade s historickým prostredím PZ, preto je nutné podľa možnosti riešiť tieto plochy v prírodných materiáloch (kameň, tehly, štrk, drevo atď.), aby im bol prinavrátený prirodzený výraz.

Sieť ciest a verejných priestranstiev pozostáva v prvom rade z hlavnej cestnej komunikácie, ktorá prechádza habánskym dvorom od severu na juh, ďalej je to ulička vedúca od kaplnky smerom na východ do centra obce, ulička vedúca od mlyna smerom na východ a severovýchod, kde sa napája na predošlú a krátka ulička, ktorá vedie od kaplnky na juhozápad. Všetky spomenuté komunikácie a uličky majú asfaltom spevnený povrch. Štruktúru komunikácií ďalej dopĺňajú úzke uličky medzi tromi radmi zástavby v centre PZ a spojovací chodník so schodmi, ktorý vedie na severozápad od zvonice. Tieto pešie komunikácie nemajú spevnené povrchy, spolu s malými verejnými plochami, ako sú námestíčko pred radnicou a mlynom pri zvonici a plocha medzi domami súp. č. 365 a 396 v južnej časti hlavnej cestnej komunikácie.

V prípade realizácie zmeny povrchov peších komunikácií, vstupov do dvorov a objektov je nutné prihliadnuť na pôvodnú „živelnosť“ tvorby týchto plôch a nevytvárať jednotný charakter a presne ohraničený tvar chodníkov, ktorý by v konečnom dôsledku pôsobil v danom prostredí umelo a cudzoročno.

Dvory ako neoddeliteľná súčasť prostredia pamiatkovej zóny je potrebné chrániť v autentickej podobe roľníckeho, respektíve remeselníckeho dvora, prispôsobenej súčasným potrebám. Ideálne riešenie týchto plôch je udržiavané zatrávnenie bez nevhodných cudzokrajných okrasných porastov, výrazných terénnych úprav a nevhodného členenia. Je nežiaduce vytvárať vo dvoroch rozsiahle spevnené plochy z akéhokoľvek materiálu.

Dvory a záhrady v PZ sú uzavreté a od verejných, či voľne prístupných priestranstiev oddelená rôznymi typmi oplotenia. Vyskytujú sa tu typické ploty s drôteného pletiva, nižšie typy oplotenia z betónových podmurovkách, prevažne z kovového materiálu, ale aj vysoké plné murované ploty. V zásade možno stanoviť, že toto špecifické prostredie, sú nevhodné akékoľvek typy nepriehľadných vysokých plotov, aj keď niektoré murované ploty pochádzajú z I. polovice 20. storočia. Ako najvodnejšie typy sa javia nízke ploty alebo pohľadovo málo vnímateľné formy oplotenia. Týmto požiadavkám vyhovuje jednak nízky drevený plot jednoduchej latkovej konštrukcie s malou hustotou pribitých latiek, alebo pri potrebe vyššieho oplotenia, použitie ľahkých jednoduchých typov drôteného pletiva bez výrazných farebných úprav, ktoré esteticky nenaruší vzhľad pamiatkového územia. Je nevhodné budovať akékoľvek typy vysokých oplotení brániacich priehľadom v území PZ, ako aj ploty so súvislými základmi presahujúcimi nad úroveň terénu. Pri budovaní oplotenia a uzatvorenia záhrad a dvorov je nutné vychádzať zo súčasného stavu uzavretosti pozemkov s prihliadnutím



na zámer typologicky sa priblížiť stavu oplotenia v prvej polovici 20. storočia. V prípade súčasných nevhodných murovaných alebo kovových oplotení, ako je to napríklad v prípade uzavretia pozemku pri rodinnom dome súp. č. 492 v celej dĺžke vysokým murovaným plotom, je potrebné ponechať ich na dožitie a nahradiť ich vhodnejšou formou.

