

**KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD NITRA**

# **ZÁSADY OCHRANY**

## **PAMIATKOVÁ ZÓNA NITRA**



**NITRA 2015**

**KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD NITRA**  
Námestie Jána Pavla II. č. 8, 949 01 Nitra

- riaditeľka krajského pamiatkového úradu  
Ing. Anna Valeková
  
- zodpovední riešitelia  
Ing. arch. Rudolf Viršík, PhD. (vyhodnotenie územia)  
Ing. Anna Valeková (zásady ochrany)
  
- spoluriešitelia  
Mgr. Tatiana Danieličová, Ing. arch. Eva Gažiová,  
Ing. arch. Zuzana Holičková, Mgr. Imrich Tóth (architektúra)  
Mgr. Peter Bisták (archeológia)  
Ing. Darina Ulrychová, CSc. (historická zeleň)

Obálka: Historická fotografia – Nitra 1928

## Obsah :

<b>1</b>	<b>ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE</b> .....	<b>9</b>
1.1	<b>NÁZOV PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA</b> .....	<b>9</b>
1.2	<b>NÁZOV OBCE, MESTA</b> podľa základnej územnej jednotky a katastra .....	<b>9</b>
1.3	<b>ORGÁN, KTORÝ ÚZEMIE VYHLÁSIL, DÁTUM VYHLÁSENIA</b> .....	<b>9</b>
1.4	<b>VYMEDZENIE PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA</b> .....	<b>9</b>
1.4.1	Parcelné vymedzenie Pamiatkovej zóny Nitra popisom hranice .....	9
1.4.2	Súpis parciel pamiatkového územia .....	12
1.4.3	Parcelné vymedzenie hranice ochranného pásma .....	12
1.5	<b>ÚDAJE O VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOCH</b> .....	<b>12</b>
1.5.1	Prehľad spracovaných územno-plánovacích dokumentácií .....	12
1.5.2	Mapové podklady .....	13
1.5.3.	Pamiatkové výskumy .....	13
1.5.3.1	Archeologické výskumy .....	13
1.5.3.2	Architektonicko-historické výskumy .....	13
1.5.4	Odborné a metodické dokumenty .....	14
1.5.5	Archívne materiály .....	14
1.5.5	Odborná literatúra .....	14
1.6	<b>ÚDAJE O SPRACOVANÍ ZÁSAD</b> .....	<b>16</b>
1.6.1	Odôvodnenie účelu a cieľa zásad .....	16
1.7	<b>SPOLUPRÁCA NA REGENERÁCIÍ PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA</b> .....	<b>17</b>
<b>2</b>	<b>ODÔVODNENIE A VÝZNAM OCHRANY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA</b> .....	<b>19</b>
2.1	<b>DÔVOD SPRACOVANIA ZÁSAD OCHRANY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA</b> .....	<b>19</b>
2.2	<b>STRUČNÝ HISTORICKÝ A STAVEBNÝ VÝVOJ ÚZEMIA</b> .....	<b>19</b>
2.3	<b>ZÁSADNÉ URBANISTICKÉ VÝVOJOVÉ ETAPY</b> .....	<b>43</b>
2.4	<b>URBANISTICKÁ ŠTRUKTÚRA PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA</b> .....	<b>43</b>
2.4.1	Pôdorysná schéma .....	44
2.4.2	Parcelácia .....	49
2.4.3	Pôdorysná schéma zástavby .....	63
2.4.4	Vyhodnotenie urbanistickej štruktúry .....	68
2.4.5	Systém opevnenia .....	75
2.4.6	Charakteristika prírodnej krajiny a osídlenie územia .....	76
2.5	<b>VYHODNOTENIE ÚZEMIA Z HĽADISKA PAMIATKOVÝCH HODNÔT</b> .....	<b>76</b>
2.5.1	Hmotová skladba zástavby .....	76
2.5.2	Strešná krajina .....	83
2.5.3	Dominanty a výškové zónovanie pamiatkového územia .....	86
2.5.4	Obraz krajiny, vonkajší obraz územia .....	87
2.5.5	Charakteristické pohľady a priehľady .....	87
2.5.5.1	Hodnotné diaľkové pohľady .....	88
2.5.5.2	Hodnotné pohľady v interiéri sídla .....	88
2.5.6	Architektonické, umelecko-historické a výtvarné hodnoty objektov pamiatkového územia ..	89
2.5.6.1	Národné kultúrne pamiatky .....	93
2.5.6.2	Nehnutelnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky .....	94
2.5.6.3	Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou .....	94
2.5.6.4	Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	94

2.5.6.5	Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	94
2.5.7	Pamätihodnosti .....	94
2.5.8	Prvky uličného interiéru a uličného parteru .....	96
2.5.8.1	Plastiky a malá architektúra .....	96
2.5.8.2	Ploty .....	98
2.5.8.3	Osvetlenie .....	98
2.5.8.4	Dlažby .....	99
2.5.8.5	Mobiliár ( lavičky, koše, vývesné štíty, reklamy, markízy ap.) .....	99
2.5.8.6	Reklamné pútače a stípy .....	99
2.5.9	Archeologický výskum v pamiatkovom území .....	99
2.5.9.1	Archeologický potenciál územia pamiatkovej zóny .....	100
2.5.9.2	Pamiatkové hodnoty archeologických nálezov a nálezísk .....	102
2.5.10	Systém zelene pamiatkového územia, genéza a štruktúrne typy .....	102
2.5.11	Kultúrne hodnoty .....	105
2.5.11.1	Súpis pôvodných názvov dôležitých námestí a ulíc .....	105
2.5.11.2	Vodné plochy a toky na pamiatkovom území a iné významné prírodné prvky .....	107
2.5.11.3	Pamiatky histórie .....	107
<b>2.6</b>	<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA .....</b>	<b>108</b>
<b>2.7</b>	<b>NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY .....</b>	<b>109</b>
<b>2.8</b>	<b>FUNKČNÉ VYUŽITIE OBJEKTOV V PAMIATKOVOM ÚZEMÍ .....</b>	<b>111</b>
<b>3</b>	<b>POŽIADAVKY .....</b>	<b>113</b>
<b>3.1</b>	<b>POŽIADAVKY OCHRANY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA PODĽA JEDNOTLIVÝCH SEKTOROV .....</b>	<b>113</b>
3.1.1	Sektor A .....	115
3.1.2	Sektor B .....	145
3.1.3	Sektor D .....	155
3.1.4	Sektor E .....	165
3.1.5	Sektor G .....	177
3.1.6	Sektor F .....	189
3.1.7	Sektor I .....	203
3.1.8	Sektor J .....	215
3.1.9	Sektor K .....	223
3.1.10	Sektor N .....	239
3.1.11	Sektor M .....	255
3.1.12	Sektor O .....	267
<b>3.2</b>	<b>VŠEOBECNÉ POŽIADAVKY OCHRANY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA .....</b>	<b>277</b>
3.2.1	Sezónne terasy a sedenia .....	277
3.2.2	Reklamy a označenia prevádzok .....	277
3.2.3	Plastiky a drobná architektúra .....	279
3.2.4	Doprava .....	281
3.2.5	Infraštruktúra vrátane jej technických zariadení .....	282
3.2.6	Archeologické náleziská .....	283
3.2.7	Ochranné pásmo .....	283
<b>4</b>	<b>PRÁVNE NORMY .....</b>	<b>285</b>
4.1	Charty .....	285
4.2	Medzinárodné dohovory .....	285
4.3	Právne predpisy Slovenskej republiky .....	285
4.4	Iné záväzné dokumenty .....	285
<b>5</b>	<b>ZÁVEREČNÝ PROTOKOL .....</b>	<b>287</b>

## **6 PRÍLOHY**

### **6.1 HISTORICKÁ DOKUMENTÁCIA**

- 6.1.1 Historické rytiny
- 6.1.2 Historické mapy
- 6.1.3 Historické pohľadnice a fotografie

### **6.2 FOTOGRAFICKÁ DOKUMENTÁCIA**

- 6.2.1 Diaľkové panoramatické pohľady na mesto v rámci krajiny
- 6.2.2 Pohľady v rámci pamiatkového územia podľa sektorov: A,B,D,E,G,F,I,J,K,N,M,O

### **6.3 GRAFICKÁ DOKUMENTÁCIA**

- Výkres č. 01 Širšie vzťahy
- Výkres č. 02 Vývoj urbanistickej a sídelnej štruktúry
- Výkres č. 03 Slohová analýza
- Výkres č. 04 Stavebno-technický stav objektov
- Výkres č. 05 Zásady ochrany pamiatkového územia

## **7 EVIDENČNÉ LISTY**

### **7.1 EVIDENČNÉ LISTY - NEHNUTEĽNOSTI V PAMIATKOVEJ ZÓNE: 525 EL**

- Sektor A 001 - 170; 173 - 174
- Sektor B 001 - 010
- Sektor D 001 - 025
- Sektor E 001 - 026
- Sektor G 001 - 027
- Sektor F 001 - 012
- Sektor I 001 - 039
- Sektor J 001 - 005
- Sektor K 001 - 033
- Sektor N 001 - 011; 014 - 039
- Sektor M 001 - 118
- Sektor O 001, 004 - 008, 010 - 019, 024 - 028.

### **7.2 EVIDENČNÉ LISTY - PLASTIKY a DROBNÁ ARCHITEKTÚRA**

#### **7.2.1 Národná kultúrna pamiatka a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou - 16 EL**

- Sektor A 171 - 172
- Sektor B 011
- Sektor K 034
- Sektor M 101 - 102
- Sektor N 040
- Sektor O 002 - 003, 009, 029 - 030, 020 - 023.

#### **7.2.2 Ostatné plastiky a drobná architektúra – 14 x fotodokumentácia podľa sektorov**

# **1 ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE**

## **1.1 NÁZOV PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA PODĽA VYHLÁSENIA**

Pamiatková zóna Nitra

Číslo pamiatkovej zóny v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR: 48

## **1.2 NÁZOV OBCE, MESTA PODĽA ZÁKLADNEJ ÚZEMNEJ JEDNOTKY A KATASTRA**

Kraj: Nitriansky samosprávny kraj

Okres: Nitra

Mesto: Nitra

Katastrálne územie: Nitra

## **1.3 ORGÁN, KTORÝ ÚZEMIE VYHLÁSIL, DÁTUM VYHLÁSENIA**

Pamiatkovú zónu Staré Mesto v Nitre vyhlásil Okresný úrad v Nitre vyhláškou č. 1/92 zo dňa 15. septembra 1992 o vyhlásení pamiatkovej zóny. Vyhláška nadobudla účinnosť dňa 14. decembra 1994, kedy bolo vo Vestníku vlády Slovenskej republiky uverejnené oznámenie Okresného úradu v Nitre o vydaní vyhlášky č. 1/1992 o vyhlásení územia Starého mesta v Nitre za pamiatkovú zónu.

Vyhlásenie pamiatkovej zóny zmenilo Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky, sekcia kultúrneho dedičstva, rozhodnutím zo dňa 27. januára 2014, č. MK-238/2014-221/1574, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28. februára 2014 a ktorým podľa ustanovenia § 20 ods.1 zákona č.49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a na základe návrhu: Pamiatková zóna Nitra, Návrh na zmenu vymedzenia pamiatkovej zóny, ktorý spracoval Pamiatkový úrad Slovenskej republiky, marec 2011, vyhlásilo zmenu vymedzenia pamiatkovej zóny Nitra.

## **1.4 VYMEDZENIE PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA**

### **1.4.1 Parcelné vymedzenie hraníc pamiatkového územia**

V rozhodnutí Ministerstva kultúry Slovenskej republiky zo dňa 27. januára 2014, č. MK-238/2014-221/1574 je hranica zmeneného vymedzenia pamiatkovej zóny Nitra opísaná nasledovne: Východiskovým bodom hranice je severný roh parcely 294/2. Z neho prechádza hranica popisovaná v smere hodinových ručičiek po východných hraniciach parciel 294/2, 294/1 a 294/4. Z juhovýchodného rohu parcely 294/4, na styku s parcelami 290 a 1581/4 pokračuje hranica smerom juhozápadným po južných hraniciach parciel 294/4, 295, 296, 302, 303/1-2, 304. Z jej juhozápadného rohu pretína smerom juhovýchodným parcelu 1581/4 (Mostná) a priamo prechádza do juhozápadného rohu parcely 1607/1 a jej styku s parcelou 1606 (Kmeťkova). Odtiaľ vedie po západnej hranici parcely 1607/1 do jej juhozápadného rohu. V ňom sa stáča smerom severovýchodným po severnej hranici parcely 1607/2. Obchádza ju ďalej juhovýchodným smerom a pokračuje juhovýchodným smerom po východných hraniciach parciel 1609/2, 1609/1, 1610, 1613, 1614, 1617/1, 1618, 1719 – 1717, 1714/1, 1712, 1713, 1714/2, 1620/7, 1620/6, stáča sa smerom východným po severnej hranici 1619/2 a v jej východnom rohu sa stáča po jej východnej hranici južným smerom, prechádza na severnú hranicu 1620/7 východným smerom a po jej východnej hranici sa stáča smerom južným. Z juhovýchodného rohu parcely 1620/7 pokračuje západným smerom po jej južnej hranici a ďalej pokračuje západným smerom po južných hraniciach parciel 1705 – 1707. Z juhozápadného rohu parcely 1705 priamo pretína parcelu 1606 (Kmeťkova) do juhovýchodného rohu parcely 1739. Odtiaľ pokračuje smerom západným po južných hraniciach parciel 1739, 1740, 1741/1, 1747/6, 1747/1, 1746/1, 1746/3, 1770/1 (Sládkovičova) až do jej styku s parcelou 1769/1. Prechádza ďalej po východnej a južnej hranici parcely 1769/1 až do jej styku s parcelou 1748/2 (Fraňa Mojtu). Stáča sa východným smerom po severnej hranici parcely 1748/2 (Fraňa Mojtu) až do jej styku s parcelou 1764/1. Z tohto bodu smeruje

južným smerom do severného rohu parcely 1778, pričom priamo pretína parcelu 1748/1 (Fraňa Mojtu). Ďalej vedie juhozápadným smerom po južnej hranici parcely 1748/2 (Fraňa Mojtu) až po severovýchodný roh parcely 1783. Po jej východnej hranici sa stáča juhovýchodným smerom a pokračuje po východnej hranici parcely 1782. Stáča sa západným smerom po jej južnej hranici a pokračuje po južnej hranici parcely 1786 a 1787 (Andreja Šulgana). Pokračuje smerom severozápadným po juhozápadnej hranici parcely 1787 až do jej styku s parcelou 1791. Ďalej prechádza juhozápadným smerom po južných hraniciach parciel 1791, 1799, 1807, 1806, 1809. Z južného rohu parcely 1809 priamo smerom západným pretína parcelu 1811 do juhovýchodného rohu parcely 1816 a smerom juhozápadným sleduje jej východnú hranicu. Prechádza na východnú a juhozápadnú hranicu parcely 1819 a pokračuje severozápadným smerom po juhozápadnej hranici parcely 1820. V jej styku s parcelou 1748/2 (Fraňa Mojtu) sa stáča smerom juhozápadným a prechádza do severného rohu parcely 1827. Odtiaľ sa stáča smerom juhovýchodným po severovýchodných hraniciach parciel 1827, 1825 a 1824. Pokračuje juhozápadným smerom po juhovýchodných hraniciach parciel 1824, 1833, 1834, 1845-48, 1850, 1861, 1862, 1869, 1870, 1869, 1872, 1879/1-2, 1882/1, 1882/3, 1882/2. V jej južnom rohu sa stáča po jej južnej hranici smerom západným a pokračuje po južných hraniciach parciel 1881, 1748/2 (Fraňa Mojtu), mení sa na severovýchodný smer po východnej a severnej hranici parcely 1418/2 a pokračuje južným smerom po východnej hranici parcely 1419. V jej juhovýchodnom rohu sa stáča západným smerom po jej južnej hranici a pokračuje po východnej a južnej hranici parciel 1422/2 a 1414. Z juhozápadného rohu parcely 1414 prechádza priamo smerom južným do severovýchodného rohu parcely 2039/1 (Štefánikova trieda), pričom pretína parcelu 1883/10 (Štúrova). Ďalej pokračuje po východnej hranici 2039/1 (Štefánikova trieda) až po jej styk s parcelou 2012. Odtiaľ sa stáča smerom východným po severných hraniciach parciel 2012 a 2014. Pokračuje smerom južným po východnej hranici parciel 2014, 2010 a 2007. Z juhovýchodného rohu parcely 2007 pokračuje smerom východným po severnej hranici parcely 1951 (Richtára Peregrína) až po jej styk s parcelou 1990. Z tohto bodu prechádza priamo južným smerom do severovýchodného rohu parcely 1912 a odtiaľ pokračuje južným smerom po východných hraniciach parciel 1912, 1913, 1912, 1909. Z južného rohu parcely 1909 prechádza priamo do východného rohu parcely 2901, pričom pretína parcelu 1914 a 1906/1 (Hodžova). Ďalej pokračuje juhozápadným smerom po juhovýchodnej hranici parcely 2901 a 2900/1 až do styku s parcelou 2907. Stáča sa juhovýchodným smerom po východnej hranici parcely 2907, 2904, 2909, 2908, 2910, 2911. Z východného rohu parcely 2911 prechádza priamo do severného rohu parcely 3435, pričom pretína parcely 2916/2 (chodník), 2916/1 (Spojovacia) a 2916/3 (chodník). Ďalej pokračuje smerom juhovýchodným po východných hraniciach parciel 3435, 3436, 3445, 3446/1, 3448, 3456, 3458, 3415, 3412, 3409/1. Z východného rohu parcely 3409/1 prechádza priamo do severného rohu parcely 3395, pričom pretína parcelu 3407 (Kluchova). Pokračuje juhovýchodným smerom po severovýchodných hraniciach parciel 3395, 3396, 3379, 3378, 3376/1, 3375. Z východného rohu parcely 3375 pokračuje priamo do severného rohu parcely 3368, pričom pretína parcelu 3372 (Riečna ul.). Zo severného rohu parcely 3368 pokračuje juhovýchodným smerom po severných hraniciach parciel 3368, 3347, 3346, 3345/1 až do styku s parcelou 3344 (Mariánska). Z juhovýchodného rohu parcely 3345/1 priamo prechádza do severného rohu parcely 3331, pričom pretína parcelu 3344 (Mariánska). Ďalej pokračuje juhovýchodným smerom po severných hraniciach parciel 3331, 3309 a smerom severným po západných hraniciach parciel 3307 a 3305. V severnom rohu parcely 3305 sa stáča smerom východným po jej severnej hranici a ďalej prechádza po severných hraniciach parciel 3303 (Robotnícka), 3301, 3264 a 3262. Z východného rohu parcely 3262 prechádza priamo do severného rohu parcely 3229 a pokračuje po jej severnej hranici, po severnej a východnej hranici parcely 3230 a po východnej hranici 3229, 3233, 3235, 3234. Stáča sa smerom juhozápadným a vedie po východných hraniciach parciel 3234, 3238/2, 3240, 3242/2, 3244/1, 3246, 3248, 3251, 3254 až do bodu styku s parcelami 3708 (Kraskova) a 2889 (Kasalova). Stáča sa smerom na juh po západnej hranici parcely 3708 (Kraskova) a na západ po severnej hranici parcely 3707 (Stračia) a pokračuje južným smerom po východnej hranici parciel 3702/1-2, 3702/5, 3702/4, 3702/5, 3702/2, 3706. Stáča sa na západ po južnej hranici 3688, a prechádza na juh po východnej hranici 3687/1 a pokračuje na západ po jej južnej hranici. Ďalej sa stáča na juh po východnej hranici parcely 3689/14, na západ po južnej hranici 3689/14, 3693/9, 3693/11 a stáča sa južným smerom po východnej hranici 3693/8, 3530/1. Hranica prechádza smerom západným po južnej, východnej, severozápadnej a západnej hranici parcely 3530/1 až do miesta styku parciel 3531, 3530/1, 4329/1, 4328 a 4330/1 (Nálepkovala). Odtiaľ pokračuje smerom severovýchodným po severnej hranici parcely 3530/7 až do miesta styku s parcelou 4392. Stáča sa na sever



a pokračuje po západných hraniciach parciel 4392, 4390/2, 4389, 4388, 4387, 4386, 4390/3, 4385 až do miesta styku s parcelou 4376/2 (Misionárska). Tú prekračuje smerom severným do juhozápadného rohu parcely 4428 a pokračuje ďalej smerom severným po západných hraniciach parciel 4428, 4435/1, 4435/2, 4435/1, 4436 až do jej severovýchodného rohu v mieste styku s parcelami 3516 (Kalvárska) a 4218/3 (8. mája). Pokračuje smerom severozápadným po západnej hranici parcely 3466 a stáča sa smerom západným po južných hraniciach parciel 4218/1, 4538/14. V jej južnom rohu sa stáča severozápadným smerom po západnej hranici parciel 4538/14, 4538/8, 4546/1. Stáča sa juhozápadným smerom po južných hraniciach parcely 4538/4 až do miesta jej styku s parcelou 4538/45. Stáča sa smerom severozápadným po jej severovýchodnej hranici až do miesta styku parciel 4538/45, 4538/32, 4530 (komunikácia). Odtiaľ priamym smerom pretína parcelu 4530 (komunikácia) do bodu styku parciel 4530, 4544/5 a 4544/1. Stáča sa severovýchodným smerom po severozápadnej hranici parcely 4530 (komunikácia), pokračuje severozápadným smerom po západnej hranici parcely 4563/6, po južnej hranici parciel 4544/2 a 4563/14 smerom juhozápadným. V juhozápadnom rohu parcely 4563/14 sa stáča po jej západnej hranici na severozápad a pokračuje po západnej a severozápadnej hranici parcely 4564/24. V mieste styku s parcelou 2039/1 (Štefánikova trieda) sa stáča na severovýchod po severozápadných hraniciach parciel 4564/24, 4573, 4564/24, 4572, 4564/18, 4566, 2889 (Špitálska), 2890, 2891, 2892, 1906/1 (Hodžova), 1907, až do miesta styku s parcelou 1951 (Richtára Peregrína). Z tohto bodu smerom západným priamo pretína parcelu 2039/1 (Štefánikova trieda) a prechádza do južného rohu parcely 2073/4. Hranica pokračuje severozápadným smerom po južnej hranici parcely 2073/4, prechádza severovýchodným smerom po jej severozápadnej hranici a prechádza na severozápadnú hranicu parciel 2073/4, 2073/10, 2073/4. Stáča sa severozápadným smerom po jej južnej hranici a prechádza juhozápadným smerom po juhovýchodnej, severozápadným smerom po juhozápadnej hranici parcely 2073/2. Z jej juhozápadného rohu priamo pretína parcelu 2114 (Damborského) do južného rohu parcely 2107/2, ktorý je stykom parciel 2107/2, 2114 a 2105. Pokračuje po južných hraniciach parciel 2107/2, 2106, ktorú obchádza ďalej smerom severným po jej západnej hranici. Pokračuje smerom severným po západných hraniciach parciel 2109/2, 2110/1, 2113. Stáča sa severozápadným smerom po južnej hranici parcely 2115 a pokračuje smerom severným po jej západnej hranici až do severozápadného rohu. Odtiaľ priamo pretína parcelu 2074 (Cintorínska) do juhozápadného rohu parcely 2138/1, ktorý je stykom parciel 2138/1, 2074 a 2137. Odtiaľ pokračuje smerom severným po západnej hranici parcely 2074 (Cintorínska) až do miesta jej styku s parcelami 2133 (Osvaldova) a 2132. Tu sa stáča smerom západným po južnej hranici parciel 2132, 2130, 2128/1 a 2128/4. Pokračuje severným smerom po západnej hranici parcely 2128/4. Stáča sa smerom východným po severných hraniciach parciel 2128/4, 2128/3, 2128/1, 2127/1, 2126, 2125 a 2124. V severovýchodnom rohu parcely 2124 sa stáča na sever a priamo pretína parcelu 1883/10 (Štúrova) do juhozápadného rohu parcely 1185/1. Smerom na sever sleduje jej západnú hranicu a západné hranice parciel 1180, 1177. V severozápadnom rohu parcely 1177 sa stáča smerom východným po jej severnej hranici a prechádza po severnej hranici parcely 1176. V severovýchodnom rohu parcely 1176 v mieste styku s parcelami 1174/11, 1174/12 a 1186/3 (Piaristická) sa stáča smerom severným. Pokračuje po západnej a severnej strane parcely 1186/3 (Piaristická) a po severnej strane parcely 1250 smerom východným. V severnom rohu parcely 1250 prechádza smerom severným po západnej strane parcely 1258 (Na Vřšku), 1261 (Jozefa Vuruma) až do miesta styku parciel 1261, 1281/2 a 1158 (Ďurkova). Ďalej prechádza po severných hraniciach parciel 1281/2, 1282/3, 1282/2. Zo severného rohu parcely 1282/2 priamo pretína parcelu 1158 (Ďurkova) do južného rohu parcely 390. Ďalej pokračuje smerom severným po západných hraniciach parciel 390, 389, 388, 387/1, 386, 383, 382, 381, 380, 379 a stáča sa smerom východným po severných hraniciach parciel 379, 373, 374, 367. V severovýchodnom rohu parcely 367 sa stáča južným smerom po jej východnej hranici až po styk s parcelou 360. Prechádza smerom východným po severnej hranici parcely 360 a 358. Zo severovýchodného rohu parcely 358 prechádza priamo do juhozápadného rohu parcely 353/8, pričom pretína parcelu 353/4. Pokračuje smerom východným po severných hraniciach parciel 353/4 a 353/3 až do miesta, kde sa napája na južnú hranicu pamiatkovej rezervácie, ktorú vyhlásila vláda SSR uznesením č. 21 zo dňa 21. januára 1981 podľa § 4 zákona SNR č. 7/1958 Zb. o kultúrnych pamiatkach. Ďalej pokračuje smerom východným po južných hraniciach pamiatkovej rezervácie. Za jej východiskový bod sa považuje bod č. 155 pri bývalom župnom dome na Župnom námestí. Od tohto bodu smeruje hranica k polygónovému bodu č. 154 a 153 až k polygonálnemu bodu 561. Od neho sa stáča k polygonálnemu bodu č. 574 a 50 a prechádza do východiskového bodu, ktorým je severný roh parcely 294/2.



#### 1.4.2 Súpis parciel pamiatkového územia

Všetky parcely územia pamiatkovej zóny sú uvedené v rozhodnutí Ministerstva kultúry Slovenskej republiky, sekcie kultúrneho dedičstva, č. MK-238/2014-221/1574 zo dňa 27.01.2014, ktorým bola vyhlásená zmena vymedzenia pamiatkovej zóny Nitra a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28. 2. 2014.

Súpis parciel registra „C“ je spracovaný podľa mapy vo formáte vgi zo dňa 21.06.2011 Správou katastra Nitra.

#### 1.4.3 Parcelné vymedzenie hranice ochranného pásma

Podľa článku 2 vyhlášky OÚ Nitra č. 1/92 zo dňa 15. 9. 1992, hranice ochranného pásma mestskej pamiatkovej rezervácie a pamiatkovej zóny sú vyznačené v prílohe vyhlášky textovým popisom a grafickým plánom (podľa Návrhu na vyhlásenie Starého Mesta v Nitre za pamiatkovú zónu a jej ochranné pásmo). Hranica ochranného pásma bola stanovená podľa technicko-hospodárskej mapy, vykazujúcej stav k 31. 12. 1984. Popisovaná je od východiskového bodu, v smere chodu hodinových ručičiek.

Vymedzené ochranné pásmo je spoločné pre mestskú pamiatkovú rezerváciu a pamiatkovú zónu. Za východiskový bod je považovaný východný roh parcely č. 392. Odtiaľ hranica postupuje severozápadným smerom pozdĺž rozhrania parciel č. 392, 394, 398 na ulici Janka Kráľa a 141 (Mestský park). Ďalej pokračuje cez parcelu č. 141 po chodníkoch v Sihoti (Mestský park) a dostáva sa k rieke Nitre. Tu sa stáča smerom na severovýchod a ďalej pokračuje po jej toku v osi parcely č.4647 (os rieky) až po most. Ďalej postupuje kolmo na tok rieky po západnom okraji parcely č. 4756 (cestná komunikácia pred Brezovým hájom). Tak sa hranica dostáva na Dražovskú cestu a postupuje po západnom okraji parcely č. 4457. Z Dražovskej cesty, parc. č. 4457, sa hranica ochranného pásma stáča na Dolnohorskú, parc. č. 4866, pričom sleduje jej severozápadnú hranicu. Odtiaľ sa postupuje severovýchodným smerom po severnom a západnom okraji parcely č. 2358 cez poľnú cestu po okraji vinice, parc. č. 2367. Ďalej prechádza parcelou č. 5430 cez Kláštorskú, parc. č. 1940, pokračuje parcelou č. 326, cez Hornozoborskú a parcelou č. 2434 po Černicovej, pričom sleduje severozápadný okraj uvedených parciel. V tomto mieste sa napája na hranicu CHKO Ponitrie, ktorá vytvára severnú časť hranice ochranného pásma. CHKO Ponitrie (5474/1 bola vyhlásená v roku 1985 vyhláškou Ministerstva kultúry SSR č. 58/85 Zb.). Po prechode časťou hranice CHKO Ponitrie sa hranica ochranného pásma stáča na juh a postupuje po východnom okraji parciel č. 5830 a 5856. Pokračuje po Jaseňovej, parc. č. 5886, po južnom okraji parc. č. 5886, 6046 a stáča sa na Sojčiu, parc. č. 6085 a sleduje východný okraj parc. č. 6085. Pokračuje po Višňovej, parc. č. 6104, po Sirôtkovej, parc. č. 6256, po Hornozoborskej, parc. č. 3560, po Martinskej doline parc. č. 3642 a po Tatarkovej parc. č.3688 - pričom sleduje vždy vonkajší okraj týchto parciel (vzhľadom na ochranné pásmo). Rovnakým spôsobom hranica pokračuje po Metodovej, parc. č. 3948, po Jeleneckej, parc. č. 4449/2 a po Dobšinského, parc. č. 4449/1. Ďalej hranica vedie po Chrenovskej, cez parc. č. 4455, a takto pokračuje až po os rieky Nitry. Tu sa stáča na juh a pokračuje po jej toku v osi parc. č.1263, až po os mosta na konci Štúrovej. Prechádza južným okrajom Štúrovej, parc. č. 1883 až po Cintorínsku, a nadväzuje na vymedzenie pamiatkovej zóny po jej západnom okraji osou ulice Palánok, parc. č. 1175, cez východný okraj Ďurkovej, parc. č. 1158, až po Vikársku, parc. č. 391, kde pokračuje po jej východnej strane až po východiskový bod v mieste východného rohu parcely č. 392 na ulici Janka Kráľa.

### 1.4 ÚDAJE O VÝCHODISKOVÝCH MATERIÁLOCH

#### 1.5.1 Prehľad spracovaných územno – plánovacích dokumentácií

- územný plán mesta nitra – zmeny a doplnky č. 1 a č. 2, sprac.: san – huma '90, spol. s r.o., ing. arch. milan csanda, ing. arch. vladimír jarabica, Župné námestie 9, 949 01 nitra; 06/2003
- Centrálna mestská zóna – Nitra, územný plán zóny, koncept riešenia, sprac.: SAN – HUMA '90, spol. s r.o., Ing. arch. Vladimír Jarabica, Ing. arch. Milan Csanda, Ing. arch. Natália Bedeová, Župné námestie 9, 949 01 Nitra; 12/2003
- Centrálna mestská zóna – Nitra, územný plán zóny, návrh riešenia, sprac.: SAN – HUMA '90, spol. s r.o., Ing. arch. Vladimír Jarabica, Ing. arch. Milan Csanda, Ing. arch. Natália Bedeová, Župné námestie 9, 949 01 Nitra; 12/2004

- Územný plán Centrálnej mestskej zóny v Nitre, sprac.: Ing. arch. Vladimír Jarabica, Ing. arch. Milan Csanda, SAN - HUMA '90, s. r. o., Župné námestie 9, 949 01 Nitra, 5/2007

### 1.5.2 Mapové podklady

- Nitra v 13. – 15. storočí (zakreslené do plánu mesta v 19. storočí): 1 – Kostol sv. Jakuba, 2 – Kostol sv. Michala Archanjela, 3 – Kostol Blahoslavenej Panny Márie, 4 – Kostol sv. Štefana, 5 – Kostol sv. Emeráma, a – Castrum, b – Suburbium, c – Civitas, d – Castrum Iudeorum, e – Kapitulská, f – Párovce. BŘEZINOVÁ, G. – SAMUEL, M. (eds.). Tak čo, našli ste niečo? Svedectvo archeológie o minulosti Mostnej ulice v Nitre. Nitra: 2007.
- Plán hradného kopca z roku 1562. BŘEZINOVÁ, G. – SAMUEL, M. (eds.). Tak čo, našli ste niečo? Svedectvo archeológie o minulosti Mostnej ulice v Nitre. Nitra: 2007.
- Rukopisná mapa I. vojenského mapovania r. 1782. Archív KPÚ Nitra.
- Rukopisná mapa II. vojenského mapovania r. 1839. Archív KPÚ Nitra.
- Plán Nitry, rok 1801. BŘEZINOVÁ, G. – SAMUEL, M. (eds.). Tak čo, našli ste niečo? Svedectvo archeológie o minulosti Mostnej ulice v Nitre. Nitra: 2007.
- Plán Nitry z 2. pol. 19. storočia. BŘEZINOVÁ, G. – SAMUEL, M. (eds.). Tak čo, našli ste niečo? Svedectvo archeológie o minulosti Mostnej ulice v Nitre. Nitra: 2007.
- kópie historických máp, In.: AMBRUŠ, J. a kol.: Nitra, Obzor, Bratislava, 1977
- Katastrálna mapa mesta z roku 1893. Archív KPÚ Nitra.
- Orientačný plán mesta Nitry a pripojených obcí, okolo r. 1930
- Nitra, katastrálna mapa, M=1:1000, Katastrálny úrad, Správa katastra Nitra, 2006

### 1.5.3 Pamiatkové výskumy

#### 1.5.3.1 Archeologické výskumy

- Výskumná dokumentácia archeologického výskumu na mieste stavby „NITRA – obchodno-spoločenské centrum Mlyny – Nitra“, Katedra archeológie FF UK, Mgr. Tomáš König, PhD., Bratislava, január 2008
- Výskumná dokumentácia z archeologického výskumu, Nitra, časť Staré mesto „Rekonštrukcia verejného priestoru Nitra – Vřšok“, ACHILLES ARCHAEOLOGY, s. r. o., Mgr. Róbert Daňo, PhD., Mgr. Roman Kos, Pezinok, Nitra 03/2010 Dokumentácia z archeologického výskumu „Polyfunkčný objekt GAP CENTRUM, Palárikova ul., Nitra“, Archeologický ústav SAV, Mgr. Jozef Ďuriš, Nitra 2005
- Výskumná správa Nitra – Štefánikova 4, Polyfunkčný objekt, Ponitrianske múzeum v Nitre, PhDr. Jaroslava Ruttkayová, Nitra 2004
- Výskumná správa 3/12. Archeologický výskum PM 1/12. Nitra, Farská 7, ORL a VsŠ – parkovisko Prima banky, Ponitrianske múzeum v Nitre, PhDr. Jaroslava Ruttkayová, Nitra 2012

#### 1.5.3.2 Architektonicko-historické výskumy

- Architektonicko-historický výskum ohradného múru bývalej záhrady kláštora piaristov a archeologických architektonických nálezov, Mgr. Elena Sabadošová, Mgr. Marian Havlík, Bratislava 11/2010 – 01/2011
- Architektonicko-historický výskum ohradného múru bývalej záhrady kláštora piaristov a archeologických architektonických nálezov, nálezy rozšírenej archeologickej sondy č. 10 – nález N.19. Areál kláštora a kostola piaristov v Nitre, Mgr. Elena Sabadošová, Bratislava 04 – 05/2011
- Meštiansky dom – Štefánikova trieda 34, Nitra, prejazd a 2. nadzemné podlažie, nehnuteľnosť v pamiatkovom území, architektonicko-historický výskum, textová a grafická časť, sprac.: Mgr. Kristína Zvedelová, PhD., 09/2012
- Nitra, rímskokatolícka fara, Farská 18, architektonicko – historický výskum fasád (čiastkový), Mgr. Silvia Paulusová, Mgr. art. Jozef Klech, Mgr. art. Miroslav Polgár, Bratislava 02/2008;
- Nitra, Štefánikova č. 2, pamiatkový výskum, PhDr. Helena Haberlandová, doc. PhDr. Zuzana Ševčíková, CSc., Bratislava 10/1996

- Nitra, Štefánikova ul. č. 35, polyfunkčný dom, umelecko-historický, architektonicko-historický a archívny výskum objektu, PhDr. Zuzana Zvarová, Mgr. Peter Horanský, PhDr. Marián Zemene, Bratislava, Nitra 07/2007

#### 1.5.4 Odborné a metodické dokumenty

- MPR Nitra, Zásady pamiatkovej starostlivosti – aktualizácia, Štátny ústav pamiatkovej starostlivosti v Bratislave (Ing. arch. Dobroslava Mrázová, Ing. arch. Jara Lalková, Ing. arch. Viera Dvořáková, Ing. arch. Erika Mareková, prom. hist. Štefánia Tóthová, Ing. arch. Zoltán Varga, Daniela Hajzková), Bratislava, 1990
- Nitra, CMZ, Dolné mesto, Blok č. 1, Povrchový pamiatkový prieskum, PhDr. Helena Haberlandová, Doc. Dr. Zuzana Ševčíková, CSc., Bratislava 1994
- Nitra, CMZ, Dolné mesto, Blok č. 2, Povrchový pamiatkový prieskum, PhDr. Helena Haberlandová, Doc. Dr. Zuzana Ševčíková, CSc., Bratislava 1994
- Nitra, CMZ, Dolné mesto, Blok č. 3/I, 4/1 a 6/1, Povrchový pamiatkový prieskum, PhDr. Helena Haberlandová, Doc. Dr. Zuzana Ševčíková, CSc., Bratislava 1994
- Nitra, CMZ, Dolné mesto, Blok č. 5/I, Povrchový pamiatkový prieskum, PhDr. Helena Haberlandová, Doc. Dr. Zuzana Ševčíková, CSc., Bratislava 1994
- Pamiatková zóna Nitra, Zásady pamiatkovej starostlivosti, doplnok k aktualizovaným zásadám pamiatkovej starostlivosti z roku 1990, SÚPS Bratislava, Pamiatkový ústav Bratislava ( Ing. arch. Dobroslava Mrázová), Bratislava, 1995
- Piaristický kostol a kláštor v Nitre, západný ohradný múr areálu, doplnenie identifikácie historických murív, Mgr. Elena Sabadošová, Bratislava 11/2011
- Reštaurátorský prieskum a návrh na reštaurovanie kamenných hlavíc pilastrov piaristického kostola sv. Ladislava v Nitre, akad. sochár Pavol Čambál, Trnava 05/2005
- Vyhodnotenie územia Mestskej pamiatkovej rezervácie a Pamiatkovej zóny Staré Mesto v Nitre, Krajský pamiatkový úrad Nitra (Mgr. Peter Bisták, Mgr. Robert Daňo, PhD. (archeológia), Ing. arch. Peter Hudák, PhD., Ing. Darina Ulrychová, CSc.(zeleň), Ing. arch. Zuzana Vydarená, Ing. arch. Rudolf Viršík, PhD.), Nitra, 2007

#### 1.5.5 Archívne materiály

- Dobové grafiky a fotografie, Archív KPÚ Nitra, signatúra: 38.2/T-e, p. č. 235
- Fotografie, Archív KPÚ Nitra, signatúra: 38.2/T-e, p. č. 117
- Návrhy na vyhlásenie nehnuteľnej veci za národnú kultúrnu pamiatku (48 ks) , Archív KPÚ Nitra

#### 1.5.5 Odborná literatúra

- BEDNÁR, P.: Výskum v Nitre na ulici Pri synagóge. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2000, Nitra 2001, 33-34.
- BEDNÁR, P. – BŘEZINOVÁ, G. – FUSEK, G.: Výskumy a prieskumy v Nitre v časti Staré mesto. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 1990, Nitra 1992, 23-26.
- BEDNÁR, P. – FOTTOVÁ, E.: Nitra-tržnica – príspevok k poznaniu zázemia stredovekého mesta. In: Archaeologia Historica 28, Brno 2003, 303-315.
- BEDNÁR, P. – FOTTOVÁ, E. – ZÁBOJNÍK, J.: Výskum v priestore mestskej tržnice v Nitre. In.: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2000, Nitra 2001, 39-40.
- BEDNÁR, P. – FOTTOVÁ, E. – ZÁBOJNÍK, J.: Výskum v priestore mestskej tržnice v Nitre. In.: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2001, Nitra 2002, 32-33.
- BŘEZINOVÁ, G.: Predstihový záchranný výskum na Mostnej ulici v Nitre. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2004, Nitra 2006, 53-55.
- BŘEZINOVÁ, G.: Pokračovanie záchranných výskumov na Mostnej ulici v Nitre. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2006, Nitra 2008, 47-48.
- BŘEZINOVÁ, G.: Ďalšia preskúmaná parcela na Mostnej ulici v Nitre. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2007, Nitra 2009, 52-53.

- BŘEZINOVÁ, G. – KATKIN, S.: Záchranný výskum v Nitre na Štefánikovej triede. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 1994, Nitra 1996, 37-38.
- BŘEZINOVÁ, G. – SAMUEL, M. a kol.: Tak čo, našli ste niečo? Svedectvo archeológie o minulosti Mostnej ulice v Nitre. Nitra 2007.
- ČAPLOVIČ, P. – TOČÍK, A.: Výskum v Nitre. Archeologické rozhledy, 3,1951, 178-181,195-196.
- ČURNÝ, M. – SAMUEL, M.: Zisťovací výskum na Župnom námestí v Nitre. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2005, Nitra 2007, 64-66.
- FOTTOVÁ, E.: Záchranný výskum v Nitre - Starom meste. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2004, Nitra 2006, 76-78.
- FUSEK, G. – ZEMENE, R. (eds.): Dejiny Nitry, od najstarších čias po súčasnosť, Nitra 1998.
- HANULIAK, M.: Nitra, časť Staré mesto. In: Bialeková, D. (ed.): Pramene k dejinám osídlenia Slovenska z konca 5. až z 13. storočia. I. zväzok, 1. časť. Nitra 1989, 195-210.
- HANULIAK, M.: Hroby vo veľkomoravských sídliskových areáloch z územia Slovenska. In: Slovenská archeológia LII, č. 2, 2004, 301-346.
- HRUBEC, I.: Praveký kostrový hrob z Nitry – Horných Krškán. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 1976, Nitra 1977, 129-130.
- CHORVÁTOVÁ, H.: Druhá sezóna predstihového záchranného výskumu na Mostnej ulici v Nitre. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 1997, Nitra 1999, 71-73.
- CHROPOVSKÝ, B.: K otázke postavenia slovanských hradísk na Slovensku a úloha ich výskumu. In: Sborník Filozofickej fakulty Univerzity Komenského. Historica, 15, 1964, 9-29.
- KATKIN, S. – KATKINOVÁ, J.: Nálezy zo staršej doby bronzovej z Nitry. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 1995, Nitra 1997, 110-111.
- KOŠOVAN, Š.: Nitra slovenské Coventry?, Nitra 2004.
- **KÖNIG, T.** (ed.): Nitra - Mlyny. Stredoveké osídlenie lokality, Bratislava 2014.
- KRČMÁR, A.: Nitra na starých pohľadniciach, DAJAMA, Bratislava 2006.
- NITRA, kol. a., Obzor, Bratislava 1977.
- Nitra. Príspevky k najstarším dejinám mesta. Nitra 1993.
- NOVÁK, J. -- PROČKA, R.: Architektúra 20.storočia v Nitre. Nitra 2016.
- OŽĎANI, O.: Výsledky zisťovacieho výskumu v Nitre-Kmeťkovej ulici. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 1999, Nitra 2000, 95-96.
- RUTTKAY, M.: Zisťovací výskum na Svätoplukovom námestí v Nitre. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2001, Nitra 2002, 164-166.
- RUTTKAY, M. (ed.): Dávne dejiny Nitry a okolia. Nitra 2005.
- RUTTKAY, M.: Polykultúrna lokalita v Nitre na Svätoplukovom námestí. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2004, Nitra 2006, 167-169.
- RUTTKAYOVÁ, J.: Záchranný výskum v Nitre na Kupeckej ulici. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 1994, Nitra 1996, 153-154.
- RUTTKAYOVÁ, J. – RUTTKAY, M.: Záchranný archeologický výskum na Školskej ulici v Nitre. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2007, Nitra 2009, 165-167.
- SAMUEL, M.: Záchranný výskum na stavbe Business Centra na Mostnej ulici v Nitre. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2005, Nitra 2007, 174-176.
- SAMUEL, M.: Ďalší záchranný výskum na Mostnej ulici v Nitre. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku v r. 2006, Nitra 2008, 138-142.
- STAŠŠÍKOVÁ-ŠTUKOVSKÁ, D.: Záchranný výskum v Nitre na Kmeťkovej ulici. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2000, Nitra 2001, 193-194.
- STAŠŠÍKOVÁ-ŠTUKOVSKÁ, D.: Záchranný výskum v Nitre na Štefánikovej ulici. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 2000, Nitra 2001, 194.
- VALEKOVÁ, A.: Exkurzia Nitra v 50. – 60. rokoch. In: Monumentorum tutela, 20/2009, Hodnoty a perspektívy ochrany architektúry a urbanistických štruktúr 50. a 60. rokov 20.storočia. Bratislava 2009, 115 – 238.
- VLAŠIČOVÁ, H.: Výskum na Mostnej ulici v Nitre. In: Archeologické výskumy a nálezy na Slovensku v roku 1996, Nitra 1998, 168-170.

## 1.6 ÚDAJE O SPRACOVANÍ ZÁSAD

### 1.6.1 Odôvodnenie účelu a cieľa zásad

Požiadavka na spracovanie zásad ochrany pamiatkového územia – Pamiatkovej zóny Nitra - vyplýva zo zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“). V zmysle § 29 pamiatkového zákona je definovaná základná ochrana pamiatkového územia:

*(1) Základná ochrana pamiatkového územia je súhrn činností a opatrení, ktorými orgány štátnej správy a orgány územnej samosprávy v spolupráci s vlastníkmi nehnuteľností zabezpečujú zachovanie pamiatkových hodnôt v území, ich dobrý technický, prevádzkový a estetický stav, ako aj vhodný spôsob využitia jednotlivých stavieb, skupín stavieb, areálov alebo urbanistických súborov a vhodné technické vybavenie pamiatkového územia.*

*(2) Krajský pamiatkový úrad vypracúva zásady ochrany pamiatkového územia, ktoré sú dokumentom na vykonávanie základnej ochrany podľa odseku 1 a sú podkladom pre územný plán. Zásady sú súčasťou územného priemetu ochrany kultúrnych hodnôt územia, ktorý je podkladom na spracovanie územno-plánovacej dokumentácie podľa osobitného predpisu.*

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

*(4) Miestne príslušný krajský pamiatkový úrad je dotknutým orgánom štátnej správy pri prerokúvaní územného plánu regiónu, územného plánu obce a územného plánu zóny.*

Zo znenia § 29 pamiatkového zákona vyplýva požiadavka na vypracovanie zásad ochrany pamiatkového územia. Pamiatkový úrad Slovenskej republiky so sídlom v Bratislave zahrnul vypracovanie Zásad ochrany Pamiatkovej zóny Nitra do plánu hlavných úloh činnosti úradu.

Cieľom vypracovania zásad Pamiatkovej zóny Nitra bolo vytvoriť dokument na vykonávanie základnej ochrany pamiatkového územia, ktorý bude definovať pamiatkové hodnoty územia a stanoví požiadavky na ich optimálny spôsob ochrany, obnovy a prezentácie ako základný podklad pre výkon štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu v pamiatkovom území mesta Nitra.

Spracované a následne schválené Zásady ochrany pamiatkového územia Pamiatkovej zóny Nitra predstavujú odo dňa ich vydania Krajským pamiatkovým úradom Nitra súčasť územného priemetu ochrany kultúrnych hodnôt pamiatkového územia a sú podkladom pre spracovanie a zmeny v územnoplánovacej dokumentácii podľa zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Materiál zásad spracováva komplexne a v maximálne možnej miere údaje o pamiatkovo chránenom území a súčasne aj o jednotlivých nehnuteľnostiach na území jednak formou historickej mapovej a fotografickej dokumentácie a s tým spojenej textovej a výkresovej časti s vyhodnoteniami z hľadiska architektonicko-historického vývoja územia a návrhom zachovania z hľadiska ochrany zadefinovaných pamiatkových hodnôt územia.

Poslaním materiálu je určiť konkrétne zásady pre zachovanie, ale aj odstránenie či obmedzenie negatívnych vplyvov smerujúcich ku zachovaniu pamiatkových hodnôt jednotlivých kategórií pamiatkovo chránených nehnuteľností, k náprave architektonických nedostatkov, ktoré vznikli v predchádzajúcich obdobiach na historických objektoch, eliminovanie nevhodného pôsobenia rušivých stavieb, vymedziť a stanoviť pôdorysné a hmotové regulatívy pre plochy, ktoré je možné, prípadne nie je možné zastavať, ako aj stanoviť požiadavky na zachovanie historickej zelene a drobnej architektúry ako aj archeologických nálezov a nálezísk.

## 1.7 SPOLUPRÁCA NA REGENERÁCIÍ PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Komplexná spolupráca orgánov štátnej správy a obecnej samosprávy je pri starostlivosti o územie pamiatkovej zóny nevyhnutná.

Dôležitú úlohu pri tejto spolupráci zohráva predovšetkým Mesto Nitra - Mestský úrad, ako výkonný orgán mestského zastupiteľstva a primátora mesta. Jedným z cieľov by mala byť snaha o pravidelnú údržbu a regeneráciu pamiatkového územia, ako dôležitá súčasť zámerov mestského zastupiteľstva. V rámci Mestského úradu v Nitre spolupracuje s krajským pamiatkovým úradom najmä odbor stavebného poriadku, odbor kultúry a útvar hlavného architekta, ktorý zabezpečuje plnenie úloh na úseku rozvoja mesta, územného plánovania, stavebníctva a životného prostredia.

Spôsob a forma zabezpečovania regenerácie územia pamiatkovej zóny a s tým spojené úlohy štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu sú legislatívne ukotvené v zákone č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov. Podľa § 10 ods. 2 písm. a) Pamiatkový úrad Slovenskej republiky riadi a kontroluje výkon štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu uskutočňovaný krajskými pamiatkovými úradmi. Podľa § 11 ods. 1 je krajský pamiatkový úrad v prvom stupni vecne príslušným správny orgánom, ktorý rozhoduje o právach a povinnostiach právnických osôb a fyzických osôb na úseku ochrany pamiatkového fondu, archeologických nálezov a archeologických nálezísk, ak tento zákon neustanovuje inak.

V zmysle § 1 odsek 2 pamiatkového zákona „tento zákon ďalej upravuje organizáciu a pôsobnosť orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy, ako aj práva a povinnosti vlastníkov a iných právnických osôb a ukladanie pokút za protiprávne konanie na úseku ochrany pamiatkového fondu, ktorý je významnou súčasťou kultúrneho dedičstva a ktorého zachovanie je verejným záujmom“.

V zmysle § 14 pamiatkového zákona „obec utvára všetky podmienky potrebné na zachovanie, ochranu, obnovu a využívanie pamiatkového fondu na území obce“. Obec dbá, aby vlastníci kultúrnych pamiatok konali v súlade s týmto zákonom; koordinuje budovanie technickej infraštruktúry sídel s pamiatkovým územím; spolupôsobí pri zabezpečovaní úprav uličného interiéru a uličného parteru, drobnej architektúry, historickej zelene, verejného osvetlenia a reklamných zariadení tak, aby boli v súlade so zámermi na zachovanie a uplatnenie hodnôt pamiatkového územia; podporuje iniciatívy občanov a občianskych združení pri ochrane pamiatkového fondu; na základe výpisov z ústredného zoznamu vedie evidenciu pamiatkového fondu na území obce. Obec môže utvárať zdroje na príspevky vlastníkom na záchranu a obnovu kultúrnych pamiatok nachádzajúcich sa na území obce. Obec môže rozhodnúť o utvorení a odbornom vedení evidencie pamätihodností obce. Do evidencie pamätihodností obce možno zaradiť okrem hnutelných a nehnuteľných vecí aj kombinované diela prírody a človeka, historické udalosti, názvy ulíc, zemepisné a katastrálne názvy, ktoré sa viažu k histórii a osobnostiam obce. Zoznam evidovaných pamätihodností obce predloží obec na odborné a dokumentačné účely krajskému pamiatkovému úradu; ak ide o nehnuteľné veci, predloží zoznam aj stavebnému úradu.

Mesto Nitra má vytvorenú evidenciu pamätihodností mesta v zmysle ustanovenia § 14 odseku 4 pamiatkového zákona. Evidencia pamätihodností mesta Nitra bola vytvorená Všeobecným záväzným nariadením mesta Nitra č. 5/2009 o pamätihodnostiach zo dňa 25. júna 2009 s účinnosťou odo dňa 20. júla 2009, v ktorom stanovuje spôsob ochrany a využívania pamätihodností.

Ďalšími dotknutými orgánmi sú: Okresný úrad Nitra – odbor starostlivosti o životné prostredie Nitriansky samosprávny kraj – odbor strategických činností, odbor cestovného ruchu, odbor vzdelávania a kultúry, ako aj Regionálna rozvojová agentúra Nitra.

Okrem štátnych a samosprávnych orgánov je pri regenerácii územia pamiatkovej zóny nevyhnutné spolupracovať aj s miestnymi inštitúciami odborného charakteru, predovšetkým s Ponitrianskym múzeom v Nitre, Archeologickým ústavom SAV v Nitre, Štátnym archívom v Nitre, Ivanka pri Nitre, ako aj s organizáciami tretieho sektora zameriavajúcimi sa na ochranu kultúrneho dedičstva. Primárne je nevyhnutné pracovať na osвете vlastníkov nehnuteľností v pamiatkovom území, keďže práve oni sú hlavnou súčasťou procesu údržby, ochrany a regenerácie hodnôt pamiatkového územia.





## **2 ODŮVODNENIE A VÝZNAM OCHRANY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA**

### **2.1 DŮVOD SPRACOVANIA ZÁSAD OCHRANY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA**

Vyhlásenie pamiatkovej zóny vyhláškou č. 1/92 zo dňa 15. septembra 1992 o vyhlásení pamiatkovej zóny Nitra, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 14. decembra 1994, bolo zmenené Ministerstvom kultúry Slovenskej republiky rozhodnutím zo dňa 27. januára 2014, č. MK-238/2014-221/1574, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28. februára 2014 a ktorým bola vyhlásená zmena vymedzenia pamiatkovej zóny Nitra.

Na základe uskutočnenej zmeny vymedzenia hraníc pamiatkovej zóny spojeného s rozdelením územia zóny na sektory a v nadväznosti na ustanovenie § 29 zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov vznikla požiadavka na vypracovanie zásad ochrany pre Pamiatkovú zónu Nitra, ktoré stanovujú požiadavky na optimálny spôsob ochrany, obnovy a prezentácie pamiatkových hodnôt územia zóny.

Vzhľadom na to, že pamiatková zóna predstavuje rozľahlé územie so zástavbou rôznorodého charakteru, pôvodu a hodnôt, bolo pre zjednodušenie popisu a vyhodnotenia celé územie zóny rozdelené na 12 sektorov ( A,B,D,E,G,F,I,J,K, N, M, O), ktoré jednotlivo predstavujú charakterom zástavby a zachovanými hodnotami logické a konzistentné celky.

Materiál zásad obsahuje analýzy a vyhodnotenia historických a pamiatkových hodnôt jednotlivých sektorov územia Pamiatkovej zóny Nitra. Pri spracovaní zásad ochrany sa vychádzalo z údajov obsiahnutých v blokových prieskumoch, dostupných odborných a metodických materiáloch a výskumov vzťahujúcich sa k predmetnému územiu. Aktuálnosť údajov bola preverená a dopĺňaná na základe terénnych obhliadok zameraných na priestory území jednotlivých sektorov a exteriéry jednotlivých nehnuteľností. Rozsah terénnych obhliadok bol limitovaný verejne prístupnými priestormi.

### **2.2 STRUČNÝ HISTORICKÝ A STAVEBNÝ VÝVOJ ÚZEMIA**

#### **Počiatky osídlenia**

Prírodné podmienky a širšie súvislosti v kontexte osídľovania územia limitovali vznik a formovanie osídlenia v lokalite dnešného územia mesta Nitra. Podľa dostupných prameňov bolo toto územie kontinuálne osídlené. Stopy osídlenia z mladšieho paleolitu sa nachádzajú v lokalite Čermáň, na úpätí Zobora a v jaskyni pod Hradom. V tomto období išlo o dočasné stanoviská (tábory) lovecko-zberačských skupín migrujúcich v širšom regióne. Prvé trvalé ľudské sídla na území súčasného mesta začali vznikať na začiatku mladšej doby kamennej – neolitu, v súvislosti so začiatkom pestovania kultúrnych plodín a chovom hospodárskych zvierat (kultúra s lineárnou keramikou a železovská skupina). Sídlišká, charakteristické tzv. dlhými domami, vznikali na úrodných terasách rieky Nitra. Na ulici Priemyselnej (južné úpätie Kalvárie) bolo preskúmané najväčšie pohrebisko kultúry s lineárnou keramikou v Európe. V období eneolitu (3 700 – 1 900 p. n. l.) boli podobne ako v neolite osídľované prevažne nižšie položené terasy na oboch brehoch rieky Nitra. V období staršej doby bronzovej sa výraznejšie zahusťuje osídlenie v priestore tzv. Dolného mesta. V období maďarovskej kultúry bolo na hradnom kopci vybudované opevnené sídlisko s regionálnou politicko-správnou, ekonomickou (stredisko obchodu a špecializovaných remesiel) a pravdepodobne aj s náboženskou funkciou, ktoré bolo chránené aj vodnou priekopou. Na ostatnom území mesta sa v tom čase nachádzali neopevnené osady tvoriace sídelnú aglomeráciu. V neskorej dobe bronzovej (cca 1000 – 800 p. n. l.) a v dobe halštatskej (800 – 500 p. n. l.) sa na vrchole Zobora nachádzalo opevnené hradisko, súčasť systému hradísk lužickej kultúry v pohorí Tríbeč. V závere doby laténskej (kelto-dácky horizont, 1. storočie p. n. l.) bolo na hradnom kopci vybudované opevnené hradisko – centrum sídelnej aglomerácie. V dobe rímskej sa na oboch brehoch rieky nachádzali neopevnené osady germánskeho osídlenia. Neopevnené osady sa v regióne Nitra nachádzali aj v období sťahovania národov. Rozptýlené osídlenie poľnohospodárskeho charakteru bolo charakteristické pre včasnoslávské obdobie (6. - 7.storočie). V období avarského kaganátu sa v priestore mesta začalo formovať hlavné centrum, príp. jedno z hlavných centier naddunajských Slovanov.

### **Sídelná aglomerácia v okolí kniežacieho sídla v období raného stredoveku**

Vo veľkomoravskom období (9. storočie) existovala na území súčasného mesta veľká sídelná aglomerácia skladajúca sa z hradísk, otvorených sídlisk a pohrebísk, súvisiaca s existujúcim kniežacím sídelným hradiskom. Nálezy v okolí piaristického Kostola sv. Ladislava a v bloku medzi Farskou a ulicou Piaristickou dokladajú existenciu pravdepodobne centrálného kniežacieho hradiska na Vřšku, ktoré bolo opevnené dvojitém zemným valom a priekopou. V areáli sa nachádzali aj zvyšky neidentifikovanej kamennej stavby a hroby s bohatým inventárom patriace vyššej vrstve obyvateľstva. Ďalšie hradisko sa nachádzalo na hradnom kopci. Opevnené bolo drevozemným valom s kamennými plentami (dve stavebné fázy) a v prístupnejších miestach pravdepodobne aj priekopou. Na základe sekundárnych nálezov architektonických článkov a malty v druhej fáze valu je veľmi pravdepodobné, že v priestore hradiska stála už v 1. polovici 9. storočia murovaná (sagrálna?) stavba. Malá vzdialenosť od centrálného hradiska vytvára predpoklad pre situovanie sídla nitrianskeho biskupa (Wiching) práve do tohto priestoru. Tretie dôležité hradisko sa nachádzalo na Martinskom vrchu, opevnené bolo drevozemným valom s kamennou plentou a priekopou. Pod základmi románskeho kostolíka z 11. storočia sa tu odkryli zvyšky jednoložovej stavby s kvadratickou apsidou pravdepodobne z 9. storočia. V predhradí boli zistené stopy po špecializovanej remeselnej výrobe – spracovanie železa a farebných kovov, spracovanie kosti a parohu, atď.. V 9. storočí sa na území mesta Nitra nachádzali aj dve refugiálne hradiská, ktoré vznikli využitím zaniknutých pravekých hradísk : Lupka (hradisko s hrnčiarskou osadou v podhradí) a Zobor. Pod hradiskom na Zobore vznikol benediktínsky kláštor, ktorého počiatky siahajú možno až do veľkomoravského obdobia. Benediktínsky Kláštor sv. Hyppolita dokladajú aj Zoborské listiny z rokov 1111 a 1113. Kláštor bol poškodený za husitských vojen, v 15. storočí opustený a na jeho ruinách vyrástol v 17. storočí kláštor kamaldulov. Na ostatnom území mesta existovala v 9. storočí hustá sídelná aglomerácia, skladajúca sa z neopevnených osád špecializovaných remeselníkov vyrábajúcich pre kniežací dvor (tzv. služobné osady), obchodníckych osád a roľníckych osád. Spomenutý systém sídelnej aglomerácie zostal zachovaný aj v 10. storočí, kedy sa Nitra spolu s Nitrianskom po krátkom období Přemyslovského vplyvu (1. tretina 10. storočia) stala súčasťou Arpádovskej domény. Hlavnú zmenu v štruktúre osídlenia v 10. storočí predstavuje postupná redukcia hradísk (zánik hradiska na Martinskom vrchu a Na Vřšku) a presun kniežacieho sídla z lokality Na Vřšku na hradný kopec. Po roku 1000 sa Nitra stala súčasťou Uhorského kráľovstva ako centrum údelného kniežactva (Nitriansko súčasťou tzv. Pars tertium spolu s Biharskom).

### **Formovanie stredovekého mesta**

Koncom 11. a na začiatku 12. storočia v dôsledku hospodárskych požiadaviek vlády zaniká systém tzv. služobných osád remeselníckeho a aj poľnohospodárskeho charakteru a z jednotlivých častí sídelnej aglomerácie sa začínajú formovať jednotlivé územno-správne celky vrcholnostredovekého osídlenia: Hrad s tzv. Horným mestom (Castrum), osada v podhradí (Suburbium – dnešná ulica Podzámska), tzv. Dolné mesto (Civitas), Kapitulska osada (v priestore medzi ulicami: Farská, Janka Kráľa, Vikárska a Ďurkova), Castrum Iudeorum (židovské mesto – v priestore Na Vřšku s dedinou Párovce, okolo Kostola sv. Štefana). Dedina Párovce s Kostolom sv. Štefana existovala už v 11. storočí, najneskôr na prelome 11. a 12. storočia sa tu usadili kabarskí kalízovia (kráľovskí vyberači daní) a sídlili tu tiež kráľovskí rytieri Nitrianskeho hradu. Až do 19. storočia bola táto časť miestom zasadania šľachtickej stolice. V roku 1238 bol vysvätený kostol a kláštor františkánov v lokalite Na Andrášku (extra muros), ktorý bol zničený v roku 1441 husitmi.

### **Mesto v stredoveku**

Po tatárskom vpáde nasledovalo pomerne dlhé obdobie striedajúcich sa fáz budovania a ničenia mesta a hradu v dôsledku vojenských udalostí, ktoré sa skončilo až ústupom kuruckých vojsk v roku 1708. V dôsledku vojenských udalostí sa mestský organizmus postupne transformoval do polohy, kde vznikla pomerne stabilná uličná sieť s výraznými orientačnými lokalitami, na ktorých vznikali a zanikali výrazné mestské stavby. Samotný organizmus hradného pahorku vyzrel prestavbami a úpravami do pomerne stabilného objemového a štruktúrneho zoskupenia. Opevňoval sa v tomto období nielen hrad a hradný pahorok, ale aj organizmus Dolného mesta, ktorý takto získal dodnes čitateľný pôdorys.

V roku 1241-1242 sa spomína Nitriansky hrad ako jeden z mála hradov, ktoré neboli dobyté. Dá sa predpokladať, že celé neopevnené sídlo v jeho okolí pravdepodobne podľahlo zničeniu. Listina Belu IV. zo septembra 1248 uvádza 2000 až 2500 obyvateľov, z čoho sa dá predpokladať existencia pomerne

veľkého sídelného útvaru. V roku 1271 dobyl hrad a vyplienil okolie mesta Přemysl Otakar II.. Od 13. mája 1288, keď kráľ Ladislav IV. daroval mesto aj so všetkými majetkami biskupstvu bola Nitra zemepanským mestom. V rokoch 1302, 1311-1321 dobyli mesto a hrad vojská Matúša Čáka. Po bojoch bolo mesto v rozvalinách a hradná katedrála značne poškodená. Na začiatku 14. storočia Nitra pozostávala pravdepodobne z piatich častí: biskupský hrad a Horné mesto (Castrum), Dolné mesto (mesto z vlastnou samosprávou a mestskými právami - Civitas), Podhradie (lokalita Podzámskej - Suburbium), celok v lokalite ulíc Vikárska a Ďurkova (Kapitulská osada), Párovce a Vŕšok (Castrum Iudeorum). Nasledovalo obdobie rozmachu. V 30-tych rokoch 14. storočia je doložených päť kostolov: Kostol sv. Jakuba (farský – v súčasnosti Svätoplukovo námestie), Kostol Najsvätejšej Panny Márie (Na Vŕšku), Kostol sv. Michala Archanjela (Andrášok), Kostol sv. Štefana kráľa (Párovce) a Kostol sv. Emeráma, sv. Svorada a sv. Benedikta (biskupský na hrade). K prestavbe hradu, katedrály a pravdepodobne aj biskupského paláca na hrade došlo pravdepodobne medzi rokmi 1333 – 1335. V tomto období rozmachu sa dá predpokladať aj zvýšenie stavebných aktivít v Hornom a Dolnom meste. V prvej tretine 15. storočia sa na nariadenie kráľa Žigmunda Luxemburského obnovuje hrad. Vybuďovalo sa gotické opevnenie hradu a na podnet biskupa Mossóciho sa buduje nová brána hradu (dnešná horná brána). Druhý pás opevnenia obklopoval, využijúc danosti terénu, Horné mesto, vstupná brána sa nachádzala pod Župným domom a ústila do ulice Jesenského. Dolné mesto bolo opevnené palisádami a priekopami, ktoré nadväzovali na opevnenie. Horné a Dolné mesto naďalej oddeľovalo rameno Nitry - Nitrička. Dolné mesto malo údajne dve brány (v lokalite tzv. tureckej brány a v časti vyústenia na Párovce). Mesto obsadil v prvej tretine 15. storočia Stibor zo Stiboric. V roku 1431 obsadilo mesto vojsko pod vedením Prokúpku. Nasledovalo dobytie mesta vojskami Jána Jiskru z Brandýsa. Pre spolčenie s Jiskrovcami bol v roku 1459 suspendovaný nitriansky biskup a župan Tomáš Debrante. V tomto období dochádzalo k častým vojenským útokom na mesto a hrad a tak dochádza k jeho devastovaniu a stavebnému úpadku.

V roku 1465 dobyli späť hrad a mesto vojská Mateja Korvína, ktoré vypálili biskupský archív. V zničenej časti dolného kostola hradnej katedrály boli nadstavané múry a priestor bol nanovo zaklenutý krížovými rebrovými klenbami. V roku 1471 dobyli mesto a hrad vojská poľského kráľa Kazimíra. V 2. polovici 15. storočia sa už v Hornom meste nachádza sakrálny objekt neskoršieho františkánskeho kostola. Na prelome 15. a 16. storočia v dôsledku potvrdenia mestských výsad Matejom Korvínom z roku 1473, sa v meste uvádza solný sklad. Na konci 15. storočia a začiatku 16. storočia je mesto zbedačované vymáhaním neoprávnených daní a dá sa predpokladať stagnácia jeho rozvoja. V roku 1530 obsadil hrad a mesto cisársky generál Ketzianer, ktorý podvážal z katedrály cennosti do Viedne.

### **Rozvoj a ničenie mesta v novoveku**

Vojvodca Jána Zápoľského Valentín Török predal nitrianske panstvo Alexandrovi Turzovi. Ferdinand I. menoval za nitrianskeho biskupa a župana Františka Turzu. Dá sa predpokladať, že Turzovci napomohli svojimi aktivitami k zveľadeniu hradu a rozvoju mesta. V roku 1552 pustošili Turci okolie Nitry a zničili aj františkánsky kláštor na Andrášku. O rok neskôr vypukol ničivý požiar, ktorý zničil privilégiá mesta. V roku 1556 sa František Turzo, ktorý nebol vysvätený, zriekol biskupstva, stal sa protestantom a oženil sa. Po Turzovi nastupuje biskup Bornemissza, ktorý daroval hradnej katedrále cennosti a knižnicu. Od roku 1580 sa v Nitre uvádzajú cechy, čo dokladá dobiehanie rozvoja mesta. Súpis z roku 1598 dokladá v meste 153 zdanených domov: 93 meštianskych a zemianskych, 29 kapitulských domov, 17 biskupských a 14, ktoré patrili františkánom. Pravdepodobne úpadok a stagnácia mesta spôsobili, že v roku 1601 už počet domov klesol na 104. V roku 1605 sa pomocou zrady podarilo povstalcovi pod vedením F. Rédeyho obsadiť mesto a Rédey sa vyhlásil za župana. Pri svojom odchode v roku 1606 odniesol z pokladnice katedrály viaceré klenoty a pravdepodobne aj viaceré listiny potvrdzujúce práva a výsady. Jeho vojsko pri odchode drancovalo a ničilo mesto. V tomto čase bol zničený aj Kostol Matky Božej na Kalvárii. V roku 1620 obliehali hrad vojská Gabriela Bethlena. Posádka hradu pod vedením biskupa Telegdyho kapitulovala. O rok neskôr dobyli hrad cisárske vojská a opätovne dobyli hrad vojská pod vedením Stanislava Thurzu. Po týchto bojoch hrad a pravdepodobne aj mesto zostali v ruinách. Po Mikulovskom mieri sa situácia stabilizuje. Arcibiskupom sa stáva Telegdy. Medzi rokmi 1622 – 42 bola obnovená horná aj dolná loď katedrály. V roku 1624 povolal biskup do mesta Františkánov, ktorých nový kláštor v Hornom meste bol vysvätený v roku 1630. V tom čase bol obnovený aj kostol na Kalvárii a uvádza sa aj františkánsky mlyn. V roku 1648 sa stal biskupom Szelepcsényi, ktorý dal osadiť v dolnej lodi katedrály Oltár Snímania z kríža s reliéfom od Jána Perneggera.

12. októbra 1663 obsadili Turci pod vedením Gházi Husseina bašu. Hrad mal v čase tureckej invázie vnútornú aj vonkajšiu časť oddelenú od seba jarkom a palisádami. V čase tejto invázie bola údajne postavená aj tzv. Turecká brána v lokalite vyústenia vtedajšej hlavnej ulice do priestoru pred brodom cez Nitru (križovatka dnešnej Štúrovej a Štefánikovej triedy). Po príchode vojska vedeného generálom de Souchesom Turci podpálili Horné aj Dolné mesto a utiahli sa na hrad. Po obliehaní vyjednali Turci odchod. Z mesta zostali iba ruiny a hrad bol značne poškodený. Generál de Souches chcel asanovať Dolné mesto a súdobo opevniť hrad, ale na zákrok palatína sa od plánu upustilo, lebo hrad bol malý na predpokladanú posádku. V roku 1666 bol menovaný biskupom Leopold Kallonich, ktorý zreorganizoval hradnú posádku, dal vykonať asi aj množstvo opráv hradu. V tejto súvislosti prebehla v rokoch 1668 a 1669 aj oprava hradnej katedrály. V roku 1673 zhorel františkánsky kláštor a časť Horného mesta. Od roku 1674 prebiehali opevňovacie práce hradu do podoby, akú má opevnenie hradu v súčasnosti. V roku 1691 sa na základoch staršieho zoborského kláštora buduje nový kláštor pre kamaldulov (zrušený Jozefom II.). Po roku 1701 sa začína so stavbou komplexu Piaristov vybudovaním kolégia v Dolnom meste. V roku 1703 vypukol požiar v ulici Dlhej a zachvátil Dolné mesto a piaristický kláštor. V novembri roku 1703 obsadili Dolné mesto kuruci. Pri dobývaní hradu podpálili Rákocziovci Horné mesto. V auguste 1704 posádka odovzdala hrad kurucom pod vedením Bercsényiho. V roku 1708 kurucké vojská ustúpili a po obliehaní Jánom Pálffym zostáva hrad a mesto v zlom stave. Po tejto poslednej ozbrojenej agresii sa začína obdobie konsolidácie pomerov v meste.

### **Celistvá mestská štruktúra v 18. a 19. storočí**

Po morovej epidémii v roku 1710 a dvoch požiaroch v rokoch 1717 a 1723 začína postupná konjunktúra, súvisiaca s budovaním mesta aj hradu. V meste ešte na začiatku 18. storočia začína pôsobiť rád piaristov, ktorý si postupne začína budovať komplex kláštora, kostola a konviktu. Do vybudovania budov na dnešnom mieste sídlil rád v objekte oproti radnici pri vtedajšom farskom Kostole sv. Jakuba. V roku 1729 zo základiny richtára Brezoviča bola vybudovaná Kaplnka sv. Michala na mieste bývalého kostola, ktorý bol pozostatkom františkánskeho kláštora. Stav hradného areálu po ničivých vojenských udalostiach si v prvej tretine 18. storočia si vyžiadal rozsiahle stavebné zásahy. Do Nitry v tom čase prichádza D. Martinelli, ktorý je poverený obnovou biskupskej katedrály. V roku 1739 ho v stavebných aktivitách vystriedal F. A. Hilldebrandt, ktorý buduje hradný palác a stavia nový veľprepoštský palác. Je pomerene pravdepodobné, že aj stavebné aktivity súvisiace s budovaním piaristického komplexu v tomto čase usmerňuje F. A. Hilldebrandt, aj keď z ohľadom na architektonické tvaroslovie a koncepciu hlavnej fasády kostola je pravdepodobné pri stavbe kostola aj pôsobenie T.A. Pilgrama. V roku 1739-1740 postihla obyvateľstvo morová epidémia. Je pravdepodobné, že práve z tohto dôvodu sa začiatok stavby piaristického Kostola sv. Ladislava posúva na rok 1742. V tom istom roku na pamiatku obetiam vybuďovali Mariánsky stĺp na hradnom pahorku, ktorý sochársky skoncipoval a vyzdobil M. Vogerle. Pravdepodobne v tejto súvislosti bol aj most na hrad vyzdobený sochami. V roku 1759 sa dostavujú ku kostolu piaristov veže a nadstavujú sa budovy kláštora a konviktu o jedno podlažie. Po požari v roku 1762, ktorý zachvátil celé mesto, sa opätovne začína s budovaním mestskej štruktúry. V roku 1764 bola postavená budova fary v Dolnom meste. Biskup Ján Gusztíny dal medzi rokmi 1764-1770 postaviť kňazský seminár. V tomto čase sa prvýkrát uvádza aj dláždenie v meste. Biskup Ján Gusztíny dal v roku 1766 kameňom vydláždiť mestský rínok. Je pravdepodobné, že v tom čase bolo Horné mesto už dláždené, alebo sa v súvislosti s dláždením rínku dalo tiež vydláždiť. V roku 1779 bolo v Nitre zriadené veľprepoštsstvo, ktorého sídlom bol novopostavený palác na úpätí hradného pahorku v priestore medzi korunnou hradbou a zástavbou Horného mesta. O niekoľko rokov neskôr sa dozvedáme s krátkej správy z roku 1789, že v Nitre sú domy zanedbané, ulice zablatené a dominuje tu zástavba z nepálených tehál. V roku 1789 bol vysvätený Kostol sv. Ladislava, dominujúci komplexu kláštora piaristov. Od roku 1793 pôsobila v Nitre pobočka Slovenského učeného tovaríšstva, v ktorej sa zapájal do činnosti aj Anton Bernolák. V rokoch 1793-1794 postihli mesto dva rozsiahle požiare. Za obeť im padol aj župný dom, kláštor františkánov a farský Kostol sv. Jakuba, ktorý bol následne aj zbúraný. Zachovaná bola iba veža, ktorú zbúrali až neskôr. Intenzívnejší stavebný rozmach nenastal ani v nasledujúcom období.

Po požiaroch v rokoch 1793 a 1794 dochádza ku stagnácii rozvoja mesta. Väčšina poškodených objektov sa v tomto období pravdepodobne iba utilitárne opravuje a zobytnuje. V roku 1800 nariadila župná správa vyčistiť koryto Nitričky od odpadkov, ktoré tam začali obyvatelia naväzovať.

V druhých dvoch desaťročiach 19. storočia sa najmä v Hornom meste začínajú budovať a prebudovávať objekty v empírovom štýle, ktorý v niektorých prípadoch presahuje regionálnu úroveň. K najhodnotnejším príkladom tejto tendencie patrí empírová prestavba objektu „Pro meritae quieti“ a tzv. Kluchovho paláca. S rozvojom mesta a cirkevného školstva v tridsiatych rokoch súviselo aj založenie prvej kníhtlačiarne v roku 1836. V tomto čase vznikol v meste aj stály divadelný súbor, ktorý uvádzal svoje predstavenia od roku 1844 v hostinci U zlatého jeleňa. V roku 1848 bola k mestu Nitra pripojená aj obec Zobor. V rokoch 1850 a 1855 postihli obyvateľov mesta dve cholerové epidémie. Medzi rokmi 1854-61 bol vybudovaný kostol a kláštor Vincentiek. Ich pôsobenie bolo späté so starostlivosťou o chorých, čím prispievali k zlepšeniu zdravotnej starostlivosti. V roku 1858 dáva mesto zbúrať tureckú bránu, ktorá bola vybudovaná v čase okupácie mesta tureckými vojskami. Tento počin otvoril urbanistickú štruktúru mesta južným smerom, čím vznikla hlavná os rozvoja mesta, ktorou je dnešná Štefánikova trieda. Medzi rokmi 1860 a 1875 dochádza k prestavbe a dostavbe župného domu podľa projektu Ö. Dümerlinga. Dá sa predpokladať, že v období od veľkých požiarov v závere 18. storočia, pred vstupom priemyslu do urbanistickej štruktúry mesta, malo Dolné mesto dominantne jednopodlažnú zástavbu z meštianskych a čiastočne aj roľníckych domov, ktorá umocňovala kontrast v nadhodnotených proporciách sakrálnych stavieb a objektov Horného mesta. Tento kontrast sa postupne v priebehu nasledujúceho vývoja znížil.

### **Budovanie priemyslu a expanzia mestskej štruktúry za hranice niekdajšieho opevnenia v období 2. polovice 19. storočia až začiatku 20. storočia**

Vybudovaním prvého parného mlyna Arpád v roku 1863 sa v Nitre začína obdobie rozvoja priemyslu, ktoré výrazne vnieslo do vtedajšieho viac agrárneho sídla mestotvorný prvok. V roku 1865 bola v Párovciach vybudovaná strojárň a zlievareň na výrobu poľnohospodárskych strojov. Jedným z prvých menších priemyselných podnikov bola aj pálenica Eliáša Sameka. V roku 1866 postihla mesto epidémia cholery. Od 60. rokov 19. storočia sa začína výraznejšie meniť charakter zástavby. Začínajú vyrastať viacpodlažné meštianske a nájomné domy a v častiach za južnou hranicou starého mesta vznikajú nové vilové objekty. V roku 1869 je zavedené mestské plynové osvetlenie a vybudovaná mestská plynáreň v južnom závere Štefánikovej triedy. S rozvojom priemyslu sa začína v meste kumulovať aj kapitál a v roku 1869 vzniká Nitrianska ľudová banka. V 70. rokoch 19. storočia pokračuje intenzifikácia vnútornej štruktúry mesta nadstavbami, prestavbami objektov a zahusťovaním vnútroblokov a aj expanziou novej zástavby v južnom smere. V roku 1871 je vybudovaná tehelňa a rad menších výrobných podnikov obohatili dve octárne a továreň na potaš. Novú budovu župnej nemocnice vybudovali v roku 1872. V roku 1873 boli zlúčené všetky nitrianske obce do mesta Nitra. Od roku 1876 mala Nitra vlakové spojenie. V súvislosti s vybudovaním železnice pravdepodobne došlo aj k preloženiu hlavnej cesty spájajúcej Nové Zámky s Nitrou z trasy vedúcej popri rieke do dnešnej polohy. V súvislosti s budovaním železnice dochádza k prehodnoteniu staršej štruktúry v lokalite pod kalváriou a vyrastá kompaktná zástavba domov určených väčšinou pre zamestnancov železnice. Na niektorých parcelách tejto štvrti začínajú vyrastať aj vily miestnych podnikateľov. Medzi rokmi 1877-78 došlo k dostavbe Veľkého seminára podľa projektu Jána Lyku, čím panoráma mesta získala ďalšiu výraznú dominantu. V roku 1880 sa zbúrala stará mestská radnica a na jej mieste bola podľa projektu Jána Lyku postavená dnešná budova. Veža Kostola sv. Jakuba, ktorá zostala ako pozostatok po mestskom farskom kostole, bola zbúraná v súvislosti s úpravou priestoru pred radnicou a na jej mieste bol postavený votívny stĺp ku cti Panny Márie. V tom istom roku bol na ulici Rivej zriadený parný a vaňový kúpeľ, ktorý zvýšil hygienický komfort obyvateľov mesta. Od r. 1882 sídlil stály mestský divadelný súbor v budove divadla, ktoré naprojektoval V. Adolf. V 80. rokoch rýchlejšie pribúdajú v meste poschodové budovy, predstavuje sa kapitulský hostinec na hotel, hostinec Hus na hotel, predstavuje sa katolícka fara, stavia sa Engelov palác, vojenské objekty na Chrenovej. Rozvoju stavebníctva napomáha aj parná tehelňa v Mlynárčiach, ktorá zahájila svoju činnosť v roku 1889. K dominantám mesta pribudli od roku 1890 aj kasárne pri tureckej bráne. Od roku 1891 malo mesto plynáreň a plynové osvetlenie. V priebehu 90 rokov pribudla k objektom župnej nemocnice nová budova od A. Hausmanna. Od r. 1894 má mesto budovu novej pošty postavenú podľa projektu R. Pekaňa. V tom istom roku zahájil činnosť Aujezského mlyn. V tom čase došlo k úpravám Kaplnky sv. Michala, z ktorej bola sňatá drevená zvonica a zbúraná jej sakristia. Od r. 1895 bol spustený do prevádzky mestský pivovar. V tom istom roku pribudla v meste budova Úverovej banky. V závere storočia bola upravená budova Piaristického gymnázia podľa projektu I. Alpára, v ktorej otvorili aj župné múzeum. Na začiatku 20. storočia bola obnovená budova ortodoxnej synagógy

na Párovciach podľa projektu Š. Kissa. Od roku 1905 sa začína premošťovať rameno Nitričky vo dvoroch a zadných traktov objektov stojacich na ulici Mostnej. V roku 1906 sú vydláždené ulice v strede mesta a rozšírená železničná stanica. v tomto čase vyhorel aj parný mlyn a začalo sa s prestavbou mlyna v novogotickom štýle. V roku 1909 bola otvorená trať odbočky do Radošiny. V súvislosti s prevádzkovaním trate sa začínajú stavať okolo roku 1909 v lokalite pod Kalváriou obytné domy železničiarov. Pred prvou svetovou vojnou sú vybudované objekty Rakúsko-Uhorskej banky, Americko-slovenskej banky, Slovenskej banky a v roku 1912 sa rozširuje aj budova radnice. Prostredie Dolného mesta od r. 1911 obohatila aj budova synagógy postavená podľa projektu L. Baumhorna. Medzi rokmi 1913 a 1915 bolo mesto elektrifikované. Obdobie pred začiatkom prvej svetovej vojny prinieslo ekonomickú konjunktúru, ktorá sa prejavila aj na celkovom obraze mesta a jeho verejných priestoroch. Úprava uličných parterov, uličný mobiliár, dláždenie a ďalšie komponenty verejných priestorov posunuli Nitru na úroveň súdobých regionálnych centier v kontexte Rakúsko-Uhorskej monarchie.

### **Budovanie mesta v období medzi dvomi svetovými vojnami**

Po konsolidácii pomerov po prvej svetovej vojne sa začína obdobie konjunktúry spojenej s plošným nárastom zastavaného územia mesta. V roku 1920 bolo v Nitre zriadené letisko a zrekonštruovaná Kramerova továreň (Ferrenit) na výrobu azbestocementu. Po požiari v roku 1922 sa radikálne rozširuje výroba spoločnosti Parného mlyna Árpád, ktorá sa transformuje na Mlyny a Lúparne, účastinnú spoločnosť. Prestavbu hlavnej budovy mlyna a výstavbu nových budov viedol v tomto čase stavitel Tomaschek. Podľa projektu F. Krupku sa po roku 1923 buduje mestský obytný súbor na Štúrovej, v tomto období sa začala navrhovať a neskôr sa aj uskutočnila regulácia koryta rieky Nitry. V dôsledku expanzie objektov tvoriacich občiansku vybavenosť sa rozšírilo centrum mesta aj pred polohu zaniknutej tzv. Tureckej brány. V roku 1926 bol pri komplexe mlynov postavený Živnostenský dom podľa projektu M. Harminca. Z dôvodu reorganizácie štátnej správy vo vtedajšej Československej republike zaniklo v Nitre v roku 1928 sídlo župy. Po r. 1928 sa v štvrti pod Kalváriou vybuďovali krajinské domky. V tom istom roku bol prestavaný hostinec U Králiku na reštauráciu a v lokalite starého letiska (južne od kasární) bol postavený Robotnícky dom aj s viacúčelovou sálou (dnes bábkové divadlo). Medzi rokmi 1928-30 bola podľa projektu J. Marka postavená nová budova pošty. V roku 1929 bol postavený Národný dom a podľa projektu F.L.Gavuru detský domov na starom jarmočisku. Oslavy 1100. výročia založenia prvého kresťanského kostolíka kniežata Pribinu sa konali v roku 1933. Pri tejto príležitosti bol upravený Kostol sv. Emeráma podľa výskumu Dr. V. Mencla, vybudovaný štadión Slovana na Sihoti a postavený Löfflerov hotel. Kláštor vincentiek bol v roku 1934 nadstavaný o dve podlažia. V tridsiatych rokoch vznikla vilová štvrť na uliciach Fraňa Mojtu a Kmeťkovej, ktorá doplnila urbanistickú situáciu starej Čínešskej cesty vedúcej popri nábreží Nitry. Po vzniku prvej Slovenskej republiky sa v Nitre koncentruje podnikateľská vrstva obyvateľstva a vo vilovej štvrti vzniká množstvo kvalitných funkcionalistických vilových objektov. V čase druhej svetovej vojny vznikla potreba zásobovania frontu bojovou technikou a v Nitre je v roku 1941 vybudovaná továreň na výrobu lietadiel. Kontinuálny vývoj aditívneho narastania urbanistických blokov sa v dôsledku udalostí súvisiacich so záverom druhej svetovej vojny výrazne narušil.

### **Premeny urbanizmu mesta v období po 2. svetovej vojne**

Po troch významných bombardovaniach (20.12.1944, 26.a 27.3.1945) a oslobodení mesta Sovietskou armádou 30. 03. 1945 zostalo približne 30% mestskej zástavby úplne zničenej a asi 40% viac alebo menej poškodené. Po utilitárnych opravách stavebného fondu mesta sa v 50. rokoch 20. storočia začína s budovaním nových priemyselných závodov (Bioveta, Mraziarne, Mäsopriemysel, Tlačiarne). Vzniká potreba ubytovania nového obyvateľstva. Začína sa s budovaním sídliska Predmostie od M. Scheera. Neskôr sa podľa projektu M. Scheera vybuďovalo panelové sídlisko Chrenová I. Po asanáciách v časti Pároviec došlo aj k výstavbe západnej časti ulice Štúrovej a sídliska Párovce. Podľa projektu architektov V. Dedečka a R. Miňovského vyrastá od r. 1966 areál Vysoké školy poľnohospodárskej. V 70. rokoch sa začína s koncipovaním a budovaním panelového sídliska Klokočina a následne aj jeho vybudovania. Na prelome 60. a 70. rokov 20. storočia bola asanovaná časť mestského bloku medzi ulicou Piaristickou a Štefánikovou triedou a na jej mieste bol do roku 1974 postavený obchodný dom Prior (dnes Tesco). Koncom 70. a v priebehu 80. rokov 20. storočia bola v súvislosti s výstavbou Divadla Andreja Bagara zasanovaná zástavba v časti ulice Mostnej a Svätoplukovho námestia. V priebehu 90. rokov bol tento

urbanistický zásah prehodnotený a začalo sa z jeho zastavovaním novodobou zástavbou. V roku 2006 bol asanovaný areál Nitrianskych mlynov, tvoriaci jeden mestský blok ohraničený Štefánikovou triedou, ulicou Chalupkovou, ulicou Česko-slovenskej armády a ulicou Štúrovou. Dôvodom asanácie bola výstavba nového rozsiahleho obchodno-zábavného komplexu „Mlyny“. Z pôvodnej historickej urbanistickej štruktúry zostali doposiaľ relatívne dobre zachované časti: Horné mesto; Dolné mesto (medzi ulicami Podzámskou a Štúrovou); zástavba na južnej strane ulice Štúrovej; obytná štvrť pod návrším Kalvárie.

Narastajúci trend postupného zintenzívňovania využitia nehnuteľností a snaha o zvyšovanie ich priestorových kapacít môže negatívne ovplyvňovať zachovanie pamiatkových hodnôt predmetných objektov, nachádzajúcich sa na pamiatkových územiach mesta Nitra. Aktuálna situácia si preto vyžaduje dôslednejšie uvedomovanie pamiatkových hodnôt pamiatkových území a čo najefektívnejšie zabezpečovanie ochrany pamiatkového fondu.



**Tabuľka historického a urbanistického vývoja mesta:**

<b>chronológia</b>	<b>historické udalosti</b>	<b>stavebný vývoj</b>
29.000-22.000 pr. n. l. mladý paleolit /staršia doba kamenná/	gravettská a aurignacienska kultúra, sídliská loveckých skupín so sezónnym pobytom	stopy ľahších primitívnych príbytkov – stanových prístreškov – úbočie Čermáňa, úpätie Zobora, osídlenie jaskyne pod Hradom
5.000-4.000 pr. n. l. starý a stredný neolit /mladšia doba kamenná/	kultúra s lineárnou keramikou a železovská skupina; sídliská ľudu zaoberajúceho sa poľnohospodárstvom a chovom hospodárskych zvierat; 2 pohrebiská	zvyšky stavieb pravouhlého tvaru s kolovou konštrukciou – Štúrova ulica; Napriek vzácnosti pohrebísk tohto ľudu v Nitre /Horné Krškany – Priemyselná ul./ na úpätí kopca Kalvárie sa zistilo dosiaľ najväčšie kostrové pohrebisko v strednej Európe; menšie pohrebisko – Mlynárce
3.700-2.800 pr. n. l. mladý neolit – starý eneolit /mladšia a neskorá doba kamenná/	lengyelský kultúrny komplex; intenzívne osídlenie na oboch brehoch rieky Nity; počiatky spracovávanía kovu /meď/; lužianska skupina, lengyel I., lengyel II.; skupina Brodzany-Nitra; ludanická skupina	sídliskové jamy, malé polozemnice, nadzemné dlhé domy s kolovou konštrukciou – Lužianky; dlhé kolové /veľkorodinné stavby/ domy lichobežníkového pôdorysu – Štúrova ul., Šindolka, kasárne pod Zoborom
2.800-1.900 pr. n. l. stredný a mladý eneolit	sídliská na ľavobrežných terasách rieky; bádenská kultúra; bošácka skupina; skupina Kosihy-Čaka	jednopriestorové čiastočne zahĺbené a nadzemné obydlia so sedlovou strechou, zásobnicové jamy, rôzne sídliskové jamy; mladý eneolit – rozptýlený charakter osídlenia
1.900-1.500 pr. n. l. staršia doba bronzová	koncentrácia sídlisk a pohrebísk starobronzových kultúr, roľníkopastiersky ľud, znalosti spracovávanía kovov (meď a bronz); majetková diferenciacia; nitrianska skupina;  únětická kultúra;  maďarovská kultúra;	nitrianska skupina a únětická kultúra - iba pohrebiská – kostrové – Čermáň, Mlynárce, Krškany, Šindolka, Štefánikova trieda, Farská, Lužianky, Svätoplukovo námestie; maďarovská kultúra - opevnená osada na hradnej vyvýšenine /stredisko remesiel a obchodu so správnou a vojenskou funkciou/, na svahu priekopa, pod vyvýšeninou vodný kanál, neopevnená osada na celom území Nity; pravouhlé 1-3 priestorové domy s kolovou konštrukciou vo vnútri s pecou a viacúčelovými jamami
1.500-700 pr. n. l. stredná, mladšia a neskorá doba bronzová	karpatská mohylová kultúra; ľud zaoberajúci sa poľnohospodárstvom; velatická kultúra;	rozsiahle sídlisko strednej doby bronzovej sa približne kryje s osídlením ľudu a maďarovskou kultúrou, sídlisko v priestore ulíc Mostná a Kmeťkova žiarové pohrebisko mladšej doby bronzovej – Mlynárce;

	osídlenie neskorej doby bronzovej – okrajové časti historického mesta; podolská kultúra; lužická kultúra – mladšia fáza - sliezská	žiarové hroby na Vľšku; žiarové hroby - Mlynárce
800-500 pr. n. l. doba halštatská /staršia doba železná/	zmeny v štruktúre spoločnosti spôsobené značnými presunmi obyvateľstva /zhoršenie klimatických pomerov/; v dôsledku rozvoja výroby /spracovávanie kovu, textil/ a obchodu prehlbovanie spoločenskej diferenciacie /vojenské zrážky/; vznikajú veľké hradiská – sídla kniežat; slovenská kalanderberská kultúra; skýtsko-trácke osídlenie	hradisko v miestnej časti Zobor – vrch Zobor; fortifikácie so vstupnou bránou – cisterna; zahĺbené chaty s viackolovými konštrukciami;  Nitra – Chrenová, Šindolka
500-50 pr. n. l. doba laténska /mladšia doba železná/	počiatky keltskej historickej expanzie na JZ Slovensko; nové etnikum sa zaoberalo poľnohospodárstvom, spracovaním kovu, špecializovaným hrnčiarstvom, šperkárstvom, výrobou mincí a pod.; početné sídliská a pohrebiská na celom katastrálnom území Nitry; stredná doba laténska – osídlenie nadobudlo maximálnu koncentráciu a pokračuje bez prerušenia do začiatku neskorej doby laténskej, otvorené sídliská z 2. stor. pr. n. l.; menšia hrnčiarska osada;  rozsiahle keltské osady;  zánik keltskej moci dokumentuje v 1. storočí pr. n. l. zmiešané keltsko-dácke osídlenie	kostrové a žiarové hroby /3.-1. stor. pr.n.l./ - Lužianky, Mlynárce, Dolné mesto /Tesco, Krajský súd/;  Chrenová – typické hrnčiarske pece, boli oválneho, kruhového príp. obdĺžnikového pôdorysu s hlineným roštom, deleným priečkou na dve vykurovacie kanály, kopula nad roštom – jednorázové použitie; kasárne pod Zoborom /martinský vrch/, Šindolka, Mlynárce; typické keltské obydlia t.j. chaty /pre monogamné rodiny/ obdĺžnikového tvaru /3x5 m/ s dnom zapusteným pod úroveň terénu a sedlovou strechou s dvojkolovým spôsobom konštrukcie na konci pozdĺžnej osi;  Chrenová, ul. Čsl. armády, Farská, Opevnené centrálné sídlisko na hradnom kopci – tzv. kelto-dácky horizont

+/- 0 – 4. storočie n. l. doba rímska	začína vstupom rímskeho impéria a príchodom germánskych kmeňov na naše územie – končí rozpadom rímskeho limitu a príchodom nových etník, t.j. počiatok doby sťahovania národov	rímsko-barbarské a germánske osídlenie na ľavom brehu rieky Nitra; chaty rozľahlých osád – Chrenová, Mačací hrádok – rímske sídlisko, Martinský vrch
400 – 550 n. l. obdobie sťahovania národov	ojedinelé kostrové hroby a kultúrne jamy; osada s výrobnými dielňami	Lužianky; Párovské háje; charakteristické príbytky, resp. torzá zahĺbených objektov obdĺžnikového pôdorysu s kolovými jamami v rohoch (sedlová konštrukcia strechy)
6. – 7. storočie včasnოსlovanské obdobie	počiatky osídľovania územia Nitra najstaršími slovanskými kmeňmi spadajú do 6. stor.; sídliská s keramikou pražského typu; žiarové pohrebisko	neopevnené osady rozptýleného typu mali poľnohospodársky charakter – Martinský vrch /kasárne pod Zoborom/, Párovce, charakteristickými obydliami boli pravouhlé jednopriestorové príbytky – polozemnice s kamennými pecami v rohu a s obilnými jamami v ich blízkosti; Horné Krškany, Mikov dvor
koniec 7. storočia – 8. storočie predveľkomoravské obdobie	posun hranice avarského kaganátu /strácajúceho nomádske dobyvateľský charakter/ severne od Dunaja, t.j. hlboko do územia osídleného Slovanmi dokladajú nálezy avarsko-slovanských kostrových pohrebísk – severná hranica rozšírenia; nálezy výzbroje bojovníkov, t.j. privilegovanej vrstvy	Horné Krškany; ulica Jesenského, ul. Štúrova (pred Krajským súdom); ojedinelé sídliskové nálezy na hrade
koniec 8. storočia – začiatok 10. storočia veľkomoravské obdobie  826-828	na území Nitra a jej okolia sledujeme vo veľkomoravskom období hustú koncentráciu osídlenia – sídliskovú aglomeráciu (doloženú sídliskami, pohrebiskami a viacerými hradiskami), ktorá vyvrcholila v prvej tretine 9. storočia sformovaním samostatného Nitrianskeho kniežatstva na čele s Pribinom, ktorému v rokoch 826-828 vysvätil salzburský arcibiskup Adalrád na jeho (Pribinovom) majetku – „Nitrava“ kostol	hradiská: Hrad + Horné mesto – hradisko opevnené drevozemným komorovým valom s kamennými plentami (dve stavebné fázy) na prírodnom riečnom ostrove, sekundárne stopy po murovanej zástavbe (architektonické články použité v druhej fáze valu), hrobové nálezy – sídlo nitrianskeho biskupa Wichinga (?); Martinský vrch – hradisko (rozloha 20 ha – na JV svahu Zobora), opevnené z troch strán kamenným a drevozemným valom a z jednej strany širokou priekopou; v areáli hradiska (kasárne pod Zoborom) sa pod základmi románskeho kostolíka z 11. storočia odkryli zvyšky jednolodovej stavby s kvadratickou apsidou z 9. storočia (?)

833	prvý známy panovník – knieža Moravanov – Mojmír I. zjednotil oba politickosprávne celky do prvého štátneho útvaru Slovanov v strednej Európe – Veľkomoravskej ríše /vyhnal Pribinu/, nitriansko si však udržalo samostatné postavenie údelného kniežatstva v čele s kniežaťom Rastislavom, ktorý sa v roku 846 stáva panovníkom Veľkej Moravy; v tom období bol údelným kniežaťom Nitry jeho synovec Svätopluk;	Predhradie hradiska – rozloha 60 ha, s charakterom poľnohospodárskych a remeselníckych osád – nálezy svedčia o úzkej špecializácii výroby: kováčstvo, kamenárstvo, šperkárstvo, sklárstvo, hutníctvo a kostenná výroba;
846	významným činom Rastislava bolo povolanie byzantskej kresťanskej misie – Konštantín /Cyril/ a Metod – začiatky slovanského písma, spisovného jazyka a vzdelanosti	Kniežacie hradisko na Víšku okolo kostola sv. Ladislava na ploche 13 ha, opevnené priekopou a dvojitým zemným valom s drevenou komorovou konštrukciou a palisádami;
863		v areáli hradiska kamenná architektúra a bohaté hroby /9. stor./ privilegovanej vrstvy obyvateľstva
871 - 894	Svätopluk, panovník Veľkomoravskej ríše – za jeho vlády dosiahol vývoj moravského štátneho útvaru vrchol	Na území Nitry tri refugiálne hradiská: Borina – strážne hradisko, pod ním chudobná osada /pohrebisko na Čermáni/
867- 880	Metod – moravsko-panónsky arcibiskup	Lupka – dokonale opevnené hradisko v podhradí so špecializovanou hrnčiarskou osadou, pohrebisko s bohatým inventárom liatych šperkov
880 – 890/891	Viching - nitriansky biskup (benediktínsky mních); po Metodovej smrti museli jeho žiaci opustiť Veľkú Moravu – odchádzajú do Bulharska, Chorvátska a Byzancie (zmeny cirkevno- politických pomerov)	Zobor – hradisko na ploche 11,25 ha., opevnené 7 m vysokým zemným valom (opätovné využitie pravekého hradiska); pod hradiskom benediktínsky kláštor /prelom 10. – 11. stor./, ktorého počiatky siahajú snáď do obdobia Veľkej Moravy
885		
894	Svätoplukovou smrťou začína rozpad Veľkej Moravy	
894 – 906	panovník Veľkomoravskej ríše Mojmír II. – vnútorné rozbroje; nájazdy Maďarov viedli k definitívnemu zániku – bitka pri Bratislave	
906 - 907		
10. storočie poveľkomoravské obdobie	dôležitý význam územia Nitry i po páde Veľkej Moravy potvrdzujú nálezy z poveľkomoravského obdobia, dokladajúce prežívanie veľkomoravskej kultúry, postupne ovplyvňovanej novým – maďarským etnikom;	staromaďarské jazdecké hroby – Mlynárce, pod Zoborom /amfiteáter/ - veľké radové pohrebisko /datované od pol. 10. do pol. 11. storočia/; podľa nálezov patrilo nepochybne k veľkej a významnej osade a vzhľadom na relatívne krátke časové rozpätie používania a množstvom hrobov svedčí o neobyčajnej koncentrácii obyvateľstva;
907 – cca 925	Nitra súčasťou domény Přemyslovcov;	pokračujúca existencia sídliskovej aglomerácie;
po cca 925	Nitra súčasťou domény Arpádovcov;	presun centrálnej funkcie na hradisko na hradnom kopci – sídlo kniežaťa Štefan (syn Gejzu – budúci kráľ)

Prelom 10. a 11. storočia		benediktínsky kláštor sv. Hyppolita na svahu Zobora; Zoborské listiny – 1111 a 1113 najstaršie zachované písomné originály na našom území, poškodený za husitských vojen: v 15. stor. opustený, na jeho ruinách vybudovaný v r. 1695-97 kláštor Kamaldulov
1001 – 1025	Nitra pod vládou Boleslava Chrabrého – údelné kniežatá Ladislav Lysý a Vazul (Arpádovci, synovia Michala)	prestavba valu (3. stavebná fáza valu; kniežacie sídlo v priestore hradu a Horného mesta
po 1025	územie Nitry sa stáva súčasťou uhorského kráľovstva a Nitra samotná sídlom arpádovského údelného kniežactva – tzv. Pars tertium	písomne spomínané Castrum ludeorum (židovské mesto) – samostatná územno-správna jednotka (vo východnej časti Vršku a na Párovciach)
1042	knieža Belo	
do 1074	knieža Gejza	
do 1078	knieža Ladislav	
1108 začiatok 12. storočia	zánik nitrianskeho údelného kniežactva; Nitra sa stáva sídlom stolice; zhromaždenia stolice a kongregácie šľachty v Párovciach (až do 18. storočia)	hradná vyvýšenina – etážové pohrebisko prekryté základmi románskeho kostola s podkovovitou apsidou /sv. Emeram/ z prelomu 11. – 12. storočia; predpoklad staršej sakrálnej stavby
1115	vznik biskupstva /po zániku veľkomoravského, 10. – 11. storočie/ prvý veľkomoravský biskup Gervázius	jadrom Nitry sa stáva opevnený hrad s katedrálou – románska murovaná hradba obopínajúca celé návršie – brána zistená pod Župným domom ústila do ulice Jesenského; najnovšie výsledky archeologických výskumov – architektúra bez bližšieho určenia, tiež početné objekty skromných sídliskových príbytkov na hrade i v Hornom meste
11. – 12. storočie /s pokračovaním do 14. storočia/	Párovce s dôležitým hospodárskym postavením – sídlo rytierov Nitrianskeho hradu, kalízov (kráľovských vyberačov daní) a židovského obyvateľstva – v dokumentoch aj Castrum ludeorum  o hustej koncentrácii obyvateľstva okrem početných sídlisk na miestach staršieho osídlenia /kontinuita/ svedčia i pohrebiská na Farskej, Mariánskej, Štúrovej, Školskej a na Mikovom dvore	osada okolo Kostola sv. Štefana s pohrebiskom – pôvodne predrománska stavba /staršia ako kostol na hrade/; v najstaršej fáze jednoloďová s polkruhovou apsidou; neskôr sa tu usadili kabarskí Kalízi; etážovité pochovávanie s vejárovitým usporiadaním pohrebiska naznačuje existenciu staršej sakrálnej stavby i na mieste terajšieho Kostola sv. Ladislava; hradný kopec, Štefánikova trieda, Kupecká, Štúrova, Chrenová, včítane opevneného hrádka, tzv. Mačacieho a Mikov dvor

1241 - 42	tatársky vpád na Slovensko; Nitriansky hrad sa spomína medzi nedobytými hradmi; pri obrane mesta a pomoci kráľovi utekajúcemu z prehratej bitky pri Slanej, významne pomohli hostia a domáci kupci a remeselníci, tvoriaci slobodné obyvateľstvo podhradia	opäť je doložená existencia dobre opevneného hradu i Horného mesta; predpokladá sa zničenie neopevnených častí sídla
1238	vysvätený františkánsky kostol a kláštor	Kostol s kláštorom situovaný „extra muros“ - v susedstve Castrum ludeorum , Na Andrášku, zničený 1441
2. sept. 1248	výsadná listina Belu IV. udelená nitrianskym hosťom a mešťanom, obrancom Nitrianskeho hradu, obsahujúce významné právne a hospodárske slobody /právo slobodnej voľby richtára – villicusa, úplnú súdnu autonómiu a exempciu spod právomoci iných sudcov, povinnosť posielat' 12 ozbrojencov do kráľom vedeného vojska, právo slobodného týždenného trhu v Dolnom meste – v utorok, zároveň kráľ daroval mestu zeme/	počet obyvateľov v tomto období sa odhaduje na min. 2000 – 2500 /odhad podľa prepočtu – 1 vojak na 50 až 60 domov/
1271 1273	Přemysl Otakar II. dobyl hrad, vyplienil okolie mesta	poškodenie hradu a mesta pri bojoch – požiar hradu, zhorel archív kapituly, poškodený Kostol sv. Emeráma
13. mája 1288	kráľ Ladislav IV. daroval mesto so všetkými majetkami nitrianskemu biskupstvu; z kráľovského mesta sa stáva mesto zemepanské	
1302, 1311 - 1321	Matúš Čák dvakrát dobýja mesto proti biskupovi Jánovi III., ktorý bol prívržencom Karola Róberta a po druhom dobytí ovládal mesto až do svojej smrti	Matúšove vojská spustošili aj biskupskú katedrálu na hrade, táto ešte nasledujúcich 20 rokov neplnila svoju funkciu
1313	potvrďuje Karol Róbert donáciu Ladislava IV., nitrianskeho biskupa ustanovuje zároveň županom a tým aj dvojitou vrchnosťou mesta	
30-te roky 14. storočia	pápežské desiatkové súpisy udávajú na území Dolného mesta 3 samostatné fary a jednu farnosť na Párovciach	doložené sú týmto kostoly: Najsvätejšej Panny Márie (Na Vřšku), sv. Mikuláša (Na Andrášku) a sv. Jakuba
1333 – 35		prestavba hradného /horného/ kostola a pravdepodobne i biskupského paláca
začiatok 14. storočia		Nitru tvorilo asi 5 samostatných častí: - hrad a Horné mesto – Castrum, - Dolné mesto - Civitas – mesto s kráľovskými výsadami, ale pod právomocou biskupov, - Castrum ludeorum – židovské mesto (hrad) alebo aj Párovce, - Podhradie – Suburbium (Podzámska)

		<p>poddanská obec:  - Kapitulska osada (v miestach ulíc Ďurkova a Vikárska);  Horné a Dolné mesto oddeľovalo rameno rieky Nitry – Nitrička</p>
1388	Nitra dostáva právo účasti na snemoch	
začiatok 15. storočia	biskupské majetky a mesto obsadil Stibor	
1. tretina 15. storočia	na základe nariadenia kráľa Žigmunda sa obnovuje hrad	<p>buduje sa gotické opevnenie – zachovaná je jeho časť pri gotickej katedrále, Vazilova veža, južná stena hospodárskej budovy s vežou a gotická priekopa</p>
15. storočie		<p>biskup Mossóci dal vystavať druhé hradby s dnešnou vnútornou bránou na hrade;  najstaršie opevnenie Horného mesta sa nezachovalo, jeho situovanie sa predpokladá v miestach dnešných hradieb; vonkajší obranný pás Horného mesta prebiehal po Hornom Palánku, v blízkosti nového františkánskeho kláštora a dnešného Župného domu, brána sa nachádzala pod Župným domom a ústila do ulice Jesenského;  Dolné mesto bolo opevnené len palisádami a priekopami, ktoré nadväzovali na opevnenie Horného mesta;  opevnenie Dolného mesta malo dve brány, na juhu a na začiatku Pároviec</p>
1431  1442 1459  1465	<p>mesto obliehajú táboriti a sirotkovia pod vedením Prokopa Holého;  Nitru dobyli Jiskrovci;  nitriansky biskup Tomáš Dobrenta je pre podozrenie so spojenia s husitmi suspendovaný z biskupskej a županskej hodnosti;  biskupský archív vypálili vojská Mateja Korvína</p>	<p>mestečko poľnohospodárskeho charakteru /obyvateľstvo sa zaoberá vinohradníctvom a remeslami/, počas neustálych vojenských nepokojov značne trpelo; stavebne stagnuje a upadá;</p> <p>po vypálení biskupského archívu bol priestor románskeho kostola zvýšený a zaklenutý krížovou rebrovou klenbou na kružbových konzolách</p>
polovica 15. storočia		<p>na základe umelecko-historického výskumu /PÚK/ je najstaršia časť kostola františkánov v Hornom meste zachovaná v murive polygonálneho uzáveru a priliehajúcej lode</p>
1471	mesta sa zmocňujú vojská poľského kráľa Kazimíra	
1473	Matej Korvín potvrdzuje mestu výsady, povoláva naspäť na biskupský stolec a do úradu župana T. Debrenta; kapitulu obdarúva novými dôchodkami	



koniec 15. storočia	za biskupa Antona I. sa ukladali mešťanom robotné povinnosti v rozpore so znením ich výsad až do tohto času rešpektovaným, donútil ich platiť deviatok z viníc	
prelom 15. a 16. storočia	uvádza sa v meste soľný sklad	
začiatok 16. storočia	za biskupa Štefana II. Podmanického sa opäť zhoršuje právne postavenie obyvateľstva – vyhrotená situácia viedla až k uväzneniu richtára Blažeja Molnára; protestný exil všetkých obyvateľov	v predchádzajúcom období zničené a spustošené mesto je naďalej zbedačované a jeho rozvoj je brzdený, čo sa bezpochyby odrazilo i na stagnácii jeho výstavby
po 1530	hrad prechodne obsadil cisársky generál Katzianer a cennosti sídelného chrámu podvážal do Viedne, odkiaľ sa už nevrátili	
1534	Zápoľského vojvodca Valentín Török predal nitrianske panstvo, ktoré bolo od roku 1528 v jeho majetku, Alexejovi Thurzovi; Ferdinand I. menoval nitrianskym arcibiskupom Františka Thurzu	
1552	v okolí mesta pustošili Turci	zničili kláštor františkánov Na Andrášku, ktorí následne v roku 1568 odišli do Bratislavy
1553	pri požiari zhoreli všetky privilégia mesta	
1556	F. Thurzo, ktorý nebol vysvätený, sa zriekol biskupstva, stal sa protestantom a oženil sa	
1557	po Thurzovi sa stáva nitrianskym biskupom Bornemissza; katedrále daroval mnoho cenností a knižnicu	
1579	Bornemissza sa pokonal s kapitulou – právo predaja soli zostalo kapitule, právo výseku mäsa a šenkovania nápojov vyhlásili za spoločné, avšak žiadna strana nesmela otvoriť viac ako 2 jatky a 3 krčmy v celom Hornom a Dolnom meste, vrátane ulíc Kapitulskej a Ďurkovej; kanonici ak chceli, mohli predávať víno vo svojom dome	
1580	od tohto obdobia sa uvádza formovanie cechov v meste	
1598	v meste bolo 153 zdanených domov, 93 meštianskych a zemianskych, 29 patrilo kapitule, 17 biskupovi, františkánom 14	
1601	počet domov klesol na 104	
1605	pomocou zrady dobývajú Nitru povstalci pod vedením F. Rédeyho, ktorý sa dal vyhlásiť za hlavného župana a držal hrad	

1606	obsadený do jesene roku 1606; pri svojom odchode odniesol z katedrálnej pokladnice klenoty a stratili sa i viaceré listiny; jeho vojská vydrancovali mesto	zničenie mesta a Kostola Najsvätejšej Panny Márie
1620	posádka hradu s biskupom Telegdym kapitulovala pred vojskami Gabriela Bethlena; cisárski ju o rok znovu obsadili, ale museli sa opätovne vzdať povstalcovi pod vedením Stanislava Thurzu	hrad a katedrála boli v dôsledku neustálych vojnových konfliktov veľmi ťažko poškodené
1622	po Mikulovskom mieri sa na arcibiskupský stolec dostáva opäť Telegdy	
1622 - 1642		zreštaurovaná je horná loď katedrály a pristavovaná dolná loď
1624	biskup povoláva do mesta františkánov	v Hornom meste dáva františkánom postaviť /na staršom základe/ kostol a kláštor, vysvätený v roku 1630; v tom istom období dáva opraviť a znovuvysväcuje kostol na neskoršej Kalvárii
1628		spomína sa františkánsky mlyn
1648	biskupom sa stáva Juraj Szelepcsényi	
1662		oltár Snímanie z kríža s reliéfom od Jána Perneggera v dolnom kostole katedrály
1663	12. októbra Turci pod vedením Gházi Hussein bašu obsadili hrad po zrade	hrad mal v čase tureckej invázie časti vnútornú a vonkajšiu, od seba oddelené jarkom a palisádami, mal 5 bášť: Tormošskú, Čiernu, Molnošskú, Zoborskú a Železnú bránu; v Dolnom meste bola postavená tzv. Turecká brána
1664	po pritiahnutí vojska pod vedením generála de Souchesa a Koháryho v počte 16 tisíc mužov, Turci podpálili Horné i Dolné mesto a utiahli sa do hradu, napokon si vyjednali slobodný odchod; de Souches chcel zo strategických dôvodov zničiť Dolné mesto a hrad lepšie opevniť, na zárok palatína sa od toho upustilo lebo hrad bol malý a nebolo kam umiestniť posádku	po odtiahnutí Turkov malo Horné mesto len 44 domov, ktoré patrili zväčša kňazom a zemanom; vo väčšine domov Horného mesta sú identifikované staršie jadrá – pivnice, datované zväčša do 16. – 17. storočia, pričom sa predpokladá, že to boli pivnice na uchovávanie vína a mesto malo charakter poľnohospodársky; Dolné mesto malo asi 8 ulíc: Dlhá /Štefánikova trieda/, sv. Michala /Farská a Jesenského/, sv. Ondreja /Piaristická a Jozefa Vuruma/, Mostná, sv. Jakuba /Kupecká/, Rybárska, Rivá /Sládkovičova/, Kapitulská, Mníška /Mariánska, Na Vršku/, námestie s trhoviskom /Svätoplukovo námestie/.

1666	nitrianskym biskupom je menovaný Leopold Kallonich, pôvodne vychovaný pre vojenskú kariéru; usporiadal hradnú pevnosť a hradná posádka sa stala najvzornejšou miestnou strážou	
1668-69		oprava hradného kostola
1669	biskupom sa stáva Tomáš Pálffy	
1673		zhorel františkánsky kláštor a časť Horného mesta
1674	opevňovacie práce na hrade	nové bašty a hradobné múry v podobe, ako ich poznáme dnes
1691		na základoch staršieho zoborského kláštora sa buduje nový, pre rehoľu kamaldulov /zrušil ich Jozef II./
koniec 17. storočia	v Nitre sa uvádza 13 cechov, predpokladá sa, že sa v nich združovalo 60 remeselníkov	
1701		stavbou kolégia sa začína budovať komplex piaristov v Dolnom meste /založené gymnázium 1701/; výška stavieb bola zo strategických dôvodov limitovaná na 7 a ½ siah
1703	vypukol požiar v ulici Dlhej /Štefánikova trieda/, zachvátil Dolné mesto a piaristický kláštor; piaristi sa presťahovali do nedokončeného kolégia	
1703	v novembri obsadili Dolné mesto kuruci; piaristi sa presťahovali do hradu	
1704	pri dobýjaní hradu podpálili Rákocziovci Horné mesto; pri protivýpade hradná posádka vydrancovala a podpálila Dolné mesto	
1704 august	hrad odovzdali kurucom pod vedením Bercsényiho	
1708	kurucké vojská po obliehaní Jánom Pálffym ustupujú a odovzdávajú hrad do rúk cisárskych vojsk	mesto a hrad sú v zlom stave, bolo v nich sotva 200 domov
po 1710	po skončení tureckých a protihabsburských vojen ako aj morovej epidémie sa začína obnovovať zničený hrad i mesto	horný kostol katedrály sa prestavuje v barokovo-rokokovom duchu, autorstvo sa pripisuje D. Martinellimu
1717	vyhorelo Dolné mesto	
1720	daňový súpis zaznamenáva v Dolnom meste 158 domácností – počet obyvateľov nebol viac ako 1000	
1723	požiar v Dolnom meste	mešťania dali postaviť vežu k pútnickému Kostolu Nanebovzatia Panny Márie
1729	založil richtár Brezovič základinu na postavenie Kaplnky sv. Michala na mieste bývalého kostola	

1732	v Hornom meste bolo 350 dospelých, v Dolnom meste a ostatných častiach 2011 dospelých, aj s deťmi spolu 3118 obyvateľov	
1739		dokončuje sa nový biskupský palác na hrade; podľa F. A. Hillebrandta sa stavia nový Veľprepoštský palác v Hornom meste
1739-40	na mor zomrelo 1242 ľudí, t.j. asi ¼ obyvateľstva	
1742		začalo sa so stavbou piaristického kostola; pri úprave hradieb sa stavia aj nový morový Mariánsky stĺp od M. Voglera a most do hradu sa ozdobuje plastikami
1752	v Dolnom meste bolo 296 rodín mešťanov, 64 rodín želiarov, 8 rodín sluhov; spolu tu bolo 129 remeselníkov	v Dolnom meste mali spomínaní spolu 67 a ½ usadlosti
1759		nadstavala sa budova piaristického kláštora a ku kostolu sa dostavali barokové veže
1762	na ulici Kapitulskej vypukol požiar, ktorý sa rozšíril na celé mesto	
1764	prevzal správu diecézy Ján Gusztíni, bol posledným biskupom, ktorý bol súčasne aj županom, obdobie jeho pôsobenia v Nitre bolo aj dobou rozkvetu mesta	v Dolnom meste bolo spolu 311 poplatných domov; v Dolnom meste dal Ján Gusztíni postaviť faru
1764-1770	Gusztíni založil seminár a teologickú vysokú školu, menoval jej prvých profesorov	v Hornom meste sa stavia nový seminár ako teologický ústav
1765	príchod nazarénov do Nitry	úprava Kostola Nanebovzatia Panny Márie na Kalvárii a postavenie príľahlého kláštora nazarénov
1766	Gusztíni zakúpil dom s pozemkom /v mieste bývalej radnice/ a daroval ho mestu pre obecné účely	Ján Gusztíni dal kameňom vydláždiť rínok /Svätoplukovo námestie/
1771	odchod nazarénov z kláštora na Kalvárii	
1779	je zriadené nitrianske veľprepošstvo	v budove veľprepošstva je kaplnka Jána Nepomuckého
1787	podľa sčítania mala Nitra 3594 duší, všetci katolíci	
koniec 18. storočia	v meste bolo 9 krčiem	4 obecné šenky: v Dolnom meste veľký panský hostinec na ulici Dlhej /Štefánikovej triede/ a krčma v panskej záhrade pri Malom pekle, v Hornom meste a na ulici Podzámskej

1789	podľa správy slúžneho sa o zdravotníctvo staral župný fyzik, lekárnik, chirurgovia a babice; na verejný poriadok dozerali kapitán a 6 mužov	vysvätený bol kostol piaristov; dláždené a nedláždené ulice boli zablatené, domy boli kryté slamou, tmavé nevybielené; v Dolnom meste bolo spolu 306 domov, iba 40 bolo z kameňa alebo z pálenej tehly, ostatné boli z blata alebo surovej tehly
1793	v Nitre založili pobočku Slovenského učeného tovarišstva	
1793-4	mesto prekonalo dva požiare; mesto žiadalo od biskupa povolenie rúbať v panských lesoch	okrem nespočetných domov zhoreli aj stodoly, Kostol sv. Jakuba s farou, župný dom, kláštor františkánov; po požiaroch Kostol sv. Jakuba zbúrali a ponechali z neho len vežu s krížom, ktorý bol neskôr umiestnený nad Jaskyňu sv. Svorada, kde sa nachádza dodnes
1798		vznik ulice Pri Tureckej bráne (dnešnej Štúrovej)
1800	župa nariadila vyčistenie Nitričky a zakázala do nej vyhadzovať odpadky a máčať v nej konope a kože	
1804	počet obyvateľov mesta bez zemanov bol 3452	
1809	počas napoleonských vojen sa Nitra stáva veľkou nemocnicou, u piaristov, františkánov, v seminári, ale i v súkromných domoch ležalo do 3000 ranených vojakov	
1. polovica 19. storočia	v duchu klasicizmu a empíru sa upravujú staršie objekty; v Nitre je čulý obrodenecký život, pôsobia tu viacerí národovci, vydáva sa tu obrodenecká tlač	mnohé objekty Horného mesta dostávajú prakticky svoj dnešný vzhľad /napr. Samova 12 – Pro merita quieti, Samova 9, 3, Pribinova 1, 7, atď./; založená prvá kníhtlačiareň v Nitre /1836/
1848	k mestu je pripojená obec Zobor	
1848-49	revolučné udalosti sa dotkli mesta len okrajovo /bol tu zatknutý Ľudovít Šulek pre národnostné poburovanie/	
1850, 1855	mesto zasiahli cholerové epidémie	
1850	najbližšia železnica k Nitre bola v Trnovci nad Váhom	z Nitry vybudovali k Trnovcu cestu I. triedy
1854 - 61		pod vedením staviteľov Částka, po ňom Szatmosa a nakoniec Herwertha sa stavia kláštor, kostol a škola Vincentiek
1858		rozširujúce sa mesto dáva zbúrať tzv. Tureckú bránu
1860 – 75		podľa plánov staviteľa Odöna Dümmerlinga sa prestavuje starší objekt pre potreby Župného domu
1863	začala pracovať v Nitre sporiteľňa	
1863	rozmach priemyslu v meste	vybudovali parný mlyn Arpád

1865		na Párovciach bola strojáreň a zlieváreň na výrobu poľnohospodárskych strojov
1865	vznikla pálenica Eliáša Sameka	
1866	mesto postihla epidémia cholery	otvorený bol mestský starobinec, tzv. malý špitálik /Mostná/ a telegrafný úrad /stará pošta/
1868	bol založený Šermiarsky a telocvičný spolok	
1869	zaviedla sa pravidelná dostavníková doprava k vlaku do Trnovca nad Váhom	
1869	vznikla Nitrianska ľudová banka; založili v meste Dobrovoľný hasičský zbor; zaviedlo sa v meste plynové osvetlenie	
1871	v 19 odboroch remesiel a obchodu pracovalo 576 ľudí, obchodníkov a hostinských bolo 62, krajčírov 36, povozníkov 28; v prevádzke boli 2 odtárne, továreň na potaš a tehelňa	mesto malo spolu so samostatnými štvrťami 824 domov so 4892 obyvateľmi v Dolnom meste a 2909 obyvateľmi v Hornom meste, Podhradí, na ulici Kapitulskej a Ďurčianskej
1871 -72		prístavba nového krídla Župnej nemocnice
1872 - 73		vydláždili ulicu Piaristickú a Tabánsku
2. polovica 19. storočia	v Nitre je sídlo FEMKE – Hornouhorskeho vzdelávacieho spolku, ktorý pôsobil na odnáródňovanie Slovákov v Hornom Uhorsku	
1872	po zrušení cechového systému sa začínajú tvoriť spolky a záujmové združenia jednotlivých odvetví remeselnej výroby	
1873	definitívne sa zlúčili všetky nitrianske obce v jedno mesto s magistrátom, ktoré malo 7801 obyvateľov	
1876	Nitra bola zapojená do železničnej siete	
1877 - 78		dostavba Veľkého seminára pre potreby umiestnenia knižnice podľa staviteľa Schmidta
1880		v blízkosti polohy zaniknutého Kostola sv. Jakuba bola postavená neorenesančná radnica podľa projektov Jána Lyku; na mieste veže zaniknutého Kostola sv. Jakuba bol na hlavnom námestí /dnešnom Svätoplukovom námestí/ postavený mariánsky stĺp, neskôr premiestnený a námestie bolo vydláždené; v meste zriadili parný a vaňový kúpeľ
1881	v Nitre žilo 8660 obyvateľov v meste bolo 602 domov, 34 % obyvateľov sa hlásilo k maďarskej národnosti, 39 % k slovenskej, Nemcov bolo 22 %	

1882		podľa projektov V. Adolfa stavia sa neoklasicistické divadlo na námestí
1883	zriaďuje sa Žandárska stanica Nitra – dobyčie jarmoky sa prekladajú z ulice Dlhej /Štefánikovej triedy/ do Pároviec	neďaleko hlavného námestia bol postavený tzv. Engelov palác /dnes súčasť plochy Svätoplukovho námestia/, ktorý bol v 70-tych rokoch 20. storočia bol asanovaný
1883 - 4		v chrenovskom chotári /na Martinskom vrchu/ budujú vojenské baraky
1885		obnovené sú kaplnky na Kalvárii
1886		je prestavaná katolícka fara; kapitulský hostinec je prestavaný na hotel
1887		na mieste bývalého hostinca Hus zriaďuje F. Lakner hotel
1887 – 1888		postavili sladovňu Edwarda Ecksteina
1889		za dnešným cukrovarom, smerom k Mlynárciam, bola založená parná tehelná
začiatok 90. rokov 19. storočia	Nitra mala 13 538 obyvateľov v 1178 domoch	
1890	podľa sčítania bolo v Nitre 3 757 Židov	dokončila sa stavba kasární v blízkosti miesta zrútenej tzv. Tureckej brány /Štefánikova trieda/
1890 – 91		bola v meste zriadená plynáreň /Štefánikova trieda/ a plynové osvetlenie
1890 – 94		podľa projektu Alojza Hausmanna bola vybudovaná Župná nemocnica
1892		podľa projektu Jána Lyku sa na Zobore vybuďovala liečebňa pre pľúcne choroby; reštauruje sa budova školy na Vřšku
1894		vedľa budovy divadla postavili budovu pošty podľa projektu R. Pekařa; začal pracovať Aujeszského mlyn; Kaplnke sv. Michala sňali drevenú zvonnicu a odstránili sakristiu
1895	začal pracovať mestský pivovar /zanikol v r. 1926/	
1896		postavená je budova Úverovej banky
1899		prestavaná je budova piaristického gymnázia podľa projektu I. Alpára
1900	otvorené bolo župné múzeum v piaristickom gymnázii /zbierky o.i. v r. 1951 – 52 presťahovali do Bojníc/	
1901	požiar v sladovni	
1901 – 3		postavená bola secesná budova Krajského súdu, projektoval ju Š. Kiss
1903		na Párovciach reštaurovali ortodoxnú synagógu
1905	začalo premietat' prvé nitrianske kino Chrombiograph	zasypali rameno Nitričky, ktoré oddeľovalo Horné mesto od Dolného



1906 - 7		boli vydláždzené ďalšie ulice v strede mesta, rozšírená bola železničná stanica
1906		vyhorel parný mlyn
1907		Kostolu sv. Štefana pristavili sakristiu a chór
1908	vedľa budovy súdu premieta kino Meteor	
1909	otvorená bola lokálna odbočka trate z Nitry do Radošiny	
1909 - 12		mesto sa rozrastá – pod Kalváriou sa stavajú robotnícke domky
1910		stavajú sa nová budova Rakúsko-Uhorskej banky, Americko-slovenskej banky a kostol Reformovanej kresťanskej cirkvi na Čineši
1910 - 11		podľa projektov L. Baumhorna postavili neologickú synagógu
1911		Slovenská banka dostala novú budovu
1912		prístavbou sa rozširuje radnica
1913		zriaďuje sa prvá mestská elektráreň
1915	do roku 1915 sa mesto elektrifikovalo	
1918	mestské zastupiteľstvo sa snažilo udržať Nitru v rámci Uhorska; príchod Československého vojska 10. decembra ukončil činnosť Maďarskej národnej rady a občianskych stráží; vedenia mesta sa ujala Slovenská národná rada	
1920	mesto malo už 19 118 obyvateľov; mesto sa rozhodlo postaviť chudobinec; bol podaný návrh na reguláciu rieky Nitry a výstavbu vodovodu	evidovaných je 1461 domov s 3724 bytmi; pre vojenské účely, neskôr aj pre civilnú dopravu, bolo zriadené letisko;
1920 – 21	v zrekonštruovanej Kramerovej továrni, pod zmeneným názvom Ferrenit, sa začína s produkciou azbestocementových výrobkov	
1923	12. augusta navštívil Nitru Tomáš Garrigue Masaryk a v rámci nej radnicu, župný dom a stavenisko mestského chudobinca	
1923 – 24	do prevádzky je daný bitúnok a kafiléria	podľa projektu F. Krupku sa ukončila výstavba prvého mestského obytného domu /Štúrova, Cintorínska/, na Martinskom vrchu vyrástla kolónia družstevných domkov tzv. „Poštárska kolónia“ /Dobšinského, Nécseyho a Hospodárska/
1924		začala sa výstavba mestského vodovodu; ukončenie výstavby Štátnej obchodnej školy na Cintorínskej
1925	príchod misionárov Spoločnosti Božieho slova – verbistov do Nitry	nadstavba bývalého kláštora nazarénov na Kalvárii o druhé

	a ich dočasné umiestnenie do bývalého kláštora nazarénov na Kalvárii	nadzemné podlažie
1926	na Zobor začal premávať autobus	vybudovala sa čistiaca stanica; postavený bol mestský chudobinec;
1926 – 28		výstavba Misijného domu Matky Božej na Kalvárii podľa návrhu Michala Milana Harminca
1927		podľa projektu Michala Milana Harminca postavili Živnostenský dom /Štefánikova trieda 63/
1928	Nitra prestáva byť sídlom župy	zahájila sa rozsiahla regulácia rieky; nadstavaná a prestavaná bola reštaurácia Králik; na starom letisku vybudovali Robotnícky dom /Moyzesova/
1928 – 30		v duchu moderny vybudovali budovu hlavnej pošty podľa projektu J. Marka; za poštou bolo vytvorené trhovisko
1929		skončila sa výstavba obytného súboru tzv. krajinských domkov pod Kalváriou /Misionárska/ podľa návrhov Františka Krupku; bol postavený Národný a Roľnícky dom; na starom jarmočísku postavili detský domov podľa projektu F. L. Gavuru /Červený kríž/
1931		realizácia budovy bývalých finančných úradov od Jindřicha Merganca na ulici Damborského
1932		stavba kultúrneho domu si vyžiadala zrušenie starého hotela Zlatý jeleň, nahradený bol Löfflerovým hotelom, postaveným neďaleko župného domu;
1933	v auguste sa konali celoštátne oslavy 1100. výročia založenia prvého kresťanského kostolíka kniežaťa Pribinu	na Sihoti bol postavený štadión Slovan; pred oslavami bol preskúmaný a upravený Kostol sv. Emeráma na hrade podľa pokynov Dr. Václava Mencla
1934		Nitra mala 2028 domov; kláštor vincentiek bol nadstavený o 2 podlažia
1936		niekdajšiu Ocskayovú kúriu na Párovciach adaptovali na židovskú nemocnicu
1937		ukončenie výstavby areálu Štátnej meštianskej školy
1940		postavená bola budova Okresnej nemocenskej poisťovne a čerpacia stanica vodárne
1941		vybudovali v meste továreň na výrobu lietadiel
40. roky		rozšírená bola vodovodná sieť a kanalizácia, adaptovaný bol Okresný úrad, vysadil sa park

26. 3.1945	sovietski letci bombardovali mesto	najviac postihnuté boli Párovce, zničené bolo divadlo, kino Uránia, Huszárova tlačiareň, Veľprepošstvo a hradná veža
30.3.1945	Nitra bola oslobodená sovietskou armádou	po vojne bolo úplne zničených 53 domov, 295 bolo ťažko poškodených
1.1.1949	utvoril sa Nitriansky kraj so sídlom v Nitre, zrušený bol v roku 1960	
1954		začalo sa s výstavbou Parku kultúry a oddychu; vznikali nové priemyselné závody /Bioveta, Mraziarne, Mäsopriemysel, Tlačiarne.../
1952	presťahovali Vysokú školu poľnohospodársku z Košíc do Nitry	vzniká sídlisko Predmostie podľa projektu M. M. Scheera
1955	otvorený bol Pedagogický inštitút, v r. 1964 premenovaný na Pedagogickú fakultu.	
1956 – 60		výstavba novodobej dominanty internátu VŠP podľa projektov M. Šovlíka a F. Dejáka
60. roky	pripojené boli k mestu obce Chrenová, Horné Krškany, Mlynárce, Kynek	rozsiahla asanácia zástavby Pároviec a Chrenovej, kde po obvode mesta vznikli plochy pre panelovú bytovú výstavbu
1966		stavajú sa komplex VŠP /dnes Slovenská poľnohospodárska univerzita/ podľa projektov V. Dedečka a R. Miňovského /Trieda A. Hlinku/;
1969		asanácia zástavby na mieste neskoršieho obchodného domu Prior
1969 – 74		Výstavba obchodného domu Prior /dnes Tesco/ pri križovatke Štefánikovej triedy a ulice Štúrovej
70. roky 20. storočia		veľkoplôšné asanácie v Dolnom meste, v súvislosti s prípravou územia pre výstavbu divadla a Svätoplukovho námestia
1979		ukončenie výstavby Odbornej školy Zboru nápravnej výchovy SSR /dnes Inštitút vzdelávania Zboru väzenskej a justičnej stráže/ na Cintorínskej
1985		vybudovanie administratívnej budovy dnešného Telekomu na Sládkovičovej
1990	odovzdanie domu kultúry Orbis do užívania	
1992		dobudovanie Divadla Andreja Bagara na Svätoplukovom námestí
koniec 90. rokov 20. storočia a začiatok 21. storočia		postupné zastavovanie ulice Mostnej a častí Svätoplukovho námestia
2000		ukončenie výstavby evanjelického Kostola Svätého Ducha
2006		asanácia zástavby v areáli mlynov
2009	otvorenie obchodného centra Mlyny	

## 2.3 ZÁSADNÉ URBANISTICKÉ VÝVOJOVÉ ETAPY

7. – 6. tisíc pr.n.l. ....	Prvé trvalé osídlenie mikroregiónu mesta.
16. – 15. storočie pr.n.l. ....	Centrálne sídlo regiónu na hradnom kopci, sídelná mikroaglomerácia.
3. – 1. storočie pr.n.l. ....	Centrálne sídlo na hradnom kopci, aglomerácia na terasách rieky.
9. – 11. storočie.....	Rozsiahla sídelná aglomerácia v okolí centrálného kniežacieho sídla.
11. - 13. storočie.....	Vývoj sídelnej aglomerácie a vznik stredovekého mesta pred tatárskym vpádom.
13. storočie – začiatok 18. storočia.....	Obdobie budovania zástavby prerušované vojenskými výpadmi a ničením.
začiatok – záver 18. storočia.....	Obdobie vývoja mestskej štruktúry na celistvo definovanom pôdoryse.
začiatok 19. storočia – 60. roky 19. storočia. ...	Obdobie postupnej expanzie mestskej štruktúry za hradby.
60. roky 19. storočia – 1918 .....	Budovanie priemyslu, objemová a plošná expanzia mestskej štruktúry.
1918 – 1945 .....	Rozvoj mesta v medzivojnovom období.
1945 – začiatok 21. storočia .....	Vývoj povojnového urbanizmu, obnova vojnou poškodeného mesta a prehodnocovanie jeho štruktúry (obdobie plošných asanácií a intenzifikácie intravilánu mesta nárastom architektonického objemu).

## 2.4 URBANISTICKÁ ŠTRUKTÚRA PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Vytváranie jednotlivých štruktúr a prvkov územia v historickom území mesta Nitra bolo a ešte stále je najvýraznejšie podmienené špecifickými prírodnými podmienkami. Zo severu mesto ohraničuje juhozápadný výbežok pohoria Tribeč s južnými svahmi masívu Zobora. V intraviláne mesta reliéf terénu prechádza do pahorkatiny, vytvárajúcej jeho prírodno-krajinársky rámeč a v podobe charakteristických vŕškov zároveň determinujúci činiteľ usporiadania urbanistickej štruktúry tohto sídla. Formovanie urbanistickej skladby časti mesta vyhlásenej za pamiatkovú zónu limitovali: zo severu hradný kopec s Horným mestom, zo západu tiahly chrbát lemujúci historické jadro Dolného mesta; z juhu návršie Kalvárie a Šibeničný vrch a z východu meander rieky Nítry. Zástavba vo vymedzenom území predstavuje viacero typov. Tvorí ju tradičná radová zástavba prevažne s jedným až tromi nadzemnými podlažiami, zoskupená do blokov s historickými dominantami najmä kostolov v centre mesta, ale i solitéry verejných a administratívnych objektov a zástavba rodinných domov najmä v okrajových častiach územia, pri rieke a pod Kalváriou. Urbanistická štruktúra pamiatkovej zóny predstavuje čiastočne zachované administratívno-správne centrum priľahlého poľnohospodárskeho regiónu, vyvíjajúce sa po devastácii zástavby v priebehu 16. – 17. storočia, najmä od 18. storočia, so stopami procesu industrializácie konca 19. a začiatku 20. storočia. Na východnom okraji severnej polovice pamiatkovej zóny tvoria významnú zložku zástavby enklávy s objektmi budovanými

v súlade s progresívnymi trendmi súdobej architektonickej moderny najmä v oblasti niekdajšieho meandru rieky, ktorý bol zasypaný na prelome 20. – 30. rokov 20. storočia. Napriek nemalým asanáciám historickej stavebnej štruktúry a následnej výstavbe rozsiahlych solitérnych budov z obdobia 2. polovice 20. storočia v severnej časti je zachovalá štruktúra pamiatkovej zóny stále nositeľom pamiatkových hodnôt, ktorých zachovanie je verejným záujmom, a preto si vyžaduje pamiatkovú ochranu.

Pamiatková zóna Nitra predstavuje rozľahlé územie so zástavbou rôznorodého charakteru, pôvodu a hodnôt. Pre zjednodušenie popisov a hodnotení predmetnej zástavby v rámci týchto Zásad ochrany pamiatkovej zóny Nitra je územie Pamiatkovej zóny Nitra rozdelené na 12 sektorov podľa Návrhu na zmenu vymedzenia pamiatkovej zóny Nitra, sprac.: Pamiatkový úrad Slovenskej republiky, Ing. arch. Viera Dvořáková, Bratislava 03/2011 a odôvodnenia rozhodnutia Ministerstva kultúry Slovenskej republiky zo dňa 27. januára 2014, č. MK-238/2014-221/1574, o zmene vyhlásenia pamiatkovej zóny Nitra.

#### 2.4.1 Pôdorysná schéma

Formovanie pôdorysnej schémy mesta determinovali prírodné podmienky prejavujúce sa konkrétnou terénnou konfiguráciou ako aj meandrom rieky s jej ramenami.

Historické jadro mesta vytvára hradný pahorok s Horným mestom a zvyšok urbanistickej štruktúry podhradia na severovýchode úpätia hradného vrchu spolu s Dolným mestom južne od zmienených polôh. Historické jadro obteká rieka Nitra zo západu (čiastočne), severu, východu.

Územie pamiatkovej zóny predstavuje podstatnú časť centrálnej mestskej zóny s historickou zástavbou, ktorá sa vytvárala okolo hlavnej vidlice historických trás, sledujúcich tok rieky a smerujúcich na hrad, ako aj trás prekračujúcich rieku. V rovinatom až mierne zvlnenom území dominuje vyvýšenina na západnom okraji pamiatkovej zóny s kláštorom piaristov a severnejšie situovanou lokalitou Na Vřšku a kopec Kalvárie na južnom okraji pamiatkovej zóny.

Základnú osnovu pôdorysnej schémy Dolného mesta definujú línie hlavných priechodných ťahov tohto územia, na ktorú nadväzuje sieť ulíc a námestí prispôsobujúca sa terénnej konfigurácii. V pôdorysnej schéme sú čitateľné stopy aditívneho rozrastania mesta i deštrukcií niektorých jeho častí. Má výrazne rastlý charakter.

Za základ pôdorysnej osnovy Dolného mesta možno považovať línie dnešnej Štefánikovej triedy a ulice Farskej, pôdorysne usporiadané približne do tvaru písmena „Y“. ulica Farská je zároveň spojnicou Dolného mesta s Horným mestom a hradným kopcom. Línia Štefánikovej triedy sa odvíja od asanáciami zväčšeného Svätoplukovho námestia (predtým Leninovo, Štefánikovo, Kossuthovo, resp. Jakubovo námestie), situovaného južne od Horného mesta, smerom na juh. Vidlica tvorená severnou časťou Štefánikovej triedy a Farská sa uzatvára pri niekdajšom hoteli „Tatra“. Južným smerom a ďalej k železničnej stanici pokračuje už iba Štefánikova trieda. Táto komunikácia je zároveň hlavnou trasou na Nové Zámky.

Na severe je Dolné mesto od pahorku Horného mesta oddelené terénnou zníženinou, ktorou v minulosti pretekalo rameno rieky Nitry, nazývané aj Nitrička. Južne od jej koryta a zároveň paralelne s ním (v smere východ - západ) sa vytvorila ďalšia zo základných línií pôdorysnej schémy Dolného mesta, dnes označovaná ako ulica Mostná.

Ďalšiu významnú pôdorysnú líniu v pôdorysnej schéme sídla predstavuje Štúrova, pretínajúca Štefánikovu triedu južne od bývalého hotela Tatra (spojnica Štefánikovej a Farskej), v smere východ – západ. Približne v tejto línii sa nachádzala južná časť opevnenia Dolného mesta. Štúrova, ako hlavná dopravná tepna mesta, zároveň stále do určitej miery spĺňa funkciu tranzitnej trasy v smere Bratislava - Banská Bystrica, a je podstatnou časťou spojnice území najväčších nitrianskych sídlisk. Zástavba formujúca priestor Štúrovej (časti situovanej v pamiatkovej zóne) má výrazne heterogénny charakter.

Na hrebeni tiahleho chrbta pahorku, ohraničujúceho historické jadro Dolného mesta zo západu, leží ulica Piaristická s dominantou kostola a kláštora Piaristov. Jej trasa je zhruba súbežná s ulicou Farskou, vedúcou pozdĺž východného svahu zmieneného pahorku. Ulica Piaristická bola pôvodne rovnobežná aj so západným múrom mestského opevnenia, ktorého líniu dnes sleduje ulica Palánok. Významné prepojenie ulíc Piaristickej a Farskej tvorí lokalita Na Vřšku. Má formu prudko sa zvažujúceho námestia smerom k Farskej, uprostred so solitérom Kostola sv. Michala.

Významné uličné línie na severovýchode a východe dnešného historického mesta vznikli pomerne neskoro v súvislosti s reguláciou rieky a zasypaním jej starého koryta. Táto úprava vytvorila urbanistické podmienky vzniku pokojnej vilovej štvrte v blízkosti vodného toku. Na severovýchode sa na ulicu Mostnú napojila ulica Kmeťkova a paralelne s tokom rieky bola vytvorená ulica Fraňa Mojtu a Wilsonovo nábrežie.

Od poslednej tretiny 19. storočia sa začala Nitra rozrastať južným smerom prostredníctvom intenzívnejšej výstavby priemyselných areálov popri spojnici Dolného mesta so železničnou stanicou, ktoré boli zároveň situované blízko starého koryta rieky.

Urbanisticky plánovitým počínom bolo vytvorenie obytnej štvrte v blízkosti nemocnice, medzi riekou a úpäťm severných svahov Kalvárie.

Na základe vyššie uvedeného je zjavné, že štruktúra historického súboru je síce v dôsledku prírodných podmienok veľmi kompaktná, ale rôznorodá. Možno ju rozčleniť na viacero štruktúrálnych celkov – sektorov.

### **Sektor A**

Predstavuje podstatnú časť historického jadra, nachádzajúceho sa v severozápadnej časti pamiatkovej zóny, s prevažne historickou zástavbou Dolného mesta, ktorá bola vybudovaná popri historických vidlicovite sa rozvetvujúcich trasách. Zástavba siaha od hranice mestskej pamiatkovej rezervácie, Župného námestia až po Štúrovu, ukončujúcu rozsah historickej mestskej zástavby na juhu. V severnej časti sektora sú zachované bloky historických mestských a meštianskych domov, dosahujúcich výšku prevažne jedno až dve, ojedinele tri nadzemné podlažia a zakončených tradičnými šikmými strechami.

### **Sektor B**

Predstavuje priestor na severnom okraji pamiatkovej zóny, ktorého historická zástavba bola takmer v celom rozsahu asanovaná (okrem dvoch objektov v severovýchodnej časti sektora) na konci 70. až začiatku 80. rokov 20. storočia. Na jej mieste bola začiatkom 90. rokov 20. storočia postavená objemná budova Divadla Andreja Bagara a rozľahlý priestor Svätoplukovho námestia. Na severnej strane Mostnej začala od prelomu 20. a 21. storočia vznikať zástavba polyfunkčných domov dosahujúcich výšku štyroch nadzemných podlaží doplnených o piate ustúpené podlažie. Novodobá štruktúra predmetného sektora doposiaľ nezrástla s pôvodným organizmom mesta.

### **Sektor D**

Predstavuje priestor v severovýchodnej časti pamiatkovej zóny so zástavbou z prelomu 19. a 20. storočia, dosahujúcou jedno až dve nadzemné podlažia, ktorá vznikla popri historickej diaľkovej trase na dnešnej Mostnej a zástavbu s prevažne dvomi nadzemnými podlažiami pri severozápadnom vyústení Kmeťkovej z 2. štvrťiny 20. storočia. Priestor s hmotovo relatívne zachovanou, avšak architektonicky výraznejšie pozmenenou prízemnou zástavbou Mostnej bol v značnej miere už v rámci predchádzajúcich aktualizovaných zásad pamiatkovej starostlivosti z roku 1990 vymedzený ako rezervná plocha pre novú zástavbu územia pamiatkovej zóny, ktorá od 90. rokov 20. storočia začala vznikať najmä na severovýchodnom okraji predmetného sektora s výškou do 4. nadzemných podlaží.

### **Sektor E**

Urbanistickú štruktúru predmetného sektora na severovýchodnom okraji pamiatkovej zóny tvorí zástavba solitérnych vil a rodinných domov z 2. štvrťiny 20. storočia, formujúca pôdorysne priamu líniu Kmeťkovej, na ktorú sa z juhozápadu napája ulica B. Němcovej. Vznik predmetnej štruktúry je dôsledkom plánovaného stavebného rozvoja Nitry v medzivojnovom období a eliminácie hrozby povodní v pôvodne inundačnom území riečnej nivy, ktorú na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia priniesla regulácia rieky a premiestnenie jej koryta východnejšie od pôvodnej polohy a historického jadra mesta. Solitérne vily a rodinné domy s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami sú situované v úžitkových záhradách a viac-menej rešpektujú stavebnú čiaru, pričom oplotenia pozemkov sledujú líniu uličnej čiar. Najvýznamnejšou kvalitou tejto enklávy mesta je vytýčenie smeru ulice Kmeťkovej. Navrhnutá a vybudovaná bola kolmo na staré dnes už neexistujúce koryto rieky s pozdĺžnou osou orientovanou na Nitriansky hrad tak, aby jeho silueta tvorila pohľadový uzáver na severozápadnom konci ulice.

## Sektor G

Predstavuje priestor v severovýchodnej časti pamiatkovej zóny s rôznorodou zástavbou vznikajúcou od konca 19. storočia do začiatku 21. storočia. Ohraničuje ho Svätoplukovo námestie, severná časť Štefánikovej triedy, ulica Radlinského, čiastočne ulica Fraňa Mojtu, ulica A. Šulgana, Wilsonovo nábrežie a ulica Sládkovičova, resp. zástavba po jej severovýchodnej strane. Západný a južný okraj sektora formuje prevažne radová uličná zástavba orientovaná do Štefánikovej triedy a ulice Radlinského. Ulicovú zástavbu ulice Sládkovičovej tvoria najmä pôvodne administratívne budovy z 2. polovice 20. storočia. V centrálnej časti sektora sa na mieste niekdajšieho trhoviska nachádza námestie so sadovou úpravou, ktoré má skôr vnútroblokový charakter. Zo severovýchodnej a juhovýchodnej strany ho lemuje administratívny komplex tvorený funkcionalistickou poštou, jej neskoršou dostavbou a rozsiahlou budovou Telekomu z 80. rokov 20. storočia. Z juhovýchodu námestie lemuje solitérna budova mestského kúpeľa z 3. štvrtiny 20. storočia. Vo východnej časti sektora sa nachádza nepravidelný polygonálny blok lemovaný ulicou Kúpeľnou, ulicou Sládkovičovou a ulicou Fraňa Mojtu. Je na ňom vybudovaná upravená replika funkcionalistickej terasovej vily s neskoršími dostavbami z 3. tretiny 20. storočia a začiatku 21. storočia, bytové domy z 50. rokov 20. storočia a priestorová dominanta evanjelického Kostola Svätého Ducha z prelomu 20. a 21. storočia. Na juhovýchodnom okraji je za ulicou Fraňa Mojtu k sektoru pripojený areál bývalej Štátnej meštianskej školy s funkcionalistickou školou a vilou riaditeľa z roku 1937.

## Sektor F

Tvorí priestor s novodobou nesúrodou zástavbou z 2. polovice 20. až začiatku 21. storočia, prevažne vo vnútroblokových polohách ohraničených Štefánikovou triedou a ulicou Fraňa Mojtu, ktorá vznikla medzi východným okrajom urbanistickej štruktúry historického jadra Dolného mesta a solitérnou zástavbou vil a rodinných domov na Číneši realizovanou od 30. rokov 20. storočia po regulácii rieky a zasypaní jej starého koryta. Sektor zahŕňa aj novodobú zástavbu ulice Palárikovej, ktorá po asanácii niekoľkých objektov v kompaktnej radovej zástavbe na východnej strane Štefánikovej triedy v 70. rokoch 20. storočia vytvorila novú spojnicu s ulicou Fraňa Mojtu. Stavby v predmetnom sektore nadväzujú na tradičné dvorové krídla zástavby Dolného mesta (sektor A) len čiastočne. Na rozdiel od zástavby Dolného mesta s jedným, dvomi, ojedinele tromi nadzemnými podlažiami však novostavby v predmetnom sektore dosahujú na teréne klesajúcom na východ (smerom k rieke) štyri nadzemné podlažia. Väčšia časť polohy predmetného sektora bola už v rámci predchádzajúcich aktualizovaných zásad pamiatkovej starostlivosti z roku 1990 vymedzená ako rezervná plocha pre novú zástavbu územia pamiatkovej zóny.

## Sektor I

Urbanistickú štruktúru predmetného sektora na východnom okraji pamiatkovej zóny tvorí zástavba solitérnych vil a rodinných domov situovaných pozdĺž pôdorysne relatívne priamych línií ulice Fraňa Mojtu a Wilsonovho nábrežia. Sektor na severnej strane ohraničuje ulica A. Šulgana a na juhu Štúrova. Vilová zástavba v predmetnej polohe začal vznikať v 1. štvrtine 20. storočia pozdĺž cesty nazývanej Číneš (dnešná ulica Fraňa Mojtu), ktorá viedla po západnom brehu vtedy ešte neregulovanej rieky. Objekty z tohto obdobia sa zachovali predovšetkým v severnej polovici sektora po oboch stranách ulice Fraňa Mojtu. Väčší rozmach výstavby v predmetnej lokalite priniesol plánovaný stavebný rozvoj Nitry v medzivojnovom období a regulácia rieky na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia, v rámci ktorej bolo zasypané staré a vytvorené nové koryto východnejšie od jeho pôvodnej polohy a historického jadra mesta. Od 30. rokov 20. storočia sa na mieste starého koryta rieky a príľahlom pôvodne inundačnom území riečnej nivy začala intenzívnejšie budovať nová štvrť označovaná podľa už existujúcej cesty ako Číneš, charakteristická zástavbou mestských vil a rodinných domov s prevažne funkcionalistickým architektonickým výrazom. Z tohto obdobia pochádza blok tvoriaci južnú polovicu predmetného sektora ohraničený ulicami Hodálova, Fraňa Mojtu, Štúrova a Wilsonovo nábrežie, lemujúce nové regulované koryto rieky. Posledné objekty v rámci zmieneného bloku boli postavené v 50. rokoch 20. storočia. Patrí k nim aj jediný bytový dom v rámci sektora, situovaný na jeho južnom okraji a obsahujúci štyri nadzemné podlažia. Solitérne vily a rodinné domy s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami sú situované v úžitkových záhradách a viac-menej rešpektujú stavebnú čiaru, pričom oplotenia pozemkov sledujú líniu uličnej čiary. Priama línia južnej časti ulice Fraňa Mojtu pozdĺž zmieneného bloku je orientovaná tak, že zo severovýchodnej strany jej pohľadový uzáver tvorí veža kostola Reformovanej kresťanskej cirkvi z roku 1910.

## Sektor J

V predmetnom sektore v centrálnej polohe pamiatkovej zóny sa nachádza novodobá zástavba zrealizovaná na ploche dvoch mestských blokov, ktoré boli od konca 60. rokov do 80. rokov 20. storočia postupne celoplošne asanované. Sektor ohraničuje ulica Skalná, Štefánikova trieda, Štúrova a Piaristická. V južnej časti bloku sa nachádza dominantná stavba obchodného domu Prior, dnes Tesco, na ktorú nadväzujú neskoršie budované objekty domu kultúry Orbis a Všeobecnej úverovej banky. Uvedené budovy z troch strán vymedzujú verejné priestranstvo otvorené do Štefánikovej triedy, ktoré je prepojené s ulicou Piaristickou exteriérovým schodiskom situovaným medzi obchodným domom a bývalým domom kultúry. V severnej časti sektora zmienené stavby občianskej vybavenosti dopĺňa menší bytový dom.

## Sektor K

Predstavuje priestor uprostred pamiatkovej zóny, medzi rozsiahlejšie zachovanými celkami urbanistickej štruktúry Dolného mesta a oblasti pod Kalváriou s rôznorodou zástavbou, najčastejšie blokového a solitérneho charakteru. Pre sektor sú určujúce predovšetkým dve komunikácie a to Štúrova, ktorá ho ohraničuje zo severovýchodu a zároveň oddeľuje od Dolného mesta a na ňu kolmá južná časť Štefánikovej triedy, pozdĺž ktorej sa nachádza prevažná časť zástavby predmetného sektora. Ďalšie komunikácie, ktoré ovplyvňujú pôdorysnú schému a usporiadanie štruktúry vo vymedzenom priestore sú ulica Damborského a ulica Cintorínska, radené v zásade paralelne so Štefánikovou triedou. Najstarším objektom sektora je rozsiahla stavba kasárne pri križovatke Štúrovej a Štefánikovej triedy z roku 1890. Ostatné objekty zachované na území predmetného sektora boli postupne budované od začiatku 20. storočia. Blokový charakter zástavby sa nachádza predovšetkým v severnej časti sektora, západne od Štefánikovej triedy. Najvýraznejší blok ohraničený Štúrovou, Štefánikovou triedou, ulicou 7. pešieho pluku a Damborského vytvára budova kasárne, funkcionalistická budova bývalých finančných úradov a administratívne budovy z 2. polovice 20. storočia. Ďalší z blokov na severozápadnom okraji sektora ohraničujú ulice Štúrova, Cintorínska, Osvaldova a Bernoláková. Vytvorený bol v 20. rokoch 20. storočia vybudovaním prvého mestského obytného domu a Štátnej obchodnej školy. Medzi oboma zmienenými blokmi sa nachádza priestor vymedzený ulicami Damborského a Cintorínska s komplexom, ktorému dominuje eklekticko-secesná budova súdu z rokov 1901 – 1903, na ktorú nadväzuje stavba väznice a budova Inštitútu vzdelávania Zboru väzenskej a justičnej stráže z roku 1979. Zo strany Štúrovej je situovanie budovy súdu na rozdiel od ostatnej zástavby odsunuté, čím sa vytvorilo pred touto dominantou adekvátne predpolie so sadovou úpravou, v ktorej bola v rokoch 1927 – 1938 osadená socha T. G. Masaryka a v rokoch 1939 – 1948 socha M. R. Štefánika. Blokový charakter má aj zástavba juhozápadne od ulice 7. pešieho pluku s bývalým Národným a Rolníckym domom z roku 1929 s neskoršou prístavbou, ku ktorému je zo strany Štefánikovej triedy pričlenená administratívna budova Jednoty zo 70. rokov 20. storočia, z Damborského zasa bytové domy postavené okolo polovice 20. storočia. Zástavba bloku zo strany Damborského ďalej pokračuje postmodernou budovou bývalého Štátneho zdravotného ústavu a dvomi obytnými domami z medzivojnového obdobia. Južnú časť sektora tvorí viac-menej už iba solitérna zástavba, ako napr.: vilky z 20. rokov 20. storočia na západnej strane Damborského a na západnej strane južnej časti Štefánikovej triedy. Rôznorodú solitérnu zástavbu na východnej strane južnej časti Štefánikovej triedy prezentuje bývalý Živnostenský dom z roku 1927, prestavaná budova športového klubu z 2. polovice 20. storočia a funkcionalistická stavba bývalej Okresnej nemocenskej poisťovne z roku 1940, ktorá vznikla po regulácii rieky na mieste jej zasypaného starého koryta. Premiestnenie koryta rieky východnejším smerom a zrušenie letiska umožnili v 50. rokoch 20. storočia výstavbu vedľajšieho objektu bývalého internátu Pedagogického inštitútu v Nitre, neskôr adaptovaného na Krajský národný výbor v Nitre (nateraz Okresný úrad v Nitre), na ploche, ktorú v súčasnosti okrem Štefánikovej triedy ohraničuje aj ulica Richtára Peregrina a Hodžova. Na rozdiel od ostatných budov je od línie Štefánikovej triedy výraznejšie odsunutá. Vzniknutý priestor lemovaný ulicami má charakter námestia so sadovou úpravou a spevnenou plochou, ktorému dominuje Pamätník víťazstva. Na južnom okraji predmetného sektora, v priestore vymedzenom Štefánikovou triedou, ulicami Hodžovou a Špitálskou, sú situované solitéry dvoch bytových domov a menších utilitárnych objektov pôvodne technicko-hospodárskeho účelu.



## Sektor M

Sektor M sa nachádza v juhovýchodnej časti pamiatkovej zóny a dodnes má pomerne dobre zachovanú pôvodnú urbanistickú štruktúru s prevládajúcou zástavbou prímestského charakteru zo začiatku 20. storočia, ktorá bola vybudovaná medzi starým korytom rieky Nitra a severným, resp. severovýchodným úpäťm kopca Kalvárie. Hlavnú os pôdorysnej schémy tohto sektora tvorí priama línia Špitálskej, ktorá od Štefánikovej triedy vedie juhovýchodným smerom popri severovýchodnom okraji areálov bývalej sladovne a nemocnice. Za juhovýchodným okrajom areálu nemocnice priama línia Špitálskej pokračuje popri severnom, resp. severovýchodnom upätí kalvárskeho kopca ako ulica Kasalova. Na zmienenu priamu líniu ulíc Špitálskej a Kasalovej sa pravouhlo napája raster paralelných ulíc (Kluchova, Riečna, Mariánska dolina, Robotnícka a Jaskyňova, neskôr pribudli Pútnická a Spojovacia). V mieste kde Špitálska prechádza do Kasalovej sa južno-juhovýchodným smerom odkláňa Kalvárska smerujúca k areálu cirkevných budov na Kalvárii. Severovýchodný a juhovýchodný okraj sektora, totožný s hranicou pamiatkovej zóny v tomto území, sleduje okraj parciel, ktoré lemovali dnes už neexistujúci meander vodného toku zasypaný na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia v rámci regulácie rieky. V týchto miestach zároveň končili ulice kolmé na dnešnú Špitálsku a Kasalovu. Zástavbu predmetného sektora tvoria prevažne vilky a rodinné domy z 1. štvrtiny 20. storočia. Až na ojedinelé výnimky sú objekty situované na uličných čiarach a vytvárajú radovú zástavbu. Pre usporiadanie stavieb v urbanistickej štruktúre je charakteristické oddeľovanie jednotlivých objektov úzkymi dvormi. Menej časté zastúpenie majú solitérne objekty situované mimo uličnej čiary vo vlastných záhradách. Na začiatku Špitálskej v severozápadnej časti sektora objekty zväčša nie sú situované na uličnej čiare a ich odstupy od uličných čiar v rámci jednotlivých parciel sú rozdielne (nie je zrejma jednotná stavebná čiara). Zástavba v severozápadnej časti sektora (po severovýchodnej strane Špitálskej) je pomerne rôznorodá. Nachádzajú sa tu vily, resp. rodinné domy, čerpacia stanica a bytové domy. Niektoré sú situované na uličnej čiare, iné nie, vtedy sú spravidla vybudované na vlastných oplotených pozemkoch. Novostavba oproti vstupu do areálu nemocnice je vybudovaná na ploche parciel troch rodinných domov. K pôvodným prvkom územia predmetného sektora patrí prístenný kríž z roku 1773 v mieste stretania Špitálskej, Kalvárskej a Kasalovej a prístenná plastika Panny Márie na stĺpe v blízkosti napojenia Mariánskej doliny na Kalvársku.

## Sektor N

Predmetný sektor na juhozápadnom okraji pamiatkovej zóny sa skladá predovšetkým z areálov sladovne, nemocnice, bývalého mestského chudobinca a pozemkov s bytovými domami, pre ktoré je charakteristická voľná zástavba. Z areálov sladovne a nemocnice sú do pamiatkovej zóny zahrnuté iba ich severovýchodné časti s pamiatkovo hodnotnejšou zástavbou. Areál sladovne susedí s areálom nemocnice. Z juhozápadu ho lemuje Štefánikova trieda, zo severovýchodu Špitálska, ktorá zo severovýchodu ohraničuje aj areál nemocnice. Areál nemocnice od areálu bývalého mestského chudobinca oddeľuje ulica 8. mája. Okrem nej areál bývalého mestského chudobinca lemuje zo severovýchodu Kalvárska, zo západu pozemky solitérnych rodinných domov ulice 8. mája no najmä Nálepková a z juhu pozemky s bytovými domami a ich garážami. Pozemky s bytovými domami situované na južnom okraji predmetného sektora ohraničujú zo západu parcely solitérnych rodinných domov ulice Nálepkovvej a z východu parcely rodinných domov ulíc Kalvárskej a Misionárskej, ktorá zároveň lemuje pozemky bytových domov z juhu. Areálu sladovne situovanej na severozápadnom konci predmetného sektora dominuje bývalá sladovňa a budova v súčasnosti už adaptovaného skladu. Svojím objemom vytvárajú z troch strán uzatvorené vnútroareálové nádvorie. Oba objekty vznikli koncom 19. storočia. V rámci areálu ich dopĺňajú dve vilky postavené okolo prelomu 19. a 20. storočia. Väčšiu plochu v strede sektora zaberá časť areálu nemocnice zahrnutá do pamiatkovej zóny, ktorú tvoria zväčša solitérne budovy, v niektorých prípadoch doplnené mladšími prístavbami. Hlavný vstup do areálu je orientovaný do ulice Špitálskej. Za ním pokračuje priama línia hlavnej vnútroareálovej komunikácie, na ktorú sa kolmo napájajú ďalšie cesty a chodníky sprístupňujúce jednotlivé pavilóny a budovy. Voľné nespevnené plochy areálu sú sadovo upravené a obsahujú vyšší podiel vzrastlej zelene. V severovýchodnej časti areálu nemocnice sa nachádza najstaršia a zároveň dominantná budova bývalej Župnej nemocnice z konca 19. storočia. Predovšetkým východnú časť areálu nemocnice tvoria pavilóny a objekty, ktoré vznikali na prelome 19. a 20. storočia a v 1. tretine 20. storočia. Približne do polovice 20. storočia bola vybudovaná väčšina objektov časti areálu nemocnice začlenenenej do pamiatkovej zóny. Garáže ako posledný väčší objekt v tomto priestore bol postavený v západnej časti areálu v 3. tretine 20. storočia. Areálu bývalého mestského

chudobinca dominuje trojkrídlová budova z roku 1926. Jej pôdorysné situovanie nekorešponduje s líniami okolitých ulíc, ale hlavné priečelie je orientované smerom na vrchol Zobora. Areál po obvode obsahuje niekoľko mladších utilitárnych stavieb bez pamiatkovej hodnoty. Severná časť areálu je sadovo upravená a vyskytuje sa v nej väčší podiel vzrastlej zelene. Dva bytové domy na južnom okraji sektora boli vybudované v 60. – 70. rokoch 20. storočia.

### **Sektor O**

Na južnej strane ukončuje pamiatkovú zónu charakteristický kopec Kalvárie, ktorého temeno, severné, severovýchodné a čiastočne aj južné svahy tvoria plochu predmetného sektora. Súčasťou pamiatkovej zóny nie sú priestory bývalých kameňolomov na západnej a čiastočne aj južnej strane kopca, kde bolo pôvodné prostredie zdevastované povrchovou ťažbou kameňa. Úpätie a spodné časti svahov kalvárskeho kopca nad ulicami Pútnická, Kasalova a Stračia sú zalesnené. Na severovýchodnom úpätí kopca sa nachádza jaskynná Kaplnka Panny Márie Lurdskej z roku 1913, pred ktorou je vytvorená terasa. Toto miesto spája s priestranstvom na vyššie situovanej prírodnej terase severovýchodných svahoch Kalvárie chodník. Plocha priestranstva sa využíva na zhromaždenia pútnikov počas púti a pobožností. Po obvode ju dotvárajú pôvodne pravdepodobne barokové kaplnky a terasa pre umiestnenie vonkajšieho oltára. Na prírodnej terase severovýchodných svahoch Kalvárie sa ďalej nachádza komplex cirkevných budov obsahujúci bývalý kláštor nazarénov s Kostolom Nanebovzatia Panny Márie a Misijný dom Matky Božej Spoločnosti Božieho Slova z roku 1928. Ku komplexu uvedených cirkevných budov sa zo severozápadu stáča jediná spevnená prístupová cesta. Ostatné komunikácie v rámci sektora majú skôr charakter chodníkov. Komplex cirkevných budov s vrcholom kopca spája línia kalvárie s neorománskymi kaplnkami zastavení krížovej cesty z roku 1885. Kalváriu na vrchole kopca ukončuje polygonálna Kaplnka Božieho hrobu. V severozápadnej časti sektora na úpätí severných svahov Kalvárie je situovaný pôdorysne temer štvorcový areál obytného súboru tzv. krajinských domkov dobudovaný v roku 1929. Tvorí ho deväť bytových domov orientovaných do ulice Misionárska, z toho osem menších, rovnakých a jeden väčší. Bytové domy sú pôdorysne symetricky zoskupené do štyroch paralelných radov tak, že uprostred vytvárajú centrálny dvor. Priestor medzi obytným súborom a komplexom cirkevných budov je parkovo upravený. Kopec Kalvárie má charakteristickú terénnu konfiguráciu, okrem zmienenej zástavby jeho prostredie nie je inak urbanizované a dominantne sa tu uplatňuje prírodný rámeč.

### **2.4.2 Parcelácia**

Parcelácia sídla je charakterizovaná svojou špecifickou hustotou, tvarom, smerom a spôsobom delenia. Tieto jej charakteristiky vyplývajú zo sociologického, historického a majetkovo-právneho vývoja mesta. Predstavuje jednu z najdôležitejších urbanistických pamiatkových hodnôt a vzhľadom na svoju špecifickosť v každom sídle predstavuje pamiatkovú identitu sídla.

Porovnaním s mapovým podkladom z konca 19. storočia je miera zachovania pôvodnej parcelácie pre jednotlivé štruktúrne celky mesta rôzna. Pri hodnotení celej štruktúry je miera zachovania parcelácie vysoká. Napriek tomu, v niektorých sektoroch došlo k výraznému poklesu, miestami až zániku pôvodnej parcelácie.

Špecifická podoba historickej parcelácie, ktorá postupným vývojom dospela do stavu, ktorý dokumentuje katastrálna mapa z konca 19. storočia, resp. začiatku 20. storočia, zostáva na území pamiatkovej zóny v súčasnosti zachovaná na cca 70 %. Pôvodnú zástavbu odstránenú v rámci veľkoplošných asanácií nahradili zväčša rozmernejšie solitéry, ktoré zapríčinili aj zmenu parcelácie v predmetných lokalitách, napr.: Divadlo Andreja Bagara; zväčšenie plochy Svätoplukovho námestia; budova Obvodného oddelenia Policajného zboru na ulici Piaristickej; na Štefánikovej triede: budova obchodného domu Prior (dnes Tesco), budova bývalého domu kultúry Orbis, budova Všeobecnej úverovej banky alebo v súčasnosti stále nezastavaná lokalita Tabáň, medzi areálom kláštora piaristov a ulicou Štúrovou. V dôsledku reštitúcií a prevodu majetku do súkromných rúk po roku 1989 dochádza k deleniu parcel a objektov najmä v Dolnom meste na menšie jednotky, ktoré väčšinou stále rešpektujú pôvodnú parcelačnú štruktúru.

## Sektor A

V predmetnom sektore sa nachádza parcelácia najstaršieho pôvodu v rámci celej pamiatkovej zóny. Charakterizujú ju nepravidelné dlhé parcely orientované kolmo na osi ciest, spravidla najintenzívnejšie zastavané pozdĺž ulíc objektmi s jedným dvorovým krídlom v pôdorysnom tvare písmena „L“, prípadne dvomi dvorovými krídlami usporiadanými do pôdorysného tvaru nepravidelného, prípadne pravidelného písmena „U“. Takéto parcely sa v sektore A vyskytujú po stranách Ďurkovej (v bloku ohraničenom ulicami Ďurkova, Vikárska, Janka Kráľa, Župné námestie a Farská, ale aj v bloku ohraničenom ulicami Ďurkova, Farská, Jozefa Vuruma a priestranstvom Na Vŕšku), Kupeckej (v bloku ohraničenom ulicami Kupecká, Farská, Mostná a Svätoplukovo námestie), ale aj po juhovýchodnej, resp. východnej strane Štefánikovej triedy. V menšej miere sa nepravidelné dlhé parcely orientované kolmo na os cesty zachovali na ulici Jozefa Vuruma (v bloku lemovanom ulicami Jozefa Vuruma, Ďurkova, Farská a priestranstvom Na Vŕšku), po stranách Farskej (v blokoch ohraničených ulicami Farská, priestranstvom Na Vŕšku, Jozefa Vuruma a Ďurkova; Farská, Školská, Piaristická, Mariánska a priestranstvom Na Vŕšku; Farská, Skalná, Piaristická a Školská) a Štefánikovej triedy (v bloku vymedzenom Štefánikovou triedou, Pri synagóge, Farská a Kupecká).

Pravdepodobne stredoveký pôvod má aj parcelácia menšieho trojuholníkového bloku ohraničeného Štefánikovou triedou, Farskou a ulicou Pri synagóge. Parcely v ňom sú nepravidelné, orientované, resp. nasmerované k uliciam, ktoré blok lemujú.

Predovšetkým na parcelách pozdĺž Farskej a Štefánikovej triedy sú zrejmé tendencie narastania intenzity priečného delenia dlhých nepravidelných parciel, resp. ich skracovania v dôsledku majetkovo-právnych zmien a postupného zvyšovania miery zastavanosti plochy predmetného sektora.

Menšie nepravidelné štvoruholníkové parcely odvodené od tvaru obdĺžnika, v menšej miere štvorca, pomerne často bez pravých uhlov, sa nachádzajú takmer vo všetkých blokoch predmetného sektora.

Pôvodnú relatívne drobnú historickú štruktúru parciel územia Dolného mesta akcentujú rozsiahlejšie parcely kláštorných komplexov piaristov a milosrdných sestier sv. Vincenta, reagujúce na existujúcu rastlú pôdorysnú schému sídla, ale prinášajúce pravouhlé usporiadanie a tvary parciel. Relatívne veľkú nepravidelnú parcelu má aj bývalá meštianska škola pri vyústení ulice Jozefa Vuruma do priestranstva Na Vŕšku.

Parcelácia po východnej strane Vikárskej je pravdepodobne výsledkom priečného delenia dlhej parcely, resp. parciel po severnej strane dnešnej Ďurkovej. Priečnym delením niekoľkých dlhých parciel po východnej, resp. juhovýchodnej strane dnešnej Štefánikovej triedy vznikla parcelácia, lemujúca úzku ulicu Mlynskú, ktorá vyúsťovala pri mlyne na brehu rieky Nitry. Neskôr na prelome 19. a 20. storočia bola priečnym delením dlhých parciel po východnej strane dnešnej Štefánikovej triedy vytvorená aj parcelácia dnešnej ulice Radlinského, ktorá podobne ako Mlynská vyúsťovala na západnom brehu vtedy ešte nezasypaného starého koryta rieky Nitry. Koncom 60. a v priebehu 70. rokov 20. storočia pôvodná parcelácia na niekoľkých miestach predmetného sektora zanikla. V tomto období bol na západnej strane dnešnej Štefánikovej triedy, približne oproti vyústeniu ulice Radlinského, na mieste zástavby poškodenej bombardovaním počas 2. svetovej vojny, vybudovaný obchodný dom a budova banky. Zmeny nastali aj vo vnútroblokovej polohe za novými objektmi.

Na východnej strane dnešnej Štefánikovej triedy, v blízkosti vidlicovitého rozdvojenia s Farskou, bola asanovaná kompaktná radová zástavba niekoľkých parciel, na mieste ktorých vznikla široká ulica Palárikova, vytvárajúca prepojenie s ulicou Fraňa Mojtu. Zánik pôvodnej parcelácie spôsobila aj asanácia drobnejšej radovej zástavby prízemných mestských domov na východnej strane severnej časti Piaristickej a následný vznik solitérnej administratívnej budovy s okolitým areálom, ktorú dnes využíva Okresné riaditeľstvo Policajného zboru Nitra.

Najrozsiahlejší zánik pôvodnej parcelácie predmetného sektora bol dôsledkom plošnej asanácie veľmi rastlej štruktúry, zväčša prízemných mestských domov, usporiadanej do dvoch blokov niekdajšej štvrte Tabáň, situovanej južne od kláštora piaristov. Západný blok mal pôdorys nepravidelnej pretiahnutej šošovky a východný blok mal pôdorys predĺženého polsegmentu. Oba bloky oddeľovala ulica Hornotabánska, spájajúca polohu dnešnej križovatky Piaristickej a Štúrovej s barokovou bránou do hospodárskej časti areálu kláštora piaristov a ďalej pokračujúca popri jeho ohradnom múre až na ulicu Palánok. Parcelácia oboch blokov bola nepravidelná a mala drobnejšiu mierku a zväčša sledovala pôdorysné zakrivenie ulíc. Bloky boli relatívne intenzívne zastavané objektmi po ich obvode, a často obsahovali aj dvorové krídla. Jednoduché

hmoty stavieb v oboch blokoch mali spravidla pôdorys obdĺžnikový. Častejšie sa vyskytujúce stavby s dvorovými krídlami boli usporiadané do pôdorysu v tvare písmena „L“ alebo nepravidelného písmena „U“.

V priestore vymedzenom areálom kláštora piaristov, ulicami Piaristická, Štúrova a Palánok po plošnej asanácii zmenili konfiguráciu terénu a vytvorili na navýšenej zemine umelú terasu. Táto lokalita so zaniknutou pôvodnou parceláciou zostala dodnes nezastavaná.

### **Sektor B**

Zánik pôvodnej parcelácie v predmetnom sektore bol dôsledkom veľkoplošných asanácií uskutočnených ešte pred vyhlásením pamiatkovej zóny, v súvislosti s plánovanou výstavbou rozľahlého objektu divadla a vytvorenia adekvátneho predpočia, zodpovedajúceho mierke novostavby značne presahujúcej mierku pôvodnej historickej zástavby. V 70. rokoch 20. storočia tak boli asanované dva bloky a po nich aj ďalší, takmer celý blok medzi ulicami Mostná a Podzámska. Novostavba Divadla Andreja Bagara, ktorá vznikla na asanovaných plochách, nerešpektovala pôvodnú parceláciu, podobne ako neskoršia úprava Svätoplukovho námestia. Rozsiahle nové námestie vzniklo na ploche pôvodného námestia, ku ktorej bola priradená podstatne väčšia plocha asanovaného bloku medzi ulicami Mostná, zaniknutou ulicou Krížna, začiatkom Štefánikovej triedy s objektom radnice a budovou novovzniknutého divadla. Úprava námestia, na ktorom boli okrem rozmerných spevnených plôch vytvorené aj plochy zelene doplnené drobnou architektúrou a prvkami mestského interiéru, ani v náznaku nenadviazala na pôvodnú parceláciu zaniknutého bloku.

Nová parcelácia plochy medzi ulicami Podzámska a Mostná z 90. rokov 20. storočia sa svojím spôsobom priblížila k pôvodnej parcelácii, ale pôvodné parcely neopakovala. Pred asanáciou sa v predmetnej polohe nachádzali zoskupenia viacerých užších parciel, striedané širšími parcelami. Na širších parcelách boli viackrídlové stavby uzatvárajúce vnútorné nádvorcia. Na užších parcelách boli objekty s jedným alebo dvomi dvorovými krídlami usporiadanými do pôdorysu písmena „L“ alebo „U“. V novej parcelácii neboli zastúpené pôvodné širšie parcely, ale vytvoril sa rad približne rovnako širokých parciel, svojou šírkou sa približujúcich k pôvodným užším parcelám. Nové parcely vo východnej časti sú dlhšie a v západnej časti kratšie a ich zastavovanie novými objektmi od prelomu 20. a 21. storočia je realizované plošne. Na rozdiel od pôvodnej situácie, bola v predmetnom bloku ako pokračovanie bývalej ulice Krížna vytvorená nová komunikácia, spájajúca ulice Mostná a Podzámska. Oproti stavu pred asanáciou bola podstatnejšie rozšírená aj ulica Mostná.

Posledný zachovaný fragment pôvodnej parcelácie predmetného sektora reprezentuje východná krajná parcela na severnej strane Mostnej s pôvodným trojkrídlovým objektom na pôdoryse v tvare písmena „U“.

### **Sektor D**

Najstaršia parcelácia je v predmetnom sektore zachovaná na severnej strane ulice Mostnej, jednej zo základných komunikačných trás historického pôdorysu sídla. Tvoria ju nepravidelné úzke a dlhšie parcely, kolmé na os ulice, ktoré na južnej strane končia na uličnej čiare a na severnej strane pri niekdajšom južnom brehu bývalého koryta Nitričky, ramena rieky Nitry, ktoré obtekalo návršie Horného mesta a hradu z južnej strany. Zaoblená línia hraníc parciel uprostred bloku vymedzeného ulicami Mostná a Podzámska predstavuje aj v súčasnosti identifikačný znak polohy bývalého koryta Nitričky. Úzke parcely sú po severnej strane Mostnej zastavané objektmi s dvorovými krídlami, ktoré sú často pôdorysne usporiadané do tvaru písmena „L“, zriedkavejšie do tvaru nepravidelného písmena „U“. Novostavby, resp. novšie úpravy objektov majú tendenciu plošného zastavania úzkych parciel. Východná krajná parcela v predmetnej časti sektora D bola v 2. polovici 20. storočia priečne rozdelená na menšie parcely.

Časť sektora, v priestore medzi bývalým korytom Nitričky a ulicou Podzámska, má nepravidelnú parceláciu so širšími parcelami ako časť bloku orientovaná do ulice Mostná. Pôdorysne zväčša kolmé parcely na uličnú čiaru ulice Podzámska sú prevažne štvoruholníkové, odvodené od tvaru obdĺžnika. Okrem nich sa v predmetnej lokalite vyskytujú aj niektoré viacuholníkové parcely. Popri pravých uhloch hranice často zvierajú aj iné uhly. Poloha medzi bývalým korytom Nitričky a ulicou Podzámska nebola v minulosti intenzívne zastavaná. Koncom 19. storočia boli do ulice Podzámska situované iba menšie stavby obdĺžnikového pôdorysu, prípadne pôdorysu v tvare písmena „L“. Zastavanosť parciel sa začala zvyšovať po zasypaní koryta Nitričky na začiatku 20. storočia. Najmä v západnej časti predmetného sektora vytvorila vyvýšená poloha ulice Podzámska oproti úrovni terénu nižšie situovaných parciel špecifickú situáciu. Na rozdiel od objektov vo východnej časti sektora sa v jeho západnej časti 1. nadzemné podlažia stavieb

situovaných v blízkosti ulice Podzámska nachádzajú zväčša pod úrovňou komunikácie. Zástavba parciel tu nie je kompaktná. Blokové hmoty na pôdorysoch odvodených od tvaru obdĺžnika sa nachádzajú na bočných stranách parciel v polohách obvyklých dvorových krídel. Po južnej strane ulice Podzámska sú niektoré stavby pôdorysne usporiadané do tvaru písmena „L“, resp. do tvaru nepravidelného písmena „U“.

Plocha predmetného sektora ohraničená ulicami Kmeťkova, Mostná a východnou stranou Svätoplukovho námestia má parceláciu podobnú ako v polohe severne od ulice Mostná. Tvoria ju nepravidelné úzke a dlhšie parcely, kolmé na os ulice Mostná a Kmeťkova. Staršia parcelácia je orientovaná do ulice Mostná. Podstatné rozparcelovanie predmetnej plochy súviselo až so vznikom ulice Kmeťkova po regulácii rieky a premiestnení jej koryta východnejšie od pôvodnej polohy a historického jadra mesta na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia. Parcelácia po juhozápadnej strane ulice Kmeťkova je relatívne pravidelná, obdĺžniková. Najintenzívnejšie sú parcely zastavané po obvode ulíc Mostná a Kmeťkova. V zadných častiach parciel je zastavanosť nižšia. Parcely po južnej strane ulice Mostná sú zastavané objektmi situovanými na uličnej čiare, obsahujúcimi zväčša dvorové krídla, ktoré sú pôdorysne usporiadané do tvaru písmena „L“. Náročný objekt v polohe vyústenia ulice Kmeťkova do ulice Mostná má tri krídla na pôdoryse, zodpovedajúcom tvaru písmena „U“ a podobne ako vedľajší blokový objekt orientovaný do ulice Kmeťkova, s pôdorysným tvarom odvodeným od obdĺžnika, je situovaný na uličnej čiare. Zvyšné dve parcely na juhovýchodnom okraji predmetného sektora sú kolmé na os ulice Kmeťkova, v polohe uličnej čiary s oplotením a blokovými hmotami objektov na štvorcovom a obdĺžnikovom pôdoryse, ktoré sú mierne odsadené od uličnej čiary a zároveň rešpektujú jednotnú stavebnú čiaru. Časti parciel bloku D po obvode Svätoplukovho námestia tvoria prevažne záhrady. Jedna z parciel je zastavaná novšou hmotou z konca 20. storočia, vybudovanou na obdĺžnikovom pôdoryse.

### **Sektor E**

Predmetný sektor má po oboch stranách ulice Kmeťkovej zachovanú relatívne pravidelnú parceláciu vytvorenú v pôvodne inundačnom území riečnej nivy po regulácii rieky a premiestnení jej koryta východnejšie od pôvodnej polohy a historického jadra mesta na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia. V severozápadnom bloku predmetného sektora je určitá pravidelnosť rytmu opakovania parciel v jednom prípade narušená parcelou s dvojnásobnou šírkou. Parcely sú kolmé na os ulice Kmeťkovej a ich tvar je odvodený od obdĺžnika orientovaného kratšou stranou do ulice Kmeťkovej. Zastavané sú soliternými stavbami víl a rodinných domov. Neskorším priečnym delením pôvodných parciel vznikli nepravidelné menšie parcely prevažne úžitkových záhrad za jednotlivými objektmi. V polohe uličnej čiary sa nachádzajú oplotenia pozemkov. Situovanie objektov na parcelách v prevažnej miere rešpektuje pravidelný odstup od uličnej čiary. V rozostupoch jednotlivých objektov prevažuje istá pravidelnosť, napriek tomu sa v predmetnom sektore vyskytujú stavby, ktorých vzájomná vzdialenosť je minimálna, v jednom prípade sú dokonca spojené štítovými stenami. Hmoty stavieb sú zväčša kompaktné, blokové, vybudované na pôdorysoch odvodených od základného tvaru obdĺžnika, v menšej miere štvorca, ktoré majú tvar písmena „L“, nepravidelného „T“, „Z“, nezriedka aj zložitejšie, spravidla však pravouhlé tvary.

Na ulicu Kmeťkovu sa z juhozápadu napája ulica B. Němcovej. Do tejto ulice sú na juhozápadnom okraji predmetného sektora kratšou stranou parcely orientované iba dva protiľahlé pozemky s tvarom odvodeným od obdĺžnika. Pozemky kolmé na os ulice B. Němcovej majú v predných častiach situované solitérne objekty a v zadných samostatné parcely úžitkových záhrad. Objekt vybudovaný severozápadne od ulice rešpektuje stavebnú čiaru a má rovnaký odstup od uličnej čiary ako susedná stavba. Dom postavený juhovýchodne od ulice B. Němcovej má výraznejší pôdorysný odstup od uličnej čiary ako vedľajší objekt. V polohách uličnej čiary sa nachádzajú oplotenia pozemkov. Blokové hmoty oboch stavieb sú vybudované na pôdorysoch pripomínajúcich rozdielne tvary nepravidelného písmena „T“.

Vo východnom rohu predmetného sektora sa nachádza pozemok kratšou stranou orientovaný do ulice Za Ferenitkou, ktorý je súčasťou bývalého priemyselného areálu. V asymetrickej polohe vzdialenejšej od uličnej čiary sú na ňom situované dve jednoduché stavby s pôdorysom v tvare obdĺžnikov čiastočne spojených dlhšími stranami. Oplotenie pozemku sleduje uličnú čiaru.

Podobne v južnom rohu predmetného sektora sa nachádza pozemok kratšou stranou orientovaný do východnej časti ulice Sládkovičovej, ktorá vznikla prepojením ulice Kmeťkovej s pôvodnou ulicou Sládkovičovou v 70. rokoch 20. storočia. Štvoruholníková parcela, ktorá nie je kolmá na os východnej časti

ulice Sládkovičovej obsahuje utilitárne stavby na štvoruholníkovom pôdoryse, situované vo výraznejšom odstupe od uličnej čiary, lemovanej oplotením pozemku.

### **Sektor F**

Pôvodná parcelácia predmetného sektora súvisela s parceláciou po východnej strane dnešnej Štefánikovej triedy. Tieto dlhé parcely končili až pri Čínešskej ceste, ktorá viedla popri západných brehoch rieky. Približne po roku 1910 sa začínali budovať na západnej strane Čínešskej cesty (dnes ulica Fraňa Mojtu) prvé objekty. Podstatnú časť plochy sektora F tak tvorili dvorové, resp. záhradné časti parciel zástavby situovanej po východnej strane Štefánikovej triedy, z východnej strany ohraničené parcelami zástavby západnej strany ulice Fraňa Mojtu. Na východnej strane dosahuje plocha sektora polohu uličnej čiary ulice Fraňa Mojtu prevažne na tých miestach, ktoré neboli zastavané približne do polovice 20. storočia. Naopak na západnej strane dosahuje plocha sektora úroveň uličnej čiary Štefánikovej triedy v polohe administratívnej budovy elektrární (dnes budova Západoslovenskej energetiky, a. s.), ktorá bola vrátane rozsiahleho dvora postavená v 40. rokoch 20. storočia na viacerých parcelách pôvodnej zástavby. Týmto bol v určitom zmysle predznamenaný spôsob zmien parcelácie a následného zastavovania sektora v druhej polovici 20. storočia. V zmienenom období tak na viacerých pôvodných parcelách v severnej časti sektora vznikol areál tlačiarň a po asanácii niekoľkých objektov v kompaktnej radovej zástavbe na východnej strane Štefánikovej triedy vznikla zlúčením viacerých parciel relatívne široká ulica Palárikova spájajúca Štefánikovu triedu s ulicou Fraňa Mojtu.

Väčšia časť územia predmetného sektora, ktorá sa nachádzala južne od areálu tlačiarň, bola v rámci predchádzajúcich aktualizovaných zásad pamiatkovej starostlivosti z roku 1990 začlenená do rezervnej plochy pre novú zástavbu pamiatkovej zóny. Podmienky stanovené pre zástavbu predmetnej rezervnej plochy v aktualizovaných zásadách pamiatkovej starostlivosti z roku 1990 však požiadavky na zachovanie alebo rehabilitáciu pôvodnej parcelácie neobsahovali. Od konca 20. storočia vznikli v areáli tlačiarň, ako aj po stranách ulice Palárikovej ďalšie objekty, ktoré výraznejšie zaplnili dovtedy nezastavaný priestor.

Zatiaľ najlepšie zachovaná časť pôvodnej parcelácie sa nachádza v časti sektora južne od ulice Palárikovej, kde v podstate pretrvávajú pozdĺžne parcely, odvodené od šírky radovej zástavby východnej strany Štefánikovej triedy. Napriek zmenám v parcelácii spôsobeným zvyšujúcou sa zastavanosťou územia v 2. polovici 20. storočia a v 21. storočí, kedy došlo k zlučovaniu jednotlivých parciel z dôvodu výstavby objektov značne presahujúcich šírkové parametre pôvodných parciel, zostala zachovaná jedna charakteristická črta parcelácie, ktorou je ich usporiadanie v rovnakom smere. Usporiadanie parciel v smere severozápad – juhovýchod až západ – východ je rešpektované napriek výraznému nárastu zastavanosti v sektore a to dokonca aj jednotlivými stavbami. Objekty sektora orientované do Štefánikovej triedy tvoria súčasť radovej zástavby a sú situované na uličnej čiare. Dvojkriдловá administratívna budova elektrární má pôdorys v tvare písmena „T“ a zástavba vedľajšej parcely je usporiadaná do pôdorysu v tvare písmena „U“.

Hoci Štefánikova trieda a ulica Fraňa Mojtu sú paralelné, nie sú rovnobežné. Parcelácia predmetného sektora je v podstate kolmá na uličnú čiaru Štefánikovej triedy, nakoľko je primárne odvodená od zástavby, ktorá vznikla po jej východnej strane. Nakoľko ulica Fraňa Mojtu nie je rovnobežná so Štefánikovou triedou a parcely majú v zásade rovnaký smer, nie sú kolmé na uličnú čiaru ulice Fraňa Mojtu. Na základe tejto skutočnosti sú niektoré stavby vo vzťahu k uličnej čiare ulice Fraňa Mojtu umiestnené tak, ako pri píllovej zástavbe. Iba dve stavby na severovýchodnom a juhovýchodnom okraji predmetného sektora sú rovnobežné s uličnou čiarou, ale primárne na nej situované nie sú.

Objekty v rámci predmetného sektora majú rôzne pôdorysy odvodené od základného obdĺžnika, zväčša kompaktného tvaru, postupným pristavovaním dosahujúce zložitejšie usporiadanie (napr.: tlačiarne). Rozmiestnenie prevažne solitérnych stavieb vo vnútroblokovej pozíciách na rozdiel od uličných polôh vytvára voľnú zástavbu. Intenzita zastavania vnútroblokovej parciel je relatívne vysoká.

### **Sektor G**

V predmetnom sektore do konca 19. storočia prevládala parcelácia tvorená dlhými úzkymi parcelami radenými popri komunikáciách. Zmienená parcelácia sa od začiatku 20. storočia začala postupne meniť a do súčasnosti sa z nej zachovali iba ojedinelé fragmenty. V predmetnom sektore sa v súčasnosti vyskytuje veľmi rôznorodá parcelácia. Jej rozdielne formy súvisia s rozdielnym charakterom zástavby. Na západnom okraji sektora G sa nachádzajú väčšie parcely nerovnakých šírok a veľkostí, kolmé na os Štefánikovej triedy,

zväčša v tvare obdĺžnika alebo v tvare odvodenom od obdĺžnika, s kratšou stranou situovanou v polohe uličnej čiary. Parcely po východnej strane Štefánikovej triedy sú tu zastavané radovou zástavbou, okrem nárožných polôh (radnica na nároží Štefánikovej triedy a Svätoplukovho námestia, banka na nároží Štefánikovej triedy a ulice Radlinského), vybudovanou v 2. polovici 20. storočia. Najintenzívnejšia zástavba parciel je sústredená do polôh, lemujúcich Štefánikovu triedu. Tvoria ju objekty rôznych foriem, štvorkrídlová radnica s uzatvoreným nádvorím, blokový objekt supermarketu s plošne zastavanou parcelou, hotel s pôdorysom v tvare písmena „T“, resp. dvoch spojených „L“ a banka s tromi krídlami usporiadanými do pôdorysného tvaru písmena „U“.

Parcelácia plochy popri juhozápadnom okraji predmetného sektora vznikla priečnym delením niekoľkých dlhých parciel po východnej, resp. juhovýchodnej strane dnešnej Štefánikovej triedy. Na týchto parcelách vznikla zástavba severnej strany súčasnej ulice Radlinského, ktorá pôvodne vyúsťovala na západnom brehu vtedy ešte nezasypaného starého koryta rieky Nitry. Na začiatku 20. storočia sa tak vytvorili parcely obdĺžnikového tvaru, orientované do ulice Radlinského dlhšou stranou. Postupne na nich vznikala radová zástavba prízemných mestských domov, situovaných na uličnej čiare a v niektorých prípadoch oddeľovaných časťami záhrad. Dodnes sa zachovala vo východnej časti ulice Radlinského. Objekty v uvedenej polohe majú blokové hmoty postavené na pôdoryse odvodenom od základného tvaru obdĺžnika alebo na pôdoryse v tvare písmena „L“. Predovšetkým v 2. polovici 20. storočia a na prelome 20. a 21. storočia parceláciu vo východnej časti plochy po severnej strane ulice Radlinského poznačili dostavby a úpravy záhrad súvisiace s funkčnou adaptáciou pôvodne obytných budov. Západná časť plochy po severnej strane ulice Radlinského má na rozdiel od východnej časti parceláciu tvorenú obdĺžnikovými parcelami kolmými na os komunikácie s kratšími stranami v polohe uličnej čiary. Nachádza sa na nich radová zástavba bytových domov z medzivojnového aj povojnového obdobia s hmotami vybudovanými na pôdoryse obdĺžnika, resp. písmena „L“. Bytové domy medzi južným krídlom nárožnej funkcionalistickej banky a budovou kina sú situované na uličnej čiare.

Plocha severovýchodne od západnej časti ulice Sládkovičovej má nepravidelnú parceláciu. Po pôvodnej parcelácii zo začiatku 20. storočia si zachovala stopu iba v prípade jednej parcely nepravidelného, približne obdĺžnikového tvaru, kratšou stranou lemujúcou uličnú čiaru. Zastavaná je dvojkrídlovým objektom v nepravouhlom pôdorysnom tvare pripomínajúcom písmeno „L“. Zvyšná časť plochy situovanej severovýchodne od ulice Sládkovičovej bola preparcelovaná v súvislosti s výstavbou v 2. polovici 20. storočia. Na parcelách vznikli dvojkrídlové budovy na pravouhlých pôdorysoch v tvare asymetrického písmena „T“ a „L“. Rožná administratívna budova na severnom pozemku zmieňovanej plochy má jedno krídlo rovnobežné s osou ulice B. Němcovej, druhé orientované do ulice Sládkovičovej. Ďalšie administratívne budovy sú situované rovnobežne s osou ulice Sládkovičovej. Štvoruholníková parcela v severovýchodnom rohu predmetného sektora, ktorá nie je kolmá na os východnej časti ulice Sládkovičovej obsahuje stavbu reštaurácie a penziónu situovanú vo výraznejšom odstupe od uličnej čiary.

V severnej časti sektora G sa nachádza funkcionalistická budova pošty, na ktorú nadväzuje jej neskoršia dostavba a rozsiahla budova Telekomu z 80. rokov 20. storočia. Komplex týchto budov sa priamymi líniami svojich severných krídel pôdorysne prispôsobuje zakriveniu ulice Sládkovičovej. Ostatné časti objektov striktno dodržiavajú pravouhlé usporiadanie. V severnej časti komplexu tak vzniklo nepravidelné desaťuholníkové nádvorie. Parcelácia v tejto časti sektora rešpektuje pôdorysné usporiadanie budov. V centrálnej časti sektora sa na mieste niekdajšieho trhoviska nachádza námestie takmer štvorcového tvaru, ktoré zo severu a východu vymedzuje zmienený komplex budov, zo západu zadné fasády zástavby po východnej strane Štefánikovej triedy a z juhu rozmerná solitérna pravouhlá stavba mestského kúpeľa.

Vo východnej časti sektora sa nachádza menší nepravidelný polygonálny blok lemovaný ulicami Kúpeľná, Sládkovičova a Fraňa Mojtu. Má nepravidelnú parceláciu a po obvode je zastavaný upravenou a dodatočne rozšírenou replikou funkcionalistickej terasovej vily, bytovými domami z 50. rokov 20. storočia a evanjelickým kostolom z prelomu 20. a 21. storočia. Prevažná časť stavieb je osadená na uličných čiarach.

Areál bývalej Štátnej meštianskej školy na juhovýchodnom okraji predmetného sektora má okrem severozápadnej časti hranice v polohe uličnej čiary zo strany ulice Fraňa Mojtu pravouhlo usporiadané parcely. Hlavné krídla školy sú orientované rovnobežne s časťou ulice Fraňa Mojtu a Wilsonovým nábrežím, spojovacie krídlo zasa s ulicou A. Šulgana. Krídla školy sú pravouhlo usporiadané.

## Sektor I

V predmetnom sektore prevažuje relatívne pravidelná parcelácia vytvorená v pôvodne inundačnom území riečnej nivy, resp. v polohe starého koryta rieky, ktoré bolo na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia zasypané a nahradené novým regulovaným korytom vybudovaným východnejšie oproti pôvodnej polohe.

Parcely na západnej strane ulice Fraňa Mojtu boli vytvorené priečnym oddeľovaním koncov dlhých parciel prislúchajúcich k zástavbe dnešnej Štefánikovej triedy. Preto majú v zásade rovnaký smer, kratšie strany orientované do ulice, no nie sú kolmé na uličnú čiaru ulice Fraňa Mojtu. Objekty sa na týchto parcelách budovali tak, že ich bočné obvodové steny boli rovnobežné s dlhšími stranami parciel. Stavby s takmer výlučne pravouhlými pôdorysmi mali hlavné fasády navzájom pôdorysne rovnobežné, ale zároveň pôdorysne nerovnobežné s uličnou čiarou. Na základe uvedeného spôsobu umiestňovania objektov na pozemkoch vzniklo na ploche západne od ulice Fraňa Mojtu, ktorá je súčasťou predmetného sektora, pílové usporiadanie zástavby. Stavby sú v tejto polohe mierne odsadené od uličnej čiary, ktorá je lemovaná oplotením jednotlivých pozemkov. Ich vzdialenosť od uličnej čiary je približne rovnaká, v jednom prípade výraznejšia. V priestore medzi hlavnou fasádou a oplotením vznikali pre zástavbu ulice Fraňa Mojtu charakteristické predzáhradky. V priebehu 21. storočia boli v súvislosti s novým funkčným využitím pred niektorými objektmi oplotenia čiastočne alebo úplne odstránené a predzáhradky zmenené na parkovacie miesta. Pozemky predmetného sektora, nachádzajúce sa západne od ulice Fraňa Mojtu sú zväčša zastavané solitérnymi stavbami viliek, v jednom prípade novostavbou polyfunkčného domu. V rozostupoch jednotlivých objektov prevažuje istá pravidelnosť. Hmoty stavieb sú zväčša kompaktné, blokové, vybudované na pôdorysoch odvodených od základného tvaru obdĺžnika, nezriedka aj členitejších, spravidla však pravouhlých tvarov. V niektorých prípadoch pôdorysné usporiadanie objektov pripomína tvar písmena „L“ alebo „U“. V jednom prípade pôvodnú vilu akcentuje rizalit na segmentovom pôdoryse.

Hoci parcely po obvode plochy, nachádzajúcej sa východne od ulice Fraňa Mojtu, ohraničenej na severe ulicou A. Šulgana a na juhu ulicou Hodálova sú kolmé na uličnú čiaru ulice A. Šulgana a ulice Fraňa Mojtu má nepravidelný charakter. Spôsobuje to jemné pôdorysné zakrivenie ulice Fraňa Mojtu spolu s napojením ulice A. Šulgana, ktoré nie je kolmé. Pravdepodobne ešte z prelomu 19. a 20. storočia pochádza časť lichobežníkovej parcely na rohu ulice Fraňa Mojtu a ulice A. Šulgana, kde bol vybudovaný na obdĺžnikovom pôdoryse jednoduchý objekt. Na rozdiel od väčšiny stavieb predmetného sektora západná fasáda uvedeného objektu zostala v polohe uličnej čiary. Od 2. štvrtiny 20. storočia začala vznikať ďalšia parcelácia južne od zmienenej parcely, medzi cestou Číneš (dnešná ulica Fraňa Mojtu) a neregulovaným starým korytom rieky Nitra. Tvar parciel bol odvodený od obdĺžnika, resp. lichobežníka orientovaného kratšou stranou do ulice. Tieto pozemky boli zastavané solitérnymi stavbami vil a rodinných domov s hlavnými fasádami spravidla pôdorysne rovnobežnými s uličnou čiarou, s predzáhradkami a oplotením pozemkov lemujúcim uličnú čiaru. Vzdialenosť objektov od uličnej čiary sa v zmienenej polohe mierne odlišuje. Tri stavby situované južne od severného pozemku (pravdepodobne staršie) rešpektujú jednotnú stavebnú čiaru, ktorej vzdialenosť od uličnej čiary je menšia. Naopak dva objekty (pravdepodobne z 30. a 50. rokov 20. storočia) severne od ulice Hodálovej rešpektujú stavebnú čiaru trochu vzdialenejšiu od uličnej čiary ulice Fraňa Mojtu. V súvislosti s novým funkčným využitím pred jedným z objektov bola odstránená predzáhradka aj oplotenie. V rozostupoch jednotlivých objektov prevažuje istá pravidelnosť. Hmoty stavieb sú zväčša kompaktné, blokové, vybudované na pôdorysoch odvodených od základného tvaru obdĺžnika, nezriedka aj členitejších, spravidla však pravouhlých tvarov. V niektorých prípadoch pôdorysné usporiadanie objektov pripomína tvar písmena „L“ alebo „T“. V severnej časti predmetnej plochy na východnej strane ulice Fraňa Mojtu sa nachádzajú tri pozemky orientované do ulice A. Šulgana. Objekty, ktoré sú na nich vybudované tvoria južnú časť zástavby ulice A. Šulgana.

Parcely sú kolmé na os ulice, ale majú rôznu dĺžku vyplývajúcu z nepravouhlého napojenia na parcelu východnej strany ulice Fraňa Mojtu. Ich tvar je preto lichobežníkový a kratšia strana parcely je orientovaná do ulice. Zastavané sú solitérnymi stavbami vil a rodinných domov. Neskorším priečnym delením pôvodných parciel vznikli nepravidelné menšie parcely prevažne úžitkových záhrad za jednotlivými objektmi. V polohe uličnej čiary sa nachádzajú oplotenia pozemkov. Objekty rešpektujú pravidelný odstup od uličnej čiary. Hmoty stavieb sú zväčša kompaktné, blokové, vybudované na pravouhlých pôdorysoch odvodených od základného tvaru obdĺžnika, resp. štvorca. Parcely a objekty orientované do ulice A. Šulgana, resp. ulice Hodálova vznikli až po zasypaní starého koryta rieky, ktoré sa uskutočnilo na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia.



Najpravidelnejšie, i keď nie úplne pravidelné, usporiadanie parcelácie sektora sa nachádza v bloku vymedzenom ulicou Fraňa Mojtu, ulicou Hodálovou, Wilsonovým nábrežím a ulicou Štúrovou. Parcelácia v zmienenom bloku vznikla až po zasypaní starého koryta rieky v 30. rokoch 20. storočia. Parcely bloku sú spravidla kolmé na uličné čiary. Ulica Fraňa Mojtu a Wilsonovo nábrežie nie sú rovnobežné, rovnako ako Hodálova a ulica Štúrova. Štvoruholníková plocha nimi vymedzeného bloku preto nie je pravouhlá, rovnako ako parcely, ktoré majú pravé uhly zväčša iba v miestach napojenia bočných strán na uličnú čiaru. Tvar parciel bol odvodený od obdĺžnika, resp. lichobežníka orientovaného kratšou stranou do ulice. Tieto pozemky sú zastavané solitérnymi stavbami víl a rodinných domov s hlavnými fasádami spravidla pôdorysne rovnobežnými s uličnou čiarou, s predzáhradkami a oplotením pozemkov, lemujúcim uličnú čiaru. V rozstupoch jednotlivých stavieb prevažuje istá pravidelnosť, napriek tomu v jednom prípade sú dva domy spojené štítovými stenami. Zo strany ulice Fraňa Mojtu a zo strany Wilsonovho nábrežia objekty dodržiavajú pravidelný odstup od uličnej čiary a zároveň rešpektujú jednotnú stavebnú čiaru. Výnimkou je trojkridlový bytový dom na južnom okraji sektora pri ulici Štúrovej. Jeho tri krídla kopírujú priebeh uličnej čiary ulice Fraňa Mojtu, ulice Štúrovej a Wilsonovho nábrežia, preto nie sú vzájomne napojené v pravých uhloch. Jednotnú stavebnú čiaru viliek a rodinných domov orientovaných do Wilsonovho nábrežia nerešpektuje ani objekt vedľa zmieneného bytového domu, ktorý po dodatočnom rozšírení dosahuje úroveň uličnej čiary. Parcely pozdĺž ulice Hodálovej majú rovnaký smer ako zvyšná parcelácia predmetného bloku. Tieto pozemky majú hlavné vstupy orientované do ulice Hodálovej. Do ulice Hodálovej sú orientované tiež severné obvodové steny krajných objektov bloku zo strany ulice Fraňa Mojtu a Wilsonovho nábrežia, ktoré nie sú situované v polohe jednotnej línie stavebnej čiary. V súvislosti s novým funkčným využitím boli v priebehu 21. storočia pred niekoľkými objektmi zo strany ulice Fraňa Mojtu oplotenia čiastočne alebo úplne odstránené a pôvodné predzáhradky vydláždené ako plochy na parkovanie. Okrem spomenutého trojkridlového bytového domu pôdorysne usporiadaného do tvaru písmena „U“ sú ostatné hmoty stavieb predmetného bloku zväčša kompaktné, blokové, vybudované na pôdorysoch odvodených od základného tvaru obdĺžnika, resp. štvorca, ktoré majú často aj zložitejšie, spravidla však pravouhlé tvary.

### **Sektor J**

Zánik pôvodnej parcelácie v predmetnom sektore bol dôsledkom veľkoplošných asanácií uskutočnených od konca 60. rokov do 80. rokov 20. storočia v súvislosti so stavbou obchodného domu Prior, ale aj neskôr realizovanej budovy banky a domu kultúry Orbis. Súčasný sektor ohraničený ulicami Skalnou, Štefánikovou triedou, Štúrovou a Piaristickou pôvodne tvorili dva bloky. Od väčšieho severného bloku bol južný, užší blok oddelený ulicou Dolnotabánskou. Pôvodná parcelácia na území predmetného sektora bola odvodená od zástavby koncentrovanej po obvodoch uličných priestorov. Intenzívne zastavaný užší južný blok bol vybudovaný na kratších štvoruholníkových parcelách, ktorých tvar takmer zodpovedal štvorcem alebo obdĺžnikom. Nie všetky uhly parciel však boli pravouhlé. Objekty situované na parcelách boli spravidla viackridlové s pôdorysným tvarom zodpovedajúcim písmenám „L“, nepravidelné „U“ alebo s uzatvoreným štvorkridlovým pôdorysom. Väčší severný blok tvorili pôvodne štvoruholníkové parcely, zväčša približne obdĺžnikového tvaru, ktoré boli v prevažnej miere kolmé na uličnú čiaru ulice Piaristickej, Dolnotabánskej ulice vo väčšej miere aj do Štefánikovej triedy. Kratšie rozmery parciel boli situované po stranách ulíc a mali nejednotnú, premenlivú šírku. Ich dlhší rozmer výrazne prevládal v smere východ – západ. Parcely, ktoré neboli kolmé na uličnú čiaru dnešnej Štefánikovej triedy sa nachádzali približne v strednej časti väčšieho bloku, priliehajúcej k západnej strane dnešnej Štefánikovej triedy. Stavby na parcelách spomenutého bloku mali najčastejšie pôdorys v tvare písmena „L“, prípadne nepravidelného písmena „U“ ale aj jednoduchého obdĺžnika.

Po asanácii zástavby oboch blokov a realizácii novej výstavby na ich ploche už nebol obnovený užší južný blok na južnom okraji predmetného sektora. Medzi rokmi 1970 až 1990 došlo k úplnému zániku pôvodnej parcelácie, ktorá v súvislosti s novou výstavbou nebola obnovená. Prvou z nových stavieb bol obchodný dom Prior v južnej časti sektora, ktorý pôdorysnými rozmermi výrazne presiahol veľkosti pôvodných parciel v predmetnej lokalite. Nasledovala výstavba banky a potom aj domu kultúry Orbis. Obe stavby už nedosiahli pôdorysnú veľkosť obchodného domu, napriek tomu ich pôdorysné rozmery boli stále väčšie ako pôvodná parcelácia. Tieto tri ťažiskové objekty novej zástavby sektora boli navrhnuté s priečeliami orientovanými do Štefánikovej triedy, pričom pôvodný terén, stúpajúci od Štefánikovej triedy smerom k ulici Piaristickej, bol v podstatnej miere odťažovaný tak, že 1. nadzemné podlažia všetkých troch

budov, vrátane bývalého domu kultúry Orbis, ktorého pôdorysný odstup od ulice Štefánikovej je podstatne väčší ako zvyšných dvoch budov, sa nachádzajú približne na rovnakej výškovej úrovni.

Nová parcelácia sa výrazne podriadila jednotlivým novým objektom a celkovo novému urbanistickému konceptu na ploche predmetného sektora. V novej parcelácii prevláda pravouhlé usporiadanie línií rovnobežných s osou Štefánikovej triedy a ulice Štúrovej. Hlavné fasády budov rovnobežné s osou Štefánikovej triedy sa nenachádzajú v polohe pôvodnej uličnej čiary, ale sú viac posunuté západným smerom, čím došlo k rozšíreniu Štefánikovej triedy v úseku medzi ulicou Skalnou a Štúrovou. Výraznejším pôdorysným ustúpením bývalého domu kultúry Orbis od Štefánikovej triedy vzniklo z troch strán uzatvorené verejné priestranstvo, po ktorého stranách sa nachádzajú budovy obchodného domu a banky. Všetky tri stavby majú blokové hmoty vybudované na pôdoryse odvodenom od obdĺžnika. Zástavba predmetného sektora významnejšie nereaguje na pôvodnú stavebnú čiaru ulice Piaristickej a Skalnej.

### **Sektor K**

V predmetnom sektore prevažuje nepravidelná parcelácia, rešpektujúca pôdorysnú schému predmetného sektora tvorenú uličnou sieťou a tvarom vymedzených blokov. Vzhľadom na rôznorodosť zástavby je aj parcelácia jednotlivých blokov a častí sektora rôznorodá. Parcely bloku ohraničeného ulicou Štúrovou, Štefánikovou triedou, ulicou 7. pešieho pluku a ulicou Damborského. Pre predmetný blok je určujúci pozemok bývalej kasárne, ktorý zaberá podstatnú časť bloku. Zastavaný je trojkrídlou budovou po obvode pozemku. Ďalšie objekty v rámci bloku nadviazali na spôsob zástavby určený trojkrídlou stavbou kasárne a zástavbou po obvode uzatvorili celý blok. Uličná čiar je v prípade tohto bloku identická so stavebnou čiarou. Na prelome 20. a 21. storočia vybuvovali na západnom okraji pozemku bývalej kasárne solitérny objekt obdĺžnikového pôdorysu, ktorý neprepojili z ostatnými krídlami budovy. Týmto spôsobom bol vnútroblokový priestor priečne predelený a vytvorilo sa optické uzatvorenie priestoru nádvoria bývalej kasárne.

Ďalší blok na severozápadnom okraji predmetného sektora ohraničený ulicami Štúrovou, Cintorínskou, Osvaldovou a Bernolákovou má zachovanú pôvodnú nepravidelnú, ale pravouhlo usporiadanú parceláciu. Pravouhlé parcely sú usporiadané kolmo alebo rovnobežne s ulicami, tak ako jednotlivé krídla resp. sekcie bytového domu. Zmienovaný blok je vo veľkej miere zastavaný po obvode a čiastočne aj uprostred zástavbou na pôdoryse usporiadanom do tvaru pripomínajúceho číslicu 9. Vytvorila ho predovšetkým rozsiahla stavba prvého mestského obytného domu s dvomi obdĺžnikovými nádvormi rozdielných proporcií a bývalej Štátnej obchodnej školy z 20. rokov 20. storočia. Dvojkrídlou budova školy sa nachádza v juhovýchodnom nároží bloku. Pôdorysne sú krídla školy usporiadané do tvaru písmena „L“.

V priestore vymedzenom ulicami Damborského, Štúrovou a Cintorínskou sa nachádza nepravidelná, vo vzťahu k pozdĺžnej osi bloku takmer symetrická, zväčša pravouhlá parcelácia komplexu budovy súdu, väznice a budova Inštitútu vzdelávania Zboru väzenskej a justičnej stráže. Zmienované tri budovy sú pre parceláciu v predmetnej polohe určujúce, nakoľko ich šírkové parametre sa temer zhodujú so šírkou predmetného bloku. Na rozdiel od ostatnej zástavby je umiestnenie budovy súdu zo strany ulice Štúrovej odsunuté a pred ním je vytvorený adekvátny priestor predpočia. Viackrídlová budova súdu postavená na pravouhlo pôdoryse pripomínajúcom tvar písmena „A“ má rovnakú šírku ako parcela, preto uličná a stavebná čiar majú identickú polohu nielen zo strany ulice Štúrovej, ale aj Damborského, aj ulice Cintorínskej. Zo strany ulíc Damborského aj Cintorínskej má uličná a stavebná čiar zhodnú polohu aj v prípade trojkrídlovej budovy Inštitútu vzdelávania Zboru väzenskej a justičnej stráže, ktorého pôdorys pripomína tvar písmena „F“. Trojkrídlou stavba väznice pôdorysne usporiadaná do tvaru písmena „U“, situovaná medzi oboma zmienenými budovami, nedosahuje šírku parcely medzi ulicami Damborského a Cintorínskou. Pozemok väznice je však zo strany oboch ulíc ohradený múrmi, spájajúcimi budovu súdu a Inštitút vzdelávania Zboru väzenskej a justičnej stráže. Južne od uvedeného objektu sa na západnej strane ulice Damborského nachádza séria menších, približne rovnako veľkých pozemkov viliek, resp. rodinných domov, ktoré patria k predmetnému sektoru. Ich pôdorysný tvar je odvodený od obdĺžnika orientovaného kratšou stranou do ulice. Zmienované pozemky sú relatívne kolmé na uličnú čiaru. Nachádzajú sa na nich dva solitérne objekty a dve stavby spojené štítovými stenami. Ich situovanie rešpektuje stavebnú čiaru definovanú už zmienenými budovami súdu a Inštitútu vzdelávania Zboru väzenskej a justičnej stráže. Pozemky prostredníctvom predzáhradiek pred domami zužujú šírku ulice Damborského v juhozápadnej časti. Uličná čiar lemuje oplotenia pozemkov okrem jednej parcely, kde bolo pôvodné oplotenie odstránené

a predzáhradka premenená na privátny parkovací priestor. Hmoty viliek, resp. rodinných domov na západnej strane ulice Damborského sú kompaktné, blokové, vybudované na zložitejších pôdorysoch odvodených od základného tvaru obdĺžnika, resp. štvorca.

Plocha vymedzená Štefánikovou triedou, ulicou 7. pešieho pluku a ulicou Damborského má nepravidelnú parceláciu, ktorá odráža súčasnú sčasti blokovú a sčasti solitérnu zástavbu, ale reflektuje aj staršiu zväčša zaniknutú urbanistickú štruktúru predmetného priestoru. Po obvode severnej časti predmetnej plochy je zo strany Štefánikovej triedy, celej ulice 7. pešieho pluku a ulice Damborského vybudovaná neuzatvorená bloková zástavba s čiastočne otvoreným vnútroblokovým priestorom. Jednotlivé objekty sú vybudované až po polohu uličnej čiary. V juhovýchodnej časti zmienenej plochy sa nachádzajú dva nepravidelné pozemky s kratšími stranami orientovanými paralelne so Štefánikovou triedou, na ktorých sú postavené dve solitérne vily z prelomu 19. a 20. storočia. Obe vily sú odsadené od okraja pozemkov zo strany Štefánikovej triedy, ale rešpektujú jednotnú líniu stavebnej čiary. Severnejšie situovaná vila má severnú štítovú stenu vybudovanú na severnej hranici pozemku, naopak južnejšie situovaná vila má južnú štítovú stenu vybudovanú na južnej hranici pozemku. Priestor medzi oplotením a hlavnými fasádami víl vyplňa sadová úprava. Parcely po západnej strane Štefánikovej triedy situované južne od zmienenej víl sú novodobé a súvisia s parkoviskami a sadovými úpravami plôch pred budovou súčasného Mestského úradu v Nitre. V juhozápadnej časti plochy sa na východnej strane ulice Damborského nachádza nepravidelný pozemok s budovou bývalého Štátneho zdravotného ústavu a dva menšie pozemky s obytnými domami. Dlhšia strana nepravidelného pozemku, na ktorom je vybudovaná administratívna budova bývalého Štátneho zdravotného ústavu, šikmo sa napájajúca na ulicu Damborského, prezentuje fragment staršej parcelácie, súvisiacej s už zaniknutou zástavbou. Trojkridlová administratívna budova pôdorysne zväčša pravouhlo usporiadaná do tvaru nepravidelného písmena „L“ reaguje na zošikmenie parcely pravidelným pôdorysným ustupovaním. Podobne ako ostatné objekty predmetného bloku orientované do ulice Damborského, nachádzajúce sa severne od zmienenej budovy, situovaním rešpektuje jednotnú líniu uličnej a stavebnej čiary. Dva obytné objekty, tvoriace spolu s administratívnou budovou úsek radovej zástavby na južnom okraji východnej strany ulice Damborského, rešpektujú stavebnú čiaru. Parcela severnejšie situovaného domu je obdĺžniková, pôdorysne kolmá na uličnú čiaru ulice Damborského. Druhá južnejšia parcela má tvar nepravidelného lichobežníka. Parcely, na ktorých sú oba obytné domy postavené, majú kratšie strany orientované do ulice Damborského. Na rozdiel od ostatnej zástavby východnej strany ulice Damborského je pred oboma obytnými domami, vzhľadom na menšie predzáhradky, uličná čiara posunutá viac k osi komunikácie. Kompaktné, blokové hmoty obytných domov majú pôdorysy, zodpovedajúce tvaru obdĺžnika a nepravidelného lichobežníka.

Parcelácia sektora K po východnej strane Štefánikovej triedy je nepravidelná, určená zväčša solitérnymi objektmi, resp. ich areálmi. Okrem parcely, na ktorej bol v roku 1927 postavený bývalý Živnostenský dom, ostatná parcelácia vznikla až po regulácii rieky a zasypaní jej starého koryta na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia. Parcely v bloku vymedzenom Štefánikovou triedou ulicou Chalupkovou, ulicou Československej armády a ulicou Richtára Peregrina sú zväčša kolmo orientované na os Štefánikovej triedy. Samotný blok má tvar nepravidelného lichobežníka, preto väčšina parciel v rámci jeho plochy nie je výlučne pravouhlá. Štvoruholníková parcela, na ktorej je vybudovaný bývalý Živnostenský dom má pravé uhly iba v polohe orientovanej do Štefánikovej triedy. Budova bývalého Živnostenského domu je situovaná na západnej strane parcely a jej symetrický pôdorys pripomína tvar písmena „T“. Zo strany ulice Chalupkovej objekt lemuje jednotná poloha uličnej aj stavebnej čiary. Pozemok bývalého Živnostenského domu z južnej strany susedí s užšou parcelou pôvodne športového klubu, ktorej kratšia strana je orientovaná do Štefánikovej triedy. Blokovaná hmota objektu má obdĺžnikový pôdorys, nie je umiestnená až na západný okraj pozemku a južnou stranou kopíruje južnú hranicu parcely. V severovýchodnej časti predmetného bloku, východne od pozemku bývalého Živnostenského úradu a bývalého športového klubu sa nachádza nepravidelný pozemok s ihriskom a tribúnov pre divákov. Pozemok je kratšou stranou orientovaný do ulice Chalupkovej. Parcela tribúny má dlhšie strany pôdorysne mierne natočené voči osi Štefánikovej triedy, ale nie tak, aby boli rovnobežné s osou ulice Československej armády. Väčšiu južnú časť plochy predmetného bloku zaberá areál bývalej Okresnej nemocenskej poisťovne. Dvojkridlová funkcionalistická budova má pravouhlý pôdorys koncipovaný do tvaru nepravidelného písmena „T“. Severné krídlo pôdorysne zodpovedá šírke bloku v danej polohe a je kolmé na os Štefánikovej triedy. Južné krídlo sa pôdorysne kolmo napája na severné krídlo a zároveň je rovnobežné s osou Štefánikovej triedy. Objekty bývalého Živnostenského domu, bývalého športového klubu, ako aj bývalej Okresnej nemocenskej poisťovne zo strany Štefánikovej triedy

rešpektujú jednotnú stavebnú čiaru. Južná fasáda južného krídla bývalej Okresnej nemocenskej poisťovne, obsahujúca hlavný vstup do budovy, je pôdorysne rovnobežná s osou ulice Richtára Peregrina.

Na ploche vymedzenej ulicou Richtára Peregrina, Štefánikovou triedou a ulicou Hodžovou je situovaná budova postavená v štýle socialistického realizmu pôvodne ako internát Pedagogického inštitútu v Nitre. Od Štefánikovej triedy ju oddeľuje rozsiahla nezastavaná parcela, vytvárajúca objektu adekvátne predpolie so spevnenou plochou, pamätníkom a sadovými úpravami. Medzi zmieneným priestorom a budovou bývalého internátu sa nachádza komunikácia s parkovacími plochami. Trojkrídlová stavba bývalého internátu Pedagogického inštitútu v Nitre je pôdorysne usporiadaná do tvaru nepravidelného písmena „U“. Hlavné západné krídlo a bočné severné krídlo sú na seba pôdorysne pravouhlo napojené, na rozdiel od južného krídla, napájajúceho sa na hlavné krídlo pod iným uhlom. Tento rozdiel vyplýva z rovnobežnosti dlhších strán parcely južného krídla s osou ulice Hodžovej. Podobne aj dlhšie strany pôdorysu hlavného západného krídla sú rovnobežné s osou Štefánikovej triedy a dlhšie strany pôdorysu bočného severného krídla sú rovnobežné s osou ulice Richtára Peregrina. Uvedené ulice sú na seba taktiež kolmé. Žiadne z krídel budovy bývalého internátu pôdorysne nelícuje z hranicou pozemku. Vnútorne nádvorie bývalého internátu obsahuje dva nerovnako dlhé rady garáží, ktoré sú rovnobežné s hlavným krídlom a vybudované boli v neskoršom období. Pôdorysne rovnakú orientáciu má aj obdĺžniková parcela objektu výrobného podniku, s kratšou stranou rovnobežnou s ulicou Richtára Peregrina, ktorá je situovaná na východnej hranici sektora K a z východu z väčšej časti uzatvára nádvorie bývalého internátu Pedagogického inštitútu v Nitre.

Najjužnejšiu časť predmetného sektora vymedzuje ulica Hodžova, Štefánikova trieda a ulica Špitálska. Takto ohraničená plocha má nepravidelnú parceláciu odvodenú od jednotlivých objektov solitérnej zástavby s pravouhlými pôdorysmi. Na západnej strane plochy sa nachádza parcela trojkrídlového bytového domu z 50. rokov 20. storočia, ktorý má pôdorys usporiadaný do tvaru písmena „U“. Pôdorysnú polohu hlavnej fasády bytového domu zo strany Štefánikovej triedy lemuje uličná čiara. Bočné steny objektu sú kolmé na os Štefánikovej triedy. Do ulice Hodžovej je orientovaný solitérny dvojkrídlový funkcionalistický bytový dom s pôdorysom usporiadaným do tvaru písmena „T“. Dlhšie strany pôdorysu jeho hlavného krídla nie sú rovnobežné s ulicou Hodžovou, ktorá vznikla neskôr a je v tomto mieste mierne zalomená, ale sú kolmé na os Štefánikovej triedy. Podobne dlhšie strany pôdorysu zadného dvorového krídla sú rovnobežné s osou Štefánikovej triedy. Je pravdepodobné, že predmetný bytový dom tvoril prvú súčasť urbanistickej koncepcie rozšírenia mesta v tejto časti po zasypaní starého koryta rieky Nity na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia alebo, že svojou polohou lokálne ovplyvnil urbanistické riešenie neskoršej zástavby, ktorá sa vyformovala v predmetnej časti sídla po 2. svetovej vojne. Dôkazom týchto tvrdení je aj samotné urbanistické riešenie mikropriestoru sídla, kde východná strana hlavného krídla neskôr postaveného internátu Pedagogického inštitútu v Nitre a východná strana hlavného krídla funkcionalistického bytového domu sú vybudované na jednej pôdorysnej línii. Podobne funkcionalistický bytový dom na ulici Hodžovej súvisí aj s neskôr postaveným trojkrídlovým bytovým domom na Štefánikovej triede. Severná strana hlavného krídla (hlavná fasáda) funkcionalistického bytového domu a severná fasáda severného bočného krídla trojkrídlového bytového domu sú situované na jednej pôdorysnej línii. Zvyškom staršej parcelácie z obdobia pred reguláciou rieky je obdĺžniková parcela neskôr prestavanej stavby technicko-prevádzkového charakteru, ktorá sa nachádza vo dvorovej časti funkcionalistického bytového domu, južne od jeho južného krídla a je dlhšími stranami kolmo orientovaná na os ulice Špitálskej. Východne od nej bol postavený dvojkrídlový prízemný objekt podobného účelu, pôdorysne usporiadaný do tvaru písmena „L“. Dlhšie strany jeho juhovýchodného krídla sú pôdorysne kolmé na os ulice Špitálskej a dlhšie strany jeho severovýchodného krídla sú zasa pôdorysne rovnobežné s osou ulice Špitálskej. Obe pôvodne technicko-prevádzkové stavby sú situované v vnútri areálu, ktorý je zo strany ulice Špitálskej ohraničený murovaným oplotením lemovaným uličnou čiarou.