Historická niveleta a konfigurácia terénu, ako doklad vývoja obce, sú predmetom pamiatkovej ochrany, preto je nežiadúce realizovať rozsiahle terénne úpravy. Všetky stavebné úpravy, či už verejných priestranstiev alebo jednotlivých objektov, sa musia jestvujúcej konfigurácii terénu prispôbiť.

Súčasťou územia pamiatkovej zóny nie je hodnotná historická zeleň. Zelené plochy mimo spomenutých komunikácií a priestranstiev, sú zastúpené len niekoľkými záhradami, keďže územie PZ je pomerne husto zastavané. Rozsiahlejšie zelené plochy sa nachádzajú mimo hraníc PZ, najmä na západ od nej. Vysoká zeleň je zastúpená len ojedinelými solitérmi drevín v nevhodných polohách. Existujúce záhrady v PZ sú využívané najmä na pestovanie poľnohospodárskych plodín, prípadne ovocných stromov, v niektorých prípadoch sa začínajú využívať ako okrasné plochy. Vzhľadom na nedostatok väčších zelených plôch, je nevhodné, aby sa existujúce plochy vysádzali hustou vysokou zeleňou, ktoré by bránili v pohľadoch na hodnotnú architektúru. Rovnako nežiadúce je vysádzať mohutné typy drevín v blízkosti stavieb, ktoré by mohli narušiť svojim koreňovým systémom. V záhradách je možné vysádzať nízke druhy ovocných stromov a úžitkových drevín, prípadne ich okrasných foriem, nie je vhodné vysádzať stálezelené a cudzokrajné typy okrasných rastlín. Výška zelene v záhradách prípadne ostatných plochách by nemala výrazne presahovať výšku zástavby. Na vyššie spomenutých verejných priestranstvách a peších komunikáciách, prípadne zelených pásoch pozdĺž ciest, je nežiadúce vysádzať trvalú zeleň a vytvárať na nich rozsiahle kvetinové záhony.

#### G.6.2. Fasády

Stavebné, technické, architektonické, prípadne iné úpravy chránených objektov sa môžu vykonať len v súlade s podmienkami určenými na obnovy pamiatkového fondu s cieľom trvalého zachovania ich hmotnej podstaty, autentického výrazu a primeraného využitia.

Pri všetkých formách obnovy sa vyžaduje zachovanie a zvýraznenie špecifických znakov pôvodnej architektúry v habánskom dvore, vychádzajúcej jednak z špecifického habánskeho staviteľstva, jednak z tradičnej ľudovej architektúry regiónu, pričom je potrebné používať netypizované konštrukčné prvky a v čo najväčšej miere tradičné materiály a technologické postupy. Prvoradou podmienkou je zachovanie všetkých autentických historických fasád a ich jednotlivých architektonických článkov. Objekty, ktoré majú narušenú pôvodnú koncepciu riešenia fasád, je potrebné upraviť do vyhovujúcej podoby na základe pamiatkového výskumu, zachovaných analógií v obci a dobovej fotodokumentácie. Na historických objektoch je nutné zachovávať, obnovovať a v prípade narušenia regenerovať

celú autentickú podstatu fasády – slohový výraz, členenie, rytmus, osovosť, tvaroslovné prvky, proporciu plôch, svetlosť a delenie otvorov, kompozičné vzťahy atď.

Pri úpravách povrchov fasád sa vyžaduje použitie takých materiálov a technológií, ktoré nespôsobujú zadržiavanie vlhkosti v murivách a nebránia ich odvetrávaníu. Takejto požiadavke ako aj požiadavkám na zachovania tradičného výrazu povrchov zodpovedá používanie tradičných materiálov, ako sú hlinená mazanícová omietka a vápenno-piesková omietka. Vzhľadom na absenciu hydroizolácie u väčšiny pôvodných hodnotných objektov, je potrebné pri obnove každého objektu riešiť jeho odvodnenie spôsobom, ktorý stavbu neohrozí, ani nenaruší jeho pamiatkové hodnoty.