### **Sektor M**

Parceláciu v predmetnom sektore výrazne ovplyvnilo pôsobenie Spolku kresťanských socialistov, ktorý na začiatku 20. storočia zakúpil pozemky pod severnými svahmi kalvárskeho kopca, rozparceloval ich a následne ich začal osídľovať a budovať kolóniu rodinných domov. V predmetnom sektore preto mierne prevažuje pravidelná parcelácia, predovšetkým v polohách severovýchodne od ulice Kasalovej. V západnej časti sektora pozdĺž severovýchodnej strany ulice Špitálskej prevláda nepravidelná parcelácia. Nepravidelnú parceláciu má aj plocha po severozápadnej časti Pútnickej ulice a menej pravidelná je tiež parcelácia po

oboich stranách ulice Kalvárskej, vrátane trojuholníkovej plochy vymedzenej ulicami Kasalovou, Mariánskou dolinou a Kalvárskou. Plochu predmetného sektora pôvodne zo severnej a východnej strany ohraničovalo staré koryto rieky Nitra, zasypané na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia, z juhovýchodu svahy Kalvárie a z juhozápadu, resp. juhu, ulice Špitálska a Kalvárska, resp. zástavba po jej juhozápadnej strane.

Parcelácia plochy po severozápadnej strane ulice Špitálskej, od západného okraja predmetného sektora až po ulicu Kluchovu je nepravidelná. Parcely sú spravidla štvoruholníkové, často v tvare nepravidelného lichobežníka, prípadne obdĺžnika. Mierne prevládajú parcely s kratšou stranou orientovanou do ulice Špitálskej. Dĺžky parciel sú výrazne premenlivé, závislé od konkrétnej polohy zakrivenia meandra starého koryta rieky Nitra, ktoré lemovalo severné, resp. severovýchodné okraje pozemkov. Nad bočnými stranami parciel zvierajúcimi s uličnou čiarou iný ako pravý uhol mierne prevažujú pôdorysne kolmé bočné strany parciel na líniu uličnej čiary ulice Špitálskej. Prevládajúca soliterna zástavba na zmienenej ploche predmetného sektora je prevažne umiestňovaná v rámci pozemkov s určitým odstupom od uličnej čiary, ktorá lemujú oplotenie parciel. Vzdialenosť stavieb od uličnej čiary, resp. od okraja pozemkov je rôzna, jednotná stavebná čiara tu nebola vytvorená. Hmoty stavieb sú zväčša kompaktné, blokové, vybudované na pravouhlých pôdorysoch odvodených od základného tvaru obdĺžnika, resp. štvorca, ktoré majú často aj zložitejšie, spravidla však pravouhlé tvary. V mieste napojenia ulice Spojovacej na ulicu Špitálsku je parcelácia a zástavba tvorená dvomi bytovými domami usporiadaná symetricky k osi ulice Spojovacej. Bytové domy sú dvojkridlové, resp. dvojsekciové, s pôdorysom pripomínajúcim tvar písmena „L“. Vzdialenejšie umiestnenie bytových domov od ulice Špitálskej a väčší pôdorysný rozostup krídel orientovaných rovnobežne so ulicou Špitálskou vytvára efekt rozšíreného nástupného priestoru do ulice Spojovacej. V zástavbe pozdĺž severovýchodnej strany ulice Špitálskej, v úseku medzi ulicami Spojovacou a Kluchovou, je okrem soliterných objektov situovaných na vlastných pozemkoch v určitých odstupoch od uličnej čiary niekoľko stavieb umiestnených na hranici pozemkov v kontakte s uličnou čiarou. Je to jeden starší rodinný dom v západnej časti plochy, bližšej k ulici Spojovacej, ďalej dvojsekciový bytový dom z 1. štvrtiny 20. storočia a susedný hostinec na nárožnej parcele pri napojení ulice Kluchovej na ulicu Špitálsku. Zlúčením troch menších parciel približne oproti hlavnému vstupu zo ulice Špitálskej do areálu nemocnice vznikla jedna rozsiahlejšia parcela s dlhšou stranou orientovanou do ulice. Parcelácia po severozápadnej strane ulice Kluchovej je nepravidelná, tvorená nepravidelnými parcelami primárne zastavanými radovou zástavbou tvorenou blokovými hmotami objektov na obdĺžnikových pôdorysoch situovaných na okrajoch pozemkov v kontakte s uličnou čiarou.

Parcelácia štyroch blokov ohraničených ulicami Kluchovou, Kasalovou a Riečnou; Riečnou, Kasalovou a Mariánskou dolinou; Mariánskou dolinou, Kasalovou a ulicou Robotníckou a taktiež ulicami Robotníckou, Kasalovou a Jaskyňovou je výsledkom plánovaného delenia pozemkov Spolkom kresťanských socialistov na začiatku 20. storočia a do súčasnosti sa zachovala takmer v pôvodnom stave iba s menšími úpravami. Zmienené bloky majú rozdielne veľkosti, ktoré limitovala vzdialenosť ulice Kasalovej od meandra starého koryta rieky Nitra. Nakoľko od ulice Kluchovej na severozápade smerom k ulici Jaskyňovej na juhovýchode sa ulica Kasalova od meandra starého koryta rieky Nitra vzdalovala, úmerne tejto vzdialenosti sa zväčšovala aj plocha jednotlivých blokov, resp. ich dĺžka od ulice Kasalovej. Uvedené bloky mali pôvodne plochy juhozápadných častí pri ulici Kasalovej delené na šesť rovnako dlhých obdĺžnikových parciel orientovaných kratšou stranou do ulice Kasalovej. Stredom každého z blokov viedla hranica parciel kolmá na ulicu Kasalovu, ktorá rozdeľovala blok na dve polovice. Plochy blokov po bočnej strane ulice Kluchovej (juhovýchodná strana), ulice Riečnej, Mariánskej doliny, ulice Robotníckej a ulice Jaskyňovej boli rozdelené na rovnako veľké obdĺžnikové parcely, aké sa nachádzajú na juhozápadných častiach blokov pozdĺž ulice Kasalovej (dĺžka parcely = 3 x šírka parcely). Tieto parcely sú taktiež kratšou stranou orientované do zmienenej ulíc. Výnimkou sa stali parcely na severovýchodných okrajoch uvádzaných blokov, ktorých šírka aj pôdorysný tvar závisel od tvaru a presnej polohy meandra starého koryta rieky, ktorá v čase vzniku parcelácie na týchto miestach obtekala osídľovanú plochu zo severovýchodu. Predovšetkým v bloku vymedzenom ulicami Robotníckou, Kasalovou, Jaskyňovou a Hodžovou boli v medzivojnovom období, prípadne neskôr, niektoré parcely zlúčené, čím vznikli pozemky rešpektujúce pôvodnú dĺžku, ale s dvojnásobnou šírkou. V jednom prípade na ulici Jaskyňovej boli tri parcely zlúčené do jednej, čím vznikol štvorcový pozemok, ktorý bol neskôr rozdelený na dve polovice. Výsledné šírky oboch pozemkov tak zodpovedajú 1,5 násobok šírky pôvodnej parcely. Nepravidelná parcela na severovýchodnom okraji bloku ohraničeného Mariánskou dolinou a ulicami Kasalovou, Robotníckou, Hodžovou, a taktiež lichobežníkové

parcely na severovýchodnom okraji bloku ohraničeného ulicami Robotníckou, Kasalovou, Jaskyňovou a Hodžovou vznikli až po zasypaní starého koryta rieky Nitry, pravdepodobne v súvislosti s vytvorením ulice Hodžovej v 50. rokoch 20. storočia. Posledný blok zástavby na východnom okraji sektora M vymedzený zo severozápadu ulicou Jaskyňovou a z juhozápadu ulicou Kasalovou bol zo severovýchodu a juhovýchodu ohraničený meandrom starého koryta rieky Nitry až do jeho zasypania na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia. Rozparcelovanie uvedenej plochy súviselo tiež s pôsobením Spolku kresťanských socialistov a boli pri ňom uplatnené podobné princípy ako pri už opisovaných blokoch. Obdĺžniková parcela v náročnej polohe, s dĺžkou, ktorá zodpovedá trojnásobku jej šírky, je kratšou stranou orientovaná do ulice Kasalovej a dlhšou stranou do ulice Jaskyňovej. Vedľajší rovnako dlhý pozemok zo strany ulice Kasalovej má šírku dvoch štandardných parciel. Nepravidelný päťuholníkový tvar posledného pozemku na ulici Kasalovej ovplyvnila poloha komunikácii a meandra starého koryta rieky. Okrem zmienených pozemkov má plocha po juhovýchodnej strane ulice Jaskyňovej parceláciu zostavenú z parciel rovnakej šírky, ale premenlivej dĺžky závislej od tvaru a presnej polohy meandra starého koryta rieky. Pravdepodobne v dôsledku ostro meandrujúceho toku rieky Nitry je tvar dvoch, resp. troch pozemkov na severovýchodnom okraji uvedenej plochy nepravidelný, s proporciami a šírkami odlišnými od štandardných parciel Spolku kresťanských socialistov.

Blok nepravidelného lichobežníkového tvaru vymedzený Mariánskou dolinou a ulicami Kasalovou, Pútnickou a Kalvárskou má prevažne nepravidelnú parceláciu usporiadanú zväčša kolmo na osi ulíc, ktoré ho vymedzujú. Zadné strany pozemkov orientovaných kratšími stranami do ulice Kasalovej vytvárajú pôdorysnú líniu paralelnú s ulicou Kasalovou, deliacu lichobežníkový blok na dve časti. Napriek prevládajúcej nepravidelné parcelácii v predmetnom bloku, tvorí jeho súčasť pravidelná parcelácia, súvisiaca s plánovaným delením pozemkov Spolkom kresťanských socialistov na začiatku 20. storočia. Nachádza sa v severovýchodnej časti bloku, popri juhozápadnej strane ulice Kasalovej, konkrétne na ploche medzi Mariánskou dolinou a protiahlym vyústením ulice Robotníckej. Zmienená plocha je taktiež delená na šesť rovnako dlhých obdĺžnikových parciel orientovaných kratšou stranou do ulice Kasalovej (dĺžka parcely = 3 x šírka parcely). Zvyšné tri pozemky až po ulicu Pútnickú sú oproti štandardnej šírke parciel Spolku kresťanských socialistov širšie, pričom nepresahujú dvojnásobok ich šírky. V juhozápadnej časti bloku prevládajú parcely orientované kratšími stranami do ulice Kalvárskej, ktorých bočné strany sú pôdorysne kolmé na uličnú čiaru. Nakoľko ulice Kalvárska a Kasalova nie sú rovnobežné, tieto pozemky majú zväčša tvar nepravidelných lichobežníkov. Pozemky na severovýchodnej strane ulice Kalvárskej sa od Mariánskej doliny smerom k ulici Pútnickej postupne predlžujú, avšak posledné dva pozemky na južnom okraji bloku majú menšiu dĺžku v dôsledku neskoršieho vytvárania parciel orientovaných do ulice Pútnickej.

V blokoch ohraničených ulicami Kluchovou, Kasalovou a Riečnou; Riečnou, ulicou Kasalovou a Mariánskou dolinou; Mariánskou dolinou, ulicami Kasalovou a Robotníckou; Robotníckou, Kasalovou, ulicami Jaskyňovou a Hodžovou; Mariánskou dolinou, Kasalovou, Pútnickou, ulicou Kalvárskou; ako aj na ploche juhovýchodne od ulice Jaskyňovej prevládajú blokové hmoty objektov s pôdorysmi odvodenými od základného tvaru obdĺžnika, v niektorých prípadoch aj zložitejšie upravenými, ale spravidla pravouhlými. Okrem obdĺžnikových pôdorysov kompaktných blokových stavieb sa v zmienených blokoch nachádzajú aj stavby s pôdorysom pripomínajúcim tvar písmena „L“, v menšej miere aj „U“ a „T“. Na pôdorysoch v zmienenom tvare sú vybudované aj hmoty, ktoré sú buď kompaktné, blokové alebo blokové s podružným dvorovým krídlom, resp. dvojkrídlové s plnohodnotnými krídlami. V opisovaných blokoch sú stavby najčastejšie umiestňované k uličnej čiare a to predovšetkým tie, ktoré boli vybudované v priebehu 1. štvrtiny 20. storočia. V podstatne menšej miere sú zastúpené objekty vybudované už v určitej vzdialenosti od uličnej čiary, s predzáhradkami. Sú to hlavne objekty postavené v 2. štvrtine a v 2. polovici 20. storočia. Pôdorysné línie priečelí stavieb sú rovnobežné s osou ulice, resp. s uličnou čiarou.

Parcelácia plochy bloku M, ktorá sa nachádza juhozápadne od ulice Kalvárskej je nepravidelná. Pozemky sú tu najčastejšie štvoruholníkové, zväčša lichobežníkového tvaru. Okrem nich sa na predmetnej ploche vyskytuje aj niekoľko asymetrických päťuholníkových pozemkov. Mierne prevažujú pozemky s bočnými stranami pôdorysne kolmými na os ulice Kalvárskej. Napojenie ulice Misionárskej na ulicu Kalvársku z oboch strán vymedzujú pozemky, na ktorých sú situované stavby v náročných polohách a uličná čiaru ich lemujú tak zo strany ulice Kalvárskej, ako aj zo strany ulice Misionárskej. Pôdorysy oboch zmienených objektov pripomínajú tvar písmena „L“. K severnejšiemu domu z nich bola v neskoršom období priradená dostavba na lichobežníkovom pôdoryse. Na južnom konci predmetnej plochy sa nachádza stavba vily, ktorej pôdorysné

situovanie a orientácia sa značne odlišuje od ostatných objektov sektora M. Vila je v rámci pozemku výraznejšie odstúpená od ulice. Strany jej členitého pôdorysu odvodeného od základného tvaru obdĺžnika, na rozdiel od ostatných stavieb predmetného bloku, nie sú rovnobežné ani kolmé na os ulice, resp. uličnú čiaru, nakoľko priečelie vily je primárne orientované smerom k vrcholu Zobora. Severne od vily bol po oddelení časti pozemku v poslednej tretine 20. storočia vybudovaný rodinný dom s kompaktnou hmotou a pôdorysom vychádzajúcim z tvaru obdĺžnika, s líniami rovnobežnými a kolmými na os ulice, resp. uličnej čiary. Objekt je odsadený od okraja pozemku zo strany ulice Kalvárskej.

Trojuholníková plocha ohraničená ulicami Kasalovou, Mariánskou dolinou a Kalvárskou má nepravidelnú parceláciu tvorenú pozemkami, ktorých bočné strany sú prevažne pôdorysne kolmé na os ulice. Kasalovej Rozdielne veľké, zväčša štvoruholníkové pozemky sú najčastejšie v tvare nepravidelného lichobežníka. Nezastavaný pozemok v hrotovej polohe na severozápadnom okraji plochy s prícestným krížom z roku 1773 je trojuholníkového tvaru. Do ulice Kasalovej majú kratšie strany orientované dva pozemky v juhovýchodnej časti plochy, zvyšné pozemky v severozápadnej časti plochy majú do ulice Kasalovej orientované dlhšie strany. Pozemky sú zastavané dvomi staršími dvojkrídlovými stavbami pôdorysne usporiadanými do tvaru písmena „L“, medzi ktorými sa nachádza pozemok s novším rodinným domom vybudovaným na obdĺžnikovom pôdoryse. Jeden starší objekt je osadený od uličnej čiary na ulice Kasalovej až po uličnú čiaru na ulici Kalvárskej, druhý situovaný v rožnej polohe je osadený k uličnej čiare ulice Kasalovej a Mariánskej doliny. Novší rodinný dom vybudovaný na obdĺžnikovom pôdoryse je situovaný bližšie k bočnej severozápadnej hranici pozemku, s ktorou je aj jeho bočná severozápadná strana pôdorysne rovnobežná. Na severovýchodnom okraji pozemku sa nachádza oplotenie lemované zo strany ulice Kasalovej uličnou čiarou. Od priestoru ulice Kalvárskej sú zmenené pozemky oddelené murovaným oplotením.

## **Sektor N**

Parcelácia v celom rozsahu predmetného sektora na juhozápadnom okraji pamiatkovej zóny je nepravidelná, ovplyvnená špecifikami voľnej zástavby v areáloch bývalej sladovne, nemocnice, bývalého mestského chudobinca a na pozemkoch s bytovými domami. Na severovýchodnom okraji predmetného sektora sa nachádza areál bývalej sladovne, ktorý zo severozápadu ohraničuje pôdorysne mierne zakrivená Štefánikova trieda a zo severovýchodu priama línia ulice Špitálskej. Komunikácie nie sú na seba kolmo napojené a to sa odráža aj v pôdorysnom usporiadaní areálu bývalej sladovne. Umiestnenie starších objektov bývalej sladovne, skladu a vily, postavených na konci 19. storočia, je v rámci areálu orientované podľa ulice Špitálskej, s osou ktorej sú pôdorysné línie jednotlivých objektov zväčša rovnobežné alebo sú na ňu kolmé. Secesná vila zo začiatku 20. storočia situovaná v severnom rohu areálu bývalej sladovne je už orientovaná podľa Štefánikovej triedy. Jej pôdorysné línie sú s osou Štefánikovej triedy v predmetnej polohe rovnobežné alebo sú na ňu kolmé. Bývalý sklad tvorí dvojkrídlová budova pôdorysne usporiadaná do tvaru písmena „L“. Rozsiahly objekt bývalej sladovne vrátane dostavby z 2. polovice 20. storočia má členitý, prevažne pravouhlý pôdorys. Oba objekty sú sčasti umiestnené k uličnej čiare zo strany Štefánikovej triedy a sčasti sú od nej odsadené. Kompaktné blokové hmoty historizujúcej vily z konca 19. storočia, ako aj secesnej vily zo začiatku 20. storočia majú členité, v podstate pravouhlé pôdorysy, sú situované na severovýchodnom okraji areálu bývalej sladovne, ale vždy v určitej vzdialenosti od uličnej čiary v polohe ulice Špitálskej aj Štefánikovej triedy.

Podobne ako z areálu bývalej sladovne, aj z areálu nemocnice je do predmetného sektora, a tým aj do pamiatkovej zóny, začlenená iba severovýchodná časť s pamiatkovo hodnotnejšou zástavbou. Najstaršou zachovanou stavbou areálu nemocnice je budova bývalej Župnej nemocnice dobudovaná do roku 1894. Pozdĺžne pôdorysné línie objektu bývalej Župnej nemocnice sa síce zdajú rovnobežné s osou ulice Špitálskej, ale v skutočnosti rovnobežné nie sú, a podobne tak nie sú na ulicu Špitálsku kolmé jej bočné, resp. priečne pôdorysné línie. Táto budova svojou orientáciou vytvorila základ urbanistickej štruktúry areálu nemocnice, ktorá sa vyformovala v priebehu 20. storočia. Areál nemocnice bol v rámci predmetného sektora budovaný približne do 30. rokov 20. storočia iba v jeho juhovýchodnej časti (juhovýchodne od súčasnej hlavnej vnútroareálovej komunikácie, smerujúcej k hlavnému vstupu zo strany ulice Špitálskej), pričom postupne vznikajúce pavilóny boli umiestňované vždy rovnobežne alebo kolmo vo vzťahu k pôdorysným líniam objektu bývalej Župnej nemocnice. Pravdepodobne od 30. rokov 20. storočia sa zástavba areálu nemocnice začala rozširovať aj na severozápadnejšiu plochu medzi súčasnou hlavnou vnútroareálovou komunikáciou, smerujúcou k hlavnému vstupu zo strany ulice Špitálskej a areálom bývalej sladovne. Aj

v tejto polohe bola pri umiestňovaní objektov rešpektovaná pravouhlá koncepcia usporiadania voľnej zástavby areálu nemocnice zadaná už prvou stavbou postupne sa rozrastajúceho areálu. Zástavba nemocnice je rozmiestnená po celej ploche areálu, pričom v kontakte s uličnou čiarou sa nachádzajú iba menšie časti niektorých pavilónov v blízkosti ulice Špitálskej. Budovy areálu nemocnice majú pravouhlé pôdorysy, často vychádzajúce z tvaru obdĺžnika, niekedy pripomínajúce tvar písmena „L“ alebo „T“. Dvojkridlové stavby sú pôdorysne usporiadané prevažne do tvaru písmena „L“. Jedna z viackridlových budov má pôdorys v tvare písmena „E“.

Areálu bývalého mestského chudobinca je zastavaný voľnou zástavbou bez pôdorysnej väzby na ulice, ktoré ho čiastočne ohraničujú (ulica Kalvárska a ulica 8. mája). Hlavná budova z roku 1926 má tri krídla pôdorysne usporiadané do tvaru písmena „U“. Jej pôdorysné situovanie nekorešponduje s líniami okolitých ulíc, ale hlavné priečelie je orientované smerom na vrchol Zobora. Areál po obvode obsahuje niekoľko mladších utilitárnych, zväčša blokových stavieb z 2. polovice 20. storočia, vybudovaných na obdĺžnikových pôdorysoch. Dva bytové domy na južnom okraji sektora postavené v 60. – 70. rokoch 20. storočia sú situované v určitých vzdialenostiach od komunikácií a uličnej čiary.

V juhovýchodnej časti sektora sa nachádza bodový bytový dom na pôdoryse v tvare písmena „L“, na ktorého pozemku sú situované aj stavby garáží zoskupené do radov pozdĺž severného a južného okraja pozemku.. Bytový dom v juhozápadnej časti sektora je zložený z troch sekcií obdĺžnikového tvaru. Umiestnenie oboch bytových domov na pozemkoch korešponduje s línou ulice Misionárskej.

### **Sektor O**

Predmetný sektor má špecifickú voľnú zástavbu ovplyvnenú prírodnými podmienkami a charakteristickou konfiguráciou terénu v tejto časti pamiatkovej zóny. Neobsahuje žiadnu uličnú sieť, resp. ulicu, podľa ktorej by mohla byť jeho parcelácia usporiadaná.

Na prírodnej terase severovýchodných svahov Kalvárie sa nachádza komplex cirkevných budov postavených na zložitom, ale pravouhlom pôdoryse. Komplex s nepravidelnou parceláciou obsahuje bývalý kláštor nazarénov s Kostolom Nanebovzatia Panny Márie, dvojkridlový Misijný dom Matky Božej Spoločnosti Božieho Slova, vybudovaný v roku 1926 – 1928 na pôdoryse v tvare písmena „L“. Južne od objektu Misijného domu Matky Božej sa v jeho areáli nachádza niekoľko utilitárnych stavieb z 2. polovice 20. storočia na obdĺžnikových pôdorysoch. Ku komplexu uvedených cirkevných budov sa zo severozápadu stáča jediná spevnená prístupová cesta. Komplex cirkevných budov s vrcholom kopca spája charakteristická línia kalvárie s pravidelne zoradenými kaplnkami zastavení krížovej cesty z roku 1885. Kalváriu ukončuje štrnásť zastavenie krížovej cesty, ktorým je Kaplnka Božieho hrobu vybudovaná na polygonálnom pôdoryse.

V severozápadnej časti sektora, na úpätí severných svahov Kalvárie, je situovaný pôdorysne temer štvorcový areál obytného súboru tzv. krajinských domkov, dobudovaný v roku 1929, s pravidelnou parceláciou. Tvorí ho deväť bytových domov, z toho osem menších, rovnakých a jeden väčší. Bytové domy sú pôdorysne symetricky zoskupené do štyroch paralelných radov tak, že uprostred vytvárajú centrálny dvor. Na severnom okraji pozemku sa nachádza rad štyroch bytových domov rozostúpených v pravidelnom rytme pozdĺž uličnej čiary. Uprostred nich je situovaný hlavný vstup do areálu. Druhý a tretí rad je identický, každý obsahuje iba dve budovy s výraznejším rozostupom, ktorý vymedzuje šírku centrálného dvora. Centrálny dvor a zároveň aj obytný súbor uzatvára rozsiahly bytový dom s piatimi sekciami na južnej strane areálu. Okrem prvého radu bytových domov situovaných na uličnej čiare ulice Misionárskej sú ku všetkým bytovým domom, resp. sekciam bytového domu z južnej strany pripojené menšie hospodárske stavby. Pôdorysy všetkých bytových domov (bez menších hospodárskych stavieb) sú obdĺžnikové, dlhšou stranou rovnobežné s ulicou Misionárskou.

### **2.4.3 Pôdorysná schéma zástavby**

#### **Sektor A**

Predstavuje územie, nachádzajúce sa v severozápadnej časti pamiatkovej zóny, s prevažne historickou zástavbou Dolného mesta, ktorá bola vybudovaná popri historických vidlicovite sa rozvetvujúcich trasách. Zástavba siaha od Župného námestia pri hraniciestskej pamiatkovej rezervácie, až po ulicu Štúrovu, ukončujúcu rozsah historickej mestskej zástavby na juhu. V severnej časti sektora sú zachované bloky



historických mestských a meštianskych domov, dosahujúcich výšku prevažne jedno až dve, ojedinele tri nadzemné podlažia a zakončených tradičnými šikmými strechami.

### **Sektor B**

Predstavuje priestor na severnom okraji pamiatkovej zóny, ktorého historická zástavba bola takmer v celom rozsahu asanovaná (okrem dvoch objektov v severovýchodnej časti sektora) na konci 70. až začiatku 80. rokov 20. storočia. Na jej mieste bola začiatkom 90. rokov 20. storočia postavená objemná budova Divadla Andreja Bagara a rozľahlý priestor Svätoplukovho námestia. Na severnej strane ulice Mostnej začala od prelomu 20. a 21. storočia vznikať zástavba polyfunkčných domov dosahujúcich výšku štyroch nadzemných podlaží doplnených o piate ustúpené podlažie. Novodobá štruktúra predmetného sektora doposiaľ nezrástla s pôvodným organizmom mesta.

### **Sektor D**

Predstavuje priestor v severovýchodnej časti pamiatkovej zóny so zástavbou z prelomu 19. a 20. storočia, dosahujúcou jedno až dve nadzemné podlažia, ktorá vznikla popri historickej diaľkovej trase na dnešnej ulici Mostnej a zástavbou z 2. štvrtiny 20. storočia s prevažne dvomi nadzemnými podlažiami pri severozápadnom vyústení ulice Kmeťkovej. Priestor s hmotovo relatívne zachovanou, avšak architektonicky výraznejšie pozmenenou prízemnou zástavbou ulice Mostnej bol v značnej miere už v rámci predchádzajúcich aktualizovaných zásad pamiatkovej starostlivosti z roku 1990 vymedzený ako rezervná plocha pre novú zástavbu územia pamiatkovej zóny, ktorá od 90. rokov 20. storočia začala vznikať najmä na severovýchodnom okraji predmetného sektora s výškou do 4. nadzemných podlaží.

### **Sektor E**

Urbanistickú štruktúru predmetného sektora na severovýchodnom okraji pamiatkovej zóny tvorí zástavba solitérnych víl a rodinných domov z 2. štvrtiny 20. storočia, formujúca pôdorysne priamu líniu ulice Kmeťkovej, na ktorú sa z juhozápadu napája ulica B. Němcovej. Vznik predmetnej štruktúry je dôsledkom plánovaného stavebného rozvoja Nitry v mezivojnovom období a eliminácie hrozby povodní v pôvodne inundačnom území riečnej nivy, ktorú na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia priniesla regulácia rieky a premiestnenie jej koryta východnejšie od pôvodnej polohy a historického jadra mesta. Solitérne vily a rodinné domy s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami sú situované v úžitkových záhradách a viacmenej rešpektujú stavebnú čiaru, pričom oplotenia pozemkov sledujú líniu uličnej čiary. Najvýznamnejšou kvalitou tejto enklávy mesta je vytýčenie smeru ulice Kmeťkovej. Navrhnutá a vybudovaná bola kolmo na staré, dnes už neexistujúce koryto rieky s pozdĺžnou osou orientovanou na Nitriansky hrad tak, aby jeho silueta tvorila pohľadový uzáver na severozápadnom konci ulice.

### **Sektor F**

Tvorí priestor s novodobou nesúrodou zástavbou z 2. polovice 20. až začiatku 21. storočia, prevažne vo vnútroblokových polohách ohraničených Štefánikovou triedou a ulicou Fraňa Mojtu, ktorá vznikla medzi východným okrajom urbanistickej štruktúry historického jadra Dolného mesta a solitérnou zástavbou víl a rodinných domov na Číneši, realizovanou od 30. rokov 20. storočia po regulácii rieky a zasypaní jej starého koryta. Sektor zahŕňa aj novodobú zástavbu ulice Palárikovej, ktorá po asanácii niekoľkých objektov v kompaktnej radovej zástavbe na východnej strane Štefánikovej triedy v 70. rokoch 20. storočia vytvorila novú spojnicu s ulicou Fraňa Mojtu. Stavby v predmetnom sektore nadväzujú na tradičné dvorové krídla zástavby Dolného mesta (sektor A) len čiastočne. Na rozdiel od zástavby Dolného mesta s jedným, dvomi, ojedinele tromi nadzemnými podlažiami však novostavby v predmetnom sektore dosahujú na teréne klesajúcom na východ (smerom k rieke) štyri nadzemné podlažia. Väčšia časť polohy predmetného sektora bola už v rámci predchádzajúcich aktualizovaných zásad pamiatkovej starostlivosti z roku 1990 vymedzená ako rezervná plocha pre novú zástavbu územia pamiatkovej zóny.

### **Sektor G**

Predstavuje priestor v severovýchodnej časti pamiatkovej zóny s rôznorodou zástavbou vznikajúcou od konca 19. storočia do začiatku 21. storočia. Ohraničuje ho Svätoplukovo námestie, severná časť Štefánikovej triedy, ulica Radlinského, čiastočne ulica Fraňa Mojtu, ulica A. Šulgana, Wilsonovo nábrevie

a ulica Sládkovičova, resp. zástavba po jej severovýchodnej strane. Západný a južný okraj sektora formuje prevažne radová uličná zástavba orientovaná do Štefánikovej triedy a ulice Radlinského. Zástavbu ulice Sládkovičovej tvoria najmä pôvodne administratívne budovy z 2. polovice 20. storočia. V centrálnej časti sektora sa na mieste niekdajšieho trhoviska nachádza námestie so sadovou úpravou, ktoré má skôr vnútroblokový charakter. Zo severovýchodnej a juhovýchodnej strany ho lemuje administratívny komplex tvorený funkcionalistickou poštou, jej neskoršou dostavbou a rozsiahlou budovou Telekomu z 80. rokov 20. storočia. Z juhovýchodu námestie lemuje solitérna budova mestského kúpeľa z 3. štvrtiny 20. storočia. Vo východnej časti sektora sa nachádza nepravidelný polygonálny blok lemovaný ulicou Kúpeľnou, ulicou Sládkovičovou a ulicou Fraňa Mojtu. Je na ňom vybudovaná upravená replika funkcionalistickej terasovej vily s neskoršími dostavbami z 3. tretiny 20. storočia a začiatku 21. storočia, bytové domy z 50. rokov 20. storočia a priestorová dominanta evanjelického Kostola Svätého Ducha z prelomu 20. a 21. storočia. Na juhovýchodnom okraji je za ulicou Fraňa Mojtu k sektoru pripojený areál bývalej Štátnej meštianskej školy s funkcionalistickou školou a vilou riaditeľa z roku 1937.

### **Sektor I**

Urbanistickú štruktúru sektora I na východnom okraji pamiatkovej zóny tvorí zástavba solitérnych vil a rodinných domov situovaných pozdĺž pôdorysne relatívne priamych línií ulice Fraňa Mojtu a Wilsonovho nábrežia. Sektor na severnej strane ohraničuje ulica A. Šulgana a na juhu Štúrova ulica. Vilová zástavba v predmetnej polohe začala vznikať v 1. štvrtine 20. storočia pozdĺž cesty nazývanej Číneš (dnešná ulica Fraňa Mojtu), ktorá viedla po západnom brehu vtedy ešte neregulovanej rieky. Objekty z tohto obdobia sa zachovali predovšetkým v severnej polovici sektora po oboch stranách ulice Fraňa Mojtu. Väčší rozmach výstavby v predmetnej lokalite priniesol plánovaný stavebný rozvoj Nitry v medzivojnovom období a regulácia rieky na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia, v rámci ktorej bolo zasypané staré a vytvorené nové koryto východnejšie od jeho pôvodnej polohy a historického jadra mesta. Od 30. rokov 20. storočia sa na mieste starého koryta rieky a priľahlom pôvodne inundačnom území riečnej nivy začala intenzívnejšie budovať nová štvrť označovaná podľa už existujúcej cesty ako Číneš, charakteristická zástavbou mestských vil a rodinných domov s prevažne funkcionalistickým architektonickým výrazom. Z tohto obdobia pochádza blok tvoriaci južnú polovicu predmetného sektora, ohraničený ulicou Hodálovou, ulicou Fraňa Mojtu, ulicou Štúrovou a Wilsonovým nábrežím, lemujúcim nové regulované koryto rieky. Posledné objekty v rámci zmienenej bloku boli postavené v 50. rokoch 20. storočia. Patrí k nim aj jediný bytový dom v rámci sektora, situovaný na jeho južnom okraji a obsahujúci štyri nadzemné podlažia. Solitérne vily a rodinné domy s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami sú situované v úžitkových záhradách a viac-menej rešpektujú stavebnú čiaru, pričom oplotenia pozemkov sledujú líniu uličnej čiary. Priama línia južnej časti ulice Fraňa Mojtu pozdĺž zmienenej bloku je orientovaná tak, že zo severovýchodnej strany jej pohľadový uzáver tvorí veža kostola reformovanej kresťanskej cirkvi z roku 1910.

### **Sektor J**

V sektore J v centrálnej polohe pamiatkovej zóny sa nachádza novodobá zástavba zrealizovaná na ploche dvoch mestských blokov, ktoré boli od konca 60. rokov do 80. rokov 20. storočia postupne celoplošne asanované. Sektor ohraničujú ulice Skalná, Štefánikova trieda, Štúrova a Piaristická. V južnej časti bloku sa nachádza dominantná stavba obchodného domu Prior, dnes Tesco, na ktorú nadväzujú neskoršie budované objekty domu kultúry Orbis a Všeobecnej úverovej banky. Uvedené budovy z troch strán vymedzujú verejné priestranstvo otvorené do Štefánikovej triedy, ktoré je prepojené s ulicou Piaristickou exteriérovým schodiskom situovaným medzi obchodným domom a bývalým domom kultúry. V severnej časti sektora zmienené stavby občianskej vybavenosti dopĺňa menší bytový dom.

### **Sektor K**

Predstavuje priestor uprostred pamiatkovej zóny, medzi rozsiahlejšie zachovanými celkami urbanistickej štruktúry Dolného mesta a oblasti pod Kalváriou s rôznorodou zástavbou, najčastejšie blokového a solitérneho charakteru. Pre sektor sú určujúce predovšetkým dve komunikácie a to ulica Štúrova, ktorá ho ohraničuje zo severovýchodu a zároveň oddeľuje od Dolného mesta a na ňu kolmá južná časť Štefánikovej triedy, pozdĺž ktorej sa nachádza prevažná časť zástavby predmetného sektora. Ďalšie komunikácie, ktoré ovplyvňujú pôdorysnú schému a usporiadanie štruktúry vo vymedzenom priestore sú ulica Damborského

a Cintorínska ulica, radené v zásade paralelne so Štefánikovou triedou. Najstarším objektom sektora je rozsiahla stavba kasárne pri križovatke ulice Štúrovej a Štefánikovej triedy z roku 1890. Ostatné objekty zachované na území predmetného sektora boli postupne budované od začiatku 20. storočia. Blokový charakter zástavby sa nachádza predovšetkým v severnej časti sektora, západne od Štefánikovej triedy. Najvýraznejší blok ohraničený ulicou Štúrovou, Štefánikovou triedou, ulicou 7. pešieho pluku a ulicou Damborského vytvára budova kasárne, funkcionalistická budova bývalých finančných úradov a administratívne budovy z 2. polovice 20. storočia. Ďalší z blokov na severozápadnom okraji sektora ohraničuje ulica Štúrova, ulica Cintorínska, ulica Osvaldova a ulica Bernoláková. Vytvorený bol v 20. rokoch 20. storočia vybudovaním prvého mestského obytného domu a Štátnej obchodnej školy. Medzi obomi zmienenými blokmi sa nachádza priestor vymedzený ulicami Damborského a Cintorínskou s komplexom, ktorému dominuje eklekticko-secesná budova súdu z rokov 1901 – 1903, na ktorú nadväzuje stavba väznice a budova Inštitútu vzdelávania Zboru väzenskej a justičnej stráže z roku 1979. Zo strany ulice Štúrovej je situovanie budovy súdu na rozdiel od ostatnej zástavby odsunutú, čím sa vytvorilo pred touto dominantou adekvátne predpolie so sadovou úpravou, v ktorej bola v rokoch 1927 – 1938 osadená socha T. G. Masaryka a v rokoch 1939 – 1948 socha M. R. Štefánika. Blokový charakter má aj zástavba juhozápadne od ulice 7. pešieho pluku s bývalým Národným a Roľníckym domom z roku 1929 s neskoršou prístavbou, ku ktorému je zo strany Štefánikovej triedy pričlenená administratívna budova Jednoty zo 70. rokov 20. storočia, z ulice Damborského zasa bytové domy postavené okolo polovice 20. storočia. Zástavba bloku zo strany ulice Damborského ďalej pokračuje postmodernou budovou bývalého Štátneho zdravotného ústavu a dvomi obytnými domami z medzivojnového obdobia. Južnú časť sektora tvorí viac-menej už iba solitérna zástavba, ako napr.: vilky z 20. rokov 20. storočia na západnej strane ulice Damborského a na západnej strane južnej časti Štefánikovej triedy. Rôznorodú solitérnu zástavbu na východnej strane južnej časti Štefánikovej triedy prezentuje bývalý Živnostenský dom z roku 1927, prestavaná budova športového klubu z 2. polovice 20. storočia a funkcionalistická stavba bývalej Okresnej nemocenskej poisťovne z roku 1940, ktorá vznikla po regulácii rieky na mieste jej zasypaného starého koryta. Premiestnenie koryta rieky východnejším smerom a zrušenie letiska umožnili v 50. rokoch 20. storočia výstavbu vedľajšieho objektu bývalého internátu Pedagogického inštitútu v Nitre, neskôr adaptovaného na Krajský národný výbor v Nitre (nateraz Okresný úrad v Nitre) na ploche, ktorú v súčasnosti okrem Štefánikovej triedy ohraničuje aj ulica Richtára Peregrina a ulica Hodžova. Na rozdiel od ostatných budov je od línie Štefánikovej triedy výraznejšie odsunutá. Vzniknutý priestor lemovaný ulicami má charakter námestia so sadovou úpravou a spevnenou plochou, ktorému dominuje Pamätník víťazstva. Na južnom okraji predmetného sektora, v priestore vymedzenom Štefánikovou triedou, ulicou Hodžovou a Špitálskou, sú situované solitéry dvoch bytových domov a menších utilitárnych objektov pôvodne technicko-hospodárskeho účelu.

### **Sektor M**

Sektor sa nachádza v juhovýchodnej časti pamiatkovej zóny a dodnes má pomerne dobre zachovanú pôvodnú urbanistickú štruktúru s prevládajúcou zástavbou prímestského charakteru zo začiatku 20. storočia, ktorá bola vybudovaná medzi starým korytom rieky Nitry a severným, resp. severovýchodným úpäťm kopca Kalvárie. Hlavnú os pôdorysnej schémy tohto sektora tvorí priama línia ulice Špitálskej, ktorá od Štefánikovej triedy vedie juhovýchodným smerom popri severovýchodnom okraji areálov bývalej sladovne a nemocnice. Za juhovýchodným okrajom areálu nemocnice priama línia Špitálskej cesty pokračuje popri severnom, resp. severovýchodnom upätí kalvárskeho kopca ako ulica Kasalova. Na zmienenú priamu líniu ulíc Špitálskej a Kasalovej sa pravouhlo napája raster paralelných ulíc (Kluchova, Riečna, Mariánska dolina, Robotnícka a Jaskyňova, neskôr pribudli Pútnická a Spojovacia). V mieste, kde ulica Špitálska prechádza do ulice Kasalovej, sa južno-juhovýchodným smerom odkláňa ulica Kalvárska smerujúca k areálu cirkevných budov na Kalvárii. Severovýchodný a juhovýchodný okraj sektora, totožný s hranicou pamiatkovej zóny v tomto území, sleduje okraj parcel, ktoré lemovali dnes už neexistujúci meander vodného toku zasypaný na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia v rámci regulácie rieky. V týchto miestach zároveň končili ulice kolmé na dnešnú ulicu Špitálsku a Kasalovu. Zástavbu sektora tvoria prevažne vilky a rodinné domy z 1. štvrtiny 20. storočia. Až na ojedinelé výnimky sú objekty situované na uličných čiarach a vytvárajú radovú zástavbu. Pre usporiadanie stavieb v urbanistickej štruktúre je charakteristické oddeľovanie jednotlivých objektov úzkymi dvormi. Menej časté zastúpenie majú solitérne objekty situované mimo uličnej čiary vo vlastných záhradách. Na začiatku ulice Špitálskej, v severozápadnej časti sektora, objekty zväčša nie sú situované na

uličnej čiary a ich odstupy od uličných čiar v rámci jednotlivých parciel sú rozdielne (nie je zrejma jednotná stavebná čiara). Zástavba v severozápadnej časti sektora (po severovýchodnej strane ulice Špitálskej) je pomerne rôznorodá. Nachádzajú sa tu vily, resp. rodinné domy, čerpacia stanica a bytové domy. Niektoré sú situované na uličnej čiare, iné nie, vtedy sú spravidla vybudované na vlastných oplotených pozemkoch. Oproti vstupu do areálu nemocnice bola vybudovaná novostavba na ploche parciel troch rodinných domov. K pôvodným prvkom územia sektora patrí prístavný kríž z roku 1773 v mieste stretania ulíc Špitálskej, Kalvárskej a Kasalovej a prístavná plastika Panny Márie na stĺpe v blízkosti napojenia Mariánskej doliny na ulicu Kalvársku.

### **Sektor N**

Predmetný sektor na juhozápadnom okraji pamiatkovej zóny sa skladá predovšetkým z areálov sladovne, nemocnice, bývalého mestského chudobinca a pozemkov s bytovými domami, pre ktoré je charakteristická voľná zástavba.

Z areálov sladovne a nemocnice sú do pamiatkovej zóny zahrnuté iba ich severovýchodné časti s pamiatkovo hodnotnejšou zástavbou. Areál sladovne susedí s areálom nemocnice. Z juhozápadu ho lemuje Štefánikova trieda, zo severovýchodu ulica Špitálska, ktorá zo severovýchodu ohraničuje aj areál nemocnice. Areál nemocnice od areálu bývalého mestského chudobinca oddeľuje ulica 8. mája. Okrem nej areál bývalého mestského chudobinca lemuje zo severovýchodu ulica Kalvárska, zo západu pozemky solitérnych rodinných domov ulice 8. mája no najmä ulice Nálepkovej a z juhu pozemky s bytovými domami a ich garážami. Pozemky s bytovými domami situované na južnom okraji predmetného sektora ohraničujú zo západu parcely solitérnych rodinných domov Nálepkovej ulice a z východu parcely rodinných domov ulice Kalvárskej a Misionárskej, ktorá zároveň lemuje pozemky bytových domov z juhu.

Areálu sladovne situovanej na severozápadnom konci predmetného sektora dominuje bývalá sladovňa a budova v súčasnosti už adaptovaného skladu. Svojím objemom vytvárajú z troch strán uzatvorené vnútroareálové nádvorie. Oba objekty vznikli koncom 19. storočia. V rámci areálu ich dopĺňajú dve vilky postavené okolo prelomu 19. a 20. storočia.

Väčšiu plochu v strede sektora zaberá časť areálu nemocnice zahrnutá do pamiatkovej zóny, ktorú tvoria zväčša solitérne budovy, v niektorých prípadoch doplnené mladšími prístavbami. Hlavný vstup do areálu je orientovaný do ulice Špitálskej. Za ním pokračuje priama línia hlavnej vnútroareálovej komunikácie, na ktorú sa kolmo napájajú ďalšie cesty a chodníky sprístupňujúce jednotlivé pavilóny a budovy. Voľné nespevnené plochy areálu sú sadovo upravené a obsahujú vyšší podiel vzrastlej zelene. V severovýchodnej časti areálu nemocnice sa nachádza najstaršia a zároveň dominantná budova bývalej Župnej nemocnice z konca 19. storočia. Predovšetkým východnú časť areálu nemocnice tvoria pavilóny a objekty, ktoré vznikali na prelome 19. a 20. storočia a v 1. tretine 20. storočia. Približne do polovice 20. storočia bola vybudovaná väčšina objektov časti areálu nemocnice začlenené do pamiatkovej zóny. Garáže, ako posledný väčší objekt v tomto priestore, boli postavené v západnej časti areálu v 3. tretine 20. storočia.

Areálu bývalého mestského chudobinca dominuje trojkrídlová budova z roku 1926. Jej pôdorysné situovanie nekorešponduje s líniami okolitých ulíc, ale hlavné priečelie je orientované smerom na vrchol Zobora. Areál po obvode obsahuje niekoľko mladších utilitárnych stavieb bez pamiatkovej hodnoty. Severná časť areálu je sadovo upravená a vyskytuje sa v nej väčší podiel vzrastlej zelene.

Dva bytové domy na južnom okraji sektora boli vybudované v 60. – 70. rokoch 20. storočia.

### **Sektor O**

Na južnej strane ukončuje pamiatkovú zónu charakteristický kopec Kalvárie, ktorého temeno, severné, severovýchodné a čiastočne aj južné svahy tvoria plochu predmetného sektora. Súčasťou pamiatkovej zóny nie sú priestory bývalých kameňolomov na západnej a čiastočne aj južnej strane kopca, kde bolo pôvodné prostredie zdevastované povrchovou ťažbou kameňa. Úpätie a spodné časti svahov kalvárskeho kopca nad ulicou Pútnickou, Kasalovou a Stračou sú zalesnené. Na severovýchodnom úpätí kopca sa nachádza jaskynná Kaplnka Panny Márie Lurdskej z roku 1913, pred ktorou je vytvorená terasa. Toto miesto spája s priestranstvom na vyššie situovanej prírodnej terase severovýchodných svahov Kalvárie chodník. Plocha priestranstva sa využíva na zhromaždenia pútnikov počas púti a pobožností. Po obvode ju dotvárajú pôvodne pravdepodobne barokové kaplnky a terasa pre umiestnenie vonkajšieho oltára. Na prírodnej terase severovýchodných svahov Kalvárie sa ďalej nachádza komplex cirkevných budov obsahujúci bývalý kláštor

nazaréno s Kostolom Nanebovzatia Panny Márie a Misijný dom Matky Božej Spoločnosti Božieho Slova z roku 1928. Ku komplexu uvedených cirkevných budov sa zo severozápadu stáča jediná spevnená prístupová cesta. Ostatné komunikácie v rámci sektoru majú skôr charakter chodníkov. Komplex cirkevných budov s vrcholom kopca spája línia kalvárie s neorománskymi kaplnkami zastavení krížovej cesty z roku 1885. Kalváriu na vrchole kopca ukončuje polygonálna Kaplnka Božieho hrobu. V severozápadnej časti sektora na úpätí severných svahov Kalvárie je situovaný pôdorysne temer štvorcový areál obytného súboru tzv. krajinských domkov, dobudovaný v roku 1929. Tvorí ho deväť bytových domov orientovaných do ulice Misionárskej, z toho osem menších, rovnakých a jeden väčší. Bytové domy sú pôdorysne symetricky zoskupené do štyroch paralelných radov tak, že uprostred vytvárajú centrálny dvor. Priestor medzi obytným súborom a komplexom cirkevných budov je parkovo upravený. Kopec Kalvárie má charakteristickú terénnu konfiguráciu, okrem zmienenej zástavby jeho prostredie nie je inak urbanizované a dominantne sa tu uplatňuje prírodný rámeč.

#### 2.4.4 Vyhodnotenie urbanistickej štruktúry

Urbanistickú štruktúru územia pamiatkovej zóny možno charakterizovať ako rôznorodú. Jeden z charakteristických znakov urbanistickej štruktúry pamiatkovej zóny predstavuje intenzívna bloková, resp. radová zástavba, sústredená predovšetkým v centre konkrétneho územia, ktorá voľne prechádza do solitérnej zástavby. Tento spôsob zástavby sa uplatňuje na území Dolného mesta (sektor A), na ktoré nadväzuje územie Číneša (sektor I, čiastočne aj sektory F a G) a taktiež na území pod kopcom Kalvária (sektor M).

Dolné mesto, tvoriace najstaršiu urbanistickú štruktúru pamiatkovej zóny, charakterizuje najmä radová a bloková zástavba, ktorej kompaktnosť čiastočne narúšajú lokality poznačené veľkoplošnými asanáciami (napr.: Tabáň). V týchto lokalitách boli zväčša vybudované budovy alebo areály, nekorešpondujúce s charakterom a mierkou pôvodnej, resp. zachovanej okolitej zástavby (napr.: Mostná, Svätoplukovo námestie, Piaristická, Palárikova, južná časť Štefánikovej triedy). Východnú časť Dolného mesta lemuje pôvodne vilová štvrť, vybudovaná v lokalite Číneš, po regulácii rieky Nitry a zasypaní jej pôvodného koryta. Tvorí ju prevažne solitérna zástavba pôvodných vil a rodinných domov. Oproti zmieňovaným územiám sa v strednej časti pamiatkovej zóny (predovšetkým sektor K, čiastočne sektor N) nachádza podstatne heterogénnejšia urbanistická štruktúra. Tento stav ovplyvnilo viacero faktorov. Rôznorodá zástavba (napr.: mestské vily, mestské domy, priemyselné areály, kasárne, budovy súdu, väznice, a iné druhy občianskych stavieb, neskôr aj administratívne stavby) tu vznikala už od druhej polovice 19. storočia. Heterogénnej zástavbe strednej časti pamiatkovej zóny zodpovedá aj jej výškové usporiadanie. Sektor N v juhozápadnej časti pamiatkovej zóny tvoria areály bývalej sladovne, nemocnice a bývalého mestského chudobinca. Územie pod kopcom Kalvária (sektor M), v juhovýchodnej časti pamiatkovej zóny, charakterizuje historické sídelné usporiadanie zo začiatku 20. storočia, tvorené prevažne jednopodlažnou radovou zástavbou, dopĺňané solitérnymi objektmi. Sektoru O dominuje kopec Kalvárie, ktorý ukončuje pamiatkovú zónu na južnom okraji a zároveň tvorí jej výrazný prírodný prvok s podstatným podielom zelene. Okrem kaplniek zastavení krížovej cesty, obsahuje tiež komplex cirkevných budov sústredený na severovýchodnej terénnej terase kopca a obytný súbor na ulici Misionárskej, ktorý je zároveň národnou kultúrnou pamiatkou.

##### Sektor A

V sektore A sa nachádza väčšia časť Dolného mesta, ktoré predstavuje územie s najstarším historickým sídelným usporiadaním v rámci pamiatkovej zóny v Nitre. Nositeľmi urbanisticko-historických hodnôt územia sú: terénna konfigurácia lokality, zachovaná pôdorysná schéma, parcelácia, spôsob zástavby, hmotová skladba, urbanistická kompozícia, situovanie a rozsah dominant a akcentov urbanistickej štruktúry, charakteristická silueta, strešná krajina a pod.

Dolné mesto sa vyformovalo v lokalite nadväzujúcej z juhu na Horné mesto. Terénnu konfiguráciu charakterizuje relatívna rovina vo východnej polovici a tiahly pahorok, ktorého chrbát vytvára západné ohraničenie Dolného mesta. Základ osnovy pôdorysnej schémy Dolného mesta, ktorá sa zachovala do súčasnosti, vytvorili línie dnešnej ulice Farskej a Štefánikovej triedy, pôdorysne usporiadané približne do tvaru písmena „Y“, ktorých trasovanie má pôvod v stredoveku. ulica Farská má jednu z najzachovalejších

zástavieb Dolného mesta a zároveň predstavuje jeho hlavnú spojnicu s Horným mestom. Na zmienené dve línie, stretajúce sa pri hoteli Tatra, nadväzuje sieť ulíc a námestí prispôsobujúca sa terénnej konfigurácii, vyformovaná v priebehu 16. až 19. storočia. Urbanistickú štruktúru Dolného mesta tak do konca 19. storočia vytvorila aditívne sa rozrastajúca radová a bloková zástavba.

Parcelácia sektora zodpovedá rastlej štruktúre radovej, resp. blokovej zástavby a je zachovaná na cca 80%. Parcely, zväčša situované kolmo na uličnú čiaru, sú zastavané objektmi s pôdorysom v tvare písmena „L“, alebo „U“. Zástavba je na parcelách situovaná tak, že stavebná čiara sa spravidla zhoduje s uličnou čiarou.

Pre zástavbu sektora sú charakteristické predovšetkým mestské domy s dvomi nadzemnými podlažiami, ktoré majú v danej lokalite najväčšie zastúpenie. Menší podiel predstavujú domy s jedným (v koncentrovanejšej podobe na ulici Ďurkovej a vo východnej časti ulice Radlinského) až tromi nadzemnými podlažiami, ojedinele šiestimi nadzemnými podlažiami. Charakter sektora spoluvytvárajú aj jeho dominanty a akcenty. Najvýraznejšiu dominantu z dôvodu situovania objemu a výšky stavby predstavuje kláštor piaristov s dvojvežovým Kostolom sv. Ladislava. Z hľadiska výšky je ďalšou dominantou veža Kostola Navštívenia Panny Márie na ulici Farskej. Akcenty pôvodnej urbanistickej štruktúry z hľadiska situovania vytvára Kaplnka sv. Michala, nachádzajúca sa Na Vříšku a objekt bývalého hotelu Tatra, vybudovaný na mieste spojenia ulice Farskej a Štefánikovej triedy.

Pre strešnú krajinu sú typické sedlové strechy, ktoré v sektore prevažujú. V menšej miere sú zastúpené ploché, valbové, stanové, manzardové a pultové strechy. Pultové strechy sa dominantne uplatňujú predovšetkým na dvorových krídlach. Hrebene striech objektov, resp. ich uličných krídel, sú spravidla orientované rovnobežne s líniou uličnej fasády. Charakteristickou strešnou krytinou sú maloformátové keramické škridly, v menšej miere sa uplatňuje plech.

Štruktúra sektora je tvorená typologickou jednotkou postupne narastajúceho meštiansko-vinohradníckeho domu s dominantami kostolov a kláštorov.

Dôvodom ochrany urbanisticko-historických hodnôt sektora A je skutočnosť, že zástavba predmetnej lokality predstavuje najstaršiu, najhodnotnejšiu a stále relatívne kompaktnú štruktúru pamiatkovej zóny v Nitre. Územná ochrana historického sídelného usporiadania sektora A je potrebná z dôvodov zachovania charakteristickej terénnej konfigurácie, pôvodnej pôdorysnej schémy, parcelácie, hmotovej skladby, ktorá sa vyformovala od stredoveku do začiatku 20. storočia.

## **Sektor B**

Urbanistická štruktúra sektora B nedisponuje sústredenými pamiatkovými hodnotami. Dôvodom uplatňovania záujmov ochrany pamiatkového fondu na území sektora je udržanie integrity a logickej celistvosti chráneného územia pamiatkovej zóny, predovšetkým vzhľadom na jeho centrálnu polohu, bezprostrednú nadväznosť na mestskú pamiatkovú rezerváciu a ochranu významného (chráneného) pohľadu na Nitriansky hrad a Horné mesto.

## **Sektor D**

V predmetnom sektore sa nachádza menšia časť zástavby Dolného mesta ťažiskovo situovaná po stranách ulice Mostnej, jednej zo základných komunikačných trás historického pôdorysu sídla. Najstaršie objekty sú zachované na úzkych parcelách po severnej strane ulice Mostnej. Úzke parcely sú po stranách ulice Mostnej zastavané radovou zástavbou tvorenou objektmi s dvorovými krídlami, ktoré sú často pôdorysne usporiadané do tvaru písmena „L“, zriedkavejšie do tvaru nepravidelného písmena „U“. Zväčša obsahujú jedno až dve nadzemné podlažia. Prevládajúcim typom zastrešenia je stále tradičný typ sedlovej a pultovej strechy s hrebeňom rovnobežným s pôdorysnou líniou hlavnej fasády. Dvorové krídla majú väčšinou pultové strechy so strešnou rovinou orientovanou do dvora. V menšej miere sa vyskytujú valbové strechy. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová keramická škridla prírodnej farby. Nositeľmi urbanisticko-historických hodnôt sektora sú najmä: zachovaná pôdorysná schéma, parcelácia, spôsob zástavby, hmotová skladba a strešná krajina. Značná časť plochy medzi ulicami Mostnou a Podzámskou bola v predchádzajúcich aktualizovaných zásadách pamiatkovej starostlivosti z roku 1990 vymedzená ako rezervná plocha pre novú zástavbu územia pamiatkovej zóny.

Dôvodom ochrany urbanisticko-historických hodnôt sektora D so zástavbou z konca 19. a začiatku 20. storočia je predovšetkým zachovaná historická pôdorysná schéma, relatívne dobre zachovaná historická parcelácia, objektová skladba, výškové a priestorové usporiadanie objektov, ako aj strešná krajina.

### **Sektor E**

Predmetný sektor predstavuje urbanistickú štruktúru tvorenú po oboch stranách ulice Kmeťkovej a po oboch stranách severovýchodnej časti ulice B. Němcovej zachovanou zástavbou takmer výlučne solitérnych vil a rodinných domov, ktorých výstavba sa začala uskutočňovať v pôvodne inundačnom území riečnej nivy po regulácii rieky a premiestnení jej koryta východnejšie od pôvodnej polohy a historického jadra mesta na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia. Nositeľmi urbanisticko-historických hodnôt územia sektora sú najmä: zachovaná pôdorysná schéma, parcelácia, spôsob zástavby, hmotová skladba, urbanistická kompozícia a strešná krajina.

Predmetná urbanistická štruktúra má veľmi dobre zachovanú pôdorysnú osnovu, ktorej základ vytvorila ulica Kmeťkova (spájajúca ulicu Mostnú s Wilsonovým nábrežím, resp. s ulicou Fraňa Mojtu). Táto komunikácia sa zároveň stala hlavnou kompozičnou osou novej urbanistickej štruktúry. Plánované trasovanie komunikácie dokladá tiež jej pohľadový uzáver, ktorým je (pri pohľade z juhovýchodného konca) Nitriansky hrad.

Parcelácia sektora zodpovedá solitérnemu typu zástavby, tvoreného vilami a rodinnými domami. Je dobre zachovaná, na viac ako 90%. Parcely na území sektora sú situované kolmo na uličnú čiaru. Objekty sú umiestnené výlučne vo vnútri pozemkov, preto boli pred nimi vytvárané pre predmetné územie charakteristické predzáhradky. V poslednom období sa začínajú prejavovať snahy o odstraňovanie predzáhradiek a oplotení a ich nahrádzanie spevnenými plochami určenými pre parkovanie.

Zástavbu v tejto lokalite vytvárajú solitérne blokové objekty, s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami.

Zástavba sektora sa neuplatňuje v siluete, resp. panoráme mesta.

Pre strešnú krajinu územia sektora sú charakteristické valbové strechy. V menšej miere sú zastúpené sedlové strechy, často iba v kombinácii s valbovou strechou. V predmetnom sektore sa vyskytuje aj niekoľko pôvodných plochých striech a dokonca aj manzardová strecha. Rôznorodosť typov striech je dôsledkom budovania tejto štvrte najmä v období 20. až 40. rokov 20. storočia, kedy zároveň dochádza v architektúre k zásadným zmenám v preferovaní typov striech. V území, ktoré tvorí súčasť pamiatkovej zóny sa nachádzajú zväčša objekty s tradičnými strechami, najmä valbovými, zriedkavejšie sedlovými, manzardovými, prípadne stanovými. Dopĺňajú ich objekty s plochými strechami, ktorých väčšia časť sa nachádza v časti Číneša, mimo hraníc pamiatkovej zóny. Zachované časti strešnej krajiny členia komíny. Charakteristickú strešnú krytinu predstavujú maloformátové keramické škridly, pričom sa zvyšuje tendencia uplatňovania novodobých typov strešných krytín. Pri rekonštrukciách striech dochádza k odstraňovaniu komínov, čím sa mení pôvodný výraz strešnej krajiny.

Dôvodom ochrany urbanisticko-historických hodnôt sektora E je skutočnosť, že táto lokalita predstavuje územie so zachovaným historickým sídelným usporiadaním obytnej a vilovej štvrte, o ktorú bolo Staré Mesto v Nitre rozšírené v období 20. až 40. rokov 20. storočia. Zástavba predmetnej lokality má zachovanú pôvodnú plánovanú pôdorysnú schému, parceláciu, spôsob zástavby a hmotovú skladbu, urbanistickú kompozíciu, charakteristické pohľady a strešnú krajinu.

### **Sektor F**

Urbanistická štruktúra predmetného sektora je výrazne rôznorodá. Podstatnú časť predmetného sektora tvoria plochy pôvodných dvorov a záhrad medzi zástavbou Štefánikovej triedy a ulice Fraňa Mojtu, ktoré sa v priebehu 20. storočia postupne zastavovali. Zástavba orientovaná do Štefánikovej triedy a ulice Mlynskej je radová. Naproti tomu objekty na ulici Fraňa Mojtu vytvárajú solitérnu zástavbu. Okrem niekoľkých stavieb na Štefánikovej triede a ulici Fraňa Mojtu predmetný sektor nedisponuje výraznejšími sústredenými pamiatkovými hodnotami. Výrazná časť plochy sektora bola v predchádzajúcich zásadách pamiatkovej starostlivosti vymedzená ako rezervná plocha pre novú zástavbu územia pamiatkovej zóny, na ktorej postupne pribudlo niekoľko novostavieb. Dôvodom uplatňovania záujmov ochrany pamiatkového fondu na území sektora je udržanie integrity a logickej celistvosti chráneného územia pamiatkovej zóny, predovšetkým vzhľadom na jeho polohu medzi najstaršou pamiatkovo hodnotnou

urbanistickou štruktúrou Dolného mesta (sektor A) a novšou, ale taktiež pamiatkovo hodnotnou urbanistickou štruktúrou obytnej a vilovej štvrte Číneš (sektor I), ktorá vznikla v 20. až 40. rokoch 20. storočia.

Výrazná časť plochy sektora bola v predchádzajúcich zásadách pamiatkovej starostlivosti vymedzená ako rezervná plocha pre novú zástavbu územia pamiatkovej zóny. Dôvodom uplatňovania záujmov ochrany pamiatkového fondu na území sektora je udržanie integrity a logickej celistvosti chráneného územia pamiatkovej zóny, predovšetkým vzhľadom na jeho polohu medzi najstaršou pamiatkovo hodnotnou urbanistickou štruktúrou Dolného mesta (sektor A) a novšou, ale taktiež pamiatkovo hodnotnou urbanistickou štruktúrou obytnej a vilovej štvrte Číneš (sektor I), ktorá vznikla v 20. až 40. rokoch 20. storočia.

### **Sektor G**

Sektor s veľmi rôznorodou urbanistickou štruktúrou. Na jeho západnom okraji sa nachádza radová zástavba východnej strany Štefánikovej triedy z konca 19. storočia a 20. storočia, dosahujúca výšku dvoch až piatich nadzemných podlaží. Na južnom okraji je zachovaná pôvodná rozvoľnená radová zástavba mestských domov s jedným nadzemným podlažím zo začiatku 20. storočia. Na východnom okraji sektora je situovaný areál bývalej Štátnej meštianskej školy s funkcionalistickou budovou školy a vily riaditeľa. Sektor obsahuje aj ďalšie významné funkcionalistické budovy situované v dôležitých polohách urbanistickej štruktúry historického jadra mesta (pošta na Svätoplukovom námestí a banka na rohu Štefánikovej triedy a ulice Radlinského). Nositeľmi urbanisticko-historických hodnôt územia sektora G sú najmä: zachovaná pôdorysná schéma, parcelácia, spôsob zástavby, hmotová skladba a strešná krajina.

Z dlhých úzkych parciel, radených popri komunikáciách, sa v priebehu prvej polovice 20. storočia parcelácia postupne zmenila z pôvodnej historickej parcelácie zostali zachované iba ojedinelé fragmenty. V súčasnosti je parcelácia veľmi rôznorodá a jej rozdielne formy súvisia s rozdielnym charakterom zástavby.

Výška zástavby sa v predmetnom sektore pohybuje od jedného nadzemného podlažia do piatich nadzemných podlaží.

Strešná krajina na území predmetného sektora je tiež pomerne rôznorodá, pričom mierne prevládajú ploché strechy, ktoré sa uplatnili na stavbách budovaných od 30. rokov 20. storočia do súčasnosti. Menšie zastúpenie majú sedlové a pultové strechy, ktoré zastrešujú najmä objekty z konca 19. a z prvej polovice 20. storočia. Dvorové krídla majú väčšinou pultové strechy so strešnou rovinou orientovanou do dvora alebo ploché strechy.

Zástavba sektora sa výraznejšie neuplatňuje v siluete, resp. panoráme mesta. Urbanistickú štruktúru akcentuje architektúra rozsiahlej hmoty radnice.

Dôvodom ochrany urbanisticko-historických hodnôt územia sektoru G je najmä zachovaná pôdorysná schéma, parcelácia, spôsob zástavby s hmotovou skladbou tvorenou prevažne budovami s dvomi až štyrmi nadzemnými podlažiami, strešná krajina a pôvodné akcenty urbanistickej štruktúry.

### **Sektor I**

Predmetný sektor predstavuje najmladšie pamiatkovými hodnotami disponujúce územie pamiatkovej zóny, ktoré mesto získalo pre ďalší rozvoj na východnom obvode Dolného mesta, v polohách starého koryta rieky Nitry a v priľahlých oblastiach po regulácii rieky a zasypaní jej pôvodného koryta. V lokalite, vymedzenej východným okrajom Dolného mesta a novým regulovaným korytom rieky sa vyformovala od 20. do 50. rokov 20. storočia nová obytná štvrť, ktorej zástavbu tvorili prevažne vily a rodinné domy. Nositeľmi urbanisticko-historických hodnôt územia sektora sú najmä: zachovaná pôdorysná schéma, parcelácia, spôsob zástavby, hmotová skladba, urbanistická kompozícia, situovanie a rozsah dominant a akcentov urbanistickej štruktúry a strešná krajina.

Predmetná urbanistická štruktúra má veľmi dobre zachovanú pôdorysnú osnovu, ktorej základ vytvorila niekdajšia ulica Číneš (dnešná ulica Fraňa Mojtu), kopírujúca východný okraj pozemkov Dolného mesta. Táto komunikácia sa zároveň stala hlavnou kompozičnou osou novej urbanistickej štruktúry. Plánované trasovanie komunikácie dokladá tiež pohľadový uzáver, ktorý v prípade ulice Fraňa Mojtu (pri pohľade z južného konca) tvorí veža kalvínskeho kostola. Na hlavnú komunikáciu nadväzujú kratšie bočné ulice A. Šulgana a Hodálova, ktoré ulicu Fraňa Mojtu prepájajú s paralelnou komunikáciou na Wilsonovom nábreží.

Parcelácia sektora zodpovedá solitérnemu typu zástavby, tvoreného vilami a rodinnými domami. Je dobre zachovaná, na viac ako 90%. Urbanistická štruktúra na západnej strane ulice Fraňa Mojtu má zachovaný starší smer parciel, súvisiaci s parceláciou pozemkov Dolného mesta, ktorý nie je pôdorysne



kolmý na líniu uličnej čiary. Z tohto dôvodu nie sú objekty v tejto časti Číneša situované paralelne s uličnou čiarou, ale voči uličnej čiare sú umiestnené stupňovito, čím vytvárajú píllovú zástavbu. Parcely v ostatných častiach územia sektora sú situované kolmo na uličnú čiaru. Dominantná väčšina stavieb je umiestnená vo vnútri pozemkov, preto boli pred nimi vytvárané pre predmetné územie charakteristické predzáhradky. V poslednom období sa začínajú prejavovať snahy o odstraňovanie predzáhradiek a oplotení a ich nahrádzanie spevnenými plochami určenými pre parkovanie.

Zástavbu v tejto lokalite vytvárajú hlavne solitérne blokové objekty, s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami. Vyššiu podlažnosť, do štyroch nadzemných podlaží, dosahujú dva objekty: bytový dom na južnom okraji tohto územia a novostavba na západnej strane ulice Fraňa Mojtu.

Zástavba sektora sa výraznejšie neuplatňuje v siluete, resp. panoráme mesta.

Pre strešnú krajinu územia sektora je charakteristická rôznorodosť typov striech, ktorá je však dôsledkom budovania tejto štvrte najmä v období 20. až 40. rokov 20. storočia, kedy zároveň dochádza v architektúre k zásadným zmenám v preferovaní typov striech. V území, ktoré tvorí súčasť pamiatkovej zóny sa nachádzajú zväčša objekty s tradičnými strechami, najmä valbovými, zriedkavejšie sedlovými, prípadne manzardovými. Dopĺňajú ich viaceré objekty s plochými strechami. Zachované časti strešnej krajiny členia komíny. Charakteristickú strešnú krytinu predstavujú maloformátové keramické škridly.

Dôvodom ochrany urbanisticko-historických hodnôt sektora I je skutočnosť, že táto lokalita predstavuje územie so zachovaným historickým sídelným usporiadaním obytnej a vilovej štvrte, o ktorú bolo Staré Mesto v Nitre rozšírené v období 20. až 40. rokov 20. storočia. Zástavba predmetnej lokality má zachovanú pôvodnú plánovanú pôdorysnú schému, parceláciu, spôsob zástavby a hmotovú skladbu, urbanistickú kompozíciu, charakteristické pohľady a strešnú krajinu.

### **Sektor J**

Urbanistická štruktúra sektora nedisponuje sústredenými pamiatkovými hodnotami. Dôvodom uplatňovania záujmov ochrany pamiatkového fondu na území predmetného sektora je udržanie integrity a logickej celistvosti chráneného územia pamiatkovej zóny, predovšetkým vzhľadom na jeho centrálnu polohu.

### **Sektor K**

Počiatočný predpoklad pre rozšírenie zástavby Dolného mesta do polôh sektora vytvorilo od 2. polovice 19. storočia odstránenie opevnenia Dolného mesta a tzv. Tureckej brány. Urbanistická štruktúra sektora sa začala formovať južne od Dolného mesta, za líniou dnešnej ulice Štúrovej. V súčasnosti predstavuje relatívne dobre zachovanú urbanistickú štruktúru s blokovou zástavbou v severnej časti a solitérnejšou zástavbou v južnej časti predmetného sektora. Nositeľmi urbanisticko-historických hodnôt územia juhozápadného predmestia sú najmä: zachovaná pôdorysná schéma, parcelácia, spôsob zástavby, hmotová skladba, urbanistická kompozícia, situovanie a rozsah akcentov urbanistickej štruktúry a strešná krajina.

Pôdorysná schéma zástavby sektora nesie znaky plánovanej urbanistickej štruktúry konca 19. až začiatku 20. storočia. Základnú líniu pôdorysnej schémy vytvorila cesta od miesta tzv. Tureckej brány, smerom na juh, k železničnej stanici. Severná časť predmetného územia sa skladá zo štyroch blokov s takmer pravouhlým pôdorysom. Bloky, ktoré sa nachádzajú v pamiatkovej zóne, predstavujú relatívne kompaktnú urbanistickú štruktúru, disponujúcu pamiatkovými hodnotami. Zvyšok urbanistickej štruktúry vytvára radová alebo solitérna zástavba, nachádzajúca sa v strednej a južnej časti predmetného sektora. Po regulácii rieky pribudli medzi mlynmi a pivovarom nové administratívne a občianske stavby.

Územie sektora, ktoré sa nachádza v pamiatkovej zóne, tvoria bloky v priestore determinovanom ulicou Štúrovou, Štefánikovou triedou, ulicou Cintorínskou, ulicou Osvaldovou a ulicou Bernolákovou. Charakterizujú ich rozsiahlejšie objekty, ktoré okrem najstaršej budovy kasární (dnes tržnica) vznikali v prvých desaťročiach 20. storočia. Pôdorysná osnova územia juhozápadného predmestia je založená na relatívne pravouhlej sieti ulíc (smer sever – juh: Štefánikova trieda, ulica Damborského, ulica Cintorínska a ulica Bernoláková; smer východ – západ: ulica Štúrova, ulica Osvaldova, ulica 7. pešieho pluku a ulica Hodžova). Parcelácia územia sektora zodpovedá blokovej, resp. solitérnej zástavbe, a je zachovaná na cca 90%. Parcely sú zväčša situované kolmo na uličnú čiaru. Ich zástavbu tvorí niekoľko rozsiahlych viacrídlových objektov s pôdorysom v tvare písmena „U“ a „L“, ako aj niekoľko blokových objektov. Prevažná časť zástavby je na parcelách situovaná tak, že stavebná čiara sa zhoduje s uličnou čiarou. Vážnica a niektoré solitéry víl nie sú umiestnené na línii uličnej čiary, ale stavebnú čiaru majú mierne

posunutú do hĺbky parcely. Radová zástavba sektora v priestore vymedzenom Štefánikovou triedou, ulicou Coborihu, ulicou Cintorínskou a ulicou 7. pešieho pluku, predstavuje zväčša zachovanú časť zväčša asanovaného bloku.

Pre zástavbu územia sektora, s výškovým zónovaním pohybujúcim sa prevažne medzi dvomi až štyrmi nadzemnými podlažiami, sú charakteristické predovšetkým rozsiahlejšie občianske stavby. Malý podiel objektov s jedným nadzemným podlažím predstavujú zachované vilky na západnej strane Štefánikovej triedy a ulice Damborského. Ojedinele sa na predmetnom území vyskytujú aj novšie objekty s piatimi nadzemnými podlažiami. Urbanistická štruktúra sektora nemá výškové dominanty, akcentujú ju skôr hmoty niektorých historických stavieb, ako je budova súdu alebo rozľahlý objekt bývalých kasární (dnes tržnica). Z uvedených dôvodov sa územie predmetného sektora výraznejšie neprejavuje v siluete, resp. panoráme mesta.

V predmetnom sektore je strešná krajina pomerne rôznorodá. Mierne prevládajúci typ zastrešenia predstavuje valbová strecha. Pomerne často sa uplatňuje aj plochá strecha budov. V menšej miere je zastúpená sedlová strecha. Zriedkavo sa vyskytuje manzardová strecha. Hrebene striech objektov, resp. ich uličných krídel, sú spravidla orientované rovnobežne s líniou uličnej fasády. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová keramická škridla prírodnej farebnosti.

Dôvodom ochrany urbanisticko-historických hodnôt územia sektora je skutočnosť, že zástavba predmetnej lokality má dobre zachovanú pôvodnú plánovanú pôdorysnú schému, z veľkej časti aj pôvodnú parceláciu, blokový a solitérny spôsob zástavby s hmotovou skladbou tvorenou prevažne budovami s dvomi až štyrmi nadzemnými podlažiami, ktoré sú dokladom plánovanej urbanistickej koncepcie rozširovania mesta o novú zástavbu s novými funkciami, ktorá sa začala budovať od konca 19. storočia, po odstránení opevnenia Dolného mesta. Zachovala sa aj strešná krajina a pôvodné akcenty urbanistickej štruktúry.

### **Sektor M**

Územie sektora predstavuje zachovaný celok kontinuálne sa vyvíjajúcej enklávy sídelného usporiadania, ktorá sa začala formovať od začiatku 20. storočia na základe plánovaného urbanistického konceptu ako nová obytná štvrť robotníkov a úradníkov, pracujúcich prevažne v blízkych priemyselných podnikoch a na železnici. Nositeľmi urbanisticko-historických hodnôt územia sektora sú najmä: terénna konfigurácia lokality, zachovaná pôdorysná schéma, parcelácia, spôsob zástavby, hmotová skladba, urbanistická kompozícia, situovanie a rozsah akcentov urbanistickej štruktúry a strešná krajina.

Urbanistická štruktúra územia sektora sa vyformovala v priestore vymedzenom z juhu severnými svahmi kopca Kalvária a zo severu starým (neregulovaným) korytom rieky Nitry. Základ pôdorysnej osnvy vytvorili staršie komunikácie. Jedna spájala Dolné mesto so Župnou nemocnicou a ďalej pokračovala ku komplexu cirkevných budov pri Kostole Nanebovzatia Panny Márie (dnešná ulica Špitálska a Kalvárska). Druhá ulica (dnešná Kasalova) pokračovala od areálu Župnej nemocnice, v predĺženej osi dnešnej ulice Špitálskej, pod severnými a východnými svahmi Kalvárie na tzv. „Stračí vrch“, a ďalej popri rieke smerom na juh do Horných Krškán. Hlavnú kompozičnú os a základ pôdorysnej osnvy obytnej štvrte zo začiatku 20. storočia vytvorila dnešná ulica Kasalova, z ktorej sa kolmo smerom k starému korytu rieky Nitry v pravidelných intervaloch rozvetvovalo päť navzájom paralelných bočných ulíc. Prostredná ulica nazývaná Mariánska dolina, ako jediná, pretínala ulicu Kasalovu a pokračovala až ku ulici Kalvárskej, smerujúcej ku Kostolu Nanebovzatia Panny Márie.

Parcelácia zodpovedá charakteru radovej, solitérnej a areálovej zástavby. Je mimoriadne dobre zachovaná, až okolo 95%. Takmer všetky parcely sú situované kolmo na uličnú čiaru, okrem niekoľkých, situovaných v nárožných polohách. Pre obytnú štvrť zo začiatku 20. storočia (Kasalova, Kalvárska, Kluchova, Riečna, Robotnícka, Jaskyňová a Mariánska dolina) je charakteristické situovanie domov na línii uličnej čiary. Väčšinou radovú zástavbu, ktorú tvoria zväčša blokove objekty s pôdorysom v tvare obdĺžnika, alebo stavby s pôdorysom v tvare písmena „L“, ojedinele dopĺňajú o niečo novšie solitérne objekty.

Územie sektora obsahuje v centrálnej polohe najmä objekty s jedným nadzemným podlažím, ojedinele doplnené stavbami s dvomi nadzemnými podlažiami.

Pre strešnú krajinu predmetného sektora sú charakteristické tradičné typy striech. V centrálnej časti územia, tvorenej zástavbou obytnej štvrte zo začiatku 20. storočia, dominujú sedlové strechy s hrebeňom rovnobežným s líniou uličnej fasády. V menšej miere sa vyskytujú valbové, manzardové a pultové strechy (pultové zväčša na dvorových krídlach). Zachované časti strešnej krajiny členia komíny a menšie plechové

technické vikiere, zabezpečujúce prevetrávanie podstrešia. Charakteristickú strešnú krytinu predstavujú maloformátové keramické škridly. V súčasnosti je v predmetnej lokalite zvýšená tendencia uplatňovania aj novodobých typov strešných krytín. Pri rekonštrukciách striech dochádza k odstraňovaniu komínov a vetracích vikierov, čím sa mení pôvodný výraz strešnej krajiny. V súvislosti so zobytnovaním podkroví sa na strechách objavujú, historicky neopodstatnené, nadrozmerné vikiere.

Urbanistická štruktúra územia pod kopcom Kalvária nemá výškové dominanty. Z uvedených dôvodov, ale aj vzhľadom na terénnu konfiguráciu, sa zástavba sektora výraznejšie neprejavuje v siluete, resp. panoráme mesta.

Dôvodom ochrany urbanisticko-historických hodnôt územia sektora M je skutočnosť, že táto lokalita predstavuje územie s historickým sídelným usporiadaním, ktoré sa zachovalo v celistvej podobe od svojho vzniku na začiatku 20. storočia. Predmetná lokalita má zachovanú pôvodnú terénnu konfiguráciu, pôvodnú plánovanú pôdorysnú schému, urbanistickú kompozíciu, mimoriadne dobre zachovanú parceláciu, spôsob zástavby, hmotovú skladbu aj strešnú krajinu.

### **Sektor N**

Urbanistickú štruktúru sektora tvoria predovšetkým areály s voľnou zástavbou. Sú to areály bývalej sladovne, nemocnice, bývalého mestského chudobinca a pozemky s bytovými domami, pričom z nemocnice je do pamiatkovej zóny začlenená iba najstaršia časť areálu. Územie sektora predstavuje zachovaný celok od konca 19. storočia postupne budovaných areálov, ktoré sa kontinuálne utvárali formou voľnej zástavby. Vytvoreniu novej urbanistickej štruktúry územia situovaného juhovýchodne od Dolného mesta predchádzalo vybudovanie areálu Župnej nemocnice na konci 19. storočia. Po areáli bývalej sladovne sa v 20. rokoch 20. storočia urbanistická štruktúra rozšírila o areál mestského chudobinca, ktorý bol vybudovaný na úpätí severných svahov kopca Kalvária.

Rovnako ako pri sektore M základ pôdorysnej osnovy vytvorili staršie komunikácie. Jedna spájala Dolné mesto so Župnou nemocnicou a ďalej pokračovala ku komplexu cirkevných budov pri Kostole Nanebovzatia Panny Márie (dnešná ulica Špitálska a Kalvárska).

Zástavba v areáli nemocnice sa skladá z asymetricky situovaných, ale pravouhlo usporiadaných solitérov, pôdorysne odsunutých od uličnej čiary. Stavby v areáli nemocnice majú jednoduché blokové hmoty, ale aj dvoj- až trojkrídlové hmoty situované na pôdorysoch v tvare písmena „L“, alebo „U“. Budova bývalého mestského chudobinca dosahuje výšku dvoch nadzemných podlaží, vyššie objekty sa nachádzajú na severnom a južnom okraji predmetného sektora, a to v areáli bývalej sladovne (päť nadzemných podlaží) a bytový dom zo 60. – 70. rokov 20. storočia.

V areáli bývalej sladovne, na historických objektoch, prevládajú sedlové strechy. Na starších objektoch areálu nemocnice prevažujú valbové strechy, novšie objekty majú ploché strechy. Valbovou strechou je zastrešená aj budova bývalého mestského chudobinca a bytové domy bez pamiatkových hodnôt na južnom konci sektora sú prekryté plochými strechami. Mladšie objekty areálov, respektíve prístavby, majú obvykle ploché strechy. Charakteristickou strešnou krytinou je maloformátová keramická škridla prírodnej farby. Výrobné a skladové objekty bývalej sladovne majú strechy pokryté plechom sekundárne.

Výškovú dominantu sektora predstavuje budova sladovne bývalého pivovaru s trojicou charakteristických komínov. Urbanistickú štruktúru akcentujú hmoty niektorých historických stavieb, ako je objekt bývalej Župnej nemocnice alebo budova bývalého mestského chudobinca.

Dôvodom ochrany urbanisticko-historických hodnôt územia pod kopcom Kalvária je skutočnosť, že táto lokalita predstavuje územie s historickým sídelným usporiadaním, ktoré sa zachovalo v celistvej podobe, odrážajúcej kontinuálny vývoj urbanistickej štruktúry, ktorý prebiehal od konca 19. storočia formou aditívneho narastania. Urbanistická štruktúra predmetnej lokality má zachovanú najmä pôvodnú terénnu konfiguráciu, pôvodnú pôdorysnú schému, parceláciu, spôsob zástavby, hmotovú skladbu, strešnú krajinu, situovanie a rozsah akcentov urbanistickej štruktúry.

### **Sektor O**

Sektor predstavuje v rámci urbanistickej štruktúry pamiatkovej zóny v Nitre špecifické územie s výrazne prírodno-krajinárskym charakterom a dominanciou zelene nad zástavbou. Kopec Kalvárie vytvára prírodnú dominantu mesta a z južnej strany ukončuje územie pamiatkovej zóny. Zástavba v podobe komplexu cirkevných budov sa nachádza iba na severovýchodnej terase kopca. Nositeľmi urbanisticko-historických

hodnôt územia Kalvárie sú najmä: charakteristická terénna konfigurácia lokality vrátane pôdno-vegetačného pokryvu, zachovaná pôdorysná schéma, parcelácia, spôsob zástavby, hmotová skladba, urbanistická kompozícia, situovanie a rozsah dominánt a akcentov urbanistickej štruktúry, charakteristická silueta a strešná krajina.

Územie sektoru tvorí z väčšej časti kopec Kalvárie s charakteristickou terénnou konfiguráciou a vizuálne exponovaným lúčnatým vrcholom, ktorý akcentuje Kaplnka Božieho hrobu a trojica krížov zo začiatku 20. storočia. Pre nezalesnený vrchol a tiahly svah lúky medzi vrcholom a severovýchodnou terasou kopca sú charakteristické pôdy s vystupujúcimi vápencovými škrapmi a trávo-bylinnými vegetačnými spoločenstvami. Prvá zmienka o pravdepodobne sakrálnej stavbe na kopci Kalvária pochádza z roku 1248. Predmetná lokalita sa od polovice 18. storočia stáva známym pútnickým miestom. Ťažiskovú polohu urbanistickej kompozície Kalvárie vytvára rozsiahlejší komplex cirkevných budov, situovaný na severovýchodnej terase kopca. V rámci komplexu dominuje predovšetkým Kostol Nanebovzatia Panny Márie s bývalým kláštorom nazarénov a tzv. Misijný dom, od ktorých sa odvinula aj pôdorysná schéma a parcelácia tejto časti Kalvárie. Spojnicu vrcholu a cirkevného komplexu na severovýchodnej terase kopca vytvára už zmienená svažitá lúka, akcentovaná líniou kaplniek zastavení kalvárie, orientovanou v smere severovýchod – juhozápad. V 20. rokoch 20. storočia sa urbanistická štruktúra rozšírila o areál obytného súboru, nazývaného aj „Krajinské domky“, ktoré boli vybudované na úpätí severných svahov kopca Kalvária. Areál obytného súboru na ulici Misionárskej je zložený z deviatich symetricky a pravouhlo rozmiestnených obytných budov, pričom štyri objekty sú situované na línii uličnej čiary a majú jednoduché blokové hmoty.

Pre strešnú krajinu cirkevného komplexu, na severovýchodnej terase kopca, sú typické valbové strechy, kaplnky kalvárie majú sedlové striedky. Obytný súbor na ulici Misionárskej je jednotne zastrešeným pultovými strechami. Z hľadiska podlažnosti v cirkevnom komplexe budov s prevažne jedným až dvomi nadzemnými podlažiami dominuje budova tzv. Misijného domu so štyrmi nadzemnými podlažiami a zobytným podkrovím. Pre zástavbu bola charakteristická maloformátová pálená škridla. V súčasnosti sú vo väčšom rozsahu uplatnené aj novodobé typy strešných krytín (plech a pod.).

Dôvodom ochrany urbanisticko-historických hodnôt sektoru O je skutočnosť, že urbanistická štruktúra predmetnej lokality predstavuje jednu z najstarších enkláv historického sídelného usporiadania mesta Nitra, budovaných pre špecifické cirkevné účely. Má zachovalý charakter pútnického miesta, ktorého význam je aj v súčasnosti nadregionálny. V urbanistickej štruktúre Kalvárie sa výrazne uplatňuje prírodno-krajinársky aspekt. Územná ochrana historického sídelného usporiadania Kalvárie je potrebná najmä z dôvodov zachovania charakteristickej terénnej konfigurácie lokality predmetného kopca, vrátane typického pôdno-vegetačného pokryvu, zachovania urbanistickej kompozície, pôdorysnej schémy, parcelácie, hmotovej skladby, situovania a rozsahu dominánt a akcentov urbanistickej štruktúry, charakteristickej siluety a strešnej krajiny.

#### **2.4.5 Systém opevnenia**

Existencia dvoch brán Dolného mesta sa spomína ešte pred rokom 1431, a to Párovská brána na západe (niekedy označovaná aj ako Horná brána alebo Červená brána) a brána v lokalite neskoršej Tureckej brány na juhu. Naproti tomu opevnenie Dolného mesta na dobovej grafike z obdobia okolo roku 1500 identifikovateľné nie je. Rané formy opevnenia Dolného mesta boli pravdepodobne tvorené valom s palisádami, v niektorých častiach možno aj s priekopou. V čase tureckej okupácie bolo Dolné mesto opevnené valom s palisádou a obe mestské bány boli murované. K dvom zmieňovaným bránam neskôr pribudla na severovýchode aj tretia, na ceste k (brodu?) mostu cez rieku Nitra. Po eliminácii tureckého nebezpečenstva a posledných stavovských povstaniach sa opevnenie Dolného mesta už pravdepodobne neopravovalo. V roku 1858 bola zbúraná aj posledná časť opevnenia Dolného mesta, tzv. Turecká brána, čím sa jeho zánik spečatil.

Priebeh opevnenia v urbanistickej štruktúre územia chráneného formou pamiatkovej zóny je možné dedukovať podľa usporiadania zástavby Dolného mesta doloženej staršími mapovými podkladmi a fotografiami z obdobia pred rozsiahlejšími asanáciami v 2. polovici 20. storočia. Do súčasnosti sa nadzemné časti opevnenia nezachovali. I keď jeho posledná časť bola zbúraná v roku 1858, rozsiahle asanácie a terénne úpravy na Párovciach, západnom a južnom okraji Dolného mesta realizované v priebehu

2. polovice 20. storočia ešte výraznejšie zredukovali možnosti identifikácie stôp po opevnení v nadzemných polohách.

Posledná známa súčasť opevnenia Dolného mesta tzv. Turecká brána sa nachádzala na mieste dnes najfrekventovanejšej križovatky centra mesta, tvorenej priesečníkom Štefánikovej triedy a ulice Štúrovej, približne na hranici sektora A a K. Z tejto polohy opevnenie pravdepodobne pokračovalo východným smerom k rieke, približne po hranici pamiatkovej zóny, resp. mimo územia pamiatkovej zóny a západným alebo severozápadným smerom niekde na rozmedzí sektora J a K, resp. A a K. Potom sa pravdepodobne stáčalo okolo v súčasnosti už neexistujúcej štvrte nazývanej Tabáň smerom na sever, približne do miest ulice Palánok, lemujúcej západnú hranicu pamiatkovej zóny v polohe sektora A. Práve dodnes zachovaný názov spomenutej ulice je zrejme jedinou pripomienkou na opevnenie Dolného mesta na jeho západnom okraji. Ďalej smerom na sever pravdepodobne línia opevnenia prebiehala už mimo hraníc aktuálnej pamiatkovej zóny. Eventuálny výskyt nálezov súvisiacich s opevnením Dolného mesta je možné predpokladať niekde v oblasti ulice Ďurkovej a Vikárskej sektoru A na severozápadnom okraji pamiatkovej zóny, prípadne v polohe sektoru D na severovýchodnom okraji pamiatkovej zóny.

Zástavba v sektoroch E a I vybudovaná na mieste starého koryta a brehov rieky, resp. jej inundačného územia, je výrazne mladšia ako obdobie existencie opevnení. Otázna zostáva príslušnosť tých častí zmienených sektorov, ktoré sú situované západne od zasypaného koryta rieky, k opevnenému územiu mesta.

Zástavba mladších častí sídla v sektoroch K, M, N a O vznikla na plochách mimo predpokladaného opevnenia Dolného mesta a v čase po odstránení jeho poslednej súčasti.

#### **2.4.6 Charakteristika prírodnej krajiny a osídlenie územia**

Pamiatková zóna v Nitre sa rozprestiera v teréne determinovanom viacerými pahorkami. Táto terénna konfigurácia vytvára priaznivé podmienky pre vnímanie siluety mesta, panorámy územia a obrazu sídla v krajine. Okolité kopce, ako aj vyvýšeniny a návršia v intraviláne mesta umožňujú vnímať plasticitu, kompozíciu a štruktúru zástavby mesta v rôznych úrovniach.

Konfiguráciu terénu mesta Nitry zásadným spôsobom ovplyvňujú juhozápadné výbežky pohoria Tribeč, prezentované masívom Zobora. Samotný Zobor predstavuje jeden z neoficiálnych symbolov mesta. Je mimoriadne silne spätý s dejinami Nitry, ako výrazný prírodno-krajinársky prvok determinuje vývoj sídelnej štruktúry mesta a zároveň tvorí neodmysliteľnú súčasť siluety, panorámy a samozrejme aj obrazu sídla v krajine. Najjužnejší výbežok pohoria Tribeč v podobe svahov Zobora sa za riekou Nitrou mení na pahorkatinu, ktorá vytvára prírodno-krajinársky rámec sídla a v podobe charakteristických vrškov, taktiež determinujúci činiteľ usporiadania jeho urbanistickej štruktúry. K zásadným prvkom terénnej konfigurácie intravilánu mesta patrí hradný kopec s Horným mestom, ktorý zároveň ohraničuje pamiatkovú zónu zo severu. Na hradný kopec nadväzuje tiahly chrbát lemujúci historické jadro Dolného mesta zo západu (medzi lokalitou Na Vfšku a situovaním kláštora piaristov); na juhu pamiatkovú zónu vymedzuje kopec Kalvárie a Šibeničný vrch. Meander rieky Nitry zároveň zo západu, severu a východu obkolesuje pahorkatinný terénny reliéf pamiatkovo chránených území mesta, pričom pamiatkovú zónu v určitom odstupe obteká z východnej strany.

## **2.5 VYHODNOTENIE ÚZEMIA Z HĽADISKA PAMIATKOVÝCH HODNÔT**

### **2.5.1 Hmotová skladba zástavby**

#### **Sektor A**

V sektore A sa nachádza najstaršia časť zástavby pamiatkovej zóny. Urbanistický vývoj stredovekého mesta bol kontinuálnym pokračovaním starších osídlení a bol daný konfiguráciou terénu. Rieka na východnej strane a svažité terén na západe poskytovali ochranu a zároveň limitovali rozrastanie sa sídelnej jednotky. Ďalším určujúcim limitom boli dôležité tranzitné cesty: Od Ostrihomu a Nových Zámkov k mostu a brodu cez

rieku Nitra - odbočka z Českej cesty (dnešná Štefánikova trieda) a od Levíc k Trnave - prepojenie dvoch dôležitých správnych jednotiek (dnešná Mostná ulica). Najstaršia zástavba sa formovala po stranách komunikácií, tvoriacich pôdorysný trojuholník (spojnica Tureckej brány a brány do Horného mesta, dnes ulica Farská; spojnica Tureckej brány a hlavného námestia Dolného mesta s kostolom, dnes Štefánikova trieda a súčasť diaľkovej trasy kopírujúcej južné svahy hradného kopca, resp. tok Nitričky, dnes ulica Mostná) a postupne sa okolo týchto ciest rozširovala, vytvárala paralelné ulice a ich prepojenia až do súčasného stavu. V okolí niektorých sakrálnych stavieb sa vyformovali námestia (Na vřšku, Cyrilometodské). Historické prepojenia dvoch hlavných ulíc tvoria dnešná ulica Pri synagóge a ulica Kupecká, spájajúca námestie okolo Kaplnky sv. Michala a Svätoplukovo (historicky Jakobovo) námestie. Obe majú paralelné smerovanie so súčasnou ulicou Mostnou. Ulica Kupecká mala už v období pred rokom 1801 významné postavenie v sieti ulíc, ako je vidno z jej šírky a obostavanosti na mape z uvedeného roku. Rovnaké smerovanie má aj dnešná ulica Na Vřšku. Na mapách z 2. polovice 18. storočia je jednoznačne čitateľná aj ulica Piaristická, paralelná s ulicou Farskou, s prepojeniami Školská a južnejšie ulica Skalná, paralelnými s ulicou Mostnou. Dolné mesto lemovala na západe dnešná ulica Palánok (paralelná s ulicou Farskou), z ktorej sa odpájala ulica Mariánska, pokračovanie Na Vřšku, smerujúca k niekdajšej slobodnej osade Párovce..

Územie Dolného mesta je definované radovou a blokovou zástavbou domami tvaru L a U, pričom najpočetnejšiu skupinu objektov tvoria mestské domy s dvomi nadzemnými podlažiami. Mnohé z nich predstavujú pavlačové bytové domy. Charakter vzhľadu jednotlivých ulíc najmä na začiatku 20. storočia začal určovať rozmach obchodu a služieb, kedy najmä Kupecká a postupne v priebehu 20. storočia aj najstaršia časť Štefánikovej triedy začala strácať svoj uzavretý ráz fasád a v parteroch začali pribúdať výklady, obchodné a drobné remeselné jednotky.

Význam komunikácie spájajúcej Tureckú bránu a hlavné námestie Dolného mesta sa prejavil aj v šírkovom parametri dnešnej Štefánikovej triedy. V priestore definovanom základnými kompozičnými osami urbanistickej skladby Dolného mesta, usporiadanými do tvaru trojuholníka, sa postupne budovali najreprezentatívnejšie domy mešťanov.

Výškové usporiadanie zástavby územia sektora A sa pohybuje od objektov s jedným nadzemným podlažím, ktoré sa v koncentrovanejšej forme vyskytujú na ulici Ďurkovej a vo východnej časti ulice Radlinského až po budovu so šiestimi podlažiami (hotel na Svätoplukovom námestí).

V rámci zástavby predmetného sektora sa nachádzajú tri historické dominanty, ktoré sa výrazne uplatňujú aj v diaľkových pohľadoch. Je to predovšetkým piaristický kláštor s dvojvežovým Kostolom sv. Ladislava, bývalý kláštor vincentiek s Kostolom Navštívenia Panny Márie a kostol reformovanej kresťanskej cirkvi na ulici Fraňa Mojtu.

## **Sektor B**

Výškové a hmotovo-priestorové usporiadanie zástavby územia predmetného sektora je výsledkom urbanisticko-architektonickej koncepcie poslednej tretiny 20. storočia a nereflektuje pôvodnú urbanistickú štruktúru sektora B, ktorá zanikla po veľkoplošných asanáciách uskutočnených ešte pred vyhlásením pamiatkovej zóny v súvislosti s plánovanou výstavbou rozľahlého objektu divadla a vytvorenia adekvátneho predpočia, zodpovedajúceho mierke novostavby značne presahujúcej mierku pôvodnej historickej zástavby. Z hľadiska objemového členenia aj výškového usporiadania je dominantná budova Divadla Andreja Bagara vo vzťahu k zachovanej pôvodnej zástavbe pamiatkovej zóny výrazne predimenzovaná. Po asanácii pôvodného bloku vznikla dnešná rozmerná plocha Svätoplukovho námestia, z ktorej sa otvoril pohľad na panorámu Horného mesta s Nitrianskym hradom. Vizualne prepojenie centrálnej polohy Dolného mesta s Horným mestom a hlavnou urbanistickou, architektonickou a historickou dominantou Nitry, ako nová kvalita v urbanistickom organizme historického mesta, sa od vzniku pamiatkovej zóny stala predmetom ochrany vo forme významného (chráneného) pohľadu vyznačeného v zásadách pamiatkovej starostlivosti pre Pamiatkovú zónu Nitra, ktorý sa premietol aj do regulatívov Územného plánu Centrálnej mestskej zóny v Nitre z roku 2007. Asanovaná plocha medzi ulicou Mostnou a ulicou Podzámskou, resp. Župným námestím, bola znovu rozparcelovaná a od prelomu 20. a 21. storočia je postupne zastavovaná prevažne polyfunkčnými domami. Na rozdiel od prízemnej, maximálne jednoposchodovej pôvodnej zástavby, ktorá mala vnútorné dvory a nádvorcia, sú stavebné pozemky zastavované v plnom rozsahu a dosahujú výšku štyroch až piatich nadzemných podlaží, pričom najvyššie podlažie je od uličnej čiary pôdorysne ustúpené.

Napriek požiadavkám urbanisticko-architektonickej štúdie, ktorá v roku 1995 regulovala výškové usporiadanie plánovanej zástavby medzi ulicami Mostnou a Podzámskou, niektoré novostavby realizované v predmetnom priestore v priebehu 21. storočia stanovené limity presiahli, v dôsledku čoho sa pohľad na zástavbu Horného mesta značne obmedzil.

#### **Sektor D**

Pre zástavbu predmetného sektora je určujúca ulica Mostná a ulica Kmeťková, ktorá sa na ňu napája. Najstaršie objekty sú zachované na severnej strane ulice Mostnej, jednej zo základných komunikačných trás historického pôdorysu sídla. Úzke parcely sú v uvedenom bloku po severnej strane ulice Mostnej zastavané radovou zástavbou tvorenou objektmi s dvorovými krídlami, ktoré sú často pôdorysne usporiadané do tvaru písmena „L“, zriedkavejšie do tvaru nepravidelného písmena „U“. Zväčša obsahujú jedno nadzemné podlažie, zriedkavejšie dve nadzemné podlažia. Novostavby vo východnej časti sektora sú vybudované na celej ploche pozemku a dosahujú výšku dvoch až štyroch nadzemných podlaží. Na rozdiel od objektov vo východnej časti sektora sa v jeho západnej časti 1. nadzemné podlažia stavieb situovaných v blízkosti ulice Podzámskej nachádzajú zväčša pod úrovňou komunikácie. Zástavba má v tejto polohe značne nekompaktný charakter a tvoria ju zväčša objekty blokové, resp. blokové hmoty dvorových krídel. dosahujú výšku jedného až dvoch nadzemných podlaží.

Plocha predmetného sektora ohraničená ulicami Kmeťkovou, Mostnou a východnou stranou Svätoplukovho námestia je zastavaná prevažne radovou zástavbou. Stavby situované po južnej strane ulice Mostnej sú zastavané objektmi, obsahujúcimi zväčša dvorové krídla, ktoré sú pôdorysne usporiadané do tvaru písmena „L“. Až na jeden prízemný, sekundárne prefasádovaný objekt, majú ostatné objekty dve nadzemné podlažia. Nárožný objekt v polohe vyústenia ulice Kmeťkovej do ulice Mostnej, má tri krídla na pôdoryse zodpovedajúcom tvaru písmena „U“ a dosahuje výšku dvoch nadzemných podlaží. Vedľajší blokový objekt orientovaný do Kmeťkovej ulice má štyri nadzemné podlažia.. Zvyšné dve blokové stavby na juhovýchodnom okraji predmetného sektora sú na rozdiel od ostatnej zástavby tohto bloku orientovanej do ulice Mostnej a Kmeťkovej umiestnené na oplotených pozemkoch s miernym odsadením od uličnej čiary. Tieto solitérne stavby dosahujú dve nadzemné podlažia.

#### **Sektor E**

V predmetnom sektore je po oboch stranách ulice Kmeťkovej a po oboch stranách severovýchodnej časti ulice B. Němcovej zachovaná zástavba takmer výlučne solitérnych vil a rodinných domov. Ich výstavba sa začala uskutočňovať v pôvodne inundačnom území riečnej nivy po regulácii rieky a premiestnení jej koryta východnejšie od pôvodnej polohy a historického jadra mesta na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia. Hmotovo-priestorovú skladbu sektora tvoria kompaktné blokové hmoty situované na oplotených pozemkoch. Oplotenia sa nachádzajú v polohe uličnej čiary. Situovanie objektov na parcelách až na niektoré výnimky rešpektuje pravidelný odstup od uličnej čiary. V rozstupoch jednotlivých objektov prevažuje istá pravidelnosť, napriek tomu sa v predmetnom sektore vyskytujú stavby, ktorých vzájomná vzdialenosť je minimálna, v jednom prípade sú dokonca spojené štítovými stenami. Stavby majú jedno až dve nadzemné podlažia. Ich početné zastúpenie v rámci sektora je približne vyrovnané a rytmus ich rozmiestnenia z hľadiska počtu podlaží nepravidelný. Vo východnom rohu predmetného sektora sa nachádza pozemok, ktorý je súčasťou bývalého priemyselného areálu s oploteným pozemkom. Obsahuje dve jednoduché prízemné blokové hospodárske (skladové) stavby na obdĺžnikových pôdorysoch, čiastočne spojené dlhšími obvodovými stenami. Podobne v južnom rohu predmetného sektora sa nachádza pozemok s prízemnými utilitárnymi stavbami na štvoruholníkovom pôdoryse, situované na oplotenom pozemku.

#### **Sektor F**

Zástavba sektora F je výrazne rôznorodá. Podstatnú časť predmetného sektora tvoria plochy pôvodných dvorov a záhrad medzi zástavbou Štefánikovej triedy a ulice Fraňa Mojtu, ktoré sa v priebehu 20. storočia postupne zastavovali. Zástavba orientovaná do Štefánikovej triedy a Mlynskej ulice je radová. Do radovej zástavby sa formujú aj novostavby na ulici Palárikovej. Naproti tomu objekty na ulici Fraňa Mojtu vytvárajú solitérnu zástavbu. Pravdepodobne najstarší objekt predmetného sektora sa nachádza na jeho západnej strane, pri Štefánikovej triede a tvorí ho prízemný mestský dom s dlhým dvorovým krídlom, charakteristický pre zástavbu Dolného mesta v období konca 19. storočia, resp. prelomu 19. a 20. storočia. Vedľa neho je

situovaná rozsiahla dvojkrídlová administratívna budova elektrární (dnes objekt Západoslovenskej energetiky, a. s.) so štyrmi nadzemnými podlažiami, ktorá bola postavená v 40. rokoch 20. storočia na viacerých parcelách pôvodnej zástavby. Objekty víl, resp. rodinných domov po západnej strane ulice Fraňa Mojtu na východnom okraji sektora začali vznikať v medzivojnovom období 20. storočia. Ich blokové hmoty sú členitejšie, v niektorých prípadoch majú aj dvorové krídla a dosahujú výšku jedného, maximálne dvoch nadzemných podlaží. Na južnom konci predmetného sektora sa nachádza bloková hmota bytového domu z 50. rokov 20. storočia s dvomi nadzemnými podlažiami, ku ktorej je zo strany ulice Mlynskej pripojená približne rovnako vysoká stavba trafostanice z 2. polovice 20. storočia. Zo stavieb orientovaných do ulice Mlynskej tvorí súčasť tohto bloku ešte jeden prízemný dvojkrídlový objekt. V 2. polovici 20. storočia v severnej časti sektora vznikol areál tlačiarň tvorený budovami, dosahujúcimi výšku troch nadzemných podlaží. Ulica Palárikova, spájajúca Štefánikovu triedu s ulicou Fraňa Mojtu, predstavuje relatívne nový zásah do historickej urbanistickej štruktúry mesta. Bola vytvorená v 70. rokoch 20. storočia po asanáciách niekoľkých objektov v kompaktnej radovej zástavbe na východnej strane Štefánikovej triedy. Stavby vznikajúce po stranách novodobej ulice Palárikovej od prelomu 20. a 21. storočia sú navrhnuté a umiestnené tak, aby umožňovali vybudovanie jej obojstrannej radovej zástavby. Tento spôsob zastavania ulice Palárikovej potvrdzuje aj platný územný plán centrálnej mestskej zóny. Okrem menších utilitárnych prízemných objektov stavby dosahujú výšku dvoch a štyroch nadzemných podlaží, pričom štvrté nadzemné podlažie je zo strany priečelia ustúpené. Väčšia časť územia predmetného sektora, ktorá sa nachádzala južne od areálu tlačiarň, bola v rámci predchádzajúcich aktualizovaných zásad pamiatkovej starostlivosti z roku 1990 začlenená do rezervnej plochy pre novú zástavbu pamiatkovej zóny. Od prelomu konca 20. storočia vznikli v areáli tlačiarň, ako aj po stranách ulice Palárikovej ďalšie objekty, ktoré výraznejšie zaplnili dovtedy nezastavaný priestor.

### **Sektor G**

V predmetnom sektore sa v súčasnosti vyskytuje veľmi rôznorodá zástavba. Na západnom okraji sektora sa nachádza radová zástavba východnej strany Štefánikovej triedy, ktorá bola okrem nárožných polôh (radnica na nároží Štefánikovej triedy a Svätoplukovho námestia, banka na nároží Štefánikovej triedy a ulice Radlinského) vybudovaná v 2. polovici 20. storočia. Stavby v tejto polohe dosahujú výšku dvoch (radnica) až piatich (hotel) nadzemných podlaží. Hmotovo-priestorová skladba zástavby je taktiež rozdielna. Radnica má štyri krídla a uzatvorené nádvorie, polyfunkčný dom so supermarketom je blokový s parcelou zastavanou v plnom rozsahu, hotel má dve krídla pôdorysne zoskupené do tvaru písmena „T“ a nárožná banka má tri krídla usporiadané do pôdorysného tvaru písmena „U“. Na nárožný objekt banky sa napája zväčša radová zástavba severnej časti ulice Radlinského. Výška západnej časti radovej zástavby ulice Radlinského je viazaná skôr na výškové usporiadanie zástavby Štefánikovej triedy. Na južné krídlo nárožnej banky s tromi nadzemnými podlažiami je napojený funkcionalistický bytový dom a za ním ďalšie dva bytové domy. Dva bytové domy majú tri nadzemné podlažia, tretí štyri nadzemné podlažia, pričom štvrté podlažie je pôdorysne ustúpené od polohy uličnej čiary. Uprostred severnej strany ulice Radlinského výška zástavby klesá na dve nadzemné podlažia. Uvedenú výšku dosahujú dva objekty, od uličnej čiary výraznejšie odsadený polyfunkčný dom a bývalé kino Palace, vybudované v medzivojnovom období. Východnú časť zástavby na severnej strane ulice Radlinského ďalej tvoria iba mestské domy s jedným nadzemným podlažím, ktoré sú zároveň dokladom ucelenejšej historickej prízemnej zástavby Dolného mesta. V tejto polohe už zástavba nie je striktno radová, ale rozvoľnená. Nezastavané úseky medzi jednotlivými objektmi vyplňali pôvodne záhrady oddelené od ulice plotmi, ktorých fragmenty sa dodnes ešte zachovali. Záhrady sa od konca 20. storočia v závislosti od funkčných adaptácií stavieb začali meniť na spevnené plochy, terasy, v dvorových častiach pribudli sekundárne prístavby.

Z pôvodnej zástavby, nachádzajúcej sa severovýchodne od západnej časti ulice Sládkovičovej sa zachoval iba jeden dvojpodlažný dvojkrídlový dom zo začiatku 20. storočia. Zvyšné objekty boli postavené už v 2. polovici 20. storočia. Tieto stavby dosahujú výšku od dvoch do štyroch nadzemných podlaží. Na nároží ulice Sládkovičovej a ulice B. Němcovej je situovaná dvojkrídlová trojpodlažná administratívna budova s výraznou štvorpodlažnou nárožnou hmotou. Na severovýchodnom okraji predmetného sektora sa nachádza novšia bloková hmota objektu reštaurácie a penziónu s jedným nadzemným podlažím a využitým podkrovím.



V severnej časti predmetného sektora je situovaná funkcionalistická budova pošty postavená na nepravidelnom pôdoryse pripomínajúcom pôdorys písmena „A“. Do Svätoplukovho námestia má orientovanú hmotu s dvomi nadzemnými podlažiami. Zvyšné časti objektu majú tri nadzemné podlažia. Na bočné krídla budovy pošty nadväzujú jej neskoršie dostavby. Dostavba orientovaná do ulice Sládkovičovej má tri nadzemné podlažia a dostavba orientovaná do námestia, v minulosti využívaného aj ako trhovisko, štyri nadzemné podlažia. Na zmienené dostavby sa napája rozsiahla budova Telekomu z 80. rokov 20. storočia s nižšou hmotou dosahujúcou výšku troch nadzemných podlaží a hlavnou hmotou s piatimi nadzemnými podlažiami.

Vo východnej časti sektora sa nachádza menší nepravidelný polygonálny blok lemovaný Kúpeľnou, Sládkovičovou a ulicou Fraňa Mojtu, po obvode zastavaný upravenou a dodatočne rozšírenou replikou funkcionalistickej terasovej vily, bytovými domami z 50. rokov 20. storočia a evanjelickým kostolom z prelomu 20. a 21. storočia. Tieto stavby dosahujú výšku maximálne troch nadzemných podlaží.

Na juhovýchodnom okraji sektora je situovaný oplotený areál bývalej Štátnej meštianskej školy lemovaný ulicou Fraňa Mojtu, ulicou A. Šulgana a Wilsonovým nábrežím. V areáli sa nachádzajú funkcionalistické stavby školy a vily riaditeľa. Trojkrídlová budova školy, dosahujúca výšku troch nadzemných podlaží, obsahuje na juhovýchodnom konci aj nižšiu hmotu telocvične. Školu, ako ťažiskový objekt areálu v severovýchodnej časti, kompozične dopĺňa dvojpodlažná bloková hmota niekdajšej vily riaditeľa.

### **Sektor I**

Predmetný sektor dnes z východnej strany lemuje regulovaný tok. Predstavuje jednotný urbanisticko-krajinársky koncept prevažne vilovej zástavby, ktorý vznikol na mieste zasypaného pôvodného koryta rieky Nitry a príslušných plochách v období konca 20. až 40. rokov 20. storočia. Je charakteristický zástavbou solitérne stojacich mestských vil a rodinných domov s prevažne funkcionalistickým architektonickým výrazom, ktoré sú situované na oplotených pozemkoch a dosahujú výšku jedného až dvoch nadzemných podlaží.