Pri úprave povrchov murív vrátane plôch štítov sa vyžaduje zachovať alebo obnoviť pôvodný vzhľad omietok, ich hladkosť a zároveň plasticitu, kopírujúcu nerovnosti muriva. Je potrebné zachovávať a obnovovať všetky plastické a výtvarné prvky členenia a výzdoby fasád, ako sú šambrány a pasparty otvorov, hladené pásy na nárožiach, korunné rímsy, datovacie kartuše v štítoch, soklové pásy, výpustky atď. Chýbajúce časti týchto prvkov doplniť s dôrazom na zachovanie pôvodnej profilácie, poprípade vytvoriť kópie podľa analógií z územia PZ. Konečnú úpravu povrchov je potrebné vykonať ručne aplikovaným náterom na báze vápna podľa tradičného vzoru zachovaného na objekte, prípadne analogicky podľa tradičného vzoru v pamiatkovej zóne.

Pri obnove a údržbe fasád sa vylučuje použitie omietok s obsahom cementu, aplikácia akýchkoľvek obkladov, ktoré sú v ľudovom prostredí cudzím prvkom, ako aj povrchových umývateľných, neprievzdušných náterov. Zatepl'ovanie formou fasádnych obkladov je u objektov NKP neprípustné, pri objektoch dotvárajúcich prostredie iba v tom prípade, ak technické riešenie zabezpečí celkový výraz objektu adekvátny historickému prostrediu habánskeho dvora a nenaruší stavebno-technický stav objektov. Novodobé úpravy povrchov murív pamiatkovo hodnotných objektov drsnou brizolitovou, či inou cementovou omietkou je potrebné v plnom rozsahu odstrániť. Odstraňovanie nehodnotných úprav je nevyhnutné previesť šetrne tak, aby sa neznehodnotili ďalšie autenticky zachované časti objektu.

Opravu a dopĺňanie porušených murív je potrebné riešiť plnou pálenou tehloou spájanou vápenno-pieskovou maltou.

Pri obnove štítov treba postupovať ako pri obnove stien, zachovávať ich plastické členenie a výzdobu a osovosť otvorov. Potrebné je zachovať pôvodné škridlové ostrešie kryjúce korunnú rímsu oddeľujúcu fasádnu stenu od vlastného štítu domu. Rovnako ako pri obnove fasád je neprípustné používať aj pri obnove štítov akékoľvek obklady, ako aj utilitárne oplechovania, okrajov štítov a deliaceho ostrešia.

Pôvodné výplne fasádnych otvorov je nutné zachovať v autentickej podobe a pri obnove odborne ošetriť. Pri výmene pôvodných pamiatkovo hodnotných okenných a dverných výplní z dôvodu ich nevyhovujúceho stavebno-technického stavu, je potrebné riešiť nové výplne ako rekonštrukčné kópie pôvodných. Pri povrchovej úprave pôvodných,

ale aj nových výplní otvorov sa odporúča použitie náterov v tmavších odtieňoch hnedéj, tradične používaných v prostredí PZ.

Nevhodné výplne okenných a dverných otvorov na pamiatkovo hodnotných objektoch, nezodpovedajúce svojim charakterom ani rozmermi tradičnému výrazu, je nutné perspektívne postupne nahrádzať vhodnými, podľa tradičných analógií v pamiatkovej zóne. Nové prvky sa vyžaduje osadiť do pôvodných otvorov. Ďalšie zmeny osadenia otvorov a utilitárne stavebné úpravy, napr. zväčšovanie, sú neprípustné, rovnako aj osádzanie veľkoplošných nečlenených okenných výplní a používanie netradičných materiálov, ako kovy a plast.

Obnova fasád na kultúrnych pamiatkach je možná len na základe pamiatkového výskumu (stavebno-historického, umelecko-historického).

### G.6.3. Strešná krajina

Strechy, ktoré sa v habánskom dvore zachovali na pôvodných pamiatkovo hodnotných objektoch, sú svojim riešením jedinečné a charakterom vychádzajú z prostredia nemeckej meštianskej architektúry. Patria k najvýznamnejším aspektom, ktoré tvoria jedinečnosť habánskeho dvora. Ich tradičný výraz, vrátane ich tvaru, výšky a sklonu strešných rovín, presahu strechy, tvaru a riešenia komínov, charakteristické detaily a architektonické prvky, konštrukčné a technologické riešenie krovov a tradičný materiál je predmetom pamiatkovej ochrany. Je potrebné v záujme zachovania charakteristického výrazu pamiatkového územia pri opravách striech tieto prvky nemeniť. V prípade poškodenia krovovej konštrukcie pamiatkových objektov je možná lokálna výmena jednotlivých prvkov za rekonštrukčné kópie pôvodných častí. Využívanie podkrovia objektov v PZ je možné iba vtedy a do takej miery, ak to nenaruší autentický vzhľad a výraz strechy, jej výšky, sklonu, napojenia strechy na fasády a ďalšie stavebné a architektonické prvky vytvárajúce typický vzhľad strechy. V konkrétnych prípadoch, pri objektoch s menším sklonom striech je možné pre vytvorenie podchodnej výšky v podkroví zmeniť sklon strešných rovín tak, aby sa tvar strechy priblížil tradičným habánskym strechám zachovaným v pamiatkovej zóne. Na presvetľovanie podkrovných priestorov je potrebné v najväčšej miere využívať pôvodné okenné otvory v štítoch. Mimo objektov NKP a vytypovaných na zápis do ÚZPF je možné presvetlenie riešiť obmedzeným počtom strešných okien umiestnených na pohľadovo menej exponovanú strešnú rovinu, v odôvodnených prípadoch je možné použiť v zadnej časti zástavby na dvorovej strane strechy presvetľovací vikier, analogický vikierom používaným na vstup do podstrešia.

Na žiadnom objekte v prostredí habánskeho dvora sa už nezachovala pôvodná habánska strešná krytina zo „slamených šindľov“ napúšťaných riedkou hlinou. Ideálne pre územie pamiatkovej zóny by bolo použitie tohto originálneho materiálu, ktorého výroba však zatiaľ v súčasnosti po technologickej stránke nebola dostatočne zvládnutá. Z týchto dôvodov je pre územie PZ najvhodnejšie používanie keramickej škridly, ktorá sa v prostredí v súčasnosti vyskytuje najčastejšie. Nakoľko strechy značnej časti objektov sú pokryté

nevhodnými betónovými a azbestovo-cementovými krytinami, je potrebné perspektívne ich nahradiť keramickou škridlou.

V súvislosti s obnovou a údržbou striech je neprípustné odstraňovať komínové telesá, súvisiace so staršími typmi vykurovacích zariadení. Časť komínov je nevhodne upravených, alebo má nevyhovujúci technický stav nadstrešných častí, prípadne je nahradená nevhodnými utilitárnymi konštrukciami. Pri obnove pôvodných zachovaných komínov je potrebné dbať na zachovanie autentického konštrukčného materiálu a ich tvarového riešenia typického pre toto prostredie (ukončenie so zákrytmi rôzneho charakteru, rozmery, členenie tehlovou rímsou atď.), podobne postupovať aj pri obnove upravených. Pri riešení vykurovania objektov je nutné dbať na využívanie pôvodných komínových telies.

Všetky objekty musia mať zabezpečený odkvapový systém na odvod dažďovej vody zo striech. Odkvapový systém musí byť riešený tak, aby bola zrážková voda odvedená od objektu a zároveň, aby vizuálne nenarúšal vzhľad a výraz objektov. v dostatočnej vzdialenosti od obvodových múrov. Zvody odkvapov je potrebné situovať v pohľadovo menej exponovaných častiach fasád, najmä v zadných častiach objektov.