### **Sektor J**

V predmetnom sektore sa nachádza zástavba zo 70. a 80. rokov 20. storočia zrealizovaná na asanovanej ploche dvoch mestských blokov. V južnej časti bloku sa nachádza dominantná stavba obchodného domu Prior, dnes Tesco, so štyrmi nadzemnými podlažiami, na ktorú nadväzujú neskoršie budované objekty domu kultúry Orbis so štyrmi nadzemnými podlažiami a Všeobecnej úverovej banky s tromi nadzemnými podlažiami. Uvedené budovy z troch strán vymedzujú verejné priestranstvo otvorené do Štefánikovej triedy, ktoré je prepojené s ulicou Piaristickou exteriérovým schodiskom situovaným medzi obchodným domom a bývalým domom kultúry. V severnej časti sektora zmienené stavby občianskej vybavenosti dopĺňa menší bytový dom s tromi nadzemnými podlažiami. Komplex budov v predmetnom sektore z hľadiska vytvorenej urbanistickej štruktúry a pôdorysného usporiadania nereaguje na zaniknutú pôvodnú zástavbu a doposiaľ nezárástol s pamiatkovo hodnotnou štruktúrou mesta.

### **Sektor K**

Predstavuje priestor s veľmi rôznorodou zástavbou blokového a solitérneho charakteru. Najstarším objektom sektora je rozsiahla trojkrídlová historizujúca stavba kasárne s dvomi nadzemnými podlažiami pri križovatke ulice Štúrovej a Štefánikovej triedy z roku 1890. Ostatné objekty zachované na území predmetného sektora boli postupne budované od začiatku 20. storočia. Blokový charakter zástavby sa nachádza predovšetkým v severnej časti sektora, západne od Štefánikovej triedy. Najvýraznejší blok, ohraničený ulicou Štúrovou, Štefánikovou triedou, ulicou 7. pešieho pluku a ulicou Damborského, vytvára už spomenutá rozľahlá budova kasárne, dvojkrídlová náročná funkcionalistická budova bývalých finančných úradov a administratívne budovy z 2. polovice 20. storočia, dosahujúce výšku štyroch nadzemných podlaží. Ďalší z blokov na severozápadnom okraji sektora ohraničuje ulica Štúrova, Cintorínska, Osvaldova a Bernolákova. Vytvorený bol až po vzniku Československej republiky v 20. rokoch 20. storočia vybudovaním rozsiahleho prvého mestského obytného domu s piatimi krídlami pôdorysne usporiadanými približne do tvaru čísla „9“, dvomi nádvoriami a tromi miestami až štyrmi (zobytné podkrovia) nadzemnými podlažiami a dvojkrídlovej Štátnej obchodnej školy s tromi nadzemnými podlažiami. Medzi oboma zmienenými blokmi sa nachádza priestor vymedzený ulicou Damborského a Cintorínskou s komplexom,

ktorému dominuje symetrická, päťkrídlová eklekticko-secesná budova súdu s tromi nadzemnými podlažiami z rokov 1901 – 1903, na ktorú nadväzuje trojkrídlová stavba väznice s tromi nadzemnými podlažiami. Na južnej strane komplex uzatvára trojkrídlová budova Inštitútu vzdelávania Zboru väzenskej a justičnej stráže z roku 1979 s piatimi nadzemnými podlažiami. Blokový charakter má aj zástavba juhozápadne od ulice 7. pešieho pluku s náročným objektom bývalého Národného a Roľníckeho domu z roku 1929 s dvomi krídlami, tromi nadzemnými podlažiami a zobytneným podkrovím. K tejto stavbe je zo strany Štefánikovej triedy pričlenená kompaktná administratívna budova Jednoty zo 70. rokov 20. storočia s piatimi nadzemnými podlažiami, z ulice Damborského zasa bytové domy postavené okolo polovice 20. storočia so štyrmi a tromi nadzemnými podlažiami. Zástavba bloku zo strany ulice Damborského ďalej pokračuje postmodernou budovou bývalého Štátneho zdravotného ústavu z konca 90. rokov 20. storočia s atypickým ustupovaným trojkrídlovým pôdorysom a tromi až štyrmi nadzemnými podlažiami a ďalej dvomi obytnými domami z medzivojnového obdobia s dvomi nadzemnými podlažiami. Južnú časť sektora tvorí viac-menej už iba solitérna zástavba. K tomuto typu zástavby je možné zaradiť menšiu kolóniu viliek z 20. rokov 20. storočia s jedným nadzemným podlažím a čiastočne zobytneným podkrovím v oplotených úžitkových záhradách na západnej strane ulice Damborského, za budovou Inštitútu vzdelávania Zboru väzenskej a justičnej stráže. So staršej zástavby predmetného sektora sa na západnej strane južnej časti Štefánikovej triedy, ktorá ešte je súčasťou pamiatkovej zóny, zachovali solitéry dvoch eklektických vil z prelomu 19. a 20., resp. zo začiatku 20. storočia, vo vlastných záhradách s pôvodným uličným oplotením. Jedna vila dosahuje výšku dvoch nadzemných podlaží, druhá má jedno nadzemné podlažie. Solitérna zástavba na východnej strane južnej časti Štefánikovej triedy je relatívne rôznorodá. Tvorí ju bývalý Živnostenský dom z roku 1927, prestavaná budova športového klubu z 2. polovice 20. storočia, obe s dvomi nadzemnými podlažiami, a taktiež dvojkrídlová funkcionalistická stavba bývalej Okresnej nemocenskej poisťovne z roku 1940, ktorá dosahuje výšku troch nadzemných podlaží. Budova bývalého internátu Pedagogického inštitútu, v súčasnosti Okresného úradu v Nitre, bola postavená v 50. rokoch 20. storočia v štýle socialistického realizmu. Oproti ostatným objektom na východnej strane Štefánikovej triedy je situovaná vo väčšej vzdialenosti od hlavnej komunikácie. Má tri krídla a dosahuje výšku štyroch nadzemných podlaží. Na južnom okraji predmetného sektora, v priestore vymedzenom Štefánikovou triedou, ulicou Hodžovou a Špitálskou, sú situované solitéry bytových domov so štyrmi nadzemnými podlažiami. Dvojkrídlový funkcionalistický objekt je orientovaný do ulice Hodžovej a trojkrídlová budova z 50. rokov 20. storočia do Štefánikovej triedy. Zmiený priestor obsahuje v dvorových polohách bytových domov prízemnú a dvojpodlažnú stavbu pôvodne technicko-hospodárskeho účelu.

### **Sektor M**

V predmetnom sektore v juhovýchodnej časti pamiatkovej zóny sa dodnes pomerne dobre zachovala pôvodná urbanistická štruktúra s prevládajúcou zástavbou prímestského charakteru zo začiatku 20. storočia. Zástavbu predmetného sektora tvoria prevažne vilky a rodinné domy z 1. štvrtiny 20. storočia s jedným nadzemným podlažím, niektoré aj so zobytneným podkrovím. Až na ojedinelé výnimky sú objekty situované na uličných čiarach a vytvárajú rozvolnenejšiu radovú zástavbu. Pre usporiadanie stavieb v urbanistickej štruktúre je charakteristické oddeľovanie jednotlivých objektov úzkymi dvormi, z ktorých sú prístupné tak samotné domy, ako aj záhrady za nimi. Nezriedka sú dvojice, niekedy až trojice objektov spojené štítovými stenami, pričom úzke dvory, prípadne záhrady sú situované po bočných stranách takto zoradených stavieb. Menej časté zastúpenie majú solitérne objekty situované mimo uličnej čiary vo vlastných záhradách. Zástavba v severozápadnej časti sektora (po severovýchodnej strane ulice Špitálskej) je pomerne rôznorodá. Nachádza sa tu blokovaná hmota vil z 20. rokov 20. storočia s jedným nadzemným podlažím a zobytneným podkrovím a menšia blokovaná hmota čerpacej stanice s jedným nadzemným podlažím. Obe situované na vlastných oplotených pozemkoch. Nasleduje dvojica dvojkrídlových náročných bytových domov z 50. rokov 20. storočia s dvomi nadzemnými podlažiami, ktoré vymedzujú priestor ulice Spojovacej pred napojením na ulicu Špitálsku. Na severovýchodnej strane ulice Špitálskej ďalej zástavba pokračuje prízemnou vilkou situovanou na uličnej čiare a rodinným domom z 50. rokov 20. storočia s jedným nadzemným podlažím, ktorý je situovaný na oplotenom pozemku. Novostavba s tromi nadzemnými podlažiami bola vybudovaná oproti vstupu do areálu nemocnice na ploche parciel troch rodinných domov a výškovo nadväzuje na jeden z mála pôvodných väčších objektov predmetného sektora, ktorým je bytový dom s dvomi nadzemnými podlažiami, postavený v 1. štvrtine 20. storočia v blízkosti spojnice ulíc Špitálska,

Kasalova a Kalvárska. Ďalšia pôvodná stavba s dvomi nadzemnými podlažiami, vybudovaná pravdepodobne v rovnakom období, sa nachádza na ulici Jaskyňová.

### **Sektor N**

Urbanistickú štruktúru predmetného sektora na juhozápadnom okraji pamiatkovej zóny charakterizujú predovšetkým areály s voľnou zástavbou. Sú to areály bývalej sladovne, nemocnice, bývalého mestského chudobinca a pozemky s bytovými domami. Z areálov sladovne a nemocnice sú do pamiatkovej zóny zahrnuté iba ich severovýchodné časti s pamiatkovo hodnotnejšou zástavbou. Areálu sladovne situovanej na severozápadnom konci predmetného sektora dominuje viacpodlažná sladovňa s trojicou charakteristických komínov a dvojkridlová budova v súčasnosti už adaptovaného skladu s dvomi nadzemnými podlažiami. Svojím objemom vytvárajú z troch strán uzatvorené vnútroareálové nádvorie. Oba objekty vznikli koncom 19. storočia. V rámci areálu ich dopĺňajú dve blokové hmoty viliek, jedna historizujúca z konca 19. storočia, druhá secesná zo začiatku 20. storočia, obe s jedným nadzemným podlažím, secesná aj s čiastočne využitým podkrovím. Väčšiu plochu v strede sektora zaberá časť areálu nemocnice zahrnutá do pamiatkovej zóny, ktorú tvoria zväčša solitérne budovy, v niektorých prípadoch doplnené mladšími prístavbami. Hlavný vstup do areálu je orientovaný do ulice Špitálskej a naň nadväzuje hlavná vnútroareálová komunikácia. Voľné nespevnené plochy areálu sú sadovo upravené a obsahujú vyšší podiel vzrastlej zelene. Najstaršou a zároveň dominantnou budovou areálu nemocnice je stavba bývalej Župnej nemocnice s tromi nadzemnými podlažiami z rokov 1890 – 1894, navrhnutá Alojzom Hausmannom. Predovšetkým východnú časť areálu nemocnice tvoria pavilóny a objekty, ktoré vznikali na prelome 19. a 20. storočia a v 1. tretine 20. storočia. Približne do polovice 20. storočia bola vybudovaná väčšina objektov časti areálu nemocnice začleneney do pamiatkovej zóny. Garáže, ako posledný väčší objekt v tomto priestore, boli postavené v západnej časti areálu v 3. tretine 20. storočia. Stavby v areáli nemocnice dosahujú výšku do troch nadzemných podlaží. Areálu bývalého mestského chudobinca dominuje trojkridlová budova s dvomi nadzemnými podlažiami postavená v roku 1926. Areál po obvode obsahuje niekoľko mladších utilitárnych stavieb bez pamiatkovej hodnoty z 2. polovice 20. storočia. Severná časť areálu je sadovo upravená a vyskytuje sa v nej väčší podiel vzrastlej zelene. Dva bytové domy na južnom okraji sektora boli vybudované v 60. – 70. rokoch 20. storočia. V juhovýchodnej časti sektora sa nachádza bodový bytový dom so šiestimi nadzemnými podlažiami, na ktorého pozemku sú situované aj stavby garáží. Bytový dom v juhozápadnej časti sektora má tri nadzemné podlažia a tri sekcie radené pozdĺž ulice Misionárskej.

### **Sektor O**

Na juhu pamiatková zóna končí kopcom Kalvárie, ktorej temeno, severné, severovýchodné a čiastočne aj južné svahy tvoria plochu sektora O. Úpätie a spodné časti svahov kalvárskeho kopca nad ulicou Pútnickou, Kasalovou a Stračou sú zalesnené. V blízkosti stretania ulice Kasalovej, Kraskovej a Stračej sa v skalnatom masíve na úpätí kopca nachádza jaskynná Kaplnka Panny Márie Lurdskej z roku 1913, pred ktorou je vytvorená terasa spevnená kamenným oporným múrom. Na vyššie situovanej prírodnej terase severovýchodných svahov Kalvárie sa okrem rozsiahleho prírodného zhromažďovacieho priestoru nachádza aj komplex cirkevných budov, obsahujúci dvojkridlový objekt bývalého kláštora nazarénov, dosahujúci výšku dvoch nadzemných podlaží s Kostolom Nanebovzatia Panny Márie a objemnú dvojkridlovú budovu Misijného domu Matky Božej Spoločnosti Božieho Slova so štyrmi nadzemnými podlažiami, ktorú v rokoch 1926 – 1928 postavili podľa návrhov Michala Milana Harminca. Južne od objektu Misijného domu Matky Božej sa v jeho areáli nachádza niekoľko utilitárnych stavieb bez pamiatkovej hodnoty, vybudovaných v 2. polovici 20. storočia. Priestranstvo prírodnej terasy po obvode dotvárajú pôvodne pravdepodobne barokové kaplnky sv. Anny, Najsvätejšej Trojice, neorománska Kaplnka Ukrižovania a terasa pre umiestnenie vonkajšieho oltára pred severnou stenou kostola s reliéfom krížovej cesty, sprístupnená exteriérovým schodiskom z rokov 1926 – 1928 a prestrešená v 90. rokoch 20. storočia. Od komplexu cirkevných budov je až na vrchol Kalvárie vytvorený rad pravidelne rozmiestnených neorománskych kaplniek zastavení krížovej cesty z roku 1885. Na vrchole kopca predstavuje dvanásť zastavení krížovej cesty súsošie s trojicou krížov z 1. tretiny 20. storočia. Kalvária je ukončená štrnástym zastavením krížovej cesty vo forme polygonálnej Kaplnky Božieho hrobu s jedným nadzemným podlažím. V severozápadnej časti sektora na úpätí severných svahov Kalvárie je situovaný pôdorysne temer štvorcový areál obytného súboru tzv. krajinských domkov, dobudovaný v roku 1929 podľa návrhu Františka Krupku. Tvorí ho deväť bytových domov orientovaných do

ulice Misionárskej, z toho osem menších, rovnakých, a jeden väčší. Blokové bytové domy sú pôdorysne symetricky zoskupené do štyroch paralelných radov tak, že uprostred vytvárajú centrálny dvor. Na severnom okraji pozemku sa nachádza rad štyroch bytových domov s dvomi nadzemnými podlažiami, pričom objekty sú rozostúpené v pravidelnom rytme na uličnej čiare. Uprostred nich je situovaný hlavný vstup do areálu. Druhý a tretí rad je identický, každý obsahuje iba dve budovy, dosahujúce výšku dvoch nadzemných podlaží, ktorých výraznejší rozstup vymedzuje šírku centrálného dvora. Centrálny dvor a zároveň aj obytný súbor uzatvára rozsiahly bytový dom s piatimi sekciami na južnej strane areálu, ktorý má tri nadzemné podlažia. Okrem prvého radu bytových domov situovaných na uličnej čiare ulice Misionárskej sú ku všetkým bytovým domom, resp. sekciam bytového domu, z južnej strany pripojené menšie hospodárske stavby. Parkovo upravený priestor medzi obytným súborom a komplexom cirkevných budov s bývalým kláštorom nazarérov a Misijným domom Matky Božej obsahuje intenzívnejšie zastúpenie vzrastlej zelene. Primárne nezalesnený skalnatý vápencový kopec Kalvárie má charakteristickú terénnu konfiguráciu, okrem zmienenej zástavby jeho prostredie nie je inak urbanizované a dominantne sa tu uplatňuje prírodný rámeč. Väčšina objektov na území predmetného sektora, vrátane kaplniek, kalvárie a značnej plochy kalvárskeho kopca, je vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku alebo tvorí jej súčasť.

## 2. 5. 2 Strešná krajina

### Sektor A

Prevládajúcim typom zastrešenia je stále tradičný typ sedlovej, valbovej a pultovej strechy, s hrebeňom rovnobežným s osou ulice, kde strechy oddeľuje len štítový múr a prípadná rozdielna výška objektov. Dvorové krídla majú väčšinou pultové strechy so strešnou rovinou orientovanou do dvora. Hrebene striech a ríms dvorových krídel sú zvyčajne kolmo napojené na hlavnú časť objektu, resp. hlavné, uličné krídlo. Symbolické zastúpenie majú stanové a manzardové strechy. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová pálená hladká alebo drážková krytina v tradičnej farebnosti. Na stavbách, ktoré boli vybudované od 30. rokov 20. storočia sa často uplatňujú ploché strechy. Dotvárajúcim prvkom strešnej krajiny sú dodnes komíny. Dnes prevládajú neomietané jednoduché tehlové komíny s jednoduchými hlavícami. Je vysoká pravdepodobnosť, že v minulosti boli omietané, a ich neomietaná forma je len dôsledok nedostatku údržby. Pri rekonštrukciách striech dochádza k ich odstraňovaniu, čím sa mení pôvodný výraz strešnej krajiny.

Na strechách sú v niektorých prípadoch zachované menšie pôvodné vikiere. Plnili predovšetkým vetraciu funkciu. Tieto vikiere boli najčastejšie vyhotovované z plechu. Väčšie pôvodné vikiere sa v predmetnom sektore nenachádzajú. Vyskytujú sa však novotvary vikierov, oproti pôvodným vetracím vikierom často veľkostne alebo proporčne naddimenzované, vytvárané zväčša pri adaptovaní podkrovia pre iné, ako pôvodné skladovacie účely. Rovnako sa objavujú strešné okná, niekedy v nadmernom počte. V sektore sa nachádza relatívne vysoký počet zachovaných striech a krovov.

### Sektor B

Vzhľadom na dominantné obdobie vzniku objektov v predmetnom sektore, ktorým je posledná štvrtina 20. storočia až začiatok 21. storočia, v rámci strešnej krajiny vymedzeného územia jednoznačne prevažujú ploché strechy bez pamiatkovej hodnoty. Niekoľko starších stavieb vo východnej časti zástavby po severnej strane ulice Mostnej má sedlové a pultové strechy, ktoré disponujú pamiatkovými hodnotami. Motív sedlovej, resp. pultovej strechy sa vyskytuje aj na niektorých novostavbách po severnej strane ulice Mostnej.

### Sektor D

Prevládajúcim typom zastrešenia je stále tradičný typ sedlovej a pultovej strechy, s hrebeňom rovnobežným s pôdorysnou líniou hlavnej fasády, kde strechy oddeľuje len štítový múr a prípadná rozdielna výška objektov. Dvorové krídla majú väčšinou pultové strechy so strešnou rovinou orientovanou do dvora. V menšej miere sa vyskytujú valbové strechy, ktoré majú niektoré objekty v severnej časti ulice Kmeťkovej. Na stavbách z konca 20. a začiatku 21. storočia alebo niektorých prestavovaných, resp. dostavovaných dvorových krídlach, sa vyskytuje aj manzardová alebo plochá strecha. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová pálená hladká alebo drážková krytina v tradičnej farebnosti. Dotvárajúcim prvkom

strešnej krajiny sú dodnes komíny. Dnes prevládajú neomietané jednoduché tehlové komíny s jednoduchými hlavicami. Pri rekonštrukciách striech dochádza k ich odstraňovaniu, čím sa mení pôvodný výraz strešnej krajiny. Na strechách sú v niektorých prípadoch zachované pôvodné ozdobné klampiarske prvky a menšie pôvodné vikiere. Plnili predovšetkým vetraciu funkciu. Tieto vikiere boli najčastejšie vyhotovované z plechu. Väčšie pôvodné vikiere sa v predmetnom sektore nenachádzajú. Na strechách sa objavujú novodobé strešné okná.

### **Sektor E**

V tomto území prevládajú valbové strechy. V menšej miere sú zastúpené sedlové strechy, často iba v kombinácii s valbovou strechou. V predmetnom sektore sa vyskytuje aj niekoľko pôvodných plochých striech a dokonca aj manzardová strecha. Na starších objektoch s miernou štýlovou retardáciou, prípadne u objektov zo začiatkov obdobia funkcionalizmu, ešte prevláda tradičný typ zastrešenia, valbové, zriedkavejšie sedlové strechy so sklonom 38-45°, výšky hrebeňov striech nepresahujú výšku tradičného typu strechy nad dvojpodlažným objektom. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová keramická škridlová v tradičnej prírodnej farebnosti. Niekoľkokrát sú strechy objektov pokryté azbestocementovou šablónovou krytinou. Dotvárajúcim prvkom sú komíny. Pri rekonštrukciách striech dochádza k ich odstraňovaniu, čím sa mení pôvodný výraz. Na priečelí objektov sa viackrát opakuje motív trojuholníkového štítu s oknom podkrovnej miestnosti, zastrešeného sedlovou strechou. Podkrovné miestnosti sú často sekundárne presvetľované strešnými oknami.

### **Sektor F**

Na území predmetného sektora prevládajú ploché strechy, ktoré sa uplatnili na stavbách budovaných od 40. rokov 20. storočia, v 2. polovici 20. storočia a taktiež na začiatku 21. storočia. Menšie zastúpenie majú valbové strechy, sedlové strechy a pultové strechy, ktoré zastrešujú najmä objekty z konca 19. a z 1. polovice 20. storočia. V sektore sa vyskytuje aj falošná plochá strecha. Dvorové krídla majú väčšinou pultové strechy so strešnou rovinou orientovanou do dvora. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová keramická škridla v tradičnej prírodnej farebnosti. Dotvárajúcim prvkom sú komíny. Pri rekonštrukciách striech dochádza k ich odstraňovaniu, čím sa mení pôvodný výraz.

### **Sektor G**

Strešná krajina na území predmetného sektora je pomerne rôznorodá, pričom mierne prevládajú ploché strechy, ktoré sa uplatnili na stavbách budovaných od 30. rokov 20. storočia do súčasnosti. Menšie zastúpenie majú sedlové a pultové strechy, ktoré zastrešujú najmä objekty z konca 19. a z prvej polovice 20. storočia. V sektore sa vyskytuje tiež niekoľko valbových striech a falošných plochých striech. Dvorové krídla majú väčšinou pultové strechy so strešnou rovinou orientovanou do dvora alebo ploché strechy. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová keramická škridla v tradičnej prírodnej farebnosti, vyskytuje sa aj plechová krytina. Dotvárajúcim prvkom sú komíny. Pri rekonštrukciách striech dochádza k ich odstraňovaniu, čím sa mení pôvodný výraz. Na strechách sú v niektorých prípadoch zachované pôvodné ozdobné klampiarske prvky a menšie pôvodné vikiere, ktoré boli určené pre vetranie podkrovných priestorov.. Tieto vikiere boli najčastejšie vyhotovované z plechu. Väčšie pôvodné vikiere sa v predmetnom sektore nenachádzajú. Na strechách sa objavujú novodobé strešné okná.

### **Sektor I**

V tomto území je typ striech rôznorodý, zmiešaný. Na starších objektoch, s miernou štýlovou retardáciou, prípadne u objektov zo začiatkov obdobia funkcionalizmu, ešte prevláda tradičný typ zastrešenia, valbové, zriedkavejšie sedlové strechy alebo polvalbové strechy so sklonom 38-45°, výšky ríms a hrebeňov striech nepresahujú výšku tradičného typu strechy nad dvojpodlažným objektom. V predmetnom území sa výraznejšie uplatňujú aj ploché strechy, ktoré spolu s tradičným typom striech vytvárajú charakteristickú formu strešnej krajiny zástavby Číneša. Ploché strechy predstavujú autentickú súčasť objektov, budovaných v tejto lokalite v období 30. až 50. rokov 20. storočia. Ploché strechy sú zväčša nepochôdzne, zriedkavejšie riešené vo forme pochôdznej terasy. V sektore sa vyskytuje taktiež manzardová strecha. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová keramická škridla v tradičnej prírodnej farebnosti. Niektoré strechy objektov sú pokryté azbestocementovou šablónovou krytinou. Dotvárajúce prvky striech predstavujú

komíny. Pri rekonštrukciách striech dochádza k ich odstraňovaniu, čím sa mení pôvodný výraz. Na priečelí objektov sa viackrát opakuje motív trojuholníkového štítu s oknom podkrovnej miestnosti, zastrešeného sedlovou strechou. Podkrovné miestnosti sú nezriedka sekundárne presvetľované strešnými oknami.

### **Sektor J**

Zástavba predmetného sektora bola vytvorená v období 70. Až 90. rokov 20. storočia a jej strešnú krajinu tvoria výlučne ploché strechy. Nakoľko jednotlivé budovy sektora pamiatkovými hodnotami nedisponujú, bez pamiatkových hodnôt sú aj ich strechy.

### **Sektor K**

V predmetnom sektore je strešná krajina pomerne rôznorodá. Mierne prevládajúci typ zastrešenia predstavuje valbová strecha. Pomerne často sa uplatňuje aj plochá strecha budov. V menšej miere je zastúpená sedlová strecha. Zriedkavo sa vyskytuje manzardová strecha. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová keramická škridla prírodnej farebnosti. Dotvárajúcim prvkom strešnej krajiny sú dodnes komíny. Dnes prevládajú neomietané jednoduché tehlové komíny s jednoduchými hlavicami. Pri rekonštrukciách striech dochádza k ich odstraňovaniu, čím sa mení pôvodný výraz strešnej krajiny. Na niektorých budovách tohto sektora sú zachované aj pôvodné vikiere, niektoré len menšie, na presvetlenie a vetranie podstrešia, iné súvisiace s obytnými miestnosťami podkrovných priestorov. Vikiere majú často pultové alebo valbové striešky. Plechové vikiere na streche budovy súdu disponujú vysokou umelecko-remeselnou hodnotou, ako aj ostatné ozdobné klampiarske prvky strechy tejto budovy. Podobné prvky sa vyskytujú aj na ďalších stavbách predmetného sektora, postavených na konci 19., resp. na začiatku 20. storočia. Na presvetlenie podkrovných priestorov sa sekundárne využívajú strešné okná.

### **Sektor M**

V predmetnom sektore prevláda tradičný spôsob zastrešenia zastúpený sedlovými a valbovými strechami, nezriedka aj strechami, ktoré sú kombináciou oboch zmienených typov. Hrebeň strechy je často rovnobežným s pôdorysnou líniou hlavnej fasády. Na predmetnom území sa však nachádzajú aj objekty, kde je hrebeň kolmý na pôdorysnú líniu hlavnej fasády. Dvorové krídla majú väčšinou pultové strechy so strešnou rovinou orientovanou do dvora. V menšej miere sa vyskytujú manzardové strechy, ploché strechy alebo polvalbové strechy.

Charakteristickú krytinu pôvodných objektov predstavuje maloformátová keramická škridla v tradičnej prírodnej farebnosti. Niektoré objekty sú pokryté aj inými strešnými krytinami, napríklad betónovými alebo plechovými. Dotvárajúcim prvkom sú komíny. Pri rekonštrukciách striech dochádza k ich odstraňovaniu, čím sa mení pôvodný výraz. Na strechách objektov sa pôvodne nachádzali menšie plechové vetracie vikiere. Niektoré z nich sa zachovali dodnes podobne ako ozdobné klampiarske prvky striech. V súčasnosti zobytnené podkrovia objektov majú v niektorých prípadoch na strechách vikiere, ktoré sú spravidla svojím objemom a mierkou, vo vzťahu k prízemnému objektu, značne predimenzované. Alternatívne sú podkrovné miestnosti iných objektov sekundárne presvetľované strešnými oknami.

### **Sektor N**

Strešná krajina sektora tvoreného prevažne historickými areálmi je relatívne rôznorodá, i keď v jednotlivých areáloch sú preferované vždy určité typy striech. Na území tohto sektora sú zastúpené sedlové a valbové strechy, predovšetkým na objektoch z konca 19. storočia a 1. polovice 20. storočia. Novšie stavby majú zväčša ploché strechy. V areáli bývalej sladovne na historických objektoch je používaná predovšetkým sedlová strecha, na jednej vile valbová strecha a mladšie objekty, respektíve prístavby majú obvykle ploché strechy. Na starších objektoch areálu nemocnice prevažujú valbové strechy, novšie objekty majú ploché strechy. Valbovou strechou je zastrešená aj budova bývalého mestského chudobinca. Bytové domy zo 60. – 70. rokov 20. storočia na južnom konci sektora sú prekryté plochými strechami. Strechy výrobných a skladových objektov bývalej sladovne sú sekundárne pokryté plechom. Strešnú krytinu vil v jej areáli tvorí maloformátová keramická škridla prírodnej farby. Na valbových strechách objektov areálu nemocnice sa najčastejšie uplatňuje maloformátová keramická strešná krytina prírodnej farby, podobne ako na budove bývalého mestského chudobinca, kde sa zachovali aj pôvodné vikiere s valbovými strieškami. Vežičky hlavnej budovy bývalej Župnej nemocnice a objektu bývalého mestského chudobinca sú pokryté

medeným plechom. Dotvárajúcim prvkom sú komíny. Pri rekonštrukciách striech dochádza k ich odstraňovaniu, čím sa mení pôvodný výraz strešnej krajiny.

### **Sektor O**

V predmetnom sektore sa vyskytujú strechy valbové, sedlové a pultové. V komplexe cirkevných budov situovaných na prírodnej terase severovýchodných svahov Kalvárie prevláda valbová strecha v kombinácii so strechou sedlovou. Takéto zastrešenie má r. k. Kostol Nanebovzatia Panny Márie. Valbovými strechami sú prekryté budovy bývalého kláštora nazarénov, aj Misijný dom Matky Božej, pričom strecha tohto objektu už nie je pôvodná, nakoľko v 2. polovici 20. storočia bolo čiastočne nadstavané jedno podlažie. Staršie, samostatne stojace kaplnky, a aj kaplnky zastavení krížovej cesty, zastrešujú plytšie sedlové strechy. Kostol aj Misijný dom Matky Božej majú strechy sekundárne pokryté plechovou strešnou krytinou. Na streche budovy kláštora a kaplnkách jednotlivých zastavení krížovej cesty je použitá maloformátová keramická škridlová strešná krytina prírodnej farby. Kaplnka Božieho Hrobu na vrchole Kalvárie má hornú ihlanovú časť strechy pokrytú dreveným šindľom, na rozdiel od spodnej časti strechy, ktorá je pokrytá plechom. Objekty obytného súboru na ulici Misionárskej majú pultové strechy spádované vždy k zadnej fasáde. Pôvodnú krytinu objektov obytného súboru tvorili azbestocementové šablóny, ktoré neskôr nahradila vlnitá azbestocementová strešná krytina. Dotvárajúcim prvkom striech Misijného domu Matky Božej a objektov obytného súboru na ulici Misionárskej sú dodnes komíny. Pri rekonštrukciách striech dochádza k ich odstraňovaniu, čím sa mení pôvodný výraz strešnej krajiny. Vikiere nie sú pre sektor typické, okrem budovy Misijného domu Matky Božej, kde však čiastočnou nadstavbou boli zničené. Presvetlenie podkrovných priestorov zabezpečujú sekundárne vytvorené strešné okná (napr.: bývalý kláštor nazarénov).

### **2.5.3 Dominanty a výškové zónovanie pamiatkového územia**

Silueta zástavby Dolného mesta a Kalvárie s hlavnými historickými dominantami patrí k základným urbanistickým hodnotám pamiatkovej zóny, ako aj celého sídla. Najvýznamnejšou siluetárnou dominantou pamiatkovej zóny je jednoznačne komplex piaristického kláštora a kostola, situovaný v sektore A a tvoriaci od doby svojho vzniku, spolu s Nitrianskym hradom, orientačný bod v krajine. Z hľadiska intravilánu menej významnou, ale pri pohľade z juhu rovnako dôležitou dominantou je vrchol kopca Kalvária s Kaplnkou Božieho hrobu v sektore O. Ďalšími dominantami pamiatkovej zóny nachádzajúcimi sa v sektore A sú veže Kostola Navštívenia Panny Márie na ulici Farskej a kalvínskeho kostola na ulici Fraňa Mojtu. Okrem týchto významných a siluetárných dominánt tvorí dôležitú zložku akcentácie priestoru reliéf terénu, ktorý okrem piaristického kostola a Kalvárie zdôrazňuje aj polohu Kaplnky sv. Michala, ktorá tak tvorí akcent mestského interiéru aj terénnym aj kompozičným umiestnením v centre námestia. Podobným akcentom v interiéri sídla je aj objekt hotela Tatra, situovaný v mieste rozdvojenia vidlice dvoch hlavných ulíc historického centra. Neologická synagóga vytvára akcent v urbanisticky menej exponovanej polohe. Všetky tri spomenuté akcenty urbanistickej štruktúry Dolného mesta sa nachádzajú v sektore A. Priestorovú a významovú dominantu sektora G vytvára novostavba evanjelického Kostola sv. Ducha na ulici Sládkovičovej. Z pôvodnej zástavby územie sektora K akcentuje rozsiahla hmota trojpodlažnej budovy súdu. Akcentom v hmotovo-priestorovej skladbe sektore N je budova bývalej sladovne s trojicou charakteristických komínov. Akcentami sektora O sú Kostol Nanebovzatia Panny Márie a Misijný dom Matky Božej.

Výškové zónovanie územia pamiatkovej zóny je rôznorodé. Mierkovo a výškovo nadrozmerne objekty sa vyskytujú na ploche sektora A (napr.: novostavba na Svätoplukovom námestí, Dom módy), sektora B (napr.: Divadlo Andreja Bagara, polyfunkčné domy na ulici Mostnej) sektora F (napr.: novostavby na ulici Palárikovej, objekty tlačiarňí), sektora G (napr.: administratívna budova Slovenských telekomunikácií, dnes Telekomu) a J (napr.: obchodný dom Prior, dnes Tesco). V sektore A prevládajú mestské domy s dvomi nadzemnými podlažiami, dopĺňané niekoľkými objektmi s jedným nadzemným podlažím, ale aj stavbami s tromi až šiestimi nadzemnými podlažiami. Vyššou podlažnosťou sa na predmetnom území prezentujú predovšetkým stavby z 2. polovice 20. až začiatku 21. storočia. V sektore B sa nachádzajú stavby od jedného do piatich nadzemných podlaží. V sektore D majú stavby od jedného do štyroch nadzemných podlaží. Územie sektorov E a I dominantne vytvárajú objekty s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami. V sektore I sa však nachádzajú aj budovy so štyrmi nadzemnými podlažiami. V sektore F sa počet

nadzemných podlaží objektov pohybuje od jedného do štyroch. V sektore G sa vyskytujú stavby od jedného do piatich nadzemných podlaží. V sektore J sa nachádzajú stavby iba z poslednej tretiny 20. storočia s tromi až štyrmi nadzemnými podlažiami. Výškové zónovanie územia sektora K zodpovedá heterogénnemu charakteru zástavby a pohybuje sa v dimenziách od jedného nadzemného podlažia pôvodných mestských víl, po päť nadzemných podlaží administratívnej alebo školskej budovy. Územie sektora M pod kopcom Kalvária obsahuje v centrálnej polohe najmä objekty s jedným nadzemným podlažím, doplnené niekoľkými dvojpodlažnými stavbami. V sektore N sa podlažnosť objektov pohybuje od jedného do šiestich nadzemných podlaží. V sektore O sa vyskytujú objekty s jedným až štyrmi nadzemnými podlažiami.

Aktuálny problém výškového zónovania pamiatkovej zóny predstavuje tendencia zvyšovania podlažnosti existujúcich objektov formou nadstavieb alebo budovania novostavieb výškovo predimenzovaných v porovnaní s chránenou zástavbou predmetného územia.

#### **2.5.4 Obraz krajiny, vonkajší obraz územia**

Obraz krajiny v okolí Nitry zásadným spôsobom ovplyvňujú juhozápadné výbežky pohoria Tribeč, prezentované masívom Zobora. Samotný Zobor predstavuje jeden z neoficiálnych symbolov mesta. Je mimoriadne silne spätý s dejinami mesta, ako výrazný prírodno-krajinársky prvok determinuje vývoj sídelnej štruktúry mesta a zároveň tvorí neodmysliteľnú súčasť siluety, panorámy a samozrejme aj obrazu sídla v krajine. Najjužnejšie výbežky pohoria Tribeč sa za riekou Nitra menia na pahorkatinu, ktorá vytvára prírodno-krajinársky rámec sídla a v podobe charakteristických vrškov, taktiež determinujúci činiteľ usporiadania jeho urbanistickej štruktúry.

K zásadným prvkom terénnej konfigurácie intravilánu mesta patrí hradný kopec s Horným mestom, ktorý zároveň ohraničuje pamiatkovú zónu zo severu. Na hradný kopec nadväzuje tiahly chrbát lemujúci historické jadro Dolného mesta zo západu (medzi lokalitou Na Vfšku a situovaním kláštora piaristov); na juhu pamiatkovú zónu vymedzuje kopec Kalvárie a Šibeničný vrch. Meander rieky Nitry zároveň zo západu, severu a východu obkolesuje pahorkatinný terénny reliéf pamiatkovo chránených území mesta, pričom pamiatkovú zónu v určitom odstupe obteká z východnej strany.

Najintenzívnejšie možnosti pre vnímanie siluety, panorámy a obrazu územia v krajine vytvára predovšetkým trasovanie príjazdových komunikácií v extraviláne mesta, podmienené reliéfom terénu. Siluetu aj panorámu pamiatkových území mesta Nitry zo severu vymedzuje dominantný vrch Zobora (s predvrcholom nazývaným Pyramída, na ktorom je situovaná novostavba telekomunikačnej veže) a z juhu kopec Kalvárie. V rámci siluety i panorámy mesta sa výraznejšie uplatňuje pahorok Horného mesta s Nitrianskym hradom, v rámci pamiatkovej zóny potom dvojvežie Kostola sv. Ladislava, veža kostola Navštívenia Panny Márie, ďalej tiež veža Kostola sv. Petra a Pavla a veža kostola reformovanej cirkvi. Miesta disponujúce možnosťami pre vnímanie siluety, panorámy a obrazu územia v krajine sa nachádzajú na: príjazdovej komunikácii zo Zlatých Moraviec (úsek križovatka Pohranice – Nitra), príjazdovej komunikácii z Nitrianskych Hrnčiaroviec (úsek Nitrianske Hrnčiarovce – Nitra), príjazdovej komunikácii z Topoľčian (úsek Dražovce – Nitra), železničnej trati v úseku Lužianky – Nitra, príjazdovej komunikácii z Hlohovca (úsek penzión Hoffer – Nitra), rýchlostnej komunikácii zo Serede (úsek križovatka Lehota – križovatka Dražovce), príjazdovej komunikácii z Lehoty (úsek Lehota – Nitra, Mlynárce), príjazdovej komunikácii z Jarku (úsek Šúdol – Nitra, Klokočina), príjazdovej komunikácii zo Šale (úsek Nový Cabaj – Nitra), príjazdovej komunikácii z Janíkoviec (úsek Janíkovce – Nitra), príjazdovej komunikácii z Levíc (úsek Veľký Lapáš – Nitra).

Hodnotné panoramatické pohľady na pamiatkovú zónu sa nachádzajú aj v rámci sídla. Je to pohľad z vrcholu kopca Kalvária, pohľad z Bratislavskej cesty a pohľad z Dražovskej cesty.

#### **2.5.5 Charakteristické pohľady a priehľady**

Optimálnymi možnosťami pre charakteristické pohľady na Nitru disponujú najmä trasy príjazdových komunikácií v extraviláne sídla. Predovšetkým na príjazdových komunikáciách do mesta sa nachádzajú miesta hodnotných diaľkových pohľadov na siluetu a panorámu pamiatkovej zóny Nitra.



#### 2.5.5.1 Hodnotné diaľkové pohľady

▪ **Určujúce diaľkové pohľady** – vid' časť 6.3 Grafická dokumentácia - Výkres č. 01 Širšie vzťahy

1. Pohľad z príjazdovej komunikácie od Zlatých Moraviec (úsek križovatka Pohranice – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny;
2. Pohľad z príjazdovej komunikácie od Levíc (úsek Veľký Lapáš – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny;
3. Pohľad z príjazdovej komunikácie od Janíkoviec (úsek Janíkovce – Nitra) na siluetu pamiatkovej zóny;
4. Pohľad z príjazdovej komunikácie od Šale (úsek Nový Cabaj – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny;
5. Pohľad z príjazdovej komunikácie od Jarku (úsek Šúdol – Nitra, Klokočina) na panorámu pamiatkovej zóny;
6. Pohľad z príjazdovej komunikácie od Serede (úsek križovatka Lehota – križovatka Dražovce) na panorámu pamiatkovej zóny;
7. Pohľad z príjazdovej komunikácie od Topoľčian (úsek Dražovce – Nitra) na siluetu pamiatkovej zóny.

▪ **Ostatné diaľkové pohľady**

- 1) Pohľad z príjazdovej komunikácie od Nitrianskych Hrnčiaroviec (úsek Nitrianske Hrnčiarovce – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny;
- 2) Pohľad z príjazdovej komunikácie od Serede (úsek križovatka Lehota – križovatka Dražovce) na panorámu pamiatkovej zóny;
- 3) Pohľad z príjazdovej komunikácie od Lehoty (úsek Lehota – Nitra, Mlynárce) na panorámu pamiatkovej zóny;
- 4) Pohľad z príjazdovej komunikácie od Hlohovca (úsek penzión Hoffer – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny;
- 5) Pohľad z Bratislavskej cesty v blízkosti miestnej časti Nitra, Mlynárce na panorámu pamiatkovej zóny;
- 6) Pohľad od železničnej trate v úseku Lužianky – Nitra na siluetu pamiatkovej zóny;
- 7) Pohľad zo severného diaľničného obchvatu na siluetu mesta;
- 8) Pohľad z južného diaľničného obchvatu na panorámu mesta;

#### 2.5.5.2 Hodnotné pohľady v interiéri sídla

Hodnotné pohľady v interiéri sídla súvisia predovšetkým s pohľadmi z pamiatkovej zóny alebo mestskej pamiatkovej rezervácie na dominanty a akcenty pamiatkovej zóny Nitra alebo s pohľadmi z pamiatkovej zóny na dominanty mimo jej územia. Zmienené dominanty a akcenty predstavujú predovšetkým: Nitriansky hrad a Horné mesto, kláštor piaristov s Kostolom sv. Ladislava, Kostol Navštívenia Panny Márie, tzv. Veľký seminár, župný dom, Kaplnka sv. Michala, synagóga, bývalý hotel Tatra.

- Vysvetlivky: FD – Fotografická dokumentácia, časť 6.2.2;  
HD – Historická dokumentácia, časť 6.1.3.

1. Pohľad z Nitrianskeho hradu (od vstupu do Katedrály sv. Emeráma) na Dolné mesto a Kalváriu (HD 5);
2. Pohľad od Mariánskeho stĺpa na Dolné mesto a Kalváriu;
3. Pohľad z Námestia Jána Pavla II. na Dolné mesto (HD 4);
4. Pohľad zo severného konca ulice Farská (stred ulice v polohe druhej okennej osi od severozápadného nárožia objektu na Farskej 1) na župný dom (FD A.1., HD 10., 11., 16.);
5. Pohľad z križovatky ulíc Farská, Kupecká na severnú časť ulice Farská (FD A.2., A.3., HD 12., 13, 15.);
6. Pohľad z križovatky ulíc Farská, Mostná a Ďurkova na vežu Kostola Navštívenia Panny Márie a do priestoru ulice Farská (FD A. 4., HD 17.);
7. Pohľad z vyústenia ulice Jozefa Vuruma (juhozápadný chodník v polohe predĺženej línie štítového múru dvojpodlažnej hmoty objektu na parc. č. 1262/2) do ulice na Vřšku na Kaplnku sv. Michala a vežu Kostola Navštívenia Panny Márie; (FD A. 28.);

8. Pohľad z polohy vyústenia Štefánikovej triedy do Svätoplukovho námestia (stred Štefánikovej triedy v polohe pred strednou osou domu na Štefánikovej triede č. 4) na Horné mesto a Nitriansky hrad (FD B. 9., HD 30., 80.,86.);
9. Pohľad z polohy vyústenia Štefánikovej triedy do Svätoplukovho námestia do ulice Kupecká (FD A. 16., A. 17., HD 41.);
10. Pohľad z križovatky ulíc Farská a Kupecká do ulice Kupecká (FD A.15., HD 44.);
11. Pohľad z rázcestia Štefánikovej triedy a ulice Pri synagóge na synagógu; (FD A. 29.);
12. Pohľad z prejazdu dvora domu na ulici Pri synagóge 6 na synagógu (FD A. 30., HD 40.);
13. Pohľad od hlavnej fasády objektu na Farskej 33 (v polohe tretej okennej osi sprava) cez ulicu Školská na veže piaristického kostola (FD A.14., HD 38., 39.);
14. Pohľad z rohu ulice Palárikova a Štefánikova trieda na priechod komplexu kostola a kláštora piaristov (iné: FD A. 18., J. 2.);
15. Pohľad zo stredu Štefánikovej triedy (pred strednou osou domu č. 43) na bývalý hotel Tatra a rozdvojenie ulice Farská a Štefánikovej triedy (FD A.7, J.1, HD22 - 26., 109.,110.,113.,114.,141.);
16. Pohľad z križovatky ulíc Farská a Pri synagóge na vežu kalvínskeho kostola (FD A.19.);
17. Pohľad z centrálneho priestoru Cyrilometodského námestia (v polohe medzi súsoším tzv. Malej Kalvárie a chodníkom smerujúcim na východ) na Kalváriu (FD A. 21.);
18. Pohľad zo západného chodníka ulice Palánok (v úrovni 2 metre severne od severovýchodného nárožia Domu služieb na parc. č. 818) na komplex kláštora piaristov a barokovú bránu kláštorného areálu (FD A. 23.);
19. Pohľad z chodníka pred západným nárožím nehnuteľnosti parc. č. 3393 v blízkosti rázcestia ulíc Špitálska a Kluchova do ulice Kasalova a Kalvárska a na Kostol Nanebovzatia Panny Márie v pozadí (FD M.4);
20. Pohľad z juhovýchodného konca ulice Kalvárska na Kostol Nanebovzatia Panny Márie s bývalým kláštorom nazarénov a Misijný dom Matky Božej (FD M. 5., M.19, O.1, HD 158. - 160. 200.,201);
21. Pohľad zo stredu ulice Kmeťkova (v polohe napojenia na ulicu Sládkovičova) na Nitriansky hrad (FD E. 2., HD 93.);
22. Pohľad z východného okraja ulice Fraňa Mojtu v polohe vyústenia ulice Mlynská na ulicu Fraňa Mojtu s pohľadovým uzáverom veže kostola Reformovanej kresťanskej cirkvi (FD I. 2., I. 4.);
23. Pohľad z ulice Damborského (východný okraj ulice v polohe predĺženej línie severného okraja pozemku parc. č. 2112) na Nitriansky hrad a piaristický kostol ( FD K. 6, K. 7., HD 137.);
24. Pohľad z križovatky ulice Napervillskej a Nábřežia mládeže do priestoru Mostnej ulice a na vežu Kostola Navštívenia Panny Márie (FD D. 13.);
25. Pohľad z ulice B. Slančíkovej (priechod pre chodcov smerujúci k juhovýchodnej fasáde obchodného domu Jednota na parc. č. 1367/1) na Nitriansky hrad a Horné mesto (FD E. 5.);
26. Pohľad z cesty pred Kostolom Nanebovzatia Panny Márie (poloha na osi hlavného vstupu vo vzdialenosti 130 cm pred vzdialenejším okrajom vozovky od kostola) na komplex kláštora piaristov s Kostolom sv. Ladislava a zástavbu Dolného mesta (FD O. 26.);
27. Pohľad z vrcholu kopca Kalvária na panorámu pamiatkovej zóny (FD O. 27.).

### 2.5.6 Architektonické, umelecko-historické a výtvarné hodnoty objektov pamiatkového územia

V rámci územia pamiatkovej zóny Nitra sú objekty so zachovanými architektonickými a umelecko-historickými hodnotami výraznejšie zastúpené na území Dolného mesta a Kalvárie, v menšej miere na ostatných územiach. Vyššími architektonickými a umelecko-remeselnými hodnotami nielen v exteriéroch, ale aj v interiéroch, disponujú prevažne národné kultúrne pamiatky, ale aj objekty navrhnuté alebo vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky. Spravidla majú okrem zachovaného objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru (kde je možné zahrnúť napr.: zachovanú tektoniku, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, výplne otvorov, tvaroslovné prvky a profiláciu fasád, autentické materiálové, farebné riešenie alebo povrchovú úpravu vzťahujúcu sa k zachovanému slohovému výrazu objektu, tvar striech, vrátane sklonov, typu strešnej krytiny a členenia komínovými telesami, vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami a pod.) relatívne dobre zachovanú aj

dispozičnú skladbu, prípadne architektonické riešenie interiéru. Vo viacerých prípadoch aj hodnotné objekty v pamiatkovej zóne už nedisponujú autentickými úpravami povrchov alebo výplňami otvorov. Nositeľmi architektonických a umelecko-historických hodnôt v pamiatkových územiach môžu byť taktiež prícestné plastiky, drobná architektúra, pomníky, sochy, oplotenia objektov, resp. areálov, pôvodné dlažby a pod.

Architektonické a umelecko-historické hodnoty prvkov boli v rámci vyhodnotenia územia pamiatkovej zóny, ako prípravy spracovania zásad ochrany pamiatkovej zóny v Nitre, aktuálne preverované iba v rámci exteriérov. Hodnoty interiérov boli vyhodnocované na základe syntézy poznatkov uvádzaných v dokumentáciách z pamiatkových výskumov jednotlivých objektov a blokových pamiatkových prieskumov, ďalej v aktualizáčnych listoch revízie Ústredného zoznamu pamiatkového fondu a prípadných ďalších metodických materiáloch.

### **Sektor A**

Najvýraznejšími architektonickými a umelecko-remeselnými hodnotami na území sektora disponujú predovšetkým sakrálne objekty, vyhlásené za národné kultúrne pamiatky, ako napríklad Kostol sv. Ladislava s areálom kláštora piaristov, Kaplnka sv. Michala alebo synagóga. Medzi architektonicky hodnotné stavby patrí aj kostol reformovanej cirkvi. Z architektonicky a umelecko-historicky hodnotných budov majú na území sektora najširšie zastúpenie meštianske a bytové domy, s dominujúcim výrazom z 2. polovice 19. až začiatku 20. storočia. Okrem nich sú na území sektora zastúpené aj viaceré hodnotné občianske stavby z rovnakého obdobia. Vzhľadom na mieru zachovania pamiatkových hodnôt sú spravidla vyhlásené za národné kultúrne pamiatky. Tieto objekty disponujú vyššími architektonickými a umelecko-remeselnými hodnotami nielen v exteriéroch, ale aj v interiéroch. Majú okrem zachovaného objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru (napr.: zachovanú tektoniku, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, výplne otvorov, tvaroslovné prvky a profiláciu fasád, povrchovú úpravu vzťahujúcu sa k zachovanému slohovému výrazu objektu, tvar striech, vrátane sklonov, typu strešnej krytiny a členenia komínovými telesami, technickými vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami a pod.) relatívne dobre zachovanú aj dispozičnú skladbu a v rôznej miere aj architektonické riešenie interiéru.

Vo viacerých prípadoch aj hodnotné objekty, vrátane národných kultúrnych pamiatok, ktoré sú situované na území sektora, už nedisponujú autentickými úpravami povrchov alebo výplňami otvorov. Nositeľom umelecko-historických hodnôt je tiež súbor sôch na Cyrilometodskom námestí, ako aj ďalšie prícestné sochy a plastiky.

Pôvodný historický výraz, z hľadiska architektúr a umelecko-remeselných detailov jednotlivých objektov, si na území sektora najlepšie zachovala Farská ulica, kde sa napriek centrálnej polohe zatiaľ výraznejšie nepresadil obchodný parter. Zachovaná zástavba ďalej lemuje najmä ulicu Kupeckú a Radlinského alebo Štefánikovu triedu. Na ulici Kupeckej a Štefánikovej triede je čitateľný ráz mestskej obchodnej triedy so súčasnými veľkoplošnými výkladmi a zachovaným architektonickým riešením exteriéru na úrovni vyšších podlaží. Na ulici Radlinského sa nachádza viacero mestských objektov s 1 nadzemným podlažím, ktoré si zachovali pôvodné architektonické riešenie exteriéru doplnené pôvodnými umelecko-remeselnými prvkami.

### **Sektor B**

Zástavba územia sektora nedisponuje architektonickými ani umelecko-historickými pamiatkovými hodnotami.

### **Sektor D**

Zástavba územia sektora po stranách ulice Mostnej vo svojej zachovanej časti vytvára hodnotnú pohľadovú podnož Horného mesta, ako remeselnícko-obchodná ulica s nízkou zástavbou vybudovanou alebo prestavanou koncom 19. storočia a na začiatku 20. storočia. Niekoľko zachovaných objektov z predmetnej zástavby disponuje vyššími architektonickými a umelecko-remeselnými hodnotami v exteriéroch a sčasti aj v interiéroch. Majú zachované objemové členenie, výškové usporiadanie a architektonické riešenie exteriéru (napr.: zachovaná tektonika, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, výplne otvorov, tvaroslovné prvky a profilácia fasád, povrchová úprava, vzťahujúca sa k zachovanému slohovému výrazu objektu, tvar striech, vrátane sklonov, typu strešnej krytiny a členenia

strechy komínovými telesami, technickými vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami a pod.) relatívne dobre zachovanú aj dispozičnú skladbu.

### **Sektor E**

Na území sektora sa nachádzajú prevažne vily a rodinné domy vybudované v období od konca 20. do 40. rokov 20. storočia. V predmetnej lokalite sa koncentrujú architektonicky hodnotné príklady funkcionalistickej architektúry minimálne regionálneho významu, z ktorých vyniká vila K architekta O. Singera, ktorá je vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku. Vily a rodinné domy z 20. až 40. rokov 20. storočia, ako väčšinová zástavba, si v prevažnej miere zachovávajú pôvodné objemové členenie, výškové usporiadanie a architektonické riešenie exteriéru. Nemalá časť týchto objektov má stále zachovanú pôvodnú povrchovú úpravu fasád a výplne dverných a okenných otvorov. Prevažná väčšina objektov má zachované pôvodné typy striech, vrátane sklonov a členenia komínmi. Pri úpravách objektov dochádza k zmenám dispozičnej skladby rôzneho rozsahu, výmenám výplní otvorov. Taktiež sa prejavuje tendencia zobytnovania podkroví, ktorá prináša perforáciu strešného plášt'a a odstraňovanie komínov. Niekoľko víl z predmetnej zástavby disponuje architektonickými a umelecko-remeselnými hodnotami v exteriéroch aj v interiéroch. Majú zachované objemové členenie, výškové usporiadanie a architektonické riešenie exteriéru (tektonika, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, výplne otvorov, tvaroslovné prvky a povrchová úprava fasád, vzťahujúca sa k zachovanému slohovému výrazu objektu, tvar striech, vrátane sklonov, typu strešnej krytiny a členenia strechy komínovými telesami, prípadne technickými vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami a pod.) relatívne dobre zachovanú aj dispozičnú skladbu a architektonické riešenie interiéru.

### **Sektor F**

Na území sektora sa nachádza iba zopár stavieb na Štefánikovej triede a ulici Fraňa Mojtu, ktoré disponujú určitými architektonickými hodnotami. Popri zachovanom objemovom členení a výškovom usporiadaní majú čiastočne zachované aj architektonické riešenie exteriéru (tektonika, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, výplne otvorov, tvaroslovné prvky, povrchová úprava fasád, tvar striech, vrátane sklonov, typu strešnej krytiny a členenia strechy komínovými telesami, a pod.).

### **Sektor G**

Najstarším pamiatkovo hodnotným objektom predmetného sektora, ktorý disponuje vyššími architektonickými a umelecko-remeselnými hodnotami je neorenesančná budova radnice z roku 1880, rozšírená dostavbou v roku 1912. V sektore sa ďalej nachádzajú hodnotné príklady funkcionalistickej architektúry, ako bývalá meštianska škola s vilou riaditeľa od architekta O. Singera, budova pošty od architekta J. Marka alebo objekt banky na nároží dnešnej Štefánikovej triedy a ulice Radlinského od architekta F. Silbersteina, ktoré sú pre svoje pamiatkové hodnoty vyhlásené za národné kultúrne pamiatky. Architektonicky mimoriadne cenným objektom bola v exponovanej polohe situovaná prvá terasová vila od architektov F. Weinwurma a I. Vécseiho, ktorá však bola v poslednej štvrtine 20. storočia prestavaná. Výraznejšími architektonickými a umelecko-remeselnými pamiatkovými hodnotami disponuje aj niekoľko prízemných mestských domov na ulici Radlinského. Popri zachovanom objemovom členení, výškovom usporiadaní a architektonickom riešení exteriéru (napr.: zachovaná tektonika, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, výplne otvorov, tvaroslovné prvky a profilácia fasád, povrchová úprava, vzťahujúca sa k zachovanému slohovému výrazu objektu, tvar striech, vrátane sklonov, typu strešnej krytiny a členenia strechy komínovými telesami, technickými vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami a pod.).

### **Sektor I**

Na území sektora sa nachádzajú takmer výlučne vily a rodinné domy vybudované v období od konca 20. rokov do 50. rokov 20. storočia. V predmetnej lokalite je zastúpených viacero funkcionalistických víl, ktoré pre svoje pamiatkové hodnoty boli vyhlásené za národné kultúrne pamiatky. Vily a rodinné domy z 20. až 40. rokov 20. storočia, ako väčšinová zástavba, si v prevažnej miere zachovávajú pôvodné objemové členenie, výškové usporiadanie a architektonické riešenie exteriéru. Nemalá časť týchto objektov má stále zachovanú pôvodnú povrchovú úpravu fasád a výplne dverných a okenných otvorov. Viaceré vily a rodinné domy majú dobre zachovanú dispozičnú skladbu a v rozličnej miere aj pôvodné architektonické a remeselné prvky

interiéru. Prevažná väčšina objektov má zachované pôvodné typy striech, vrátane sklonov a členenia komínmi. Pri úpravách objektov dochádza k zmenám dispozičnej skladby rôzneho rozsahu, výmenám výplní otvorov. Taktiež sa prejavuje tendencia zobytnovania podkroví, ktorá prináša perforáciu strešného plášt'a a odstraňovanie komínov. V súvislosti so zvyšovaním energetickej efektívnosti stavieb dochádza k výmenám výplní otvorov obvodových stien a k zatepleniu fasád.

#### **Sektor J**

Zástavba územia sektora nedisponuje architektonickými ani umelecko-historickými pamiatkovými hodnotami.

#### **Sektor K**

Na území sektora sa nachádzajú rozsiahlejšie občianske stavby vybudované od konca 19. storočia do 1. polovice 20. storočia. Z hľadiska architektonických a umelecko-historických hodnôt najvýznamnejší objekt predstavuje reprezentatívna budova súdu z roku 1903, ktorá je vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku a zároveň predstavuje akcent zástavby juhozápadnej časti centra mesta. Ďalšie stavby na ploche tohto sektora, vyhlásené za národné kultúrne pamiatky, ktoré disponujú vyššími architektonickými a umelecko-remeselnými hodnotami ako v exteriéri, tak aj v interiéri, sú: historizujúce kasárne z konca 19. storočia, Tomaschekova a Gyurkyho vila zo začiatku 20. storočia, budova bývalého Národného a Roľníckeho domu z roku 1928, stavba Štátnej obchodnej školy z roku 1924 a funkcionalistická budova bývalej Okresnej nemocenskej poisťovne z roku 1940 od architekta F. Faulhammera. V sektore sa nachádza aj niekoľko objektov, ktoré disponujú vyššími architektonickými a umelecko-remeselnými hodnotami, ale nie sú vyhlásené za národné kultúrne pamiatky, ako napríklad: funkcionalistická budova bývalých finančných úradov z roku 1931 od architekta J. Merganca, prvý mestský obytný dom z rokov 1923 až 1924 od architekta F. Krupku, bývalý Živnostenský dom postavený podľa návrhu M. M. Harminca v roku 1927, funkcionalistický bytový dom na ulici Hodžovej zo 40. rokov 20. storočia alebo budova väznice zo začiatku 20. storočia. Tieto stavby majú zachované pôvodné objemové členenie, výškové usporiadanie a architektonické riešenie exteriéru so zachovanou tektonikou, spôsobom a rytmom členenia fasád, okennými a dvernými otvormi, tvaroslovnými prvkami a profiláciou fasád, tvar striech, z väčšej časti pôvodnú priestorovo-dispozičnú skladbu a v rôznej miere aj architektonické riešenie interiéru. Architektúru uvedených objektov v zástavbe sektora vhodne dopĺňa niekoľko objektov, disponujúcich nižšou mierou pamiatkových hodnôt, ako napríklad vilky z 20. rokov 20. storočia na ulici Damborského alebo bývalý internát Pedagogického inštitútu, dnes adaptovaný na administratívnu budovu Okresného úradu v Nitre.

#### **Sektor M**

Medzi architektonicky najhodnotnejšie objekty na území sektora patrí vila vo forme menšieho romantického kaštieľa postavená na ulici Kalvárskej začiatkom 20. storočia. Väčšinou zástavbu územia tvoria najmä domy zamestnancov železníc, resp. vtedajších blízkych podnikov, ktoré boli budované najmä v prvej tretine 20. storočia. Mnohé z nich disponujú architektonickými a umelecko-remeselnými pamiatkovými hodnotami. V prevažnej miere si zachovávajú pôvodné objemové členenie, výškové usporiadanie a architektonické riešenie exteriéru, pôvodné typy a zachované tvary striech, vrátane sklonov strešných rovín, komínov, typu pôvodnej strešnej krytiny, pôvodných menších vetracích vikierov, prípadne iných pamiatkovo hodnotných klampiarskych prvkov. Značná časť pôvodných objektov má zachovanú pôvodnú profiláciu a tvaroslovie fasád. Niektoré objekty majú zachovanú pôvodnú povrchovú úpravu fasád a výplne dverných a okenných otvorov. Čiastočne sa zachovali pôvodné vstupné brány do dvorov, resp. na pozemky, ako aj fragmenty pôvodných oplotení. Pri novodobých úpravách v súvislosti so zvyšovaním energetickej efektívnosti stavieb dochádza v niektorých prípadoch k výmenám výplní otvorov obvodových stien, k zatepleniu a zmenám povrchovej úpravy fasád. Strechy niektorých objektov sú z dôvodu zobytnovania podkrovia perforované novodobými strešnými oknami alebo vikiermi. Tvary alebo sklony niektorých striech boli v rámci zobytnovania podkroví mierne korigované.

#### **Sektor N**

Na území sektora sa v areáloch bývalej sladovne, nemocnice a bývalého mestského chudobinca nachádza niekoľko nehnuteľností, ktoré disponujú architektonickými a umelecko-remeselnými pamiatkovými

hodnotami. V areáli bývalej sladovne to sú dve vilky z prelomu 19. a 20. storočia, budova starej sladovne z konca 19. storočia s tromi charakteristickými komínmi a objekt skladu, v ktorom sú v súčasnosti vytvorené kancelárske priestory. Ich architektonické a umelecko-remeselné hodnoty sa prejavujú predovšetkým v exteriéroch, v interiéroch iba čiastočne. V areáli nemocnice popri zopár ďalších pôvodných objektoch medzi architektonicky a umelecko-remeselne najhodnotnejšie patrí hlavná budova bývalej Župnej nemocnice z rokov 1890 – 1894 od architekta A. Hausmanna. Architektonicky a umelecko-remeselne hodnotná je aj stavba bývalého mestského chudobinca dokončená v roku 1926. Zmienené objekty popri zachovanom objemovom členení, výškovom usporiadaní a architektonickom riešení exteriéru (tektonika, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, tvaroslovné prvky a profilácia fasád, tvar striech, vrátane sklonov, typu strešnej krytiny a členenia strechy komínovými telesami, vikiermi, klampiarskymi prvkami a pod.) majú do určitej miery zachovanú aj dispozičnú skladbu a niektoré pôvodné interiérové prvky.

## **Sektor O**

Územiu sektora dominuje prírodno-krajinársky charakter. Stavebné objekty tvoria iba menšiu časť. Prvá zmienka o pravdepodobne sakrálnej stavbe na kopci Kalvária pochádza z roku 1248. Predmetná lokalita sa od polovice 18. storočia stala známym pútnickým miestom. Z hľadiska architektonických a umelecko-historických hodnôt najcennejší objekt predstavuje Kostol Nanebovzatia Panny Márie s bývalým kláštorom nazarénov, ktorý je vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku. Za národnú kultúrnu pamiatku je vyhlásený a výraznými pamiatkovými hodnotami disponuje tiež Misijný dom Matky Božej vybudovaný podľa projektu architekta M. M. Harminca v rokoch 1926 – 1928. Tieto budovy majú zachované pôvodné objemové členenie, výškové usporiadanie a architektonické riešenie exteriéru so zachovanou tektonikou, spôsobom a rytmom členenia fasád okennými a dvernými otvormi, tvaroslovnými prvkami a profiláciou fasád. Kostol Nanebovzatia Panny Márie má dobre zachované aj architektonické, výtvarné a umelecko-remeselné riešenie interiéru. Národnou kultúrnou pamiatkou je aj kalvária, ktorej súčasťou tvoria kaplnky zastavení krížovej cesty, vrátane dvanásteho zastavenia vo forme trojice krížov z prvej tretiny 20. storočia a štrnásteho zastavenia v podobe polygonálnej Kaplnky Božieho hrobu na vrchole kopca, ale aj po obvode priestranstva prírodnej terasy severovýchodných svahov Kalvárie situované pravdepodobne barokové kaplnky sv. Anny a Najsvätejšej Trojice. Architektonickými, umelecko-remeselnými a výtvarnými pamiatkovými hodnotami disponuje taktiež pôvodne neorománska Kaplnka Ukrižovania, jaskynná Kaplnka Panny Márie Lurdskej z roku 1913, vytvorená v skalnom masíve na severovýchodnom úpätí kopca, pred ktorou sa nachádza terasa spevnená kamenným oporným múrom a terasa pre umiestnenie vonkajšieho oltára pred severnou stenou kostola s reliéfom krížovej cesty, sprístupnená exteriérovým schodiskom z rokov 1926 – 1928. Medzi vyhlásené národné kultúrne pamiatky, disponujúce vyššími architektonickými a umelecko-remeselnými pamiatkovými hodnotami, patrí aj areál obytného súboru na ulici Misionárskej, navrhnutý architektom F. Krupkom, ktorý bol vybudovaný koncom 20. rokov 20. storočia. Jeho objekty majú popri objemovom členení, výškovom usporiadaní a architektonickom riešení exteriéru (tektonika, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, sčasti výplne otvorov, tvaroslovné prvky fasád, pultové strechy, vrátane sklonov, komíny a pod.) relatívne dobre zachovanú aj dispozičnú skladbu a čiastočne aj architektonické riešenie interiéru (najmä schodiskové priestory).

### **2.5.6.1 Národné kultúrne pamiatky (NKP)**

Predmetnú skupinu tvoria objekty disponujúce pamiatkovými hodnotami, ktoré boli z dôvodu požiadavky na ich individuálnu ochranu vyhlásené za národné kultúrne pamiatky. Ich pamiatkové hodnoty sa koncentrujú do objemového členenia, výškového usporiadania, hmotovo-priestorovej skladby, architektonického riešenia exteriéru, dispozičnej skladby, konštrukčného alebo technického riešenia objektu, architektonického, výtvarného alebo umelecko-remeselného riešenia interiéru a pod.. Objekty často vykazujú relatívne vysoký stupeň autenticity. Umelecko-remeselný detail býva zastúpený najmä v exteriéroch, ale aj v interiéroch, a to v podobe tvarových kópií, vzácnejšie aj originálov.

#### 2.5.6.2 Nehnutelnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky(NKP)

Medzi objekty vytypované na vyhlásenie za NKP sú zaradené nehnuteľnosti, pri ktorých boli identifikované výrazné pamiatkové hodnoty, pre ktoré si zasluhujú individuálnu ochranu na úrovni národnej kultúrnej pamiatky. Vzhľadom na tieto skutočnosti disponujú vysokým potenciálom vyhlásenia za národnú kultúrnu pamiatku. Pamiatkové hodnoty objektov vytypovaných na vyhlásenie za NKP sa koncentrujú do objemového členenia, výškového usporiadania, hmotovo-priestorovej skladby, architektonického riešenia exteriéru, dispozičnej skladby, konštrukčného alebo technického riešenia objektu, architektonického, výtvarného alebo umelecko-remeselného riešenia interiéru a pod. Objekty často vykazujú relatívne vysoký stupeň autenticity.

#### 2.5.6.3 Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou

Kategóriu predstavujú nehnuteľnosti vybudované v rôznych obdobiach a slohových výrazoch, ktoré disponujú pamiatkovou hodnotou, spravidla urbanistickou, ale aj architektonickou alebo umelecko-historickou, prípadne inou. Svojím objemovým členením, výškovým usporiadaním a architektonickým riešením exteriéru vhodne dotvárajú prostredie uličných interiérov pamiatkovej zóny. Pamiatkové hodnoty týchto objektov spravidla nedosahujú takú úroveň, aby mohli byť zaradené do kategórie vytypovaných na vyhlásenie za NKP. V porovnaní s interiérom, za pamiatkovo hodnotnejší je považovaný ich exteriér a taktiež ich spolupôsobenie s ostatnými objektmi v rámci zachovanej urbanistickej štruktúry pamiatkových území. Oproti nehnuteľnostiam zaradeným do predchádzajúcich kategórií tieto objekty disponujú výraznejším potenciálom dodatočných úprav interiérov a dispozičnej skladby.

#### 2.5.6.4 Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Do tejto kategórie patria objekty, ktoré z urbanistického hľadiska vhodne dopĺňajú urbanistickú štruktúru pamiatkovej zóny. Spravidla v princípe dodržiavajú pôvodnú parceláciu, uličnú čiaru, pôvodný spôsob zástavby parcely a rešpektujú pôvodnú hmotovo-objemovú štruktúru konkrétnej lokality. Zároveň tieto objekty už nemajú žiadne (alebo takmer žiadne) prvky individuálnej pamiatkovej hodnoty. Môžu to byť napríklad historické objekty zbavené exteriérových historických znakov alebo stavby bez pamiatkových hodnôt a novostavby, ktoré spĺňajú požiadavky na zachovanie pamiatkových hodnôt územia, prípadne predstavujú a napíňajú perspektívne smerovanie zástavby v širších súvislostiach s hodnotami pamiatkovo chráneného územia. Potenciál pre zmeny interiérov, dispozičnej skladby, ale aj architektonického riešenia exteriéru je značný.

#### 2.5.6.5 Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Do tejto kategórie patria objekty, ktorých situovanie, rozsah, objemové členenie, výškové usporiadanie alebo architektonické riešenie exteriéru nerešpektuje pamiatkové hodnoty pamiatkovej zóny. Do kategórie je zaradená aj väčšina utilitárnych objektov (garáže, sklady ap.), ale aj niektoré novostavby, ktoré nadobudli nežiaduci stavebný objem dodatočnými úpravami počas ich výstavby v zmysle regulatívov platného územného plánu, ktorý v dostatočnej miere neakceptoval vtedajšie zásady pamiatkovej starostlivosti.

### 2.5.7 Pamätihodnosti

Špecifickou kategóriou objektov s pamiatkovými hodnotami sú nehnuteľnosti evidované ako pamätihodnosti obce. V zmysle § 14 odseku 4 pamiatkového zákona môže obec rozhodnúť o vytvorení a odbornom vedení evidencie pamätihodností obce.

Evidencia pamätihodností bola utvorená na základe Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitra č. 5/2009 o národných kultúrnych pamiatkach a pamätihodnostiach mesta Nitra zo dňa 25. júna 2009, s účinnosťou nadobudnutou dňa 20. júla 2009, v znení neskorších dodatkov č.1, 2, 3 a 4.

▪ Zoznam pamätihodností na území pamiatkovej zóny

č.	pamätihodnosť	adresa	parc. č.	sektor
1.	Budova bývalých finančných úradov	Damborského 1	2043/1	K
2.	Budova prvého štátneho obytného domu	Cintorínska 2	2124	K
3.	Vila Dr. Veröa	Fraňa Mojtu 6	1776/1,2,3,4	G
4.	Dom mestský	Kupecká 4	1335	A
5.	Dom mestský	Kupecká 6	1334	A
6.	Bytový dom	Kupecká 14	1323	A
7.	Meštiansky dom	Štefánikova 24	1398	A
8.	Meštiansky dom	Štefánikova 25	1497	A
9.	Bytový dom	Štefánikova 29	1495	A
10.	Administratívna budova	Štefánikova 45	1450	F
11.	Budova väznice	Cintorínska 3	2115	K
12.	Budova bývalého kapitúlskeho hostinca	Farská 4	350	A
13.	Kostol a kláštor milosrdných sestier sv. Vincenta de Paul	Farská 19, 21	1358, 1359, 1361	A
14.	Mestský dom	Farská 25	1383	A
15.	Dom mestský	Farská 31	1399	A
16.	Kostol reformovanej cirkvi	Fraňa Mojtu 10	1519	A
17.	Budova fary reformovanej cirkvi	Fraňa Mojtu 10	1515	A
18.	Vila	Kmeťkova 11	1616	E
19.	Obytný dom	Kupecká 1	1340	A
20.	Dom mestský	Kupecká 7	1349	A
21.	Dom obytný	Kupecká 9	1351	A
22.	Dom mestský	Štefánikova 8	1376	A
23.	Dom mestský	Štefánikova 11	1523	A
24.	Dom mestský	Štefánikova 15	1512/1	A
25.	Meštiansky dom	Štefánikova 17	1511	A
26.	Budova Centra voľného času Domino	Štefánikova 63	2012	K
27.	Druhý štátny obytný dom	Štúrova 17-21	2128/1	K
28.	Budova starej sladovne a bývalý sklad pivovaru	Štefánikova 79	4572, 4573	N
29.	Budova bývalého kina Palace	Radlinského 9	1556	G
30.	Bytový dom	Kupecká 2	1337/3	A
31.	Dom mestský	Pri synagóge 6, Farská 27A	1391	A
32.	Dom mestský	Štefánikova 39	1479/1	A
33.	Historická komunikácia s mestskou studňou	Na Vršku	1258, 1173, 1186	A
34.	Kamenný kríž	Kasalova	2889	M
35.	Mariánsky stĺp	Svätoplukovo námestie	1578/3	B
36.	Pamätník protikomunistického odboja	Štefánikova trieda	2073/4	K
37.	Pamätník víťazstva	Štefánikova trieda	1907	K
38.	Pamätník "Partnerské mestá"	Štefánikova trieda	2073/4	K
39.	Pamätník obetiam 2. svetovej vojny	Na Vršku	1260	A
40.	Socha T. G. Masaryka	(od roku 1992 vo výpožičke		



41. Socha V. I. Lenina	ZámkuTopoľčianky) Tehelná 3 (areál Mestských služieb)		(K) (B)
42. Socha svätice	Kalvária	3700/1	O
43. Súsošie Protest	Svätoplukovo námestie	1582/11	B
44. Socha Panny Márie s dieťaťom na stĺpe	Kalvárska	3516	M
45. Sochárska kompozícia na Cyrilometodskom námestí	Cyrlometodské námestie	1199	A
46. Originály sôch z Cyrilometodského námestia	Piaristická 8 (kolégium piaristov v Nitre), Štefánikova trieda 60 (vestibul MsÚ v Nitre)		A
47. Originál Sochy sv. Jána Nepomuckého	Piaristická 8 (kolégium piaristov v Nitre)		A
48. Originál Sochy sv. Anny	Štefánikova trieda 60 (vestibul MsÚ v Nitre)		(O)
49. Budova bývalého hotela Tatra	Farská 41	1413/2	A
50. Budova školy	Jozefa Vuruma 2	1262/2	A
51. Kaplnka Panny Márie Lurdskej	roh Kasalovej a Stračeľ	3702/1	O
52. Drevený kríž	Farská 19, 21 (Kostol Navštívenia Panny Márie)	1361	A
53. Pamätník	Štúrova	2123	K
54. Socha Nádeľ na uzdravenie	Špitálska	4538/16	N

## 2.5.8 Prvky uličného interiéru a uličného parteru

V pamiatkovej zóne sa okrem stavieb nachádzajú i prvky drobnej architektúry a výtvarné diela dotvárajúce prostredie pamiatkového územia. Niektoré z nich sú typickými prvkami pre dané prostredie z hľadiska architektonicko-historického vývoja. Okrem historických prvkov prostredie dotvárajú novodobé prvky. Tieto plnia v prostredí určitú funkciu a zároveň ho dotvárajú, niektoré vhodne, resp. nerušivo, iné nevhodne.

Rozdelené sú do nasledovných kategórií: plastiky, ploty, osvetlenie, dlažby, schodiská, mobiliár (lavičky, koše, vývesné štíty, reklamy, markízy), reklamné pútače a stĺpy.

### 2.5.8.1 Plastiky a drobná architektúra

Na území sa nachádzajú sochy a sochárske kompozície s pamiatkovou hodnotou tvoriace historickú súčasť prostredia pamiatkovej zóny. Prevažne sú zastúpené v kópiách z 2. polovice 20. storočia a ich originály pochádzajúce z 2. polovice 18. storočia až do 2. polovice 19. storočia sú umiestnené vo verejných mestských alebo cirkevných inštitúciách. Jedna plastika je vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku. Ostatné sochy, sochárske kompozície a drobná architektúra vznikli v 2. polovici 20. storočia a na začiatku 21. storočia.

#### ▪ Národná kultúrna pamiatka

##### Sektor O

1. Sochárska kompozícia Ukrižovania na vrchu Kalvária od akad. soch. Júliusa Bártfaya (vznik v roku 1911 alebo na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia) a Kalvária, č. ÚZPF 11664/1-21.

#### ▪ Sochy a sochárske kompozície s pamiatkovou hodnotou

### **Sektor A**

1. Sochárska kompozícia Krista a 12 apoštolov, Cyrilometodské námestie (pamätihodnosť mesta).
2. Pieta, nárožie ulíc Mariánska a Piaristická (pamätihodnosť mesta).

### **Sektor B**

3. Mariánsky stĺp, Svätoplukovo námestie (pamätihodnosť mesta).

### **Sektor K**

4. Pamätník Víťazstva, Štefánikova trieda, autor Július Bártfay, 1960 (pamätihodnosť mesta).

### **Sektor M**

5. Kríž s korpusom, rozdvojenie ulíc Kasalova a Kalvárska (pamätihodnosť mesta).
6. Stĺp Panny Márie s dieťaťom, Kalvárska (pamätihodnosť mesta).

### **Sektor N**

7. Fontána so sochou muža (Nádej na uzdravenie), (pravdepodobne od akad. soch. Elemíra Jozefa Mészároša (1897-1939) z 30. rokov 20. storočia) areál Nemocnice ( pamätihodnosť mesta).

### **Sektor O**

1. Socha sv. Anny, Kalvária ( pamätihodnosť mesta).
2. Kríž s korpusom, Kalvária, Pod borinou ( pamätihodnosť mesta).
3. Božia muka, Stračia ulica.
4. Lurdská Jaskyňa, Stračia ulica ( pamätihodnosť mesta).
5. Kaplnka Ukrižovania, Kalvária.

## ▪ **Sochy, sochárske kompozície a drobná architektúra, ktoré vznikli v 2. polovici 20. storočia a na začiatku 21. storočia**

### **Sektor A**

1. Studňa s mrežou na Vřšku, Mariánska ulica, autor: akad. mal. Marian Žilík, Ing.arch. Tibor Zelenický, 2010.
2. Drobná architektúra pešej zóny, s námetmi z obdobia Veľkej Moravy. /meč, studňa, fontány, poklopy, hudobné hodiny a i./, autor: akad. mal. Marian Žilík, akad.soch Jaroslav Košš, Ing.arch. Tibor Zelenický, 1996.
3. Pamätník k oslobodeniu mesta Nitry na Vřšku.

### **Sektor B**

4. Sochárska kompozícia PROTEST /prežijú rok 200?/ - „Snem vtákov“, Svätoplukovo námestie autor. akad. soch. Tibor Bártfay (pamätihodnosť mesta).
5. Fontána, Svätoplukovo námestie.
6. Objekt štvorstĺpia ako súčasť parkovej úpravy pred Divadlom Andreja Bagara, Svätoplukovo námestie.

### **Sektor J**

7. Hodiny na stípe, Štefánikova trieda (pred bývalým domom kultúry Orbis)
8. Fontána, Štefánikova trieda (pred bývalým domom kultúry Orbis)

### **Sektor K**

9. Stĺp partnerských miest Štefánikova trieda, autor akad. soch. Milan Marciňa 1998, (pamätihodnosť mesta).
10. Pamätník obetiam komunizmu 1948-1989, Štefánikova trieda, zhotovený 2005 firmou PP INVEST (pamätihodnosť mesta).
11. Pamätník obetiam bombardovania, ulica Štúrova, pred Justičným palácom ( pamätihodnosť mesta).
12. Fontána, ulica Štúrova, pred Justičným palácom.

### 2.5.8.2 Ploty

Na území pamiatkovej zóny sa nachádza niekoľko typov oplotení. Jedným z najstarších je plný ohradný múr okolo areálu piaristického kláštora. Nachádza sa v sektore A. Má niekoľko stavebných etáp, pričom najstaršia časť múru bola murovaná z kamenného, resp. zmiešaného muriva. Zachovala sa aj baroková brána (v súčasnosti zamurovaná), ktorá sprístupňovala areál z bývalej ulice Hornotabánskej. V sektore A sa zachovalo aj niekoľko pôvodných murovaných parcelačných múrov, najmä na nehnuteľnostiach situovaných po stranách Štefánikovej triedy, ulice Farskej, Kupeckej, Ďurkovej, Vikárskej, Školskej a ulice Pri synagóge. Staršie parcelačné múry sú murované zo zmiešaného kamenno-tehlového muriva. Mladšie sú murované z pálenej tehly. Múry boli pôvodne omietané. V sektore B a D sa murované parcelačné múry zachovali na obvode pozemkov medzi ulicou Mostnou a Podzámskou. Murovaný ohradný múr, oddelujúci pozemok od uličného priestoru sa zachoval aj na ulici Mlynskej v sektore A a na rožnom pozemku lemovanom ulicou Československej armády a ulicou Chalupkovou v sektore K. Charakteristický vysoký murovaný ohradný múr sa zachoval aj okolo areálu väznice v sektore K. Vnímateľný je predovšetkým z ulice Cintorínskej a Damborského.

Na území sektora E, I sa dominantne nachádza solitérna zástavba rodinných domov a víl prevažne z 2. štvrtiny 20. storočia, situovaných vo vlastných záhradách, ktoré sú od uličného priestoru oddelené oploteniami na hranici pozemku. Takmer všetky oplotenia sú realizované ako kovové, na plnej podmurovke (výška podmurovky je rôzna). Väčšina podmuroviek je tehlová, omietaná, niektoré podmurovky sú realizované z betónu. Kovové výplne sú rôzneho výrazu, pričom sú ale všetky priehľadné. Niektoré sú kované, iné tvorí zväčša pletivo z hrubého drôtu. Niektoré oplotenia dopĺňajú piliere, ktoré sú murované z tehál alebo sú betónové. Oplotenia boli realizované v priebehu 20. storočia a tvoria integrálnu súčasť urbanistickej štruktúry sektorov E a I. Pred niektorými objektmi, ako napr. na ulici Fraňa Mojtu 22, 23, 26, 33, boli pôvodné oplotenia odstránené koncom 20. storočia, resp. začiatkom 21. storočia z dôvodu vytvorenia parkovacích plôch. Pôvodné kovové oplotenia na omietnutej podmurovke sa v menšom rozsahu nachádzajú aj v sektore F na ulici Fraňa Mojtu, v sektore G na ulici Radlinského a ulici A. Šulgana, v sektore K na ulici Damborského a Štefánikovej triede.

V sektore M sa na niektorých miestach (napr.: ulica Kalvárska, Mariánska dolina, ulica Jaskyňová) zachovali pôvodné omietané ohradné múry pozemkov, murované z plnej pálenej tehly. V uvedenom sektore pôvodne sprístupňovali pozemky rodinných domov a víl zo začiatku 20. storočia kované brány, spravidla vymedzené murovanými stĺpmi. Z pôvodných plotov sektora M sa zachovali kované a pletivové ploty (pletivá z tenkého aj hrubého drôtu) zväčša na plných murovaných podmurovkách.

V sektore N sa sčasti zachovalo pôvodné oplotenie nemocnice, vrátane vstupnej brány do jej areálu s dvojkrídlovou mrežovou kovovou bránou a rámom brány z umelého kameňa. Pôvodné oplotenie nemocnice, pravdepodobne zo 40. rokov 20. storočia, je zostavené z viacuholníkových tvárnic, vytvárajúcich geometrické vzory.

Z uličnej strany sa v sektore O čiastočne zachoval plot areálu obytného súboru na ulici Misionárskej, tvorený podmurovkou z lomového kameňa, vysokými stĺpmi, murovanými z plnej pálenej tehly, medzi ktorými boli drevené latkové výplne.

### 2.5.8.3 Osvetlenie

Na území pamiatkovej zóny Nitra sa nezachovali žiadne pôvodné pamiatkovo hodnotné prvky uličného osvetlenia. V súčasnosti je osvetlenie verejných priestorov ulíc štandardne riešené výrazovo vyhovujúcimi telesami (stožiarimi) z 2. polovice 20. storočia.

Stožiarové lucernové svietidlá na Svätoplukovom námestí v sektore B sú replikami historických svietidiel, ktoré však nemajú priamu spätosť s prvkami pôvodného osvetlenia tejto časti mesta. Stožiarové prvky osvetlenia priestorov pešej zóny v časti Štefánikovej triedy, ulice Kupeckej, priestranstva Na Vříšku, ako aj Župného námestia, ktoré sa nachádzajú v sektore A, predstavujú novotvary so súčasným dizajnom, inšpirované historickými stožiarovými lucernovými svietidlami.

#### 2.5.8.4 Dlažby

Najstaršie zachované dlažby verejných priestranstiev Dolného mesta sa zachovali v sektore A. V priestore Na Vršku, medzi rímskokatolíckou farou a Kaplnkou sv. Michala je prezentovaná pôvodná dlažba z kamenných valúnov, ktorá pochádza pravdepodobne z konca 19., resp. zo začiatku 20. storočia. Tento istý typ dlažby sa vo fragmentoch zachoval aj v priestore vyústenia zaniknutej ulice Hornotabánskej do Palánku, v blízkosti juhozápadného okraja areálu kláštora piaristov.

V sektore K sa v priestore vnútorného nádvorja areálu bývalej sladovne, medzi objektom bývalého skladu a bývalej sladovne, zachovala vejárovito kladená dlažba z čadičových kociek, vrátane koľajníc železničnej vlečky. Táto úprava nádvorja bývalej sladovne pochádza pravdepodobne z 1. polovice 20. storočia. V iných častiach územia pamiatkovej zóny Nitra dlažby z kamenných kociek, resp. kvádrov, používané v 1. polovici 20. storočia, už netvorí povrchovú úpravu komunikácií a verejných priestranstiev. Napriek tomu nie je možné vylúčiť ich existenciu pod mladšími vrstvami asfaltových povrchov, ktorých zastúpenie je v prostredí pamiatkovej zóny v súčasnosti stále najrozšírenejšie.

Kamenné dlažby, najčastejšie z čadiča a žuly, na pešej zóne v časti Štefánikovej triedy, ulice Pri synagóge, ulice Kupeckej (sektor A) alebo Svätoplukovho námestia (sektor B), ako aj na ulici Štúrovej pred budovou súdu (sektor K) alebo v menších plochách na ulici Farskej a Mariánskej (sektor A), sú novodobé, z konca 20. storočia, resp. zo začiatku 21. storočia, nekopírujú historicky doložené dláždené povrchy v uvedených polohách a nemajú pamiatkovú hodnotu. Podobne bez pamiatkovej hodnoty sú aj rozšírenejšie betónové dlažby, ktorých materiál je navyše novodobý.

#### 2.5.8.5 Mobiliár (lavičky, koše, vývesné štíty, reklamy, markízy)

Na území pamiatkovej zóny Nitra sa pôvodný mobiliár, tvorený lavičkami, košmi, vývesnými štítmami, reklamami a markízami, nezachoval.

Súčasný mobiliár uličného interiéru je rôznorodý, pochádzajúci z 2. polovice 20. storočia, vo významnejších priestoroch aj z konca 20. až začiatku 21. storočia, napríklad v sektore A na pešej zóne v časti Štefánikovej triedy, uliciach Pri synagóge, Kupeckej a Na Vršku, v sektore B na Svätoplukovom námestí alebo v sektore K na Štefánikovej triede pred budovou Okresného úradu v Nitre. Spomenutý mobiliár z 2. polovice 20. až začiatku 21. storočia je vyhovujúci, nerušivý. Napriek tomu jeho zachovanie z hľadiska ochrany pamiatkového fondu nie je nutné.

#### 2.5.8.6 Reklamné pútače a stĺpy

Pôvodné reklamné pútače a stĺpy sa na území pamiatkovej zóny Nitra nezachovali. Novodobé reklamné pútače z konca 20. až začiatku 21. storočia valcového tvaru, zakončené strieškou, sú do istej miery inšpirované tvarom historických reklamných pútačov zdokumentovaných na historických pohľadniciach a fotografiách. Nachádzajú sa na Štefánikovej triede v sektore A a K, ako aj na Svätoplukovom námestí v sektore B.

### 2.5.9 Archeologický výskum v pamiatkovom území

Územie pamiatkovej zóny je tvorené zvlneným terénom vo výraznom meandri rieky Nitra. Hlavnou terénnou dominantou územia je jeden z južných výbežkov treťohorného vápencového masívu pohoria Tríbeč – tzv. Vršok. Zvyšok územia tvoria pravobrežné riečne terasy a pravobrežná niva rieky. V minulosti bolo spomenuté územie otvorené (prístupné) prevažne z južného smeru. Dôležitá strategická poloha, ľahká brániteľnosť, ako aj blízkosť vodného zdroja a vhodné prírodné podmienky na vznik sídliskových aglomerácií priťahovali pozornosť človeka už od najstarších čias. Súčasný terénny stav je vo veľkej miere (80-90%) spôsobený dlhodobým osídlením a s ním spojenou ľudskou činnosťou.

Archeologický výskum na území pamiatkovej zóny sa začal uskutočňovať až v 2. polovici 20. storočia v súvislosti s novou výstavbou a údržbou či prestavbou verejných priestranstiev. Od 80. rokov 20. storočia až po súčasnosť rástla početnosť a aj územný rozsah terénnych výskumov. Územne najrozsiahlejšie akcie sa uskutočnili v súvislosti s výstavbou Divadla Andreja Bagara, výstavbou domu kultúry Orbis, rekonštrukciou Štefánikovej triedy a ulice Kupeckej (pešia zóna), rekonštrukciou Mestskej tržnice a novou zástavbou ulice Mostnej.

#### 2.5.9.1 Archeologický potenciál územia pamiatkovej zóny

Najstaršie osídlenie na území pamiatkovej zóny pochádza z obdobia mladšej doby kamennej – neolit (kultúra s lineárnou keramikou, železovská skupina a staršia fáza lengyelského kultúrneho komplexu), doložené je však len ojedinelými nálezmi a torzami archeologických situácií získanými počas záchranných archeologických výskumov v ulici Mlynská a na východnom svahu Vršku. Podľa charakteru keramiky ju môžeme datovať do obdobia kultúry s mladšou lineárnou keramikou, resp. do obdobia železovskej skupiny. Nevýrazné stopy po osídlení územia pamiatkovej zóny v období mladšej a neskorej doby kamennej podmienili hlavne mladšie zásahy ľudskej činnosti do terénu. Môžeme oprávnenne predpokladať, že sídelná zóna z obdobia neolitu bola z východnej strany ohraničená nivou rieky (približne dnešná ulica Fraňa Mojtu) a zo západu Vrškom. Maximálnou severnou hranicou mohol byť tok tzv. Nitričky a južnú hranicu nie je možné na základe súčasných poznatkov presnejšie určiť. V spomenutých obdobiach boli pre osídľovanie preferované hlavne nižšie či vyššie položené terasy lemujúce tok rieky a jej prítokov, čo dokladajú početné skúmané náleziská mimo územia pamiatkovej zóny (napr. Lužianky – Kajsa II., Mlynárce – Kajsa I., Šindolka, Chrenová, ulica Priemyselná).

Z obdobia neskorej doby kamennej – eneolitu (mladšia fáza lengyelského kultúrneho komplexu, bádenská kultúra a komplex neskoroneolitických kultúr) sa podarilo počas záchranných archeologických výskumov zachytiť osídlenie v areáli Fakultnej nemocnice a torzo kultúrnej vrstvy na ulici Kmeťkova. Sídelná zóna z obdobia eneolitu je porovnateľná s obdobím neolitu, pričom na základe vzájomnej vzdialenosti dobových nálezov nie je možné vylúčiť ani existenciu dvoch sídelných zón na území pamiatkovej zóny. Trend v osídľovaní riečnych terás sa oproti neolitu v podstate nezmenil, čo dokladajú aj náleziská nachádzajúce sa mimo územia pamiatkovej zóny (napr. Šindolka, Martinský vrch, Chrenová, Mikov dvor, ulica Priemyselná).

Situácia sa výrazne zmenila počas trvania staršej doby bronzovej (nitrianska kultúra, únětická kultúra, maďarovská kultúra), kedy došlo nielen k výrazným technologickým inováciám, ale aj k spoločenským zmenám, ktoré sa výrazne prejavili aj v charaktere ľudských sídiel a v ich umiestňovaní. Z obdobia nitrianskej kultúry boli na Svätoplukovom námestí preskúmané ojedinelé hroby, ktoré však predstavujú torzo rozsiahlejšieho pohrebiska pravdepodobne zasahujúceho aj do priestoru ulíc Mostnej, Kupeckej a severnej časti Štefánikovej. Z obdobia únětickej kultúry boli preskúmané hroby na Štefánikovej triede, ulici Kupeckej a na ulici Farskej. S najväčšou pravdepodobnosťou sú súčasťou jednej dlhodobo využíwanej nekropoly, ktorá je zatiaľ jediným exaktným dôkazom o osídlení územia spomenutou kultúrou. Sídliskové nálezy únětickej kultúry sa vyskytujú až od záverečného, úněticko-maďarovského horizontu (pozri nižšie). V záverečnej fáze staršej doby bronzovej, počas existencie maďarovskej kultúry (vyvrcholenie dobového kultúrneho a civilizačného vývoja) došlo k vybudovaniu opevneného sídla s funkciou hospodárskeho a organizačno – správneho centra nitrianskej sídelnej aglomerácie na hradnom kopci. V Dolnom meste (severná časť pamiatkovej zóny) sa nachádzala sídelná zóna tvorená otvoreným nížinným typom sídliska a kombinovanou poľnohospodárskou a výrobnou funkciou a prežívajúcimi nekropolami. Archeologickými výskumami súvisiacimi so stavebnou činnosťou boli preskúmané torzá územne rozsiahleho sídliska na ulici Mostnej, Svätoplukovom námestí a na ulici Kupeckej (tu sa koncentrovali nálezy súvisiace s kovolejárskou výrobou). Vznik sídliska môžeme datovať do prechodného, tzv. úněticko-maďarovského horizontu.

Z obdobia strednej doby bronzovej (karpatská mohylová kultúra, stredodunajská mohylová kultúra) boli archeologickými výskumami zistené sídliskové nálezy karpatskej mohylovej kultúry na ulici Mostnej, ulici Kmeťkovej a na Svätoplukovom námestí. Všetky doteraz známe nálezy poukazujú na fakt, že osídlenie karpatskej mohylovej kultúry kontinuálne nadviazovalo na osídlenie maďarovskej kultúry pri zachovaní rozlohy sídelnej zóny.

V období mladšej doby bronzovej sa osídlenie opäť koncentruje hlavne na terasách vodných tokov. Z územia pamiatkovej zóny poznáme len sídliskové nálezy čakanskej kultúry z priestoru ulice Farskej. Je však veľmi pravdepodobné, že sídlisko sa mohlo rozprestierať až do priestoru ulice Štefánikovej. V období neskoršej doby bronzovej nastal v osídlení výrazný hiát spôsobený okrem iného aj výraznými klimatickými zmenami okolo roku 1000 p. n. l. Osídlenie, obyvateľstvo lužickej kultúry, sa z nížin presúva do vyšších polôh a mocenské, organizačné a správne centrá (hradiská) stredného Ponitria sa koncentrujú v južnej časti Tribeča.

Spomenutý hiát pretrvával aj počas staršej fázy staršej doby železnej – doby halštatskej. Z mladšej fázy halštatskej doby pochádza sídlisko vekerzúgskej kultúry čiastočne preskúmané v priestore križovatky Štefánikovej a ulice Štúrovej.

Veľmi výrazná zmena v osídlení severnej časti pamiatkovej zóny nastala v období mladšej doby železnej – doby laténskej. Toto časové obdobie je spojené s príchodom a usídlením sa Keltov v strednej Európe a v mladšej fáze s prienikom Dákov zo severovýchodného Balkánu. Hlavne po príchode druhej migračnej vlny Keltov prichádzajúcej zo severotaliankej oblasti je možné sledovať v nitrianskom priestore vznik významnej sídelnej aglomerácie. V staršej fáze doby laténskej sa podľa súčasných poznatkov osídlenie koncentrovalo na ľavobrežnej terase rieky Nitra (napr. Šindolka, Martinský vrch, Chrenová II., Mikov dvor). V strednej fáze sa spomenutá tendencia osídlenia začala meniť. Osídlenie z tejto fázy pozorujeme okrem ľavobrežnej terasy v priestore ulice Štúrovej (časť pred budovou súdu a v blízkosti mestskej tržnice). Najvýraznejší posun nastal v mladšej fáze, v čase dáckej expanzie do strednej Európy. V tomto období sa na hradnom kopci nachádzalo opevnené hradisko, ktoré s najväčšou pravdepodobnosťou plnilo funkciu centra minimálne na strednom Ponitří. Túto hypotézu podporuje aj existencia tzv. nitrianskeho typu kelto – dáckych mincí – strieborné tetradrachmy. Hospodárske zázemie hradiska tvorila sídelná aglomerácia, zaberajúca takmer celú severnú časť pamiatkovej zóny. Archeologické nálezy zo spomenutého obdobia sa vyskytujú na Svätoplukovom námestí, na ulici Mostná, Štefánikova trieda, Farská, Mlynská a vo východnej časti ulice Štúrova. Môžeme oprávnenne predpokladať, že západnú hranicu aglomerácie tvoril Vášok. Kelto – dácke osídlenie pretrvalo až do 1. polovice 1. storočia.

V dobe rímskej a v období sťahovania národov hustota osídlenia územia pamiatkovej zóny poklesla. Známe, preskúmané nálezy sa koncentrujú v nižších polohách na terasách rieky Nitra (napr. Chrenovská cesta, Chrenová II. a III., Mikov dvor, ...). Na území pamiatkovej zóny bolo germánske osídlenie zistené na ulici Kupeckej a Mlynskej. Výrazná koncentrácia sídiel v nitrianskej oblasti v 1. – 3. storočí a samotná strategická poloha v rámci západného Slovenska vytvárajú predpoklad, že v období rímskej expanzie, počas trvania markomanských vojen, existoval na území mesta rímsky pochodový alebo dočasný posádkový tábor. Nie je vylúčená ani existencia rezidencie miestneho vládcu (náčelníka).

Od konca 5. storočia začali na územie západného Slovenska prenikať skupiny slovanského obyvateľstva. Územie Nitry poskytovalo pre ich usídlenie veľmi dobré podmienky. Zo včasnოსlovanského obdobia (6. – 8. storočia) predstavujú doklad osídlenia hrobové nálezy na ulici Štúrova (pred budovou súdu) datované do 2. polovice 8. storočia. Ich mimoriadny význam podčiarkuje fakt, že v niektorých hroboch sa vyskytli militária západnej proveniencie s výrazným merovejovským vplyvom. Tesne za hranicou pamiatkovej zóny boli zistené sídliskové objekty zo 7. až 8. storočia v blízkosti Kostola sv. Štefana na Párovciach. Pravdepodobne výraznejšie osídlenie pravobrežnej terasy rieky indikujú preskúmané sídliská na ľavom brehu rieky (Šindolka, Martinský vrch, Chrenová, Mikov dvor).

V prvej tretine 9. storočia sa v centre nitrianskej sídelnej aglomerácie vyprofilovalo mocenské centrum a kniežacie sídlo Nitrianskeho kniežactva, ktoré sa po roku 833 ako tzv. údelné kniežactvo stalo integrálnou súčasťou Veľkej Moravy. Na oboch stranách rieky (na terasách) vznikla v rámci dobového služobného systému významná aglomerácia zabezpečujúca sídlo údelného kniežaťa. Samotné kniežacie sídlo ako hlavné mocenské a aj náboženské centrum tvoril systém dvoch hradísk. Hradisko na hradnom kopci (územie MPR Nitra) bolo s najväčšou pravdepodobnosťou skutočným sídlom kniežaťa a po roku 880 aj nitrianskeho biskupa. Druhé hradisko sa nachádzalo v priestore súčasného Vášku a tzv. Andrášku. Jeho plochu je v súčasnosti možné vymedziť pomocou uličnej siete nasledovne: južnú stranu tvorí ulica Štúrova, východnú ulica Farská, severnú ulica Ďurkova a západnú Palánok s časťou ulice Párovská. Je veľmi pravdepodobné, že druhé hradisko slúžilo ako sídlo kniežacích družiníkov. V priestore súčasného kláštora piaristov je vysoký predpoklad nálezu zvyškov včasnostredovekej sakrálnej architektúry. Zázemie hradísk tvorila hustá sieť služobných osád remeselného alebo poľnohospodárskeho charakteru, v ktorých blízkosti sa nachádzali

pohrebiská. Na území pamiatkovej zóny boli zvyšky osídlenia z 9. storočia zistené na Svätoplukovom námestí, ulici Mostnej, ulici Kupeckej, ulici Kmeťkovej, Štefánikovej triede, ulici Mlynskej a ulici Špitálskej.

Na začiatku 10. storočia, po zániku Veľkej Moravy, nedošlo k zániku osídlenia v aglomerácii. Nitra naďalej zostala centrom Nitrianskeho kniežactva, ktoré v prvej štvrtine 10. storočia spadalo do mocenskej sféry českých Přemyslovcov a neskôr do sféry uhorských Arpádovcov. V severnej časti pamiatkovej zóny (severne od ulice Štúrovej) dochádza k postupnému zániku hradiska na Vříšku a jeho územie sa následne integrovalo do sídelnej aglomerácie – zázemia kniežacieho sídla, z ktorej sa neskôr vykrištališlo stredoveké mesto. Rozsah výskytu archeologických nálezov súvisiacich so stredovekým sídelným vývojom v severnej časti PZ je možné ohraničiť nasledovne: južnú hranicu tvorí ulica Štúrova v úseku medzi ulicou Palánok a ulicou Fraňa Mojtu, východnú hranicu tvorí ulica Fraňa Mojtu, severovýchodná hranica prechádzala priestorom medzi ulicou Kmeťkovou a ulicou Za Ferenitkou, severnú hranicu tvoril pôvodný tok Nitričky (tiekol od ulice Vikárskej k Župnému námestiu a odtiaľ severne od ulice Mostnej) a západnú hranicu tvorí ulica Vikárska, severná časť ulice Párovskej a Palánok. V medziach takto ohraničeného územia sa v stredoveku nachádzali tri sídla s rozdielnym správnym systémom: tzv. Dolné mesto – Civitas Nitriensis, Židovské mesto – Castrum Iudeorum a uličná osada patriaca Nitrianskej sídelnej kapitule – tzv. Kapitulska osada. Stredoveké osídlenie sa nachádza aj na severnej hranici pamiatkovej zóny a na území jej výbežku pod východným až severovýchodným úbočím hradného kopca (súčasná ulica Podzámska) a súvisí s existenciou stredovekej osady patriacej hradu, tzv. Podzámskej osady – Suburbium. V južnej časti pamiatkovej zóny sa nachádzalo hospodárske predmestie.

#### 2.5.9.2 Pamiatkové hodnoty archeologických nálezov a nálezísk

Územie pamiatkovej zóny v mesta Nitry, ale aj ich jej okolie charakterizuje vysoká koncentrácia archeologických nálezísk, s mimoriadne výrazným potenciálom archeologických nálezov, ktorých pamiatkové hodnoty dosahujú v mnohých prípadoch nadregionálny význam.

Každý archeologický nález a každé nálezisko má na území PZ Nitra (vzhľadom na súčasný stav poznania) mimoriadne vysokú hodnotu historického dokumentu, pretože poskytuje jediné a jedinečné informácie o každodennom živote človeka v rôznych obdobiach jeho dejín. Zvlášť vysokú hodnotu majú nálezy a náleziská z praveku a prehistorickej doby, teda tých období, z ktorých neexistujú písomné alebo grafické pramene. Pre obdobie praveku sú archeologické náleziská a nálezy jedinou informačnou bázou pre poznanie štruktúry osídlenia a vplyvu človeka na prírodnú krajinu. Z tohto dôvodu je dôležité odborne preskúmať a zdokumentovať aj torzá pôvodných sídelných území, ktoré sa na prvý pohľad môžu javiť ako málo významné. Celkový pohľad na sídelnú štruktúru je potom možné získať postupným dopĺňaním mozaiky údajov o mikroregióne. Mimoriadne dôležité sú archeologické náleziská a nálezy z obdobia včasného stredoveku, ktoré sú podstatným doplnkom ojedinelých písomných prameňov, a tiež jediným zdrojom informácií o sídelnej štruktúre Nitry v obdobiach, keď bola jedným z najdôležitejších politických, hospodárskych a náboženských centier severnej časti Karpatskej kotliny.

Archeologické nálezy môžeme aj napriek istej typovosti považovať za jedinečné. Veľká väčšina hmotnej kultúry predstavuje jedinečný doklad manuálnej práce konkrétnych tvorcov, ktorí sa navzájom odlišovali v takých ukazovateľoch ako zručnosť, technologická šikovnosť, inovatívnosť, či miera umeleckého cítenia. Jedinečnosť tejto tvorby do istej miery podmieňovala aj charakteristika prírodnej krajiny (napr. vhodnejšie alebo menej vhodné suroviny).

V neposlednom rade je potrebné zdôrazniť aj vzdelávaciu a informačnú funkciu archeologických nálezísk a nálezov uskutočňovanú formou rôznych typov prezentácií.

#### 2.5.10 Systém zelene pamiatkového územia, genéza a štruktúrne typy

##### Genéza vývoja

Zeleň v pamiatkovej zóne mesta je integrálnou súčasťou urbanistickej štruktúry, s architektúrou tvorí jednotný celok. Súčasná podoba vegetácie sídla je výsledkom postupného vývoja a adaptácie vegetačnej

zložky od prirodzenej vegetácie, cez utilitárne porasty až po cielene založené a udržiavané plochy zelene s dominantnou úlohou architektonicko – estetickou.

Genéza systému zelene sídelného útvaru je rekonštruovaná na základe analýzy archívnych dokumentov a historických máp a fotografií. Na grafických vedutách je Nitra znázornená ako mesto s dominantami cirkevných budov, do ktorého sa vstupuje cestami lemovanými stromoradiami. Mapa 1. vojenského mapovania z roku 1782 vypovedá o urbanistickej štruktúre mesta len schematicky, parcely kolorované zelenou farbou interpretujeme ako plochy s vegetáciou utilitárneho charakteru. Situované v zadných traktov uličnej zástavby prechádzali postupne do lúk, viníc a polí extravilánu. Na mape 2. vojenského mapovania z roku 1839 je už urbanistická štruktúra a parcelácia detailnejšia, parcely kolorované zelenou farbou sa objavujú okrem zadných traktov zástavby aj vo vnútroblokoch. Uličné aleje ani cielene kultivované parkové úpravy táto mapa ešte nedokumentuje. Tieto sa objavujú až v katastrálnej mape z roku 1892. Parkové úpravy sú na mape zachytené v areáli kláštora Vincentiek na ulici Farskej, v átriu obytného domu na Farskej ulici č. 7 a na terasovite upravenej parcele pred piaristickým kostolom so sochami apoštolov od sochára Antona Brandla. Uličné aleje sú na tejto mape zachytené na dnešnej Štefánikovej triede od námestia až po železničnú stanicu a tiež na ulici Farskej. Stavebná konjunktúra na prelome storočí stála za vznikom okrásľovacieho spolku. Ten vznikol v Nitre v roku 1897 ako Mestský skrásľovací spolok. Jednou z hlavných činností spolku bola výsadba stromov v uliciach mesta. Spolok sa zaslúžil o výsadbu pagaštanovej aleje od niekdajšej Tureckej brány po železničnú stanicu a tiež o výsadbu pagaštanov pred piaristickým kostolom. V stiesnených podmienkach ulíc Farská, dnešná Štefánikova trieda a na dnešnom Svätoplukovom námestí boli zásluhou spolku vysádzané malokorunné kultivary javora (*Acer platanoides Globosum*), alebo „na hlavu“ rezané agáty (*Robinia pseudoaccacia*). Na začiatku dvadsiateho storočia, po zatrubnení Nitričky, bola zásluhou spolku vybudovaná na Župnom námestí parková úprava, ktorej kostru tvorili guľovité formy javora mliečneho. Počas 1. sv. vojny spolok utlmil svoju činnosť a po roku 1917 zanikol. V dvadsiatych a tridsiatych rokoch dvadsiateho storočia zaznamenala Nitra prudký stavebný rozmach. Výstavba sa realizovala podľa nového generálneho plánu rozvoja mesta z roku 1928, ktorého súčasťou bol aj plánovaný rozvoj systému zelene v meste. Povojnový stavebný rozvoj mesta prezentuje rozsiahla investičná výstavba predovšetkým obytných sídlisk. V počiatkoch pozitívny trend prezentovaný sídliskom Predmostie od dvojice architektov Scheer a Soja, s vyváženým pomerom budov vo vertikále i v pôdoryse, s parkovými plochami vo vnútroblokoch, postupne degradoval. Preluky, ktoré zostali v meste po bombardovaní boli zastavané alebo na ich mieste vznikli parčíky, ako napr. parčík na mieste neoklasicistického divadla na dnešnom Svätoplukovom námestí, do ktorého bola v roku 1974 inštalovaná socha V. I. Lenina od sochára T. Bárťfaya, po roku 1989 odstránená.

Vegetačný kryt Kalvárskeho kopca získal dnešnú podobu v súvislosti s barokovou prestavbou kaplniek v 2. polovici 19. storočia, kedy boli na úpätiach kopca vysadené skupiny borovice čiernej (*Pinus nigra*). Temäno kopca i pútna cesta zostali bez drevinnej vegetácie a tento charakter stepného spoločenstva si ponechali do súčasnosti.

V súčasnosti je mestská zeleň, s výnimkou súkromných dvorov a záhrad, v správe Mesta Nitra, útvaru hlavného architekta, ktorý zabezpečuje koncepčnú starostlivosť o zeleň v meste vrátane projekčnej prípravy nových úprav i údržby, resp. obnovy úprav existujúcich.

V záujmovom území pamiatkovej zóny mesta sa dochovali štruktúry zelene s rôznym stupňom autenticity a s rôznym stupňom vhodnosti v kontexte s urbanisticko – architektonickými atribútmi okolitej architektúry. Pomocou kombinácie autenticity a vhodnosti konkrétnej štruktúry na konkrétnom mieste sme interpretovali pamiatkovú hodnotu tej ktorej štruktúry a tiež požiadavky na jej zachovanie, údržbu a regeneráciu. Pri takomto náhľade na problematiku sa v hodnotiacej škále objavuje aj zeleň neexistujúca, z pamiatkového hľadiska však opodstatnená, a teda navrhovaná. V pôdorysnej schéme môže ísť o štruktúry líniové alebo plošné. Z hľadiska prevádzkovo – vlastníckeho môže ísť o zeleň verejnú alebo o privátnu zeleň dvorov a záhrad, prípadne zeleň vyhradenú ako zeleň areálov. Z hľadiska pamiatkového na základe vyššie uvedeného rozlišujeme 5 typov štruktúr zelene a historickej zelene v sídle:

- 1) historická záhrada v zmysle Florentskej charty
- 2) ostatná historická zeleň sídla
- 3) zeleň novodobá – dotvárajúca historické prostredie sídla



- 4) zeleň novodobá – v historickom prostredí sídla nevhodná  
A/vhodná v pôdorysnej schéme, nevhodná druhovou skladbou alebo kompozíciou  
B/nevhodná v pôdorysnej schéme, resp. architektonicko – urbanistickom kontexte
- 5) zeleň navrhovaná.

V pamiatkovej zóne mesta Nitra sa z uvedených piatich typov štruktúr zelene nachádzajú štyri typy, nenachádza sa tu kategória „Historická záhrada (park) v zmysle Florentskej charty“.

#### 1. Historická záhrada (park) v zmysle Florentskej charty.

- Dochovaná do súčasnosti na pôvodnej ploche, s relatívne vysokým stupňom autenticity, prípadne i plošne zredukovaná.