#### G.6.4. Mobiliár verejných priestranstiev

Použitie novodobého moderného mobiliáru je v historickom prostredí pamiatkovej zóny neprípustné. V prípade nutnosti riešenia osvetlenia verejných priestranstiev a osadenia nádob na odpadky je potrebné navrhnuť veľmi jednoduchý tvar s použitím tradičných materiálov, spôsobom, ktorý bude minimálne narúšať charakter PZ. Návrhy riešení musia byť v rozpracovanosti konzultované s odbornými pracovníkmi Krajského pamiatkového úradu Trnava.

Sedenie na verejnom priestranstve je možné riešiť len formou drevených jednoduchých lavíc osadených, ak to dostatok priestoru dovoľuje, pred domami ( na priedomí). Je nevhodné vytvárať akúkoľvek jednotnú koncepciu sedenia na verejnom priestranstve.

#### G.6.5. Reklamy a technické zariadenia

Reklama je v pamiatkovej zóne cudzorodým prvkom z dôvodu pôvodnej i pretrvávajúcej obytnej funkcie takmer všetkých objektov na jej území. Napriek tomu bude ojedinele pri zmene využitia na komerčné účely nutné označiť prevádzku. V tom prípade je potrebné „využiť“ ľudovú tvorivosť a jednoduché prevedenie, resp. tradičnú technológiu (napr. maľovanie na fasádu, na drevo, ap.) V žiadnom prípade nie sú prípustné svetelné reklamy, plastové a kovové tabule osadené na fasádu, veľkoplošné panely ani umelecké kované vývesné štíty. Reklama či oznam nesmie zásadne narušiť výraz a estetický stav objektu. Nie je prípustné osádzať reklamné a informačné technické zariadenia ani na verejné priestranstvá.

Reklama môže výlučne označovať len prevádzku, ktorá je v danom objekte alebo priestore. V žiadnom prípade nie sú prípustné akoukoľvek formou reklamy produktov jednotlivých firiem.

Návrh označenia prevádzky – reklama, prípadne iné informačne a technické zariadenie bude predmetom posúdenia Krajského pamiatkového úradu Trnava.

#### **G.6.6. Iluminácia objektov**

Iluminácia je moderný prvok zvyrazňujúci objekty v ich prostredí, ktorý nie je vhodný do tradičného ľudového prostredia, preto nasvetľovanie fasád jednotlivých domov takýmto spôsobom nie je prípustné.

Jediný objekt, ktorý by bolo možné v prípade nutnosti týmto spôsobom osvetliť, je objekt zvonice, ako v istom zmysle výškovú dominantu pamiatkového územia. Svetelné zdroje by však museli byť umiestnené tak, aby cez deň neboli vnímateľné a nenarúšali svojim industriálnym výrazom prostredie PZ. Pokiaľ túto podmienku nebude možné splniť, iluminácia zvonice je nežiadúca.

#### **G.7. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu charakteru stavebných hmôt a materiálov, podmienky pre výber a použitie nových materiálov**

Dochované tradičné stavebné hmoty a materiály, ako kameň, nepálená a pálená tehla, drevo, keramická krytina, hlinená a vápenno-piesková omietka a pod. sú predmetom pamiatkovej ochrany. Tvoria pamiatkovú hodnotu prostredia a v záujme zachovania autenticity pamiatkovej zóny je potrebné ich v čo najväčšej miere používať naďalej, predovšetkým pri objektoch NKP. Vzhľadom na odlišné nároky na využívanie objektov, predpokladáme potrebu používania takých materiálov a stavebných hmôt pri obnove a úprave objektov, ktoré nie sú tradičného charakteru. Používanie takýchto hmôt a materiálov je možné obmedzene len v odôvodnených prípadoch, musia byť však kompaktné s tradične používanými materiálmi a nesmú spôsobovať ohrozenie alebo narušenie stavebno-technického stavu objektov, ich pamiatkových a estetických hodnôt.

#### **G. 8. Zásady diferencovaného prístupu k ochrane, obnove a údržbe objektov v pamiatkovom území.**

Zvýšené požiadavky na ochranu, obnovu a údržbu, týkajúce sa zachovania všetkých prvkov architektonického výrazu exteriéru aj interiéru, priestorového a hmotového členenia, všetkých hodnotných prvkov a detailov, ako aj pôvodných remeselných a konštrukčných riešení, popisovaných v predošlých kapitolách, sa kladú predovšetkým na objekty NKP a objekty vytypované na zápis do ÚZPF.

Pri objektoch dotvárajúcich prostredie pamiatkovej zóny sa kladú nároky najmä na zachovanie pôvodného architektonického výrazu exteriéru, so všetkými pôvodnými prvkami. Interiér týchto objektov možno čiastočne prispôbovať potrebám a účelom ich využitia, za podmienok, že úpravy nebudú mať negatívny vplyv na ich stavebno-technický stav a neodrazia sa na riešenie exteriéru objektov. V prípade, že aj objekty dotvárajúce prostredie PZ obsahujú vo svojom interiéri významné pamiatkové hodnoty, je nutné akékoľvek úpravy objektov prispôbiť podľa možností potrebám ochrany týchto hodnôt.

Na objekty nenarúšajúce charakter pamiatkovej zóny sa nekladú zvýšené nároky na ochranu pamiatkového fondu, nakoľko ich architektonické riešenie nevytvára pamiatkové hodnoty. Pri ich obnove, údržbe a iných architektonických a stavebných úpravách je potrebné vykonávať tieto činnosti spôsobom, ktorý nenaruší charakter prostredia a zveľadí tradičný autentický výraz pamiatkového územia.

Objekty pôsobiace v území pamiatkovej zóny rušivo svojou architektúrou, proporciami i situovaním v rámci objektovej skladby územia, negatívne zasahujú všetky aspekty jeho pamiatkových hodnôt. Tvoria však stavebný fond územia a v dohľadnej dobe nie je možné uvažovať o ich odstránení. Pri úpravách ich fasád je potrebné riešiť ich ako nenápadné, jednofarebné bez uplatnenia dekoračných prvkov. Stavebné úpravy týchto objektov sú možné iba v tom prípade, ak prispievajú k potlačeniu ich rušivého vplyvu na prostredie PZ. Podľa možností v konkrétnych prípadoch je potrebné vykonať také sadové úpravy, ktoré by pomohli eliminovať negatívny estetický vplyv týchto objektov na pamiatkové hodnoty územia, pri dodržaní požiadaviek na úpravu zelene v PZ.

Konkrétne úpravy jednotlivých objektov, potrebné z hľadiska ochrany pamiatkového fondu v PZ sú špecifikované v kapitole F. 3.

## **G. 9. Zásady pre riešenie technickej infraštruktúry a dopravy v pamiatkovom území**

Riešenie technickej infraštruktúry na území pamiatkovej zóny v súčasnosti zahŕňa, rozvody elektrickej, telekomunikačnej siete, rozvod plynu, prípadne iné inžinierske siete a technické rozvody. Prvoradou požiadavkou je, aby ktorákoľvek zložka technickej infraštruktúry v PZ nenarúšala pamiatkové hodnoty územia vyplývajúce z jej architektonicko-urbanistickej štruktúry a svojím riešením nekolidovala s požiadavkami na ochranu, obnovu a regeneráciu pamiatkového fondu v PZ.

Elektrická energetická sieť, podobne ako telekomunikačná sieť, je v súčasnosti v pamiatkovom území vedená nadzemnými sieťovými rozvodmi, čo zásadným spôsobom vizuálne narúša vzhľad pamiatkovej zóny, preto je potrebné perspektívne riešiť tieto rozvody podzemnými vedeniami.

Čo sa týka ostatných inžinierskych sietí, je na území PZ vybudovaná len plynofikácia. Plynové potrubie je uložené pod povrchom a na jeho súčasné riešenie nie sú z hľadiska ochrany pamiatkových hodnôt osobitné požiadavky.