#### 2. Ostatná historická zeleň sídla.

- Najčastejšie maloplošné sadové úpravy a uličné aleje dochované aspoň vo fragmentoch na pôvodných plochách a uliciach, hoci s nízkym stupňom autenticity. Do tejto kategórie spadajú i zeleň, ktorá bola koncipovaná so sadovníckym zámerom ako súčasť funkcionalistickej architektúry a na týchto plochách sa dochovala do súčasnosti.
- Tejto kategórii zodpovedajú aleje na uliciach Fraňa Mojtu, Kmetškova, Farská, Štefánikova trieda, časť sadovej úpravy areálu ZŠ kniežaťa Pribinu na ulici Fraňa Mojtu, sadová úprava okolia Kaplnky sv. Michala Na Vříšku, sadová úprava pred budovou Krajského súdu, čiastočne sadová úprava pred piaristickým kostolom, parčík v okolí dnešnej budovy policajného zboru na ulici Kalvárskej, sadová úprava areálu robotníckej kolónie na ulici Misionárskej, sadová úprava časti areálu nemocnice, sadová úprava v okolí bývalej nemocenskej poisťovne, sadová úprava pred budovou bývalého internátu Pedagogického inštitútu (dnes Okresný úrad) a krajinárska úprava časti Kalvárskeho kopca.

#### 3. Zeleň novodobá - dotvárajúca historické prostredie sídla.

- Novodobé parkové úpravy a aleje na uliciach a námestiach, ktoré sice nenaväzujú na vzory v minulosti, avšak vhodne dotvárajú interiér mesta, prípadne akcentujú historické dominanty alebo maskujú nežiadúce pohľady a priehľady.
- Zeleň dvorov a záhrad obytných domov a obytných súborov, často úžitková.
- Tejto kategórii zodpovedá sadová úprava pred mestským kúpeľom, sadová úprava Svätoplukovho námestia a okolia divadla A. Bagara, alej na ulici B. Němcovej, sadová úprava pred budovou mestského úradu, sadová úprava s alejou na Štefánikovej triede pred OC Mlyny, sadová úpravu s alejou na Štefánikovej triede pred budovou VUB a zeleň dvorov a záhrad v celej PZ.
- Zeleň novodobá - v historickom prostredí sídla nevhodná
  - A/ Vhodná v pôdorysnej schéme, nevhodná druhovou skladbou alebo kompozíciou.
    - Zeleň, ktorá v priestore pôsobí svojou hmotou cudzo, často skupiny s prevahou introdukovaných ihličnanov, alebo skupiny, ktoré hmotou potláčajú architektúru alebo bránia pohľadom.
    - Uličné aleje s nevhodnou druhovou skladbou.
    - Tejto kategórii zodpovedá alej na ulici Kupeckej, sadová úprava na Štefánikovej triede na p. č. 1191/3, časť sadovej úpravy okolia Základnej školy kniežaťa Pribinu, sadová úprava na Štefánikovej triede pred mestskou tržnicou a alej na ulici Hodžovej.
  - B/ Nevhodná v pôdorysnej schéme, resp. architektonicko – urbanistickom kontexte.
    - Zeleň úplne nevhodná, vysádzaná bezkonceptne a živelne, niekedy vysádzaná pod vplyvom módných trendov (výsadby tuje mlyňanskej v 60-tych rokoch 20. storočia) alebo ideologických dôvodov (sakrálne stavby „utopené“ v hmote ihličnanov).
    - Zeleň náletová, ruderálneho charakteru.
    - Tejto kategórii zodpovedá náletová zeleň na tzv. Tabáni.

#### 4. Zeleň navrhovaná.

- Línie (uličné aleje) alebo plochy v súčasnosti bez stromovej vegetácie, prípadne iba s fragmentami nefunkčných porastov. V komplexe urbanisticko - architektonických vzťahov v zóne a väzieb zóna - sídlo - krajina je to zeleň s pozitívnym účinkom bez ohľadu na to, či nadväzuje na vzory v minulosti alebo je na danom mieste novotvarom.
- Tejto kategórii zodpovedá uličná alej na ulici Palárikovej.

Na autenticitu a z nej odvodenú pamiatkovú hodnotu v prípade živých organizmov ako sú stromy a porasty sa nenahliada ako pri stavebných pamiatkach, to zn. na dochovanie originálnej substancie (tu pôvodného jedinca stromu), ale na dochovanie idey v nich obsiahnutej. Z tohoto interpretačného hľadiska majú vysokú pamiatkovú hodnotu aleje vysadené na uliciach Farská a Fraňa Mojtu, nakoľko druhová a odrodová skladba rešpektuje pôvodné výsadby v týchto uliciach zo začiatku 20. storočia. Z pôvodných výsadiel z tohoto obdobia dožíva niekoľko jedincov guľatého javora mliečného (*Acer platanoides Globosum*) na Župnom námestí. Stromoradie na Štefánikovej triede vysadené pri rekonštrukcii pešej zóny v meste v prvej polovici 90. rokov dvadsiateho storočia rešpektuje architektonický výraz pôvodných malokorunných guľatých javorov, ktoré boli nahradené malokorunnou guľovitou čerešňou (*Prunus fruticosa Nana*) lepšie znášajúcou extrémne pôdnoklimatické podmienky mestského interiéru. Naproti tomu stromoradie na ulici Kupeckej tvorené druhom ginkgo dvojlaločné (*Ginkgo biloba*) nevychádza z historických vzorov malokorunných tvarov stromov. Druh je svojim habitusom (výška 30m) úplne nevhodný do mestského interiéru, ide o strom parkový. Plošné štruktúry vykazujú vyšší stupeň dochovania pôvodných jedincov drevín, platí to o parčíku pagaštanov pred piaristickým kostolom, ako i o časti parkovej úpravy okolia ZŠ kniežaťa Pribinu na ulici Fraňa Mojtu. Podsadba krušpánu (*Buxus sempervirens*) v pravidelnom motíve pred piaristickým kostolom je kontroverzný novotvar. Okrem vyššie uvedených plošných štruktúr zelene vznikli po asanáciách v 60. a 70. rokoch dvadsiateho storočia v pamiatkovej zóne mesta nové parkovo upravené plochy v rôznej kvalite sadovníckeho prevedenia i rôznej kvalite v kontexte s architektonicko – urbanistickými atribútmi priestoru. Tieto sa na základe kritérií špecifikovaných vyššie zaraďujú do kategórií v škále 3 – 4A – 4B.

Uličné aleje a sadové úpravy verejných priestranstiev popísané vyššie sú dominantným prvkom zelene v pamiatkovej zóne mesta. Sú nositeľom urbanisticko – architektonického zámeru a pamiatkových hodnôt v území. Zeleň privátnych dvorov, záhrad a areálov je z pamiatkového hľadiska dotvárajúcim prvkom sídelnej štruktúry.

V pamiatkovej zóne mesta sa nachádza iba jedna plocha zelene zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ďalej len ÚZPF) ako NhNKP, a to pamiatkový objekt „Priestor medziobjektový + plot“ ako súčasť nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky „Súbor obytný“ na ulici Misionárskej, zapísaný pod číslom ÚZPF 11 419/1-14. Žiadne ďalšie plochy zelene, ktoré by boli zapísané v ÚZPF ako národné kultúrne pamiatky, resp. ktoré by boli súčasťou objektivej skladby, alebo ktoré by sme na základe našej analýzy navrhovali na zápis do ÚZPF v pamiatkovej zóne mesta, neevidujeme. Napriek tomu, zeleň v pamiatkovej zóne mesta je, a i v predchádzajúcich historických obdobiach bola, integrálnou súčasťou urbánneho priestoru a ako taká vyžaduje primeranú pozornosť a usmernenie v rámci aktualizácie zásad ochrany.

### 2.5.11 Kultúrne hodnoty

#### 2.5.11.1 Súpis pôvodných názvov dôležitých námestí a ulíc

Názvy ulíc sú záväzné podľa: Mesto Nitra - **Zoznam ulíc mesta Nitry**, aktualizácia 16.07.2015.  
**Spracovateľ si je vedomý, že názvy ulíc nerešpektujú spisovnú normu slovenského jazyka.**

- **7. pešieho pluku** (predtým: Sokolovova ulica, Kasárenská ulica)
- **A. Šulgana** (predtým: Grznárova)
- **B. Němcovej** (predtým: Štefánikova ulica)
- **Cintorínska** (predtým: Duklianska ulica, Cinterská ulica)

- **Cyrilometodské námestie** (predtým: Sz. László tér)
- **Damborského** (predtým: Majerská ulica)
- **Ďurkova** (predtým: Červenej armády, Ďurčianska ulica, Ďurčanská ulica, Gyúrki utcza)
- **Farská** (predtým: Saratovská ulica, Rooseveltova ulica, Jesenského ulica a Farská ulica, Župná ulica, Plébánia utcza a Vármegye utcza, Megyeház utcza)
- **Fraňa Mojtu** (predtým: Jašíkova ulica, Číneš, Csines út)
- **Hodálova** (predtým: Zacharova)
- **Hodžova** (predtým: Hodžova)
- **Jaskyňová** (predtým: Vlasáková, Jaskyňová)
- **Jozefa Vuruma** (predtým: Nešporova ulica, Vurumova ulica, Ápoldu utcza)
- **Kasalova** (predtým: 29. augusta, Kasalova ulica)
- **Kalvárska** (predtým: Gaguova ulica, Kalvárska ulica)
- **Kluchova** (predtým: Kluchova ulica)
- **Kmeťkova** (predtým: Kmeťkova)
- **Kupecká** (predtým: Malinovského ulica, Kupecká ulica, Battyán utcza, Kalmár utcza)
- **Kúpeľná** (predtým: Kúpeľná)
- **Mariánska** (predtým: Obrancov mieru, Mariánska ulica, Mária utcza)
- **Mariánska dolina** (predtým: Matušková ulica, Mariánska dolina)
- **Misionárska** (predtým: Tomášikova, Misionárska)
- **Mlynská** (predtým: Meutnerova ulica, Mlynská ulica, Malom utcza)
- **Mostná** (predtým: Mostná ulica a Kapitulska ulica, Svätováclavská ulica, Káptalan utcza a Híd utcza)
- **Na Vršku** (predtým: Mierové námestie, Na vršku, Sz. András domb)
- **Palánok** (predtým: Na Palánku, Palánk utcza)
- **Palárikova** (vznikla asanáciou)
- **Piaristická** (predtým: Gudernova ulica, Piaristická ulica, Piarista utcza)
- **Pod borinou** (predtým: Pod borinou)
- **Podzámska** (predtým: Váralja utcza; východná časť ústiaca do ulice Mostnej: Mýtna ulica, Vám utcza)
- **Pri synagóge** (predtým: Gorazdova ulica, Svoradova ulica, Zsárd utcza)
- **Pútnická** (predtým: Komunardov)
- **Radlinského** (predtým: Kúpeľná ulica, Fördő utcza)
- **Riečna** (predtým: Riečna)
- **Richtára Peregrína** (predtým: Winklerova)
- **Robotnícka** (predtým: Robotnícka)
- **Skálna ulica** (predtým: Szikla utcza)
- **Sládkovičova** (predtým: Rivá ulica, Rév utcza)
- **Spojovacia** (predtým: Spojovacia)
- **Stračia** (predtým: Cesta na Stračí vrch)
- **Svätoplukovo námestie** (predtým: Leninovo námestie, Štefánikovo námestie, Hlavné námestie, Városház tér, Sínház tér, Kossuth tér)
- **Školská** (predtým: Deák utcza)
- **Špitálska** (predtým: 29. augusta, Špitálska ulica)
- **Štefánikova trieda** (predtým: Leninova trieda, Hitlerova ulica, Wilsonova ulica, Masarykova ulica, Erzsébet út, Tóth Vilmos utcza, Hosszú utcza)
- **Štúrova** (predtým: Ludevíta Štúra a U turecké brány, Törökkapu út)
- **Vikárska** (predtým: Kukorelliho ulica, Vikárska ulica, Vikarius utcza)
- **Wilsonovo nábregie** (predtým: Nábregie februárového víťazstva)
- **Župné námestie** (predtým: Námestie Osloboditeľov, Sv. Metodove námestie, Vármegyháza tér, Megyeház tér)

### 2.5.11.2 Vodné plochy a toky na pamiatkovom území a iné významné prírodné prvky

Cez územie pamiatkovej zóny Nitra nepretekajú žiadne vodné toky a nenachádzajú sa tu žiadne prírodné vodné plochy.

Z juhu hradný pahorok obmýval tok ramena rieky Nitra – Nitrička, ktorý je od roku 1905 vedený potrubným systémom pod terénom. Do konca 20. rokov 20. storočia, kedy bola zahájená regulácia, pretekala rieka Nitra starým korytom, ktoré sa sčasti nachádzalo aj na území dnešnej pamiatkovej zóny. Pôvodne rieka Nitra pretekala v polohách zástavby v blízkosti ulice Fraňa Mojtu, ulice Česko-slovenskej armády a ulice Hodžovej. Staré koryto rieky bolo zasypané a na jeho mieste vznikla nová zástavba (predovšetkým územie Číneša) a nové ulice. Regulované koryto rieky Nitry bolo v lokalite Číneša vytvorené východnejšie od jeho pôvodnej polohy a v území pod kopcom Kalvária severnejšie od pôvodnej polohy. Koryto rieky Nitry nezasahuje do územia súčasnej pamiatkovej zóny.

### 2.5.11.3 Pamiatky histórie

- Významné osobnosti a udalosti späté s prostredím začleneným do pamiatkovej zóny Nitra pripomínajú nasledovné ulice, pamätné tabule a pamätníky, nachádzajúce sa na jej území:

Kasalova	sektor M	Ján Kasala (1872 – 1933), kňaz, profesor teológie, bibliotekár Diecéznej knižnice v Nitre, v rokoch 1909 – 1913 organizoval výstavbu domov v lokalite pod Kalváriou a zriadenie Kaplnky Panny Márie Lurdskej
Kluchova	sektor M	Jozef Kluch (1748 – 1826), biskup, mecén, v Nitre pôsobil v rokoch 1808 – 1826
Pamätná tabuľa Dr. Jána Kasalu na rodinnom dome Kasalovaj 35	sektor M	Ján Kasala (1872 – 1933), kňaz, profesor teológie, bibliotekár Diecéznej knižnice v Nitre, v rokoch 1909 – 1913 organizoval s Dr. E. Filkomom výstavbu domov v lokalite pod Kalváriou a zriadenie Kaplnky Panny Márie Lurdskej
Pamätník víťazstva na Štefánikovej triede parc. č. 1907	sektor K	oslobodenie mesta Sovietskou armádou dňa 30. marca 1945
Jozefa Vuruma	sektor A	Jozef Vurum (1763 – 1838), biskup, podporovateľ bernolákovského hnutia, v Nitre pôsobil v rokoch 1788 – 1804 a 1827 – 1838
Fraňa Mojtu	sektory F, G, I	Fraňo Mojto (1885 – 1971), významný nitriansky starosta

- K územiu pamiatkovej zóny Nitra sa viažu tieto historické udalosti:

- rok 1663 – obsadenie Nitry tureckými vojskami,
- rok 1701 – založenie kolégia piaristov,
- rok 1710 – morová epidémia,
- roky 1793 a 1794 – veľké požiare mesta,
- rok 1873 – zlúčenie okolitých obcí pod správu mesta Nitra,
- 30. 03. 1945 – oslobodenie mesta Sovietskou armádou,
- 20. 12. 1949 – založenie Nitrianskeho krajového divadla,
- 05. 1979 – vznik Divadla Andreja Bagara

- Nitra je rodiskom nasledovných osobností:
  - Július Bártfay (28. 09. 1888 – 25. 08. 1979), významný slovenský sochár, otec Tibora Bártfaya;
  - Tibor Bártfay (12. 05. 1922 – 03. 10. 2015), významný slovenský sochár;
  - Edmund Massányi (15. 01. 1907 – 06. 12. 1966), maliar a grafik ;
  - Otokár Prohászka (10. 10. 1858 – 02. 04. 1927), maďarský cirkevný spisovateľ;
  - Jožko Satin (09. 01. 1913 – 29. 03. 1957), maliar;
  - Štefan Schwartz (20. 08. 1851 – 31. 07. 1924), sochár a medailér.
  
- Nitra je pôsobiskom nasledovných osobností:
  - Andrej Bagar (1900 – 1966), herec a režisér;
  - Ján Damborský (1880 – 1932), jazykovedec;
  - Leopold Dušinský (1833 – 1911), cirkevný skladateľ, v Nitre pôsobil v rokoch 1862 – 1911, aj tu zomrel;
  - František X. Hábel (1760 – 1846), náboženský spisovateľ, v Nitre pôsobil v rokoch 1812 – 1846;
  - Juraj Hollý (1760 – 1818 ), náboženský spisovateľ;
  - Ján Kasala (1872 – 1933), kňaz, profesor teológie, bibliotekár Diecéznej knižnice v Nitre, v rokoch 1909 – 1913 organizoval výstavbu domov v lokalite pod Kalváriou
  - Jozef Kluch (1748 – 1826), biskup, mecén; v Nitre pôsobil v rokoch 1808 – 1826;
  - Štefan Krčméry (1892 – 1955), básnik, literárny pracovník, v Nitre pôsobil v rokoch 1936 – 1938;
  - Adolf František Lang (1795 – 1863), prírodovedec, farmaceut;
  - Andrej Mészároš (1741 – 1812), náboženský spisovateľ, v Nitre pôsobil v rokoch 1805-12 a je tu aj pochovaný;
  - Fraňo Mojto (1885 – 1971), významný nitriansky starosta;
  - Zachariáš Rohožník-Mošovský (1542 – 1587), humanitný spisovateľ, v Nitre pôsobil v rokoch 1582 -1587;
  - Jozef Nagy-Chrenózi (1815 – 1892), lekár a prírodovedec;
  - Jozef Nejedlý (1737 – 1816), bernolákovský mecén;
  - Juraj Pohronec-Szelepchény (1595 - 1685), biskup, grafik, v Nitre pôsobil v rokoch 1648 – 1657;
  - Jozef Rosinský (1897 – 1973), hudobný skladateľ;
  - Maximilián Schurmann (1890 – 1960), maliar, v Nitre pôsobil v rokoch 1919 – 1929;
  - Benedikt Slavkovský (asi 1684 – 1748), hudobný skladateľ;
  - Ľubomír Smrčok (1919 – 1970), dramatik, v Nitre pôsobil v rokoch 1939 – 1945;
  - Anton Stupka (1884 – 1960), hudobný pedagóg;
  - Vojtech Šimko (1759 – 1827), básnik;
  - Matej Tučko (1798 – 1845), národovec;
  - Bartolomej Urbanec (1919 – 1983), hudobný skladateľ;
  - Ján Vavrinčov z Račíc (14. – 15 . storočie), husitský profesor Karlovej univerzity;
  - Jozef Vurum (1763 – 1838 ), biskup, podporovateľ bernolákovského hnutia, v Nitre pôsobil v rokoch 1788 – 1804 a 1827 – 1838.

## 2.6 FUNKČNÉ VYUŽITIE PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Územie pamiatkovej zóny je rozdelené na 12 sektorov, ktoré sa odlišujú svojou urbanistickou štruktúrou a do istej miery aj prevládajúcim funkčným využitím.

Sektor A zahŕňa podstatnú časť Dolného mesta, ktoré je v súčasnosti nielen urbanistickým, ale aj skutočným funkčným centrom Nitry. Z tohto dôvodu sa tu sústreďujú funkcie nielen regionálneho, ale aj nadregionálneho významu. Prevláda občianska vybavenosť (obchod, služby, administratíva, školstvo, kultúra, sakrálné objekty) v menšej miere doplnená funkciou bývania. V sektore A sa nachádza tiež pešia zóna (Štefánikova trieda, ulica Pri synagóge, ulica Kupecká a Na Vřšku).

V sektore B sa nachádzajú najmä budovy postavené v posledných 25. rokoch. Prevláda tu polyfunkcia, najčastejšie v kombinácii administratívy, obchodov a služieb. V sektore B sa nachádza tiež Divadlo Andreja Bagara s funkciou nadregionálneho významu.

V sektore D sa ťažiskovo uplatňujú menšie prevádzky obchodov a služieb, v malej miere doplnené funkciou bývania.

Zástavba sektora E vznikla ako štvrť rodinných domov a víl, preto tu dominovala funkcia bývania. V poslednom období, vzhľadom na polohu tejto časti pamiatkovej zóny, funkciu bývania v sektore E nahrádza občianska vybavenosť. Pôvodné rodinné domy a vily sú funkčne adaptované pre účely kancelárií, služieb a obchodu.

V sektore F prevláda funkcia občianskej vybavenosti, najmä vo forme administratívy, ale aj obchodu a služieb. V menšej miere sa v sektore F vyskytuje funkcia bývania.

V sektore G dominuje funkcia občianskej vybavenosti (obchod, služby, administratíva, kultúra, školstvo, sakrálny objekt) doplnená funkciou bývania.

Zástavba sektora I, podobne ako zástavba sektora E, vznikla ako štvrť rodinných domov a víl s výlučnou funkciou bývania. V poslednom období, vzhľadom na blízkosť tejto časti pamiatkovej zóny k centru mesta, funkciu bývania v sektore I nahrádza občianska vybavenosť. Pôvodné rodinné domy a vily sú funkčne adaptované pre účely kancelárií, služieb a obchodu.

Sektor J v ťažiskovej centrálnej polohe mesta tvorí zástavba, ktorá vznikla v poslednej tretine 20. storočia. Z funkčného hľadiska tu dominuje občianska vybavenosť (obchod, služby) v malej miere doplnená funkciou bývania.

Funkčné využitie územia sektora K taktiež ovplyvňuje centrálna poloha v strede mesta. Prevláda tu občianska vybavenosť, najmä vo forme administratívy, ale aj služieb, školstva, obchodu a kultúry. Funkciu občianskej vybavenosti v sektore K dopĺňa funkcia bývania.

Zástavba v sektore M bola dominantne budovaná pre obytné účely. Dodnes tu prevláda funkcia bývania. Postupne ju nahrádza funkcia občianskej vybavenosti, najmä z dôvodu funkčnej adaptácie niektorých objektov na menšie prevádzky služieb, zdravotníctva, prípadne obchodu. Početnosť funkčne adaptovaných rodinných domov, resp. víl, je, oproti objektom užívaným na pôvodné obytné účely, zatiaľ stále menšinová.

Sektor N sa skladá z území areálov bývalej sladovne, nemocnice, bývalého mestského chudobinca a dvoch bytových domov. Polovica areálu bývalej sladovne v súčasnosti užívaná nie je. Zvyšná časť je využívaná na administratívne účely a služby. Areál nemocnice si zachoval pôvodnú funkciu. Areál bývalého mestského chudobinca je v užívaní polície. Bytové domy si zachovali funkciu bývania.

Špecifickému sektoru O zodpovedá aj jeho funkčné využitie. Rozhodujúcu pozíciu na Kalvárii majú sakrálny objekty. Profánne stavby sú užívané, v niektorých prípadoch prenajímané, cirkevnými inštitúciami na účely občianskej vybavenosti (služby, školstvo). Do sektora O patrí aj obytný súbor na ulici Misionárskej s dominantnou funkciou bývania.

## **2.7 NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY**

Národnou kultúrnou pamiatkou je hnutelná vec alebo nehnuteľná vec pamiatkovej hodnoty, ktorá je z dôvodu ochrany vyhlásená za kultúrnu pamiatku. Ak ide o archeologický nález, národnou kultúrnou pamiatkou môže byť aj neodkrytá hnutelná vec alebo neodkrytá nehnuteľná vec, zistená metódami a technikami archeologického výskumu.

Pod pamiatkovou hodnotou sa rozumie súhrn významných historických, spoločenských, krajinných, urbanistických, architektonických, vedeckých, technických, výtvarných alebo umelecko-remeselných hodnôt, pre ktoré môžu byť veci predmetom individuálnej alebo územnej ochrany.

- V pamiatkovej zóne sa nachádzajú nasledovné nehnuteľné národné kultúrne pamiatky:

č.	adresa	parc.č.	národná kultúrna pamiatka	č. ÚZPF	sektor	
1.	A. Šulgana Wilsonovo nábrežie	1 212	parc. č. 1782, 1783, 1784, 1785, 1786	<b>škola a vila</b>	11232/1-2	G
2.	Cintorínska	4	parc. č. 2132	<b>škola</b>	11847/1	K
3.	Farská	1	parc. č. 346	<b>dom bytový</b>	11860/1	A
4.	Farská	3	parc. č. 1297	<b>banka</b>	2305/1	A
5.	Farská	10	parc. č. 1290	<b>dom bytový</b>	2306/1	A
6.	Farská	17	parc. č. 1320	<b>dom meštiansky</b>	11229/1	A
7.	Farská	18	parc. č. 1257,1256	<b>fara</b>	10848/1	A
8.	Farská	20	parc. č. 1253	<b>dom meštiansky a múr parcelačný</b>	11861/1-2	A
9.	Farská	24	parc. č. 1248	<b>dom meštiansky</b>	10849/1	A
10.	Farská	30	parc. č. 1242/1	<b>dom bytový</b>	11831/1	A
11.	Farská	33	parc. č. 1400	<b>dom bytový</b>	11839/1	A
12.	Farská	34	parc. č. 1231	<b>dom bytový</b>	11895/1	A
13.	Farská	39	parc. č. 1409	<b>dom meštiansky</b>	10835/1	A
14.	Farská	44	parc. č. 1208	<b>dom bytový</b>	11846/1	A
15.	Farská	46	parc. č. 1202	<b>dom meštiansky</b>	11834/1	A
16.	Farská	50	parc. č. 1193	<b>dom bytový</b>	11894/1	A
17.	Fraňa Mojtu	17	parc. č. 1828	<b>vila</b>	11865/1	I
18.	Fraňa Mojtu	31	parc. č. 1866	<b>vila a oplotenie s bránami</b>	11873/1-2	I
19.	Fraňa Mojtu	35	parc. č. 1874	<b>vila</b>	11833/1	I
20.	Kalvária		parc. č. 3518/4-6 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530/1, 3530/7-8, 3688, 3694, 3695, 3696/1-3, 3698, 3699, 3700/1-2, 3701, 3702/1-8, 3703, 3704, 3705/1, 3705/2	<b>kalvária</b>	11664/1-21	O
21.	Kalvária	3	parc. č. 3692, 3693/1, 3693/9, 3693/10	<b>škola a oplotenie</b>	11855/1-2	O
22.	Kalvárska	12	parc. č. 3689-3693, 3697	<b>kláštor nazarénov</b>	1499/1-2	O
23.	Kmeťkova	22	parc. č. 1736	<b>vila</b>	11792/1	E
24.	Kupecká	16	parc. č. 1322/1	<b>dom bytový</b>	10832/1	A
25.	Misionárska 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25		parc. č. 4377, 4378, 4379, 4380, 4381, 4382, 4383, 4384, 4385, 4390, 4393/1-2, 4394/1-2, 4395/1-2, 4396/1-2, 4397/1-2	<b>súbor obytný</b>	11419/1-14	O
26.	Mostná	60	parc. č. 346	<b>dom meštiansky</b>	10665/1	A
27.	Na Vřšku		parc. č. 1259	<b>Kaplnka sv. Michala</b>	1504/1	A
28.	Piaristická	4, 6, 8	parc. č. 1176, 1177, 1178, 1179	<b>kláštor piaristov</b>	1500/1-2	A
29.	Pri synagóge	3	parc. č. 1389	<b>synagóga</b>	1503/1	A
30.	7. pešieho pluku	1	parc. č. 2048	<b>dom spolkový</b>	11893/1	K
31.	Sládkovičova	2	parc. č. 1577	<b>pošta</b>	11230/1	G
32.	Špitálska	6	parc. č. 4552/1-2	<b>nemocnica</b>	11869/1	N
33.	Štefánikova trieda	1	parc. č. 1573	<b>radnica</b>	1476/1	G
34.	Štefánikova trieda	2	parc. č. 1339	<b>dom meštiansky</b>	1496/1	A

35.	Štefánikova trieda	4	parc. č. 1344/1	<b>dom meštiansky</b>	11477/1	A
36.	Štefánikova trieda	7	parc. č. 1547	<b>banka</b>	11231/1	G
37.	Štefánikova trieda	9	parc. č. 1544, 1545	<b>banka a oplotenie s bránami</b>	11904/1-2	A
38.	Štefánikova trieda	13	parc. č. 1522/1	<b>banka</b>	11874/1	A
39.	Štefánikova trieda	18	parc. č. 1380/1	<b>dom meštiansky</b>	11500/1	A
40.	Štefánikova trieda	26	parc. č. 1401	<b>dom meštiansky</b>	10850/1	A
41.	Štefánikova trieda	34	parc. č. 1410	<b>dom meštiansky</b>	11888/1	A
42.	Štefánikova trieda	35	parc. č. 1481/1	<b>banka</b>	11607/1	A
43.	Štefánikova trieda	47, 49	parc. č. 1440/1	<b>dom bytový</b>	11843/1	A
44.	Štefánikova trieda	50	parc. č. 2041, 2042	<b>kasáreň</b>	11871/1	K
45.	Štefánikova trieda	56	parc. č. 2065, 2068/2	<b>vila a oplotenie s bránou</b>	11684/1-2	K
46.	Štefánikova trieda	58	parc. č. 2068/3, 2073/3	<b>vila a oplotenie s bránou</b>	11685/1-2	K
47.	Štefánikova trieda	67	parc. č. 2007, 2008, 2009, 2010	<b>budova administratívna</b>	11018/1	K
48.	Štúrova	9	parc. č. 2122	<b>palác mestský</b>	10545/1	K

## 2.8 FUNKČNÉ VYUŽITIE OBJEKTOV V PAMIATKOVOM ÚZEMÍ

Funkčné využitie objektov priamo ovplyvňuje funkčné využitie územia.

Funkčné využitie budov na území pamiatkovej zóny v Nitre do určitej miery ovplyvňuje vlastníctvo nehnuteľností. V prevažnej časti pamiatkovej zóny (sektory A, B, F, G, J, K a O) prevláda vlastníctvo právnických osôb (firmy, štátne inštitúcie, samospráva, cirkevné organizácie a pod.). V sektoroch D a E je pomer vlastníctva nehnuteľností fyzickými a právnickými osobami relatívne vyrovnaný a v sektoroch I a M prevláda vlastníctvo nehnuteľností fyzickými osobami nad právnickými osobami.

Väčšina objektov v pamiatkovej zóne je využívaná. Zanedbateľné množstvo stavieb je v súčasnosti bez funkčného využitia. Medzi najrozsiahlejšie z nich patrí budova bývalej sladovne a niekoľko ďalších objektov v jej areáli, ktorý je situovaný na území sektora N.

Funkcia občianskej vybavenosti prevláda vo väčšine objektov na územia pamiatkovej zóny (sektory A, B, D, F, G, J, K, N a O). V sektoroch A, B, D a J sa v značnej miere vyskytuje obchodný parter nehnuteľností, resp. parter s funkciou služieb. Administratívne využitie objektov je v širšej miere zastúpené v sektoroch A, G a K. Nehnuteľnosti s kultúrno-spoločenskou funkciou sa nachádzajú najmä v sektoroch A, B, G a K. Školské budovy sú situované hlavne v sektoroch A, G a K. Sakrálne objekty sa nachádzajú predovšetkým na Kalvárii v sektore O, ale určité zastúpenie majú aj v sektore A, menšie v sektoroch G a N.

Funkcia bývania sa objavuje v objektoch všetkých sektorov pamiatkovej zóny Nitra. Najintenzívnejšie je zastúpená na nehnuteľnostiach sektora M a I. Relatívne rovnaký počet objektov užívaných na bývanie, v porovnaní s inak využívanými nehnuteľnosťami, sa nachádza v sektore E. Najmenej výrazná je funkcia bývania v prípadoch objektov na území sektorov B, F, J a N.





### 3 POŽIADAVKY

- Požiadavky ochrany pamiatkového územia sú spracované podľa jednotlivých sektorov (3.1) a niektoré ( požiadavky na: sezónne terasy a sedenia, reklamy a označenia prevádzok, plastiky a drobnú architektúru, dopravu, infraštruktúru vrátane technických zariadení, archeologické náleziská, ochranné pásmo) ako všeobecné pre celé územie pamiatkovej zóny (3.2).
- V rámci všetkých sektorov sú požiadavky stanovené na základe diferencovaného prístupu pri ochrane, údržbe a obnove jednotlivých nehnuteľností podľa ich zatriedenia v pamiatkovom území a v zmysle kategorizácie nehnuteľností (viď priloženú grafickú dokumentáciu: Výkres č. 05 Zásady ochrany pamiatkového územia).
- Stanovené požiadavky sú uvedené a konkretizované v evidenčných listoch jednotlivých nehnuteľností, a to v odseku: Požiadavky na zachovanie a úpravy – parter, fasáda, strecha, hmota, výskum, oplatenie, dvor, zeleň (viď časť: 7. Evidenčné listy).
- Stupeň podrobnosti spracovania evidenčných listov je závislý od charakteru príslušného sektora.
- Odkazy na príslušné ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov sú uvedené iba v časti 3.1.1 Sektor A.

#### 3.1 POŽIADAVKY OCHRANY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA PODĽA JEDNOTLIVÝCH SEKTOROV sú spracované v zmysle rozsahu:

1. Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby
2. Popis z hľadiska zachovania historickej objektivej skladby
3. Požiadavky na primerané funkčné využitie
4. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie
5. Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektivej skladby územia
  - *architektonické, umelecko-historické a výtvarné hodnoty jednotlivých kategórií objektov: nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za NKP, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou, nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia, nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia,*
  - *pamätihodnosti mesta,*
  - *požiadavky z hľadiska zachovania systému opevnenia,*
  - *požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách,*
  - *požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov.*
6. Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov
  - *hmotová skladba zástavby,*
  - *strešná krajina,*
  - *dominanty a výškové zónovanie.*
7. Požiadavky na zachovanie architektonického výrazu
8. Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru
  - *nové plastiky,*
  - *nové pomníky a pamätné tabule,*
  - *ploty, dlažby a oporné múry,*
  - *mobilár – lavičky, koše, kvetináče, stojany, ap., vývesné štíty,*
  - *osvetlenie, nasvietenie - iluminácia historických priestorov a budov,*
  - *predzáhradky,*
  - *výkladce,*
  - *fontány,*
  - *malá architektúra,*
  - *iný mobilár.*
9. Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene
10. Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy



### 3.1.1 SEKTOR A - obsah

<b>A.1</b>	<b>Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby .....</b>	<b>117</b>
<b>A.2</b>	<b>Popis z hľadiska zachovania historickej objektivej skladby ..</b>	<b>119</b>
A.2.1	Nehnutelné národné kultúrne pamiatky .....	120
A.2.2	Nehnutelnosti vytypované na vyhlásenie za NKP .....	121
A.2.3	Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou .....	121
A.2.4	Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	122
A.2.5	Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	122
A.2.6	Pamätihodnosti .....	123
<b>A.3</b>	<b>Požiadavky na primerané funkčné využitie .....</b>	<b>123</b>
<b>A.4</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie .....</b>	<b>124</b>
<b>A.5</b>	<b>Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektivej skladby územia .....</b>	<b>125</b>
A.5.1	Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov .....	125
A.5.2	Požiadavky z hľadiska zachovania objektivej skladby územia .....	126
A.5.2.1	Národné kultúrne pamiatky .....	127
A.5.2.2	Nehnutelnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky.....	127
A.5.2.3	Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou .....	128
A.5.2.4	Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	128
A.5.2.5	Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	129
A.5.2.6	Pamätihodnosti mesta .....	129
A.5.2.7	Požiadavky z hľadiska zachovania systému opevnenia .....	130
A.5.2.8	Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách .....	130
<b>A.6</b>	<b>Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov .....</b>	<b>133</b>
A.6.1	Zachovanie hmotovej skladby zástavby .....	133
A.6.2	Zachovanie strešnej krajiny .....	134
A.6.3	Zachovanie dominánt a výškového zónovania .....	136
<b>A.7</b>	<b>Požiadavky na zachovanie architektonického výrazu .....</b>	<b>137</b>
<b>A.8</b>	<b>Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru .....</b>	<b>138</b>
A.8.1	Ploty, oporné múry .....	139
A.8.2	Spevnené plochy, dlažby, schodiská, zábradlia .....	140
A.8.3	Mobiliár – lavičky, koše, osvetľovacie telesá, markízy.....	140
<b>A.9</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene .....</b>	<b>140</b>
<b>A.10</b>	<b>Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy .....</b>	<b>141</b>



### 3.1.1 SEKTOR A

- Ďurkova, Farská, Fraňa Mojtu, Jozefa Vuruma, Kupecká, Mlynská, Mostná, Na Vršku, Piaristická, Pri synagóge, Radlinského, Svätoplukovo námestie, Školská, Štefánikova trieda, Vikárska, Župné námestie

#### A.1 CHARAKTERISTIKA A POPIS SÚČASNÉHO STAVU SEKTORA Z HĽADISKA URBANISTICKÉHO, VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ZÁSTAVBY

V sektore sa nachádza väčšia časť Dolného mesta, ktoré predstavuje územie s najstarším historickým sídelným usporiadaním v rámci pamiatkovej zóny. Nositeľmi urbanisticko-historických hodnôt územia Dolného mesta sú terénna konfigurácia lokality, urbanistická kompozícia, zachovaná pôdorysná schéma, parcelácia, hmotová skladba, spôsob zástavby, situovanie a rozsah dominant a akcentov urbanistickej a priestorovej štruktúry, strešná krajina, charakteristická silueta. Terénnu konfiguráciu charakterizuje relatívna rovina vo východnej polovici a tiahly pahorok, ktorého chrbát vytvára západné ohraničenie Dolného mesta.

Zástavba sektora siaha od západnej hranice pamiatkovej zóny, západnej časti severnej hranice pamiatkovej zóny vedúcej pozdĺž Župného námestia, čiastočne zahŕňa zástavbu medzi Župným námestím a ulicou Mostná, ďalej do sektoru spadá zástavba bloku ohraničeného ulicou Mostná a západným okrajom Svätoplukovho námestia, zástavba tiahnuca sa pozdĺž západnej strany Štefánikovej triedy až po ulicu Radlinského. Do sektora je zahrnutá aj južná zástavba ulice Radlinského po ulicu Fraňa Mojtu a južným smerom aj východná zástavba Štefánikovej triedy. Sektor A končí líniou ulice Štúrovej, s vynechaním mladšej zástavby na východnej strane južného konca (sektor F) a zástavby okolo OD Tesco (sektor J).

Základ osnovy pôdorysnej schémy Dolného mesta, ktorá sa zachovala do súčasnosti, tvoria línie dnešnej ulice Farská a Štefánikova trieda, pôdorysne usporiadané približne do tvaru písmena „Y“, ktorých trasovanie má pôvod v stredoveku. Ulica Farská má jednu z najzachovalejších zástavieb Dolného mesta a zároveň predstavuje jeho hlavnú spojnicu s Horným mestom. Táto pôdorysná osnova je základom pôdorysnej schémy celého Dolného mesta; ulica Farská je zároveň spojnou Dolného mesta s Horným mestom a hradným kopcom; línia Štefánikovej triedy sa odvíja od asanáciami zväčšeného Svätoplukovho námestia. Vidlica tvorená severnou časťou Štefánikovej triedy a ulicou Farská sa uzatvára pri niekdajšom hoteli „Tatra“. Južným smerom ďalej pokračuje už iba Štefánikova trieda, kde v rámci sektora A končí pri styku s ulicou Štúrova. Na hrebeni tiahleho chrbta pahorku, ohraničujúceho historické jadro Dolného mesta zo západu, leží ulica Piaristická, jej trasa je zhruba súbežná s ulicou Farská. Významné prepojenie ulíc Piaristická a Farská tvorí lokalita Na Vršku, ktorá má formu prudko sa zvažujúceho námestia smerom k ulici Farská. Línia daná ulicou Piaristická ďalej pokračuje ulicou Jozefa Vuruma a ulicou Vikárska smerom na sever. Na zmienené dve hlavné línie stretávajúce sa pri hoteli Tatra nadväzuje sieť ulíc, vyformovaná v priebehu 16. až 19. storočia. Ulice sú vedené v smere západ-východ a prispôbujú sa terénnej konfigurácii.

Od siete ulíc sa odvíja parcelácia. Charakterizujú ju nepravidelné dlhé parcely orientované, resp. nasmerované k uliciam, ktoré blok lemujú (Štefánikova trieda, ulice Piaristická, Jozefa Vuruma, Pri synagóge, Kupecká, Mostná, Ďurkova). Parcely sú spravidla najintenzívnejšie zastavané pozdĺž ulíc objektmi s jedným dvorovým krídlom v pôdorysnom tvare písmena „L“, prípadne dvomi dvorovými krídlami usporiadanými do pôdorysného tvaru nepravidelného, prípadne pravidelného písmena „U“. Menšie, nepravidelné štvoruholníkové parcely odvodené od tvaru obdĺžnika, v menšej miere štvorca, pomerne často bez pravých uhlov, sa nachádzajú takmer vo všetkých blokoch predmetného sektora. Ďalej sa tu nachádzajú krátke parcely, ktoré sú výsledkom priečného delenia dlhej parcely po okraji bloku, a to parcelácia ulice Školská, po východnej strane ulíc Vikárska, Mlynská, Radlinského a čiastočne ulíc Kupecká a Pri synagóge. Krátke parcely sú zastavané blokovými stavbami, zriedka sa tiahnucimi do vnútra parcely jedným dvorovým krídlom.

Pôvodnú, relatívne drobnú historickú štruktúru parciel územia akcentujú rozsiahlejšie historické parcely kláštorných komplexov piaristov a milosrdných sestier sv. Vincenta, reagujúce na existujúcu rastlú pôdorysnú schému sídla, ale prinášajúce pravouhlé usporiadanie a tvary parciel. Relatívne veľkú

nepravidelnú parcelu má aj bývalá meštianska škola pri vyústení ulice Jozefa Vuruma do priestranstva Na Vŕšku.

V hustej radovej zástavbe sa v súčasnosti lokálne nachádzajú prieluky, plochy po asanácii objektov.

Historická úzka parcelácia, s kontrastom rozsiahlejších parciel komplexov, je zaniknutá vo viacerých polohách. Na západnej strane dnešnej Štefánikovej triedy, približne oproti vyústeniu ulice Radlinského, trojica veľkorozmerných budov (aj v rámci vnútrobloku) zahŕňa viacero menších historických parciel. Na východnej strane severnej časti ulice Piaristická nahradil drobnejšiu radovú zástavbu solitér administratívnej budovy s okolitým areálom (Okresné riaditeľstvo Policajného zboru Nitra). Na východnej strane dnešnej Štefánikovej triedy, v blízkosti vidlicovitého rozdvojenia s ulicou Farská, asanovanú kompaktnú radovú zástavbu niekoľkých parciel nahradila široká ulica Palárikova, vytvárajúca prepojenie s ulicou Fraňa Mojtu. Najrozsiahlejší zánik pôvodnej parcelácie predmetného sektora je dôsledkom plošnej asanácie veľmi rastlej štruktúry zväčša prízemných mestských domov, usporiadanej do dvoch blokov niekdajšej štvrte Tabáň situovanej južne od kláštora piaristov.

Zástavba i výškové zónovanie územia sektora sú rôznorodé, celkovo však zástavba pôsobí dojomom ucelenosti. Územie je definované radovou a blokovou zástavbou s domami pôdorysného tvaru L a U. Krátke parcely po krajoch blokov sú väčšinou zastavané blokovými stavbami, ojedinele stavbami tvaru U a L.

V rámci celého sektora je prísne dodržaná uličná čiara zhodná so stavebnou, ktorú narušajú niektoré nehnuteľnosti pochádzajúce z 2. pol. 20. storočia, situované na parcele zasunutím za uličnú čiaru (Štefánikova trieda 14, 10; ulica Kupecká 1, 3, 5, 18; ulica Piaristická 21, 23, 25) a solitérne situované stavby z 2. pol. 20. storočia (ulica Ďurkova 3, 13, 15; ulica Piaristická 5, 10, 12). Pre územie je charakteristická zástavba parciel v uličnej časti buď na celú šírku alebo s podbrániami, a to buď podbránia situované v osi budovy alebo asymetricky, či na krajnej osi. Objekty dvorových traktov neprevyšujú výšku hrebeňa strechy uličných krídiel.

Najpočetnejšiu skupinu nehnuteľností tvoria meštianske domy s dvomi nadzemnými podlažiami, so sedlovými strechami, s hrebeňom rovnobežným s ulicou, ktoré majú v danej lokalite najväčšie zastúpenie. Mnohé z nich predstavujú pavlačové bytové domy. Sú to nehnuteľnosti evidované v ÚZPF a nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami. Menší podiel predstavujú meštianske a rodinné domy s jedným nadzemným podlažím, so sedlovými strechami, s hrebeňom rovnobežným s ulicou (tie sa v koncentrovanejšej podobe nachádzajú na severnej strane ulice Ďurkova a južnej časti ulice Radlinského), zaradené medzi nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami. Ďalšou skupinou sú bytové, meštianske a mestské domy s tromi nadzemnými podlažiami s podkrovím, významnejšie z nich sú evidované v ÚZPF, či sú vytipované na vyhlásenie za NKP, menej hodnotné sú zaradené do kategórie nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami, alebo po rekonštrukčných úpravách do kategórie objekty rešpektujúce pamiatkové hodnoty. Vyššou podlažnosťou sa v sektore prezentujú predovšetkým stavby z 20. až začiatku 21. storočia. Túto mladšiu zástavbu tvoria 3-4 podlažné obytné, polyfunkčné a administratívne domy, vo väčšej miere so sedlovými strechami, postavené na mieste po rozsiahlych asanáciách domov na uliciach Mostná, Kupecká, Piaristická, Farská, Štefániková tr., zaradené do kategórie nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty.

Nehuteľnosti s tradičnými šikmými strechami dopĺňajú 3-4 podlažné domy s plochými strechami. Ide o mladšie obytné a polyfunkčné domy, postavené na mieste asanovaných domov na uliciach Pri Synagóge 4, Školská 1, 3, 6, Svätoplukovom námestí 1, 1B, 3, Ďurkova 13, 15, či na ploche bývalých dvorov a záhrad na Župnom námestí, ktoré svojim situovaním a hmotovo-priestorovým riešením rešpektujú historickú zástavbu. V duchu moderného prístupu tvorby v pamiatkovom území sa na ulici Školská 1, 3, a Ďurkova 11 nachádzajú 3-5 podlažné polyfunkčné domy s plochými alebo mierne zošikmenými strechami, terasovite ustupujúcimi od ulice, rešpektujúce historické sklony striech. Historickú zástavbu nevhodne, plošne a výškovo, dotvárajú mestské či administratívne 2-6 podlažné budovy, ktoré boli postavené na ploche po zlúčení 2 a viacerých parciel, a to vo väčšom zastúpení na uliciach Piaristická 3, 5, 10, 12, 21, 23, 25, Ďurková 13, 15, Mlynská, Štefániková trieda 6, 10, 12, 14, 27, Svätoplukovo námestie 1, 1B, 3, ako i vsadením jedného nevhodne hmotovo a architektonicky riešeného domu s plochou strechou rušivo osadeným do jestvujúcej uličnej historickej zástavby na uliciach Vikárska 2, 16, Farská 16, Kupecká 1, 3, 5, 18.

Charakter sektora spoluvytvárajú aj jeho dominanty a akcenty. Najvýraznejšiu dominantu z dôvodu situovania objemu a výšky stavby predstavuje kláštor piaristov s dvojvežovým Kostolom sv. Ladislava.

Z hľadiska výšky je ďalšou dominantou veža Kostola Navštívenia Panny Márie na ulici Farská. Akcenty pôvodnej urbanistickej štruktúry z hľadiska situovania vytvára Kaplnka sv. Michala, nachádzajúca sa na Vírsku, a objekt bývalého hotela Tatra, vybudovaný na mieste spojenia ulice Farská a Štefánikova trieda. Za dominanty sa nepovažujú viacpodlažné, či pôdorysne objemnejšie objekty, pochádzajúce z druhej polovice 20. až začiatku 21. storočia, ako napríklad objekty na Svätoplukovom námestí, uliciach Piaristická, Kupecká, Župnom námestí, či obytné domy na ul. Ďurkova, Štefánikova trieda.

V uličných pohľadoch sa zástavba prejavuje viacosovými fasádami so symetrickými a asymetrickými podbrániami.

Historická strecha je v danom území tvarovo zachovaná na stavebne starších objektoch. Historicky je tu potvrdená a dodnes zachovaná prevládajúca sedlová strecha so sklonom najmenej 38-45°. V menšej miere sú zastúpené valbové (hlavne pri nárožných objektoch na konci radovej zástavby) a ploché strechy. Hrebene striech objektov, resp. ich uličných krídel, sú spravidla orientované rovnobežne s líniou uličnej fasády. Pultové strechy sa dominantne uplatňujú predovšetkým na dvorových krídlach. Ploché strechy sú charakteristické pre objekty mladšie, zo začiatku 20. stor. až po súčasnosť.

V malej miere sú v území zastúpené domy s plochými strechami terasovite ustupujúcimi do vnútra zástavby, realizované v poslednom období. Takéto terasovité riešenie striech umožňuje vstúpiť modernou architektúrou do historického územia v polohe rezervných plôch až do úrovne striech a naplniť tak súčasné kapacitné požiadavky investorov, a pritom priestorovo vhodne dotvárať historické prostredie a zároveň zachovať chránené priehľady v území.

Historické strechy dotvárajú strešné prevetrávajúce okienka štvorcového tvaru a strešné prevetrávacie vikiere menších rozmerov. Gradáciu historickej strešnej úrovne určujú vrcholy strešných vežíčiek, dekoratívne ukončenia štítov, atikové nadstavce.

Charakteristickými prvkami strešnej krajiny historického územia sú komínové telesá murované z tehál, neomietané, hladké, bez dekorácie. V danom území má negatívny dopad na strešnú krajinu asanácia komínových telies, ktoré sa dodnes zachovali iba na niektorých objektoch. Nevhodne sú tu zastúpené novodobé rozmernejšie strešné vikiere, ktoré sú v ojedinelých prípadoch radené husto vedľa seba.

Tradičnou krytinou bola, a v súčasnosti aj je, maloformátová keramická škridla farby červených odtieňov, ktorá bola pre dané územie typická, pravdepodobne minimálne v 19. storočí. V menšej miere sa uplatňuje plech.

Špecifická podoba historickej parcelácie, ktorá postupným vývojom dospela do stavu, ktorý dokumentuje katastrálna mapa z konca 19. storočia, resp. začiatku 20. storočia, zostáva na území sektoru v súčasnosti zachovaná vo vysokej miere.

Zásahom do historickej urbanistickej a priestorovej štruktúry sú rušivo doplnené novostavby pri zmene plošnej zástavby, ktoré negatívne zasiahli hlavne do historickej pôdorysnej schémy. Takými rušivými stavbami je trojica veľkorozmerných budov obchodných domov na západnej strane dnešnej Štefánikovej triedy, približne oproti vyústeniu ulice Radlinského; budova Okresného riaditeľstva Policajného zboru Nitra s okolitým areálom na východnej strane severnej časti ulice Piaristická. Taktiež rušivým zásahom je sekundárne vytvorená široká ulica Palárikova na východnej strane dnešnej Štefánikovej triedy, ktorá sa rozprestiera na ploche niekoľkých parciel.

Možno konštatovať, že urbanistické, výškové a priestorové usporiadanie územia sektoru je zachované na cca 75-80 %.

## **A.2 POPIS Z HLADISKA ZACHOVANIA HISTORICKEJ OBJEKTOVEJ SKLADBY**

V priebehu vývoja urbanistickej štruktúry na území sektoru, s určitou periodicitou, dochádzalo k prestavbám a úpravám objektov do súdobého slohu. Aj v súčasnosti prechádzajú objekty nepretržite premenami.

V súčasnosti na území sektora prevládajú slohy 19. a začiatku 20. storočia. – klasicizmus, historizujúce slohy, secesia, eklektizmus, funkcionalizmus, pričom najstarší prezentovaný sloh je barok. Veľké množstvo z týchto objektov má starší stavebný základ a ide o najstaršie objekty nachádzajúce sa v sektore. Staršie obdobie ako barok, či renesancia je možné vyčítať na hmotách viacerých objektov. Prestavbami starších



objektov ako i zástavbami voľných plôch, či už po asanácii starších domov alebo na pôvodne nezastavaných plochách, sa do historickej zástavby dostala i súdobá architektúra.

V dôsledku niektorých nevhodných obnov objektov ubudlo v niektorých prípadoch z autentického stavebno-historického detailu, zaniklo to, čo nebolo obhliadkovými prieskumami zdokumentované. Aj zo zdokumentovaného fondu umelecko-remeselných detailov bolo in situ zachované iba torzo. Hodnotu autentického umelecko-remeselného detailu je možné vnímať viac na nehnuteľnostiach, ktoré sú zaradené do kategórie národné kultúrne pamiatky (NKP) a vytypované na vyhlásenie za NKP, ako u nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou a nižších kategórií.

## A.2.1 Nehnuteľné národné kultúrne pamiatky (NKP)

Predmetnú skupinu tvoria objekty disponujúce pamiatkovými hodnotami, ktoré boli z dôvodu individuálnej ochrany vyhlásené za národné kultúrne pamiatky. Ich pamiatkové hodnoty sa koncentrujú do objemového členenia, výškového usporiadania, hmotovo-priestorovej skladby, architektonického riešenia exteriéru, dispozičnej skladby, konštrukčného alebo technického riešenia objektu, architektonického, výtvarného alebo umelecko-remeselného riešenia interiéru a pod.. Objekty často vykazujú relatívne vysoký stupeň autenticity. Umelecko-remeselný detail býva zastúpený najmä v exteriéroch, ale aj v interiéroch, a to v podobe tvarových kópií, vzácnejšie aj originálov. V prípade objektov NKP na území sektora je úroveň zachovania autentického originálu rôzna.

Fasády budov sú nositeľmi architektonických slohov baroka, klasicizmu, historizmu, secesie. Stavebne patria medzi najstaršie stavby v území pochádzajúce zo stredoveku. Ich stredoveký pôvod je skrytý v murivách suterénov a v pôdorysných obrysoch stavieb.

Za národné kultúrne pamiatky je v súčasnosti vyhlásených 28 nehnuteľností, čo je viac ako 15 % z celkového počtu objektov nachádzajúcich sa v sektore. Takmer 2/3 objektov sú v dobrom stavebno-technickom stave, 1/3 vo vyhovujúcom stavebno-technickom stave, 2 objekty sú v narušenom stavebno-technickom stave. V rámci obnov prešlo 8 objektov (č. ÚZPF: 10849/1, 10848/1-2, 2305/1, 1504/1, 1500/1-2, 1496/1, 11888/1, 11607/1) pamiatkovými výskumami, ktoré preverili ich pamiatkové hodnoty.

Tri nehnuteľné národné kultúrne pamiatky (ulica Farská 30, 44, 46) sú zaradené do zoznamu pamätihodností mesta Nitry.

- V sektore sa nachádzajú nasledovné nehnuteľné národné kultúrne pamiatky:

Adresa:	orient. č.	parc. č.	unifikovaný názov	č. ÚZPF
1. Farská	50	1193	dom bytový	11894/1
2. Farská	46	1202	dom meštiansky	11834/1
3. Farská	44	1208	dom bytový	11846/1
4. Farská	34	1231	dom bytový	11895/1
5. Farská	30	1242/1	dom bytový	11831/1
6. Farská	24	1248	dom meštiansky	10849/1
7. Farská	20	1253	dom meštiansky a múr parcelačný	11861/1-2
8. Farská	18	1257,1256	fara, r.k. a dvor	10848/1-2
9. Farská	10	1290	dom bytový	2306/1
10. Farská	1	346	dom bytový	11860/1
11. Farská	3	1297	banka	2305/1
12. Farská	17	1320	dom meštiansky	11229/1
13. Farská	33	1400	dom bytový	11839/1
14. Farská	39	1409	dom meštiansky	10835/1
15. Kupecká	16	1322/1	dom bytový	10832/1
16. Mostná	60	346	dom meštiansky	10665/1
17. Na Vŕšku	1290	1259	Kaplnka sv. Michala	1504/1
18. Piaristická	4,6,8	1176,1177, 1178,1179,	kláštor Piaristov	1500/1-2

19. Pri synagóge	3	1389	synagóga	1503/1
20. Štefánikova trieda	2	1339	dom meštiansky	1496/1
21. Štefánikova trieda	4	1344/1	dom meštiansky	11477/1
22. Štefánikova trieda	18	1380/1	dom meštiansky	11500/1
23. Štefánikova trieda	26	1401	dom meštiansky	10850/1
24. Štefánikova trieda	9	1544,1545	banka a oplotenie s bránami	11904/1-2
25. Štefánikova trieda	34	1410	dom meštiansky	11888/1
26. Štefánikova trieda	13	1522/1	banka	11874/1
27. Štefánikova trieda	35	1481/1	banka	11607/1
28. Štefánikova trieda	47-49	1440/1	dom bytový	11843/1

### A.2.2 Nehnutelnosti vytypované na vyhlásenie za NKP

Medzi nehnuteľnosťami vytypované na vyhlásenie za NKP sú zaradené objekty, ktoré si zasluhujú individuálnu ochranu na úrovni národnej kultúrnej pamiatky, ale ich legislatívny stav pri uplatňovaní pamiatkovej ochrany ich stavia na nižší stupeň ochrany.

Pamiatkové hodnoty objektov vytypovaných na vyhlásenie za NKP sa koncentrujú do objemového členenia, výškového usporiadania, hmotovo-priestorovej skladby, architektonického riešenia exteriéru, dispozičnej skladby, konštrukčného alebo technického riešenia objektu, architektonického, výtvarného a umelecko-remeselného riešenia interiéru. Objekty vykazujú relatívne vysoký stupeň autenticity, sú vo vyhovujúcom stavebno-technickom stave a sú zaradené do zoznamu pamätihodností mesta Nitry.

- V sektore sa nachádzajú nasledovné nehnuteľnosti vytypované za NKP:

Adresa:	orient. č.:	parc. č.:	názov:
1. Kupecká	7	1349	dom meštiansky
2. Farská	21	1358, 1359, 1361	kostol a kláštor milosrdných sestier

### A.2.3 Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou

Do kategórie sú zaradené nehnuteľnosti vybudované v rôznych obdobiach a slohových výrazoch, ktoré disponujú pamiatkovou hodnotou, spravidla urbanistickou, architektonickou a umelecko-historickou. Svojím objemovým členením, výškovým usporiadaním a architektonickým riešením exteriéru vhodne dotvárajú prostredie uličných interiérov pamiatkového územia.

Pamiatkové hodnoty týchto objektov však nedosahujú takú úroveň, aby mohli byť zaradené do kategórie vytypovaných alebo navrhnutých na vyhlásenie za NKP. V porovnaní s interiérom za pamiatkovo hodnotnejší je považovaný ich exteriér, a taktiež ich spolupôsobenie s ostatnými objektmi v rámci zachovanej urbanistickej štruktúry pamiatkových území. Oproti nehnuteľnostiam zaradeným do predchádzajúcich kategórií tieto objekty disponujú výraznejším potenciálom novodobých úprav interiérov a dispozičnej skladby.

Medzi nehnuteľnosťami s pamiatkovou hodnotou sú zaradené objekty z rôznych časových a slohových období, objekty uličných aj dvorových krídiel. Je možné ich rozdelenie do dvoch skupín.

Prvú skupinu tvoria objekty so starším stavebným základom, ktorých hodnota spočíva v zachovanom historickom a architektonickom výraze fasád so zachovanými slohotvornými umelecko-remeselnými prvkami, ktorými sú okenné šambrány, rímsy, kamenné portály, výplne otvorov, štuková výzdoba fasád, oplotenia. Fasády sú nositeľmi prvkov od baroka cez klasicizmus a secesiu po historizmus a eklektizmus. Charakteristická je pre ne pomerne veľká koncentrácia pamiatkových hodnôt v podobe objemového výrazu objektov, architektonickej koncepcie fasád, historických murív a omietok, ako i umelecko-remeselného detailu v exteriéroch. Niektoré z nich majú asanované dvorové krídla, ale fasády uličných krídiel majú zachované v takmer autentickom historickom výraze. Nakoľko analýze nehnuteľností neboli podrobené vo všetkých prípadoch ich interiéry (neboli sprístupnené), nie je možné reálne zhodnotiť ich pamiatkové hodnoty.

Do druhej skupiny patria časovo mladšie nehnuteľnosti, pochádzajúce z 20., 30. až 50. rokov 20. storočia, ktoré prezentujú modernejšie slohy ako sú funkcionalizmus, či ranná moderna. Z urbanistického hľadiska

vhodne dopĺňajú urbanistickú štruktúru pamiatkovej zóny. Spravidla v princípe dodržiavajú pôvodnú parceláciu, uličnú čiaru, pôvodný spôsob zástavby parcely a do veľkej miery rešpektujú pôvodnú hmotovo-objemovú štruktúru konkrétnej lokality.

Objekty tejto kategórie s počtom 85 tvoria približne 51% z celkového počtu objektov nachádzajúcich sa v sektore.

Väčšina nehnuteľností sa nachádza v dobrom či vyhovujúcom stavebno-technickom stave. Niektoré sú zaradené do zoznamu pamätihodností mesta Nitra.

#### **A.2.4 Nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia**

Nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia delíme do dvoch skupín podľa doby ich vzniku a ich autentického výrazu.

Do prvej skupiny patria nehnuteľnosti so starším stavebným základom, ktorých pamiatkové hodnoty boli prevažne narušené úpravami fasád v 2. pol. 20. storočia. Stavby dotvárajú historické prostredie viac hmotovo-priestorovou skladbou ako architektonicko-výtvarným výrazom. Vplyvom novodobej nevýraznej prestavby fasád v polovici 20. storočia došlo k narušeniu historického charakteru týchto objektov. U niektorých je zreteľná snaha o prinavrátenie, resp. prispôbenie architektonických prvkov fasád v modernom duchu. Znovuobnovenie historicko-architektonického výrazu by bolo možné na základe výsledkov archívneho výskumu a hĺbkovej sondáže murív.

Do druhej skupiny patria stavby z 2. pol. 20. storočia, a zač. 21. storočia, postavené na mieste starších asanovaných objektov v uličnej i dvorovej zástavbe. Hmotovo-priestorovo dotvárajú historické prostredie, nakoľko boli postavené na voľných parcelách, v urbanistickej kompozícii nadväzujúcej na pôvodnú radovú zástavbu ulice, rešpektujúc uličné čiary a parceláciu, aj keď plošnú zástavbu parcel nerešpektujú v plnom rozsahu, ale ich miera zastavanosti je z hľadiska prezentácie pamiatkového územia akceptovateľná. Celkové hmotové riešenie vychádza z historickej koncepcie zástavby, architektonické prvky sú riešené v zjednodušenej modernej forme. Ide o jedno až štvorpodlažné budovy, v uličnej i dvorovej zástavbe, ktoré však aj napriek vyššej podlažnosti výškovo neprevyšujú korunné rímsy susedných objektov, resp. objektu v bezprostrednej blízkosti (na predmetnej ulici). Prevažne sú nehnuteľnosti ukončené šikmými strechami, menej zastúpené sú u týchto nehnuteľností ploché strechy. Začiatkom 21. storočia sa začína používať riešenie plochej, terasovite ustupujúcej strechy, či oblá strecha, ktoré spĺňajú požiadavky investorov pre maximálne využitie parcely a zároveň rešpektujú výškové úrovne korunných ríms, či úrovne žlabov a úroveň hrebeňov sedlových striech.

Objekty prezentujú stavebnú aktivitu príslušného obdobia a sú dokumentom vývojového smeru architektúry. Objekty tejto kategórie s počtom 45 tvoria približne 27% z celkového počtu objektov nachádzajúcich sa v predmetnom sektore.

Kedže ide väčšinou o najmladšie objekty, zachované sú väčšinou v dobrom stavebno-technickom stave.

#### **A.2.5 Nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia**

Do tejto kategórie patria objekty, ktorých situovanie, rozsah, objemové členenie, výškové usporiadanie alebo architektonické riešenie exteriéru nerešpektuje koncepciu daného historického prostredia.

Patria sem stavby z 2. polovice 20. storočia a 21. storočia. Objekty buď nahrádzajú asanované stavby, alebo boli situované mimo historickej zástavby.

Ich začlenenie do územia nerešpektuje urbanistické princípy, od čoho sa odvíja aj nerešpektovanie princípov zástavby daného územia. Objekty menšej mierky buď nerešpektujú historickú priestorovú zástavbu parcely, často sú zasunuté za stavebnú čiaru, ktorá vytvára uličnú líniu.

Objekty väčšej mierky sú riešené v rozsahu objemu viacerých objektov, sú pôdorysne a výškovo naddimenzované oproti pamiatkovo hodnotnej zástavbe. Objekty svojím objemom, architektonickým výrazom alebo situovaním pôsobia rušivo v kontexte s pamiatkovými hodnotami územia.

Objekty tejto kategórie s počtom 12 tvoria približne 7% z celkového počtu objektov nachádzajúcich sa v predmetnom sektore.

Kedže ide väčšinou o najmladšie objekty, tieto sú zachované v dobrom stavebno-technickom stave.

## A.2.6 Pamätihodnosti

Špecifickou kategóriou objektov sú objekty evidované ako pamätihodnosti mesta Nitra. Mesto Nitra vedie zoznam pamätihodností od roku 2009.

- Aktuálny zoznam pamätihodností (bez plastík a drobnej architektúry) je nasledovný:

Adresa:	orient. č.:	názov:
1. Štefánikova trieda	8	mestský dom
2. Štefánikova trieda	11	mestský dom
3. Štefánikova trieda	15	mestský dom
4. Štefánikova trieda	17	meštiansky dom
5. Štefánikova trieda	24	meštiansky dom
6. Štefánikova trieda	25	meštiansky dom
7. Štefánikova trieda	29	bytový dom
8. Štefánikova trieda	39	mestský dom
9. Farská 27, Pri synagóge	6	mestský dom
10.Farská	4	budova bývalého kapitulského hostinca
11.Farská	19,21	kostol a kláštor milosrdných sestier sv. Vincenta de Paul
12.Farská	25	mestský dom
13.Farská	31	mestský dom
14.Kupecká	1	bytový dom
15. Kupecká	2	obytný dom
16. Kupecká	4	mestský dom
17. Kupecká	6	mestský dom
18. Kupecká	7	mestský dom
19. Kupecká	9	obytný dom
20. Kupecká	14	bytový dom
21. Fraňa Mojtu	10	kostol reformovanej kresťanskej cirkvi
22. Fraňa Mojtu	10	budova fary reformovanej kresťanskej cirkvi
23. Farská	41	budova bývalého hotela Tatra
24. Jozefa Vuruma	2	budova školy

## A.3 POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

Dnešné funkčné využitie pamiatkovej zóny možno klasifikovať ako adekvátne danému historickému centru. Súčasná polyfunkčná náplň využitia územia je pozitívne hodnotená. Polyfunkčná funkcia územia zostala zachovaná dodnes, v súlade s dnešnými nárokmi spoločnosti. Územie si zachovalo charakter atraktívneho historického centra s primeraným využitím a zhodnotením pamiatkového fondu. V sektore je 72 % obytných stavieb (49 bytových domov, 66 meštianskych domov, 8 rodinných domov, 1 fara), pričom iba 20% (27 rodinných a bytových domov) z nich plní čisto obytnú funkciu, 40% z nich sú polyfunkčné (49 nehnuteľností), 40% plní funkciu obchodu, či administratívy 24% z celkového množstva nehnuteľností je občianskych stavieb (3 školy, 18 administratívnych budov, 3 banky, 2 hotely, 1 hostinec, 14 obchodov), najmenšie zastúpenie majú cirkevné stavby (5 kostolov a kláštorov), tvoria 3% z celkového počtu budov.

Funkčné využitie územia nadväzuje na funkčnú náplň jednotlivých objektov. Pri rozhodovaní o funkcii objektov je nutné dokonale poznať ich vnútorné usporiadanie, disponibilné plochy, reprezentačnosť priestorov a pamiatkové hodnoty. Funkčné využitie objektov je potrebné regulovať tak, aby vo vzťahu k požiadavkám prevádzky nedochádzalo k postupným hmotovým (nadstavby, dostavby), či architektonickým (úpravy fasád) zmenám objektov, ktoré by narušili historický či autentický výraz budov.

Zvolené funkcie by mali umocňovať atmosféru historického prostredia. Obnova historických objektov, najmä osobitne pamiatkovo chránených, v záujme funkcie, ktorá je v protiklade s výtvarným, dispozičným alebo architektonickým či stavebným riešením, nedáva nádej na dobrý výsledok, ani na ekvivalentnosť vynaložených prostriedkov.

▪ Požiadavky:

1. Historickú funkčnú náplň objektov (bývanie a služby, či malé obchodíky) je žiaduce zachovať.
2. Pre objekty sú prípustné funkcie: súkromné bývanie, kaviarne, cukrárne, stravovacie zariadenia typu rýchle občerstvenie, predajne, základná občianska vybavenosť s bližšou špecifikáciou funkcie na administratívu, predajne s umeleckými či spomienkovými predmetmi, antikvariát, predajne s cirkevnou literatúrou, menšie galérie a múzeá muzeálnej či umeleckej tvorby s prístupom k cirkevným zbierkam.
3. Pre objekty typologicky radené k obytným je potrebné bývanie uprednostňovať ako prvoradú funkciu.
4. Pre objekty typologicky radené ako objekty administratívneho charakteru je potrebné uprednostňovať ako prvoradú funkciu administratívu.
5. Pri využívaní stavieb a plôch prihliadať na ich kapacitné a stavebno-technické možnosti, a to vo všetkých nadzemných podlažiach vrátane suterénov a podkrovných priestorov.
6. Suterény a podkrovné priestory nesmú byť chápané ako plnohodnotné priestory a tomu prispôsobiť ich funkciu.
7. Do podkrovných priestorov povoľovať iba funkcie, ktoré si nevyžadujú veľké nároky na svetelné podmienky; musia byť rešpektované požiadavky z hľadiska zachovania strešnej krajiny, zobrazujúcej sa v diaľkových pohľadoch.
8. Výsledné riešenie nesmie narúšať pohľadovo, prevádzkovo alebo svojím technickým riešením pamiatkovú charakteristiku územia.
9. Z územia vylúčiť prevádzky s potrebou veľkej frekventovanosti dopravy.
10. V historickom území nesmú byť umiestňované nevhodné, hlučné alebo znečisťujúce funkcie.
11. Prípadné požiadavky umiestňovania prevádzok vyžadujúcich si väčšie priestorové nároky je nevyhnutné situovať mimo územia sektora.
12. Severnej časti Štefánikovej triedy ponechať charakter pešej zóny s obmedzením dopravy pre zásobovanie.

#### **A.4 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE**

Pôdorys tejto časti územia je základným urbanistickým prvkom celého Dolného mesta, ktorý patrí k najviac zachovaným hodnotám. Historický pôdorys, sieť ulíc, parcelácia, námestie, línie stavebnej a uličnej čiary musia ostať zachované. Historickú parceláciu nie je možné meniť zlučovaním alebo delením parciel, aby nedošlo k zmene stavebných princípov ustálených historickým vývojom a nevznikali hmoty zástavby, ktoré by svojou mierkou nevhodne narúšali kompozíciu pamiatkového prostredia.

Zásahom do historickej urbanistickej štruktúry sú rušivo doplnené novostavby pri zmene plošnej zástavby, ktoré negatívne zasiahli hlavne do historickej pôdorysnej schémy (ulica Piaristická 5, 10, 12, 21, 23, ulica Ďurkova 13, 15, Štefánikova trieda 27, Svätoplukovo námestie 1). Nakoľko však ide o pomerne mladé objekty s dobrým stavebno-technickým stavom, je potrebné ich rešpektovať.

Zánik pôvodnej parcelácie spôsobila asanácia drobnejšej radovej zástavby prízemných mestských domov na východnej strane severnej časti ulice Piaristickej a následný vznik solitérnej administratívnej budovy s okolitým areálom, ktorú dnes využíva Okresné riaditeľstvo Policajného zboru Nitra. Ďalším výrazným zásahom do historickej parcelácie bolo vytvorenie ulice Palárikova, ktorá narúša historický urbanizmus. Najrozsiahlejší zánik pôvodnej parcelácie predmetného sektora bol dôsledkom plošnej asanácie veľmi rastlej štruktúry, zväčša prízemných mestských domov, usporiadanej do dvoch blokov niekdajšej štvrte Tabáň, situovanej južne od kláštora piaristov.

Vzniknuté prieluky a plochy po asanáciách je potrebné doplniť objektmi tak, aby bola rehabilitovaná narušená štruktúra. Pozornosť treba venovať revitalizácii dvorových častí, eliminovať nevhodné architektonicky a urbanisticky riešené objekty a novú výstavbu navrhovať s rešpektom na historický

urbanizmus. Pri akýchkoľvek stavebných zámeroch v tejto časti územia pamiatkovej zóny treba rešpektovať urbanistické, hmotové a architektonické dominanty prvotných, historicky významných objektov. Prípadné požiadavky umiestňovania ďalších nevyhnutných prevádzok je potrebné situovať v existujúcich objektoch.

▪ Požiadavky:

1. Zachovať rastlý charakter územia, terénnu konfiguráciu charakterizovanú relatívnou rovinou vo východnej polovici a tiahly pahorok, ktorého chrbát vytvára západné ohraničenie Dolného mesta.
2. Zachovať základnú osnovu pôdorysnej schémy sektoru tvorenej líniou dnešnej Štefánikovej triedy a ulice Farská, pôdorysne usporiadaných približne do tvaru písmena „Y“, vedúcou od Župného námestia južným smerom.
3. Zachovať ulicu Farskú ako spojnicu Dolného mesta s Horným mestom a hradným kopcom.
4. Zachovať sieť ulíc prispôsobujúcej sa terénnej konfigurácii s rastlým charakterom, dotvorenú ulicou Piaristická, Jozefa Vuruma a ulicou Vikárska a na ne nadväzujúce priečne uličky v smere západ-východ.
5. Zachovať parceláciu charakterizovanú nepravidelnými dlhými parcelami orientovanými kolmo na osi ulíc, ktoré blok lemujú (Štefánikova trieda, ulice Piaristická, Jozefa Vuruma, Pri synagóge, Kupecká, Mostná a Ďurkova).
6. Zachovať existujúce krátke parcely ako výsledok priečného delenia dlhej parcely po okraji bloku: parcelácia po východnej strane ulice Vikárska, Mlynská, Radlinského, Školská, Pri synagóge a Kupecká.
7. Zachovať menšie nepravidelné štvoruholníkové parcely odvodené od tvaru obdĺžnika, v menšej miere štvorca, pomerne často bez pravých uhlov.
8. Zachovať akcentujúce rozsiahlejšie parcely kláštorných komplexov piaristov a milosrdných sestier sv. Vincenta, bývalej meštianskej školy Na Vříšku.
9. Zachovať historické zastavanie parciel pozdĺž ulíc objektmi s jedným dvorovým krídlom v pôdorysnom tvare písmena „L“, prípadne dvomi dvorovými krídlami usporiadanými do pôdorysného tvaru nepravidelného, prípadne pravidelného písmena „U“.
10. Zachovať zastavanosť krátkych parciel blokovými stavbami, zriedka sa tiahnucimi do vnútra parcely jedným dvorovým krídlom.
11. Parcely nespájať, nerozčleňovať ani po dĺžke ani po šírke.
12. Zachovať striedanie pôvodných úzkych parciel so širšími pôvodnými parcelami.
13. Obnoviť pôdorysnú schému v deštruovaných častiach – ulica Palárikova a niekdajšia štvrť Tabáň.
14. Nerozširovať zástavbu v bývalom areáli kláštora piaristov, ploche prinavrátiť historický charakter záhrad.
15. Pôdorysnú a hmotovo-priestorovú regeneráciu systematicky riešiť na rezervných plochách, podmienky rehabilitácie bližšie uvádza kapitola A.5.2.8 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách.
16. V prípade dožitia alebo asanácie stavieb zaradených do kategórie nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia uvoľnenú plochu rehabilitovať tak, aby rešpektovala pamiatkové hodnoty územia; mieru zastavania je však potrebné preveriť archívnym a archeologickým pamiatkovým výskumom.

## **A.5 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE MATERIÁLOVEJ A OBJEKTOVEJ SKLADBY ÚZEMIA**

Základnou zásadou ochrany je uprednostnenie stálej údržby pred komplexnou obnovou, ktorá má v prípade výrazného poškodenia objektu neraz negatívny dopad na autenticitu hmoty, povrchovú úpravu pamiatok a ostatných objektov.

### **A.5.1 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov**

Historické stavby, architektonické stvárnenia novostavieb a rehabilitácia zmodernizovaných stavieb v chránenom území úzko súvisí s otázkou stavebných materiálov. Ten je spolu s hmotovým a tvaroslovným riešením neoddeliteľnou a významnou súčasťou a základným predpokladom pre vznik diela citlivo sa začleňujúceho do historického prostredia. Platí zásada, že materiálová ponuka bola predovšetkým daná dostupnými materiálmi v mieste stavby alebo v jej blízkom okolí, ktoré sa práve preto stali pre dané sídlo a oblasť charakteristickými.

Vo všeobecnosti platí, že nie je vhodné aplikovať historické, prírodné materiály na tých častiach stavieb a v takých architektonických súvislostiach, v ktorých sa v minulosti nepoužívali. Nie je však principiálne vhodné ani vylučovať citlivé použitie niektorých moderných materiálov a konštrukcií. Nežiaduce sú však výstredné materiálové povrchy a podobne aj výrazné netradičné, teplejšie, viac sýte farby.

Z hľadiska špecifik stavebných diel dominujú murované omietané architektonické objemy s aditívnym radením stavebných hmôt.

▪ Požiadavky:

1. Povrchová a farebná úprava stien budov, rehabilitovaných objektov a novostavieb musí rešpektovať povahu historickej zástavby, ktorá identifikuje územie.
2. Pri obnove národných kultúrnych pamiatok, nehnuteľností vytypovaných na zápis a nehnuteľností s pamiatkovými hodnotami je nevyhnutné použiť tradičné materiály:
  - drevo: konštrukcia krovu, trámové stropy, doskové a parketové podlahy, výplne okenné a dverné, brány, obklady a stolárske výrobky v interiéroch,
  - kameň (vápenc, pieskovec, umelý kameň): exteriérové obklady soklov, schodiskové stupne, portály a ostatné kamenárske a kamenno-sochárske prvky, povrchové úpravy verejných priestranstiev,
  - keramika: strešná krytina drobnej štruktúry, kachľové pece, tehlové a keramické dlážky, terakotová výzdoba fasád a doplnky z terakoty, obklady,
  - omietky: hladké vápenné paropriepustné omietky bez podkladovej sieťky alebo s menším obsahom cementu; ochranné nátery, omietky soklov,
  - plech: strešná krytina,
  - kov (meď, zinok a pod.): klampiarske prvky, oplechovanie dverných výplní, brán a výkladov, dverné výplne, zábradlia, ploty, mreže, konzoly, kandelábre, kľučky a zámočnícke detaily.
3. V prípade nehnuteľností rešpektujúcich a nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty je možné uplatňovať okrem materiálov uvedených v bode 2. aj novodobé materiály a technológie, samozrejme s ohľadom na maximálnu mieru zachovania pamiatkových hodnôt objektov a územia.
4. Farebnosť stanoviť podľa výskumu a zisteného slohu, pri nových stavbách alebo prvkoch používať chladnejšie, menej sýte farby, pri rešpektovaní farebnosti okolitých historických budov.
5. Neprípustné je používať disperzné náterové hmoty, cementy, marmolit, plasty, asfaltovú krytinu, keramické a leštené obklady na fasádach (s výnimkou historicky potvrdených), sokloch, schodiskách, podlahách.

#### **A.5.2 Požiadavky z hľadiska objektovej skladby územia**

Národné kultúrne pamiatky sú predmetom individuálneho posudzovania, podliehajú zásade vysokého stupňa ochrany stavby ako celku, sú predstaviteľmi najvyššej koncentrácie pamiatkových hodnôt. Zámery úprav ostatných nehnuteľností sa posudzujú vo vzťahu k pamiatkovým hodnotám sektoru.

Rozsah zachovania pamiatkových hodnôt je zisťovaný pamiatkovými výskumami, o ktorých vykonaní rozhoduje krajský pamiatkový úrad v rámci rozhodnutí o zámere obnovy národných kultúrnych pamiatok, resp. v rámci rozhodnutí o zámere úpravy nehnuteľností. Vykonanie pamiatkových výskumov je spravidla potrebné v prípadoch navrhovaných zásahov do pôvodných hmôt, konštrukcií alebo povrchových úprav národných kultúrnych pamiatok a nehnuteľností, ktoré disponujú pamiatkovými hodnotami.

Vo všeobecnosti je možné vypovedať, že predmetom pamiatkovej ochrany územia je zachovanie a regenerácia urbanistických a architektonických hodnôt, ako jedným zo základných prvkov vytvárajúcich charakter územia (situovanie objektu v rámci parcely, pôdorysné usporiadanie objektov, základné objemové riešenie, spôsob ich prestrešenia). Tieto hodnoty neoddeliteľne dopĺňajú špecifické hodnoty jednotlivých výtvarných a umelecko-remeselných detailov. Práve oni sa v neposlednom rade podieľajú na dotvorení historickej atmosféry prostredia. Platí tu pravidlo, že všetky dochované hodnoty od stredoveku po polovicu 20. storočia sú pre územie vzácne, majú vysokú pamiatkovú hodnotu a je opodstatnený dôvod chrániť ich v maximálnej miere. A to bez ohľadu na to, či ide o hodnoty viditeľné (prvky fasád) alebo hodnoty skryté pod novšími vrstvami (murivá, historické omietky).

Predmetom pamiatkovej ochrany v súčasnosti nie sú novostavby, za ktoré sa považujú objekty postavené po 2. pol. 20. storočia. Ich prípadné úpravy hmotového a architektonického riešenia nesmú negatívne ovplyvniť pamiatkové hodnoty pamiatkovo chráneného územia.

Z hľadiska diferencovaného prístupu k realizácii úprav nehnuteľností nachádzajúcich sa na území sektora bol stavebný fond rozdelený na: národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou, nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia.

#### **A.5.2.1** Národné kultúrne pamiatky

Národné kultúrne pamiatky (ďalej len „kultúrne pamiatky“) podliehajú individuálnej pamiatkovej ochrane v zmysle zákona č. 49/2002 Z .z. o ochrane pamiatkového fondu, ktorý vyžaduje zachovanie kultúrnej pamiatky bez straty pamiatkových hodnôt. Povinnosťou vlastníka je zákonom stanovená základná ochrana. Od stavu kultúrnej pamiatky a zámerov obnovy vlastníka závisí požiadavka vykonania pamiatkových výskumov.

Na ochranu a obnovu kultúrnych pamiatok sa vzťahuje § 27, § 28, § 32, § 33 pamiatkového zákona. Obnova musí byť vykonávaná v zmysle medzinárodných dohovorov v oblasti ochrany kultúrneho dedičstva (viď časť 4. Právne normy).

##### ▪ Požiadavky:

1. Kultúrne pamiatky musia podliehať individuálnej pamiatkovej ochrane v zmysle platnej legislatívy.
2. Kultúrne pamiatky musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
3. Obnovou sa musí predchádzať ohrozeniu, poškodeniu, zničeniu alebo odcudzeniu kultúrnej pamiatky.
4. Za obnovu kultúrnych pamiatok sa považuje súbor špecializovaných odborných činností, ktorými sa vykonáva údržba, konzervovanie, oprava, adaptácia a rekonštrukcia kultúrnej pamiatky alebo jej časti s cieľom zachovania ich pamiatkových hodnôt.
5. Obnovu pamiatky je nevyhnutné vykonávať iba na základe exaktne zistených pamiatkových hodnôt.
6. V závislosti od zámeru obnovy určí krajský pamiatkový úrad v rozhodnutí o zámere obnovy požiadavku vykonania predchádzajúceho pamiatkového výskumu.
7. Originál pamiatky je nevyhnutné zachovať v maximálnej miere.
8. Zachovať všetky existujúce a zistené hodnoty.
9. Prestavby kultúrnych pamiatok môžu byť vykonávané iba za účelom prinávratenia narušených pamiatkových hodnôt.
10. Stavebné zásahy je nevyhnutné realizovať za účelom odstraňovania nevhodných úprav kultúrnej pamiatky.
11. Zmena historického hmotového objemu nadstavbou, znížením a zmenou tvaru strechy je neprípustná.
12. Zobytnenie podkrovia je možné navrhnuť v opodstatnených prípadoch a je predmetom individuálneho posúdenia navrhovaného riešenia krajským pamiatkovým úradom. Pri navrhovaní druhu a rozsahu presvetlenia podkrovia vychádzať jednotne z priestorových parametrov strechy a plošných parametrov strešných rovín. Nepresvetľovať podkrovie v pohľadoch exponovaných strešných rovínach. Rozsah a počet presvetľovacích otvorov minimalizovať na nevyhnutnú mieru.

#### **A.5.2.2** Nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky

Vzhľadom na rovnako vysokú mieru zachovania pamiatkových hodnôt ako u kategórii Národné kultúrne pamiatky, ako i o zámer vyhlásiť tieto nehnuteľnosti za národné kultúrne pamiatky, sú požiadavky pre úpravu nehnuteľností vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky rovnaké ako v kapitole A.5.2.1.



### A.5.2.3 Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou

Podmienky ochrany, obnovy a údržby týchto nehnuteľností definuje pamiatkový zákon ako ochranu, údržbu a obnovu nehnuteľností nachádzajúcich sa na pamiatkovom území. Nepredpokladá sa ich vyhlásenie za NKP, ale svojimi pamiatkovými hodnotami vhodne dopĺňajú a dotvárajú historické prostredie pamiatkovo chráneného územia. Nevyhnutné je udržiavať ich v dobrom technickom stave a ich bežnú údržbu vykonávať tradičnými materiálmi a technológiami za účelom zachovania slohotvorných prvkov, resp. obnovy zaniknutých, či narušených častí prvkov. Prípadný zásah do hmoty nad rámec historického objemu, resp. zánik objektov, by znamenalo značné ochudobnenie historického obrazu územia, pretože spoluvytvárajú jej dochovanú historickú podstatu.

Zámery úprav nehnuteľností sa posudzujú vo vzťahu k ich pamiatkovým hodnotám. Realizácie niektorých zámerov si vyžadujú potrebu vykonať pamiatkové výskumy, napr. plánovaná zmena dispozície, obnova farebného riešenia fasády, obnova umelecko-historických prvkov fasád a výplní.

Na ochranu a úpravu týchto objektov sa vzťahuje § 29, §30, § 32 pamiatkového zákona. Ku každému objektu je potrebné pristupovať individuálne.

#### ▪ Požiadavky:

1. Všetky existujúce pamiatkové hodnoty exteriérov musia ostať zachované.
2. Musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
3. Stavebné zásahy sú prípustné na základe individuálneho posúdenia a iba za podmienky, že nedôjde k zničeniu či poškodeniu pamiatkových hodnôt nehnuteľností, resp. za účelom odstránenia nevhodných úprav nehnuteľností.
4. V závislosti od zámeru úpravy určí krajský pamiatkový úrad v rozhodnutí o zámere úpravy požiadavku vykonania predchádzajúceho pamiatkového výskumu.
5. Za prípustnú úpravu je možné považovať iba takú, ktorá nespôsobí zničenie, poškodenie, či zánik pamiatkových hodnôt exteriéru nehnuteľnosti.
6. Akékoľvek úpravy je nutné riešiť s rešpektom na ich pôvodný architektonický výraz, prípadne na základe dochovanej historickej fotodokumentácie.
7. Nenadstavovať, ani nemeniť objem ich hmoty vychádzajúci z historického pôdorysného riešenia, výška a šírka dvorového krídla nesmie presiahnuť výšku a šírku uličného krídla.
8. Zatepľovanie uličných fasád je neprípustné.
9. Úpravou zabezpečiť prinavrátanie narušených pamiatkových hodnôt nehnuteľností.
10. Úpravy riešiť za účelom odstraňovania nevhodných úprav, napr. dispozičné zmeny, zmeny osovosti, odstránenie nežiaducich technických zariadení.
11. Narušené fasády musia byť rehabilitované, napr. prinavrátanie historickej osovosti fasád, výplní otvorov, slohotvorných prvkov.
12. Zachovať pôvodný tvar strechy a pôvodné výškové úrovne hrebeňov, odkvapov a pod. Zobytnenie podkrovia je možné v opodstatnených prípadoch a je predmetom individuálneho posúdenia navrhovaného riešenia krajským pamiatkovým úradom. Pri navrhovaní druhu a rozsahu presvetlenia podkrovia jednotne vychádzať z priestorových parametrov strechy a plošných parametrov strešných rovín.
13. Zaniknuté pamiatkové hodnoty rehabilitovať formou náznakovej rekonštrukcie.
14. Nevhodné materiály (napr. obklady soklov, novodobé výplne otvorov) nahrádzať tradičnými, v zmysle požiadaviek „Z hľadiska použitia stavebných materiálov“ (časť A.5.1).

### A.5.2.4 Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Podmienky ochrany a úpravy týchto nehnuteľností definuje pamiatkový zákon ako základnú ochranu pamiatkového územia a úpravu nehnuteľností nachádzajúcich sa v pamiatkovom území. Výrazovo kontextuálne dotvárajú historické prostredie.

Nakoľko ide o objekty architektonicky riešené v príslušnom slohovom období, je žiaduce ich ponechať bez výraznejšieho zásahu do ich výrazu. V prostredí musia byť priznané ako stavby príslušného obdobia, ako výpoveď o stavebnom vývoji územia.

Na ochranu a úpravu týchto objektov sa vzťahuje § 29, §30, § 32 pamiatkového zákona,

▪ Požiadavky:

1. Objekty musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá miere ich ochrany.
2. Akékoľvek úpravy je nutné riešiť s rešpektom k architektonickému výrazu nehnuteľnosti ako i architektonickým hodnotám okolitej pamiatkovo chránenej zástavby pamiatkového územia.
3. Nové úpravy riešiť tak, aby nenarušili ich slohový prejav, aby nepôsobili degradujúco nielen na samotnú nehnuteľnosť, ale i na príslušné pamiatkovo hodnotné prostredie.
4. Zmena ich objemu je predmetom individuálneho posúdenia, zmeny objemu nesmú pôsobiť degradujúco na okolitú historickú zástavbu.

#### **A.5.2.5** Nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Podmienky regulovania a úpravy týchto objektov definuje pamiatkový zákon ako základnú ochranu pamiatkového územia a úpravu nehnuteľností nachádzajúcich sa v pamiatkovom území.

V predmetnom území sú považované za rušivé voči určeným pamiatkovým hodnotám. Vo väčšine prípadov je nutné ich akceptovať. Prípustné sú iba také úpravy, ktoré zhodnotia ich pôsobenie v historickom prostredí.

Na ochranu a úpravu týchto objektov sa vzťahuje § 29, §30, § 32 pamiatkového zákona.

▪ Požiadavky:

1. Objekty je nutné akceptovať, v prípade ich náhrady musí novostavba vychádzať z parametrov historickej zástavby.
2. Objekty tejto kategórie je možné upravovať v polohe fasád materiálmi a farbami rešpektujúcimi historické prostredie – hladké omietky, drevené výplne, chladnejšie, menej sýte odtiene farieb.
3. Zmena ich objemu je predmetom individuálneho posúdenia, zmeny objemu nesmú pôsobiť rušivo na okolitú historickú zástavbu.
4. V prípade objektov na ulici Vikárska 16 (parc. č. 380), Kupecká 18 (parc. č. 1321/1-3) je vhodné riešiť dostavbu v rozsahu historickej plošnej zástavby a stavebným zásahom do hmoty dosiahnuť historický objem jedného až dvoch nadzemných podlaží so sedlovou strechou, pričom korunná rímsa a hrebeň strechy neprevýšia susedné objekty.
5. V prípade nehnuteľnosti na ulici Ďurkova 3 (parc. č. 1291/2) riešiť dostavbu v uličnej línii a stavebným zásahom dosiahnuť historické priestorové riešenie.

#### **A.5.2.6** Pamätihodnosti mesta

Nakoľko do evidencie pamätihodností mesta Nitra sú zo sektora zaradené objekty kategórie národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za NKP a kategórie nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami, pre úpravu nehnuteľností platia nasledovné požiadavky:

▪ Požiadavky:

1. Požiadavky z kapitoly A.5.2.2 Nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky platia pre nehnuteľnosti nachádzajúce sa na uliciach Kupecká 7 a Farská 19, 21.
2. Požiadavky z kapitoly A.5.2.3 Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou platia pre ostatné nehnuteľnosti uvedené v kapitole A.2.6 Pamätihodnosti.
3. prípade, ak do zoznamu pamätihodností mesta Nitra budú zaradené ďalšie nehnuteľnosti nachádzajúce sa v sektore, pre ich úpravu budú platiť požiadavky zodpovedajúce ich zaradeniu v zmysle týchto zásad.

#### A.5.2.7 Požiadavky z hľadiska zachovania systému opevnenia

Opevnenie Dolného mesta začalo zanikať po posledných stavovských povstaniach, kedy sa už pravdepodobne neopravovalo. V roku 1858 bola zbúraná aj posledná časť opevnenia Dolného mesta, tzv. Turecká brána, čím sa jeho zánik spečatil.

Priebeh opevnenia v sektore je možné dedukovať podľa usporiadania zástavby Dolného mesta doloženej staršími mapovými podkladmi a fotografiami z obdobia pred rozsiahlejšími asanáciami v 2. polovici 20. storočia. Do súčasnosti sa nadzemné časti opevnenia nezachovali. I keď jeho posledná časť bola zbúraná v roku 1858, rozsiahle asanácie a terénne úpravy na Párovciach, západnom a južnom okraji Dolného mesta realizované v priebehu 2. polovice 20. storočia ešte výraznejšie zredukovali možnosti identifikácie stôp po opevnení v nadzemných polohách. Turecká brána sa nachádzala na mieste dnes najfrekventovanejšej križovatky centra mesta, tvorenej priesečníkom Štefánikovej triedy a ulice Štúrova, približne na hranici sektora A a K.

##### ▪ Požiadavky:

1. Akákoľvek stavebná činnosť pod úrovňou terénu na území sektora musí podliehať rozhodnutiu krajského pamiatkového úradu.
2. V prípade nálezov zvyškov opevnenia Dolného mesta, disponujúcich výraznejšími pamiatkovými hodnotami, je nutné tieto zachovať a nie je možné ich odstrániť.
3. Prezentáciu opevnenia je možné pripravovať iba na základe rozhodnutia krajského pamiatkového úradu.

#### A.5.2.8 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách

V dôsledku asanácií niektorých objektov, realizovaných v druhej polovici 20. storočia, vznikli nezastavané plochy. Asanácie uličných objektov negatívne ovplyvňujú celkovú hmotovo-priestorovú skladbu územia. Vzniknuté nezastavané plochy sú považované za rezervné plochy, vyžadujúce si územiu primeranú zástavbu.

Na základe analýzy územia bolo v sektore vyšpecifikovaných 16 rezervných plôch.

Určením zastavovacích podmienok na rezervných plochách sa sleduje prinavrátanie hodnôt historického urbanizmu a zástavby. Ide o doplnenie a zakomponovanie mestskej štruktúry v mierke adekvátnej pôvodnej hmotovej skladbe. Pri dostavbách musí ísť o súlad s jestvujúcou okolitou zástavbou. Objemové členenie novostavby nemôže byť zvýraznené hmotovo a architektonicky kontrastnými prvkami vo vzťahu k okolitej zástavbe sektora, prípadne pamiatkovej zóny.

##### ▪ Požiadavky všeobecné:

1. Zástavbu na rezervných plochách (R 1 – R 16) je možné obnoviť iba na základe výsledkov archeologického výskumu.
2. Pri obnove objemového a architektonického riešenia je potrebné vychádzať z výsledkov archívnych výskumov, zo zachovaných historických plánov a dobových pohľadníc.
3. Pri určovaní výškových úrovní stavby je nevyhnutné vychádzať zo susedných historických objektov, ako i z výsledkov archívnych výskumov.
4. Objem novostavby vychádza z historickej zástavby parciel.
5. Úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy uličného krídla nesmie prevýšiť priemernú úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa historických objektov v území.
6. Stavba dvorového krídla nesmie prevyšovať korunnú rímsu a strešný štít hmoty uličného krídla.
7. Dodržaný musí byť typ sedlovej strechy s hrebeňom orientovaným rovnobežne s uličnou čiarou; v prípade nárožia sedlovej strechy s valbou, alebo typ plochej strechy, smerom od ulice terasovite ustupujúcej.
8. V prípade zobytnenia strechy nesmú byť tieto priestory chápané ako plnohodnotné, funkcia podkrovného priestoru sa musí podriadiť možnostiam konštrukcie krovu.
9. Plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami.

10. Zobytnenie podkrovia je možné v opodstatnených prípadoch a je predmetom individuálneho posúdenia navrhovaného riešenia krajským pamiatkovým úradom. Pri navrhovaní druhu a rozsahu presvetlenia podkrovia vychádzať jednotnou mierou z priestorových parametrov strechy a plošných parametrov strešných rovín.
11. Priestory podkrovia môžu byť presvetľované iba strešnými oknami rozmerov bežných pre jednokrídlové okno.
12. Počet strešných okien musí byť obmedzený na jeden rad tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírku príslušnej plochy strechy.
13. Fasády zadných, dvorových traktov menej dotvárať architektonickými prvkami ako uličné fasády.
14. Stavba sa nesmie svojím pôsobením negatívne presadzovať na úkor prostredia, architektonicky sa novotvarom musí priblížiť princípu dôrazu na vyzdvihnutie hodnoty autenticity.
15. Za rezervnú plochu určenú na výstavbu sa nepovažuje plocha bývalých záhrad komplexu piaristického kláštora a kostola (parc. č. 1177, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184/1-2).

- Požiadavky pre jednotlivé rezervné plochy:

**R. A1** - parc.č. 1197, 1198; nárožie ulíc Skalná a Piaristická:

- novostavba musí dodržať historickú plošnú zástavbu objektom trojkrídlového pôdorysu tvaru C,
- výšková úroveň 1 podlažie + krov, resp. 2. podlažie terasovite ustupujúce od ulice,
- stavbu navrhnuť tak, aby zostali zachované pohľady:
  - z centrálneho priestoru Cyrilometodského námestia (poloha v predĺžení osi nehnuteľnosti na parc. č. 1204 na východnú hranicu spevnej a zelenej plochy) na Kalváriu (FD A. 21.),
  - z rohu ulice Palárikova a Štefánikova trieda na priečelie komplexu kostola a kláštora piaristov (FD A. 18., J. 2.);

**R. A2** - parc.č. 1264/2-4; nárožie lokality Na Vřšku a ulice Farská:

- novostavba musí dodržať historickú plošnú zástavbu objektom štvorkrídlového pôdorysu tvaru O, kopírujúc pôdorysnú nepravidelnosť parcely,
- výšková úroveň 2 podlažia + krov, v prípade že archívny výskum, historická fotografia nepreukáže iné riešenie,
- úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy uličného krídla nesmie prevýšiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa susedného objektu na parc. č. 1263.

**R. A3** - parc.č. 1278; ulica Jozefa Vuruma:

- novostavba musí doplniť historickú plošnú zástavbu so susedným objektom na parc. č. 1277 pôdorysu tvaru U, s ktorým tvorila asanovaná stavba jeden objekt,
- výšková úroveň 2 podlažie + krov,
- úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy uličného krídla musí byť pokračovaním korunnej rímsy a strešného hrebeňa susedného objektu na parc. č. 1277, stavba dvorového krídla nesmie prevyšovať korunnú rímsu a strešný štít hmoty uličného krídla,
- dodržaný musí byť typ sedlovej strechy orientovaným rovnobežne s uličnou čiarou,
- architektonický výraz uličnej fasády musí byť zrkadlovým obrazom objektu na parc. č. 1277.

**R. A4** - parc.č. 1292, ulica Ďurkova; **R. A5** - parc.č. 1293, ulica Ďurkova; **R. A6** - parc.č. 360, ulica Ďurkova;

**R. A7** - parc.č. 363, ulica Ďurkova; **R. A8** - parc.č. 352/2, ulica Ďurkova; **R. A9** - parc.č. 1395,

ulica Pri synagóge; **R. A13** - parc.č. 1504/1, Štefánikova trieda;

- novostavba musí dodržať historickú plošnú zástavbu objektom pôdorysu tvaru L,
- výšková úroveň 2 podlažie + krov, v prípade že archívny výskum nepreukáže iné riešenie,
- úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy uličného krídla nesmie prevýšiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa obojstranne priľahlých susediacich nehnuteľností v prípade, že archívny výskum nepreukáže iné riešenie.
- na rezervných plochách R.A6, R.A7, R.A8 musí hmota novostavby stupňovitým klesaním reagovať na klesajúci terén.

- R. A10** - parc.č. 1353,; ulica Kupecká; **R. A11** - parc.č. 1318/1, ulica Farská;
- novostavba musí dodržať historickú plošnú zástavbu objektom trojkridlového pôdorysu tvaru C,
  - úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy uličného krídla nesmie prevýšiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa obojstranne prilahlých susediacich nehnuteľností, v prípade že archívny výskum nepreukáže iné riešenie.
- R. A12** - parc.č. 1300; ulica Mostná
- novostavba musí dodržať historickú plošnú zástavbu objektom pôdorysu tvaru L,
  - výšková úroveň 2 podlažia + krov, resp. 3. podlažie terasovite ustupujúce od ulice v prípade, že archívny výskum, historická fotografia nepreukážu iné riešenie,
  - úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy uličného krídla nesmie v prípade 1 podlažia prevýšiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa susedného objektu na parc. č. 1298, v prípade 2 podlaží prevýšiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa susedného objektu na parc. č. 1301.
- R. A14** - parc.č. 1471/1 cestná komunikácia, 1471/2, 1472/1-2; ulica Palárikova
- v prvej etape zámeru je nutné vykonať archeologický výskum, výsledky výskumu je nutné rešpektovať, popr. zapracovať do zámeru,
  - uličná čiara zástavby musí byť zhodná so stavebnou čiarou zástavby,
  - zástavba musí rešpektovať priestorové gradovanie historickej zástavby,
  - úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy, resp. horná úroveň strechy uličnej zástavby nesmie prevýšiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa susedných objektov na parc. č. 1479/1 a hornú úroveň strechy objektu na parc. 1465/1, v prípade, že archívny výskum, historická fotografia nepreukáže iné riešenie,
  - architektonické riešenie zástavby musí byť riešené novými výrazovými prostriedkami v kontinuite s historickým prostredím,
  - pri architektonickom riešení exteriéru nehnuteľnosti preferovať pravouhlú kompozíciu,
  - v tektonickom riešení fasád uplatniť princíp plnej steny členenej pravouhlými otvormi (nie organické tvary, pásové okná, alebo dominujúce presklené fasády),
  - funkčné využitie je prípustné: obchod, administratíva, bývanie, polyfunkcia.
- R. A15** - 1185/1, 1185/3, 1185/4, 1185/5, lokalita „Tabáň“
- vykonať archeologický výskum, výsledky výskumu je nutné rešpektovať, nálezy disponujúce výraznými pamiatkovými hodnotami zachovať a zohľadniť v projektovej dokumentácii,
  - na pozemku navrhnuť blokovoú zástavbu s uplatnením vnútroblokovoých priestorov,
  - dodržať uličnú a stavebnú čiaru stanovenú Územným plánom CMZ v Nitre,
  - rešpektovať chránený pohľad zo západného chodníka ulice Palánok (v úrovni 2 metre severne od severovýchodného nárožia Domu služieb na parc. č. 818) na komplex kláštora piaristov a barokovú bránu kláštorného areálu (FD A. 23.),
  - pozíciu pôvodného situovania ulice Hornotabánska naznačiť formovaním novej zástavby,
  - hlavná hmota zástavby, ktorá bude situovaná pozdĺž ulice Štúrova nesmie (v polohe stavebnej čiary) presiahnuť úroveň strešnej rímsy časti bytového domu na parc. č. 2124, k. ú. Nitra, vo výške 159,64 m. n. m., a ustúpené podlažie nad ňou alebo strecha nesmie presiahnuť výškovú úroveň 163,24 m. n. m.
  - najvyšší bod zástavby navrhutej na zastavateľnej ploche pozemku (napr.: horná úroveň atiky ustúpeného podlažia, hrebeň strechy a pod.) nesmie presiahnuť výškovú úroveň 166,80 m. n. m.
  - zástavba musí kopírovať prirodzené, historické tvarovanie terénu, musí klesať od objektov na parc. č. 1184/1 smerom k uliciam Palánok a Štúrova,
  - zástavbu vytvoríť z hmôt výškovy usporiadaných tak, aby od limitu najvyššieho bodu v približne pravidelných intervaloch stupňovito klesali, v závislosti od konfigurácie terénu, minimálne k limitu výšky zástavby pozdĺž ulice Štúrova (pozdĺž ulice Piaristická najmenej 5 hmôt, pozdĺž ulice Palánok najmenej 3 hmoty, pozdĺž novonavrhovanej ulice Hornotabánska najmenej 2 hmoty),
  - najvyššiu polohu zástavby, ktorá bude lemovať ulicu Palánok, navrhnuť v nižšej úrovni ako najvyššiu polohu západnej časti zástavby, ktorá bude lemovať novonavrhovanú ulicu Hornotabánska,
  - hmoty zástavby ukončovať šikmou strechou alebo ustúpeným podlažím,

- prípadné strešné roviny spádovať do ulíc,
- ustúpené podlažia navrhnuť v súlade s požiadavkami záväznej časti Územného plánu CMZ v Nitre,
- v prípade návrhu konštrukcie, prekrývajúcej priestor pred fasádou ustúpeného podlažia, zväčšiť pôdorysný odstup ustúpeného podlažia od hrany fasády o rozmer takejto konštrukcie,
- architektonický výraz navrhovanej zástavby nesmie pôsobiť ako monoblok,
- architektonické riešenie zástavby musí byť riešené novými výrazovými prostriedkami, kvalitnou súčasnou architektúrou v kontinuite s historickým prostredím,
- v architektonickom riešení exteriéru zohľadniť historickú parceláciu predmetnej plochy a premietnuť ju do vertikálneho členenia navrhovanej zástavby,
- pri architektonickom riešení fasád preferovať pravouhlú kompozíciu, tvaroslovie a uplatniť princíp plnej steny členenej otvormi pravouhlých tvarov,
- neuplatňovať výrazne dominantné kontrastné tvary, povrchové úpravy, materiálové a farebné riešenia (voči národnej kultúrnej pamiatke kláštor piaristov a chránenej zástavbe pamiatkovej zóny), ako napríklad: celoplošné presklené fasády, reflexné materiály, (reflexné sklo, vysokoleštené obklady fasád, resp. obklady na báze kovov a pod.),
- podzemné priestory a konštrukcie navrhnuť a zrealizovať tak, aby nespôsobili zničenie nálezov zistených archeologickým výskumom, ktoré budú disponovať výraznými pamiatkovými hodnotami,
- v prípade ukončenia zástavby ustúpeným podlažím neuplatňovať zeleň, ktorá by mohla presiahnuť výšku zábradlia terasy a na streche neumiestňovať zeleň, ktorá by mohla presiahnuť výšku atiky,
- predovšetkým v severozápadnej polohe parc. č. 1185/1 v k. ú. Nitra zachovať konfiguráciu pôvodného terénu, súvisiaceho so sprístupnením barokovej brány areálu kláštora piaristov a zaniknutou Hornotabánskou ulicou s dodnes viditeľnou časťou pôvodnej kamennej dlažby,
- pôvodnú zachovanú kamennú dlažbu z valúnov, ktorej fragment sa zachoval v severozápadnej časti pozemku, zachovať a zakomponovať do návrhu spevnených plôch,
- v nadväznosti na zistenia archeologického výskumu obnoviť dlažbu plôch súvisiacich so sprístupnením barokovej vstupnej brány v juhozápadnej časti ohradného múru piaristického kláštora.

## **A.6 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBJEKTOV**

### **A.6.1 Zachovanie hmotovej skladby zástavby**

V chránenom území sektora je nutné považovať výslednú historickú podlažnosť v zásade za nemennú. Historickú zástavbu je potrebné zachovať v maximálnej miere v jej autentickej podobe, s cieľom uchovania identity historického prostredia územia.

V danom území je potrebné považovať všetky historické verejné priestory (ulice a námestia) za hodnotné, rovnako i priestory podbráni, ktoré tvoria prechod medzi verejnými priestormi a dvormi. Nehodnotným priestorom je ulica Palárikova, ktorá narúša historický urbanizmus.

Všetky existujúce objekty s pamiatkovými hodnotami je nevyhnutné zachovať s ohľadom na ich zachované, resp. narušené pamiatkové hodnoty, k úpravám pristúpiť s cieľom zachovať, resp. prinavrátiť hodnoty samotných objektov. Podmienky zachovania a prinavrátenia pamiatkových hodnôt bližšie uvádza kapitola Požiadavky z hľadiska zachovania objektivej skladby územia (časť A.5.2).

V prípade úprav existujúcej zástavby je predpoklad požiadaviek zmeny podlažnosti. Vo všeobecnosti je nevyhnutné stanoviť, že zmeny nárastu či úbytkov hmôt existujúcich objektov sú neprípustné. Z hľadiska požiadavky na objemové riešenie je prípustná zmena objemu hmôt chápaná len ako náprava rušivého stavu nevhodnými prístavbami, či nadstavbami objektov. Historický objem objektov je však potrebné preveriť príslušnými pamiatkovými výskumami.

Obnovou narušenej historickej zástavby v danom území je potrebné prinavrátiť urbanistické, architektonické a historické hodnoty územia s dôrazom na prezentáciu ako jednotlivých prvkov objektov, tak i celého priestoru. Pri väčšine rušivo pôsobiacich novostavieb je však nemožné požadovať asanáciu pre ich vhodné využitie a dobrý stavebno-technický stav, preto je potrebné ich rešpektovať v dnešnom rozsahu a ich rušivé pôsobenie, pokiaľ možno, eliminovať.

Nová zástavba je prípustná iba v prípade zástavby rezervných plôch a v dvorových častiach na voľných plochách po asanácii objektu bez pamiatkových hodnôt. Svojou pôdorysnou mierkou, umiestnením na parcele, hmotovou skladbou a architektonickým riešením musí regenerovať alebo dopĺňať koncepciu historického prostredia a jeho chýbajúce časti. Ich hmota sa nesmie rušivo pohľadovo uplatňovať z verejného priestranstva, či z interiérových, tak i panoramatických pohľadov. Tieto zásadné kritériá je potrebné rešpektovať, aby sa vyhlo neprimeranému kontrastu medzi novou a historickou zástavbou.

▪ Požiadavky:

1. Ulice ponechať voľné, zachovať ich uličný charakter.
2. Štefánikovu triedu od polohy hotela „Tatra“ zachovať ako historickú radovú a blokovú zástavbu domami tvaru L a U, pri dodržaní uličnej čiary.
3. Zachovať zastavanosť vytvorených krátkych parciel po krajoch blokov blokovými stavbami na uličnej čiare, ojedinele stavbami tvaru U a L.
4. Zachovať uličnú čiaru zhodnú so stavebnou čiarou.
5. Zachovať historickú zastavanosť zadných častí dvorovými krídlami.
6. Zachovať výslednú historickú podlažnosť.
7. Narušenú historickú zástavbu v sektore je potrebné preveriť príslušnými pamiatkovými výskumami, následne obnoviť.
8. Odstraňovanie nehnuteľností, ktoré sú predmetom pamiatkovej ochrany (NKP, nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za NKP a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou) je vylúčené.
9. Zmena objemu objektov, ktoré sú predmetom pamiatkovej ochrany (nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za NKP a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou), je prípustná len ako náprava rušivého stavu nevhodnými prístavbami, či nadstavbami objektov. Historický objem objektov je však potrebné preveriť príslušnými pamiatkovými výskumami.
10. Zachovať výškovú úroveň zástavby zastúpenú jedno až dvojpodlažnými objektmi, ktoré sú predmetom pamiatkovej ochrany a existujúcimi historickými výškovými a hmotovými dominantami.
11. Nevytvárať nové hmotové ani výškové dominanty.
12. V uličnej časti parciel zachovať jestvujúcu zástavbu NKP, nehnuteľností vytypovaných za NKP a nehnuteľností s pamiatkovými hodnotami v pôvodnej podobe.
13. Zachovať typologický druh objektov NKP, nehnuteľnosti vytypovaných za NKP a nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami, zachované pavlače neodstraňovať, odstránené pavlače po preverení príslušnými pamiatkovými výskumami obnoviť, resp. prinavrátiť.
14. Zachovať jestvujúce, historické dvorové hmoty objektov pri dodržaní historickej miery zastavanosti a výškového usporiadania.
15. Novú zástavbu zadných častí parciel je potrebné preveriť archeologickým výskumom; v prípade novej zástavby je potrebné rešpektovať výsledky výskumov.
16. Objekty dvorových traktov NKP, nehnuteľnosti vytypovaných za NKP a nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami nesmú prevyšovať výšku hrebeňa strechy uličných krídiel.
17. Obnoviť výškovo-priestorové usporiadanie zástavby v deštruovaných častiach.
18. Výškovo-priestorovú regeneráciu systematicky riešiť na rezervných plochách, podmienky rehabilitácie bližšie uvádza kapitola A.5.2.8.
19. V prípade dožitia alebo asanácie stavieb zaradených do kategórie nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia plochu po asanácii upraviť alebo doplniť tak, aby rešpektovala pamiatkové hodnoty územia.

## A.6.2 Zachovanie strešnej krajiny

V sektore je nutné zachovať v čo najautentickejšej podobe typy a sklony striech, orientáciu strešného hrebeňa a charakteristickú strešnú krytinu, ktorou je pálená škridla. Okrem základného tradičného tvaru striech, ktorým je sedlová a valbová strecha, sú ojedinele zastúpené manzardová strecha a stanové strechy. Strechy dotvárajú atikové nadstavce a ukončujúce vežičky, odkvapové rímasy. Tradičný tvar strechy dopĺňajú novodobé ploché strechy a ojedinele oblé strechy.