Prívody plynu k jednotlivým objektom, je potrebné realizovať tak, aby súčasti prívodov boli umiestnené pod povrchom, v žiadnom prípade nesmú byť vedené po fasádach objektov. V prípade osádzania plynomerov, ako aj ďalších prvkov infraštruktúry, sa ako veľmi problematická javí skutočnosť, že mnohé z najhodnotnejších objektov na území PZ nemajú žiadne zázemie a ich parcela má len rozsah ich pôdorysu. Plynomery osádzať spôsobom, ktorý čo najmenej naruší výraz uličného interiéru. Pri nepamiatkových objektoch ich v prípade absencie predzáhradiek možno osádzať na fasády s dodržaním požiadavky primeraného zásahu do hmoty objektu a vhodného osadenia na objekt tak, aby esteticky nepôsobili rušivo (napr. soklové murivo). Vhodnejšie je osádzať plynomery v rámci oplotenia parcel a dvorov, ak existuje, do skriniek z vhodného materiálu, spĺňajúceho estetické požiadavky na použitie v pamiatkovom území. V prípade pamiatkových objektov a objektov vytypovaných na zápis do ÚZPF je pri osádzaní plynomerov prípadne iných súčastí infraštruktúry (telekomunikačné a elektrické rozvodnice atď.) nutné dbať na maximálnu elimináciu zásahov do hmoty objektu a jeho fasád.

Na území pamiatkovej zóny nie je vybudovaný vodovod, splašková ani dažďová kanalizácia. Negatívne na technický stav pamiatkového fondu v PZ obzvlášť vplyva absencia dažďovej kanalizácie. Konfigurácia terénu v PZ, najmä svah v západnej časti, klesajúci smerom na východ k rovnej ploche, spôsobuje, že zrážkové vody podmáčajú pôdu a základy objektov v PZ. Odvodnenie habánskeho dvora čiastočne riešil mlynský náhon, ktorý je však v súčasnosti na dlhšom úseku zasypaný. Východnú časť pamiatkového územia však bez dažďovej kanalizácie nie je možné uspokojivo odvodniť. V prípade budovania dažďovej a splaškovej kanalizácie je potrebné dbať na zachovanie autentickej podoby komunikácií a otvorených priestranstiev. Nie je vhodné budovať dažďovú kanalizáciu formou otvorených rigolov a žľabov, kanalizačná sieť musí byť uzavretá. V súvislosti s možným riešením odvodnenia územia PZ je potrebné vziať do úvahy celkové, alebo čiastkové obnovenie funkcie vodného náhonu.

Lokálne je možné v jednotlivých prípadoch riešiť odvodnenie formou trativodov, čo však závisí od charakteru podlažia v tej ktorej časti PZ.

V prípade výmeny dožitých alebo modernizácie a rozširovania existujúcich častí infraštruktúry, ako aj budovania absentujúcej infraštruktúry, je potrebné riešiť ich v zmysle požiadaviek na ochranu pamiatkového fondu.

Pozitívnym faktorom je, že cez územie PZ vedie len cestná komunikácia miestneho významu a pamiatková zóna nie je ovplyvňovaná nežiadúcimi účinkami nadmernej dopravy.

#### **G. 10. Zásady pre riešenie novej zástavby v pamiatkovom území**

Možnosti výstavby nových objektov na území pamiatkovej zóny sú zásadne obmedzené požiadavkou na zachovanie autentickej podoby urbanizmu a tradičnej objektovej