V súčasnosti viac pretláčané požiadavky zobytnovania podkroví majú negatívny dopad na plochu a tvar strechy, a to ako vytváraním mierkovo neúnosných strešných vikierov, tak i počtom vikierov v rámci jednej

strešnej plochy. Pri predimenzovaní strešných vikierov dochádza k stavu, že pri pohľade na objekt strecha vizuálne zaniká a strešné vikiere vytvárajú efekt ďalšieho podlažia.

Ploché strechy mladších objektov je vo väčšine prípadov vhodné zachovať a akceptovať ako slohotvorný architektonický prvok, nakoľko zmenou typu strechy by mohlo dôjsť k degradácii architektonickej koncepcie objektov.

▪ Požiadavky:

1. Typ strechy musí byť zachovaný nasledovne:
  - pri radovej zástavbe sedlové strechy, ojedinele manzardové s hrebeňom strechy rovnobežne orientovaným s ulicou, pri nárožných objektoch na konci radovej zástavby s valbou,
  - pri objektoch solitérne situovaných sedlová, valbová strecha musia ostať zachované v súčasnom rozsahu,
  - stanové strešné vežičky, atikové nadstavce, historické odkvapové rímasy musia ostať zachované v súčasnom rozsahu,
  - dvorové krídla musia mať strechy pultové a sedlové,
  - objekty s dlhým krídlom tiahnucim sa do dvora musia mať hrebeň sedlovej alebo valbovej strechy orientovaný kolmo na ulicu,
  - ploché strechy, charakteristické pre nehnuteľnosti pochádzajúce z prvej polovice 20. storočia, je nevyhnutné rešpektovať, t.j. typ strechy sa nesmie meniť; strechy musia ostať zachované v súčasnom rozsahu.
2. Zachovať existujúce strechy na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom pamiatkovej ochrany (NKP, nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za NKP a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou).
3. Zmena typu strechy na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom pamiatkovej ochrany, je prípustná iba v odôvodnených prípadoch na typ preukázaný príslušnými pamiatkovými výskumami.
4. Nadstavby podlaží ani striech nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom pamiatkovej ochrany, nie sú prípustné.
5. Nenadstavovať, ani nemeniť objem hmoty vychádzajúci z historického pôdorysného riešenia, výška a šírka dvorového krídla nesmie presiahnuť výšku a šírku uličného krídla.
6. Existujúca úroveň korunnej rímasy a strešného hrebeňa musí ostať zachovaná.
7. Historický, existujúci typ strešnej krytiny musí ostať zachovaný na NKP, nehnuteľnostiach vytypovaných na vyhlásenie a s pamiatkovou hodnotou v zastúpení:
  - a) tvrdá krytina – škridla v odtieňoch prírodnej červenej farby,
  - b) mäkké krytiny – plech.
8. Zvolený typ strešnej krytiny musí zodpovedať historicky potvrdenému alebo obvyklému typu strešnej krytiny štruktúrou, farebnosťou a spôsobom kladenia.
9. Gradácia striech musí zostať zachovaná .
10. Pôvodné komínové telesá musia ostať zachované, komínové telesá musia byť murované z tehál.
11. V prípade potreby vytvorenia komínových telies tieto musia byť dopĺňané v historicky pôvodných polohách na základe zachovaných častí komínových konštrukcií, výskumov alebo podľa dobových pohľadníc zo začiatku 20. storočia.
12. Pôvodné odkvapové žľaby v ráttane dekoratívnych kotlíkov zachovať.
13. Pri rekonštrukcii striech, respektíve zobytnovaní podkrovia musí zostať zachovaný pôvodný typ strechy, sklon strechy a pôvodné výškové nivelety strechy.
14. V prípade rekonštrukcie plochej strechy na objektoch bez pamiatkovej hodnoty je prípustné strechu nahradiť sedlovou, pultovou strechou alebo plochou strechou terasovite ustupujúcou od ulice, ak zásady umožňujú zvýšenie hmoty konkrétnej nehnuteľnosti.
15. Zobytnenie podkrovia je možné iba v prípade, ak to umožňuje historický typ a sklon strechy.
16. Perforácia striech nie je prípustná vo vizuálne exponovaných polohách; presvetlenie je prípustné na dvorových stranách striech, vo vnútroblokoch, vo vizuálne neexponovaných polohách.
17. Situovanie strešných okien a vikierov musí rešpektovať existujúce historické strešné vikiere, pre presvetlenie podkrovných priestorov sú neprípustné nadrozmerné strešné okná a vikiere.
18. Strešné roviny môžu byť perforované iba v jednom rade.
19. Pri navrhovaní druhu a rozsahu presvetlenia podkrovia vychádzať z priestorových parametrov strechy a plošných parametrov strešných rovín rovnako a tiež aj zo širšieho architektonického a urbanistického



kontextu. Perforácia strechy musí byť minimalizovaná na nevyhnutný rozsah. Veľký počet strešných okien a vikierov, do plochy strechy zapustených terás alebo loggií a iných novodobých prvkov alebo ich vzájomných kombinácií je nežiaduce. Dbať na primeranú veľkosť strešných okien alebo vikierov vo vzťahu k strešným rovinám a strechám.

20. Nádvorcia a dvory nehnuteľností disponujúcich pamiatkovými hodnotami dodatočne neprestrešovať, neprekrývať, nevytvárať presklenené svetlíky.
21. Počet strešných okien musí byť obmedzený tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírky príslušnej plochy strechy, resp. historické technické vetracie okná, bez pamiatkovej hodnoty, môžu byť nahrádzané novými strešnými oknami.
22. Na nových stavbách povoľovať strechy za podmienok výstavby bližšie uvedených v kapitole A.5.2.8.
23. Výška strešného hrebeňa novostavieb nesmie prevýšiť úroveň strešného hrebeňa susedných pamiatkovo chránených stavieb.

### **A.6.3 Zachovanie dominánt a výškového zónovania**

Pre identifikáciu sídla v diaľkových pohľadoch je zachovanie dominánt nevyhnutné. Zachovanie hmotových i výškových dominánt je dôležité aj pre zachovanie gradácie vytvorenej vyčlenením sa významnejších objektov z typickej výškovej aj hmotovej zástavby.

V rámci zástavby predmetného sektora sa nachádzajú tri historické dominanty, ktoré sa výrazne uplatňujú aj v diaľkových pohľadoch. Je to predovšetkým piaristický kláštor s dvojvežovým Kostolom sv. Ladislava, bývalý kláštor vincentiek s Kostolom Navštívenia Panny Márie a kostol reformovanej kresťanskej cirkvi na ulici Fraňa Mojtu.

V zmysle vyššie uvedených kapitol je v chránenom území nutné považovať výslednú historickú podlažnosť určenú najmä objektami s dvomi nadzemnými podlažiami, či jedným nadzemným podlažím v koncentrovanejšej forme vyskytujúcimi sa na ulici Ďurkovej a vo východnej časti ulice Radlinského, ojedinele trojpodlažnými objektami, v zásade za nemennú. Narušenie, zvyšovanie podlažnosti by malo negatívny vplyv na historické výškové usporiadanie, ale hlavne i za následok potlačenie významných dominánt. Stanovením podmienok pre ochranu historickej parcelácie a zástavby, ako i obmedzením podlažnosti stavieb sa zabráni utváraniu nových dominánt v sektore.

Zvyšovanie hmôt existujúcej zástavby alebo vytváranie novostavieb prevyšujúcich výšku pamiatkovo chránenej zástavby (NKP, nehnuteľnosti vytypovaných za NKP a nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami) by utlmilo dominantnosť definovaných historických dominánt, potláčalo by výškové zónovanie historickej štruktúry.

#### **▪ Požiadavky:**

1. V sektore nie je prípustný vznik nových hmotových, urbanistických, výškových ani architektonických dominánt, a to aj z pohľadu exteriéru (panorámy) na mesto.
2. Zachovať všetky historické dominanty:
  - kláštor piaristov s dvojvežovým Kostolom sv. Ladislava na ulici Piaristická,
  - Kostol Navštívenia Panny Márie s kláštorom na ulici Farská,
  - Kaplnka sv. Michala, nachádzajúca sa Na Vášku,
  - objekt bývalého hotela Tatra, vybudovaný na mieste spojenia ulice Farská a Štefánikova trieda.
3. Zvyšovanie hmôt existujúcej zástavby alebo vytváranie novostavieb prevyšujúcich výšku pamiatkovo chránenej zástavby je neprípustné.

## **A.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE ARCHITEKTONICKÉHO VÝRAZU**

Predmetom pamiatkovej ochrany v súčasnosti nie sú novostavby, za ktoré sa považujú objekty postavené po polovici 20. storočia. No aj napriek tomu je nutné ich v súčasnosti rešpektovať, úpravy realizovať bez výraznejších zásahov do hmotového a architektonického riešenia stavby.

V rámci územia pamiatkovej zóny v Nitre sú v danom sektore prevažne zastúpené objekty so zachovanými architektonickými a umelecko-historickými hodnotami prezentujúce architektonické slohy z konca 19. a začiatku 20. storočia – klasicizmus, historizujúce slohy, secesia, eklektizmus, funkcionalizmus, pričom najstarší prezentovaný sloh je barok.

Najhodnotnejšími architektonickými a umelecko-remeselnými hodnotami nielen v exteriéroch, ale aj v interiéroch, disponujú prevažne národné kultúrne pamiatky a aj objekty vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky. Všetky dochované slohotvorné prvky je nutné zachovať, narušené obnoviť, zaniknuté prinavrátiť.

V prípadoch navrhovaných zásahov do pôvodných hmôt, konštrukcií alebo povrchových úprav národných kultúrnych pamiatok a nehnuteľností, ktoré disponujú pamiatkovými hodnotami, je spravidla potrebné vykonanie pamiatkových výskumov.

▪ Požiadavky všeobecné:

1. Zachovať historické architektonické riešenie exteriéru NKP, nehnuteľností vytypovaných za NKP a nehnuteľností s pamiatkovými hodnotami - tektoniku objektov, tvaroslovné prvky a profiláciu (slohotvorné prvky) fasád, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi a ich výplní.
2. V uličných pohľadoch sa zástavba musí prejavovať jedno až viacosovými fasádami so symetrickými a asymetrickými podbrániami.
3. Zachovať autentickú povrchovú úpravu, materiálové a farebné riešenie vzťahujúce sa k zachovanému (historickému) slohovému výrazu NKP, nehnuteľností vytypovaných za NKP a nehnuteľností s pamiatkovými hodnotami.
4. Zachovať tvar striech, vrátane sklonu, typu strešnej krytiny a členenia komínovými telesami, vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami (žľaby, kotlíky, oplechovania vikierov....) NKP, nehnuteľností vytypovaných za NKP a nehnuteľností s pamiatkovými hodnotami.
5. Narušené partery, či celé fasády historických objektov obnoviť na základe výskumov, prípadne slohovou rekonštrukciou, či analógiou v danom území.
6. Akékoľvek nálezy interiérovej a exteriérovej architektonickej a výtvarnej výzdoby a remeselného detailu, zistené obnovou či úpravou nehnuteľnosti alebo mimo obnovy či úpravy nehnuteľnosti, je nevyhnutné ohlásiť Krajskému pamiatkovému úradu Nitra, ktorý rozhodne o ďalšom postupe ako naložiť s nálezom.
7. Zachovať historické oplotenia objektov, resp. areálov, pôvodné dlažby v exteriéri.
8. Narušené historické prvky obnoviť umelecko-remeselným spôsobom, v prípade NKP metódami reštaurovania.
9. Zaniknuté vyššie uvedené prvky obnoviť umelecko-remeselným spôsobom.

▪ Požiadavky pre NKP:

1. Kultúrne pamiatky podliehajú individuálnej pamiatkovej ochrane v zmysle platnej legislatívy.
2. Obnovy pamiatok musia byť vykonávané iba za účelom prinavrátenia ich narušených pamiatkových hodnôt.
3. Obnovu pamiatky je nevyhnutné vykonávať iba na základe exaktne zistených pamiatkových hodnôt.
4. Originál pamiatky je nevyhnutné zachovať v maximálnej miere.
  - Požiadavky pre nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky:
1. Všetky existujúce pamiatkové hodnoty objektov vytypovaných na vyhlásenie musia ostať zachované; originál je nevyhnutné zachovať v maximálnej miere.
2. Zachovať dochovanú dispozičnú skladbu, prípadne architektonické riešenie interiéru.
3. Zachovať historické dlažby v interiéri a exteriéri.
4. Za prípustné úpravy objektov je možné považovať iba také, ktoré nespôsobia zničenie, poškodenie, či zánik ich pamiatkových hodnôt.
5. Úpravy navrhovať s prihliadnutím na možnosť prinavrátenia narušených pamiatkových hodnôt nehnuteľností.
6. Úpravy objektov je nevyhnutné vykonávať iba na základe exaktne zistených pamiatkových hodnôt, minimálne umelecko-remeselným spôsobom.
7. V závislosti od zámeru úpravy určí krajský pamiatkový úrad v rozhodnutí o zámere úpravy požiadavku vykonania predchádzajúceho pamiatkového výskumu.

- Požiadavky pre nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami:
  1. Všetky existujúce pamiatkové hodnoty exteriérov objektov musia ostať zachované.
  2. Za prípustné úpravy objektov je možné považovať iba také, ktoré nespôsobia zničenie, poškodenie, či zánik pamiatkových hodnôt exteriéru nehnuteľností.
  3. Objekty, ktoré majú narušené fasády, musia byť rehabilitované, úpravy navrhovať za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektu s prihliadnutím na možnosť prinávratenia narušených pamiatkových hodnôt nehnuteľností.
  4. Akékoľvek úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom na ich architektonický výraz na základe dochovanej historickej fotodokumentácie.
  5. Zaniknuté pamiatkové hodnoty fasád rehabilitovať.
  6. Nevhodné materiály (napr. obklady soklov, novodobé výplne otvorov) nahrádzať tradičnými, v zmysle požiadaviek kapitoly A.5.1 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov.
  7. V závislosti od zámeru úpravy určí krajský pamiatkový úrad, v rozhodnutí o zámere úpravy, požiadavku vykonania predchádzajúceho pamiatkového výskumu.
  
- Požiadavky pre nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty:
  1. Úpravy objektov rešpektujúcich pamiatkové hodnoty je nutné riešiť s rešpektom k ich slohového výrazu a k architektonickému výrazu okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavby.
  2. Objekty nearchitektonizovať do historického výrazu.
  3. Objekty tejto kategórie je možné upravovať v polohe fasád materiálmi a farbami, rešpektujúcimi historické prostredie – hladké omietky; drevené a kovové výplne; chladnejšie, menej syté odtiene farieb.
  
- Požiadavky pre nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty:
  1. Objekty tejto kategórie je možné upravovať v polohe fasád materiálmi a farbami, rešpektujúcimi historické prostredie v zmysle kapitoly A.5.1 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov
  2. V prípade dostavby objektov na ulici Vikárska 16, Ďurkova 3, Kupecká 18 sa stavba nesmie svojím pôsobením negatívne presadzovať na úkor prostredia, architektonicky riešiť jednoduchšie, vychádzať z analógie susediacich historických objektov náznakovou rekonštrukciou.

## **A.8 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE PRVKOV ULIČNÉHO INTERIÉRU A PARTERU**

Historické prvky sú príznačné pre dané prostredie, podieľajú sa na identite historického sídla, a preto podliehajú požiadavkám pamiatkovej ochrany. Druh uličného interiéru bol daný charakterom územia. Štefániková trieda a ulica Kupecká si zachovali polyfunkčný obchodný charakter, ktorému prináleží široký uličný priestor a parter tvorený širokými drevenými výkladmi s nápismi a tieniacimi vysunutými markízami, lavičkami, osvetľovacími telesami, pútačmi, smetnými košmi.

Priestor pred komplexom piaristov si zachoval funkciu malého reprezentačného námestia. Ostatné uličné priestory si zachovali pôvodný komunikačný, uličný priestor, kde parter vytvárajú fasády členené užšími okennými otvormi, či výkladmi s nápismi a reklamami, uličný mobiliár tvoril osvetľovacie telesá a smetné koše.

Historický uličný interiér je súčasťou pamiatkového fondu, chráneného pre svoje umelecké hodnoty a z hľadiska historickej hodnoty aj ako doklad historických udalostí, ktoré podnietili ich vznik. V sektore sú zachované prvom rade sochy, oplotenia, dlažby, schodiská.

Zaniknutý mobiliár - lavičky, osvetľovacie telesá, smetné koše, pútače sú riešené formou novotvaru. Územie pamiatkovej zóny nie je potrebné dotvárať prvkami drobnej architektúry a sochárskymi dielami.

- Požiadavky:
  1. Pamiatkovo hodnotné prvky zachovať, udržiavať v dobrom stave a obnovovať.
  2. Každý nový zámer na dotvorenie historického prostredia musí vlastník v štádiu zamýšľanej úpravy nehnuteľnosti predložiť krajskému pamiatkovému úradu.
  3. Riešenie drobnej architektúry musí byť koncepčné pre daný celok.

4. Všetky navrhované úpravy verejných plôch a priestorov, vrátane parteru a prvkov exteriérového mobiliáru musia svojím technickým a výtvarným riešením rešpektovať, prípadne rehabilitovať historický charakter pamiatkového územia.
5. Dopĺňanie územia akýmikoľvek prvkami musí byť opodstatnené z hľadiska historickej nadväznosti či funkcie.
6. Jednotlivé prvky interiéru udržiavať v dobrom stave.

#### **A.8.1 Ploty, oporné múry**

V sektore sa nachádzajú dva druhy oplotení s pamiatkovými hodnotami:

1. Plné parcelačné múry – murované (tehla, kameň, kombinované), omietané, neomietané
  - v zástavbe medzi nehnuteľnosťami na Štefánikovej triede 51 a 53, parc. č. 1435 a 1439,
  - v zástavbe oddeľujúce areál Kostola Navštívenia Panny Márie s parc. č. 1357 a 1364
  - múr (NKP č. 11861/2) vo vnútrobloku medzi ulicou Farská a Štefánikova trieda,
  - v zástavbe na ulice Farská 18 a 20, oddeľujúci parc. č. 1253 a 1256 (dvor NKP č.10848/1-2)
  - ohraničujúci areál piaristického Kláštora sv. Ladislava od Palánku, parc. č. 1176, 1177, 1180/3 a 1180/4
  - pozdĺž ulice Školská, prislúchajúceho domu č. 4 a domu na nároží s ulicou Farská 42, v styku s parcelami č. 1217, 1212,
  - pozdĺž ulice Mlynská v styku s parcelami č. 1426, 1427.
2. Oplotenia typu murovaný sokel, murovaný omietaný pilier a kované oplotenie:
  - na ulici Radlinského, prislúchajúceho domu č. 9 na Štefánikovej triede, oplotenia pozdĺž ulice Radlinského v styku s parcelami č. 1544 (NKP č. 11904/2), 1542, 1539, 1537, 1533.

V dvorových častiach sa nachádzajú oplotenia a oporné múry nad rozsah uvedený v predmetnej kapitole, tieto neboli prístupné.

Okrem historických oplotení sa v sektore nachádza oplotenie riešené formou novotvaru na mieste zaniknutého historického oplotenia typu murovaný sokel, murovaný omietaný pilier a kované oplotenie na ulici Radlinského 8.

##### ▪ Požiadavky:

1. Plné murované múry musia ostať zachované v historickej podobe – priestorové riešenie, materiálové riešenie, povrchová úprava.
2. Oplotenia na ulici Radlinského zachovať v historickom výraze – murovaný sokel, murovaný omietaný pilier a kované oplotenie zachované v autenticknej podobe.
3. Narušené múry a oplotenia s pamiatkovými hodnotami obnoviť umelecko-remeselným spôsobom
4. Zaniknuté múry a oplotenia prinavrátiť slohovou rekonštrukciou na základe prípadnej dochovanej historickej fotodokumentácie, resp. slohovou analýzou oplotení nachádzajúcich sa v danej časti sektoru.
5. Ďalšie oplotenia a oporné múry disponujúce pamiatkovými hodnotami, identifikované nad rozsah uvedených v predmetnej kapitole, zachovať a neodstraňovať.

#### **A.8.2 Spevnené plochy, dlažby, schodiská, zábradlia**

V sektore sa nachádzajú nasledovné historické dlažby:

- dláždenie južnej plochy Na Vršku - obnovená pôvodná dlažba z kamenných valúnov,
- fragmenty pôvodnej dlažby v priestore vyústenia ulice Hornotabánskej do Palánku, v blízkosti JZ okraja areálu piaristov.

##### ▪ Požiadavky:

1. Historické dlažby v lokalite na Vršku a na Tabáni zachovať, neodstraňovať.

2. Dnešné dláždenie chodníkov a komunikácií peších ťahov (Štefánikova trieda, ulica Pri synagóge) ponechať, v prípade úpravy je nutné vychádzať z historických situácií na základe výskumov.
3. Dláždenie južnej plochy Na Vŕšku v kombinácii čadičové kocky – kameň ponechať.
4. Spevnené plochy s asfaltovou povrchovou úpravou sú akceptovateľné, v prípade úpravy je nutné vychádzať z historických situácií na základe výskumov, použiť druh dláždenia zodpovedajúci tvarom a kladením historickej dlažby.
5. Pri dláždení peších komunikácií, vrátane terénnych schodísk, uprednostniť druh dláždenia zodpovedajúci tvarom a kladením historickej dlažby.
6. Nálezy pôvodnej dlažby sú súčasťou požiadaviek na zachovanie archeologických nálezísk.
7. Problematika dláždenia prejazdov a nádvorí zástavby mesta musí byť predmetom osobitného posúdenia na základe výskumov.
8. Betónové schodiskové stupne na ulici Skalná nahradiť prírodným kameňom, ako sú čadičové kocky, štvorcové dlažby.
9. Betónová dlažba a schodiskové stupne sú vylúčené.
10. Schodisko medzi ulicami Farská a Piaristická nahradiť novým v materiáli kameň, jeho výtvarné riešenie musí rešpektovať, prípadne rehabilitovať historický charakter územia.

### **A.8.3 Mobilár - lavičky, koše, osvetľovacie telesá, markízy**

Súčasný rôznorodý mobiliár v celom území sektora pochádzajúci z druhej pol. 20. storočia, je vyhovujúci, nerušivý. Nie je však vylúčená jeho výmena za výtvarne hodnotnejší, a to buď vplyvom opotrebovanosti, či módnych trendov. V prípade zámeru jeho výmeny je potrebné ho riešiť komplexne a koncepcne vo vzťahu k ostatným prvkom a pamiatkovým hodnotám územia.

#### ▪ Požiadavky

1. Mobilár navrhovať ako historizujúci podľa výsledkov výskumov alebo ako novotvar s neutrálnym výrazom zodpovedajúcim kvalitám súčasnej dizajnerskej tvorby, zároveň rešpektujúci pamiatkové hodnoty prostredia sektora.
2. Verejné priestranstvá osvetľovať stožiarovými svietidlami.
3. Umiestnenie konzol musí akceptovať predovšetkým princípy osvetľovania verejných budov, teda osvetľovacie konzoly umiestňovať pri vchodoch, v prípade viac významných objektov aj párovo, a to iba na základe dochovanej historickej dokumentácie.
4. V prípade objektov vyhlásených za kultúrne pamiatky podlieha osvetlenie budov individuálnemu posúdeniu krajským pamiatkovým úradom.

## **A.9 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, OCHRANU A REGENERÁCIU HISTORICKEJ ZELENĚ**

**Zeleň na ulici Farská** – štruktúrny typ 2, ostatná historická zeleň sídla.

#### ▪ Požiadavky na zachovanie a regeneráciu

1. Zachovať všetky štruktúry zelene tohoto typu v princípe, to znamená, že nie je nutné zachovať konkrétny vegetačný prvok (strom, alej), ale zachovať, resp. obnoviť ideu, ktorá je v nich obsiahnutá.
2. V prípade zmiešaných alejí je prípustná jednorázová úplná asanácia celej aleje, avšak s bezprostrednou náhradnou výsadbou vzrastlých stromov vhodného druhu.
3. Druhovú skladbu: Po získaní hodnoverných údajov sa pridržať zásady pôvodnej drubovej skladby drevín, pri absencii takýchto údajov sa pridržať dobových analógií. Ako náhrada za asanované dreviny prichádzajú do úvahy i niektoré moderné kultivary stromov odvodené od rodov pôvodne použitých (napr. namiesto lipy použiť malokorunný kultivar tohoto rodu alebo namiesto pagaštana konského použiť malokorunný kultivar tohoto rodu, ktorý je zároveň odolný voči škodcom).

**Zeleň na ulici Kupecká** – štruktúrny typ 4A, zeleň nevhodná druhovou skladbou alebo kompozíciou.

- Požiadavky na zachovanie a regeneráciu
- 1. Vhodná v pôdorysnej schéme, nevhodná druhovou skladbou alebo kompozíciou.
- 2. Rekonštrukcia v nadväznosti na celkové urbanistické preriešenie priestoru.
- 3. Druhová skladba: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

**Zeleň na ulici Palárikova** – štruktúrny typ 5, zeleň navrhovaná.

- Požiadavky na zachovanie a regeneráciu
- 1. Druhová skladba: prípustné sú i moderné kultivary drevín, pri výbere klásť zvýšený dôraz na výšku dreviny v dospelosti a požadovaný estetický a funkčný účinok.

**Sadové úpravy okolo Kaplnky sv. Michala Na Vřšku**

**Sadové úpravy pred piaristickým kostolom** – štruktúrny typ 2, ostatná historická zeleň sídla.

- Požiadavky na zachovanie a regeneráciu:
- 1. Zachovať všetky štruktúry zelene tohoto typu v princípe, to zn. nie je nutné zachovať konkrétny vegetačný prvok (strom, alej), ale zachovať resp. obnoviť ideu ktorá je v nich obsiahnutá.
- 2. V prípade zmiešaných alejí je prípustná jednorázová úplná asanácia celej aleje, avšak s bezprostrednou náhradnou výsadbou vzrastlých stromov vhodného druhu.
- 3. Druhová skladba: Po získaní hodnoverných údajov sa pridržať zásady pôvodnej druhovej skladby drevín, pri absencii takýchto údajov sa pridržať dobových analógií. Ako náhrada za asanované dreviny prichádzajú do úvahy i niektoré moderné kultivary stromov odvodené od rodov pôvodne použitých (napr. namiesto lipy použiť malokorunný kultivar tohoto rodu alebo namiesto pagaštana konského použiť malokorunný kultivar tohoto rodu, ktorý je zároveň odolný voči škodcom).

**Zeleň dvorov a záhrad** – štruktúrny typ 3, zeleň novodobá – dotvárajúca.

- Požiadavky na zachovanie a regeneráciu:
- 1. U mladších výsadiieb v dobrom zdravotnom stave pravidelnou odbornou údržbou a starostlivosťou čo najviac predĺžiť periódu ich hlavného estetického účinku, u starších výsadiieb v poslednej vývojovej fáze, u ktorých nie je predpoklad obnovenia ich estetického účinku prichádza do úvahy radikálna obnova celej prestárnutej výsadby alebo aleje a jej náhrada vzrastlými stromami vhodného druhu.
- 2. Zeleň dvorov a záhrad, často úžitková má svoje tradičné miesto v systéme zelene, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná, transformácia na zastavanú plochu iba po vyjadrení orgánu ochrany pamiatkového fondu.
- 3. Druhová skladba: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

## **A.10 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHĽADOV, SILUETY A PANORÁMY**

Akúkoľvek stavebnú aktivitu v interiéri sektora je nutné vykonávať s cieľom zachovať významné pohľady a priehľady v interiéri sektora, ako aj mesta ako celku.

- Charakteristické pohľady v **interiéri** sektora, ktoré je potrebné zachovať ( v grafickej dokumentácii pod číslami 4. - 18.) :

1. **Pohľad č.4** - zo severného konca ulice Farská (stred ulice v polohe druhej okennej osi od severozápadného nárožia objektu na Farskej 1) na župný dom (FD A.1., HD 10., 11.,16.);
2. **Pohľad č.5** - z križovatky ulíc Farská, Kupecká na severnú časť ulice Farská (FD A.2., A.3., HD 12., 13, 15.);
3. **Pohľad č.6** - z križovatky ulíc Farská, Mostná a Ďurkova na vežu Kostola Navštívenia Panny Márie a do priestoru ulice Farská (FD A. 4., HD 17.);
4. **Pohľad č.7** - z vyústenia ulice Jozefa Vuruma (juhozápadný chodník v polohe predĺženej línie štítového múru dvojpodlažnej hmoty objektu na parc. č. 1262/2) do ulice na Vřšku na Kaplnku sv. Michala a vežu Kostola Navštívenia Panny Márie; (FD A. 28.);
5. **Pohľad č.8** - z polohy vyústenia Štefánikovej triedy do Svätoplukovho námestia (stred Štefánikovej triedy v polohe pred strednou osou domu na Štefánikovej triede č. 4) na Horné mesto a Nitriansky hrad (FD B. 9., HD 30., 80.,86.);
6. **Pohľad č.9** - z polohy vyústenia Štefánikovej triedy do Svätoplukovho námestia do ulice Kupecká (FD A. 16., A. 17., HD 41.);
7. **Pohľad č.10** - z križovatky ulíc Farská a Kupecká do ulice Kupecká (FD A.15., HD 44.);
8. **Pohľad č.11** - z rázcestia Štefánikovej triedy a ulice Pri synagóge na synagógu; (FD A. 29.);
9. **Pohľad č.12** - z prejazdu dvora domu na ulici Pri synagóge 6 na synagógu (FD A. 30., HD 40.);
10. **Pohľad č.13** - od hlavnej fasády objektu na Farskej 33 (v polohe tretej okennej osi sprava) cez ulicu Školská na veže piaristického kostola (FD A.14., HD 38., 39.);
11. **Pohľad č. 14** - z rohu ulice Palárikova a Štefánikovej triedy na priečelie komplexu kostola a kláštora piaristov (iné: FD A. 18., J. 2.);
12. **Pohľad č.15** - zo stredu Štefánikovej triedy (pred strednou osou domu č. 43) na bývalý hotel Tatra a rozdvojenie ulice Farská a Štefánikova trieda (FD A.7, J.1, J.3, HD22 - 26., 109., 110., 113., 114., 141.);
13. **Pohľad č.16** - z križovatky ulíc Farská a Pri synagóge na vežu kalvínskeho kostola (FD A.19.).
14. **Pohľad č.17** - z centrálného priestoru Cyrilometodského námestia (poloha v predĺžení osi nehnuteľnosti na parc. č. 1204 na východnú hranicu spevnej a zelenej plochy) na Kalváriu (FD A. 21.),
15. **Pohľad č.18** - zo západného chodníka ulice Palánok (v úrovni 2 metre severne od severovýchodného nárožia Domu služieb na parc. č. 818) na komplex kláštora piaristov a barokovú bránu kláštorného areálu (FD A. 23.);

- Vysvetlivky: FD – Fotografická dokumentácia. Prílohy, časť 6.2.2;

- HD – Historická dokumentácia. Prílohy, časť 6.1.3.







### 3.1.2 SEKTOR B - obsah

<b>B.1</b>	<b>Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby .....</b>	<b>147</b>
<b>B.2</b>	<b>Popis z hľadiska zachovania historickej objektovej skladby ..</b>	<b>147</b>
<b>B.3</b>	<b>Požiadavky na primerané funkčné využitie .....</b>	<b>147</b>
<b>B.4</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie .....</b>	<b>148</b>
<b>B.5</b>	<b>Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby územia .....</b>	<b>148</b>
B.5.1	Požiadavky z hľadiska objektovej skladby územia .....	148
B.5.1.1	Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou .....	148
B.5.1.2	Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	149
B.5.1.3	Pamätihodnosti mesta .....	149
B.5.1.4	Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách .....	149
B.5.1.5	Požiadavky pre prípadné novostavby.....	150
<b>B.6</b>	<b>Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov .....</b>	<b>151</b>
<b>B.7</b>	<b>Požiadavky na zachovanie a regeneráciu architektonického výrazu .....</b>	<b>152</b>
<b>B.8</b>	<b>Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru .....</b>	<b>152</b>
B.8.1	Osvetľovacie telesá .....	153
	Mobiliár – lavičky, smetné koše, picie fontánky, kvetináče, stojany na bicykle .....	153
B.8.2		153
B.8.3	Drobná architektúra – kiosky, predajné stánky, zastávky MHD	153
B.8.4	Spevnené plochy .....	153
<b>B.9</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene .....</b>	<b>154</b>
<b>B.10</b>	<b>Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy .....</b>	<b>154</b>



### 3.1.2 SEKTOR B

- Mostná, Svätoplukovo námestie

#### B.1 CHARAKTERISTIKA A POPIS SÚČASNÉHO STAVU SEKTORA Z HĽADISKA URBANISTICKÉHO, VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ZÁSTAVBY

Zástavba sektora bola počas 70. – 80. rokov 20. storočia celoplošne asanovaná (okrem dvoch objektov v severovýchodnej časti sektora). Začiatkom 90. rokov 20. storočia bola na mieste tejto zástavby postavená veľkorozmerná stavba Divadla Andreja Bagara, pričom neúmerne veľká časť územia ostala nezastavaná a ponechaná ako Svätoplukovo námestie. Asanované časti severnej strany ulice Mostná sa začali zastavovať až na prelome 20. a 21. storočia. Vzniká novodobá radová zástavba polyfunkčných domov. Pôvodná historická parcelácia v celom rozsahu zanikla po asanácii dvoch mestských blokov v mieste dnešného Svätoplukovho námestia a pôvodnej nízkopodlažnej zástavby časti ulice Mostná. Svätoplukovo námestie vzniklo na ploche pôvodného námestia, ku ktorej bola priradená podstatne väčšia plocha asanovaného bloku medzi ulicou Mostná, zaniknutou Krížnou ulicou, začiatkom Štefánikovej triedy. Nová parcelácia plochy medzi ulicami Podzámska a Mostná sa svojím spôsobom priblížila k pôvodnej parcelácii, ale pôvodné parcely neopakovala. Zástavba nových objektov je plošná, na ploche celej parcely. Vytvorená je nová komunikácia, ktorá prepája ulice Mostná a Podzámska. Mostná ulica bola po asanácii rozšírená. Posledný zachovaný fragment pôvodnej parcelácie reprezentuje východná krajná parcela na severnej strane ulice Mostná s pôvodným trojkridlovým objektom na pôdoryse v tvare písmena „U“.

Výškové a hmotovo-priestorové usporiadanie zástavby územia predmetného sektora je výsledkom urbanisticko-architektonickej koncepcie poslednej tretiny 20. storočia, ktorá nezodpovedá pôvodnej historickej urbanistickej štruktúre. V sektore sa nachádzajú stavby od jedného do piatich nadzemných podlaží. Výrazným hmotovo-priestorovým prvkom je objemná budova divadla s veľkolepým predpolím námestia, pričom kombináciou týchto dvoch prvkov priestor stráca proporčnosť a mierku zodpovedajúcu okolitej historickej štruktúre a súvislostiam. Budova divadla je vo vzťahu k zachovanej pôvodnej zástavbe výrazne predimenzovaná. Novodobá zástavba ulice Mostná dosahuje 4 nadzemné podlažia a plošne zastavuje celé stavebné pozemky. Objekty sektora sú ukončené prevažne plochými strechami (novostavby), lokálne sa vyskytuje aj tradičný typ šikmej strechy (sedlová, pultová).

#### B.2 POPIS Z HĽADISKA ZACHOVANIA HISTORICKEJ OBJEKTOVEJ SKLADBY

Zástavba územia sektora nedisponuje architektonickými ani umelecko-historickými pamiatkovými hodnotami, s výnimkou jednej nehnuteľnosti (Mostná č. 44, (EL č. B 009) s urbanistickou pamiatkovou hodnotou, ktorá je situovaná v severovýchodnom rohu územia sektora. Jedná sa o jednopodlažný dom s prejazdom, ktorý je pozostatkom pôvodnej zástavby ulice Mostná z 19. storočia. Objekt má čitateľné pôvodné hmotovo-priestorové riešenie. Uličná fasáda je však v prevažnej miere zbavená pôvodných exteriérových znakov. Na území sektora sa nenachádzajú nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, ani nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou.

Na území sektora sa nachádza 7 nehnuteľností rešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia (70 %) a 3 nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia (30 %).

#### B.3 POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

Pôvodné jednopodlažné, resp. dvojpodlažné objekty predmetného územia boli určené prevažne na bývanie a ich parter bol využitý na služby a obchod. Pôvodné námestie v južnej časti dnešného Svätoplukovho námestia slúžilo ako komunikačný uzol a priestor pre stretávanie sa. V tejto časti územia boli umiestnené aj budovy s administratívnou a kultúrno-spoločenskou funkciou (napr. budova bývalého mestského divadla, stará pošta).

- Požiadavky:
1. Zachovať a udržiavať pôvodnú historickú funkciu územia: administratívno-správna, kultúrno-spoločenská, bývanie, služby a obchod.
  2. Funkčná náplň nesmie svojim prevádzkovým a technickým riešením narúšať pamiatkové hodnoty územia v nadväznosti na historickú zástavbu okolitých sektorov, t. j. nie hlučné a znečisťujúce funkcie, resp. funkcie náročné na dopravu a pod.

#### **B.4 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE**

V dôsledku celoplošnej asanácie v 2. pol. 20. storočia historický pôdorys a historická parcelácia v predmetnom sektore zanikli v celom rozsahu. Spolu s parceláciou zanikla aj pôvodná uličná sieť a dve námestia (menšie pred pôvodným župným domom a väčšie pred starým divadlom), ktoré boli veľkosťou asi tretinou z plochy dnešného Svätoplukovho námestia. Nová zástavba musí zohľadňovať mierku okolitej historickej zástavby a nadviazať tak, aby sa novovzniknutá štruktúra plynulo napojila na existujúcu historickú okolitých sektorov, s odkazom na pôvodný, historicky generovaný pôdorys mesta a jeho zaniknutú parceláciu v tejto časti územia.

- Požiadavky:
1. Historický pôdorys regenerovať v nadväznosti na existujúcu novovzniknutú situáciu s existujúcou zástavbou.
  2. Žiaduce je regenerovať pôvodnú uličnú sieť – zaniknuté ulice Krížna a Malošpitálska a vytvorenie námestia, mierkou zodpovedajúceho okolitej historickej zástavbe v susedných sektoroch (meštianske domy na ulici Kupecká a Štefánikova trieda, bývalá radnica, pošta a pod.) v súvislostiach historického vývoja.
  3. Historický pôdorys zaniknutého mestského bloku regenerovať do tej miery, aby bol zachovaný novovzniknutý chránený pohľad č. 8 na hrad a zástavbu mestskej pamiatkovej rezervácie.
  4. Vytvoriť námestie primeranej miery, do ktorého budú ústiť ulice (Štefánikova, Kupecká, B. Němcovej, resp. regenerovaná Malošpitálska a Krížna ulica) a bude reagovať aj na novodobú zástavbu z obdobia 2. pol. 20. storočia (divadlo).
  5. Prinavrátiť zástavbu s odkazom na zaniknutú parceláciu na ulici Mostná. Uprednostniť riešenie s vytvorením vnútorných dvorov pred plošným zastavovaním parciel.

#### **B.5 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE MATERIÁLOVEJ A OBJEKTOVEJ SKLADBY ÚZEMIA**

##### **B.5.1 Požiadavky z hľadiska zachovania objektivej skladby územia**

Na území sektora sa nachádzajú nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia a nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia. Národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou sa na území sektora nenachádzajú.

##### **B.5.1.1 Nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia**

Jedná sa o novostavby na ulici Mostná na parc. č. 338/1, 327/18, 327/14, 327/9, 327/8, ktoré vznikli na miestach asanovanej pôvodnej zástavby. Objekt na parc. č. 319 vznikol v 2. pol. 20. storočia. Pozostatok pôvodnej prízemnej zástavby predstavuje posledný objekt v tomto sektore na ulici Mostná č. 44 na parc. č. 318, ktorý má urbanistickú a čiastočne umelecko-remeselnú hodnotu, avšak hlavná uličná fasáda je výrazne zmenená a zbavená pôvodných slohových prvkov.

▪ Požiadavky:

1. Nehnutelnosti udržiavať v dobrom technickom stave a vykonávať ich pravidelnú údržbu za účelom zachovania ich slohotvorných prvkov (pokiaľ ich obsahujú), resp. obnovy zaniknutých, či narušených prvkov a za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektov.
2. Prístavby, dostavby, prípadne nadstavby a iné stavebné úpravy sú neprípustné.

#### B.5.1.2 Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Predstaviteľom tejto kategórie sú tri objekty na parc. č. 327/1, 327/2 a č. 1582/1. Jedná sa o 4-podlažné novostavby s dvoma ustúpenými podlažiami, ktoré nerešpektujú chránený pohľad zo Štefánikovej triedy na hrad a Horné mesto a o veľkorozmernú budovu divadla postavenú začiatkom 90. rokov 20. storočia na priestranstve vzniknutom po celoplošnej asanácii dvoch blokov.

▪ Požiadavky:

1. Akceptovať a ponechať na dožitie.
2. Upravovať v kontexte s historickým prostredím pamiatkového územia s použitím nekontrastných materiálov a farebností pre potlačenie nepriaznivého výrazu a hmoty budovy.
3. Novú zástavbu, resp. zakomponovanie budovy divadla riešiť na základe overovacích architektonicko-urbanistických štúdií ako súčasť riešenia zástavby Svätoplukovho námestia.
4. Nadstavby sú neprípustné.

#### B.5.1.3 Pamätihodnosti mesta

Na území sektora sa nachádzajú 2 pamätihodnosti:

1. Mariánsky stĺp, Svätoplukovo námestie, parc.č.1578/3.
2. Súsošie Protest, Svätoplukovo námestie, parc.č.1582/11.

▪ Požiadavky:

1. Zachovať a udržiavať v dobrom stave.
2. Obnovovať umelecko-remeselne alebo reštaurátorsky. Rešpektovať autorské práva žijúcich autorov a uprednostniť možnosť úpravy autorom.

#### B.5.1.4 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách R. B1, R. B2, R. B3, R. B4

**R. B1** – Svätoplukovo námestie

parc. č. 1578/1, 1578/3, 1579/6, 1579/7, 1582/2, 1582/10, 1582/11, 1582/12, 1582/13

1. Regenerovať historický pôdorys vrátane zaniknutej uličnej siete v nadväznosti na existujúcu novovzniknutú situáciu s existujúcou zástavbou, s vytvorením námestia s mierkou zodpovedajúcou okolitej historickej zástavbe a súvislostiam historického vývoja.
2. Výška zástavby nesmie presiahnuť výškovú hladinu okolitej historickej zástavby v susednom sektore A. (max. výška po úroveň korunnej rímsy objektu na parc. č. 1573 – bývalá radnica na Svätoplukovom námestí č. 2).
3. Pri návrhu novej zástavby vychádzať zo snahy prinavrátenia plnohodnotných mestotvorných priestorov. Zástavbu formovať v drobnej štruktúre.
4. Objemná solitérna, monobloková a monofunkčná zástavba je neprípustná. Vhodné je vytvorenie vnútroblokových a dvorových priestorov. Novostavbou musí byť kvalitný kontextuálny novotvar s použitím súčasných architektonických výrazových prostriedkov, s uplatnením princípov súčasnej architektonickej tvorby a s použitím súčasných ušľachtilých materiálov.
5. Preferuje sa uplatnenie šikmej strechy, prípadne uplatniť mierku a členenie zastrešenia podľa vzoru tradičnej strešnej krajiny.

6. Povrchové a farebné úpravy fasád musia rešpektovať okolitú historickú zástavbu susedných sektorov (meštianske domy na ulici Kupecká a Štefánikova trieda, bývalá radnica, pošta a pod.). Výrazné, sýte a kontrastné farebnosti, reflexné, metalické a leštené materiály sú nežiaduce.
7. Statickú dopravu riešiť podzemným parkovaním.
8. Novostavby na území rezervnej plochy R. B1 nesmú zasahovať do charakteristického pohľadu č. 8. zo Štefánikovej triedy na Nitriansky hrad a zástavbu mestskej pamiatkovej rezervácie.
9. Akúkoľvek stavebnú činnosť v danom priestore je nutné preveriť architektonicko-urbanistickou štúdiou, predloženou krajskému pamiatkovému úradu na schválenie.

**R. B2, R. B3, R. B4 - Mostná**

R. B2: parc. č. 316, 318, 319, 320/1, 320/2, 320/3, 320/4, 320/5, 320/6

R. B3: parc. č. 327/12, 327/13

R. B4: parc. č. 327/16

1. Regenerovať historický pôdorys v sledovaní pôvodných parcel, v nadväznosti na existujúcu novovzniknutú situáciu s existujúcou zástavbou.
2. Výška zástavby nesmie presiahnuť výškovú hladinu okolitej historickej zástavby susedného sektoru A (historická zástavba meštianskych domov) a nesmie narušiť chránený pohľad č. 8 zo Štefánikovej triedy na hrad a zástavbu mestskej pamiatkovej rezervácie. Maximálna výška zástavby je 4. nadzemné podlažia s plynulým prechodom – znižovaním sa smerom k historickej nízkopodlažnej zástavbe na ulici Mostná v sektore D s napojením na objekty na parc. č. 319 a 318. Maximálna výška môže byť aplikovaná za podmienky, že novostavba nebude vizuálne zasahovať do charakteristického pohľadu č. 8 na Nitriansky hrad a mestskú pamiatkovú rezerváciu.
3. Pri návrhu novej zástavby vychádzať zo snahy prinavrátenia plnohodnotných mestotvorných priestorov. Zástavbu formovať v drobnej štruktúre a pravouhlej kompozícii s využitelným atraktívnym parterom.
4. Objemná solitérna, monobloková a monofunkčná zástavba (napr. vzniknutá zlučovaním parcel) je neprípustná. Vhodné je vytvorenie vnútroblokových a dvorových priestorov. Cieľom je prinavrátenie pôvodných hodnôt kompaktnej ulice, merítka, parcelácie.
5. Novostavbou musí byť kvalitný kontextuálny novotvar s použitím súčasných architektonických výrazových prostriedkov, s uplatnením princípov súčasnej architektonickej tvorby a s použitím súčasných ušľachtilých materiálov.
6. Preferuje sa uplatnenie šikmej strechy. V prípade uplatnenia ustúpeného podlažia namiesto šikmej strechy musí byť ustúpené do vzdialenosti zodpovedajúcej 2/3 jeho konštrukčnej výšky.
7. Výrazné, sýte a kontrastné farebnosti, reflexné, metalické a leštené materiály sú nežiaduce.
8. Statickú dopravu riešiť podzemným parkovaním.
9. Akákoľvek stavebná činnosť v danom priestore, resp. komplexný návrh riešenia celého územia sektoru musí rešpektovať výškové regulatívy spracovanej architektonicko-urbanistickej regulačnej štúdie („Mostná ulica , Nitra“ sprac.: SAN-HUMA '90, 1995).

**B.5.1.5 Požiadavky pre prípadné novostavby**

Okrem rezervných plôch je v sektore B v súčasnosti nezastavané územie, ktoré tvorí zázemie budovy divadla. Jedná sa o plochy spevnené alebo trávnaté, z väčšej časti využívané pre účely statickej dopravy. Z historickej katastrálnej mapy z r. 1892 je známe, že časť tohto územia bolo zastavané nízkopodlažnou zástavbou, ktorá dotvárala dnešné ulice Mostná a B. Němcovej. Z hľadiska ochrany pamiatkových hodnôt pamiatkovej zóny nie je zastavanie tohto územia ťažiskovou požiadavkou, avšak prípadná zástavba je prípustná v polohách nedochovanej historickej zástavby zdokumentovanej na historickej katastrálnej mape z r. 1892. Tieto polohy sú definované v nižšie uvedených požiadavkách.

Novostavby sú prípustné v polohách A a B :

**A. Severná časť územia (prislúchajúcej k ulici Mostná):** parc. č. 1582/3, 1582/16 a severná časť parc. č. 1582/4 medzi parcelami č. 1582/3, 1582/16.

▪ Požiadavky:

1. Novostavby na tomto území nesmú zasahovať do charakteristického pohľadu č. 24.
2. Preferuje sa uplatnenie šikmej strechy, prípadne uplatniť mierku a členenie zastrešenia podľa vzoru tradičnej strešnej krajiny.
3. Zástavbu navrhnuť s ukončením šikmou strechou, alebo ustúpeným podlažím; odstup ustúpeného podlažia od hrany fasády (v pôdorysnej úrovni stavebnej čiary) navrhnuť minimálne vo vzdialenosti 2/3 konštrukčnej výšky ustúpeného podlažia; maximálna konštrukčná výška ustúpeného podlažia nesmie presiahnuť 3,6 m.
4. Výška základnej hmoty stavby s nadzemnými podlažiami nesmie od úrovne pôvodného terénu presiahnuť 10,8 m (trojnásobok maximálnej priemernej konštrukčnej výšky nadzemného podlažia /3 x 3,6 m/.
5. Rešpektovať stavebnú čiaru stanovenú v Územnom pláne Centrálnej mestskej zóny v Nitre, sprac.: SAN – HUMA '90, s.r.o., Nitra, 5/2007.
6. Objemná solitérna, monobloková a monofunkčná zástavba je neprípustná. Minimálny počet objektov na predmetnom území v zmysle historickej situácie: 3 – 4 objekty. Vhodné je vytvorenie vnútroblokových a dvorových priestorov. Novostavbou musí byť kvalitný architektonický kontextuálny novotvar, rešpektujúci pamiatkové hodnoty pamiatkovej zóny. Povrchové a farebné úpravy fasád musia rešpektovať okolitú historickú zástavbu susedných sektorov (meštianske domy na ulici Kupecká a Štefánikova trieda, bývalá radnica, pošta a pod.). Výrazné, sýte a kontrastné farebnosti, reflexné, metalické a leštené materiály sú nežiaduce.
7. Statickú dopravu riešiť podzemným parkovaním.

**B. Južná časť územia (prislúchajúcej k ulici Boženy Němcovej):** parc. č. 1582/4 (ohraničenie územia zo severu v pomyselnej predĺženej severnej hranici parc. č. 1589 smerom k divadlu), 1582/9, 1582/8.

▪ Požiadavky:

1. Výška zástavby nesmie presiahnuť výšku úrovne korunnej rímsy trojpodlažného krídla objektu na parc. č. 1742/1.
2. Preferuje sa uplatnenie šikmej strechy, prípadne uplatniť mierku a členenie zastrešenia podľa vzoru tradičnej strešnej krajiny.
3. Rešpektovať stavebnú čiaru stanovenú v Územnom pláne Centrálnej mestskej zóny v Nitre, sprac.: SAN - HUMA '90, s.r.o., Nitra, 5/2007.
4. Objemná solitérna, monobloková a monofunkčná zástavba je neprípustná. Minimálny počet objektov na predmetnom území v zmysle historickej situácie: 4 - 5 objektov. Vhodné je vytvorenie vnútroblokových a dvorových priestorov. Novostavbou musí byť kvalitný architektonický kontextuálny novotvar, rešpektujúci pamiatkové hodnoty pamiatkovej zóny. Povrchové a farebné úpravy fasád musia rešpektovať okolitú historickú zástavbu susedných sektorov (zástavba víl na ul. B. Němcovej, bývalá radnica, pošta a pod.). Výrazné, sýte a kontrastné farebnosti, reflexné, metalické a leštené materiály sú nežiaduce.
5. Statickú dopravu riešiť podzemným parkovaním.

## **B.6 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBJEKTOV**

Pri definovaní výškového a priestorového usporiadania novej zástavby predmetného sektora je nutné zohľadňovať požiadavku udržania integrity a celistvosti chráneného územia pamiatkovej zóny a s logickým prepojením novodobej zástavby s historickou zástavbou okolitých sektorov (meštianske domy na ulici Kupecká a Štefánikova trieda, bývalá radnica, pošta a pod.) v bezprostrednom okolí. Rovnako je dôležitým kritériom tesná nadväznosť sektora na územie mestskej pamiatkovej rezervácie a ochrana chráneného pohľadu č. 8 na Nitriansky hrad a zástavbu mestskej pamiatkovej rezervácie. Z tohto dôvodu je výška novej zástavby obmedzená.



- Požiadavky:
1. Nadstavby existujúcich objektov sú neprípustné (parc. č. 338/1, 327/18, 327/14, 327/9, 327/8, 327/1, 327/2, 319, 1582/1).
  2. Stavebné úpravy nehnuteľností rešpektujúcich a nerešpektujúcich pamiatkovej hodnoty územia musia byť riešené v kontexte s historickým prostredím a v prípade úprav nehnuteľnosti nerešpektujúcej pamiatkovej hodnoty územia musia tieto úpravy zmiernovať nepriaznivé pôsobenie objektu na pamiatkové prostredie.
  3. Výška zástavby nesmie narušiť chránený pohľad č. 8 zo Štefánikovej triedy na Nitriansky hrad a Horné mesto.
  4. Nevytvárať nové hmotové, urbanistické, výškové ani architektonické dominanty, akceptovať hierarchickú historickú štruktúru okolitých sektorov A, E a G (meštianske domy na ulici Kupecká a Štefánikova trieda, bývalá radnica, pošta a pod.) a územia mestskej pamiatkovej rezervácie ako ustálenú a určujúcu.
  5. Požiadavky pre novostavby v sektore sú uvedené v časti B.5.1.4 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách R. B1, R. B2, R. B3, R. B4 a v časti B.5.1.5 Požiadavky pre prípadné novostavby.

## **B.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU ARCHITEKTONICKÉHO VÝRAZU**

V súčasnosti sú na území sektora prevažne novostavby zo začiatku 21. storočia. Potenciál stvárnenia ich architektonického výrazu nebol naplnený. Použité prvky a výrazové prostriedky architektúry sa neidentifikujú s okolitým historickým prostredím a stráca sa potrebná nadväznosť na historickú zástavbu sektoru A a mestskú pamiatkovú rezerváciu.

- Požiadavky:
1. Architektonický výraz novostavieb a novotvarov musí rešpektovať historický charakter okolitej historickej zástavby (najmä susedného sektoru A a G). Požiadavky pre novostavby sú uvedené v časti B.5.1.4 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách R. B1, R. B2, R. B3, R. B4 a v časti B.5.1.5 Požiadavky pre prípadné novostavby.
  2. Požiadavky pre jednotlivé kategórie nehnuteľností v sektore sú uvedené v časti B.5. Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby.

## **B.8 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE PRVKOV ULIČNÉHO INTERIÉRU A PARTERU**

V predmetnom sektore je zachovaný mariánsky stĺp na parc. č. 1578/3 v juhovýchodnej časti Svätoplukovho námestia, ktorý je umiestnený takmer na svojom pôvodnom mieste. Medzi pamätihodnosti obce bolo zaradené aj súsošie z konca 20. storočia s názvom „Protest“. Iné historické prvky uličného interiéru a parteru nie sú zachované. Svätoplukovo námestie je dotvorené autorským mobiliárom z konca 20. storočia. Tento mobiliár je vyhovujúci a nerušivý. Jeho zachovanie z hľadiska ochrany pamiatkového fondu nie je nutné. Po predpokladanej dostavbe časti Svätoplukovho námestia (na mieste zaniknutej historickej zástavby) sa uvažuje s použitím mobiliáru v priestore novovzniknutého námestia, resp. na rozptylových plochách (predpolia).

- Požiadavky:
1. Pamiatkovo hodnotné prvky interiéru (mariánsky stĺp, súsošie) zachovať, udržiavať v dobrom stave.
  2. Dotváranie prostredia sektora novými prvkami drobnej architektúry a sochárskymi dielami je nutné riešiť koncepčne a musí byť opodstatnené z hľadiska historickej nadväznosti, či funkcie.

### **B.8.1 Osvetľovacie telesá**

Pôvodné osvetľovacie telesá sa nezachovali. V súčasnosti sú v priestore námestia osadené stožiarové svietidlá z konca 20. stor., ktoré sú z hľadiska ochrany pamiatkových hodnôt vyhovujúce. Sú replikou historického typu stožiarového lucernového osvetlenia, avšak nemajú priamu spätosť s prvkami pôvodného

osvetlenia predmetnej časti mesta. V prípade požiadavky ich náhrady je možné ich vymeniť za nové v zmysle nižšie uvedených požiadaviek. Osadenie osvetľovacích telies je možné v priestoroch námestia a peších komunikácií.

▪ Požiadavky:

1. Dizajn osvetľovacích telies riešiť v jednotnom dizajne ako typický interiérový prvok územia.
2. Osvetľovacie telesá riešiť ako stožiarové, prípadne v kombinácii s konzolovými svietidlami rovnakého dizajnu (ukotvených na budovách v úrovni parteru).

### **B.8.2 Mobiliár - lavičky, smetné koše, picie fontánky, kvetináče, stojany na bicykle**

V súčasnosti je v priestore Svätoplukovho námestia osadený autorský mobiliár v jednotnom dizajne. Tento mobiliár je vyhovujúci, vyžaduje však pravidelnú údržbu. V prípade jeho výmeny za nový je potrebné jeho návrh riešiť v zmysle nižšie uvedených požiadaviek. Po zastavaní rezervnej plochy R.B2 na Svätoplukovom námestí sa predpokladá osadenie nového mobiliáru v priestore novovzniknutého námestia, resp. na rozptylových plochách a pešej zóne.

▪ Požiadavky:

1. Mobiliár územia riešiť v jednotnom dizajne ako typický interiérový prvok územia.
2. Zjednotiť uličný mobiliár v dizajne, ideálne uplatniť princíp originality - mobilár môže byť identifikačným prvkom mesta, autorsky riešený.
3. Pri návrhu či výbere mobiliáru (lavičky, smetné koše a pod.) uprednostňovať prírodné a tradičné materiály, v kontexte s okolitým historickým prostredím sektorov A a G (ulice Kupecká, Štefánikova trieda), odporúča sa forma kontextuálneho novotvaru.
4. Architektonické, konštrukčné a materiálové spracovanie musí vychádzať z daností mestského prostredia (nevhodné je napr. použitie masívnych drevených konštrukcií, resp. drevenej guľatiny, ktoré evokujú skôr lesné prostredie).
5. Uplatňovať v polohách oddychového charakteru – predpolia a plochy so sadovými úpravami, vnútrobloky, pešia zóna.

### **B.8.3 Drobná architektúra - kiosky, predajné stánky, zastávky MHD**

Pôvodné prvky sa nezachovali. Autobusová zastávka je umiestnená na Mostnej ulici a je bez konštrukcie zastrešenia. Na Svätoplukovom námestí je umiestnený novodobý kiosk s polygonálnym pôdorysom a strieškou. Uvedené prvky sú vyhovujúce. V prípade požiadavky výmeny, resp. osadenia nových prvkov je nutné postupovať podľa nižšie uvedených požiadaviek.

▪ Požiadavky:

1. Architektonické, konštrukčné a materiálové spracovanie musí byť na patričnej kvalitatívnej a dizajnerskej úrovni.
2. Platí princíp reverzibility.
3. Pri ich situovaní prihliadať na ich funkčnosť a ich rozsah (počet) minimalizovať.

### **B.8.4 Spevnené plochy**

Spevnené plochy sa predpokladajú na peších komunikáciách (pešia zóna, námestie, predpolia budov). V súčasnosti sú na peších plochách uplatnené kamenné dlažby v tvare kocka (plocha Svätoplukovho námestia), lokálne dlažby betónové. Pri úpravách spevnených plôch najmä peších komunikácií je v predmetnom území žiaduce uplatňovať prírodný kameň, ako odkaz na historickú dlažbu.

▪ Požiadavky:

1. Pri povrchových úpravách spevnení komunikačnej siete a verejných priestranstiev prihliadať na účel využitia (vozovka, pešie plochy).

2. Pri dláždených plochách uplatňovať prírodné materiály (kameň), tradičné spôsoby kladenia, raster, tvar (pravidelný tvar kocka, kváder), veľkosť a pod. Leštené materiály sú neprípustné.
3. Pre úpravu spevnených plôch pre peších (chodníky) uplatňovať prírodné materiály – dlažby z prírodného kameňa, resp. z umelého kameňa.
4. Povrch vozoviek určených pre motorovú dopravu na Mostnej ulici je možné s ohľadom na osobitné nároky realizovať aj z iných ako tradičných materiálov (napr. živičný povrch).
5. Spevnené plochy statickej dopravy minimalizovať, na ploche dnešného Svätoplukovho námestia nerealizovať.
6. Spevnené plochy na Svätoplukovom námestí - dlažby z prírodného kameňa.
7. Úprava verejných spevnených plôch musí svojim materiálovým, výrazovým a technickým riešením rešpektovať historický charakter prostredia.

## B.9 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE OCHRANU A REGENERÁCIU HISTORICKEJ ZELENĚ

Sadové úpravy na dnešnom **Svätoplukovom námestí a časť ulice B. Němcovej** – štruktúrny typ 3, zeleň novodobá – dotvárajúca.

- Požiadavky na zachovanie a regeneráciu:

1. U mladších výsadiieb v dobrom zdravotnom stave pravidelnou odbornou údržbou a starostlivosťou čo najviac predĺžiť periódu ich hlavného estetického účinku, u starších výsadiieb v poslednej vývojovej fáze, u ktorých nie je predpoklad obnovenia ich estetického účinku prichádza do úvahy radikálna obnova celej prestárnutej výsadby alebo aleje a jej náhrada vzrastlými stromami vhodného druhu.
2. Zeleň dvorov a záhrad, často úžitková má svoje tradičné miesto v systéme zelene, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná, transformácia na zastavanú plochu iba po vyjadrení orgánu ochrany pamiatkového fondu.
3. Druhovú skladbu: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

## B.10 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHĽADOV, SILUETY A PANORÁMY

Z priestoru Svätoplukovho námestia vnímame panorámu časti zástavby mestskej pamiatkovej rezervácie (tzv. Horné mesto) s hmotovou dominantou budovy Veľkého seminára s gradáciou v hlavnej dominante mesta – Nitrianskeho hradu. Rovnako je vnímateľná silueta Horného mesta.

- Požiadavky:

1. Zachovať **pohľad č. 8 v interiéri** sídla - pohľad z polohy vyústenia Štefánikovej triedy do Svätoplukovho námestia na panorámu zástavby mestskej pamiatkovej rezervácie a Nitrianskeho hradu. (viď: 6. Prílohy. Fotografická dokumentácia, časť 6.2.2 foto A.11)
- Určujúce diaľkové pohľady pre sektor B – viď časť 6.3 Grafická dokumentácia - Výkres č. 01 Širšie vzťahy sú:
  1. **Pohľad č. 5** z príjazdovej komunikácie od Jarku (úsek Šúdol – Nitra, Klokočina) na panorámu pamiatkovej zóny.
  2. **Pohľad č. 6** z príjazdovej komunikácie od Serede (úsek Lehota – Dražovce) na panorámu pamiatkovej zóny.

### 3.1.3 SEKTOR D - obsah

<b>D.1</b>	<b>Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby .....</b>	<b>157</b>
<b>D.2</b>	<b>Popis z hľadiska zachovania historickej objektovej skladby ..</b>	<b>157</b>
<b>D.3</b>	<b>Požiadavky na primerané funkčné využitie .....</b>	<b>157</b>
<b>D.4</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie .....</b>	<b>158</b>
<b>D.5</b>	<b>Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby územia .....</b>	<b>158</b>
D.5.1	Požiadavky z hľadiska objektovej skladby územia .....	158
D.5.1.1	Nehnutelnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky .....	158
D.5.1.2	Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou .....	159
D.5.1.3	Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	159
D.5.1.4	Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách .....	160
D.5.2	Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov .....	160
<b>D.6</b>	<b>Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov .....</b>	<b>161</b>
<b>D.7</b>	<b>Požiadavky na zachovanie a regeneráciu architektonického výrazu .....</b>	<b>162</b>
<b>D.8</b>	<b>Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru .....</b>	<b>162</b>
D.8.1	Plastiky, pomníky a pamätné tabule .....	162
D.8.2	Ploty a brány .....	163
D.8.3	Výkladce .....	163
<b>D.9</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene .....</b>	<b>163</b>
<b>D.10</b>	<b>Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy .....</b>	<b>164</b>



### 3.1.3 SEKTOR D

- Podzámska, Mostná, Kmeťkova

#### D.1 CHARAKTERISTIKA A POPIS SÚČASNÉHO STAVU Z HĽADISKA URBANISTICKÉHO, VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ZÁSTAVBY

Sektor tvorí prevažne pôvodná historická zástavba z prelomu 19. a 20. storočia na ulici Mostná a z druhej štvrtiny 20. storočia na ulici Kmeťkova v jej vyústení do ulice Mostná. Najstaršia parcelácia je zachovaná na severnej strane ulice Mostná, ktorá je zachytená aj na historickej katastrálnej mape z roku 1892. Jedná sa o nepravidelné úzke a dlhšie parcely radené kolmo na os ulice, ich severnú stranu tvorí línia bývalého koryta Nitričky (rameno rieky Nitry). Parcely sú prevažne zastavané objektmi v pôdorysnom tvare „L“ s dvorovými krídlami. Parcelácia na juhozápadnej strane ulice Kmeťkova je pravidelná, obdĺžniková a je výsledkom regulácie rieky v 20. rokoch 20. storočia. Parcely po obvode Svätoplukovho námestia tvoria prevažne záhrady. Nižšia zastavanosť je aj na severe parcel ulice Mostná, zo strany ulice Podzámska, kde sú prevažne menšie nízkopodlažné objekty. Zástavba je prevažne jednopodlažná a dvojpodlažná, v severovýchodnej časti sa nachádza novostavba 4-podlažného nárožného objektu, ktorý vznikol na mieste asanovaného jednopodlažného domu. Jeden 3-podlažný objekt sa nachádza aj na ulici Kmeťkova. Prevládajúcim typom zastrešenia je tradičný typ sedlovej a pultovej strechy s hrebeňom rovnobežným s uličnou fasádou. Dvorové krídla majú zväčša pultové strechy so strešnou rovinou orientovanou do dvora. Lokálne sa vyskytujú aj valbové strechy na ulici Kmeťkova. Na stavbách z konca 20. a začiatku 21. storočia alebo niektorých upravovaných dvorových krídlach sa vyskytuje aj plochá strecha. V severnej časti sektora zo strany ulice Podzámska sa nachádza nepravidelná, nekoncepcne usporiadaná, prevažne jednopodlažná zástavba, ktorá nerešpektuje pôvodnú uličnú čiaru. Zástavba v tejto časti je riedka s väčšími nezastavanými plochami. Fragmenty pôvodnej zástavby od ulice Podzámska sú pravdepodobne zachované v objektoch na parc. č. 315 ( Podzámska č. 1705, 1706 ).

#### D.2 POPIS Z HĽADISKA ZACHOVANIA HISTORICKEJ OBJEKTOVEJ SKLADBY

Zástavba po stranách ulice Mostná vo svojej zachovanej časti vytvára hodnotnú pohľadovú podnož Horného mesta. Je typom remeselnícko-obchodnej ulice s nízkou zástavbou vybudovanou alebo prestavanou koncom 19. storočia a na začiatku 20. storočia, v priebehu 20. storočia doplnenou o parter s obchodnými prevádzkami. Prevažuje zástavba jedno a dvojpodlažných mestských a meštianskych domov s prejazdmi, v pôdorysnom tvare „L“ alebo „U“ s dvorovými krídlami. Niekoľko zachovaných pôvodných objektov disponuje vyššími architektonickými a umelecko-remeselnými hodnotami v exteriéroch a sčasti aj v interiéroch. Majú zachované objemové členenie, výškové usporiadanie a architektonické riešenie exteriéru. Na území sektora sa nenachádzajú nehnuteľné národné kultúrne pamiatky. Na území sa nachádzajú dve nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky (8 %), nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou (28 %) a nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia (64 %). Nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia sa v sektore nenachádzajú.

#### D.3 POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

Nízkopodlažné objekty (maximálne s dvoma podlažiami) boli využívané prevažne na bývanie, miestami ich parter slúžil pre obchod, remeslo, resp. iné služby. Zachovávanie pôvodnej historickej funkcie je súčasťou ochrany hodnôt pamiatkového územia.

- Požiadavky:
  1. Zachovať a udržiavať pôvodnú historickú funkciu: bývanie, služby a obchod.

2. Žiaduce a prípustné funkcie: administratíva, bývanie, prechodné ubytovanie (hotely a penzióny), reštaurácie, kaviarne, cukrárne, stravovacie zariadenia rýchleho občerstvenia, maloobchodný predaj v predajniach, galérie.
3. Funkčná náplň musí byť svojim prevádzkovým a technickým riešením primeraná k funkcii pôvodnej zástavby charakteru remeselnícko-obchodnej ulice.

#### **D.4 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE**

Pôvodná historická zástavba a parcelácia zostala v tomto sektore takmer celkom zachovaná. K asanáciám menších nízkopodlažných objektov došlo zo strany ulice Podzámska. Tieto objekty mali prevažne pôdorysný tvar „L“ a ich uličné krídla tvorili uličnú čiaru ulice Podzámska. V súčasnosti je v tejto časti sektoru zástavba skôr v hĺbke parcel (dvory), ktoré pôvodne neboli zastavané a zástavba nesleduje pôvodnú uličnú čiaru.

▪ Požiadavky:

1. Historický pôdorys tvorený historickou uličnou sieťou (Podzámska, Mostná) zachovať a regenerovať (najmä od ulice Podzámska).
2. Regenerovať chodník Na bašte, ktorý tvoril spojnicu ulíc Mostná a Podzámska.
3. Historickú parceláciu, zástavbu a uličnú čiaru zo strany Podzámskej regenerovať. Charakter zástavby s vnútornými dvormi zachovať.
4. Pri návrhu novej zástavby je nutné vychádzať z potreby prinávratenia plnohodnotného využitia územia v centrálnej mestskej zóne pri zohľadnení charakteru historického prostredia zodpovedajúcou hmotovou skladbou a mestotvornou kompozíciou. (D.5.1.4 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách).
5. Zachovať pôdorysnú schému zástavby, radový spôsob zástavby včítane jej hmotovej skladby.
6. Zachovať existujúcu uličnú a stavebnú čiaru.
7. Vytváranie nových cestných komunikácií je neprípustné.

#### **D.5 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE MATERIÁLOVEJ A OBJEKTOVEJ SKLADBY**

##### **D.5.1 Požiadavky na zachovanie objektivej skladby**

V predmetnom sektore sa nachádzajú nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou a nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia. Národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia a pamätihodnosti mesta sa v sektore nenachádzajú.

##### **D.5.1.1 Nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky**

Na území sa nachádzajú dva objekty, ktoré sú vďaka vysokej koncentrácii pamiatkových hodnôt vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky. Sú to dva susediace domy na ulici Mostná na parc. č. 305 a č. 310. Predmetom pamiatkovej ochrany je: hmoto-priestorové riešenie, pôdorys a dispozičné riešenie všetkých podlaží, architektonické a konštrukčné riešenie, výtvarné a umelecko-remeselné prvky a detaily, tektonika, pôvodné materiálové a farebné riešenie, pôvodné riešenie interiéru, pôvodné funkčné riešenie.

▪ Požiadavky:

1. Objekty udržiavať a využívať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
2. Pri úprave používať tradičné materiály a technológie.
3. Pri úprave sú prípustné také stavebné zásahy, ktoré nezapríčinia poškodenie, zničenie alebo zánik pamiatkových hodnôt objektu.

4. Odstránenie nevhodných stavebných zásahov ako aj prinavrátanie narušených pamiatkových hodnôt je žiaduce.
5. Zmena historického hmotového objemu nadstavbou, znížením a zmenou tvaru strechy je neprípustná.
6. Pri navrhovaní druhu a rozsahu presvetlenia podkrovia vychádzať z priestorových parametrov strechy a plošných parametrov strešných rovín rovnako a tiež aj zo širšieho architektonického a urbanistického kontextu. Dbáť na primeranú veľkosť strešných okien alebo vikierov vo vzťahu k strešným rovinám a strechám, počet a rozmery presvetľovacích prvkov je nutné minimalizovať a orientovať do pohľadovo menej exponovaných častí strechy (do dvora).
7. Prístavby sú neprípustné.
8. Zateplňovanie a obklady fasád sú neprípustné.
9. Z pamiatkového hľadiska nevhodné materiály je žiaduce nahrádzať tradičnými a charakteristickými pre pamiatkové územie (bližšie špecifikované v D.5.2 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov).

#### D.5.1.2 Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou

Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou sú situované na ulici Mostná na parc. č. 304, 311/1, 314, 315/2, 315/4, 1604, 1605/1 a na ulici Kmeťkova parc. č. 1598. Predmetom pamiatkovej ochrany je: historická parcelácia – situovanie nehnuteľnosti v rámci pamiatkového územia, objemové členenie, výškové usporiadanie, architektonické riešenie exteriéru, výtvarné a umelecko-remeselné prvky a detaily, pôvodné farebné a materiálové riešenie, kontext s historickým prostredím.

##### ▪ Požiadavky:

1. Zachovať všetky pamiatkové hodnoty objektov.
2. Nehnuteľnosti udržiavať v dobrom technickom stave a ich pravidelnú údržbu vykonávať tradičnými materiálmi, postupmi a technológiami, za účelom zachovania ich slohotvorných prvkov, resp. obnovy zaniknutých, či narušených prvkov a za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektov.
3. Nehnuteľnosti využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
4. Platí princíp individuálneho prístupu v závislosti od zachovania pamiatkových hodnôt a kvality novších stavebných úprav, na základe dôkladného poznania prostredia, súčasného stavu a špecifikácie pamiatkových hodnôt nehnuteľnosti.
5. Pri úprave preferovať tradičné materiály a technológie.
6. Odstránenie nevhodných stavebných zásahov ako aj prinavrátanie narušených pamiatkových hodnôt je žiaduce na nehnuteľnostiach (Mostná č. 17, 32, 38, 40, 42, Kmeťkova č. 2), ktoré majú historický stavebný základ a narušené uličné fasády nevhodnými prestavbami.
7. Objekty nenadstavovať, neznižovať a nemeniť ich historické objemové členenie.
8. Zateplňovanie uličných fasád je neprípustné.
9. Úprava uličných fasád obkladmi (keramickými, drevenými, plastovými a pod.) je neprípustná.
10. Zachovať pôvodný tvar strechy. Pri navrhovaní druhu a rozsahu presvetlenia podkrovia vychádzať z priestorových parametrov strechy a plošných parametrov strešných rovín rovnako a tiež aj zo širšieho architektonického a urbanistického kontextu. Veľký počet strešných okien a vikierov, do plochy strechy zapustených terás alebo loggií a iných novodobých prvkov alebo ich vzájomných kombinácií je nežiaduci. Dbáť na primeranú veľkosť strešných okien alebo vikierov vo vzťahu k strešným rovinám a strechám. Množstvo a veľkosť presvetľovacích prvkov minimalizovať a orientovať do pohľadovo menej exponovaných častí strechy (do dvora).
11. Pristavovať je možné do hĺbky parciel a do dvorov v podobe dvorových krídiel (nižších a užších ako uličné krídlo), v rámci rehabilitácie historického pôdorysu zástavby.

#### D.5.1.3 Nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Kategóriu predstavujú objekty na ulici Mostná na parc. č. 303/1,2, 302/1, 296, 295, 1602, 1603, novostavby na parc. č. 294/1,2,4, 292, na ulici Podzámska 297, 299, 313, 315/3,5, na ulici Kmeťkova parc. č. 1605/2, 1596, 1597, 1598.



- Požiadavky

1. Nehnutelnosti udržiavať v dobrom technickom stave a vykonávať ich pravidelnú údržbu. Nevhodné materiály nahrádzať tradičnými a charakteristickými pre pamiatkové územie.
2. Odstránenie nevhodných stavebných zásahov ako aj náznaková rekonštrukcia architektonického riešenia exteriéru sú žiaduce na nehnuteľnostiach rešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia, ktoré majú historický stavebný základ a narušené uličné fasády nevhodnými prestavbami
3. Prístavby, dostavby prípadne nadstavby a iné stavebné úpravy sú prípustné iba ak budú rešpektovať hmotovo-priestorovú štruktúru zástavby pamiatkového územia.
4. V prípade presvetlenia podkrovia preferovať strešné okná, vikiere sú prípustné vo výnimočných prípadoch a je potrebné ich orientovať do pohľadovo neexponovaných častí striech – do dvora. Presvetľovacie prvky podkrovia nesmú narušovať strešnú krajinu okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavby.
5. Úpravy riešiť za účelom odstraňovania nevhodných stavebných zásahov.

#### D.5.1.4 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách

Rezervná plocha R. D1 predmetného sektoru vznikla z dôvodu asanácie historickej zástavby ulice Podzámska. Na rezervnej ploche sú prípustné novostavby, ktoré budú rešpektovať pamiatkové hodnoty okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavby sektora.

- Požiadavky pre rezervnú plochu R. D1 – Podzámska:

##### **R. D1 - Podzámska**

1. Pri návrhu novej zástavby vychádzať zo snahy dotvorenia ulice Podzámska ako plnohodnotného mestotvorného priestoru.
2. Zástavbu formovať tak, aby mierkou, štruktúrou a proporciami nadväzovala na zaniknutú historickú parceláciu.
3. Výška zástavby – max. 3 nadzemné podlažia s využiteľným podkrovím. Výška dvorových krídel nesmie presiahnuť výšku uličného krídla.
4. Zastavanosť historickej parcely realizovať v miere max. 60 percent.
5. Nová zástavba bude sledovať uličnú čiaru.
6. Objemná solitérna, monobloková a monofunkčná zástavba je neprípustná. Nezastavovať parcelu celoplošne, ale vytvárať dvorové priestory.
7. Novostavba musí predstavovať kvalitný súčasný kontextuálny architektonický novotvar, ktorý bude rešpektovať pamiatkové hodnoty okolitej zástavby sektora.
8. Preferovať uplatnenie šikmej strechy.
9. Výrazné, syté a kontrastné farebnosti, reflexné, metalické a leštené materiály sú nežiaduce.
10. Novostavby na území rezervnej plochy R. D1 nesmú zasahovať do charakteristického pohľadu č. 21 z ulice Kmeťkova na Nitriansky hrad a Horné mesto.
11. Komplexný návrh riešenia celého územia rezervnej plochy sektoru preveriť architektonicko-urbanistickou štúdiou, resp. formou urbanisticko-architektonickej verejnej súťaže.

#### **D.5.2 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov**

Z tradičných stavebných materiálov sektora je tehla, prípadne kameň a zmiešané murivo, drevo a drevené prvky (okná, dvere, výkladce, brány), pálená škridla drobnej štruktúry. Povrchy fasád historických objektov bývali upravené vápennými, neskôr vápenno-cementovými omietkami a nátermi s pigmentami prírodných farebností. Pri úprave nehnuteľností vytypovaných na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku, s pamiatkovou hodnotou, resp. historických objektoch rešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia musia byť uprednostňované také technológie a materiály, ktoré nezničia informácie o predchádzajúcom vývoji stavby, zachovávajú všetky pamiatkové hodnoty, a zároveň dochované poškodené materiály ošetrí. Nové materiály a postupy nesmú historické originály poškodzovať. Citlivé použitie súčasných a moderných materiálov je prípustné v rámci riešení novotvarov a novostavieb.

- Požiadavky:
1. Zachovať autentický stavebný materiál v maximálnom možnom rozsahu, rešpektovať pôvodné historické vrstvy materiálových a povrchových úprav (najmä nehnuteľnosti na ulici Mostná vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou).
  2. Fasády historických objektov (postavené v 19. a 1. polovici 20. storočia) obnovovať a upravovať hladkými paropriepustnými omietkami bez alebo s menším obsahom cementu, používať hladké omietky bez podkladovej sieťky, a bez tepelnej izolácie. Neprípustné sú cementové omietky, marmolit, disperzné náterové hmoty, plasty, asfaltová krytina, keramické a leštené obklady na fasádach a sokloch (kabrince).
  3. Okenné a dverné výplne pamiatkovo hodnotných objektov vyhotovovať z materiálu drevo. V prípade nedochovania pôvodných výplní otvorov je vhodné postupovať formou rekonštrukčnej kópie na základe výsledkov archívneho výskumu a dochovaných historických fotografií.
  4. K pokrytiu striech na historických stavbách (postavené v 19. a 1. polovici 20. storočia) použiť pálenú škridlu drobnej štruktúry. Plechová prípadne vlákno-cementová krytina (rovná, resp. šablóny) je prípustná v opodstatnených prípadoch ako náhrada za nevyhovujúcu azbesto-cementovú, resp. historickú plechovú krytinu).
  5. Klampiarske prvky vyhotovovať z kovu (meď, príp. zinok).
  6. Farebnosť historického objektu (postavené v 19. a 1. polovici 20. storočia) sa stanoví podľa stratigrafie všetkých dochovaných vrstiev povrchovej úpravy fasád. Pôvodná farebnosť je jednou zo zložiek architektonickej skladby diela a spoluurčuje celkový umelecký zámer.
  7. Spevnené plochy - chodníky vyhotovovať z prírodného kameňa, resp. umelého kameňa. Nepoužívať dlažby s leštenou povrchovou úpravou.

#### **D.6 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBJEKTOV**

Kedže v predmetnom sektore neprebehla celoplošná asanácia ako v susednom sektore B a v časti ulice Mostná je zachovaná pôvodná podlažnosť zástavby (1 až 2 nadzemné podlažia), je žiaduce túto výškovú hladinu zachovať s plynulým naviazaním na plánovanú vyššiu zástavu v sektore B a na novostavby na nároží ulíc Mostná a Podzámska. Rovnako musí byť zachovaný chránený pohľad z ulice Kmeťkova na Nitriansky hrad a Horné Mesto a z ulice Napervillská do priestoru ulice Mostná a na vežu kostola Navštívenia Panny Márie.

- Požiadavky:
1. Nadstavby nehnuteľností vytypovaných na vyhlásenie za NKP a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou sú neprípustné. Nadstavbenie o jedno nadzemné podlažie je možné u nehnuteľností na parc. č. 295, 296, 302/1, 303/1-2 ako prechod medzi nízkopodlažnou historickou zástavbou s pamiatkovou hodnotou a 4-podlažným nárožným objektom na parc. č. 294/4.
  2. Výška zástavby v sektore nepresiahne 3 nadzemné podlažia.
  3. Stavebné úpravy nehnuteľností rešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia musia byť riešené v kontexte s historickým prostredím.
  4. Odstraňovanie objektov na území pamiatkovej zóny, ktoré sú predmetom pamiatkovej ochrany (nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou) je neprípustné.
  5. Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú niveletu a profiláciu terénu.
  6. Nevytvárať nové hmotové, urbanistické, výškové ani architektonické dominanty.
  7. Novostavby na území sektora nesmú zasahovať do charakteristického pohľadu č. 21 z ulice Kmeťkova na Nitriansky hrad a Horné mesto a do charakteristického pohľadu č. 24 z ulice Napervillská do priestoru ulice Mostná a na vežu kostola Navštívenia Panny Márie.

## D.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU ARCHITEKTONICKÉHO VÝRAZU

V súčasnosti sú na území sektora zachované približne 2/3 pôvodnej zástavby z konca 19. storočia, ktorá je doplnená o novostavby z konca 20. a začiatku 21. storočia. Pôvodný architektonický výraz historických objektov (postavených pred rokom 1945) je značne narušený viacerými stavebnými úpravami uličných fasád z 2. polovice 20. storočia. Z uvedeného dôvodu je žiaduce úpravy smerovať k regenerácii ich historického architektonického výrazu. Nová zástavba sa predpokladá zo strany ulice Podzámska, pričom architektonický výraz novostavieb by mal kontextuálne nadväzovať na historickú zástavbu sektoru na ulici Mostná. Nová zástavba musí tvoriť kvalitnú architektonickú podnož mestskej pamiatkovej rezervácie.

### ▪ Požiadavky:

1. Pôvodný architektonický výraz (z obdobia výstavby, resp. z poslednej pamiatkovo hodnotnej stavebnej etapy objektu) zachovať včítane všetkých autenticky dochovaných pamiatkovo hodnotných prvkov a detailov.
2. Zachovať, prípadne regenerovať pôvodný architektonický výraz nehnuteľností vytypovaných na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou (viď. Prílohy - výkres „Zásady“ a časť Evidenčné listy).
3. Pamiatkovo hodnotné objekty (nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou) obnovovať a upravovať s použitím tradičných materiálov a technológií (viď. D.5.2. Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov). Obnovu alebo úpravu pamiatkovo hodnotných objektov vykonávať tak, aby nedošlo k narušeniu alebo zničeniu pamiatkových hodnôt objektu.
4. Pamiatkovo hodnotné prvky a detaily vyskytujúce sa na pamiatkovo hodnotných objektoch (nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou, nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia s historickým jadrom) zachovať. Vymeniť je možné len nenávratne poškodené časti, a to za kópie originálu, rovnakého tvaru, materiálu, rozmerov, konštrukcie, členenia, profilácie, povrchovej úpravy a farebnosti.
5. Vykonávať pravidelnú údržbu pamiatkovo hodnotných objektov v sektore.

## D.8 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE PRVKOV ULIČNÉHO INTERIÉRU A PARTERU

Predmetom pamiatkovej ochrany sú pamiatkovo hodnotné prvky interiéru (pôvodné drevené a kovové výkladce na ulici Mostná č. 34, Kmeťkova č. 2, pôvodné drevené dvojkrídlové brány na ulici Mostná č. 32, 40).

Všetky navrhované úpravy verejných plôch a priestorov (včítane komunikácií) a tiež parteru a prvkov exteriérového mobiliáru musia svojím technickým a výtvarným riešením rešpektovať, resp. rehabilitovať historický charakter pamiatkového územia s dôrazom na rehabilitáciu parteru s obchodným charakterom a s tým spojeným kontextuálnym riešením výkladcov.

### D.8.1 Plastiky, pomníky a pamätné tabule

V súčasnosti nie sú v sektore umiestnené žiadne plastiky, pomníky alebo pamätné tabule.

### ▪ Požiadavky:

1. Umiestnenie pamätnej tabule (situovanie, výtvarné a materiálové riešenie, rozmery, osadenie) v sektore musí rešpektovať pamiatkové hodnoty a architektonické riešenie nehnuteľnosti alebo priestoru, kde bude umiestnená.
2. S umiestnením plastík a pomníkov sa v danom sektore neuvažuje.

## D.8.2 Ploty a brány

Oplotenia sú v danom sektore typické pre ulicu Kmeťkova, kde oddeľujú uličný priestor od predzáhradiek domov. Typickým oplotením je plot, ktorý je tvorený z podmurovky a priehľadnej plochy z kovaných prvkov (resp. pletivom) na podmurovke, s murovanými stĺpkami so strieškou a s otváracou dvojkrídlovou kovanou bránou, príp. bránkou pre peších. Dvojkrídlové drevené brány sa vyskytujú na pôvodnej historickej zástavbe z 19. storočia na ulici Mostná. V súčasnosti sú už len lokálne zachované, avšak pôvodné otvory prejazdov sú ešte čitateľné v parteroch domov, i keď s chýbajúcou pôvodnou výplňou. Historický spôsob oplotenia a brány je potrebné v danom sektore zachovávať a v prípade potreby regenerovať.

### ▪ Požiadavky:

1. Historické brány – drevené, dvojkrídlové (nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou na ulici Mostná) zachovať, udržiavať v dobrom stave, chýbajúce časti dopĺňať podľa originálu, resp. analogicky, v identických tvaroch, materiáloch a farebnosti. Chýbajúce brány v prejazdoch na Mostnej ulici je žiaduce doplniť (analogicky, resp. podľa historických fotografií).
2. S uličným oplotením sa uvažuje len v ulici Kmeťkova (parc. č. 1598, 1597). Tu zachovať historický spôsob oplotenia, vytvorený z podmurovky a priehľadnej plochy z kovaných prvkov na podmurovke, s murovanými stĺpkami so strieškou, otváracou dvojkrídlovou kovanou bránou, príp. bránkou pre peších.
3. Obnovu alebo úpravu brán a oplotení vykonávať umelecko-remeselne.

## D.8.3 Výkladce

Výkladce boli, a aj sú, typickým prvkom ulice Mostná, ktorá mala obchodnú funkciu už v 19. a na začiatku 20. storočia. Tento fakt dokazujú aj zachované historické fotografie. V súčasnosti sa dochovali už len dva príklady historických a pamiatkovo hodnotných výkladcov: na objekte na parc. č. 305, kde je pekný príklad dreveného výkladca skriňového typu v počte 3 kusov a na objekte na parc. č. 1605/1 s funkcionalistickými kovovými výkladcami.

### ▪ Požiadavky:

1. Výkladce na objekte vytypovanom na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku (parc. č. 310) a na nehnuteľnostiach s pamiatkovou hodnotou riešiť formou okenného alebo skriňového typu.
2. Pôvodné drevené výkladce skriňového typu na objekte na parc. č. 305 (EL č. D 005) a kovové výkladce na objekte na parc. č. 1605/1 (EL č. D 022) zachovať ako dochovaný originál.
3. Výkladce vyhotovovať v materiáli drevo, kov je možné použiť v ojedinelých prípadoch podľa individuálneho posúdenia konkrétnej situácie a každého predloženého zámeru vo všetkých relevantných súvislostiach.

## D.9 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE OCHRANU A REGENERÁCIU HISTORICKEJ ZELENĚ

Časť ulice Kmeťkova – štruktúrny typ 2, ostatná historická zeleň sídla.

### ▪ Požiadavky na zachovanie a regeneráciu:

1. Zachovať všetky štruktúry zelene tohoto typu v princípe, to zn. nie je nutné zachovať konkrétny vegetačný prvok (strom, alej), ale zachovať resp. obnoviť ideu ktorá je v nich obsiahnutá.
2. V prípade zmiešaných alejí je prípustná jednorázová úplná asanácia celej aleje, avšak s bezprostrednou náhradnou výsadbou vzrastlých stromov vhodného druhu.
3. Druhovú skladbu: Po získaní hodnoverných údajov sa pridržať zásady **pôvodnej druhovej skladby** drevín, pri absencii takýchto údajov sa pridržať dobových analógií. Ako náhrada za asanované dreviny prichádzajú do úvahy i **niektoré moderné kultivary stromov odvodené od rodov pôvodne použitých** (napr. namiesto lipy použiť malokorunný kultivar tohoto rodu alebo namiesto pagaštana konského použiť malokorunný kultivar tohoto rodu, ktorý je zároveň odolný voči škodcom).

**Zeleň dvorov a záhrad** – štruktúrny typ 3, zeleň novodobá – dotvárajúca.

- Požiadavky na zachovanie a regeneráciu:
1. U mladších výsadiieb v dobrom zdravotnom stave pravidelnou odbornou údržbou a starostlivosťou čo najviac predĺžiť periódu ich hlavného estetického účinku, u starších výsadiieb v poslednej vývojovej fáze, u ktorých nie je predpoklad obnovenia ich estetického účinku prichádza do úvahy radikálna obnova celej prestárnutej výsadby alebo aleje a jej náhrada vzrastlými stromami vhodného druhu.
  2. Zeleň dvorov a záhrad, často úžitková má svoje tradičné miesto v systéme zelene, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná, transformácia na zastavanú plochu iba po vyjadrení orgánu ochrany pamiatkového fondu.
  3. Druhovú skladbu: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

#### **D.10 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHĽADOV, SILUETY A PANORÁMY**

Z priestoru ulice Kmeťkova vnímame siluetu hlavnej dominanty mesta – Nitriansky hrad, z ulice Napervillejská a Mostná vidieť vežu kostola Navštívenia Panny Márie.

- Požiadavky:
1. Zachovať **pohľad č. 21 v interiéri** sídla – z ulice Kmeťkova na Nitriansky hrad a Horné mesto. (viď. časť Prílohy. Fotografická dokumentácia, časť 6.2.2 – foto E.2, Historická dokumentácia, časť 6.1.3 – foto 93.).
  2. Zachovať charakteristický **pohľad č. 24 v interiéri** sídla z ulice Napervillejská do priestoru ulice Mostná a na vežu kostola Navštívenia Panny Márie, (viď. časť Prílohy. Fotografická dokumentácia, časť 6.2.2 – foto D.13).

### 3.1.4 SEKTOR E - obsah

<b>E.1</b>	<b>Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby .....</b>	<b>167</b>
<b>E.2</b>	<b>Popis z hľadiska zachovania historickej objektovej skladby ..</b>	<b>167</b>
<b>E.3</b>	<b>Požiadavky na primerané funkčné využitie .....</b>	<b>168</b>
<b>E.4</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie .....</b>	<b>168</b>
<b>E.5</b>	<b>Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby územia .....</b>	<b>169</b>
E.5.1	Požiadavky z hľadiska objektovej skladby územia .....	169
E.5.1.1	Národné kultúrne pamiatky .....	169
E.5.1.2	Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou .....	169
E.5.1.3	Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	170
E.5.1.4	Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	170
E.5.2	Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov .....	170
<b>E.6</b>	<b>Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov .....</b>	<b>171</b>
<b>E.6.1</b>	<b>Zachovanie výškového a priestorového usporiadania .....</b>	<b>171</b>
<b>E.6.2</b>	<b>Zachovanie strešnej krajiny .....</b>	<b>171</b>
<b>E.7</b>	<b>Požiadavky na zachovanie a regeneráciu architektonického výrazu .....</b>	<b>172</b>
<b>E.8</b>	<b>Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru .....</b>	<b>173</b>
E.8.1	Ploty .....	174
E.8.2	Predzáhradky .....	174
<b>E.9</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene .....</b>	<b>174</b>
<b>E.10</b>	<b>Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy .....</b>	<b>175</b>



### **3.1.4 SEKTOR E**

- B. Němcovej, Kmeťkova, Sládkovičova

#### **E.1 CHARAKTERISTIKA A POPIS SÚČASNÉHO STAVU SEKTORA Z HĽADISKA URBANISTICKÉHO, VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ZÁSTAVBY**

Urbanistickú štruktúru predmetného sektora na severovýchodnom okraji pamiatkovej zóny tvorí zástavba solitérnych víl a rodinných domov z 2. štvrtiny 20. storočia, formujúca pôdorysne priamu líniu ulice Kmeťkova, na ktorú sa z juhozápadu napája ulica B. Němcovej. Vznik predmetnej štruktúry je dôsledkom plánovaného stavebného rozvoja Nitry v mezivojnovom období a eliminácie hrozby povodní v pôvodne inundačnom území riečnej nivy rieky. Solitérne vily a rodinné domy s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami sú situované v úžitkových záhradách a viac-menej rešpektujú stavebnú čiaru, pričom oplotenia pozemkov sledujú líniu uličnej čiary. Najvýznamnejšou kvalitou tejto enklávy mesta je vytýčenie smeru Kmeťkovej ulice. Navrhnutá a vybudovaná bola kolmo na staré, dnes už neexistujúce koryto rieky s pozdĺžnou osou orientovanou na Nitriansky hrad tak, aby jeho silueta tvorila pohľadový uzáver na severozápadnom konci ulice.

V predmetnom sektore je po oboch stranách ulice Kmeťkova a po oboch stranách severovýchodnej časti ulice B. Němcovej zachovaná zástavba takmer výlučne solitérnych víl a rodinných domov. Hmotovo-priestorovú skladbu sektora tvoria kompaktné blokové hmoty situované na oplotených pozemkoch. Oplotenia sa nachádzajú v polohe uličnej čiary. Situovanie objektov na parcelách, až na niektoré výnimky, rešpektuje pravidelný odstup od uličnej čiary. V rozostupoch jednotlivých objektov prevažuje istá pravidelnosť, napriek tomu sa v predmetnom sektore vyskytujú stavby, ktorých vzájomná vzdialenosť je minimálna, v jednom prípade sú dokonca spojené štítovými stenami. Stavby majú jedno až dve nadzemné podlažia. Ich početné zastúpenie v rámci sektora je približne vyrovnané a rytmus ich rozmiestnenia z hľadiska počtu podlaží nepravidelný. Vo východnom rohu predmetného sektora sa nachádza pozemok, ktorý je súčasťou bývalého priemyselného areálu s oploteným pozemkom. Obsahuje dve jednoduché prízemné blokové hospodárske (skladové) stavby na obdĺžnikových pôdorysoch, čiastočne spojené dlhšími obvodovými stenami. Podobne v južnom rohu predmetného sektora sa nachádza pozemok s prízemnými utilitárnymi stavbami na štvoruholníkovom pôdoryse, situované na oplotenom pozemku.

Predmetná urbanistická štruktúra má veľmi dobre zachovanú pôdorysnú osnovu, ktorej základ vytvorila ulica Kmeťkova (spájajúca ulicu Mostná s Wilsonovým nábrežím, resp. s ulicou Fraňa Mojtu). Parcelácia sektora zodpovedá solitérnemu typu zástavby, tvoreného vilami a rodinnými domami. Je dobre zachovaná, na viac ako 90%. Parcely na území sektora sú situované kolmo na uličnú čiaru. Objekty sú umiestnené výlučne vo vnútri pozemkov, preto boli pred nimi vytvárané pre predmetné územie charakteristické predzáhradky. V poslednom období sa začínajú prejavovať snahy o odstraňovanie predzáhradiek a oplotení a ich nahrádzanie spevnenými plochami určenými pre parkovanie.

Zástavbu v tejto lokalite vytvárajú solitérne blokové objekty, s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami. Zástavba sektora sa neuplatňuje v siluete, resp. panoráme mesta. Pre strešnú krajinu územia sektora sú charakteristické valbové strechy. V menšej miere sú zastúpené sedlové strechy, často iba v kombinácii s valbovou strechou. V predmetnom sektore sa vyskytuje aj niekoľko pôvodných plochých striech a dokonca aj manzardová strecha. Z urbanistického hľadiska predstavuje sektor územie so zachovaným historickým sídelným usporiadaním obytnej a vilovej štvrte, o ktorú bolo Staré Mesto v Nitre rozšírené v období 20. až 40. rokov 20. storočia. Zástavba predmetnej lokality má zachovanú pôvodnú plánovanú pôdorysnú schému, parceláciu, spôsob zástavby a hmotovú skladbu, urbanistickú kompozíciu, charakteristické pohľady a strešnú krajinu.

#### **E.2 POPIS Z HĽADISKA ZACHOVANIA HISTORICKEJ OBJEKTOVEJ SKLADBY**

Relatívne dobre zachovaný obraz prímestskej obytnej štvrte s objektovou skladbou takmer výlučne solitérnych víl a rodinných domov s kvalitnou funkcionalistickou architektúrou svojím umiestnením i realizáciou predstavuje obytnú štvrť strednej a vyššej sociálnej a ekonomickej triedy v 30. rokoch 20.



storočia v lukratívnej bezprostrednej blízkosti historického i obslužného centra. Pre tieto ulice je rovnako charakteristická verejná líniová zeleň, vysadená v období vzniku tejto štruktúry, teda intaktne zachovaná.

Sektor je tvorený radovou uličnou zástavbou solitérnych objektov, v sektore sa nachádza 1 národná kultúrna pamiatka (1 – Vila, č. ÚZPF 11792/1, Kmeťkova 22, parc.č. 1736), nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou (22, z toho 1 pamätihodnosť - Kmeťkova 11), nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia (10) a nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia ( 5 ). V sektore sa nenachádzajú nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky.

V sektore je situovaných spolu 38 objektov, z toho prevládajú nehnuteľnosti typu mestských víl (13) a rodinných domov (9), v sektore sú ešte administratívna budova (1) a iné nehnuteľnosti (15 ), z toho garáže (10), obchod (3) a sklad (2). V sektore dominujú objekty postavené v 1. polovici 20. storočia (22), ktoré dopĺňajú objekty postavené v 2. polovici 20. storočia (14) a objekty z 2. polovice 19. storočia (2). Pamiatkové hodnoty vykazuje 60% stavebného fondu.

Evidenčné listy pre jednotlivé nehnuteľnosti v danom sektore boli spracované v počte 26, pre 10 objektov garáží a 2 skladov neboli spracované.

### **E.3 POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE**

Dnešné funkčné využitie sektoru si udržalo primárnu historickú funkciu (bývanie) a táto prevládajúca funkcia územia zostala zachovaná dodnes, v súlade s dnešnými nárokmi spoločnosti vo forme polyfunkcie (služby, administratíva). Pôvodné funkcie objektov je žiaduce v budúcnosti zachovávať s cieľovou funkciou obytnou (primárnou) a spoločensko – obslužnou, pričom funkčné využitie objektov je potrebné regulovať tak, aby vo vzťahu k požiadavkám prevádzky nedochádzalo k postupným hmotovým (nadstavby, dostavby), či architektonickým (úpravy fasád) zmenám objektov, ktoré by narušili historický či autentický výraz budov.

#### **▪ Požiadavky**

1. Historickú funkčnú náplň objektov je žiaduce zachovať, rešpektovať prvoradú funkciu bývania, resp. administratívy.
2. Pri využívaní stavieb a plôch prihliadať k ich kapacitným a stavebno-technickým možnostiam, a to vo všetkých nadzemných podlažiach, vrátane suterénov a podkrovných priestorov.
3. Suterény a podkrovné priestory nesmú byť chápané ako plnohodnotné priestory a tomu treba prispôbiť ich funkciu.
4. Do podkrovných priestorov povoľovať iba funkcie, ktoré si nevyžadujú veľké nároky na svetelné podmienky; musia byť rešpektované požiadavky z hľadiska zachovania strešnej krajiny.
5. Vylúčiť prevádzky s potrebou veľkej frekvencie dopravy.
6. Nesmú byť umiestňované nevhodné, hlučné alebo znečisťujúce funkcie poškodzujúce pamiatkové hodnoty sektora.

### **E.4 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE**

Sektor má na väčšine územia zachovanú relatívne pravidelnú historickú parceláciu vytvorenú v pôvodne inundačnom území riečnej nivy po regulácii rieky a premiestnení jej koryta východnejšie od pôvodnej polohy a historického jadra mesta na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia.

Parcely sú kolmé na os ulíc a ich tvar je odvodený od obdĺžnika orientovaného kratšou stranou do ulíc. Zastavané sú solitérnymi stavbami víl a rodinných domov s predpolím, resp. dvorom, ktoré boli takto koncipované najmä pre ich reprezentatívnu funkciu a vznikli neskorším priečnym delením pôvodných parciel na nepravidelné menšie parcely prevažne úžitkových záhrad za jednotlivými objektmi.

#### **▪ Požiadavky**

1. Zachovať základnú osnovu pôdorysnej schémy sektoru tvorenej líniou stavebnej a uličnej čiary ulíc B. Němcovej a Kmeťkovej.

2. Zachovať a udržiavať historický pôdorys tvorený historickou uličnou sieťou ulíc B.Němcovej a Kmeťkovej, stavebnými objektmi v sektore a historickou parceláciou.
3. Zachovať, udržiavať a regenerovať princíp historickej parcelácie, charakterizovanej pravidelnými úzkymi parcelami orientovanými kolmo na osi ulíc (tvar, veľkosť a orientácia parciel).
4. Historické parcely nespájať a nezlučovať, nerozčleňovať a nedeliť ani po dĺžke ani po šírke, aby nedošlo k zmene stavebných princípov ustálených historickým vývojom a nevznikli hmoty zástavby, ktoré by svojou mierkou nevhodne narúšali kompozíciu pamiatkového prostredia.
5. Realizácia novej zástavby, resp. novostavieb je neprípustná, v sektore nie sú určené rezervné plochy.
6. Vytváranie ďalších nových verejných cestných komunikácií je neprípustné.

## **E.5 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE MATERIÁLOVEJ A OBJEKTOVEJ SKLADBY ÚZEMIA**

Základnou zásadou ochrany je uprednostnenie stálej údržby pred komplexnou obnovou, ktorej realizácia má v prípade výrazne poškodených objektov neraz negatívny dopad na zachovanie ich autentickej hmoty a architektonického výrazu (povrchovú úpravu pamiatok a ostatných objektov).

### **E.5.1 Požiadavky z hľadiska objektivej skladby územia**

Z hľadiska diferencovaného prístupu k realizácii úprav nehnuteľností nachádzajúcich sa na území sektora je stavebný fond rozdelený na: národnú kultúrnu pamiatku (1), nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou, nehnuteľnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia.

#### **E.5.1.1 Národné kultúrne pamiatky**

Na území sektora sa nachádza jedna národná kultúrna pamiatka:

1. Vila, č. ÚZPF 11792/1, Kmeťkova 22, p.č. 1736

##### **▪ Požiadavky**

1. Všetky stavebné zásahy sú prípustné za podmienky, že nedôjde k zničeniu či poškodeniu pamiatkových hodnôt, resp. za účelom odstraňovania skôr vykonaných nevhodných úprav pamiatky.
2. Objekt nie je možné nadstavovať, znižovať, ani meniť historické hmoty, vrátane dopĺňania strechy perforáciami.
3. Originál pamiatky je nevyhnutné zachovať v hmote i výraze a materiáli.

#### **E.5.1.2 Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou**

Kategóriu nehnuteľností s vyššou koncentráciou pamiatkových hodnôt je zastúpená zástavbou solitérnych vil (12) a rodinných domov (9) z 2. štvrtiny 20. storočia v rámci ulíc Kmeťkova (17) a B. Němcovej (4) a 1 garážou na ulici B. Němcovej. Nehnuteľnosti disponujú pamiatkovými hodnotami, ktorými sú hlavne hmota objektu, fasáda, parter alebo strecha objektu. Preto tieto časti musia zostať zachované, konkretizácia pamiatkových hodnôt je uvedená v evidenčných listoch jednotlivých objektov.

##### **▪ Požiadavky**

1. Odstraňovanie objektov je vylúčené.
2. Všetky existujúce pamiatkové hodnoty exteriérov objektov musia ostať zachované.
3. Objekty musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
4. Stavebné zásahy sú prípustné, iba ak nenarušia pamiatkové hodnoty nehnuteľnosti, resp. územia.
5. V závislosti od zámeru úpravy určí krajský pamiatkový úrad v rozhodnutí o zámere úpravy požiadavku vykonania predchádzajúceho pamiatkového výskumu.
6. Za prípustnú úpravu objektu je možné považovať iba takú, ktorá nespôsobí zničenie, poškodenie, či zánik pamiatkových hodnôt exteriéru nehnuteľností.

7. Úpravou zabezpečiť aj regeneráciu narušených pamiatkových hodnôt nehnuteľností.
8. Akékoľvek úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom na ich architektonický výraz na základe dochovanej historickej dokumentácie.
9. Objekty nenadstavovať, ani nemeniť objem ich hmoty vychádzajúci z historického pôdorysného riešenia.
10. Úpravy riešiť za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektu.
11. Objekty, ktoré majú narušené fasády, musia byť rehabilitované.
12. Fasády, ktorých pamiatkové hodnoty zanikli, musia byť rehabilitované.
13. Nevhodné materiály (napr. obklady soklov, novodobé výplne otvorov) nahrádzať tradičnými v zmysle požiadaviek na použitie stavebných materiálov (viď. kap. E.5.2.).

#### E.5.1.3 Nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Nehnuteľnosti, ktoré svojím hmotovo-priestorovým riešením a architektonickým výrazom rešpektujú pamiatkové hodnoty sektora, sú okrem dvoch domov zastúpené predovšetkým menšími utilitárnymi objektmi, ako sú garáže (6) a sklady (2) v rámci dvorovej zástavby situovaných na ulici Kmeťkova.

##### ▪ Požiadavky

1. Objekty musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá miere ich ochrany.
2. Úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom k architektonickému výrazu okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavby sektora.
3. Objekty nenadstavovať, ani nemeniť objem ich hmoty.
4. V prípade novostavby na parcelách č. 1619/2 (sklad murovaný), 1620/6 (sklad plechový), 1620/7 (spevnená plocha) nesmie horná úroveň atiky najvyššieho podlažia presiahnuť najvyšší bod hrebeňa strechy existujúceho bytového domu na parcele č. 1677, 1678 k.ú. Nitra. Novostavba musí smerom k rodinným domom na Kmeťkovej ulici klesať a k riešeniu architektonického výrazu nepoužiť výrazné, kontrastné alebo odlišné tvary materiálov, povrchových úprav a farebného riešenia voči príľahlej pamiatkovo hodnotnej zástavbe.

#### E.5.1.4 Nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty

Nehnuteľnosti svojím hmotovo-priestorovým riešením, situovaním v rámci historickej zástavby a architektonickým výrazom nerešpektujú pamiatkové hodnoty sektora, sú zastúpené utilitárnymi objektmi (3 garáže) v dvorových častiach nehnuteľností, ako aj obchodom na ulici Kmeťkova a Sládkovičova.

##### ▪ Požiadavky

1. Objekty je nutné akceptovať a ponechať na „dožitie“.
2. Akékoľvek úpravy objektov je možné riešiť spôsobom rešpektujúcim historické prostredie.
3. V prípade dožitia alebo asanácie objektov (parc. č. 1618, 1741/3-4) nie je potrebné plochu po asanácii opätovne zastávať; prípadné novostavby musia objemovým členením, výškovým usporiadaním a architektonickým riešením rešpektovať pamiatkové hodnoty sektora.

### E.5.2 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov

Z hľadiska špecifik stavebných diel dominujú v sektore murované omietané architektonické objemy s aditívnym radením stavebných hmôt.

##### ▪ Požiadavky

1. Povrchová a farebná úprava stien budov, rehabilitovaných objektov a prípadných novostavieb musí rešpektovať povahu historickej zástavby, ktorá identifikuje územie.
2. Pri obnove národnej kultúrnej pamiatky a objektov s pamiatkovými hodnotami je nevyhnutné použiť tradičné materiály, v prípade ostatných objektov je možné uplatňovať aj novodobé materiály a technológie, samozrejme s ohľadom na maximálnu mieru zachovania pamiatkových hodnôt sektora:

- drevo: konštrukcia krovu, trámové stropy, doskové a parketové podlahy, výplne okenné a dverné, brány, obklady a stolárske výrobky v interiéroch,
  - kameň: exteriérové obklady soklov, schodiskové stupne, ostatné kamenárske prvky,
  - kov: klampiarske prvky, oplechovanie dverných výplní, brán a výkladov, dverné výplne, zábradlia, ploty, mreže, konzoly, kľučky a zámočnícke detaily,
  - keramika: strešná krytina, tehlové a keramické dlážky, obklady, historické zariadenia hygienického vybavenia,
  - vápno: omietky a ochranné nátery,
  - farebnosť stanoviť podľa zistení primárnej povrchovej úpravy, pri nových stavbách alebo prvkoch používať chladnejšie, menej sýte farby, pri rešpektovaní farebnosti okolitých historických budov, nežiaduce sú výstredné materiálové povrchy a podobne aj výrazné netradičné, teplejšie, viac sýte farby.
  - nevhodné materiály: disperzné náterové hmoty, cementy, plasty (okná alebo dvere), asfaltová krytina a pod..
3. Neaplikovať historické prírodné materiály na tých častiach stavieb a v takých architektonických súvislostiach, v ktorých sa v minulosti nepoužívali (napr. drevo alebo sklo ako obklad fasád a pod.).

## **E.6 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBJEKTOV A STREŠNEJ KRAJINY**

### **E.6.1 Zachovanie výškového a priestorového usporiadania**

Hmotovo-priestorovú skladbu sektora tvoria kompaktné blokové hmoty situované na oplotených pozemkoch. Situovanie objektov na parcelách, až na niektoré výnimky, rešpektuje pravidelný odstup od uličnej čiary. Stavby majú jedno až dve nadzemné podlažia. Výškovú hladinu zástavby je nutné považovať za nemennú.

#### ▪ Požiadavky

1. Doplnenie existujúcej urbanistickej štruktúry novou zástavbou nie je z hľadiska zachovania pamiatkových hodnôt sektora potrebné, preto na jeho území nie sú vymedzené rezervné plochy pre novostavby.
2. Zachovať výškové usporiadanie zástavby sektora tvorenej prevažne pôvodnou zástavbou solitérnych víl a rodinných domov z 2. štvrtiny 20. storočia s 1 až 2 nadzemnými podlažiami a tradičnou strechou (sedlovou, valbovou a plochou).
3. Nemeniť pôvodné objemové členenie a výškové usporiadanie objektov v sektore. Nadstavovanie a zvyšovanie objektov pôvodnej zástavby v sektore nie je možné.
4. Nevytvárať novostavby, prístavby alebo dostavby v polohách predzáhradiek pôvodnej zástavby solitérnych víl a rodinných domov z 2. štvrtiny 20. storočia.
5. Odstraňovanie nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou je neprípustné.
6. Prípadné novostavby musia mať výškovú úroveň najvyššieho hrebeňa strechy (resp. najvyššieho bodu novostavby) situovanú nižšie, resp. v rovnakej úrovni ako výšková úroveň hrebeňa strechy okolitých pôvodných objektov víl a rodinných domov z 2. štvrtiny 20. storočia s 1 až 2 nadzemnými podlažiami a tradičnou strechou (sedlovou, valbovou a plochou).
7. Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú niveletu a profiláciu terénu v sektore.
8. Neprekrývať, resp. neprestrešovať, nezastavovať ani nerozširovať úzke dvory objektov z 1. polovice 20. storočia vymedzené uličnou čiarou, bočnou stenou objektu a hranicou parcely.

### **E.6.2 Zachovanie strešnej krajiny**

V tomto sektore prevláda typ valbovej strechy. V menšej miere sú zastúpené sedlové strechy, často iba v kombinácii s valbovou strechou. V predmetnom sektore sa vyskytuje aj niekoľko pôvodných plochých striech a dokonca aj manzardová strecha. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová keramická škridlová v tradičnej prírodnej farebnosti. Niekoľkokrát sú strechy objektov pokryté

azbestocementovou a asfaltovou šablónovou krytinou. Podkrovné miestnosti sú ojedinele sekundárne presvetlené strešnými oknami a vikiermi. Ochrana strešnej krajiny musí byť zvolená tak, aby podporovala v pohľadoch na zástavbu historickú vzhľadovú podobu, ktorá sa ustálila v 1. polovici 20. storočia.

▪ Požiadavky

1. Na NKP a nehnuteľnostiach s pamiatkovou hodnotou zachovať existujúcu strechu a nemeniť jej typ a tvar.
2. Existujúca úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa musí ostať zachovaná.
3. Nadstavby objektov v danom území sú neprípustné, nadstavby podlaží ani striech nie sú možné.
4. Na nehnuteľnostiach s pamiatkovou hodnotou zachovať existujúci typ strešnej krytiny alebo strešnú krytinu nahradiť typom preukázaným historickou fotodokumentáciou, resp. pamiatkovým výskumom. Existujúcu strešnú krytinu (pokiaľ nebola zistená pôvodná) nahradiť rovnakým typom strešnej krytiny (materiál, farba, povrchová úprava, spôsob kladenia).
5. Existujúce komínové telesá musia zostať zachované.
6. V prípade potreby vytvorenia komínových telies tieto musia byť dopĺňané v pôvodných polohách na základe zachovaných častí komínových konštrukcií alebo historickej, príp. fotografickej dokumentácia.
7. Komínové telesá musia byť murované z tehál, neomietané, nečlenené, bez dekorácie.
8. Odkvapové žľaby a zvody je nutné riešiť tak, aby neprekryvali plastické rímsy.
9. Zobytnenie podkrovia je možné iba v prípade, ak to umožňuje historický typ a sklon strechy.
10. Pri rekonštrukcii striech, respektíve zobytnovaní podkrovia musí zostať zachovaný pôvodný typ, sklon a pôvodné výškové nivelety strechy.
11. Perforácia striech je prípustná iba v neexponovaných polohách (vo dvoroch a vnútroblokoch, vo vizuálne neexponovaných polohách striech).
12. Miera perforácie strešnej krajiny musí vychádzať z historickej perforácie vetracími strešnými oknami a malými vetracími vikiermi.
13. Pre presvetlenie podkrovných priestorov sú neprípustné nadrozmerné, veľkoplošné strešné okná (nad štandardnými rozmermi 80x120 cm) a vikiere.
14. Strešné okná môžu byť v ploche strechy situované iba v jednom rade.
15. Počet strešných okien musí byť obmedzený tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírky príslušnej plochy strechy, resp. vetracie okná bez pamiatkových hodnôt môžu byť nahradené novými strešnými oknami.

## **E.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU ARCHITEKTONICKÉHO VÝRAZU**

V rámci sektora sú prevažne zastúpené objekty so zachovanými architektonickými a umelecko-historickými hodnotami. V sektore sa koncentrujú architektonicky hodnotné príklady funkcionalistickej architektúry minimálne regionálneho významu. Pôvodný architektonický výraz historických a pamiatkovo hodnotných objektov v sektore je do veľkej miery zachovaný. V prevažnej miere majú zachované pôvodné architektonické riešenie exteriéru (tektonika, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, výplne otvorov, tvaroslovné prvky a povrchová úprava fasád, vzťahujúca sa k zachovanému slohovému výrazu objektu, tvar striech, vrátane sklonov, typu strešnej krytiny a členenia strechy komínovými telesami, prípadne technickými vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami a pod.), a v mnohých prípadoch aj dispozičnú skladbu a architektonické riešenie interiéru. Pravidelnou údržbou a vhodnými úpravami je potrebné tento hodnotný architektonický výraz zachovávať a obnovovať.

▪ Požiadavky pre NKP a nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami

1. Kultúrna pamiatka (Vila, č. ÚZPF 11792/1, Kmeťkova 22, parc.č. 1736) podlieha individuálnej pamiatkovej ochrane v zmysle platnej legislatívy.
2. Zachovať architektonický výraz prevažne rodinných domov a víl.
3. Nehnuteľnosti udržiavať v dobrom technickom stave a vykonávať ich pravidelnú údržbu.
4. Pri obnove a úpravách nehnuteľností preferovať uplatňovanie tradičných materiálov, zhodných s materiálmi pôvodnými.

5. Pri obnove a úpravách sú prípustné také stavebné zásahy, ktoré nezapríčinia poškodenie alebo zničenie pamiatkových hodnôt objektu.
  6. Zachovať, obnovovať a upravovať historické architektonické riešenie fasád, resp. časti a prvky fasád tak, aby nedošlo k zničeniu, resp. úbytku pamiatkových hodnôt architektonického výrazu (tektonika objektov, tvaroslovné prvky a profilácia fasád, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, pôvodné výplne otvorov, povrchová úprava, materiálové a farebné riešenie vzťahujúce sa k primárnemu výrazu objektu).
  7. Nezatepľovať fasády nehnuteľností.
  8. Zachovať, obnovovať a upravovať strechy, resp. časti a prvky striech (tvar striech, vrátane sklonu, typu strešnej krytiny a členenia komínovými telesami, vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami (žľaby, kotlíky, oplechovania vikierov atď.) tak, aby nedošlo k zničeniu, resp. úbytku ich pamiatkových hodnôt.
  9. Pamiatkovo hodnotné architektonické prvky zachovať, v prípade, ak ich stavebno-technický, resp. technický stav je natoľko nevyhovujúci, že to neumožňuje, môžu byť nahradené iba presnými rekonštrukčnými kópiami (rovnaký tvar, veľkosť, materiál, členenie, profilácia, povrchová úprava, farebnosť, detaily, spôsob otvárania a rovnaké kovania (pri výplniach otvorov).
  10. V rámci obnovy, úpravy alebo výmeny výplní otvorov nehnuteľností prinavrátiť pôvodný tvar, členenie a materiálové riešenie okenných a dverných výplní otvorov, ktoré v súčasnosti majú tvarovo a materiálovo sekundárne, nevhodné výplne otvorov a nie sú kópiami pôvodných výplní otvorov.
  11. Zaniknuté, odstránené, znehodnotenú alebo zmenené konštrukcie, časti stavieb a prvky rehabilitovať, doplniť.
  12. Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou sekundárne upravené tak, že z hľadiska tvaru, materiálu, farebnosti alebo povrchovej úpravy nekorešponujú s pôvodným architektonickým výrazom, je potrebné rehabilitovať.
  13. Na presvetlenie podkrovných priestorov preferovať strešné okná. Minimalizovať počet a veľkosť strešných okien a vikierov, predovšetkým v pohľadovo exponovaných polohách (v polohách vnímateľných z ulice).
  14. Zachovať, prípadne rehabilitovať historické oplotenia objektov, resp. areálov, a pôvodné dlažby v exteriéri.
    - Požiadavky pre nehnuteľnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia
1. Úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom k architektonickému výrazu okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavby.
  2. Objekty nearchitektonizovať do historického výrazu.
  3. Architektonický výraz eventuality nových stavieb, prístavieb alebo dostavieb odvodiť od charakteru okolitej historickej zástavby na území sektora.
  4. Pri prípadných novostavbách, prístavbách alebo dostavbách dominantne neuplatňovať výrazne kontrastné tvary, povrchové úpravy (napr.: vysoko leštené povrchy), materiálové (napr.: kov, sklo, plast) a farebné riešenie fasád (napr.: výrazne chromatické farby) voči zástavbe sektora, disponujúcej pamiatkovými hodnotami.
  5. Pri prípadných novostavbách, prístavbách alebo dostavbách preferovať tradičný spôsob zastrešenia a zohľadňovať tvar striech, orientáciu hrebeňov a odkvapov, ako aj sklony strešných rovín okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavby.

## **E.8 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE PRVKOV ULIČNÉHO INTERIÉRU A PARTERU**

Historické prvky sú príznačné pre dané prostredie, podieľajú sa na identite historického sídla, a preto podliehajú požiadavkám pamiatkovej ochrany. Druh uličného interiéru bol daný charakterom územia sektora. V sektore sú zachované najmä oplotenia a predzáhradky. V danom sektore sa nenachádzajú žiadne sochy a plastiky. Územie sektora nie je vhodné dotvárať prvkami drobnej architektúry a sochárskymi dielami. V sektore nie je potrebné osobitne riešiť požiadavky na dlažby, osvetlenia, nasvietenia – iluminácie historických priestorov a budov, výkladcov, fontán a iného mobiliáru (lavičky, koše, vývesné štíty, reklamy, markízy).

- Požiadavky
1. Každý nový zámer dotvárať historické prostredie prvkami uličného interiéru je vlastník povinný v štádiu zamýšľanej úpravy nehnuteľnosti predložiť krajskému pamiatkovému úradu na posúdenie ako žiadosť o rozhodnutie o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území.
  2. Všetky navrhované úpravy verejných plôch a priestorov, vrátane parteru a prvkov exteriérového mobiliáru, musia svojím technickým a výtvarným riešením rešpektovať, prípadne rehabilitovať pôvodný charakter pamiatkového územia.
  3. Dopĺňanie územia akýmkoľvek prvkami musí byť opodstatnené z hľadiska historickej nadväznosti, či funkcie.
  4. Prvky uličného interiéru udržiavať v dobrom stave.

### E.8.1 Ploty

Z dôvodu formy zástavby sa na území sektora nachádza oplotenie pred objektmi. Oplotenia pozemkov sa nachádzajú v polohe uličnej čiary. V sektore v absolútnej miere prevláda typ oplotenia - murovaný sokel, murovaný omietaný pilier a kované oplotenie - všetky objekty na ulici B. Němcovej, všetky objekty na ulici Kmeťkova, okrem č. 1, 10, 13 (objekty bez oplotenia z ulice). Jedine na Sládkovičovej 13 je oplotenie vytvorené plným parcelačným múrom.

- Požiadavky
1. Pôvodné kovové ploty, tvoriace integrálnu súčasť jednotne architektonicky koncipovaného urbanistického súboru, je potrebné zachovať.
  2. Nové oplotenia prispôbiť historickým, lebo vytvárajú podstatnú súčasť koloritu verejných mestských priestorov; situovať ich v polohách pôvodných, v minulosti odstránených oplotení.

### E.8.2 Predzáhradky

Predzáhradka ako menší alebo väčší priestor pred domom smerom ku komunikácii nie je väčšinou využívaná priamo k oddychu, ale je vstupným priestorom do domu. Predzáhradka by mala byť vždy vhodne usporiadaná s predpokladom, že predstavuje estetickú vizitku domu. Na území sektora sa predzáhradky upravovali ako okrasné záhrady a nachádzajú sa na uliciach Kmeťkova a B. Němcovej.

- Požiadavky
1. Pri obnove je potrebné zachovať charakter z doby vzniku, eventuálne neutrálny charakter priestoru okrasnej predzáhradky.
  2. Nevytvárať nové typy, ktoré mierkou ani typom nezodpovedajú charakteru typických okrasných záhrad.

## E.9 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, OCHRANU A REGENERÁCIU HISTORICKEJ ZELENÉ

**Časť ulice Kmeťkova** – štruktúrny typ 2, ostatná historická zeleň sídla.

- Požiadavky na zachovanie a regeneráciu:
1. Zachovať všetky štruktúry zelene tohoto typu v princípe, to zn. nie je nutné zachovať konkrétny vegetačný prvok (strom, alej), ale zachovať, resp. obnoviť ideu, ktorá je v nich obsiahnutá.
  2. V prípade zmiešaných alejí je prípustná jednorazová úplná asanácia celej aleje, avšak s bezprostrednou náhradnou výsadbou vzrastlých stromov vhodného druhu.
  3. Druhovú skladbu: Po získaní hodnoverných údajov sa pridržať zásady pôvodnej druhovej skladby drevín, pri absencii takýchto údajov sa pridržať dobových analógií. Ako náhrada za asanované dreviny prichádzajú do úvahy i niektoré moderné kultivary stromov odvodené od rodov pôvodne použitých (napr. namiesto lípy použiť malokorunný kultivar tohto rodu alebo namiesto pagaštana konského použiť malokorunný kultivar tohto rodu, ktorý je zároveň odolný voči škodcom).

### Časť ulice B. Němcovej a zeleň dvorov a záhrad – štruktúrny typ 3, zeleň novodobá –dotvárajúca.

- Požiadavky na zachovanie a regeneráciu:
- 1. U mladších výsadiieb v dobrom zdravotnom stave pravidelnou odbornou údržbou a starostlivosťou čo najviac predĺžiť periódu ich hlavného estetického účinku, u starších výsadiieb v poslednej vývojovej fáze, u ktorých nie je predpoklad obnovenia ich estetického účinku, prichádza do úvahy radikálna obnova celej prestarnutej výsadby alebo aleje a jej náhrada vzrastlými stromami vhodného druhu.
- 2. Zeleň dvorov a záhrad, často úžitková má svoje tradičné miesto v systéme zelene, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná, transformácia na zastavanú plochu iba po vyjadrení orgánu ochrany pamiatkového fondu.
- 3. Druhovú skladbu: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

### E.10 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHĽADOV, SILUETY A PANORÁMY

Vo vnútri sektora sa otvára jeden pohľad, ktorý je nevyhnutné zachovať. Funkcia tohto pohľadu nie je len vo zvýraznení historického centra, ale má aj zároveň orientačnú funkciu pre návštevníka mesta, ktorému umožní ľahšie sa zorientovať a pochopiť organizáciu urbanizmu mesta.

Akúkoľvek stavebnú aktivitu v interiéri sektora je nutné vykonávať s cieľom zachovať chránený pohľad a priehľad v interiéri sektora, ako aj mesta ako celku.

- Chránený pohľad v **interiéri sektora**, ktorý je potrebné zachovať:
  - 1) **Pohľad č. 21** - zo stredu ulice Kmeťkova (v polohe napojenia na ulicu Sládkovičova) na Nitriansky hrad ( vid': Prílohy, Fotografická dokumentácia, časť 6.2.2- foto E.2; Grafická dokumentácia - výkres č.05).
  - 2) **Pohľad č.25** - z ulice B. Slančíkovej (priechod pre chodcov smerujúci k juhovýchodnej fasáde obchodného domu Jednota na parc. č. 1367/1) na Nitriansky hrad a Horné mesto ( vid': Prílohy, Fotografická dokumentácia, časť 6.2.2- foto E.5; Grafická dokumentácia - výkres č.05).
- Určujúce **dial'kové pohľady** pre sektor E – vid' časť 6.3 Grafická dokumentácia - Výkres č. 01 Širšie vzťahy sú:
  - 1. **Pohľad č.1** z príjazdovej komunikácie od Zlatých Moraviec (úsek križovatka Pohranice – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny.
  - 2. **Pohľad č.2** z príjazdovej komunikácie od Levíc (úsek Veľký Lapáš – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny.
  - 3. **Pohľad č.3** z príjazdovej komunikácie od Janíkoviec (úsek Janíkovce – Nitra) na siluetu pamiatkovej zóny.





### 3.1.5 SEKTOR G

<b>G.1</b>	<b>Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby .....</b>	<b>179</b>
<b>G.2</b>	<b>Popis z hľadiska zachovania historickej objektovej skladby ..</b>	<b>179</b>
<b>G.3</b>	<b>Požiadavky na primerané funkčné využitie .....</b>	<b>179</b>
<b>G.4</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie .....</b>	<b>181</b>
<b>G.5</b>	<b>Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby územia .....</b>	<b>181</b>
G.5.1	Požiadavky z hľadiska objektovej skladby územia .....	181
G.5.1.1	Národné kultúrne pamiatky .....	181
G.5.1.2	Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou .....	182
G.5.1.3	Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	182
G.5.1.4	Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	182
G.5.2	Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov .....	183
<b>G.6</b>	<b>Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov a strešnej krajiny .....</b>	<b>183</b>
G.6.1	Zachovanie výškového a priestorového usporiadania .....	183
G.6.2	Zachovanie strešnej krajiny .....	184
<b>G.7</b>	<b>Požiadavky na zachovanie a regeneráciu architektonického výrazu .....</b>	<b>185</b>
<b>G.8</b>	<b>Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru .....</b>	<b>187</b>
<b>G.9</b>	<b>Požiadavky na zachovanie historickej zelene .....</b>	<b>187</b>
<b>G.10</b>	<b>Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy .....</b>	<b>188</b>



### 3.1.5 SEKTOR G

- A. Šulgana, Fraňa Mojtu, Kúpeľná, Radlinského, Sládkovičova, Svätoplukovo námestie, Štefánikova trieda, Wilsonovo nábrežie

#### G.1 CHARAKTERISTIKA A POPIS SÚČASNÉHO STAVU SEKTORA Z HĽADISKA URBANISTICKÉHO, VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ZÁSTAVBY

Sektor predstavuje priestor v severovýchodnej časti pamiatkovej zóny s rôznorodou zástavbou vznikajúcou od konca 19. storočia do začiatku 21. storočia. Ohraničuje ho Svätoplukovo námestie, severná časť Štefánikovej triedy, ulica Radlinského, čiastočne ulica Fraňa Mojtu, ulica A. Šulgana, Wilsonovo nábrežie a Sládkovičova, resp. zástavba po jej severovýchodnej strane. Západný a južný okraj sektora formuje prevažne radová uličná zástavba orientovaná do Štefánikovej triedy a ulice Radlinského. Uličnú zástavbu Sládkovičovej tvoria najmä pôvodne administratívne budovy z 2. polovice 20. storočia. V centrálnej časti sektora sa na mieste niekdajšieho trhoviska nachádza námestie so sadovou úpravou, ktoré má skôr vnútroblokový charakter. Zo severovýchodnej a juhovýchodnej strany ho lemujú administratívny komplex tvorený funkcionalistickou poštou, jej neskoršou dostavbou a rozsiahlou budovou Telekomu z 80. rokov 20. storočia. Z juhovýchodu námestie lemujú solitérna budova mestského kúpeľa z 3. štvrtiny 20. storočia. Vo východnej časti sektora sa nachádza nepravidelný polygonálny blok lemovaný Kúpeľnou ulicou, Sládkovičovou ulicou a ulicou Fraňa Mojtu. Je na ňom vybudovaná upravená replika funkcionalistickej terasovej vily s neskoršími dostavbami z 3. tretiny 20. storočia a začiatku 21. storočia, bytové domy z 50. rokov 20. storočia a priestorová dominanta evanjelického Kostola Svätého Ducha z prelomu 20. a 21. storočia. Na juhovýchodnom okraji je za ulicou Fraňa Mojtu k sektoru pripojený areál bývalej Štátnej meštianskej školy s funkcionalistickou školou a vilou riaditeľa z roku 1937.

Do konca 19. storočia prevládala v sektore parcelácia tvorená dlhými úzkymi parcelami radenými popri komunikáciách. Zmienená parcelácia sa od začiatku 20. storočia začala postupne meniť a do súčasnosti sa z nej zachovali iba ojedinelé fragmenty. V predmetnom sektore sa v súčasnosti vyskytuje veľmi rôznorodá parcelácia. Jej rozdielne formy súvisia s rozdielnym charakterom zástavby.

Urbanistická štruktúra sektora je veľmi rôznorodá. Na jeho západnom okraji sa nachádza radová zástavba východnej strany Štefánikovej triedy z konca 19. storočia a 20. storočia, dosahujúca výšku dvoch až piatich nadzemných podlaží. Na južnom okraji je zachovaná pôvodná rozvoľnená radová zástavba mestských domov s jedným nadzemným podlažím zo začiatku 20. storočia. Na východnom okraji sektora je situovaný areál bývalej Štátnej meštianskej školy s funkcionalistickou budovou školy a vily riaditeľa. Sektor obsahuje aj ďalšie významné funkcionalistické budovy situované v urbanistickej štruktúre historického jadra mesta (pošta na Svätoplukovom námestí a banka na rohu Štefánikovej triedy a Radlinského ulice).

Výška zástavby sa v predmetnom sektore pohybuje od jedného nadzemného podlažia do piatich nadzemných podlaží. Strešná krajina na území predmetného sektora je tiež pomerne rôznorodá, pričom mierne prevládajú ploché strechy, ktoré sa uplatnili na stavbách budovaných od 30. rokov 20. storočia do súčasnosti. Menšie zastúpenie majú sedlové a pultové strechy, ktoré zastrešujú najmä objekty z konca 19. a z 1. polovice 20. storočia. Dvorové krídla majú väčšinou pultové strechy so strešnou rovinou orientovanou do dvora alebo ploché strechy. Zástavba sektora sa výraznejšie neuplatňuje v siluete, resp. panoráme mesta. Urbanistickú štruktúru akcentuje architektúra rozsiahlej hmoty radnice. Dôvodom ochrany urbanisticko-historických hodnôt územia sektora je zachovaná pôdorysná schéma, parcelácia, spôsob zástavby s hmotovou skladbou tvorenou prevažne budovami s dvomi až štyrmi nadzemnými podlažiami, strešná krajina a pôvodný akcent urbanistickej štruktúry.

#### G.2 POPIS Z HĽADISKA ZACHOVANIA HISTORICKEJ OBJEKTOVEJ SKLADBY

Najstarším pamiatkovo hodnotným objektom predmetného sektora vyhláseným za národnú kultúrnu pamiatku, ktorý disponuje vyššími architektonickými a umelecko-remeselnými hodnotami, je neorenesančná budova radnice z roku 1880, rozšírená dostavbou v roku 1912. V sektore sa ďalej nachádzajú hodnotné príklady funkcionalistickej architektúry, ako bývalá meštianska škola s vilou riaditeľa od architekta

O. Singera, budova pošty od architekta J. Marka alebo objekt banky na nároží dnešnej Štefánikovej triedy a Radlinského ulice od architekta F. Silbersteina, ktoré sú pre svoje pamiatkové hodnoty vyhlásené za národné kultúrne pamiatky. Architektonicky mimoriadne cenným objektom bola v exponovanej polohe situovaná prvá terasová vila od architektov F. Weinwurma a I. Vécseiho, ktorá však bola v poslednej štvrtine 20. storočia prestavaná. Výraznejšími architektonickými a umelecko-remeselnými pamiatkovými hodnotami disponuje aj niekoľko prízemných mestských domov na Radlinského ulici. Popri zachovanom objemovom členení, výškovom usporiadaní a architektonickom riešení exteriéru (napr.: zachovaná tektonika, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, výplne otvorov, tvaroslovné prvky a profilácia fasád, povrchová úprava, vzťahujúca sa k zachovanému slohovému výrazu objektu, tvar striech, vrátane sklonov, typu strešnej krytiny a členenia strechy komínovými telesami, technickými vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami a pod.) majú relatívne dobre zachovanú aj dispozičnú skladbu, resp. čiastočne aj architektonické riešenie interiéru.

Sektor je tvorený radovou uličnou zástavbou a zástavbou solitérnych objektov. V sektore sú situované národné kultúrne pamiatky (5), nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou (7, z toho 1 pamätihodnosť - Radlinského 9), nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia (13, z toho 1 pamätihodnosť - Fraňa Mojtu 6) a nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia (8). V sektore je situovaných spolu 33 objektov so zastúpením takmer všetkých typov nehnuteľností: meštiansky dom (5), mestská vila (1), rodinný dom (1), dom bytový (5), administratívna budova (7), banka (1), škola (1), kostol (1) a iné ( 11), z toho hotely (2), kino, plaváreň, reštaurácia, garáže(6). V sektore mierne prevládajú objekty postavené v druhej polovici 20. storočia (18), ktoré dopĺňajú objekty postavené v 1. polovici 19. storočia (6), objekty postavené v 1. polovici 20. storočia (6) a objekty postavené začiatkom 21. storočia (3). Takmer 37% stavebného fondu sektora disponuje pamiatkovými hodnotami.

Evidenčné listy pre jednotlivé nehnuteľnosti boli spracované v počte 27, pre 6 utilitárnych objektov (garáže) neboli spracované.

### **G.3. POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE**

Dnešné funkčné využitie sektora si udržalo primárnu historickú funkciu (bývanie, služby, administratíva) a táto polyfunkcia územia zostala zachovaná dodnes. Pôvodné funkcie objektov je žiaduce v budúcnosti zachovávať s cieľovou primárnou funkciou (obytnou a spoločensko-obslužnou), pričom funkčné využitie objektov je potrebné regulovať tak, aby vo vzťahu k požiadavkám prevádzky nedochádzalo k postupným hmotovým (nadstavby, dostavby) či architektonickým (úpravy fasád) zmenám objektov, ktoré by narušili historický či autentický výraz budov.

#### ▪ Požiadavky

1. Historickú funkčnú náplň objektov je žiaduce zachovať, rešpektovať prvoradú funkciu bývania, resp. služieb a administratívy.
2. Pri využívaní stavieb a plôch prihliadať k ich kapacitným a stavebno-technickým možnostiam, a to vo všetkých nadzemných podlažiach, vrátane suterénov a podkrovných priestorov.
3. Suterény a podkrovné priestory nesmú byť chápané ako plnohodnotné priestory a tomu treba prispôbiť ich funkciu.
4. Do podkrovných priestorov povoľovať iba funkcie, ktoré si nevyžadujú veľké nároky na svetelné podmienky; musia byť rešpektované požiadavky z hľadiska zachovania strešnej krajiny.
5. Vylúčiť prevádzky s potrebou veľkej frekvencie dopravy.
6. Nesmú byť umiestňované nevhodné, hlučné alebo znečisťujúce funkcie poškodzujúce pamiatkové hodnoty územia ako priemyselná veľkovýroba, poľnohospodárska výroba, skladové hospodárstvo, dopravné areály, čerpacie stanice pohonných hmôt, parkovacie domy a pod..

## **G.4 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE**

Historická parcelácia a pôvodný historický pôdorys radovej uličnej zástavby orientovanej do Štefánikovej triedy a Radlinského ulice sú dodnes zachované a reprezentujú konkrétne vývojové obdobie mesta ako neoddeliteľná súčasť pamiatkových hodnôt sektora.

Charakteristickou zástavbou tohto sektora sú rozmerné solitérne objekty (pošta, škola, bytové domy, kostol, plaváreň). V centrálnej časti sektora sa na mieste niekdajšieho trhoviska nachádza námestie so sadovou úpravou. Priestor východnej časti sektora predstavuje rôznorodá zástavba z obdobia od konca 19. storočia do začiatku 21. storočia. Z dlhých úzkych parciel radených popri komunikáciách sa v priebehu prvej polovice 20. storočia parcelácia postupne zmenila a z pôvodnej historickej parcelácie zostali zachované iba ojedinelé fragmenty. Uličná sieť formovaná v 19. storočí zostala zachovaná dodnes.

- Požiadavky
7. Zachovať základnú osnovu pôdorysnej schémy sektoru tvorenej líniou ulíc Sládkovičova, Radlinského a Štefánikova trieda.
  8. Zachovať a udržiavať historický pôdorys tvorený historickou uličnou sieťou ulíc Sládkovičova, Radlinského a Štefánikova trieda, stavebnými objektmi v sektore, historickou parceláciou a nezastavanými plochami na Kúpeľnej ulici.
  9. Zachovať, udržiavať a regenerovať princíp historickej parcelácie (tvar, veľkosť a orientácia parciel).
  10. Historické parcely nespájať a nezlučovať, nerozčleňovať a nedeliť ani po dĺžke ani po šírke, aby nedošlo k zmene stavebných princípov ustálených historickým vývojom a nevznikli hmoty zástavby, ktoré by svojou mierkou nevhodne narúšali kompozíciu pamiatkového prostredia.
  11. Vytváranie ďalších nových verejných cestných komunikácií je neprípustné.

## **G.5. POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE MATERIÁLOVEJ A OBJEKTOVEJ SKLADBY ÚZEMIA**

### **G.5.1 Požiadavky z hľadiska objektovej skladby územia**

Z hľadiska diferencovaného prístupu potreby k realizácii úprav nehnuteľností nachádzajúcich sa na území sektora je stavebný fond sektora rozdelený na: národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou, nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia a nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia.

#### **G.5.1.1 Národné kultúrne pamiatky**

Na území sektora sa nachádzajú tieto národné kultúrne pamiatky:

1. Škola, č. ÚZPF 11232/1, A. Šulgana 1, p.č. 1785.
2. Vila, č. ÚZPF 11232/2, Wilsonovo nábrežie 212, p.č. 1782.
3. Pošta, č. ÚZPF 11230/1, Svätoplukovo námestie 2, p.č. 1577.
4. Radnica, č. ÚZPF 1476/1, Štefánikova trieda 1, p.č. 1573.
5. Banka, č. ÚZPF 11231/1, Štefánikova trieda 7, p.č. 1547.

- Požiadavky
1. Kultúrne pamiatky musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
  2. Stavebné zásahy sú prípustné za podmienky, že nedôjde k zničeniu či poškodeniu pamiatkových hodnôt, resp. za účelom odstraňovania skôr vykonaných nevhodných úprav pamiatky.
  3. Objekty nie je možné nadstavovať, znižovať, ani meniť historické hmoty, vrátane dopĺňania striech perforáciami.
  4. Originál pamiatky je nevyhnutné zachovať v hmote i výraze a materiáli.

### G.5.1.2 Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou

Kategóriu predstavujú nehnuteľnosti s vyššou koncentráciou pamiatkových hodnôt v rámci sektora tvorené radovou zástavbou (6) na Radlinského ulici a 1 domom na ulici Sládkovičova.

Nehnutelnosti disponujú pamiatkovými hodnotami, ktorými sú hlavne hmota objektu, fasáda, parter alebo strecha objektu. Preto tieto časti musia zostať zachované, konkretizácia pamiatkových hodnôt je uvedená v evidenčných listoch jednotlivých objektov.

#### ▪ Požiadavky

1. Všetky existujúce pamiatkové hodnoty exteriérov objektov musia ostať zachované.
2. Objekty musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
3. V závislosti od zámeru úpravy určí krajský pamiatkový úrad v rozhodnutí o zámere úpravy požiadavku vykonania predchádzajúceho pamiatkového výskumu.
4. Za prípustnú úpravu objektu je možné považovať iba takú, ktorá nespôsobí zničenie, poškodenie, či zánik pamiatkových hodnôt exteriéru nehnuteľnosti.
5. Úpravou zabezpečiť aj regeneráciu narušených pamiatkových hodnôt nehnuteľností.
6. Akékoľvek úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom na ich architektonický výraz na základe dochovanej historickej dokumentácie.
7. Úpravy riešiť za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektu.
8. Fasády, ktorých pamiatkové hodnoty zanikli, musia byť rehabilitované formou náznakovej rekonštrukcie.
9. V jednotlivých polohách musí ostať zachovaný charakter zástavby nasledovne:
  - zachovať historickú radovú zástavbu pri dodržaní uličnej čiary (Radlinského, Sládkovičova, Štefánikova trieda),
  - výšková úroveň zástavby, ktorá je v danom území považovaná za výškové a hmotové dominanty, musí ostať zachovaná (zástavba na Štefánikovej triede, budova pošty na Svätoplukovom nám. a budova školy na ulici A. Šulgana),
  - objekty nenadstavovať, ani neznižovať historickú podlažnosť,
10. Nevhodné materiály (napr. obklady soklov, novodobé výplne otvorov) nahrádzať tradičnými v zmysle požiadaviek na použitie stavebných materiálov (viď. kap. G.5.2.).

### G.5.1.3 Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Nehnutelnosti, ktoré svojím hmotovo-priestorovým riešením a architektonickým výrazom rešpektujú pamiatkové hodnoty sektora, sú reprezentantom obdobia vzniku a súčasne aj stavebného vývoja územia.

#### ▪ Požiadavky

1. Objekty musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá pamiatkovým hodnotám sektora.
2. Úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom k architektonickému výrazu okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavby sektora.
3. Objekty nenadstavovať, ani nemeniť objem ich hmoty vychádzajúci z historického pôdorysného riešenia.
4. Parcely č. 1574/1 a 1578/4 nezastavovať, ponechať a rehabilitovať vo výraze bývalého priestoru trhoviska.

### G.5.1.4 Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty

Rôznorodé objekty v rámci zástavby celého sektora na ulici Sládkovičova (4), v rámci dvorovej zástavby Štefánikovej triedy (2) a Radlinského (2) svojím hmotovo-priestorovým riešením, situovaním v rámci historickej zástavby a architektonickým výrazom nerešpektujú pamiatkové hodnoty sektora.

- Požiadavky
1. Úpravy objektov je nutné uskutočniť spôsobom rešpektujúcim pamiatkové hodnoty historického prostredia.
  2. V prípade dožitia alebo asanácie nehnuteľností tieto upraviť alebo nahradiť novostavbami tak, aby rešpektovali pamiatkové hodnoty sektora z hľadiska objemového, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru.
  3. Nadstavby objektov v danom území sú neprípustné, nadstavby podlaží ani striech nie sú možné.

### **G.5.2 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov**

Z hľadiska špecifík stavebného fondu v sektore dominujú murované omietané architektonické objemy s aditívnym radením stavebných hmôt.

Zachovávanie a používanie tradičných stavebných materiálov a technológií je spolu s hmotovým a tvaroslovným riešením neoddeliteľnou a významnou súčasťou pamiatkových hodnôt územia, resp. základným predpokladom pre vznik diela vhodné sa začleňujúceho do historického prostredia.

- Požiadavky
1. Povrchová a farebná úprava stien budov, rehabilitovaných objektov a prípadných novostavieb musí rešpektovať povahu historickej zástavby, ktorá identifikuje územie.
  2. Pri obnove národných kultúrnych pamiatok a objektov s pamiatkovými hodnotami je nevyhnutné použiť tradičné materiály, v prípade ostatných objektov je možné uplatňovať aj novodobé materiály a technológie, samozrejme s ohľadom na maximálnu mieru zachovania pamiatkových hodnôt sektora:
    - drevo: konštrukcia krovu, trámové stropy, doskové a parketové podlahy, výplne okenné a dverné, brány, obklady a stolárske výrobky v interiéroch,
    - kameň: exteriérové obklady soklov, schodiskové stupne, ostatné kamenárske prvky,
    - kov: klampiarske prvky, oplechovanie dverných výplní, brán a výkladov, dverné výplne, zábradlia, ploty, mreže, konzoly, kľučky a zámočnícke detaily,
    - keramika: strešná krytina, tehlové a keramické dlážky, obklady, historické zariadenia hygienického vybavenia,
    - vápno: omietky a ochranné nátery,
    - farebnosť stanoviť podľa zistenia primárnej úpravy, pri nových stavbách alebo prvkoch používať chladnejšie, menej sýte farby, pri rešpektovaní farebnosti okolitých historických budov, nežiaduce sú výstredné materiálové povrchy a podobne aj výrazné netradičné, teplejšie, viac sýte farby.
    - nevhodné materiály: disperzné náterové hmoty, cementy, plasty (okná alebo dvere), asfaltová krytina a pod..
  3. Neaplikovať historické prírodné materiály na tých častiach stavieb a v takých architektonických súvislostiach, v ktorých sa v minulosti nepoužívali (napr. drevo alebo sklo ako obklad fasád a pod.).

## **G.6 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBJEKTOV A STREŠNEJ KRAJINY**

### **G.6.1 Zachovanie výškového a priestorového usporiadania**

Hmotovo-priestorová skladba zástavby sektora je rôznorodá. Radová zástavba východnej strany Štefánikovej triedy dosahuje výšku dvoch (radnica) až piatich (hotel) nadzemných podlaží. Na štvorpodlažný nárožný objekt banky na Štefánikovej triede sa napája radová zástavba severnej časti Radlinského ulice. Trojpodlažná radová zástavba západnej časti Radlinského ulice je viazaná na výškové usporiadanie zástavby Štefánikovej triedy. Východnú časť zástavby Radlinského ulice ďalej tvoria mestské domy s jedným nadzemným podlažím. Z pôvodnej zástavby Sládkovičovej ulice sa zachoval iba jeden dvojpodlažný dvojkrídlový dom zo začiatku 20. storočia. Zvyšné objekty boli postavené už v 2. polovici 20. storočia a dosahujú výšku od dvoch do piatich (Telekom) nadzemných podlaží. V severnej časti predmetného sektora je situovaná 2 až 3 - podlažná funkcionalistická budova pošty postavená na nepravidelnom pôdoryse. Vo



východnej časti sektora sa nachádza menší nepravidelný polygonálny blok lemovaný ulicami Kúpeľná a Sládkovičova a ulicou Fraňa Mojtu, s rozšírenou replikou funkcionalistickej terasovej vily, bytovými domami z 50. rokov 20. storočia a evanjelickým kostolom z prelomu 20. a 21. storočia. Tieto stavby dosahujú výšku maximálne troch nadzemných podlaží. Na juhovýchodnom okraji sektora je situovaný oplotený areál s trojkridlovou funkcionalistickou budovou školy s tromi nadzemnými podlažiami. Školu, ako ťažiskový objekt areálu v severovýchodnej časti, kompozične dopĺňa dvojpodlažná bloková hmota niekdajšej vily riaditeľa.

Výšková hladina zástavby je v súčasnosti ustálená, a preto je nutné považovať výslednú historickú podlažnosť určenú najmä objektmi s jedným, dvomi, resp. tromi nadzemnými podlažiami v zásade za nemennú. Zvyšovanie podlažnosti nad túto hladinu by malo negatívny vplyv na historické výškové usporiadanie, a preto je neprípustné. Stanovením podmienok pre ochranu historickej parcelácie a zástavby, ako i obmedzením podlažnosti stavieb sa zabráni utváraniu nových dominant v predmetnom sektore.

#### ▪ Požiadavky

1. Ulice ponechať voľné, zachovať ich uličný charakter.
2. Zachovať výškové usporiadanie historickej zástavby sektora.
3. Nemeniť pôvodné objemové členenie a výškové usporiadanie objektov v sektore. Nadstavovanie a zvyšovanie objektov pôvodnej zástavby v sektore nie je možné.
4. Nevytvárať novostavby, prístavby alebo dostavby v polohách existujúcej pôvodnej zástavby.
5. Prípadné novostavby musia mať výškovú úroveň najvyššieho hrebeňa strechy (resp. najvyššieho bodu novostavby) situovanú nižšie, resp. v rovnakej úrovni ako výšková úroveň hrebeňa strechy okolitých pôvodných objektov.
6. Objekty na Štefánikovej triede zachovať ako historickú radovú a blokovú zástavbu s domami tvaru L a U, pri dodržaní uličnej čiary.
7. Zachovať zastavanosť vytvorených krátkych parciel po krajoch blokov blokovými stavbami na uličnej čiare, ojedinele stavbami tvaru U a L.
8. Zachovať pôvodnú uličnú čiaru a pôvodnú stavebnú čiaru.
9. Zachovať historickú zastavanosť zadných častí dvorovými krídlami.
10. Zachovať výslednú historickú podlažnosť.
11. Narušenú historickú zástavbu v sektore je potrebné preveriť príslušnými pamiatkovými výskumami, následne obnoviť.
12. Odstraňovanie nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou v rámci zástavby sektora je neprípustné.
13. Zachovať výškovú úroveň zástavby zastúpenú jedno až dvojpodlažnými objektmi, ktoré sú predmetom pamiatkovej ochrany a existujúcimi historickými dominantami.
14. Nevytvárať nové hmotové ani výškové dominanty.
15. Zachovať v uličnej časti parciel zástavbu v pôvodných pôdorysných polohách (Štefánikova trieda, ulica Radlinského) .
16. Zachovať jestvujúce, historické dvorové hmoty objektov, pri dodržaní historickej miery zastavanosti a výškového usporiadania.
17. Dvorové hmoty nesmú prevyšovať výšku hrebeňa strechy uličných krídiel.
18. Neprekrývať, resp. neprestrešovať, nezastavovať ani nerozširovať úzke dvory objektov vymedzené uličnou čiarou, bočnou stenou objektu a hranicou parcely (Radlinského).
19. V prípade dožitia alebo asanácie stavieb zaradených do kategórie nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia plochu po asanácii rehabilitovať v zmysle kap. G.5.1.4.

### **G.6.2 Zachovanie strešnej krajiny**

Strešná krajina na území sektora je pomerne rôznorodá, pričom mierne prevládajú ploché strechy, ktoré sa uplatnili na stavbách budovaných od 30. rokov 20. storočia do súčasnosti. Menšie zastúpenie majú sedlové a pultové strechy, ktoré zastrešujú najmä objekty z konca 19. a z 1. polovice 20. storočia. V sektore sa vyskytuje tiež niekoľko valbových striech a falošných plochých striech. Dvorové krídla majú väčšinou pultové strechy so strešnou rovinou orientovanou do dvora alebo ploché strechy. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová keramická škridla v tradičnej prírodnej farebnosti, vyskytuje sa aj plechová krytina.

Pamiatkové hodnoty sedlových, pultových, valbových, a aj pôvodných plochých striech v predmetnom sektore nebudú ohrozené alebo poškodené, ak zostane zachovaný ich: typ, tvar, sklon, orientácia, výška ríms a hrebeňov striech, výraz strechy, pôvodné komínové telesá, druh, tvar a farebnosť pôvodnej krytiny. Ochrana strešnej krajiny musí byť zvolená tak, aby podporovala v pohľadoch na zástavbu historickú vžitú podobu, ktorá sa ustálila v 1. polovici 20. storočia.

▪ Požiadavky

1. Na NKP a nehnuteľnostiach s pamiatkovou hodnotou zachovať existujúcu strechu a nemeniť jej typ a tvar.
2. Existujúca úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa musí ostať zachovaná.
3. Nadstavby objektov v danom území sú neprípustné, nadstavby podlaží ani striech nie sú možné.
4. Na nehnuteľnostiach s pamiatkovou hodnotou zachovať existujúci typ strešnej krytiny alebo strešnú krytinu nahradiť typom preukázaným historickou fotodokumentáciou, resp. pamiatkovým výskumom. Existujúcu strešnú krytinu (pokiaľ nebola zistená pôvodná) nahradiť rovnakým typom strešnej krytiny (materiál, farba, povrchová úprava, spôsob kladenia).
5. Existujúce komínové telesá musia ostať zachované.
6. V prípade potreby vytvorenia komínových telies tieto musia byť dopĺňané v pôvodných polohách na základe zachovaných častí komínových konštrukcií alebo historickej, príp. fotografickej dokumentácia.
7. Komínové telesá musia byť murované z tehál, neomietané, nečlenené, bez dekorácie.
8. Odkvapové žľaby a zvody je nutné riešiť tak, aby neprekryvali plastické rímsy.
9. Zobytnenie podkrovia je možné iba v prípade, ak to umožňuje historický typ a sklon strechy.
10. Pri rekonštrukcii striech, respektíve zobytnovaní podkrovia musí zostať zachovaný pôvodný typ, sklon a pôvodné výškové nivelety strechy.
11. Perforácia striech je prípustná iba v neexponovaných polohách (vo dvoroch a vnútroblokoch, vo vizuálne neexponovaných polohách striech).
12. Miera perforácie strešnej krajiny musí vychádzať z historickej perforácie vetracími strešnými oknami a malými vetracími vikiermi.
13. Pre presvetlenie podkrovných priestorov sú neprípustné nadrozmerné, veľkoplošné strešné okná (nad štandardnými rozmermi 80x120 cm) a vikiere.
14. Strešné okná môžu byť v ploche strechy situované iba v jednom rade.
15. Počet strešných okien musí byť obmedzený tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírky príslušnej plochy strechy, resp. vetracie okná bez pamiatkových hodnôt môžu byť nahradené novými strešnými oknami.

## **G.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU ARCHITEKTONICKÉHO VÝRAZU**

V sektore sú prevažne zastúpené objekty so zachovanými architektonickými a umelecko-historickými hodnotami. Najstarším pamiatkovo hodnotným objektom predmetného sektora je neorenesančná budova radnice z roku 1880. V sektore sa ďalej nachádzajú hodnotné príklady funkcionalistickej architektúry. Výraznejšími architektonickými a umelecko-remeselnými pamiatkovými hodnotami disponuje aj niekoľko prízemných mestských domov na Radlinského ulici. Popri zachovanom architektonickom riešení exteriéru (napr.: zachovaná tektonika, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, výplne otvorov, tvaroslovné prvky a profilácia fasád, povrchová úprava, vzťahujúca sa k zachovanému slohovému výrazu objektu, tvar striech, vrátane sklonov, typu strešnej krytiny a členenia strechy komínovými telesami, technickými vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami a pod.) majú relatívne dobre zachovanú aj dispozičnú skladbu, resp. čiastočne aj architektonické riešenie interiéru. Pravidelnou údržbou a vhodnými úpravami je potrebné tento hodnotný architektonický výraz zachovávať a obnovovať.

▪ Požiadavky pre NKP a nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami

1. Kultúrne pamiatky (Škola, č. ÚZPF 11232/1, A. Šulgana 1, p.č. 1785, Vila, č. ÚZPF 11232/2, Wilsonovo nábrežie 212, p.č. 1782, Pošta, č. ÚZPF 11230/1, Svätoplukovo námestie 2, p.č. 1577, Radnica, č. ÚZPF

- 1476/1, Štefánikova trieda 1, p.č. 1573, Banka, č. ÚZPF 11231/1, Štefánikova trieda 7, p.č. 1547) podliehajú individuálnej pamiatkovej ochrane v zmysle platnej legislatívy.
2. Zachovať pôvodný architektonický výraz národných kultúrnych pamiatok a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou.
  3. Nehnuteľnosti udržiavať v dobrom technickom stave a vykonávať ich pravidelnú údržbu.
  4. Pri obnove a úpravách nehnuteľností preferovať uplatňovanie tradičných materiálov, postupov a technológií.
  5. Pri obnove a úpravách sú prípustné také stavebné zásahy, ktoré nezapríčia poškodenie alebo zničenie pamiatkových hodnôt objektu.
  6. Zachovať, obnovovať a upravovať historické architektonické riešenie fasád, resp. časti a prvky fasád tak, aby nedošlo k zničeniu, resp. úbytku pamiatkových hodnôt architektonického výrazu (tektonika objektov, tvaroslovné prvky a profilácia fasád, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, pôvodné výplne otvorov, povrchová úprava, materiálové a farebné riešenie vzťahujúce sa k zachovanému slohovému výrazu objektu).
  7. Nezateplovať fasády nehnuteľností.
  8. Zachovať, obnovovať a upravovať strechy, resp. časti a prvky striech (tvar striech, vrátane sklonu, typu strešnej krytiny a členenia komínovými telesami, vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami (žľaby, kotlíky, oplechovania vikierov atď.) tak, aby nedošlo k zničeniu, resp. úbytku ich pamiatkových hodnôt.
  9. Pamiatkovo hodnotné architektonické prvky zachovať, v prípade ak ich stavebno-technický, resp. technický stav je natoľko nevyhovujúci, že to neumožňuje, môžu byť nahradené iba presnými rekonštrukčnými kópiami (rovnaký tvar, veľkosť, materiál, členenie, profilácia, povrchová úprava, farebnosť, detaily, spôsob otvárania a rovnaké kovania (pri výplniach otvorov)).
  10. V rámci obnovy, úpravy alebo výmeny výplní otvorov nehnuteľností prinavrátiť pôvodný tvar, členenie a materiálové riešenie okenných a dverných výplní otvorov, ktoré v súčasnosti majú tvarovo a materiálovo sekundárne, nevhodné výplne otvorov a nie sú kópiami pôvodných výplní otvorov.
  11. Zaniknuté, odstránené, znehodnotenú alebo zmenené konštrukcie, časti stavieb a prvky rehabilitovať, doplniť.
  12. Narušené partery, prípadne fasády historických objektov obnoviť na základe výskumov umelecko-remeselným spôsobom.
  13. Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou sekundárne upravené tak, že z hľadiska tvaru, materiálu, farebnosti alebo povrchovej úpravy nekorešponujú s pôvodným architektonickým výrazom, je potrebné rehabilitovať.
  14. Na presvetlenie podkrovných priestorov preferovať strešné okná. Minimalizovať počet a veľkosť strešných okien a vikierov, predovšetkým v pohľadovo exponovaných polohách (v polohách vnímateľných z ulice).
  15. V prípade NKP Radnica, č. ÚZPF 1476/1, Štefánikova trieda 1, p.č. 1573, perforácia strechy nie je možná ani strešnými oknami.
    - Požiadavky pre nehnuteľnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia
      1. Úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom k ich architektonickému výrazu okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavbe.
  2. Objekty nearchitektonizovať do historického výrazu.
  3. Objekty upravovať v polohe fasád materiálmi a farbami, rešpektujúcimi historické prostredie v zmysle kapitoly G.5.2 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov.
  4. Architektonický výraz eventuálnych novostavieb, prístavieb alebo dostavieb odvodiť od charakteru okolitej historickej zástavby na území sektora.
  5. Pri prípadných novostavbách, prístavbách alebo dostavbách dominantne neuplatňovať výrazne kontrastné tvary, povrchové úpravy (napr.: vysoko leštené povrchy), materiálové (napr.: kov, sklo, plast) a farebné riešenie fasád (napr.: výrazne chromatické farby) voči zástavbe sektora, disponujúcej pamiatkovými hodnotami.
  6. Parcely č. 1574/1 a 1578/4 nezastavovať, ponechať a rehabilitovať vo výrazne bývalého priestoru trhoviska.

## G.8 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE PRVKOV ULIČNÉHO INTERIÉRU A PARTERU

V sektore sa nenachádzajú historické výkladce, novodobé výkladce z 20. storočia sa nachádzajú len na objektoch zo strany Štefánikovej triedy a ojedinele na ulici Sládkovičova. Výkladce sú v prevažnej miere súčasťou parteru nehnuteľností rešpektujúcich pamiatkové hodnoty sektoru, nie je potrebné určovať osobitné požiadavky pre ich ochranu.

V sektore sa nenachádzajú žiadne sochy a plastiky. Na území sektoru (verejných priestoroch) nie je žiaduce umiestňovať plastiky alebo iné sochárske diela, okrem parcely č. 1769/2 (priestor pred kostolom).

Z dôvodu radovej formy zástavby sa v sektore nachádza oplotenie iba v obmedzenom rozsahu. Typ oplotenia - murovaný sokel a kované oplotenie vymedzuje areál národnej kultúrnej pamiatky - bývalej Štátnej meštianskej školy s vilou riaditeľa na ulici A. Šulgana 1 a Wilsonovo nábrežie 212.

### ▪ Požiadavky

1. Každý nový zámer dotvárať historické prostredie prvkami uličného interiéru je vlastník povinný v štádiu zamýšľanej úpravy nehnuteľnosti predložiť krajskému pamiatkovému úradu na posúdenie ako žiadosť o rozhodnutie o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území.
2. Všetky navrhované úpravy verejných plôch a priestorov, vrátane parteru a prvkov exteriérového mobiliáru, musia svojím technickým a výtvarným riešením rešpektovať, prípadne rehabilitovať pôvodný charakter pamiatkového územia.
3. Dopĺňanie územia akýmikoľvek prvkami musí byť opodstatnené z hľadiska historickej nadväznosti, či funkcie.
4. Zachovať existujúce oplotenie alebo obnoviť pôvodné oplotenie (kovovú výplň nahradiť podľa stavu na historických fotografiách) tvoriace integrálnu súčasť jednotne architektonicky koncipovaného urbanistického súboru bývalej Štátnej meštianskej školy s vilou riaditeľa na ulici A. Šulgana 1 a Wilsonovo nábrežie 212.
5. Požiadavky na riešenie dlažieb je potrebné pre daný sektor riešiť podľa požiadaviek pre sektor A.

## G.9 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE HISTORICKEJ ZELENE

**Sadové úpravy pred mestským kúpeľom – štruktúrny typ 3, zeleň novodobá – dotvárajúca.**

### ▪ Požiadavky

1. U mladších výsadiel v dobrom zdravotnom stave pravidelnou odbornou údržbou a starostlivosťou čo najviac predĺžiť periódu ich hlavného estetického účinku, u starších výsadiel v poslednej vývojovej fáze, u ktorých nie je predpoklad obnovenia ich estetického účinku, prichádza do úvahy radikálna obnova celej prestarnutej výsadby alebo aleje a jej náhrada vzrastlými stromami vhodného druhu.
2. Zeleň dvorov a záhrad, často úžitková, má svoje tradičné miesto v systéme zelene, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná, transformácia na zastavanú plochu iba po vyjadrení orgánu ochrany pamiatkového fondu.
3. Druhovú skladbu: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

**Časť ulice Fraňa Mojtu a časť sadových úprav areálu ZŠ kniežat'a Pribinu – štruktúrny typ 2, ostatná historická zeleň sídla.**

### ▪ Požiadavky

1. Zachovať všetky štruktúry zelene tohto typu v princípe, to zn. nie je nutné zachovať konkrétny vegetačný prvok (strom, alej), ale zachovať, resp. obnoviť ideu, ktorá je v nich obsiahnutá.
2. V prípade zmiešaných alejí je prípustná jednorazová úplná asanácia celej aleje, avšak s bezprostrednou náhradnou výsadbou vzrastlých stromov vhodného druhu.

3. Druhá skladba: Po získaní hodnoverných údajov sa pridržať zásady pôvodnej druhovej skladby drevín, pri absencii takýchto údajov sa pridržať dobových analógií. Ako náhrada za asanované dreviny prichádzajú do úvahy i niektoré moderné kultivary stromov odvodené od rodov pôvodne použitých (napr. namiesto lípy použiť malokorunný kultivar tohto rodu alebo namiesto pagaštana konského použiť malokorunný kultivar tohto rodu, ktorý je zároveň odolný voči škodcom).

**Časť sadových úprav areálu ZŠ kniežat'a Pribinu** – štruktúrny typ 4A, zeleň nevhodná druhovou skladbou alebo kompozíciou, vhodná v pôdorysnej schéme.

- Požiadavky

1. Rekonštrukcia v nadväznosti na celkové urbanistické preriešenie priestoru.
2. Druhá skladba: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

**Zeleň dvorov a záhrad** – štruktúrny typ 3, zeleň novodobá – dotvárajúca; vhodná v pôdorysnej schéme.

- Požiadavky

1. U mladších výsadiieb v dobrom zdravotnom stave pravidelnou odbornou údržbou a starostlivosťou čo najviac predĺžiť periódu ich hlavného estetického účinku, u starších výsadiieb v poslednej vývojovej fáze, u ktorých nie je predpoklad obnovenia ich estetického účinku, prichádza do úvahy radikálna obnova celej prestarnutej výsadby alebo aleje a jej náhrada vzrastlými stromami vhodného druhu.
2. Zeleň dvorov a záhrad, často úžitková, má svoje tradičné miesto v systéme zelene, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná, transformácia na zastavanú plochu iba po vyjadrení orgánu ochrany pamiatkového fondu.
3. Druhá skladba: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

## **G.10 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHLADOV, SILUETY A PANORÁMY**

- V danom sektore nie je zadefinovaný chránený interiérový pohľad.

- Určujúce **dial'kové pohľady** pre sektor G – vid' časť 6.3 Grafická dokumentácia - Výkres č. 01 Širšie vzťahy:

1. **Pohľad č.1** z príjazdovej komunikácie od Zlatých Moraviec (úsek križovatka Pohranice – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny.
2. **Pohľad č.2** z príjazdovej komunikácie od Levíc (úsek Veľký Lapáš – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny.
3. **Pohľad č.3** z príjazdovej komunikácie od Janíkoviec (úsek Janíkovce – Nitra) na siluetu pamiatkovej zóny.

### 3.1.6 SEKTOR F - obsah

<b>F.1</b>	<b>Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby .....</b>	<b>191</b>
<b>F.2</b>	<b>Popis z hľadiska zachovania historickej objektovej skladby ..</b>	<b>192</b>
<b>F.3</b>	<b>Požiadavky na primerané funkčné využitie .....</b>	<b>193</b>
<b>F.4</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie .....</b>	<b>193</b>
<b>F.5</b>	<b>Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby územia .....</b>	<b>194</b>
F.5.1	Požiadavky z hľadiska objektovej skladby územia .....	194
F.5.1.1	Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou .....	194
F.5.1.2	Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	194
F.5.1.3	Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	195
F.5.1.4	Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách .....	195
F.5.2	Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov .....	196
<b>F.6</b>	<b>Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov a strešnej krajiny .....</b>	<b>196</b>
F.6.1	Zachovanie výškového a priestorového usporiadania .....	196
F.6.2	Zachovanie strešnej krajiny .....	197
<b>F.7</b>	<b>Požiadavky na zachovanie a regeneráciu architektonického výrazu .....</b>	<b>198</b>
<b>F.8</b>	<b>Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru .....</b>	<b>199</b>
F.8.1	Ploty .....	199
F.8.2	Predzáhradky .....	199
F.8.3	Výkladce .....	200
<b>F.9</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene .....</b>	<b>200</b>
<b>F.10</b>	<b>Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy .....</b>	<b>200</b>



### 3.1.6 SEKTOR F

- Fraňa Mojtu, Mlynská, Palárikova, Štefánikova trieda

#### F. 1 CHARAKTERISTIKA A POPIS SÚČASNÉHO STAVU SEKTORA Z HĽADISKA URBANISTICKÉHO, VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ZÁSTAVBY

Sektor tvorí priestor s novodobou nesúrodou zástavbou z 2. polovice 20. až začiatku 21. storočia, prevažne vo vnútroblokových polohách ohraničených Štefánikovou triedou a ulicou Fraňa Mojtu, ktorá vznikla medzi východným okrajom urbanistickej štruktúry historického jadra Dolného mesta a solitérnou zástavbou vil a rodinných domov na Číneši realizovanou od 30. rokov 20. storočia po regulácii rieky a zasypaní jej starého koryta. Sektor zahŕňa aj novodobú zástavbu ulice Palárikova, ktorá po asanácii niekoľkých objektov v kompaktnej radovej zástavbe na východnej strane Štefánikovej triedy v 70. rokoch 20. storočia vytvorila novú spojnicu s ulicou Fraňa Mojtu. Stavby v predmetnom sektore nadväzujú na tradičné dvorové krídla zástavby Dolného mesta len čiastočne. Na rozdiel od zástavby Dolného mesta s jedným, dvomi, ojedinele tromi nadzemnými podlažiami však novostavby v predmetnom sektore dosahujú na teréne klesajúcom na východ (smerom k rieke) štyri nadzemné podlažia.

Pôvodná parcelácia sektora súvisela s parceláciou po východnej strane dnešnej Štefánikovej triedy. Tieto dlhé parcely končili až pri Čínešskej ceste, ktorá viedla popri západných brehoch rieky. Približne po roku 1910 sa začínali budovať na západnej strane Čínešskej cesty (dnes ulica Fraňa Mojtu) prvé objekty. Podstatnú časť plochy sektora tak tvorili dvorové, resp. záhradné časti parciel zástavby situovanej po východnej strane Štefánikovej triedy, z východnej strany ohraničené parcelami zástavby západnej strany ulice Fraňa Mojtu. Na východnej strane dosahuje plocha sektora polohu uličnej čiary ulice Fraňa Mojtu prevažne na tých miestach, ktoré neboli zastavané približne do polovice 20. storočia. Naopak na západnej strane dosahuje plocha sektora úroveň uličnej čiary Štefánikovej triedy v polohe administratívnej budovy elektrární (dnes budova Západoslovenskej energetiky, a. s.), ktorá bola vrátane rozsiahleho dvora postavená v 40. rokoch 20. storočia na viacerých parcelách pôvodnej zástavby. Týmto bol v určitom zmysle predznamenaný spôsob zmien parcelácie a následného zastavovania sektora v 2. polovici 20. storočia. V zmienenom období tak na viacerých pôvodných parcelách v severnej časti sektora vznikol areál tlačiarň a po asanácii niekoľkých objektov v kompaktnej radovej zástavbe na východnej strane Štefánikovej triedy vznikla zlúčením viacerých parciel relatívne široká ulica Palárikova spájajúca Štefánikovu triedu s ulicou Fraňa Mojtu. Časť územia južne od areálu tlačiarň je vymedzená ako rezervná plocha pre novú zástavbu pamiatkovej zóny. Od konca 20. storočia vznikli v areáli tlačiarň, ako aj po stranách ulice Palárikova, ďalšie objekty, ktoré výraznejšie zaplnili dovtedy nezastavaný priestor. Zatiaľ najlepšie zachovaná časť pôvodnej parcelácie sa nachádza v časti sektora južne od ulice Palárikova, kde v podstate pretrvávajú pozdĺžne parcely, odvodené od šírky radovej zástavby východnej strany Štefánikovej triedy. Napriek zmenám v parcelácii spôsobeným zvyšujúcou sa zastavanosťou územia v 2. polovici 20. storočia a v 21. storočí, kedy došlo k zlučovaniu jednotlivých parciel z dôvodu výstavby objektov značne presahujúcich šírkové parametre pôvodných parciel, zostala zachovaná jedna charakteristická črta parcelácie, ktorou je ich usporiadanie v rovnakom smere. Usporiadanie parciel v smere severozápad – juhovýchod až západ – východ je rešpektované napriek výraznému nárastu zastavanosti v sektore a to dokonca aj jednotlivými stavbami. Objekty sektora orientované do Štefánikovej triedy tvoria súčasť radovej zástavby a sú situované na uličnej čiare. Dvojkridlová administratívna budova elektrární má pôdorys v tvare písmena „T“ a zástavba vedľajšej parcely je usporiadaná do pôdorysu v tvare písmena „U“. Hoci Štefánikova trieda a ulica Fraňa Mojtu sú paralelné, nie sú rovnobežné. Parcelácia predmetného sektora je v podstate kolmá na uličnú čiaru Štefánikovej triedy, nakoľko je primárne odvodená od zástavby, ktorá vznikla po jej východnej strane. Nakoľko ulica Fraňa Mojtu nie je rovnobežná so Štefánikovou triedou a parcely majú v zásade rovnaký smer, nie sú kolmé na uličnú čiaru ulice Fraňa Mojtu. Na základe tejto skutočnosti sú niektoré stavby vo vzťahu k uličnej čiare ulice Fraňa Mojtu umiestnené tak, ako pri píllovej zástavbe. Iba dve stavby na severovýchodnom a juhovýchodnom okraji predmetného sektora sú rovnobežné s uličnou čiarou, ale primárne na nej situované nie sú. Objekty v rámci predmetného sektora majú rôzne pôdorysy odvodené od základného obdĺžnika, zväčša kompaktného tvaru, postupným pristavovaním dosahujúce zložitejšie



usporiadanie (napr.: tlačiarne). Rozmiestnenie prevažne solitérnych stavieb vo vnútroblokových pozíciách, na rozdiel od uličných polôh, vytvára voľnú zástavbu. Intenzita zastavania vnútroblokových parciel je relatívne vysoká.

Na území predmetného sektora prevládajú ploché strechy, ktoré sa uplatnili na stavbách budovaných od 40. rokov 20. storočia, v 2. polovici 20. storočia a taktiež na začiatku 21. storočia. Menšie zastúpenie majú valbové strechy, sedlové strechy a pultové strechy, ktoré zastrešujú najmä objekty z konca 19. a z 1. polovice 20. storočia. V sektore sa vyskytuje aj falošná plochá strecha. Dvorové krídla majú väčšinou pultové strechy so strešnou rovinou orientovanou do dvora. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová keramická škridla v tradičnej prírodnej farebnosti

Urbanistická štruktúra predmetného sektora je výrazne rôznorodá. Podstatnú časť predmetného sektora tvoria plochy pôvodných dvorov a záhrad medzi zástavbou Štefánikovej triedy a ulice Fraňa Mojtu, ktoré sa v priebehu 20. storočia postupne zastavovali. Zástavba orientovaná do Štefánikovej triedy a Mlynskej ulice je radová. Naproti tomu objekty na ulici Fraňa Mojtu vytvárajú solitérnu zástavbu. Okrem niekoľkých stavieb na Štefánikovej triede a ulici Fraňa Mojtu predmetný sektor nedisponuje výraznejšími sústredenými pamiatkovými hodnotami. Dôvodom uplatňovania záujmov ochrany pamiatkového fondu na území predmetného sektora je udržanie integrity a logickej celistvosti chráneného územia pamiatkovej zóny, predovšetkým vzhľadom na jeho polohu medzi najstaršou pamiatkovo hodnotnou urbanistickou štruktúrou Dolného mesta (sektor A) a novšou, ale taktiež pamiatkovo hodnotnou urbanistickou štruktúrou obytnej a vilovej štvrte Číneš (sektor I), ktorá vznikla v 20. až 40. rokoch 20. storočia.

## **F.2 POPIS Z HĽADISKA ZACHOVANIA HISTORICKEJ OBJEKTOVEJ SKLADBY**

Na území sektora sa nachádza iba zopár stavieb na Štefánikovej triede a ulici Fraňa Mojtu, ktoré disponujú určitými architektonicko-historickými hodnotami. Popri zachovanom objemovom členení a výškovom usporiadaní majú čiastočne zachované aj architektonické riešenie exteriéru.

Zástavba sektora F je výrazne rôznorodá. Podstatnú časť predmetného sektora tvoria plochy pôvodných dvorov a záhrad medzi zástavbou Štefánikovej triedy a ulice Fraňa Mojtu, ktoré sa v priebehu 20. storočia postupne zastavovali. Zástavba orientovaná do Štefánikovej triedy a Mlynskej ulice je radová. Do radovej zástavby sa formujú aj novostavby na Palárikovej ulici. Naproti tomu objekty na ulici Fraňa Mojtu vytvárajú solitérnu zástavbu. Pravdepodobne najstarší objekt predmetného sektora sa nachádza na jeho západnej strane, pri Štefánikovej triede a tvorí ho prízemný mestský dom s dlhým dvorovým krídlom, charakteristický pre zástavbu Dolného mesta v období konca 19. storočia, resp. prelomu 19. a 20. storočia. Vedľa neho je situovaná rozsiahla dvojkrídlová administratívna budova so štyrmi nadzemnými podlažiami, ktorá bola postavená v 40. rokoch 20. storočia na viacerých parcelách pôvodnej zástavby. Objekty vil, resp. rodinných domov po západnej strane ulice Fraňa Mojtu na východnom okraji sektora začali vznikať v medzivojnovom období 20. storočia. Ich blokové hmoty sú členitejšie, v niektorých prípadoch majú aj dvorové krídla a dosahujú výšku jedného, maximálne dvoch nadzemných podlaží. Na južnom konci predmetného sektora sa nachádza bloková hmota bytového domu z 50. rokov 20. storočia s dvomi nadzemnými podlažiami, ku ktorej je zo strany Mlynskej ulice pripojená približne rovnako vysoká stavba trafostanice z 2. polovice 20. storočia. Zo stavieb orientovaných do Mlynskej ulice tvorí súčasť tohto bloku ešte jeden prízemný dvojkrídlový objekt. V druhej polovici 20. storočia v severnej časti sektora vznikol areál tlačiarň tvorený budovami, dosahujúcimi výšku troch nadzemných podlaží. Palárikova ulica, spájajúca Štefánikovu triedu s ulicou Fraňa Mojtu, predstavuje relatívne nový zásah do historickej urbanistickej štruktúry mesta. Bola vytvorená v 70. rokoch 20. storočia po asanáciách niekoľkých objektov v kompaktnej radovej zástavbe na východnej strane Štefánikovej triedy. Stavby vznikajúce po stranách novodobej Palárikovej ulice od prelomu 20. a 21. storočia sú navrhnuté a umiestnené tak, aby umožňovali vybudovanie jej obojstrannej radovej zástavby. Tento spôsob zastavania ulice Palárikova potvrdzuje aj platný územný plán centrálnej mestskej zóny. Okrem menších utilitárnych prízemných objektov stavby dosahujú výšku dvoch a štyroch nadzemných podlaží, pričom štvrté nadzemné podlažie je zo strany priečelia ustúpené. Väčšia časť územia predmetného sektora, ktorá sa nachádzala južne od areálu tlačiarň, bola vymedzená ako rezervná plocha pre novú zástavbu pamiatkovej zóny. Od prelomu konca 20. storočia vznikli v areáli tlačiarň, ako aj po stranách Palárikovej ulice ďalšie objekty, ktoré výraznejšie zaplnili dovtedy nezastavaný priestor.

Sektor je tvorený rôznorodou zástavbou objektov, v sektore sú situované nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou (8, z toho jedna pamätihodnosť – Štefánikova trieda 45), nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia (15) a nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia (3). V sektore je situovaných spolu 26 objektov, pričom nedominuje ani jeden typ nehnuteľnosti a sú tu zastúpené rôzne typy: meštiansky dom (5), rodinný dom (3), dom bytový (1), administratívna budova (7) a iné (vrátnica 1, garáž 6, obchod 1, výrobná hala 1, trafostanica 1). V sektore prevládajú objekty postavené v 2. polovici 20. storočia (14), ktoré rovnomerne dopĺňajú objekty postavené v 1. polovici 19. storočia (5), objekty postavené v 1. polovici 20. storočia (4) a objekty postavené začiatkom 21. storočia (3). Evidenčné listy pre jednotlivé nehnuteľnosti v danom sektore boli spracované v počte 12. Pre nehnuteľnosť s pamiatkovou hodnotou na parc. č. 1483 nebol spracovaný samostatný evidenčný list, pretože ako dvorová časť tvorí súčasť objektu na parc. č. 1484, pre ktorý bol spracovaný EL pod č. I 012. Pre nehnuteľnosť s pamiatkovou hodnotou na parc. č. 1463/2 nebol spracovaný samostatný evidenčný list, pretože ako dvorová časť tvorí súčasť objektu na parc. č. 1464/1-2, pre ktorý bol spracovaný EL pod č. F 001. Pre nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia na parc. č. 1450, 1451 a 1442/6 neboli spracované samostatné evidenčné listy, pretože ako prístavby tvoria súčasť nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou na parc. č. 1450, pre ktorý bol spracovaný EL pod č. F 002. Takisto pre 6 objektov garáží a jeden objekt vrátnice (1442/9) vyhodnotených ako nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia neboli spracované samostatné evidenčné listy. Pre nehnuteľnosť nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia na parc. č. 1500/3 nebol spracovaný samostatný evidenčný list, pretože tvorí súčasť areálu tlačiarňi spolu s objektom na parc. č. 1489/1, pre ktorý bol spracovaný EL pod č. F 009. Takisto pre nehnuteľnosť nerešpektujúcu pamiatkové hodnoty územia na parc. č. 1429 (trafostanica) nebol spracovaný samostatný evidenčný list.

Z celkového počtu existujúcich objektov predstavujú pamiatkovo hodnotné 30%.

### **F.3 POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE**

V sektore prevláda funkcia občianskej vybavenosti, najmä vo forme administratívy, ale aj obchodu a služieb. V menšej miere sa v sektore vyskytuje bývanie.

- Požiadavky
7. Historickú funkčnú náplň objektov je žiaduce zachovať, uprednostňovať funkciu bývania v polohe ulice Fraňa Mojtu.
  8. Pri využívaní stavieb a plôch prihliadať k ich kapacitným a stavebno-technickým možnostiam, a to vo všetkých nadzemných podlažiach, vrátane suterénov a podkrovných priestorov.
  9. Suterény a podkrovné priestory nesmú byť chápané ako plnohodnotné priestory a tomu treba prispôbiť ich funkciu.
  10. Do podkrovných priestorov povoľovať iba funkcie, ktoré si nevyžadujú veľké nároky na svetelné podmienky; musia byť rešpektované požiadavky z hľadiska zachovania strešnej krajiny.
  11. Vylúčiť prevádzky s potrebou veľkej frekvencie dopravy.
  12. Nesmú byť umiestňované nevhodné, hlučné alebo znečisťujúce funkcie (funkcie poškodzujúce pamiatkové hodnoty územia ako priemyselná veľkovýroba, poľnohospodárska veľkovýroba, skladové hospodárstvo, veľké dopravné areály, čerpacie stanice pohonných hmôt, parkovacie domy, veľkopredajné priestory a pod.).

### **F.4 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE**

Pôvodnú podstatnú časť plochy sektora tvorili dlhé dvorové, resp. záhradné časti parciel zástavby situovanej po východnej strane Štefánikovej triedy, z východnej strany boli ohraničené parcelami zástavby západnej strany ulice Fraňa Mojtu. Parcelácia predmetného sektora je v podstate kolmá na uličnú čiaru Štefánikovej triedy, nakoľko ulica Fraňa Mojtu nie je rovnobežná so Štefánikovou triedou, stavby vo vzťahu k uličnej čiare ulice majú pílovitú zástavbu. Objekty v rámci predmetného sektora majú rôzne pôdorysy

odvodené od základného obdĺžnika, zväčša kompaktného tvaru, postupným pristavovaním dosahujúce zložitejšie usporiadanie (napr. tlačiarne). Rozmiestnenie prevažne soliterných stavieb vo vnútroblokových pozíciách na rozdiel od uličných polôh vytvára voľnú zástavbu. Intenzita zastavania vnútroblokových parciel je relatívne vysoká, územie disponuje v južnej polohe rezervnou plochou prístupnou z ulice Fraňa Mojtu .

▪ Požiadavky

1. Zachovať základnú osnovu pôdorysnej schémy sektoru tvorenej líniou ulice Fraňa Mojtu a Štefánikovej triedy.
2. Zachovať, udržiavať a regenerovať princíp historickej parcelácie charakterizovanými dlhými úzkymi parcelami radenými popri komunikáciách (tvar, veľkosť a orientácia parciel).
3. Zachované historické parcely nespájať a nezlučovať, nerozčleňovať a nedeliť ani po dĺžke ani po šírke, aby nedošlo k zmene stavebných princípov ustálených historickým vývojom a nevznikli hmoty zástavby, ktoré by svojou mierkou nevhodne narúšali kompozíciu pamiatkového prostredia.
4. Vytváranie ďalších nových verejných cestných komunikácií je neprípustné.

## **F.5 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE MATERIÁLOVEJ A OBJEKTOVEJ SKLADBY ÚZEMIA**

Materiálová a objektová skladba územia je určená skutočnosťou, že v sektore prevažuje novodobá soliterna zástavba vo vnútroblokových pozíciách, v menšej miere sú zachované pamiatkovo hodnotné nehnuteľnosti v uličnej polohe.

### **F.5.1 Požiadavky z hľadiska objektivej skladby územia**

Z hľadiska diferencovaného prístupu k realizácii úprav nehnuteľností nachádzajúcich sa na území sektora je stavebný fond rozdelený na: nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou, nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia a nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia.

#### **F.5.1.1 Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou**

Kategóriu s vyššou koncentráciou pamiatkových hodnôt tvorí radová zástavba na Štefánikovej triede (3), soliterné objekty na ulici Fraňa Mojtu ( 3) a dom na ulici Palárikova a dom na ulici Mlynská .

▪ Požiadavky

1. Všetky existujúce pamiatkové hodnoty exteriérov objektov musia ostať zachované.
2. Objekty musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
3. V závislosti od zámeru úpravy určí krajský pamiatkový úrad v rozhodnutí o zámere úpravy požiadavku vykonania predchádzajúceho pamiatkového výskumu.
4. Za prípustnú úpravu objektu je možné považovať iba takú, ktorá nespôsobí zničenie, poškodenie, či zánik pamiatkových hodnôt exteriéru nehnuteľnosti.
5. Úpravou zabezpečiť aj regeneráciu narušených pamiatkových hodnôt nehnuteľností.
6. Akékoľvek úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom na ich architektonický výraz na základe dochovanej historickej dokumentácie.
7. Objekty nenadstavovať, ani nemeniť objem ich hmoty vychádzajúci z historického pôdorysného riešenia.
8. Objekty, ktoré majú narušené fasády, musia byť rehabilitované.
9. Fasády, ktorých pamiatkové hodnoty zanikli, musia byť rehabilitované formou náznakovej rekonštrukcie.
10. Nevhodné materiály (napr. novodobé výplne otvorov) nahrádzať tradičnými v zmysle požiadaviek na použitie stavebných materiálov (viď. kap. F.5.2.).

#### **F.5.1.2 Nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia**

Nehnuteľnosti, ktoré svojím hmotovo-priestorovým riešením a architektonickým výrazom rešpektujú pamiatkové hodnoty sektora, sú zastúpené rôznorodými objektmi v rámci zástavby celého sektora, a to na

ulici Palárikova 2 administratívnymi budovami a obchodom, na Štefánikovej triede so 4 prístavbami k administratívnej budove bývalých elektrární a 5 garážami v dvorovej časti, na ulici Fraňa Mojtu 1 bytovým domom, 1 vrátnicou, 1 rodinným domom spolu s garážou v dvorovej časti.

V prostredí musia byť priznané ako stavby príslušného obdobia a súčasne musia vypovedať o stavebnom vývoji územia.

▪ Požiadavky

1. Objekty musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá ich architektonickej hodnote.
2. Úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom k okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavbe.
3. Objekty nenadstavovať, ani nemeniť objem ich hmoty.

#### F.5.1.3 Nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Nehnuteľnosti, ktoré svojím hmotovo-priestorovým riešením, situovaním v rámci historickej zástavby a architektonickým výrazom nerešpektujú pamiatkové hodnoty sektora, sú zastúpené 2 objektmi bývalých tlačiarň na ulici Fraňa Mojtu a trafostanicou na ulici Mlynská.

▪ Požiadavky

1. Úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom k okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavbe.
2. V prípade dožitia alebo asanácie objektov bývalých tlačiarň ( parc. č. 1489/1, 1500/2, 1500/3) je potrebné plochu po asanácii rehabilitovať tak, aby rešpektovala pamiatkový fond a pamiatkové hodnoty pamiatkovej zóny, objem a pôdorys prípadných novostavieb musí vychádzať z historickej zástavby a parcelácie z konca 19. storočia, viď. historická mapa z roku 1893.
3. Výšková úroveň prípadných novostavieb na mieste objektov parc. č. 1489/1, 1500/2, 1500/3 môže byť maximálne jedno až tri podlažia, pričom ich výška včítane hrebeňa strechy nesmie prekročiť výšku hrebeňa strešnej konštrukcie objektov na parc. č. 1487, resp. 1506 zo strany ulice Fraňa Mojtu a zároveň výšku hrebeňa strešnej konštrukcie objektu na parc. č. 1497 zo strany Štefánikovej triedy.
4. Osadenie a výškové gradovanie prípadných novostavieb musia kopírovať prirodzené, historické tvarovanie terénu, ktorého historická niveleta v polohe uličnej čiary Štefánikovej triedy klesá smerom ku historickej nivelete ulice Fraňa Mojtu.
5. Dodržaný musí byť typ valbovej, resp. plochej strechy.

#### F.5.1.4 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách

Rezervné plochy si vyžadujú územiu primeranú zástavbu. Určením zastavovacích podmienok na rezervných plochách sa sledujú hodnoty historického urbanizmu a zástavby. Ide o doplnenie a zakomponovanie mestskej štruktúry v merítku adekvátnom pôvodnej hmotovej skladbe. Pri dostavbách musí ísť o súlad s jestvujúcou pamiatkovo vhodnou zástavbou. Objemové členenie novostavby nebudú zvýraznené hmotovo kontrastnými prvkami vo vzťahu k okolitej zástavbe sektora. Na základe analýzy územia sektora bola vyšpecifikovaná 1 rezervná plocha.

#### R. F1 parc. č.1436, 1437, 1442/1 – priestor prístupný z ulice Fraňa Mojtu

- pôdorys a objem novostavby musí vychádzať z historickej parcelácie z konca 19. storočia viď. Príloha: 6. 1. 2. 7 - historická katastrálna mapa z roku 1893,
- novostavby realizovať ako solitérne objekty v kontexte slohového výrazu objektov na ulici Fraňa Mojtu postavených v 1. polovici 20. storočia,
- novostavby solitérnych objektov musia byť odsadené od uličnej čiary (vytvorenie predzáhradky), umiestnené tak, aby vytvárali typ píllovej zástavby,
- v rámci realizácie novostavieb solitérnych objektov vytvoriť nezastavanú plochu dvora (zeleň) za jednotlivými objektmi,
- pri určovaní výškových úrovní stavby je nevyhnutné vychádzať zo susedných historických objektov,

- výšková úroveň novostavieb je jedno až dve podlažia (maximálne tri podlažia pri plochej streche, pričom tretie podlažie musí byť ustúpené), ich maximálna výšková úroveň nesmie prekročiť výšku hrebeňa strešnej konštrukcie objektov na parc. č. 1455, resp. 1433/1,
- dodržaný musí byť typ valbovej, resp. plochej strechy,
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami,
- priestory podkrovia valbovej strechy môžu byť presvetľované iba strešnými oknami.

### **F.5.2 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov**

Obnova historických stavieb, architektonické stvárnenia novostavieb a rehabilitácia zmodernizovaných stavieb v chránenom území úzko súvisí s otázkou stavebných materiálov. Tie sú spolu s hmotovým a tvaroslovným riešením neoddeliteľnou a významnou súčasťou pamiatkových hodnôt územia, resp. základným predpokladom pre vznik diela vhodne začleneného do historického prostredia.

Z hľadiska špecifik stavebných diel dominujú v sektore murované omietané architektonické objemy s aditívnym radením stavebných hmôt.

- Požiadavky
3. Povrchová a farebná úprava stien budov, rehabilitovaných objektov a prípadných novostavieb musí rešpektovať povahu historickej zástavby, ktorá identifikuje územie.
  4. Pri úprave objektov s pamiatkovými hodnotami je nevyhnutné použiť tradičné materiály, v prípade ostatných objektov je možné uplatňovať aj novodobé materiály a technológie, samozrejme s ohľadom na maximálnu mieru zachovania pamiatkových hodnôt sektora.
  3. V prípade nehnuteľností rešpektujúcich a nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty je možné uplatňovať aj novodobé materiály a technológie, samozrejme s ohľadom na maximálnu mieru zachovania pamiatkových hodnôt územia.
  4. Neaplikovať historické prírodné materiály na tých častiach stavieb a v takých architektonických súvislostiach, v ktorých sa v minulosti nepoužívali (napr. drevo alebo sklo ako obklad fasád a pod.).

## **F.6 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBJEKTOV A STREŠNEJ KRAJINY**

### **F.6.1 Zachovanie výškového a priestorového usporiadania**

Výrazne rôznorodá zástavba sektora vyvolala rozmanitosť výškového a priestorového usporiadania.. Podstatnú časť predmetného sektora tvoria plochy pôvodných dvorov a záhrad medzi zástavbou Štefánikovej triedy a ulice Fraňa Mojtu, ktoré sa v priebehu 20. storočia postupne zastavovali. Zástavba orientovaná do Štefánikovej triedy a Mlynskej ulice je radová, jedno až štvorpodlažná. Naproti tomu objekty na ulici Fraňa Mojtu vytvárajú solitérnu zástavbu s výškou jedného až dvoch nadzemných podlaží. V druhej polovici 20. storočia v severnej časti sektora vznikol areál tlačiarň tvorený budovami, dosahujúcimi výšku troch nadzemných podlaží. Po asanáciách v kompaktnej radovej zástavbe na východnej strane Štefánikovej triedy v 70. rokoch 20. storočia bola vytvorená ulica Palárikova. Stavby vznikajúce po stranách novodobej ulice od prelomu 20. a 21. storočia sú navrhnuté a umiestnené tak, aby umožňovali vybudovanie jej obojstrannej radovej zástavby s výškou dvoch až štyroch nadzemných podlaží, pričom štvrté nadzemné podlažie je zo strany priečelia ustúpené. Od prelomu konca 20. storočia vznikli v areáli tlačiarň, ako aj po stranách Palárikovej ulice ďalšie objekty, ktoré výraznejšie zaplnili dovtedy nezastavaný priestor.

- Požiadavky
1. Nevytvárať nové hmotové ani výškové dominanty.
  2. Zachovať výškové usporiadanie zástavby sektora na ulici Fraňa Mojtu tvorenej prevažne pôvodnou zástavbou solitérnych víl a rodinných domov z 2. štvrtiny 20. storočia s 1 až 2 nadzemnými podlažiami a sedlovou, valbovou alebo plochou strechou.

3. Nemeniť pôvodné objemové členenie a výškové usporiadanie objektov v sektore na ulici Fraňa Mojtu. Nadstavovanie a zvyšovanie objektov pôvodnej zástavby v tomto priestore nie je možné.
4. Nevytvárať novostavby, prístavby alebo dostavby v polohách predzáhradiek pôvodnej zástavby solitérnych vil a rodinných domov z 1. polovice 20. storočia.
5. Odstraňovanie nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou v rámci zástavby sektora je neprípustné
6. Zmena objemu nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou je prípustná len ako náprava rušivého stavu nevhodnými prístavbami, či nadstavbami objektov. Historický objem objektov je však potrebné preveriť príslušnými pamiatkovými výskumami.
7. Prípadné novostavby orientované do ulice Fraňa Mojtu musia mať výškovú úroveň najvyššieho hrebeňa strechy (resp. najvyššieho bodu novostavby) situovanú nižšie, resp. v rovnakej úrovni ako výšková úroveň hrebeňa strechy okolitých pôvodných objektov vil a rodinných domov z 1. polovice 20. storočia.
8. Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú niveletu a profiláciu terénu v sektore.
9. Neprekrývať, resp. neprestrešovať, nezastavovať ani nerozširovať úzke dvory nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou, vymedzené uličnou čiarou, bočnou stenou objektu a hranicou parcely.
10. V prípade dožitia alebo asanácie stavieb zaradených do kategórie nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia plochu po asanácii rehabilitovať tak, aby rešpektovala pamiatkové hodnoty územia.
11. Doplnenie existujúcej urbanistickej štruktúry novou zástavbou je z hľadiska zachovania pamiatkových hodnôt sektora prípustné, preto na jeho území bola vymedzená rezervná plocha R. F 1 (parc. č. 1436, 1437, 1442/1). Podmienky pre realizáciu zástavby tejto rezervnej plochy sú definované v ods. F.5.1.5 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách.

## F.6.2 Zachovanie strešnej krajiny

Na území predmetného sektora prevládajú ploché strechy, ktoré sa uplatnili na stavbách budovaných od 40. rokov 20. storočia, v 2. polovici 20. storočia a taktiež na začiatku 21. storočia. Menšie zastúpenie majú valbové strechy, sedlové strechy a pultové strechy, ktoré zastrešujú najmä objekty z konca 19. a z 1. polovice 20. storočia. V sektore sa vyskytuje aj falošná plochá strecha. Dvorové krídla majú väčšinou pultové strechy so strešnou rovinou orientovanou do dvora. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová keramická škridla v tradičnej prírodnej farebnosti.

### ▪ Požiadavky

1. Na nehnuteľnostiach s pamiatkovou hodnotou zachovať existujúcu strechu a nemeniť jej typ a tvar.
2. Na nehnuteľnostiach s pamiatkovou hodnotou zachovať existujúci typ strešnej krytiny alebo strešnú krytinu nahradiť typom preukázaným historickou fotodokumentáciou, resp. pamiatkovým výskumom. Existujúcu strešnú krytinu (pokiaľ nebola zistená pôvodná) nahradiť rovnakým typom strešnej krytiny (materiál, farba, povrchová úprava, spôsob kladenia).
3. Existujúca úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa musí ostať zachovaná.
4. Nadstavby objektov v danom území sú neprípustné, nadstavby podlaží ani striech nie sú možné.
5. V prípade novostavieb na R 1 (parc. č. 1436, 1437, 1442/1) a na mieste nehnuteľností nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia (parc. č. 1489/1, 1500/2, 1500/3) sa budú uplatňovať pre príslušnú zástavbu pamiatkovej zóny charakteristické typy striech, teda strechy valbové, resp. ploché.
6. Existujúce komínové telesá musia ostať zachované. V prípade potreby vytvorenia komínových telies tieto musia byť dopĺňané v historickom rozsahu, na základe zachovaných častí komínových konštrukcií.
7. Komínové telesá pamiatkovo hodnotných nehnuteľností musia zostať murované z tehál, neomietané, nečlenené, v povodnej povrchovej úprave.
8. Odkvapové žľaby a zvody je nutné riešiť tak, aby neprekrývali plastické rímsy.
9. Zobytnenie podkrovia je možné iba v prípade, ak to umožňuje historický typ a sklon strechy.
10. Do podkroví môžu byť umiestňované funkcie, ktoré vyhovujú požiadavkám ochrany pamiatkových hodnôt strešnej krajiny.
11. Pri rekonštrukcii striech nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou, respektíve zobytnovaní podkrovia musí zostať zachovaný pôvodný typ strechy, sklon strechy, výškové nivelety konštrukcie krovu.
12. Perforácia striech je prípustná iba v neexponovaných polohách (vo dvoroch a vnútroblochoch, vo vizuálne neexponovaných polohách striech).

13. Miera perforácie strešnej krajiny musí vychádzať z historickej perforácie vetracími strešnými oknami a malými vetracími vikiermi.
14. Pre presvetlenie podkrovných priestorov sú neprípustné nadrozmerné, veľkoplošné strešné okná (nad štandardnými rozmermi 80x120 cm) a vikiere.
15. Pri navrhovaní druhu a rozsahu presvetlenia podkrovia vychádzať z priestorových parametrov strechy a plošných parametrov strešných rovín rovnako a tiež aj zo širšieho architektonického a urbanistického kontextu. Veľký počet strešných okien a vikierov, do plochy strechy zapustených terás alebo loggií a iných novodobých prvkov alebo ich vzájomných kombinácií je nežiaduci. Dbať na primeranú veľkosť strešných okien alebo vikierov vo vzťahu k strešným rovinám a strechám.
16. Strešné okná môžu byť v ploche strechy situované iba v jednom rade.
17. Počet strešných okien musí byť obmedzený tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírky príslušnej plochy strechy, resp. strešné vetracie okná bez pamiatkových hodnôt môžu byť nahrádzané novými strešnými oknami.

## F.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU ARCHITEKTONICKÉHO VÝRAZU

Na území sektora sa nachádza iba zopár stavieb na Štefánikovej triede a ulici Fraňa Mojtu, ktoré disponujú architektonickými hodnotami. Majú čiastočne zachované architektonické riešenie exteriéru (tektonika, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, výplne otvorov, tvaroslovné prvky, povrchová úprava fasád, tvar striech, vrátane sklonov, typu strešnej krytiny a členenia strechy komínovými telesami, a pod.).

- Požiadavky pre nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami
  1. Zachovať, resp. regenerovať pôvodný architektonický výraz nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou.
  2. Nehnuteľnosti udržiavať v dobrom technickom stave a vykonávať ich pravidelnú údržbu.
  3. Pri obnove a úpravách nehnuteľností preferovať uplatňovanie tradičných materiálov, postupov a technológií.
  4. Pri úpravách sú prípustné také stavebné zásahy, ktoré nezapríčinia poškodenie alebo zničenie pamiatkových hodnôt objektu.
  5. Zachovať, obnovovať a upravovať historické architektonické riešenie fasád, resp. časti a prvky fasád tak, aby nedošlo k zničeniu, resp. úbytku pamiatkových hodnôt architektonického výrazu (tektonika objektov, tvaroslovné prvky a profilácia fasád, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, pôvodné výplne otvorov a ich povrchová úprava, materiálové a farebné riešenie vzťahujúce sa k primárnemu výrazu objektu).
  6. Nezatepľovať fasády nehnuteľností.
  7. Pôvodný drevený veľký skriňový výklad situovaný na uličnej fasáde nehnuteľnosti na Štefánikovej triede č. 43 zachovať a umelecko-remeselne obnoviť.
  8. Zachovať, obnovovať a upravovať strechy, resp. časti a prvky striech (tvar striech, vrátane sklonu, typu strešnej krytiny a členenia komínovými telesami, vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami (žľaby, kotlíky, oplechovania vikierov atď.) tak, aby nedošlo k zničeniu, resp. úbytku ich pamiatkových hodnôt.
  9. Pamiatkovo hodnotné architektonické prvky zachovať, v prípade, ak ich stavebno-technický, resp. technický stav je natoľko nevyhovujúci, že to neumožňuje, môžu byť nahradené iba presnými rekonštrukčnými kópiami (rovnaký tvar, veľkosť, materiál, členenie, profilácia, povrchová úprava, farebnosť, detaily, spôsob otvárania a rovnaké kovania (pri výplniach otvorov)).
  10. V rámci obnovy, úpravy alebo výmeny výplní otvorov nehnuteľností prinavrátiť pôvodný tvar, členenie a materiálové riešenie okenných a dverných výplní otvorov, ktoré v súčasnosti majú tvarovo a materiálovo sekundárne, nevhodné výplne otvorov a nie sú kópiami pôvodných výplní otvorov.
  11. Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou sekundárne upravené tak, že partery, či celé fasády z hľadiska tvaru, materiálu, farebnosti alebo povrchovej úpravy nekorešponujú s pôvodným architektonickým výrazom, je potrebné rehabilitovať (Fraňa Mojtu č. 16).

- Požiadavky pre nehnuteľnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia
  1. Úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom k architektonickému výrazu okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavby.
  2. Objekty nearchitektonizovať do historického výrazu.
  3. Objekty upravovať v polohe fasád materiálmi a farbami, rešpektujúcimi historické prostredie v zmysle kapitoly F.5.2 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov.
  4. Architektonický výraz novostavieb, prístavieb alebo dostavieb odvodiť od charakteru historickej zástavby príľahlej časti územia pamiatkovej zóny.
  5. Architektonický výraz novostavieb na rezervnej ploche R 1 realizovať v kontexte slohového výrazu objektov na ulici Fraňa Mojtu postavených v 1. polovici 20. storočia.
  6. Pri prípadných novostavbách, prístavbách alebo dostavbách dominantne neuplatňovať výrazne kontrastné tvary, povrchové úpravy (napr.: vysoko leštené povrchy), materiálové (napr.: kov, sklo, plast) a farebné riešenie fasád (napr.: výrazne chromatické farby) voči zástavbe sektora, disponujúcej pamiatkovými hodnotami.

## **F.8 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE PRVKOV ULIČNÉHO INTERIÉRU A PARTERU**

V sektore sa nenachádzajú žiadne plastiky a sochy. Umiestňovanie nových sôch, resp. pamätných tabúl na území sektora je v opodstatnených prípadoch možné, nesmú však v predmetnom prostredí vytvárať lokálne dominanty.

Na území sektora sa nachádzajú ojedinelé oplotenia a predzáhradky. Parter jednej nehnuteľnosti disponuje pamiatkovo hodnotným výkladcom. Požiadavky na riešenie dlažieb, osvetlenia a iného mobiliáru (lavičky, vývesné štíty) je potrebné pre daný sektor riešiť podľa požiadaviek pre sektor A.

- Požiadavky
  1. Každý nový zámer dotvárať historické prostredie prvkami uličného interiéru je vlastník povinný v štádiu zamýšľanej úpravy nehnuteľnosti predložiť krajskému pamiatkovému úradu na posúdenie ako žiadosť o rozhodnutie o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území.
  2. Všetky navrhované úpravy verejných plôch a priestorov, vrátane parteru a prvkov exteriérového mobiliáru, musia svojím technickým a výtvarným riešením rešpektovať pôvodný charakter pamiatkového územia.

### **F.8.1 Ploty**

Na území sektora sa z dôvodu formy zástavby nachádzajú oplotenia pred objektmi len ojedinele. Oplotenia pozemkov sa nachádzajú v polohe uličnej čiary. V sektore sa nachádzajú dva druhy oplotení s pamiatkovými hodnotami – oplotenie plne murované a oplotenie s murovaným soklom a kovaným oplotením.

- Požiadavky
  1. Zachovať plné murované omietané oplotenie v polohe Mlynská 2.
  2. Zachovať uličné oplotenia typu murovaný sokel, murovaný omietaný pilier a kované oplotenie v polohách Fraňa Mojtu č. 38, 40.
  3. Nové oplotenia prispôbiť historickým, lebo vytvárajú podstatnú súčasť koloritu verejných mestských priestorov.

### **F.8.2 Predzáhradky**

Na území sektora sa predpolia niektorých objektov upravovali ako okrasné záhrady - predzáhradky. Nachádzajú sa na ulici Fraňa Mojtu.



- Požiadavky
3. Pri obnove je potrebné zachovať charakter z doby vzniku, eventuálne neutrálny charakter priestoru okrasnej predzáhradky.
  4. Nevytvárať nové typy, ktoré mierkou ani typom nezodpovedajú charakteru typických okrasných záhrad.

### F.8.3 Výkladce

V poslednej tretine 19. storočia a na začiatku 20. storočia sa uplatňovali na uličných fasádach veľké skriňové výkladce, niektoré aj náročne umelecko-remeselne zdobené. Tento typ výkladca zostal zachovaný na Štefánikovej triede č. 43. Všetky takéto pôvodné výkladce majú mimoriadny význam vzhľadom na ich umelecko-remeselné hodnoty.

- Požiadavky
1. Pôvodný skriňový výklad nehnuteľnosti na Štefánikovej triede č. 43 zachovať in situ a umelecko-remeselne obnoviť.

## F.9 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE HISTORICKEJ ZELENE

Časť ulice **Palárikova** – štruktúrny typ 5, zeleň navrhovaná.

- Požiadavky
1. Druhá skladba: prípustné sú i moderné kultivary drevín, pri výbere klásť zvýšený dôraz na výšku dreveniny v dospelosti a požadovaný estetický a funkčný účinok.

**Zeleň dvorov a záhrad** – štruktúrny typ 3, zeleň novodobá – dotvárajúca.

- Požiadavky
1. U mladších výsadiieb v dobrom zdravotnom stave pravidelnou odbornou údržbou a starostlivosťou čo najviac predĺžiť periódu ich hlavného estetického účinku, u starších výsadiieb v poslednej vývojovej fáze, u ktorých nie je predpoklad obnovenia ich estetického účinku, prichádza do úvahy radikálna obnova celej prestarnutej výsadby alebo aleje a jej náhrada vzrastlými stromami vhodného druhu.
  2. Zeleň dvorov a záhrad, často úžitková, má svoje tradičné miesto v systéme zelene, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná, transformácia na zastavanú plochu iba po vyjadrení orgánu ochrany pamiatkového fondu.
  3. Druhá skladba: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

## F.10 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHĽADOV, SILUETY A PANORÁMY

- V interiéri sektora nie je zadefinovaný chránený charakteristický pohľad.
  - Určujúce **dial'kové pohľady** pre sektor F – vid' časť 6.3 Grafická dokumentácia - Výkres č. 01 Širšie vzťahy
1. **Pohľad č.1** z príjazdovej komunikácie od Zlatých Moraviec (úsek križovatka Pohranice – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny.
  2. **Pohľad č.2** z príjazdovej komunikácie od Levíc (úsek Veľký Lapáš – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny.
  3. **Pohľad č.3** z príjazdovej komunikácie od Janíkoviec (úsek Janíkovce – Nitra) na siluetu pamiatkovej zóny.





### 3.1.7 SEKTOR I

<b>I.1</b>	<b>Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby .....</b>	<b>205</b>
<b>I.2</b>	<b>Popis z hľadiska zachovania historickej objektovej skladby ..</b>	<b>206</b>
<b>I.3</b>	<b>Požiadavky na primerané funkčné využitie .....</b>	<b>206</b>
<b>I.4</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie .....</b>	<b>207</b>
<b>I.5</b>	<b>Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby územia .....</b>	<b>207</b>
I.5.1	Požiadavky z hľadiska objektovej skladby územia .....	207
I.5.1.1	Národné kultúrne pamiatky .....	207
I.5.1.2	Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou .....	208
I.5.1.3	Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	208
I.5.1.4	Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	208
I.5.2	Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov .....	209
<b>I.6</b>	<b>Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov .....</b>	<b>209</b>
I.6.1	Zachovanie výškového a priestorového usporiadania .....	209
I.6.2	Zachovanie strešnej krajiny .....	210
<b>I.7</b>	<b>Požiadavky na zachovanie architektonického výrazu .....</b>	<b>211</b>
<b>I.8</b>	<b>Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru .....</b>	<b>212</b>
I.8.1	Ploty .....	212
I.8.2	Predzáhradky .....	212
<b>I.9</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene .....</b>	<b>213</b>
<b>I.10</b>	<b>Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy .....</b>	<b>213</b>



### 3.1.7 SEKTOR I

- A. Šulgana, Fraňa Mojtu, Hodálova, Palárikova, Wilsonovo nábrežie

#### I.1 CHARAKTERISTIKA A POPIS SÚČASNÉHO STAVU SEKTORA Z HĽADISKA URBANISTICKÉHO, VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ZÁSTAVBY

Urbanistickú štruktúru predmetného sektora na východnom okraji pamiatkovej zóny tvorí zástavba solitérnych vil a rodinných domov situovaných pozdĺž pôdorysne relatívne priamych línií ulice Fraňa Mojtu a Wilsonovho nábrežia. Sektor na severnej strane ohraničuje ulica A. Šulgana a na juhu ulica Štúrova. Vilová zástavba v predmetnej polohe začal vznikať v 1. štvrtine 20. storočia pozdĺž cesty nazývanej Číneš (dnešná ulica Fraňa Mojtu), ktorá viedla po západnom brehu vtedy ešte neregulovanej rieky. Objekty z tohto obdobia sa zachovali predovšetkým v severnej polovici sektora po oboch stranách ulice Fraňa Mojtu. Väčší rozmach výstavby v predmetnej lokalite priniesol plánovaný stavebný rozvoj Nitry v medzivojnovom období a regulácia rieky na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia, v rámci ktorej bolo zasypané staré a vytvorené nové koryto východnejšie od jeho pôvodnej polohy a historického jadra mesta. Od 30. rokov 20. storočia sa na mieste starého koryta rieky a príľahlom pôvodne inundačnom území riečnej nivy začala intenzívnejšie budovať nová štvrť, označovaná podľa už existujúcej cesty ako Číneš, charakteristická zástavbou mestských vil a rodinných domov s prevažne funkcionalistickým architektonickým výrazom. Z tohto obdobia pochádza blok tvoriaci južnú polovicu predmetného sektora ohraničený ulicami Hodálova, Fraňa Mojtu, Štúrova a Wilsonovým nábrežím, lemujúcim nové regulované koryto rieky. Posledné objekty v rámci zmienenej bloku boli postavené v 50. rokoch 20. storočia. Patrí k nim aj jediný bytový dom v rámci sektora, situovaný na jeho južnom okraji a obsahujúci štyri nadzemné podlažia. Solitérne vily a rodinné domy s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami sú situované v úžitkových záhradách a viac-menej rešpektujú stavebnú čiaru, pričom oplotenia pozemkov sledujú líniu uličnej čiary. V predmetnom sektore prevažuje relatívne pravidelná parcelácia vytvorená v pôvodne inundačnom území riečnej nivy, resp. v polohe starého koryta rieky, ktoré bolo na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia zasypané a nahradené novým regulovaným korytom vybudovaným východnejšie oproti pôvodnej polohe.

Predmetná urbanistická štruktúra má veľmi dobre zachovanú pôdorysnú osnovu, ktorej základ vytvorila niekdajšia ulica Číneš (dnešná ulica Fraňa Mojtu), kopírujúca východný okraj pozemkov Dolného mesta. Táto komunikácia sa zároveň stala hlavnou kompozičnou osou novej urbanistickej štruktúry. Plánované trasovanie komunikácie dokladá tiež pohľadový uzáver, ktorý v prípade ulice Fraňa Mojtu (pri pohľade z južného konca) tvorí veža kalvínskeho kostola. Na hlavnú komunikáciu nadväzujú kratšie bočné ulice A. Šulgana a Hodálova, ktoré ulicu Fraňa Moju prepájajú s paralelnou komunikáciou na Wilsonovom nábreží. Parcelácia sektora zodpovedá solitérnemu typu zástavby, tvoreného vilami a rodinnými domami. Je dobre zachovaná, na viac ako 90%. Urbanistická štruktúra na západnej strane ulice Fraňa Mojtu má zachovaný starší smer parciel, súvisiaci s parceláciou pozemkov Dolného mesta, ktorý nie je pôdorysne kolmý na líniu uličnej čiary. Z tohto dôvodu nie sú objekty v tejto časti Číneša situované paralelne s uličnou čiarou, ale voči uličnej čiare sú umiestnené stupňovito, čím vytvárajú píllovú zástavbu. Parcely v ostatných častiach územia sektora sú situované kolmo na uličnú čiaru. Dominantná väčšina stavieb je umiestnená vo vnútri pozemkov, preto boli pred nimi vytvárané pre predmetné územie charakteristické predzáhradky. V poslednom období sa začínajú prejavovať snahy o odstraňovanie predzáhradiek a oplotení a ich nahrádzanie spevnenými plochami určenými pre parkovanie.

Zástavbu v tejto lokalite vytvárajú hlavne solitérne blokové objekty, s jedným až dvomi nadzemnými podlažiami. Vyššiu podlažnosť, do štyroch nadzemných podlaží, dosahujú dva objekty: bytový dom na južnom okraji tohto územia a novostavba na západnej strane ulice Fraňa Mojtu. Zástavba sektora sa výraznejšie neuplatňuje v siluete, resp. panoráme mesta. Pre strešnú krajinu sektora je charakteristická rôznorodosť typov striech, ktorá je však dôsledkom budovania tejto štvrte najmä v období 20. až 40. rokov 20. storočia, kedy zároveň dochádza v architektúre k zásadným zmenám v preferovaní typov striech. V území, ktoré tvorí súčasť pamiatkovej zóny sa nachádzajú zväčša objekty s tradičnými strechami, najmä valbovými, zriedkavejšie sedlovými, prípadne manzardovými. Dopĺňajú ich viaceré objekty s plochými strechami. Zachované časti strešnej krajiny členia komíny. Charakteristickú strešnú krytinu predstavujú maloformátové keramické škridly.

Sektor predstavuje územie so zachovaným historickým sídelným usporiadaním obytnej a vilovej štvrte, o ktorú bolo Staré Mesto v Nitre rozšírené v období 20. až 40. rokov 20. storočia. Zástavba predmetnej lokality má zachovanú pôvodnú plánovanú pôdorysnú schému, parceláciu, spôsob zástavby a hmotovú skladbu, urbanistickú kompozíciu, charakteristické pohľady, strešnú krajinu a pod.

## **I.2 POPIS Z HĽADISKA ZACHOVANIA HISTORICKEJ OBJEKTOVEJ SKLADBY**

Na území sektora sa nachádzajú takmer výlučne vily a rodinné domy vybudované v období od konca 20. rokov do 50. rokov 20. storočia. V predmetnej lokalite je zastúpených viacero funkcionalistických vil, ktoré pre svoje pamiatkové hodnoty boli vyhlásené za národné kultúrne pamiatky. Vily a rodinné domy z 20. až 40. rokov 20. storočia, ako väčšinová zástavba, si v prevažnej miere zachovávajú pôvodné objemové členenie, výškové usporiadanie a architektonické riešenie exteriéru. Nemalá časť týchto objektov má stále zachovanú pôvodnú povrchovú úpravu fasád a výplne dverných a okenných otvorov. Viaceré vily a rodinné domy majú dobre zachovanú dispozičnú skladbu a v rozličnej miere aj pôvodné architektonické a remeselné prvky interiéru. Prevažná väčšina objektov má zachované pôvodné typy striech, vrátane sklonov a členenia komínmi.

Ešte stále relatívne dobre zachovaný obraz prímestskej obytnej štvrte s kvalitnou funkcionalistickou architektúrou svojim umiestnením i realizáciou predstavuje obytnú štvrť strednej a vyššej sociálnej a ekonomickej triedy v 30. rokoch 20. storočia v lukratívnej polohe v blízkosti regulovaného a teda bezpečného vodného toku, v bezprostrednej blízkosti historického i obslužného centra. Pre tieto ulice je rovnako charakteristická verejná líniová zeleň, vysadená v období vzniku tejto štruktúry, teda intaktne zachovaná.

Sektor je tvorený radovou uličnou zástavbou solitérnych objektov, v sektore sú situované národné kultúrne pamiatky (3), nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou (28), nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia (12) a nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia (8 - garáže). V sektore je situovaných spolu 51 objektov, z toho prevládajú nehnuteľnosti typu rodinných domov (22) mestských vil (13), v sektore sú ešte dom bytový (2), administratívna budova (1), meštiansky dom (1) a iné (garáže-12). V sektore dominujú objekty postavené v 1. polovici 20. storočia (29), ktoré dopĺňajú objekty postavené v 2. polovici 20. storočia (19), objekty postavené v 2. polovici 19. storočia (2) a objekty postavené začiatkom 21. storočia (1). 60% stavebného fondu disponuje pamiatkovými hodnotami.

Evidenčné listy pre jednotlivé nehnuteľnosti v danom sektore boli spracované v počte 39, pre 12 objektov garáží neboli spracované.

## **I.3 POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE**

Dnešné funkčné využitie sektora si udržalo primárnu historickú funkciu (bývanie) a táto prevládajúca funkcia územia zostala zachovaná dodnes. Pôvodné funkcie objektov je žiaduce v budúcnosti zachovávať s cieľovou funkciou obytnou (primárnou) a spoločensko-obslužnou, pričom funkčné využitie objektov je potrebné regulovať tak, aby vo vzťahu k požiadavkám prevádzky nedochádzalo k postupným hmotovým (nadstavby, dostavby), či architektonickým (úpravy fasád) zmenám objektov, ktoré by narušili historický či autentický výraz budov.

### **▪ Požiadavky**

1. Historickú funkčnú náplň objektov je žiaduce zachovať, rešpektovať prvoradú funkciu bývania, resp. administratívy.
2. Pri využívaní stavieb a plôch prihliadať k ich kapacitným a stavebno-technickým možnostiam, a to vo všetkých nadzemných podlažiach, vrátane suterénov a podkrovných priestorov.
3. Suterény a podkrovné priestory nesmú byť chápané ako plnohodnotné priestory a tomu treba prispôbiť ich funkciu.
4. Do podkrovných priestorov povoľovať iba funkcie, ktoré si nevyžadujú veľké nároky na svetelné podmienky; musia byť rešpektované požiadavky z hľadiska zachovania strešnej krajiny.

5. Vylúčiť prevádzky s potrebou veľkej frekvencie dopravy.
6. Nesmú byť umiestňované nevhodné, hlučné alebo znečisťujúce funkcie poškodzujúce pamiatkové hodnoty územia.

#### **I.4 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE**

Urbanistická štruktúra na západnej strane ulice Fraňa Mojtu súvisí s parceláciou pozemkov Dolného mesta. Z tohto dôvodu nie sú objekty v tejto časti Číneša situované paralelne s uličnou čiarou, ale voči uličnej čiare sú umiestnené stupňovito, čím vytvárajú píllovú zástavbu. Parcely v ostatných častiach územia sektora sú situované kolmo na uličnú čiaru. Zástavba sektora má zachovanú pôvodnú plánovanú pôdorysnú schému a parceláciu.

- Požiadavky
1. Zachovať základnú osnovu pôdorysnej schémy sektora tvorenej líniou ulíc A. Šulgana, Fraňa Mojtu, Hodálova, Palárikova a Wilsonovho nábrežia.
  2. Zachovať, udržiavať a regenerovať princíp historickej parcelácie charakterizovanej pravidelnými parcelami orientovanými kolmo na osi ulíc a parcel západnej strany ulice Fraňa Mojtu, ktoré sú umiestnené stupňovito, čím vytvárajú píllovú zástavbu (tvar, veľkosť a orientácia parcel).
  3. Historické parcely nespájať a nezlučovať, nerozčleňovať a nedeliť ani po dĺžke ani po šírke, aby nedošlo k zmene stavebných princípov ustálených historickým vývojom a nevznikli hmoty zástavby, ktoré by svojou mierkou nevhodne narúšali kompozíciu pamiatkového prostredia.
  4. Realizácia novej zástavby, resp. novostavieb je neprípustná, v danom sektore neboli určené rezervné plochy.
  5. Vytváranie ďalších nových verejných cestných komunikácií je neprípustné.

#### **I.5 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE MATERIÁLOVEJ A OBJEKTOVEJ SKLADBY ÚZEMIA**

##### **I.5.1 Požiadavky z hľadiska objektivej skladby územia**

Z hľadiska diferencovaného prístupu potreby k realizácii úprav nehnuteľností nachádzajúcich sa na území sektora bol stavebný fond rozdelený na: národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou, nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia a nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia.

##### **I.5.1.1 Národné kultúrne pamiatky**

Na území sektora sa nachádzajú 3 národné kultúrne pamiatky:

1. Vila, č. ÚZPF 11865/1, Fraňa Mojtu 17, p.č. 1828.
2. Vila a oplotenie s bránami, č. ÚZPF 11873/1, Fraňa Mojtu 31, p.č. 1866.
3. Vila, č. ÚZPF 11833/1, Fraňa Mojtu 35, p.č. 1874.

Národné kultúrne pamiatky sú predstaviteľmi najvyššej koncentrácie pamiatkových hodnôt, a preto sú predmetom osobitnej ochrany, platí pre ne zásada vysokého stupňa ochrany stavby ako celku. Povinnosťou vlastníka je zákonom stanovená základná ochrana.

- Požiadavky
1. Kultúrne pamiatky musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
  2. V závislosti od zámeru obnovy určí krajský pamiatkový úrad v rozhodnutí o zámere obnovy požiadavku vykonania predchádzajúceho pamiatkového výskumu.



3. Stavebné zásahy sú prípustné za podmienky, že nedôjde k zničeniu či poškodeniu pamiatkových hodnôt, resp. za účelom odstraňovania skôr vykonaných nevhodných úprav pamiatky.
4. Objekty nie je možné nadstavovať, znižovať, ani meniť historické hmoty, vrátane dopĺňania striech perforáciami.
5. Originál pamiatky je nevyhnutné zachovať v hmote i výraze a materiáli.

#### I.5.1.2 Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou

Nehnutelnosti s vyššou koncentráciou pamiatkových hodnôt sú zastúpené zástavbou solitérnych vil a rodinných domov z 1. pol. 20. storočia v rámci ulíc A. Šulgana (2), Fraňa Mojtu (18), Palárikova (1) a Wilsonovho nábrežia (6 domov a 1 garáž).

##### ▪ Požiadavky

1. Odstraňovanie objektov je vylúčené.
2. Všetky existujúce pamiatkové hodnoty exteriérov objektov musia ostať zachované.
3. Objekty musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
4. Stavebné zásahy sú prípustné, iba ak nenarušia pamiatkové hodnoty nehnuteľnosti a sektora.
5. V závislosti od zámeru úpravy určí krajský pamiatkový úrad v rozhodnutí o zámere úpravy požiadavku vykonania predchádzajúceho pamiatkového výskumu.
6. Za prípustnú úpravu objektu je možné považovať iba takú, ktorá nespôsobí zničenie, poškodenie, či zánik pamiatkových hodnôt exteriéru nehnuteľnosti.
7. Úpravou zabezpečiť aj regeneráciu narušených pamiatkových hodnôt nehnuteľností.
8. Akékoľvek úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom na ich architektonický výraz na základe dochovanej historickej dokumentácie.
9. Objekty nenadstavovať, ani nemeniť objem ich hmoty vychádzajúci z historického pôdorysného riešenia.
10. Úpravy riešiť za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektu.
11. Objekty, ktoré majú narušené fasády, musia byť rehabilitované.
12. Fasády, ktorých pamiatkové hodnoty zanikli, musia byť rehabilitované.
13. Nevhodné materiály (napr. obklady soklov, novodobé výplne otvorov) nahrádzať tradičnými v zmysle požiadaviek na použitie stavebných materiálov (viď. kap. I.5.2.).