skladby zástavby. Vzhľadom na malý rozsah pamiatkového územia a hustotu zástavby, je novú výstavbu možné realizovať iba v minimálnej miere na presne vymedzených parcelách a za konkrétne určených podmienok na zástavbu. Jedná sa o dva prípady, na parcele č. 301 a parcele č. 342. V prípade parcely č. 301 pri severnej hranici PZ, sa jedná o možnosť dostavby objektu severne oproti dom súp. č. 411 situovanom na tej istej parcele. Pôvodne sa jednalo o ľudový dom (staré súp. č. 126), ktorého východná polovica bola odstránená. V prípade, že vznikne potreba tento objekt rozšíriť, je možné ho dostavať v intenciách existujúceho zbytku pôvodného objektu. Na parcele č. 342, ktorá sa nachádza medzi domami súp. č. 502 a 503, stál do konca 70-tych rokov 20. storočia ľudový dom so starým súpisným č. 113, pre zlý stavebno-technický stav bol asanovaný. V prípade požiadavky je možné v jeho pôdorysnom rozsahu, ktorý je na katastrálnej mape územia stále zaznačený, vybudovať nový objekt, pri architektonickom riešení ktorého je potrebné inšpirovať sa pôvodným objektom podľa zachovanej fotodokumentácie., zachovávajúce výšku, šírkové rozmery, riešenie fasád a strechy

Pri realizácii prípadnej novej výstavby je potrebné používať materiály, ktoré svojimi estetickými aj technickými vlastnosťami nebudú narúšať pamiatkové hodnoty PZ.

Krajský pamiatkový úrad Trnava určí pre každý konkrétny prípad požiadavky na realizáciu novostavby, či je takáto výstavba možná a za akých podmienok.

#### **G.11. Požiadavky na zachovanie, ochranu a prezentáciu archeologických nálezísk**

V katastri obce sa evidujú archeologické lokality z obdobia praveku až novoveku, a samotná obec sa spomína v polovici 13. storočia. Keďže priamo na území PZ sa v minulosti vykonalo niekoľko archeologických výskumov, ktoré odkryli doklady o výrobných činnostiach habánov a ich živote, je pravdepodobné, že pri zemných prácach súvisiacich so stavebnou činnosťou v území pamiatkovej zóny, by mohli byť odkryté archeologické nálezy a náleziská. Preto je nutné v závislosti od charakteru stavby a rozsahu zemných prác s ňou súvisiacich vykonať archeologický výskum za účelom záchrany a dokumentácie archeologických nálezov. Podmienky archeologického výskumu a spôsob nakladania s nálezmi určí pre každý prípad osobitne vo svojom rozhodnutí Krajský pamiatkový úrad Trnava. V prípade odkrytia nehnuteľného archeologického náleziska významnej historickej a pamiatkovej hodnoty je možné uvažovať o jeho prezentácii vhodným spôsobom.



## H. PRÍLOHY

### H.2. Fotodokumentácia

Fotodokumentácia súčasného stavu PZ

Dobová historická fotodokumentácia

Letecká fotografia územia obce (pozri aj:

<http://maps.google.sk/maps?q=soboti%C5%A1te,+slovensko&hl=sk&ie=UTF8&ll=48.733061,17.404736&spn=0.005725,0.009645&sll=48.669026,19.699024&sspn=4.005236,5.174561&t=h&hnear=Soboti%C5%A1te&z=17&iwloc=A>

### H.3. Grafická dokumentácia

Výkres č. 1: Vymedzenie územia pamiatkovej zóny - širšie vzťahy – mierka 1:2880

Výkres č. 2: Vyhodnotenie objektovej skladby a súčasného stavu využitia územia pamiatkovej zóny

Výkres č. 3: Vyhodnotenie veku a stavebno-technického stavu objektov v pamiatkovej zóne – mierka 1:1000

Výkres č. 4: Vyhodnotenie pamiatkových hodnôt územia pamiatkovej zóny – zásady pamiatkovej ochrany – mierka 1:1000

Výkres č. 5: Výrez z katastrálnej mapy obce s vyznačeným územím pamiatkovej zóny – mierka 1:2880

Výkres č. 6: Výrez z historickej pozemkovej mapy z roku 1900 – mierka 1:1000

### H.4. Oznámenie Krajského úrad v Trnave o vydaní všeobecne záväznej vyhlášky č. 1/1999 z 2. júna 1999 o vhlásení časti územia obce Sobotište, časť Habánsky dvor za pamiatkovú zónu, uverejnené vo Vestníku vlády SR, Čiastka 7/1999, strana 11 – kópia