#### I.5.1.3 Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Nehnutelnosti, ktoré svojím hmotovo-priestorovým riešením a architektonickým výrazom rešpektujú pamiatkové hodnoty sektora, sú situované na ulici Fraňa Mojtu (8) a Wilsonovom nábreží (4), z toho je 8 rodinných domov z obdobia 2. polovice 20. storočia, 1 štvorpodlažný bytový dom postavený v 2. polovici 20. storočia a 3 menšie utilitárne objekty sú súčasťou dvorovej zástavby.

##### ▪ Požiadavky

1. Objekty musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá miere ich pamiatkovej ochrany.
2. Úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom k architektonickému výrazu pamiatkovo hodnotnej zástavby sektora.
3. Objekty nenadstavovať, ani nemeniť objem ich hmoty.

#### I. 5.1.4 Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty

Nehnutelnosti, ktoré svojím hmotovo-priestorovým riešením, situovaním v rámci historickej zástavby a architektonickým výrazom nerešpektujú pamiatkové hodnoty sektora, sú zastúpené utilitárnymi objektmi (garáže) v dvorových častiach nehnuteľností na ulici Fraňa Mojtu (6) a na Wilsonovom nábreží (2).

- Požiadavky
1. Objekty akceptovať a ponechať na „dožitie“.
  2. V prípade dožitia alebo asanácie stavieb opätovná zástavba nie je potrebná. Prípadná novostavba musí rešpektovať pamiatkové hodnoty sektora z hľadiska objemového členenia, výškového usporiadania architektonického riešenia exteriéru.

### **I.5.2 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov**

Z hľadiska špecifík stavebných diel dominujú v sektore murované omietané architektonické objemy s aditívnym radením stavebných hmôt.

- Požiadavky
1. Povrchová a farebná úprava stien budov, rehabilitovaných objektov a prípadných novostavieb musí rešpektovať povahu historickej zástavby, ktorá identifikuje územie.
  2. Pri obnove národných kultúrnych pamiatok a objektov s pamiatkovými hodnotami je nevyhnutné použiť tradičné materiály, v prípade ostatných objektov je možné uplatňovať aj novodobé materiály a technológie, samozrejme s ohľadom na maximálnu mieru zachovania pamiatkových hodnôt sektora:
    - drevo: konštrukcia krovu, trámové stropy, doskové a parketové podlahy, výplne okenné a dverné, brány, obklady a stolárske výrobky v interiéroch,
    - kameň: exteriérové obklady soklov, schodiskové stupne, ostatné kamenárske prvky,
    - kov: klampiarske prvky, oplechovanie dverných výplní, brán a výkladov, dverné výplne, zábradlia, ploty, mreže, konzoly, kľučky a zámočnicke detaily,
    - keramika: strešná krytina, tehlové a keramické dlážky, obklady, historické zariadenia hygienického vybavenia,
    - vápno: omietky a ochranné nátery.
  3. Farebnosť fasád a jednotlivých architektonických článkov stanoviť podľa zistení pôvodnej úpravy alebo výskumu, pri nových stavbách alebo prvkoch používať chladnejšie, menej sýte farby, pri rešpektovaní farebnosti okolitých historických budov, nežiaduce sú výstredné materiálové povrchy a podobne aj výrazné netradičné, teplejšie, viac sýte farby.
  4. Nevhodné je používanie takých materiálov, ako sú: disperzné náterové hmoty, cementy, plasty (okná alebo dvere), asfaltová krytina a pod..
  5. Neaplikovať historické prírodné materiály na tých častiach stavieb a v takých architektonických súvislostiach, v ktorých sa v minulosti nepoužívali (napr. drevo alebo sklo ako obklad fasád a pod.).

## **I.6 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBJEKTOV A STREŠNEJ KRAJINY**

### **I.6.1 Zachovanie výškového a priestorového usporiadania**

Výšková hladina zástavby je v súčasnosti ustálená, a preto je nutné považovať výslednú historickú podlažnosť určenú najmä objektmi s jedným, resp. dvomi nadzemnými podlažiami v zásade za nemennú. Prakticky to znamená udržať výškové zónovanie sektora, zabrániť nevhodnému zvyšovaniu podlažnosti (nadstavby objektov v danom území sú neprípustné). Narušenie, zvyšovanie podlažnosti nad túto hladinu by malo negatívny vplyv na historické výškové usporiadanie a preto je neprípustné. Stanovením podmienok pre ochranu historickej parcelácie a zástavby, ako i obmedzením podlažnosti stavieb sa zabráni utváraniu nových dominánt v predmetnom sektore. Doplnenie existujúcej urbanistickej štruktúry novou zástavbou nie je z hľadiska zachovania pamiatkových hodnôt sektora potrebné, preto na jeho území nie sú vymedzené rezervné plochy pre novostavby.

- Požiadavky
1. Zachovať výškové usporiadanie zástavby sektora tvorenej prevažne pôvodnou zástavbou solitérnych víl a rodinných domov z 2. štvrtiny 20. storočia s 1 až 2 nadzemnými podlažiami a tradičnou strechou (sedlovou, valbovou a plochou).

2. Nemeniť pôvodné objemové členenie a výškové usporiadanie objektov v sektore. Nadstavovanie a zvyšovanie objektov pôvodnej zástavby v sektore nie je možné.
3. Nevytvárať novostavby, prístavby alebo dostavby v polohách predzáhradiek pôvodnej zástavby solitérnych vil a rodinných domov z 2. štvrtiny 20. storočia.
4. Odstraňovanie nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou v rámci zástavby sektora je neprípustné.
5. Prípadné novostavby musia mať výškovú úroveň najvyššieho hrebeňa strechy (resp. najvyššieho bodu novostavby) situovanú nižšie, resp. v rovnakej úrovni ako výšková úroveň hrebeňa strechy okolitých pôvodných objektov vil a rodinných domov z 2. štvrtiny 20. storočia s 1 až 2 nadzemnými podlažiami a tradičnou strechou (sedlovou, valbovou a plochou).
6. Neprekrývať, resp. neprestrešovať, nezastavovať ani nerozširovať úzke dvory objektov z 1. polovice 20. storočia vymedzené uličnou čiarou, bočnou stenou objektu a hranicou parcely.

## **I.6.2 Zachovanie strešnej krajiny**

V tomto sektore je typ striech rôznorodý. U objektov zo začiatkov obdobia funkcionalizmu ešte prevláda tradičný typ zastrešenia: valbové, zriedkavejšie sedlové strechy alebo polvalbové strechy. V predmetnom území sa výraznejšie uplatňujú aj ploché strechy z obdobia 30. až 50. rokov 20. storočia, ktoré spolu s tradičným typom striech vytvárajú charakteristickú formu strešnej krajiny zástavby Číneša. V sektore sa vyskytuje taktiež manzardová strecha. Prevládajúcou krytinou pôvodných objektov je maloformátová keramická škridlová v tradičnej prírodnej farebnosti. Niektoré strechy objektov sú pokryté azbestocementovou šablónovou krytinou.

### ▪ Požiadavky

1. Na NKP a nehnuteľnostiach s pamiatkovou hodnotou zachovať existujúcu strechu a nemeniť jej typ a tvar.
2. Existujúca úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa musí ostať zachovaná.
3. Nadstavby objektov v danom území sú neprípustné, nadstavby podlaží ani striech nie sú možné.
4. Na nehnuteľnostiach s pamiatkovou hodnotou zachovať existujúci typ strešnej krytiny alebo strešnú krytinu nahradiť typom preukázaným historickou fotodokumentáciou, resp. pamiatkovým výskumom. Existujúcu strešnú krytinu (pokiaľ nebola zistená pôvodná) nahradiť rovnakým typom strešnej krytiny (materiál, farba, povrchová úprava, spôsob kladenia).
5. Existujúce komínové telesá musia zostať zachované.
6. V prípade potreby vytvorenia komínových telies tieto musia byť dopĺňané v pôvodných polohách na základe zachovaných častí komínových konštrukcií alebo historickej, príp. fotografickej dokumentácia.
7. Komínové telesá musia byť murované z tehál, neomietané, nečlenené, bez dekorácie.
8. Odkvapové žľaby a zvody je nutné riešiť tak, aby neprekrývali plastické rímsy.
9. Zobytnenie podkrovia je možné iba v prípade, ak to umožňuje historický typ a sklon strechy.
10. Pri rekonštrukcii striech, respektíve zobytnovaní podkrovia musí zostať zachovaný pôvodný typ, sklon a pôvodné výškové nivelety strechy.
11. Perforácia striech je prípustná iba v neexponovaných polohách (vo dvoroch a vnútroblokoch, vo vizuálne neexponovaných polohách striech).
12. Miera perforácie strešnej krajiny musí vychádzať z historickej perforácie vetracími strešnými oknami a malými vetracími vikiermi.
13. Pre presvetlenie podkrovných priestorov sú neprípustné nadrozmerné, veľkoplošné strešné okná (nad štandardnými rozmermi 80x120 cm) a vikiere.
14. Pri navrhovaní druhu a rozsahu presvetlenia podkrovia vychádzať z priestorových parametrov strechy a plošných parametrov strešných rovín rovnako a tiež aj zo širšieho architektonického a urbanistického kontextu. Veľký počet strešných okien a vikierov, do plochy strechy zapustených terás alebo loggií a iných novodobých prvkov alebo ich vzájomných kombinácií je nežiaduci. Dbať na primeranú veľkosť strešných okien alebo vikierov vo vzťahu k strešným rovinám a strechám.
15. Strešné okná môžu byť v ploche strechy situované iba v jednom rade.

16. Počet strešných okien musí byť obmedzený tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírky príslušnej plochy strechy, resp. strešné vetracie okná bez pamiatkovej hodnoty môžu byť nahrádzané novými strešnými oknami.

## I.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE ARCHITEKTONICKÉHO VÝRAZU

Na území sektora sú prevažne zastúpené objekty so zachovanými architektonickými a umelecko-historickými hodnotami. V sektore sa koncentrujú architektonicky hodnotné príklady funkcionalistickej architektúry (3 NKP) minimálne regionálneho významu. Pôvodný architektonický výraz historických a pamiatkovo hodnotných objektov v sektore je do veľkej miery zachovaný. V prevažnej miere majú zachované architektonické riešenie exteriéru (tektonika, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, výplne otvorov, tvaroslovné prvky a povrchová úprava fasád, vzťahujúca sa k zachovanému slohovému výrazu objektu, tvar striech, vrátane sklonov, typu strešnej krytiny a členenia strechy komínovými telesami, prípadne technickými vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami a pod.), a v mnohých prípadoch aj dispozičnú skladbu a architektonické riešenie interiéru. Pravidelnou údržbou a vhodnými úpravami je potrebné tento hodnotný architektonický výraz zachovávať a obnovovať.

- Požiadavky pre NKP a nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami
1. Kultúrne pamiatky (Vila, č. ÚZPF 11865/1, Fraňa Mojtu 17, p.č. 1828, Vila a oplotenie s bránami, č. ÚZPF 11873/1, Fraňa Mojtu 31, p.č. 1866, Vila, č. ÚZPF 11833/1, Fraňa Mojtu 35, p.č. 1874) podliehajú individuálnej pamiatkovej ochrane v zmysle platnej legislatívy.
  2. Zachovať, resp. regenerovať architektonický výraz nehnuteľností prevažne rodinných domov a víl.
  3. Nehnuteľnosti udržiavať v dobrom technickom stave a vykonávať ich pravidelnú údržbu.
  4. Pri obnove a úpravách nehnuteľností preferovať uplatňovanie tradičných materiálov a technológií.
  5. Pri obnove a úpravách sú prípustné také stavebné zásahy, ktoré nezapríčinia poškodenie alebo zničenie pamiatkových hodnôt objektu.
  6. Zachovať, obnovovať a upravovať historické architektonické riešenie fasád, resp. časti a prvky fasád tak, aby nedošlo k zničeniu, resp. úbytku pamiatkových hodnôt architektonického výrazu (tektonika objektov, tvaroslovné prvky a profilácia fasád, spôsob a rytmus členenia fasád okennými a dvernými otvormi, pôvodné výplne otvorov, povrchové úpravy, materiálové a farebné riešenie vzťahujúce sa k zachovanému, prípadne pôvodnému výrazu objektu).
  7. Nezateplňovať fasády nehnuteľností.
  8. Zachovať, obnovovať a upravovať strechy, resp. časti a prvky striech (tvar striech, vrátane sklonu, typu strešnej krytiny a členenia komínovými telesami, vikiermi, resp. inými klampiarskymi prvkami (žľaby, kotlíky, oplechovania vikierov atď.) tak, aby nedošlo k zničeniu, resp. úbytku ich pamiatkových hodnôt.
  9. Pamiatkovo hodnotné architektonické prvky zachovať, v prípade ak ich stavebno-technický, resp. technický stav je natoľko nevyhovujúci, že to neumožňuje, môžu byť nahradené iba presnými rekonštrukčnými kópiami (rovnaký tvar, veľkosť, materiál, členenie, profilácia, povrchová úprava, farebnosť, detaily, spôsob otvárania a rovnaké kovania (pri výplniach otvorov).
  10. V rámci obnovy, úpravy alebo výmeny výplní otvorov nehnuteľností prinavrátiť pôvodný tvar, členenie a materiálové riešenie okenných a dverných výplní otvorov, ktoré v súčasnosti majú tvarovo a materiálovo sekundárne nevhodné výplne otvorov a nie sú kópiami pôvodných výplní otvorov.
  11. Zaniknuté, odstránené, znehodnotenú alebo zmenené konštrukcie, časti stavieb a prvky rehabilitovať, doplniť.
  12. Narušené fasády historických objektov obnoviť na základe výskumov umelecko-remeselným spôsobom.
  13. Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou sekundárne upravené tak, že z hľadiska tvaru, materiálu, farebnosti alebo povrchovej úpravy nekorešponujú s pôvodným architektonickým výrazom, je potrebné rehabilitovať.
  14. Na presvetlenie podkrovných priestorov preferovať strešné okná. Minimalizovať počet a veľkosť strešných okien a vikierov, predovšetkým v pohľadovo exponovaných polohách (v polohách vnímateľných z ulice).

- Požiadavky pre nehnuteľnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia
1. Úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom k architektonickému výrazu okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavby.
  2. Objekty nearchitektonizovať do historického výrazu.
  3. V prípade novostavieb garáží po odstránení existujúcich garáží vyhodnotených ako objekty nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia, situovať prípadné nové garáže v polohách, ktoré nebudú vnímateľné z uličného pohľadu a tým nebudú pôsobiť rušivo na prezentáciu architektonického výrazu samotných vil a rodinných domov s dvorovou záhradnou časťou.

## **I.8 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE PRVKOV ULIČNÉHO INTERIÉRU A PARTERU**

V sektore sú zachované prvom rade oplotenia a predzáhradky. V sektore sa nenachádzajú žiadne sochy a plastiky. Územie sektora nie je potrebné dotvárať prvkami drobnej architektúry a sochárskymi dielami. Požiadavky na riešenie dlažieb, osvetlenia, nasvietenia – iluminácie historických priestorov a budov, výkladcov, fontán a iného mobiliáru nie je potrebné pre daný sektor osobitne riešiť.

- Požiadavky
1. Každý nový zámer dotvárať historické prostredie prvkami uličného interiéru je vlastník povinný v štádiu zamýšľanej úpravy nehnuteľnosti predložiť krajskému pamiatkovému úradu na posúdenie ako žiadosť o rozhodnutie o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území.
  2. Všetky navrhované úpravy verejných plôch a priestorov, vrátane prípadných prvkov exteriérového mobiliáru, musia svojím technickým a výtvarným riešením rešpektovať pôvodný charakter pamiatkového územia.
  3. Dopĺňanie územia akýmikoľvek prvkami musí byť opodstatnené z hľadiska historickej nadväznosti, či funkcie.

### **I.8.1 Ploty**

Na území sektora sa z dôvodu formy zástavby nachádza oplotenie pred objektmi. Oplotenia pozemkov sa nachádzajú v polohe uličnej čiary. V sektore sa nachádzajú dva druhy oplotení s pamiatkovými hodnotami, pričom v absolútnej miere prevláda typ oplotenia - murovaný sokel a kované oplotenie. V priebehu 21. storočia boli v súvislosti s novým funkčným využitím pred niektorými objektmi oplotenia čiastočne alebo úplne odstránené a predzáhradky zmenené na parkovacie miesta. Plný parcelačný múr omietaný ohraničuje dom na Fraňa Mojtu 24. Oplotenia typu murovaný sokel, murovaný omietaný pilier a kované oplotenie sú pri všetkých domoch na uliciach A. Šulgana, Hodálova, Wilsonovo nábrežie, na ulici Fraňa Mojtu okrem č. 24.

- Požiadavky
1. Plné murované väčšinou omietané oplotenia musia ostať zachované.
  2. Kované oplotenia musia ostať zachované ako integrálna súčasť jednotne architektonicky koncipovaného urbanistického súboru.
  3. Nové oplotenia prispôbiť historickým oploteniam, situovať ich v polohách pôvodných v minulosti odstránených oplotení.

### **I.8.2 Predzáhradky**

Na území sektora sa predpolia väčšiny objektov upravovali ako okrasné záhrady - predzáhradky. Nachádzajú sa predovšetkým na ulici Fraňa Mojtu a na Wilsonovom nábreží.

- Požiadavky
1. Pri obnove je potrebné zachovať charakter z doby vzniku, eventuálne neutrálny charakter priestoru okrasnej predzáhradky.
  2. Nevytvárať nové typy, ktoré mierkou ani typom nezodpovedajú charakteru typických okrasných záhrad.

## I.9 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, OCHRANU A REGENERÁCIU HISTORICKEJ ZELENĚ

**Časť Ulice F. Mojtu** – štruktúrny typ 2, ostatná historická zeleň sídla.

▪ Požiadavky

1. Zachovať všetky štruktúry zelene tohto typu v princípe, to zn. nie je nutné zachovať konkrétny vegetačný prvok (strom, alej), ale zachovať, resp. obnoviť ideu, ktorá je v nich obsiahnutá.
2. V prípade zmiešaných alejí je prípustná jednorazová úplná asanácia celej aleje, avšak s bezprostrednou náhradnou výsadbou vzrastlých stromov vhodného druhu.
3. Druhovú skladbu: Po získaní hodnoverných údajov sa pridržať zásady pôvodnej druhovej skladby drevín, pri absencii takýchto údajov sa pridržať dobových analógií. Ako náhrada za asanované dreviny prichádzajú do úvahy i niektoré moderné kultivary stromov odvodené od rodov pôvodne použitých (napr. namiesto lipy použiť malokorunný kultivar tohto rodu alebo namiesto pagaštana konského použiť malokorunný kultivar tohto rodu, ktorý je zároveň odolný voči škodcom).

**Zeleň dvorov a záhrad** – štruktúrny typ 3, zeleň novodobá – dotvárajúca.

▪ Požiadavky

1. U mladších výsadiieb v dobrom zdravotnom stave pravidelnou odbornou údržbou a starostlivosťou čo najviac predĺžiť periódu ich hlavného estetického účinku, u starších výsadiieb v poslednej vývojovej fáze, u ktorých nie je predpoklad obnovenia ich estetického účinku, prichádza do úvahy radikálna obnova celej prestarnutej výsadby alebo aleje a jej náhrada vzrastlými stromami vhodného druhu.
2. Zeleň dvorov a záhrad, často úžitková, má svoje tradičné miesto v systéme zelene, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná, transformácia na zastavanú plochu iba po vyjadrení orgánu ochrany pamiatkového fondu.
3. Druhovú skladbu: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

## I.10 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHLADOV, SILUETY A PANORÁMY

Akúkoľvek stavebnú aktivitu v interiéri sektoru je nutné vykonávať s cieľom zachovať významné pohľady a priehľady v interiéri sektora, ako aj mesta ako celku.

▪ Dôležité pohľady v interiéri sektora, ktoré je potrebné zachovať:

- **Pohľad č. 22** - z východného okraja ulice Fraňa Mojtu v polohe vyústenia ulice Mlynská na ulicu Fraňa Mojtu s pohľadovým uzáverom veže kostola Reformovanej kresťanskej cirkvi, vid': Prílohy. Fotografická dokumentácia, časť 6.2.2 - foto I.2, I.4.
- Určujúce **dial'kové pohľady** – vid' časť 6.3 Grafická dokumentácia - Výkres č. 01 Širšie vzťahy
1. **Pohľad č.1** z príjazdovej komunikácie od Zlatých Moraviec (úsek križovatka Pohranice – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny.
  2. **Pohľad č.2** z príjazdovej komunikácie od Levíc (úsek Veľký Lapáš – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny.
  3. **Pohľad č.3** z príjazdovej komunikácie od Janíkoviec (úsek Janíkovce – Nitra) na siluetu pamiatkovej zóny.



### 3.1.8 SEKTOR J

<b>J.1</b>	<b>Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby .....</b>	<b>217</b>
<b>J.2</b>	<b>Popis z hľadiska zachovania historickej objektovej skladby ..</b>	<b>217</b>
<b>J.3</b>	<b>Požiadavky na primerané funkčné využitie .....</b>	<b>217</b>
<b>J.4</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie .....</b>	<b>217</b>
<b>J.5</b>	<b>Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby územia .....</b>	<b>218</b>
J.5.1	Požiadavky z hľadiska objektovej skladby územia .....	218
J.5.1.1	Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	218
J.5.1.2	Požiadavky na novostavby .....	218
J.5.2	Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov .....	219
<b>J.6</b>	<b>Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov .....</b>	<b>219</b>
<b>J.7</b>	<b>Požiadavky na zachovanie a regeneráciu architektonického výrazu .....</b>	<b>219</b>
<b>J.8</b>	<b>Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru .....</b>	<b>220</b>
J.8.1	Osvetľovacie telesá .....	220
J.8.2	Mobiliár – lavičky, smetné koše, picie fontánky, kvetináče, stojany na bicykle .....	220
J.8.3	Malá architektúra – kiosky, predajné stánky, zastávky MHD.....	221
J.8.4	Spevnené plochy .....	221
<b>J.9</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene .....</b>	<b>221</b>
<b>J.10</b>	<b>Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy .....</b>	<b>222</b>





### **3.1.8 SEKTOR J**

- Skalná, Štefánikova trieda, Štúrova, Piaristická

#### **J.1 CHARAKTERISTIKA A POPIS SÚČASNÉHO STAVU Z HĽADISKA URBANISTICKÉHO, VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ZÁSTAVBY**

Historický pôdorys a parcelácia sa nedochovali, pôvodná urbanistická štruktúra je výrazne narušená veľkoplošnými asanáciami celého mestského bloku, ktoré prebehli v 70. a 80. rokoch 20. storočia. Po asanáciách boli vybudované tri veľkorozmerné solitéry, pričom okolitý terén bol terasovite upravený spevnenými plochami určenými prevažne pre potreby statickej dopravy. Nová parcelácia sa výrazne podriadila novým objektom a celkovo novému urbanistickému konceptu. V novej parcelácii prevláda pravouhlé usporiadanie línií rovnobežných s osou Štefánikovej triedy a ulice Štúrova. Hlavné fasády budov rovnobežné s osou Štefánikovej triedy sa nenachádzajú v polohe pôvodnej uličnej čiary, ale sú viac posunuté západným smerom, čím došlo k rozšíreniu Štefánikovej triedy. Zástavba ignoruje pôvodnú stavebnú čiaru, štvorpodlažné stavby majú blokové hmoty vybudované na pôdoryse odvodenom od obdĺžnika. Ukončené sú plochými strechami.

#### **J.2 POPIS Z HĽADISKA ZACHOVANIA HISTORICKEJ OBJEKTOVEJ SKLADBY**

Zástavba územia sektora nedisponuje architektonickými ani umelecko-historickými pamiatkovými hodnotami. Na území sektora sa nenachádzajú nehnuteľné národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou ani nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia. Na území sektora sa nachádza 5 objektov, ktoré nerešpektujú pamiatkové hodnoty územia (100 %). Jedná sa prevažne o solitérnu architektúru občianskej vybavenosti zo 70. a 80. rokov 20. storočia (obchodný dom, kino, banka, bytový dom).

#### **J.3 POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE**

Pôvodné funkčné zameranie zaniknutej zástavby bolo bývanie, obchod a služby. Tieto funkcie treba zachovať, rehabilitovať v novej zástavbe a doplniť pre túto lokalitu vhodnými funkciami ako sú administratíva, prechodné ubytovanie, kultúra.

- Požiadavky:
  1. Zachovať a regenerovať pôvodnú historickú funkciu územia: bývanie, služby a obchod.
  2. Funkčnú náplň je vhodné doplniť o: administratívu, prechodné ubytovanie, reštaurácie, kaviarne, cukrárne, stravovacie zariadenia rýchleho občerstvenia, maloobchodný predaj, galérie, múzeá, divadlo, kino, spoločenské a koncertné sály, knižnica.
  3. Nepripustné sú hlučné a znečisťujúce funkcie ako čerpacia stanica, veľko-predajné priestory a sklady náročné na dopravné a manipulačné plochy, priemyselná výroba, ap..

#### **J.4 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE**

Historický pôdorys vďaka celoplošnej asanácii pôvodnej zástavby na území sektora v celom rozsahu zanikol.

- Požiadavky:
1. Regenerovať historický pôdorys rozdrobením parcelácie a štruktúry zástavby – t. j. mierkou, štruktúrou a proporciami nadviazať na zaniknutú historickú parceláciu (pozdĺžne pozemky orientované v smere východ-západ, s kratšou stranou do ulíc Štefánikova trieda a Piaristická).
  2. Pešiú komunikáciu ulice Skalná v podobe terénneho schodiska zachovať.
  3. Na južnom okraji sektora vytvoriť predpoklady pre rehabilitáciu Dolnotabánskej ulice (viď. kap. 2.4.2 Parcelácia - Sektor J).

## **J.5 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE MATERIÁLOVEJ A OBJEKTOVEJ SKLADBY**

### **J.5.1 Požiadavky z hľadiska objektivej skladby územia**

V sektore sa nachádzajú solitéry, ktoré charakterizujeme ako nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia. Národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou, nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia sa na území sektora nenachádzajú. Na území sektora sa nenachádzajú pamätihodnosti mesta.

#### **J.5.1.1 Nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia**

Jedná sa o solitérne stavby postavené v 2. polovici 20. storočia, ktoré nerešpektujú hmotovo-priestorové riešenie a charakter pôvodnej zástavby a ignorujú pôvodnú parceláciu územia.

- Požiadavky:
1. Akceptovať a ponechať na dožitie.
  2. V prípade ich asanácie nahradiť novostavbami pri dodržaní podmienok pre novostavby v pamiatkovom území (viď. J.5.1.2 Požiadavky na novostavby).

#### **J.5.1.2 Požiadavky na novostavby**

- Požiadavky:
1. Novostavby sú prípustné na plochách vzniknutých asanáciou dožitých a asanovaných nehnuteľností nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia a na nezastavaných okolitých parcelách sektora.
  2. Regenerovať pôvodnú stavebnú čiaru zaniknutej historickej štruktúry.
  3. Výška zástavby nesmie presiahnuť výšku korunnej rímsy budovy kláštora piaristov na parc. č. 1179), pričom je nutné zohľadniť konfiguráciu terénu - výškový nárast terénu smerom ku komplexu piaristického kláštora. Nová zástavba musí sledovať klesanie terénu, t. j. smerom od piaristického kláštora výškovo klesať.
  4. Na doposiaľ nezastavanej časti územia zo strany ulice Piaristická sa pripúšťa zástavba, ktorá však výškou nepresiahne výšku rímsy piaristického kláštora a súčasne zostanú zachované chránené interiérové pohľady: chránený pohľad č. 14 z rohu ulice Palárikova a Štefánikovej triedy na piaristický Kostol sv. Ladislava a chránený pohľad č. 17 z Cyrilometodského námestia na Kalváriu.
  5. Novostavba musí byť kvalitný kontextuálny architektonický novotvar, ktorý rešpektuje okolitú zástavbu pamiatkovej zóny disponujúcu pamiatkovými hodnotami. Preferovať pravouhlú kompozíciu a tvaroslovie.
  6. Zastrešenie riešiť prednostne šikmou strechou.
  7. Povrchové a farebné úpravy fasád musia rešpektovať historickú zástavbu v susedných sektoroch A a K (kláštorný komplex, kasáreň, meštianske a bytové domy na ulici Štefánikova a Štúrova). Výrazné a syté farebnosti, reflexné, metalické a leštené materiály sú nežiaduce.
  8. Objemná solitérna, monobloková a monofunkčná zástavba je neprípustná. Vhodné je vytvorenie členených vnútroblokových a dvorových priestorov.
  9. Objemové členenie novostavieb navrhnuť tak, aby mierkou, štruktúrou a proporciami nadviazalo na zaniknutú historickú parceláciu (pozdĺžne pozemky orientované v smere východ-západ, s kratšou stranou

do ulíc Štefánikova a Piaristická). Cieľom je prinavrátenie pôvodných hodnôt kompaktnej ulice, mierky, parcelácie, rešpektovania terénnych daností, gradácie.

10. Statickú dopravu riešiť podzemným parkovaním.

### **J.5.2 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov**

Na predmetnom území sa historická zástavba nezachovala, a preto sa uvažuje so zástavbou novodobou, ktorá uplatňuje kvalitné moderné materiály, ktoré však nekonkurujú okolitej historickej zástavbe územia. Citlivé použitie súčasných materiálov je prípustné v rámci riešení novotvarov a novostavieb, resp. pri úpravách existujúcich nehnuteľností nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia.

#### ▪ Požiadavky:

1. V architektonickej tvorbe používať súčasné architektonické výrazové prostriedky, s uplatnením princípov súčasnej architektonickej tvorby a s použitím ušľachtilých materiálov.
2. Povrchové a farebné úpravy fasád musia rešpektovať okolitú historickú zástavbu v susedných sektoroch A a K (kláštorný komplex, kasáreň, meštianske a bytové domy na ulici Štefánikova a Štúrova).
3. Pri použití šikmých striech používať tradičné krytiny – pálená škridla tehlovočervenej farebnosti, príp. šablóny alebo plech.
4. Výrazné a sýte farebnosti a reflexné materiály na fasádach sú nežiaduce.
5. Pre spevnené plochy - chodníky uplatňovať dlažby z prírodného kameňa, resp. umelého kameňa; nepoužívať dlažby s leštenou povrchovou úpravou.

### **J.6 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBJEKTOV**

Súčasný výškové usporiadanie objektov sčasti rešpektuje okolitú historickú zástavbu a historické dominanty územia (najmä piaristický kostol a kláštor). Obchodný dom TESCO prevyšuje pamiatkovo hodnotnú zástavbu ulíc Štefánikova trieda a Štúrova. Súčasná výšková hladina objektov nesmie byť zvyšovaná. Doposiaľ nezastavaná časť územia zo strany ulice Piaristická pripúšťa zástavbu, ktorá nepresiahne výšku rímsy piaristického kláštora a zachová chránené interiérové pohľady.

#### ▪ Požiadavky:

1. Stavebné úpravy nehnuteľností nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia musia byť riešené v kontexte s historickým prostredím a tieto úpravy musia zmierňovať nepriaznivé rušivé pôsobenie objektu na pamiatkové prostredie (napr. zmena hmotovo-priestorového riešenia, prefasádovanie a pod.).
2. Súčasný objekt (OD Tesco, Orbis, VUB banka, bytový dom) nenadstavovať.
3. Nevytvárať nové hmotové, urbanistické, výškové ani architektonické dominanty, akceptovať hierarchickú historickú štruktúru okolitých sektorov A, F, K ako ustálenú a určujúcu.
4. Akákoľvek stavebná činnosť v danom priestore, resp. komplexný návrh riešenia celého územia sektoru J je nutné preveriť architektonicko-urbanistickou štúdiou, resp. formou urbanisticko-architektonickej verejnej súťaže. Všeobecné požiadavky pre novostavby v sektore sú uvedené v časti J.5.1.2 Požiadavky na novostavby.

### **J.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU ARCHITEKTONICKÉHO VÝRAZU**

V súčasnosti sú na území sektora novodobé stavby zo 70. a 80. rokov 20. storočia. Ich umiestnenie, architektonické stvárnenie a hmotovo-priestorové riešenie ignorovalo pôvodnú historickú zástavbu na tomto území. Výstavba nezachovala a ani neodkazuje nijakým spôsobom na pôvodný architektonický výraz historickej zástavby. Nová zástavba by mala obsahovať také prvky a výrazové prostriedky architektúry, ktoré budú rozvíjať a umocňovať jedinečnosť a identitu prostredia a mesta a harmonicky nadväzovať na okolitú historickú zástavbu sektoru A a K.

- Požiadavky:
1. V prípade úprav nehnuteľností nerešpektujúcich pamiatkovú hodnotu územia je potrebné vykonávať tieto úpravy v kontexte s pamiatkovo hodnotným prostredím pamiatkového územia (zástavba sektorov A a K) s použitím nekонтastných materiálov a farebností s cieľom potlačenia nepriaznivého výrazu existujúcich stavieb.
  2. V prípade asanácie nehnuteľností nerešpektujúcich pamiatkovú hodnotu územia a ich nahradenia novostavbami postupovať v zmysle požiadaviek uvedených v časti J.5.1.2 Požiadavky na novostavby.
  3. Architektonický výraz novostavieb a novotvarov musí rešpektovať charakter okolitej pamiatkovo hodnotnej zástavby (najmä susedného sektora A a K). Nová zástavba by mala plynulo nadväzovať, resp. prepájať sektory s pôvodnou zástavbou (A a K).

## **J.8 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE PRVKOV ULIČNÉHO INTERIÉRU A PARTERU**

Na území sektora sa nezachovali pôvodné historické prvky uličného interiéru a parteru. Uvažuje sa s dotvorením parteru, umiestnením mobiliáru, osvetľovacích telies a realizáciou spevnených plôch v časti ulice Štefánikova trieda na hlavnom pešom ťahu. Štefánikova trieda si dodnes zachovala obchodný charakter so širokým profilom ulice, kde sa predpokladá umiestnenie uličného mobiliáru.

### **J.8.1 Osvetľovacie telesá**

V súčasnosti je osvetlenie priestorov sektoru riešené formou kandelábrov, ktoré zároveň plnia funkciu osvetlenia vozoviek. Osvetľovacie telesá priestorov určených pre peší pohyb sa predpokladajú najmä na hlavnom pešom ťahu na Štefánikovej triede, resp. na osvetlenie terénneho schodiska na ulici Skalná.

- Požiadavky:
1. Dizajn osvetľovacích telies riešiť v jednotnom dizajne ako typický interiérový prvok územia.
  2. Osvetľovacie telesá je možné riešiť kvalitným kontextuálnym novotvarom s uplatnením princípu originality.

### **J.8.2 Mobiliár - lavičky, smetné koše, picie fontánky, kvetináče, stojany na bicykle**

Súčasný uličný mobiliár sektoru je zmesou prvkov z 2. polovice 20. storočia a novodobých prvkov (drevené kubusové kvetináče, gabiónové steny), čo pôsobí nekoncepčne. Časť mobiliáru je morálne zastaraná a je potrebná celková revitalizácia priestorov. Nové riešenie by malo byť koncepčné, originálne (resp. autorské) a malo by vychádzať z daností predmetného prostredia, s ohľadom na zachované historické časti ulíc (sektor A, K) s pamiatkovo hodnotnou zástavbou.

- Požiadavky:
1. Mobiliár územia riešiť v jednotnom dizajne ako typický interiérový prvok územia.
  2. Zjednotiť uličný mobiliár v dizajne, ideálne uplatniť princíp originality - mobiliár môže byť identifikačným prvkom mesta, autorsky riešený.
  3. Pri návrhu či výbere mobiliáru (lavičky, smetné koše a pod.) uprednostňovať prírodné a tradičné materiály v kontexte s okolitým historickým prostredím, odporúča sa forma kontextuálneho novotvaru.
  4. Architektonické, konštrukčné a materiálové spracovanie musí vychádzať z daností mestského prostredia (nevhodné je napr. použitie masívnych drevených konštrukcií, resp. drevenej guľatiny, ktoré evokujú skôr lesné prostredie).
  5. Prvky mobiliáru uplatňovať v polohách oddychového charakteru ako sú predpolia a plochy so sadovými úpravami, revitalizované predpolie kina Orbis a plochy na hlavnom pešom ťahu – chodník na Štefánikovej triede.

### J.8.3 Malá architektúra - kiosky, predajné stánky, zastávky MHD

V sektore sa v súčasnosti nachádza zastávka MHD na ulici Štúrova a novinový stánok v nároží ulíc Štefánikova trieda a Štúrova.

▪ Požiadavky:

1. Architektonické, konštrukčné a materiálové spracovanie musí vychádzať z daností a znakov historického mestského prostredia a musí byť na patričnej kvalitatívnej a dizajnerskej úrovni.
2. Pre umiestňovanie malej architektúry musí platiť princíp reverzibility.
3. Pri ich situovaní prihliadať na ich funkčnosť a ich počet minimalizovať.

### J.8.4 Spevnené plochy

V súčasnosti sa v priestoroch sektoru nachádzajú prevažne asfaltové povrchy, lokálne s vloženými pásmi zo žulových kociek. Pri úpravách spevnených plôch pre peších je žiaduce uvažovať s dláždeným povrchom z tradičných materiálov a farebností (kameň, príp. umelý kameň v odtieňoch sivej, príp. pieskovej).

▪ Požiadavky:

1. Pri povrchových úpravách spevnení komunikačnej siete a verejných priestranstiev prihliadať na účel využitia (vozovka, pešie plochy).
2. Pri dláždení peších komunikácií uprednostniť druh dláždenia zodpovedajúci tvarom a kladením historickej dlažbe.
3. Pre úpravu spevnených plôch pre peších (chodníky) uplatňovať prírodné materiály – dlažby z prírodného kameňa, resp. z umelého kameňa.
4. Povrch vozoviek určených pre motorovú dopravu je možné realizovať s ohľadom na osobitné nároky aj z iných ako tradičných materiálov (napr. živичný povrch).
5. Úprava verejných spevnených plôch musí svojim materiálovým, výrazovým a technickým riešením rešpektovať historický charakter prostredia susedných sektorov (A, K).

## J.9 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE OCHRANU A REGENERÁCIU HISTORICKEJ ZELENĚ

**Sadové úpravy okolia OD Tesco a VÚB** – štruktúrny typ 3, zeleň novodobá – dotvárajúca.

▪ Požiadavky na zachovanie a regeneráciu:

1. U mladších výsadiieb v dobrom zdravotnom stave pravidelnou odbornou údržbou a starostlivosťou čo najviac predĺžiť periódu ich hlavného estetického účinku, u starších výsadiieb v poslednej vývojovej fáze, u ktorých nie je predpoklad obnovenia ich estetického účinku, prichádza do úvahy radikálna obnova celej prestárnutej výsadby alebo aleje a jej náhrada vzrastlými stromami vhodného druhu.
2. Zeleň dvorov a záhrad, často úžitková má svoje tradičné miesto v systéme zelene, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná, transformácia na zastavanú plochu iba po vyjadrení orgánu ochrany pamiatkového fondu.
3. Druhovú skladbu: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

**Sadové úpravy na parcele č. 1191/3** – štruktúrny typ 4A, zeleň nevhodná druhovou skladbou alebo kompozíciou, vhodná v pôdorysnej schéme.

▪ Požiadavky na zachovanie a regeneráciu:

1. Rekonštrukcia v nadväznosti na celkové urbanistické preriešenie priestoru.
2. Druhovú skladbu: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

## J.10 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHLADOV, SILUETY A PANORÁMY

Z priestoru ulice Štefánikova trieda vnímame siluetu hmotovej a výškovej dominanty mesta – komplex Kostola sv. Ladislava a kláštora piaristov. Z ulice Piaristická, resp. z Cyrilometodského námestia je vidieť panorámu kalvárskeho kopca.

- Požiadavky:

1. Zachovať **pohľad č. 14** v interiéri sídla - pohľad z rohu ulice Palárikova a Štefánikovej triedy na komplex Kostola sv. Ladislava a kláštora piaristov (viď: Prílohy. Fotografická dokumentácia, časť 6.2.2 – foto A.21).
  2. Zachovať **pohľad č. 17** v interiéri sídla – pohľad z Cyrilometodského námestia na Kalváriu.
- Určujúce **dial'kové pohľady** pre sektor J – viď časť 6.3 Grafická dokumentácia - Výkres č. 01 Širšie vzťahy sú:
    1. **Pohľad č. 1** z príjazdovej komunikácie od Zlatých Moraviec (úsek križovatka Pohranice – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny.
    2. **Pohľad č. 3** z príjazdovej komunikácie od Janíkoviec (úsek Janíkovce – Nitra) na siluetu pamiatkovej zóny.
    3. **Pohľad č. 4** z príjazdovej komunikácie od Šale - Cabaj - Nitra na panorámu pamiatkovej zóny.
    4. **Pohľad č. 6** z príjazdovej komunikácie od Serede (úsek Lehota – Dražovce) na panorámu pamiatkovej zóny.

### 3.1.9 SEKTOR K

<b>K.1</b>	<b>Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby .....</b>	<b>225</b>
<b>K.2</b>	<b>Popis z hľadiska zachovania historickej objektovej skladby ..</b>	<b>226</b>
<b>K.3</b>	<b>Požiadavky na primerané funkčné využitie .....</b>	<b>226</b>
<b>K.4</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie .....</b>	<b>226</b>
<b>K.5</b>	<b>Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby územia .....</b>	<b>227</b>
K.5.1	Požiadavky z hľadiska objektovej skladby územia .....	227
K.5.1.1	Národné kultúrne pamiatky .....	227
K.5.1.2	Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou .....	228
K.5.1.3	Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	228
K.5.1.4	Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	229
K.5.1.5	Pamätihodnosti mesta .....	229
K.5.1.6	Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách .....	229
K.5.2	Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov .....	231
<b>K.6</b>	<b>Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov .....</b>	<b>231</b>
<b>K.7</b>	<b>Požiadavky na zachovanie a regeneráciu architektonického výrazu .....</b>	<b>232</b>
<b>K.8</b>	<b>Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru .....</b>	<b>233</b>
K.8.1	Ploty.....	233
K.8.2	Plastiky, pomníky a pamätné tabule .....	233
K.8.3	Osvetľovacie telesá .....	234
K.8.4	Mobiliár – lavičky, koše, osvetľovacie telesá, markízy, technické zariadenia .....	234
K.8.5	Malá architektúra – kiosky, predajné stánky, zastávky MHD .....	235
K.8.6	Spevnené plochy .....	235
K.8.7	Nasvietenie - iluminácia historických priestorov a budov .....	235
<b>K.9</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene .....</b>	<b>236</b>
<b>K.10</b>	<b>Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy .....</b>	<b>236</b>





### 3.1.9 SEKTOR K

- Štúrova, Cintorínska, Damborského, Štefánikova trieda, 7. pešieho pluku, Richtára Peregrina, Hodžova, Špitálska

#### K.1 CHARAKTERISTIKA A POPIS SÚČASNÉHO STAVU Z HĽADISKA URBANISTICKÉHO, VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ZÁSTAVBY

Sektor je charakteristický nepravidelnou parceláciou, ktorá je determinovaná rôznorodou zástavbou. Zástavba je formovaná do niekoľkých mestských blokov. Kompaktnejší blokový charakter zástavby je situovaný prevažne v severnej časti sektora, smerom k juhu sa zástavba rozvoľňuje a má skôr solitérny charakter. Parcelácia na juhu sektora vznikla až po regulácii rieky a zasypaní jej starého koryta (20. až 30. roky 20. storočia), pričom v tejto časti sú situované zväčša solitérne objekty. Pôdorysná schéma zástavby je vo väčšej miere výsledkom plánovanej urbanistickej štruktúry z prelomu 19. a 20. storočia, ktorá bola postupne dotváraná v priebehu 20. storočia. V zástavbe prevažujú troj- a štvorpodlažné objekty, lokálne jedno- a dvojpodlažné objekty, ojedinele päťpodlažný objekt. Strešná krajina je rôznorodá, prevládajúcim typom zastrešenia je valbová strecha a pomerne často sa uplatňuje aj plochá strecha. Predmetný sektor je možné na základe urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby rozdeliť do niekoľkých pomyselných blokov:

1. Blok ohraničený ulicami Štúrova, Cintorínska, Osvaldova, Bernolákova.

Pravouhlá parcelácia bloku vznikla v 20. rokoch 20. storočia výstavbou obytného súboru. Zástavba je kompaktná a situovaná po obvode bloku, čím vznikli kvalitné mestské vnútrobloky. Stavebná čiara zástavby kopíruje uličnú čiaru. Objekty tvoria súvislú, kompaktnú hmotu, majú tri nadzemné podlažia a sú zakončené valbovými strechami.

2. Blok ohraničený ulicami Damborského, Štúrova a Cintorínska.

Pravouhlá parcelácia bloku vznikla začiatkom 20. storočia výstavbou veľkých solitérnych objektov súdu a väznice, na ktoré v 2. polovici 20. storočia nadviazala stavba Inštitútu vzdelávania Zboru väzenskej a justičnej stráže. Parcely boli rozvrhnuté kolmo na existujúcu Štúrovu ulicu. Solitérny charakter zástavby podmienil nižšiu intenzitu zastavanosti tohto bloku, keďže výstavba reprezentatívnych objektov si vyžiadala primerané riešenie okolia. Budova súdu je zasunutá od uličnej čiar do hĺbky parcely, aby tak získala reprezentatívne predpolie. Veľké solitérne objekty sú troj až štvorpodlažné, južne, na západnej strane ulice Damborského, je situovaný nízkopodlažný súbor štyroch jednopodlažných rodinných domov.

3. Blok ohraničený ulicami Štúrova, Štefánikova trieda, 7. pešieho pluku, Damborského.

Vývoj parcelácie tohto bloku určila výstavba najstaršieho objektu v sektore – Kasáreň (dnešná Mestská tržnica). Parcelácia je pravouhlá, celý blok vytvára štvorcový pôdorys. Rozsiahly pozemok bývalej Kasárne je zastavaný po obvode v tvare písmena „C“. Postupne sa k solitéru kasárne priradzovali mladšie stavby, ktoré vytvorili kompaktnú zástavbu s vnútroblokmi. Výškové usporiadanie objektov je adekvátne k okolitej mestskej zástavbe. Objekty sú dvoj- až štvorpodlažné.

4. Blok ohraničený ulicami Štefánikova trieda, 7. pešieho pluku, Damborského.

Nepravidelná parcelácia vychádza z kombinovanej formy zástavby, t. j. kombinácia blokovej a solitérnej. V severnej časti bloku je zástavba kompaktnejšia a vytvára polouzavretý vnútroblok. V južnej časti bloku je parcelácia drobnejšia pravouhlá a zastavaná solitérnymi objektmi secesných viliek. V zástavbe prevažujú dvojpodlažné a trojpodlažné objekty, a jeden jednopodlažný a päťpodlažný objekt. Kompaktnejšia zástavba mestského typu má spravidla viac podlaží ako rozvoľnená solitérna zástavba. Nezastavané obdĺžnikové parcely lemujúce západnú stranu Štefánikovej triedy sú novodobé a súvisia so sadovými úpravami.

5. Blok na východnej strane od Štefánikovej triedy, plocha bloku má nepravidelnú parceláciu, vznikla až po regulácii rieky a zasypaní jej starého koryta (20. až 30. roky 20. storočia) a je determinovaná zväčša solitérnymi objektmi, resp. ich areálmi. Parcely sú zväčša kolmo orientované na os Štefánikovej triedy. Urbanistická štruktúra je v tejto časti sektora pomerne rozvoľnená a heterogénna. Reprezentatívne solitérne objekty majú koncepčne riešené okolie, resp. predpolie so sadovou úpravou. V zástavbe sú dvoj- až štvorpodlažné objekty.

## K.2 POPIS Z HĽADISKA ZACHOVANIA HISTORICKEJ OBJEKTOVEJ SKLADBY

Na predmetnom území sa nachádza vysoká koncentrácia hodnotných historických objektov, najmä reprezentatívnych občianskych a administratívnych stavieb. Tieto stavby boli vybudované od konca 19. storočia, do prvej polovice 20. storočia. Stavby občianskej vybavenosti (zväčša administratívne a administratívno-správne) sú lokálne doplnené obytnými, keďže najmä v medzivojnovom období vznikala dopyt po nových bytových jednotkách. Pamiatkovo i architektonicky hodnotný je obytný súbor so Štátnou obchodnou školou v severozápadnej časti sektora, navrhnutý významným českým architektom (F. Krupka) v duchu myšlienok medzivojnovkej moderny, v rondokubistickom štýle. V podobnom duchu je navrhnutý aj súbor viliek na Damborského ulici podľa návrhu architekta Václava Jiráka z roku 1923 pre rodiny Záhalkovcov, Žákovcov, Miškóciovcov a Damborských, historizujúca Tomaschekova a Gyurkyho vila zo začiatku 20. storočia a za zmienku stojí aj funkcionalistický bytový dom na juhu sektora na Hodžovej ulici. Najvýznamnejší objekt predstavuje z hľadiska architektonických a umelecko-historických kvalít budova súdu z roku 1903, ktorá je vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku. Stavba je zároveň hmotovou dominantou i akcentom predmetnej časti pamiatkového územia. K súdu patrí tiež budova väznice z rovnakého obdobia a spolu s predpolím a murovaným oplotením tvoria pomerne autenticky zachovaný historický areál. Na tomto území najstaršou a nemenej významnou stavbou je historizujúci objekt bývalých kasární (1890). Blok kasárne uzatvára z východnej strany funkcionalistická stavba bývalých finančných úradov (J. Merganc). Ďalšou významnou funkcionalistickou stavbou v predmetnom území je funkcionalistická budova bývalej Okresnej nemocenskej poisťovne z roku 1940 (F. Faulhammer). V duchu medzivojnovkej avantgardy bola postavená budova bývalého Národného a Roľníckeho domu z roku 1928 (F. Krásny) a Živnostenský dom postavený podľa návrhu M. M. Harminca v roku 1927. Zaujímavou architektúrou, ktorá dotvára reprezentatívnu koncepciu územia, je bývalý internát Pedagogického inštitútu, dnes adaptovaný na administratívnu budovu Okresného úradu v Nitre, ktorý bol postavený v 50. rokoch 20. storočia v štýle pseudohistorizmu.

Na území sektora sa nachádza 7 nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok (21 %), medzi ktoré patrí spomínaná budova súdu, obchodná škola, kasáreň, spolkový dom, secesné vilky a okresná nemocenská poisťovňa, 14 nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou (42,5 %), 10 nehnuteľností rešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia (30,5 %) a 2 nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia (6 %). Ide zväčša o budovy administratívne a administratívno-správne.

## K.3 POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

Pôvodná funkčná náplň historických objektov sektora bola zameraná okrem bývania predovšetkým na administratívu, kultúru a doplnkovo služby a obchod. Pôvodné funkcie objektov je žiaduce zachovávať.

- Požiadavky:
3. Zachovať a udržiavať pôvodnú historickú funkciu územia: administratívno-správna, kultúrno-spoločenská, bývanie, služby a obchod.
  4. Pri využívaní pamiatkovo hodnotných objektov a plôch prihliadať na dané kapacitné a stavebno-technické možnosti; funkčná náplň nesmie svojím prevádzkovým a technickým riešením narúšať pamiatkové hodnoty objektu a okolitého prostredia.
  5. Do podkrovných priestorov pamiatkovo hodnotných objektov povoľovať iba funkcie, ktoré nie sú náročné na svetlo-technické vlastnosti a nemenia charakter, typ a hmotu pôvodného historického zastrešenia.

## K.4 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE

Historická parcelácia je na väčšine územia sektora zachovaná. Uličná sieť formovaná v 19. storočí zostala zachovaná dodnes v podobe ulíc Cintorínska, Damborského, Štúrova, 7. pešieho pluku a Štefánikova trieda. Charakteristickou zástavbou tohto sektora sú rozmerné solitérne historické objekty

s predpolím, resp. dvorom, ktoré boli takto koncipované najmä pre ich reprezentatívnu funkciu. Súčasná zástavba až na niekoľko novodobých objektov tvorí pôvodný historický pôdorys a parceláciu, ktoré reprezentujú konkrétne vývojové obdobie mesta a je neoddeliteľnou súčasťou pamiatkových hodnôt pamiatkovej zóny. Z uvedeného dôvodu je nevyhnutné tieto pamiatkové hodnoty chrániť a zachovávať.

▪ Požiadavky:

1. Historický pôdorys tvorený historickou uličnou sieťou, ňou vymedzenými blokmi, stavebnými objektmi v blokoch, historicky nezastavanými pozemkami zachovať, udržiavať a regenerovať.
2. Historickú parceláciu v tvare, rozmeroch a orientácii zachovať, udržiavať a regenerovať.
3. Zachovať pôdorysnú schému zástavby, blokový a solitérny spôsob zástavby s hmotovou skladbou.
4. Zachovať uličnú a stavebnú čiaru, definovanú zástavbou disponujúcou pamiatkovými hodnotami.
5. Vytváranie nových cestných komunikácií v historických stavebných blokoch je neprípustné.
6. Predpolia, dvory a vnútrobloky zachovať a nezastavovať.

## **K.5 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE MATERIÁLOVEJ A OBJEKTOVEJ SKLADBY**

### **K.5.1 Požiadavky z hľadiska objektivej skladby územia**

Objektívnu skladbu pamiatkového územia tvoria:

- národné kultúrne pamiatky;
- nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou;
- nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia;
- nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia.

Nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky sa v sektore nenachádzajú.

#### **K.5.1.1 Národné kultúrne pamiatky**

Na území sektora sa nachádzajú tieto národné kultúrne pamiatky:

1. Škola, č. ÚZPF 11847/1, Cintorínska 4, parc. č. 2132
2. Palác mestský, č. ÚZPF 10545/1, Štúrova 9, parc. č. 2122
3. Kasáreň, č. ÚZPF 11871/1, Štefánikova trieda 50, parc. č. 2041, 2042
4. Dom spolkový, č. ÚZPF 11893/1, 7. pešieho pluku 1, parc. č. 2048
5. Vila a oplotenie s bránou, č. ÚZPF 11684/1-2, Štefánikova trieda 56, parc. č. 2065
6. Vila a oplotenie s bránou, č. ÚZPF 11685/1-2, Štefánikova trieda 58, parc. č. 2073/3
7. Budova administratívna, č. ÚZPF 11018/1, Štefánikova trieda 67, parc. č. 2007, 2008, 2009, 2010.

Súčasťou pamiatkových hodnôt sú: hmota - priestorové riešenie, pôdorys a dispozičné riešenie všetkých podlaží, architektonické a konštrukčné riešenie, výtvarné a umelecko-remeselné prvky a detaily, tektonika, pôvodné materiálové a farebné riešenie, pôvodné riešenie interiéru, pôvodné funkčné riešenie.

▪ Požiadavky:

1. Zabezpečiť základnú ochranu a pravidelnú údržbu národnej kultúrnej pamiatky vrátane jej bezprostredného okolia (§ 27 odsek 2 pamiatkového zákona).
2. Predchádzať ohrozeniu, poškodeniu, zničeniu kultúrnej pamiatky.
3. Uplatňovať princíp individuálneho prístupu.
4. Spôsob využívania a prezentácie musí zodpovedať pamiatkovej hodnote a technickému stavu kultúrnej pamiatky.
5. Pri obnove používať tradičné materiály a technológie z obdobia vzniku pamiatky a z obdobia jej významných vývojových etáp.
6. Zachovať originál a autenticitu kultúrnej pamiatky.
7. Prestavby sú možné len za predpokladu, že sú nástrojom prinávratenia narušených alebo zaniknutých pamiatkových hodnôt (napr. odstránenie nevhodných sekundárnych zásahov z 2. pol. 20. storočia).

8. Stavebné zásahy sú prípustné za podmienky, že nedôjde k ohrozeniu, poškodeniu alebo zničeniu pamiatkových hodnôt.
9. Zmena historického hmotového objemu nadstavbou, znížením a zmenou tvaru strechy je neprípustná. Vytváranie nových vikierov je nežiaduce. Prístavby sú neprípustné.
10. Zatepľovanie fasád je neprípustné.
11. Pamiatkovo hodnotné prvky a detaily zachovať a neodstraňovať.
12. Pôvodnou súčasťou objektu bývalého Spolkového domu na parc. č. 2048 (č. ÚZPF 11893/1) je aj časť na parc. č. 2062 (Štefánikova trieda č. 52), ktorá je kategorizovaná ako nehnuteľnosť s pamiatkovou hodnotou. K obojom objektom je nutné pristupovať ako k jednému celku s rovnakými pamiatkovými hodnotami.

#### K.5.1.2 Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou

Do tejto kategórie patria objekty s vyššou koncentráciou pamiatkových hodnôt. Sú to obytný súbor na Štúrovej ulici, budova väznice na ulici Cintorínska, súbor viliek na ulici Damborského, dva obytné domy na ulici Damborského, funkcionalistický objekt bývalých finančných úradov v nároží ulíc Damborského a Štúrova, nevyhlásená časť bývalého Spolkového domu na Štefánikovej triede, kultúrny dom na Štefánikovej triede, okresný úrad, funkcionalistický bytový dom na ulici Hodžova.

Súčasťou pamiatkových hodnôt sú: historická parcelácia – situovanie nehnuteľnosti v rámci pamiatkového územia, objemové členenie, výškové usporiadanie, architektonické riešenie exteriéru, výtvarné a umelecko-remeselné prvky a detaily, pôvodné farebné a materiálové riešenie, kontext s historickým prostredím.

##### ▪ Požiadavky:

1. Nehnuteľnosti udržiavať v dobrom technickom stave a ich pravidelnú údržbu vykonávať tradičnými materiálmi, postupmi a technológiami, za účelom zachovania ich slohotvorných prvkov, resp. obnovy zaniknutých, či narušených prvkov a za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektov.
2. Nehnuteľnosti využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
3. Uplatniť princíp individuálneho prístupu v závislosti od zachovania pamiatkových hodnôt a kvality novších stavebných úprav na základe dôkladného poznania prostredia, súčasného stavu a špecifikácie pamiatkových hodnôt nehnuteľnosti.
4. Pri úprave preferovať tradičné materiály a technológie.
5. Pri úprave sú prípustné také stavebné zásahy, ktoré nezapríčinia poškodenie, zničenie alebo zánik pamiatkových hodnôt objektu.
6. Objekty nenadstavovať, neznižovať a nemeniť ich historické objemové členenie. Výnimky sú možné iba ak zmena nespôsobí redukovanie alebo zánik pamiatkových hodnôt nehnuteľnosti a sektora (napr. pri objektoch len s urbanistickou pamiatkovou hodnotou).
7. Zatepľovanie uličných fasád je neprípustné.
8. Zachovať pôvodný tvar strechy. Možné je presvetlenie strešnými oknami, avšak množstvo presvetľovacích prvkov minimalizovať a orientovať do pohľadovo menej exponovaných častí strechy (do dvora). Vytváranie nových vikierov je nežiaducim spôsobom presvetlenia podkrovia (výnimka je prípustná v špecifických prípadoch, ak nedôjde k narušeniu pamiatkových hodnôt nehnuteľnosti a sektora).
9. Pri úprave využívať metódu náznakovej rekonštrukcie zaniknutých častí objektov.
10. Pamiatkovo hodnotné prvky a detaily uplatňujúce sa v exteriéri objektu zachovať a neodstraňovať.
11. Nevhodné materiály a úpravy nahrádzať tradičnými a charakteristickými pre pamiatkové územie (napr. nahradenie dikoplastových náterov na obytných domoch na ulici Štúrova, zjednotenie farebnosti a materiálového riešenia súboru viliek na ulici Damborského).

#### K.5.1.3 Nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Do tejto kategórie patria objekty, ktoré svojím hmotopriestorovým riešením a architektonickým výrazom rešpektujú pamiatkové hodnoty a pozitívne dotvárajú územie sektora. Jedná sa o stavby z 2. polovice 20.

storočia a začiatku 21. storočia, na ulici Damborského bytové a rodinné domy, administratívne budovy, prístavba k národnej kultúrnej pamiatke budovy bývalého spolkového domu, bytové domy z 50. rokov na Štefánikovej triede a novostavba dopĺňujúca zástavbu Štefánikovej triedy na parcele medzi kultúrnym domom Domino a národnou kultúrnou pamiatkou budovy bývalej Okresnej nemocenskej poisťovne.

▪ Požiadavky:

3. Nehnuteľnosti udržiavať v dobrom technickom stave a ich pravidelnú údržbu vykonávať tradičnými materiálmi, postupmi a technológiami, za účelom zachovania ich slohotvorných prvkov (pokiaľ ich obsahujú) a za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektov.
4. Úpravy nehnuteľností nesmú z hľadiska objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru narúšať pamiatkové hodnoty zástavby sektora.
5. V prípade presvetlenia podkrovia preferovať strešné okná, vikiere sú prípustné vo výnimočných prípadoch a je potrebné ich orientovať do pohľadovo neexponovaných častí striech – do dvora.

#### K.5.1.4 Nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Na území sektora sa nachádzajú dva objekty nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia. Svojou hmotou nerešpektuje okolitú historickú zástavbu: administratívny objekt z 2. polovice. 20. storočia v areáli Okresného súdu a väznice na parc. č. 2115 a na Štefánikovej triede situovaný administratívny objekt (Štefánikova trieda č. 54, parc. č. 2063/1), ktorý svojim architektonickým výrazom, výškou a hmotou nerešpektuje pamiatkové hodnoty okolitých pamiatkovo hodnotných objektov.

▪ Požiadavky:

5. Akceptovať a ponechať na dožitie.
6. Úpravy nehnuteľností nesmú z hľadiska objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru narúšať pamiatkové hodnoty zástavby sektora.
7. Upravovať v kontexte s historickým prostredím sektora s použitím nekontrastných materiálov a farebností pre potlačenie ich nepriaznivého výrazu.

#### K.5.1.5 Pamätihodnosti mesta

Na území sektora sa nachádzajú tieto pamätihodnosti :

pamätihodnosť	adresa	parc. č.
1. Budova bývalých finančných úradov	Damborského 1	2043/1
2. Budova prvého štátneho obytného domu	Cintorínska 2	2124
3. Druhý štátny obytný dom	Štúrova 17-21	2128/1
4. Budova väznice	Cintorínska 3	2115
5. Budova Centra voľného času Domino	Štefánikova 63	2012
6. Pamätník protikomunistického odboja	Štefánikova trieda	2073/4
7. Pamätník víťazstva	Štefánikova trieda	1907
8. Pamätník "Partnerské mestá"	Štefánikova trieda	2073/4
9. Pamätník	Štúrova	2123

▪ Požiadavky:

3. Zachovať a udržiavať v dobrom stave.
4. Pamätníky obnovovať umelecko-remeselne alebo reštaurátorsky. Rešpektovať autorské práva žijúcich autorov a uprednostniť možnosť úpravy autorom.

#### K.5.1.6 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách R. K1, R. K2

Rezervná plocha R. K1 sa nachádza v prieluke medzi objektmi na Štefánikovej ulici č. 54 (parc. č. 2063/1) a č. 58 (parc. č. 2073/3). Rezervná plocha sa nachádza na časti parcely č. 2064/2. Táto plocha bola

v minulosti zastavaná (z historickej katastrálnej mapy z r. 1892). V súčasnosti je využívaná pre účely statickej dopravy.

Rezervná plocha R. K2 sa nachádza na nezastavanom pozemku na parc. č. 2898/1 na začiatku ulice Špitálska, medzi objektmi bytových domov zo 40. a 50. rokov 20.storočia na uliciach Hodžova a Štefánikova trieda.

- Požiadavky pre jednotlivé rezervné plochy:

#### **R. K1 - Štefánikova trieda**

1. Pri umiestňovaní novostavby vychádzať z historickej pôdorysnej schémy zachytenej na historickej katastrálnej mape z roku 1892; parcelu (pozemok) nezastavovať plošne, ponechať vnútorný dvor.
2. Nová zástavba bude dopĺňať uličný front, výškovo a objemovo primerane vo vzťahu k okolitej historickej zástavbe (postavenej koncom 19. a v 1. polovici 20. storočia) a bude plynule pomyselne prepájať dva výškovo rozdielne susediace objekty na parc. č. 2063/1 a 2065. Nová zástavba musí výškovo a objemovo, rešpektovať a nepotláčať susedný objekt národnej kultúrnej pamiatky na parc. č. 2065 (EL č. K 024). Nová zástavba bude vychádzať z urbanistickej štruktúry, mierky a proporcionality okolitej historickej zástavby, a zároveň bude rešpektovať a zachovávať jej pamiatkové hodnoty.
3. Sledovať stavebnú čiaru objektov na parc. č. 2065 a 2073/3 s nadviazaním na stavebnú čiaru objektu na parc. č. 2063/1.
4. Rešpektovať pôvodnú (existujúcu) uličnú čiaru.
5. Výška novostavby nesmie presiahnuť výšku korunnej rímsy nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou Štefánikova trieda č. 52 na parc. č. 2062.
6. Novostavba musí byť kvalitný kontextuálny architektonický novotvar, ktorý rešpektuje okolitú pamiatkovo hodnotnú zástavbu. Odporúča sa riešiť ako objekt s prevádzkou mestského charakteru (funkčné využitie definované v požiadavkách K. 3.) s atraktívnym parterom.
7. Architektonické riešenie exteriéru novostavby nesmie svojim tvarom, materiálom, farebnosťou a povrchovými úpravami narúšať pamiatkové hodnoty sektora. Výrazné a syté farebnosti, reflexné a leštené materiály sú nežiaduce.
8. Statickú dopravu je vhodné riešiť podzemným parkovaním v rámci rezervnej plochy.

#### **R. K2 - ulica Špitálska**

1. Po možnej asanácii objektu v zlom stavebno-technickom stave na parc. č. 2898/4 je možné plochu zastavať novostavbou, pričom vzdialenosť najvyššej úrovne novostavby (výška novostavby) od úrovne pôvodného terénu na parc. č. 2897, 2898/1, 2, 4, k. ú. Nitra nesmie presiahnuť vzdialenosť (výšku) zodpovedajúcu výškovému rozdielu medzi úrovňou hrebeňa strechy stavby na Špitálskej 19, 21 (parc. č. 3459, 3460, k. ú. Nitra) a úrovňou terénu chodníka pred touto stavbou.
2. Hmotu novostavby orientovanú do ulice Špitálska vertikálne rozčleniť na minimálne 3 pôdorysne porovnateľne veľké časti (úseky) a toto členenie premietnuť aj do členenia uličnej fasády.
3. Novostavbu ukončiť šikmou strechou alebo ustúpeným podlažím.
4. Stavebná čiara bude sledovať pomyselnú líniu spojnice juhovýchodného nárožia objektu na parc. č. 2890 a západného rohu parc. č. 2905 (v pokračovaní princípu odsadenia historickej zástavby ulice Špitálskej od uličnej čiary).
5. Nová zástavba bude vychádzať z urbanistickej štruktúry, mierky a proporcionality okolitej historickej zástavby obytných domov zo 40.a 50.rokov 20.storočia, secesnej vily a budovy bývalého pivovaru, a zároveň bude rešpektovať a zachovávať jej pamiatkové hodnoty.
6. Novostavba musí byť kvalitný kontextuálny architektonický novotvar, ktorý rešpektuje okolitú pamiatkovo hodnotnú zástavbu. Odporúča sa riešiť ako objekt s prevádzkou mestského charakteru (funkčné využitie definované v požiadavkách K. 3.) s atraktívnym parterom.
7. Architektonické riešenie exteriéru novostavby nesmie svojim tvarom, materiálom, farebnosťou a povrchovými úpravami narúšať pamiatkové hodnoty sektora. Výrazné a syté farebnosti, reflexné a leštené materiály sú nežiaduce.
8. Statickú dopravu je vhodné riešiť podzemným parkovaním v rámci rezervnej plochy.

## K.5.2 Požiadavky z hľadiska použitia stavebných materiálov

Jednotlivé etapy historického vývoja sídla sú charakterizované tradičnými stavebnými materiálmi a technológiami, ktoré sú typické pre daný región. Zachovávanie a používanie tradičných stavebných materiálov a technológií je súčasťou pamiatkovej ochrany. Z tradičných konštrukčných stavebných materiálov na historických objektoch sektora prevažuje tehla, prípadne kameň a zmiešané murivo, drevo a drevené prvky (okná, dvere, brány), pálená škridla drobnej štruktúry na šikmých strechách. Povrchy fasád historických objektov bývali upravené vápennými, neskôr vápenno-cementovými omietkami a nátermi s pigmentami prírodných farebností (prevažne odtiene okrovej).

### ▪ Požiadavky:

1. Zachovať autentický stavebný materiál v maximálnom možnom rozsahu, rešpektovať pôvodné historické vrstvy materiálových a povrchových úprav (najmä národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou).
2. Fasády historických objektov (postavených koncom 19. a v 1. polovici 20. storočia) obnovovať a upravovať hladkými paropriepustnými omietkami bez alebo s menším obsahom cementu, používať hladké omietky bez podkladovej sieťky a bez tepelnej izolácie.
3. Neprípustné sú cementové omietky, marmolit, disperzné náterové hmoty, plasty, asfaltová krytina, keramické a leštené obklady na fasádach a sokloch (kabrince).
4. Okenné a dverné výplne pamiatkovo hodnotných objektov (národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou) vyhotovovať z materiálu drevo, resp. z materiálu, z ktorého boli vyhotovené pôvodné historické výplne. V prípade nedochovania pôvodných výplní otvorov je vhodné postupovať formou rekonštrukčnej kópie na základe výsledkov archívneho výskumu a dochovaných historických fotografií.
5. Na pokrytie šikmých striech historických stavieb (postavených koncom 19. a v 1. polovici 20. storočia) používať pálenú škridlu drobnej štruktúry, resp. krytinu. Na národných kultúrnych pamiatkach a nehnuteľnostiach s pamiatkovou hodnotou zachovať pôvodnú historickú krytinu, alebo nahradiť zisteným pôvodným typom krytiny.
6. Klampiarske prvky vyhotovovať z kovu meď, príp. zinok.
7. Farebnosť pamiatkovo hodnotného objektu bude stanovená na základe vyhodnotenia stratigrafie všetkých dochovaných vrstiev a zistenia primárnej povrchovej úpravy.

## K.6 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBJEKTOV

Výšková hladina zástavby je v súčasnosti ustálená a zvyšovanie existujúcich objektov je nad túto hladinu neprípustné. Na území sa nachádzajú objekty 1 až 4-podlažné. Na väčšine územia prevažujú 3 a 4-podlažné objekty, nízkopodlažné domy sa nachádzajú v časti ulice Damborského. Urbanistickú štruktúru je možné novostavbami doplniť na dvoch vyčlenených rezervných plochách (K.5.1.6 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách).

### ▪ Požiadavky:

1. Zachovať výškové a hmotovo-priestorové usporiadanie národných kultúrnych pamiatok a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou.
2. Výška zástavby v sektore je maximálne štyri nadzemné podlažia. Požiadavky na novostavby v sektore sú uvedené: K.5.1.4 Nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia a K.5.1.6 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách.
3. Nadstavby sú neprípustné, okrem prípadu, ak nedôjde k narušeniu pamiatkových hodnôt objektu a územia sektora.
4. Stavebné úpravy nehnuteľností rešpektujúcich a nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia musia byť riešené v kontexte s historickým prostredím a v prípade úprav nehnuteľností nerešpektujúcich



pamiatkové hodnoty územia musia tieto úpravy zmierňovať nepriaznivé rušivé pôsobenie objektu na pamiatkové prostredie.

5. Zachovať historickú úroveň hrebeňov a korunných ríms striech.
6. Odstraňovanie objektov na území pamiatkovej zóny, ktoré sú predmetom pamiatkovej ochrany (národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou) je neprípustné.
7. Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú niveletu a profiláciu terénu.
8. Zachovať pôvodnú historickú strešnú krajinu, pôvodnú strešnú krytinu, tvar a typ pôvodných historických striech, výšku a orientáciu hrebeňa (resp. atiky), výšku korunnej rímsy, sklony strešných rovín, pôvodný spôsob presvetlenia a odvetrania podstrešných priestorov bez uplatnenia nových vikierov, ktoré negatívne ovplyvňujú pôvodný strešný reliéf pamiatkovej zóny. Zobytnenie podkrovia a spôsob jeho presvetlenia nesmie narušiť pamiatkové hodnoty nehnuteľnosti a sektora.
9. Pri navrhovaní druhu a rozsahu presvetlenia podkrovia vychádzať z priestorových parametrov strechy a plošných parametrov strešných rovín rovnako a tiež aj zo širšieho architektonického a urbanistického kontextu. Minimalizovať počet presvetľovacích prvkov. Veľký počet strešných okien a vikierov, do plochy strechy zapustených terás alebo loggií a iných novodobých prvkov alebo ich vzájomných kombinácií sú nežiaduce. Dbať na primeranú veľkosť strešných okien alebo vikierov vo vzťahu k strešným rovinám a strechám.
10. Zachovať všetky pôvodné komínové telesá a klampiarske detaily, aj ich povrchové materiálové úpravy.
11. Umiestňovanie nových komínových telies a technických zariadení, ktorých poloha a tvar naruší pôvodný charakter strešnej krajiny, je neprípustné.
12. Nevytvárať nové hmotové, urbanistické, výškové ani architektonické dominanty, akceptovať hierarchickú historickú štruktúru ako ustálenú a určujúcu.

## **K.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU ARCHITEKTONICKÉHO VÝRAZU**

Pôvodný architektonický výraz historických a pamiatkovo hodnotných objektov v sektore je do veľkej miery zachovaný. Pravidelnou údržbou a vhodnými úpravami je potrebné tento výraz zachovávať a obnovovať. V sektore sa nachádzajú objekty z konca 19. storočia a zo začiatku a 1. polovice 20. storočia, ktoré majú zachované architektonické a umelecko-remeselné hodnoty. Prezentujú prevažne historizujúce architektonické slohy, funkcionalizmus a modernu.

### ▪ Požiadavky:

1. Pôvodný architektonický výraz pamiatkovo hodnotných objektov (z obdobia výstavby, resp. z poslednej pamiatkovo hodnotnej stavebnej etapy objektu) zachovať včítane všetkých autenticky dochovaných pamiatkovo hodnotných prvkov a detailov.
2. Zachovať, prípadne regenerovať pôvodný architektonický výraz národných kultúrnych pamiatok a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou.
3. Pamiatkovo hodnotné objekty (národné kultúrne pamiatky, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou) obnovovať a upravovať s použitím tradičných materiálov a technológií.
4. Obnovu alebo úpravu pamiatkovo hodnotných objektov (národné kultúrne pamiatky, nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou) vykonávať tak, aby nedošlo k narušeniu alebo zničeniu pamiatkových hodnôt objektu.
5. Pamiatkovo hodnotné prvky a detaily zachovať. Vymeniť je možné len nenávratne poškodené časti, a to za presné kópie originálu, rovnakého tvaru, materiálu, rozmerov a konštrukcie, členenia, profilácie, povrchovej úpravy a farebnosti.
6. Vykonávať pravidelnú údržbu objektov v sektore.
7. Architektonický výraz novostavieb a novotvarov musí rešpektovať historický charakter okolitej historickej zástavby na území sektora. Požiadavky pre novostavby sú uvedené v časti K.5.1.6 Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách.

8. Požiadavky pre jednotlivé kategórie nehnuteľností v sektore sú uvedené v časti K.5. Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby.

## **K.8 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE PRVKOV ULIČNÉHO INTERIÉRU A PARTERU**

Na predmetnom území sa v súčasnosti vyskytujú nasledovné prvky uličného interiéru: ploty, plastiky, pomníky, mobiliár a drobná architektúra. Na základe historických fotografií boli identifikované pôvodné prvky uličného interiéru, ktoré sa v tejto časti nachádzali. Súčasťou mestského interiéru boli lucernové osvetľovacie telesá najmä v predpoliach budov (v parku pred budovou súdu, v okolí bývalých kasární na Štefánikovej triede). Na Štefánikovej triede boli umiestnené reklamné pútače polygonálneho pôdorysu so strieškou (na nároží budovy kasární a pred Spolkovým domom), predajný stánok a stĺpové hodiny na nároží budovy kasární. Pôvodné oplotenia sa zachovali na ulici Cintorínska (bytový dom, škola), na ulici Damborského (4 vilky), a na Štefánikovej triede oplotenia dvoch vil. Pomníky a plastiky z 2. polovice 20. storočia sú situované v predpolí okresného úradu na Štefánikovej triede. Predpolia súdu na ulici Štúrova, okresného úradu a bývalých kasární na Štefánikovej triede sú zariadené novodobým mobiliárom. Kiosky a MHD zastávka sú v súčasnosti umiestnené na Štefánikovej triede v predpriestore vstupu do bývalých kasární (Mestská tržnica).

### ▪ Všeobecné požiadavky:

1. Dotváranie prostredia sektora novými prvkami drobnej architektúry a sochárskymi dielami je nutné riešiť koncepčne a musí byť opodstatnené z hľadiska historickej nadväznosti, či funkcie.
2. Všetky navrhované úpravy verejných plôch a priestorov, vrátane parteru a prvkov exteriérového mobiliáru musia svojim technickým a výtvarným riešením rešpektovať, resp. rehabilitovať historický charakter pamiatkového územia a jeho pamiatkové hodnoty.

### **K.8.1 Ploty**

Typickým historickým oplotením sektora je plot s podmurovkou, omietaný, murovanými piliermi ukončenými strieškou, priehľadné výplne (drôtené pletivo alebo kované stĺpiky) osadené do oceľových rámov a stĺpikov. Tento typ oplotenia sa vyskytuje najmä na ulici Damborského. Lokálne je použitý typ plného murovaného oplotenia, ktoré je omietané, s murovanými piliermi ukončený strieškou. (Cintorínska 3 a na ul. Československej armády ohraničujúc parcelu č. 2014). Všetky pôvodné historické oplotenia je potrebné zachovávať na pôvodných miestach a v pôvodnom rozsahu.

### ▪ Požiadavky:

1. Pôvodné historické oplotenia zachovať, neodstraňovať, udržiavať v dobrom stave, v ich originálnej podobe, chýbajúce časti dopĺňať podľa originálu, v identických tvaroch, materiáloch a farebnosti.
2. Obnovu alebo úpravu vykonávať umelecko-remeselne.
3. Zachovať historický spôsob oplotenia, tvorené podmurovkou, priehľadnou plochou z kovaných prvkov na podmurovke, murovanými stĺpikmi so strieškou a otváracou dvojkrídlou kovanou bránou, resp. brámkou pre peších.
4. Drôtené pletivo sa považuje za akceptovateľné, ale len ako dočasné riešenie vymedzenia pozemku.

### **K.8.2 Plastiky, pomníky a pamätné tabule**

Na území sektora sa nachádzajú plastiky a pamätníky prevažne z 2. pol. 20. storočia a zo začiatku 21. storočia. Pred budovou súdu je v predpolí umiestnená fontána a Pamätník obetiam bombardovania. Na zelenej ploche pred Mestským úradom (Štefánikova trieda 60) sú umiestnené Stĺp partnerských miest (autor: akad. soch. Milan Marciňa, 1998) a Pamätník obetiam komunizmu 1948-1989 zhotovený 2005 firmou PP INVEST, ktoré sú pamätihodnosťami mesta. Na Štefánikovej triede je v predpolí budovy Okresného úradu umiestnený Pamätník Víťazstva (autor: Julius Bártfay, 1960), Štefánikova trieda, ktorý má pamiatkovú hodnotu a je pamätihodnosťou mesta.

▪ Požiadavky:

1. Všetky historické plastiky a pomníky zachovať.
2. Obnovu a ich úpravu vykonávať umelecko-remeselne alebo reštaurátorsky.
3. Umiestnenie novej plastiky, pamiatkovej tabule alebo pomníka (situovanie, výtvarné a materiálové riešenie, rozmery, osadenie) nesmie narušiť pamiatkové hodnoty nehnuteľnosti, na ktorej bude umiestnená alebo pamiatkové hodnoty sektora.
4. Plastiky a pomníky nezastrešovať.

### **K.8.3 Osvetľovacie telesá**

Osvetľovacie telesá boli v minulosti v tomto sektore umiestnené najmä v predpoliach budov (v parku pred budovou súdu, v okolí bývalých kasární na Štefánikovej triede). Išlo o stožiarový typ svietidiel s lucernou. V súčasnosti sa uvažuje s osvetlením predpolí a rozptylových plôch budov, najmä pred budovou súdu, tržnice a okresného úradu.

▪ Požiadavky:

1. Dizajn osvetľovacích telies riešiť v jednotnom dizajne ako typický interiérový prvok územia.
2. Osvetľovacie telesá je možné riešiť formou rekonštrukčnej kópie na základe dostupných vyobrazení na historických fotografiách – stožiarové, jednoramenné, liatinové svietidlá s lucernou, resp. kvalitným kontextuálnym novotvarom s uplatnením princípu originality.

### **K.8.4 Mobilár - lavičky, smetné koše, picie fontánky, kvetináče, stojany na bicykle, markízy**

Uličný mobilár je v sektore umiestnený v predpoliach a rozptylových plochách objektov občianskej vybavenosti: pred budovou súdu na ulici Štúrova, na ulici Štefánikova trieda pred hlavným vstupom do objektu mestskej tržnice (Kasáreň) a v predpolí budovy okresného úradu na Štefánikovej triede. Ide prevažne o novodobý mobilár (lavičky, smetné koše, kvetináče) zo začiatku 21. storočia, resp. z 2. polovice 20. storočia (pred budovou súdu). Na iných plochách sektoru sa s umiestňovaním uličného mobiláru neuvažuje. Súčasný mobilár je z hľadiska ochrany pamiatkových hodnôt akceptovateľný, prípadná výmena je možná v zmysle nižšie uvedených požiadaviek. Revitalizácia mobiláru je vhodná najmä v priestore pred budovou súdu na ulici Štúrova (parc. č. 2122).

▪ Požiadavky:

1. Mobilár riešiť v jednotnom dizajne ako typický interiérový prvok územia.
2. Mobilár územia sa predpokladá na rozptylových a oddychových plochách a predpoliach objektov určených pre pohyb peších (pred budovou súdu na ulici Štúrova, pred budovou okresného úradu, na Štefánikovej triede na chodníku pozdĺž budovy mestskej tržnice a Starého divadla).
3. Zjednotiť uličný mobilár v dizajne, ideálne uplatniť princíp originality - mobilár môže byť identifikačným prvkom mesta, autorsky riešený.
4. Pri návrhu či výbere mobiláru (lavičky, smetné koše a pod.) uprednostňovať prírodné a tradičné materiály, v kontexte s okolitým historickým prostredím, odporúča sa forma kontextuálneho novotvaru.
5. Architektonické, konštrukčné a materiálové spracovanie musí vychádzať z daností mestského prostredia (nevhodné je napr. použitie masívnych drevených konštrukcií resp. drevenej guľatiny, ktoré evokujú skôr lesné prostredie).
6. Revitalizovať uličný mobilár v priestore predpolia budovy súdu (parc. č. 2123).
7. Mobilár uplatňovať v polohách oddychového charakteru ako sú predpolia a plochy so sadovými úpravami, vnútrobloky, pešia komunikácia na Štefánikovej triede pozdĺž budovy mestskej tržnice.
8. Markízy v sektore nerealizovať, keďže na území neboli historicky doložené, keďže objekty v sektore nemali funkciu predaja.

### **K.8.5 Malá architektúra – kiosky, predajné stánky, zastávky MHD**

Podľa historických fotografií bol na Štefánikovej triede, na nároží budovy kasární, umiestnený predajný stánok a stíповé hodiny. V súčasnosti je kiosk umiestnený na Štefánikovej triede pri vstupe do budovy tržnice (bývalé kasárne), predajný stánok občerstvenia sa nachádza aj na nároží ulíc Damborského a Štúrova. Zastávka MHD je umiestnená na Štefánikovej triede.

▪ Požiadavky:

1. Všetky prvky malej architektúry musia byť reverzibilné.
2. Architektonické, konštrukčné a materiálové spracovanie musí vychádzať z daností a znakov historického mestského prostredia a musí byť na patričnej kvalitatívnej a dizajnerskej úrovni.
3. Rozsah (počet) týchto prvkov je potrebné minimalizovať; s rozširovaním počtu predajných stánkov sa neuvažuje.

### **K.8.6 Spevnené plochy**

Spevnené plochy sú súčasťou riešenia povrchov predpolí, rozptylových a peších plôch objektov v sektore: pred budovou súdu na ulici Štúrova, pred budovou Okresného úradu, na Štefánikovej triede na chodníku pozdĺž budovy Mestskej tržnice a Starého divadla. V súčasnosti je riešenie spevnených plôch v sektore akceptovateľné. Zmena asfaltového povrchu na kamennú dlažbu sa predpokladá pred vstupom do budovy súdu (parc. č. 2122).

▪ Požiadavky:

1. Pri povrchových úpravách spevnení komunikačnej siete a verejných priestranstiev prihliadať na účel využitia (vozovka, pešie plochy).
2. Pri dláždených plochách uplatňovať prírodné materiály (kameň), tradičné spôsoby kladenia, raster, tvar, veľkosť a pod..
3. Povrch vozoviek určených pre motorovú dopravu je alternatívne možné s ohľadom na osobitné nároky realizovať aj z iných ako tradičných materiálov (napr. živíčný povrch).
4. Rešpektovať existujúce nivelety pôvodných vstupov do objektov, prípadné výškové rozdiely riešiť v rámci vnútornej dispozície objektov.

### **K.8.7 Nasvietenie - iluminácia historických priestorov a budov**

Predpokladá sa nasvietenie národných kultúrnych pamiatok: budova súdu na ulici Štúrova (č. ÚZPF 10545/1, parc. č. 2122), škola na ulici Cintorínska (č. ÚZPF 11847/1, parc. č. 2132), kasáreň na Štefánikovej triede (č. ÚZPF 11871/1, parc. č. 2041, 2042), bývalý Spolkový dom na ulici 7. pešieho pluku (č. ÚZPF 11893/1, parc. č. 2048) a budova školy na Štefánikovej triede (č. ÚZPF 11018/1, parc. č. 2007, 2008, 2009, 2010).

▪ Požiadavky:

1. Ilumináciu priestorov a významných objektov pamiatkovej zóny riešiť na základe projektu osvetlenia v spolupráci s odborníkom v oblasti svetlotechniky.
2. Pri spracovaní projektu osvetlenia a nasvetlenia historických priestorov a jednotlivých objektov počítať s osvetlením priebežných komunikácií v pamiatkovom území, pričom osobitnú pozornosť venovať iluminácii akcentujúcich výškových a priestorových dominánt.
3. Dodržiavať podmienku reverzibility zásahu.
4. Pri iluminácii historických priestorov a budov používať teplé farebné tóny (žlté odtiene), použitie studeného svetla s modrastými tónmi spektra je nevhodné.
5. Výsledné účinky umelého osvetlenia exteriéru nehnuteľností musia interpretovať hodnotovú podstatu a význam prostredia alebo objektov pamiatkového územia.

## K.9 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE OCHRANU A REGENERÁCIU HISTORICKEJ ZELENE

Sadové úpravy **pred budovou Krajského súdu, pred budovou nemocenskej poisťovne, pred budovou bývalého internátu Pedagogického inštitútu** (dnes okresný úrad) – štruktúrny typ 2, ostatná historická zeleň sídla.

### ▪ Požiadavky

1. Zachovať všetky štruktúry zelene tohoto typu v princípe, to zn. nie je nutné zachovať konkrétny vegetačný prvok (strom, alej), ale zachovať, resp. obnoviť ideu, ktorá je v nich obsiahnutá.
2. V prípade zmiešaných alejí je prípustná jednorázová úplná asanácia celej aleje, avšak s bezprostrednou náhradnou výsadbou vzrastlých stromov vhodného druhu.
3. Druhovú skladbu: Po získaní hodnoverných údajov sa pridržať zásady pôvodnej druhovej skladby drevín, pri absencii takýchto údajov sa pridržať dobových analógií. Ako náhrada za asanované dreviny prichádzajú do úvahy i niektoré moderné kultivary stromov odvodené od rodov pôvodne použitých (napr. namiesto lipy použiť malokorunný kultivar tohoto rodu alebo namiesto pagaštana konského použiť malokorunný kultivar tohoto rodu, ktorý je zároveň odolný voči škodcom).

Sadové úpravy s alejou **pred budovou OC Mlyny, pred mestským úradom a zeleň dvorov a záhrad** – štruktúrny typ 3, zeleň novodobá – dotvárajúca.

### ▪ Požiadavky

1. U mladších výsadiel v dobrom zdravotnom stave pravidelnou odbornou údržbou a starostlivosťou čo najviac predĺžiť periódu ich hlavného estetického účinku, u starších výsadiel v poslednej vývojovej fáze, u ktorých nie je predpoklad obnovenia ich estetického účinku prichádza do úvahy radikálna obnova celej prestárnutej výsadby alebo aleje a jej náhrada vzrastlými stromami vhodného druhu.
2. Zeleň dvorov a záhrad, často úžitková má svoje tradičné miesto v systéme zelene, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná, transformácia na zastavanú plochu iba po vyjadrení orgánu ochrany pamiatkového fondu.
3. Druhovú skladbu: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

**Hodžova ulica a Damborského ulica** – štruktúrny typ 4A, zeleň nevhodná druhovou skladbou alebo kompozíciou, vhodná v pôdorysnej schéme.

### ▪ Požiadavky

1. Rekonštrukcia v nadväznosti na celkové urbanistické riešenie priestoru.
2. Druhovú skladbu: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

## K.10 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHĽADOV, SILUETY A PANORÁMY

Z interiéru sektora je možné z polohy ulice Damborského vnímať pohľad na dominantu dvojvežia Kostola sv. Ladislava, vežu Kostola Navštívenia Panny Márie a Nitriansky hrad. Táto pamiatková hodnota a kvalita interiéru sektora vznikla historickým formovaním zástavby a uličnej siete a je potrebné ju zachovať.

### ▪ Požiadavky

1. Zachovať **pohľad č. 23 v interiéri sídla** - pohľad z ulice Damborského na panorámu s dominantami veží piaristického Kostola sv. Ladislava, hradu a Kostola Navštívenia Panny Márie. (viď. Prílohy. Fotografická dokumentácia, časť 6.2.2 – foto K.6, K.7).

- Určujúce **dial'kové pohľady** pre sektor K – vid' časť 6.3 Grafická dokumentácia - Výkres č. 01 Širšie vzťahy sú:
  1. **Pohľad č. 5** z príjazdovej komunikácie od Jarku (úsek Šúdol – Nitra, Klokočina) na panorámu pamiatkovej zóny.
  2. **Pohľad č. 6** z príjazdovej komunikácie od Serede (úsek Lehota – Dražovce) na panorámu pamiatkovej zóny.



### 3.1.10 SEKTOR N

<b>N.1</b>	<b>Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby .....</b>	<b>241</b>
<b>N.2</b>	<b>Popis z hľadiska zachovania historickej objektovej skladby ..</b>	<b>242</b>
<b>N.3</b>	<b>Požiadavky na primerané funkčné využitie .....</b>	<b>242</b>
<b>N.4</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie .....</b>	<b>243</b>
<b>N.5</b>	<b>Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby územia .....</b>	<b>245</b>
N.5.1	Národná kultúrna pamiatka a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou .....	245
N.5.2	Nehnuteľnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia, novostavby, prístavby, dostavby .....	246
<b>N.6</b>	<b>Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov .....</b>	<b>247</b>
<b>N.7</b>	<b>Požiadavky na zachovanie a regeneráciu architektonického výrazu .....</b>	<b>249</b>
N.7.1	Národná kultúrna pamiatka a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou .....	249
N.7.2	Nehnuteľnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty .....	250
N.7.3	Novostavby na mieste odstránených nehnuteľností, príp. prístavby a dostavby .....	250
<b>N.8</b>	<b>Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru .....</b>	<b>250</b>
<b>N.9</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene .....</b>	<b>251</b>
<b>N.10</b>	<b>Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy .....</b>	<b>252</b>





### 3.1.10 SEKTOR N

- Kalvárska, Misionárska, Špitálska, Štefánikova trieda

#### N.1 CHARAKTERISTIKA A POPIS SÚČASNÉHO STAVU SEKTORU Z HĽADISKA URBANISTICKÉHO, VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ZÁSTAVBY.

Urbanistickú štruktúru sektora na juhozápadnom okraji pamiatkovej zóny charakterizujú predovšetkým areály s voľnou zástavbou. Sú to areály bývalej sladovne, nemocnice, bývalého mestského chudobinca a pozemky s bytovými domami. Z areálov sladovne a nemocnice sú do pamiatkovej zóny zahrnuté iba ich severovýchodné časti s pamiatkovo hodnotnejšou zástavbou. Areál sladovne susedí s areálom nemocnice. Z juhozápadu ho lemuje Štefánikova trieda, zo severovýchodu ulica Špitálska, ktorá zo severovýchodu ohraničuje aj areál nemocnice. Areál nemocnice od areálu bývalého mestského chudobinca oddeľuje ulica 8. mája. Okrem nej areál bývalého mestského chudobinca lemuje zo severovýchodu ulica Kalvárska, zo západu pozemky solitérnych rodinných domov ulíc 8. mája no najmä Nálepková a z juhu pozemky s bytovými domami a ich garážami. Pozemky s bytovými domami situované na južnom okraji predmetného sektora ohraničujú zo západu parcely solitérnych rodinných domov ulice Nálepková a z východu parcely rodinných domov ulíc Kalvárska a Misionárska, ktorá zároveň lemuje pozemky bytových domov z juhu.

Areálu bývalej sladovne situovanej na severozápadnom konci predmetného sektora dominuje pôdorysne aj hmotovo výrazne členitá hmota bývalej sladovne s piatimi nadzemnými podlažiami a s trojicou charakteristických komínov, ktorú dopĺňa dvojkrídlová budova v súčasnosti už adaptovaného skladu s dvomi nadzemnými podlažiami. Svojím objemom obe budovy vytvárajú z troch strán uzatvorené vnútroareálové nádvorie. Súčasťou areálu je aj sociálno-prevádzkový objekt s dvomi nadzemnými podlažiami a prízemné garáže nachádzajúce sa na juhovýchodnom okraji areálu bývalej sladovne, ktorého súčasťou boli aj dve solitérne vilky s jedným nadzemným podlažím, secesná aj s čiastočne využitým podkrovím, situované v blízkosti ulice Špitálska.

Väčšiu plochu v strede sektora zaberá časť areálu nemocnice zahrnutá do pamiatkovej zóny, ktorú tvoria zväčša solitérne budovy, v niektorých prípadoch doplnené mladšími prístavbami. Hlavný vstup do areálu je orientovaný do ulice Špitálska a naň nadväzuje hlavná vnútroareálová komunikácia. Na priamu líniu hlavnej vnútroareálovej komunikácie sa kolmo napájajú ďalšie cesty a chodníky sprístupňujúce jednotlivé pavilóny a budovy. Voľné nespevnené plochy areálu sú sadovo upravené a obsahujú vyšší podiel vzrastlej zelene. V severovýchodnej časti areálu nemocnice sa nachádza dominantná hlavná budova bývalej Župnej nemocnice, po obvode ktorej je situovaných niekoľko viackrát prestavovaných, resp. dostavovaných pavilónov z konca 19. storočia. Hlavná budova bývalej nemocnice má dve nadzemné podlažia a jej severozápadné krídlo z 30. rokov 20. storočia tri nadzemné podlažia. Pavilóny bývalej Župnej nemocnice mali pôvodne jedno nadzemné podlažie. Uvedenú podlažnosť si zachoval iba pavilón na parc. č. 4549. Ostatné pavilóny boli viacerými prestavbami a nadstavbami zvýšené na dve nadzemné podlažia. Objekty s jedným nadzemným podlažím, najmä však s dvomi nadzemnými podlažiami sa nachádzajú aj v severozápadnej časti areálu nemocnice. Garáže, ako posledný väčší objekt v tomto priestore, boli postavené v severozápadnej časti areálu v 3. tretine 20. storočia a dosahujú výšku troch nadzemných podlaží.

Areálu bývalého mestského chudobinca dominuje trojkrídlová budova s dvomi nadzemnými podlažiami postavená v roku 1926. Jej pôdorysné situovanie nekorešponduje s líniami okolitých ulíc, ale hlavné priečelie je orientované smerom na vrchol Zobora. Severná časť areálu je sadovo upravená a vyskytuje sa v nej väčší podiel vzrastlej zelene. V južnej časti areálu sa nachádzajú prízemné utilitárne objekty a na západnom okraji areálu je situovaná stavba dosahujúca výšku troch nadzemných podlaží.

Dva bytové domy na južnom okraji sektora boli vybudované v 60. – 70. rokoch 20. storočia. V juhovýchodnej časti sektora sa nachádza bodový bytový dom so šiestimi nadzemnými podlažiami, na ktorého pozemku sú situované aj stavby garáží. Bytový dom v juhozápadnej časti sektora má tri nadzemné podlažia a tri sekcie radené pozdĺž ulice Misionárska.

## N.2 POPIS Z HĽADISKA ZACHOVANIA HISTORICKEJ OBJEKTOVEJ SKLADBY

Historická objektová skladba sektora je relatívne špecifická, nakoľko sa skladá predovšetkým zo stavieb situovaných v areáloch bývalej sladovne, nemocnice a bývalého mestského chudobinca. V sektore najpočetnejšiu skupinu tvorí 10 zdravotníckych objektov (pavilónov nemocnice), nasleduje 9 technicko-prevádzkových stavieb, 7 stavieb garáží, 2 bytové domy, 2 vily, 1 sladovňa, 1 chudobinec, 1 sociálno-prevádzková budova, 1 sklad, 1 kaplnka, 1 zmrzlináreň, 1 brána, 1 administratívna budova a 1 vrátnica.

V sektore sa nachádza jedna národná kultúrna pamiatka:

- Nemocnica (hlavná budova bývalej Župnej nemocnice) č. ÚZPF 11869/1, situovaná v areáli na Špitálskej 6, parc. č. 4552/1-2, k. ú.: Nitra.

Žiadna nehnuteľnosť v sektore nie je vytypovaná na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku. V sektore sa ďalej nachádza 15 nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou ( z toho 1 pamätihodnosť – Štefánikova trieda 79), 20 nehnuteľností rešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia a 3 nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia ( bytový dom na Kalvárskej ulici 4, parc. č. 4408/2, vrátnica a administratívna budova v areáli chudobinca, parc.č. 4436 a 4432).

Areál bývalej sladovne je situovaný v severozápadnej časti predmetného sektora. Tvorí ho šesť doposiaľ zachovaných objektov. Továrň na výrobu sladú bola založená v roku 1887 a z tohto obdobia pochádza jadro budovy sladovne a historizujúca vila na Špitálskej 4. V roku 1891 pribudla stavba skladu (súčasné severozápadné krídlo bývalého skladu). Stavba sladovne a podobne aj budova skladu bola od konca 19. storočia postupne dostavovaná a rozširovaná. Vila na Špitálskej ulici 2, tvoriaca taktiež súčasť areálu bývalej sladovne, bola postavená v roku 1905 s využitím historizujúco-secesného tvaroslovia, inšpirovaného ľudovou architektúrou. Areál bývalej sladovne ďalej dopĺňa sociálno-prevádzková budova z roku 1942 a objekt garáží, pravdepodobne z toho istého obdobia.

Väčšiu plochu v strede sektora zaberá časť areálu nemocnice zahrnutá do pamiatkovej zóny, ktorú tvoria zväčša solitérne budovy. Najstaršiu zástavbu tvoria objekty bývalej Župnej nemocnice sústredené vo východnej časti areálu nemocnice. Bývalá Župná nemocnica bola postavená v rokoch 1893 až 1894 podľa návrhu budapeštianskeho architekta Alajosa Hauszmanna v historizujúcom slohu. Dominantná hlavná budova bývalej Župnej nemocnice, akcentovaná charakteristickou vežou, sa napriek úpravám a dostavbe severozápadného krídla v 30. rokoch 20. storočia, zo slohového hľadiska zachovala relatívne najlepšie. Pôvodný areál bývalej Župnej nemocnice tvorili okrem hlavnej budovy ďalšie štyri pavilóny s jedným nadzemným podlažím, situované po obvode hlavnej budovy. Napriek niekoľkým dostavbám si prízemnú hmotu a podstatné prvky architektonického výrazu do určitej miery zachoval pavilón na parc. č. 4549. Zvyšné tri pavilóny boli postupne prestavované a nadstavované. Už koncom 19. storočia bol rozšírený a nadstavaný psychiatrický pavilón. K pôvodným objektom areálu bývalej Župnej nemocnice patrí aj prízemná stavba technicko-prevádzkového charakteru na parc. č. 4538/15. Ďalšia výraznejšia stavebná aktivita sa v areáli nemocnice uskutočnila v období 30., resp. 40. rokov 20. storočia, kedy bol areál rozšírený aj na plochy medzi dnešnou hlavnou komunikáciou a areálom bývalej sladovne. Vznikla hlavná vstupná brána od Špitálskej ulice, okrem rozšírení pavilónov bývalej Župnej nemocnice bol vybudovaný ďalší solitérny pavilón, ako aj objekt kotolne a údržby. Objekty na severozápadnom okraji areálu nemocnice boli postavené a upravované v 2. polovici 20. storočia a nedisponujú pamiatkovými hodnotami.

Juhovýchodne od areálu nemocnice sa za ulicou 8. mája nachádza areál bývalého mestského chudobinca, ktorému dominuje trojkrídlová budova s dvomi nadzemnými podlažiami, postavená v roku 1926. Táto budova je zároveň jedinou pamiatkovo hodnotnou stavbou areálu. Všetky ostané stavby vznikli až po funkčnej adaptácii mestského chudobinca v 2. polovici 20. storočia a nedisponujú žiadnymi pamiatkovými hodnotami, podobne ako bytové domy a garáže na juhovýchodnom okraji sektora.

## N.3 POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

Sektor tvoria ťažiskovo areály bývalej sladovne, nemocnice, bývalého mestského chudobinca a bytových domov. Areál bývalej sladovne je vyžívaný iba čiastočne a funkčné využitie objektov je oproti pôvodnej funkcii zmenené, prevažuje administratíva a služby. Zástavba v areáli nemocnice si zachováva pôvodné funkčné využitie. Zástavba v areáli bývalého mestského chudobinca má prevažne administratívne využitie.

V bytových domoch z 2. polovice 20. storočia sa udržiava funkcia bývania. Predovšetkým v areáloch bývalej sladovne a bývalého mestského chudobinca zachovanie, resp. obnovenie pôvodného funkčného využitia nie je pravdepodobné. Pre tieto časti sektora je prípustné také funkčné využitie, ktoré nebude mať negatívny vplyv na zachovanie pamiatkových hodnôt územia.

▪ Požiadavky

1. Nehnuteľnosti v sektore využívať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
2. V areáli bývalej sladovne nie je nutné, ale je možné obnoviť výrobu sladu.
3. Areál bývalej sladovne je vhodné využiť na funkcie adekvátne polohe v širšom centre mesta a uskutočniť jeho funkčnú premenu – konverziu.
4. Niektoré budovy areálu bývalej sladovne majú v súčasnosti už zmenené funkčné využitie (reštaurácia, lekáreň, administratíva, obchod), ktoré je vyhovujúce a nie je potrebné ho meniť.
5. Celkovo pre areál bývalej sladovne sú vhodné funkcie občianskej vybavenosti (obchod, služby, prechodné bývanie, stravovanie, administratíva, kultúra, šport a pod.) a doplnkovo aj bývanie.
6. V areáli nemocnice zachovať a udržiavať pôvodné funkčné využitie a existujúce budovy aj prípadné nové stavby využívať pre účely zdravotníctva; doplnkovo je možné niektoré stavby využívať aj ako objekty technicko-prevádzkového zázemia nemocnice.
7. Priestory budovy bývalého mestského chudobinca je vhodné využívať na účely prechodného ubytovania, sociálnych služieb, zdravotníctva, administratívy a pod..
8. Zachovať funkčné využitie budov na Kalvárskej 4 a Misionárskej 2, 4, 6 vo forme bývania.
9. Pri adaptácii objektov je akceptovateľné iba také nové funkčné využitie, ktoré si nevyžiada nevhodné zásahy, spôsobujúce ohrozovanie, poškodzovanie alebo ničenie pamiatkových hodnôt nehnuteľností sektora.
10. Funkčné využitie nehnuteľností sektora musí zohľadňovať ich kapacitné možnosti a zachované architektonické riešenie.
11. V dôsledku funkčného využitia alebo jeho zmien nemeniť architektonické riešenie fasád budov vyhlásených za národnú kultúrnu pamiatku a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou.
12. Predovšetkým v rámci areálov bývalej sladovne a nemocnice, prípadne aj bývalého mestského chudobinca riešiť parkovanie najvhodnejšie formou podzemných parkovísk, prípadne parkovacích domov a pod., súčasne tak, aby sa negatívne neprejavil na ostatných zachovaných budovách (najmä na národnej kultúrnej pamiatke a nehnuteľnostiach s pamiatkovou hodnotou) a priestoroch uvedených areálov.
13. V rámci podkrovných priestorov národnej kultúrnej pamiatky a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou akceptovať iba také funkčné využitie, ktoré nebude mať výraznejšie nároky na denné svetlo a nebude si vyžadovať zmeny objemu a tvaru strechy.
14. Predovšetkým v areáloch nemocnice a bývalého mestského chudobinca preferovať zachovanie plôch zelene a nemeniť ich na spevnené plochy (napr. parkoviská, odstavné plochy a pod.), resp. stavebné pozemky.

#### **N.4 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE**

Zachovanie historického pôdorysu a parcelácie predstavuje základný predpoklad zachovania pamiatkových hodnôt územia sektora. Z tohto dôvodu nie sú prípustné zmeny uličnej siete, charakteristických priestorov vo vnútri areálov bývalej sladovne, nemocnice a bývalého mestského chudobinca, zmeny ich dimenzii alebo ich zastavovanie. Potrebné je zachovať charakteristickú pôdorysnú schému, ako aj uličnú a stavebnú čiaru definovanú predovšetkým objektmi a pozemkami vytvorenými v období konca 19. až 40. rokov 20. storočia. Prípadné zmeny parcelácie sú prípustné, iba ak nespôsobia ohrozenie, poškodenie alebo zánik pamiatkových hodnôt v rámci sektora.

▪ Požiadavky:

1. Základ historického pôdorysu tvoreného usporiadaním Štefánikovej triedy, ulíc Špitálska, 8. mája, Kalvárska a Misionárska, popri ktorých sa vytvorili areály bývalej sladovne, nemocnice, bývalého mestského chudobinca, a pozemky s bytovými domami na Kalvárskej 4 a Misionárskej 2, 4 a 6, zachovať a regenerovať.
2. Historický pôdorys areálu bývalej sladovne, tvorený predovšetkým budovami bývalej sladovne, skladu a víl na Špitálskej 2 a 4 zachovať, udržiavať a regenerovať.
3. Nezastavovať priestor vnútorného nádvorja areálu bývalej sladovne vymedzený predovšetkým budovami bývalej sladovne a skladu.
4. Možnosť rehabilitovať hlavný vstup do areálu bývalej sladovne zo Štefánikovej triedy v polohe medzi bývalou sladovňou a bývalým skladom na parc. č. 4564/75 v k. ú.: Nitra.
5. Nezastavovať priestor areálu medzi vilami na Špitálskej 2 a 4.
6. Úpravy, resp. prípadné novostavby alebo dostavby na ploche areálu bývalej sladovne musia rešpektovať historický pôdorys tvorený voľnou zástavbou zloženou zo solitérnych objektov pôdorysne usporiadaných predovšetkým podľa pôdorysnej línie ulice Špitálska.
7. Prípustné sú iba také úpravy, dostavby, prípadne novostavby na území areálu bývalej sladovne, ktoré nezmenia charakter historického pôdorysu tvoreného voľnou areálovou zástavbou.
8. Historický pôdorys areálu nemocnice tvorený predovšetkým budovami bývalej Župnej nemocnice, ako aj ďalšími budovami areálu rozširovaného v 30. až 40. rokoch 20. storočia zachovať, udržiavať a regenerovať.
9. Zachovať historické pôdorysné usporiadanie budov areálu bývalej Župnej nemocnice (juhovýchodná polovica časti areálu súčasnej nemocnice situovanej v pamiatkovej zóne) založené na pravouhlej pôdorysnej schéme odvodenej od pôdorysnej polohy hlavnej budovy bývalej Župnej nemocnice na parc. č. 4552/1 v k. ú.: Nitra.
10. Nezastavovať parc. č. 4530, 4538/4, 4538/5, 4538/7, 4538/8, 4538/9, 4538/10, 4538/11, 4538/12, 4538/13, 4538/14, 4538/16, 4538/17, 4538/24, 4538/25, 4538/26, 4538/27, 4538/30, 4553, 4563/1, 4563/6, 4563/9 a 4563/10 v k. ú.: Nitra, medzi jednotlivými pavilónmi areálu nemocnice, predstavujúce predovšetkým plochy zelene a vnútroareálové komunikácie, ani parcely, ktoré v budúcnosti môžu vzniknúť zlučovaním alebo delením plochy uvedených parciel.
11. Zachovať a regenerovať hlavný vstup do areálu nemocnice zo Špitálskej ulice, ako aj naň nadväzujúcu hlavnú komunikáciu areálu nemocnice na parc. č. 4530 v k. ú.: Nitra.
12. Zmena parcelácie areálu nemocnice je prípustná v polohách medzi líniou stanovenou parc. č. 4563/13 a severozápadnou hranicou pozemku areálu nemocnice za rešpektovania ostatných požiadaviek pre zachovanie a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie, vzťahujúcich sa k areálu nemocnice.
13. Úpravy, dostavby, resp. prípadné novostavby na ploche časti areálu nemocnice začlenenej do pamiatkovej zóny, musia rešpektovať historický pôdorys tvorený voľnou zástavbou zloženou zo solitérnych objektov pôdorysne usporiadaných podľa pravouhlej pôdorysnej schémy odvodenej od pôdorysnej polohy hlavnej budovy bývalej Župnej nemocnice na parc. č. 4552/1 v k. ú.: Nitra.
14. Prípustné sú iba také úpravy, dostavby, prípadne novostavby na území časti areálu nemocnice začlenenej do pamiatkovej zóny, ktoré nezmenia charakter historického pôdorysu tvoreného voľnou pravouhlo usporiadanou areálovou zástavbou.
15. Nie sú prípustné také zmeny parcelácie a historického pôdorysu, na základe ktorých by mohol vzniknúť iný druh zástavby areálu nemocnice, ako existujúca voľná pravouhlo usporiadaná areálová zástavba, a to tak vo vnútri, ako aj po obvode pozemku areálu nemocnice.
16. Historický pôdorys areálu bývalého mestského chudobinca zachovať, udržiavať a regenerovať minimálne v rozsahu pôdorysu samotnej budovy bývalého mestského chudobinca, čestného dvora a prístupovej komunikácie k hlavnému vstupu do objektu v strede hlavného (stredného) krídla, ako aj sadovej úpravy v severnej časti pozemku na parc. č. 4436 v k. ú.: Nitra.
17. Nezastavovať, udržiavať a regenerovať parc. č. 4436 v k. ú.: Nitra, so sadovou úpravou, čestným dvorom a prístupovou komunikáciou k hlavnému vstupu do objektu bývalého mestského chudobinca, ako aj parc. č. 4435/1 v k. ú.: Nitra v polohách medzi bývalým mestským chudobincom a Kalvárskou ulicou, resp. parc. č. 4431 v k. ú.: Nitra, ani parcely, ktoré v budúcnosti môžu vzniknúť zlučovaním alebo delením plochy uvedených parciel.

18. Parc. č. 4429, 4430, 4431, 4432 a 4435/2 v k. ú.: Nitra pod stavbami na mieste niekdajších záhrad bývalého mestského chudobinca nie sú historické, preto ich nie je v budúcnosti potrebné rešpektovať.
19. Zmena parcelácie v areáli bývalého mestského chudobinca je prípustná na západnom a južnom okraji pozemku v súčasnosti parc. č. 4429, čiastočne 4430, 4432, čiastočne 4435/1 a 4435/2, v k. ú.: Nitra. Vzdialenosť eventuálnych nových stavieb na uvedených parcelách od budovy bývalého mestského chudobinca nesmie byť menšia ako súčasná vzdialenosť zmienených parciel (okrem parc. č. 4435/1 v k. ú.: Nitra) od parc. č. 4433 v k. ú.: Nitra, na ktorej je vybudovaný objekt bývalého mestského chudobinca.
20. Prípadné novostavby na ploche na západnom a južnom okraji pozemku časti areálu bývalého mestského chudobinca, v súčasnosti parc. č. 4429, čiastočne 4430, 4432, čiastočne 4435/1 a 4435/2 v k. ú.: Nitra, nemôžu vytvoriť kompaktnú radovú zástavbu. Na uvedenej ploche je prípustná iba voľná areálová zástavba vytvorená zo solitérnych objektov pôdorysne usporiadaných podľa pôdorysnej línie južnej a západnej hranice pozemku areálu bývalého mestského chudobinca.
21. Parcelácia na južnom okraji sektora (bytové domy na Kalvárskej 4 a Misionárskej 2, 4 a 6) nie je historická, napriek tomu môže zostať zachovaná, akceptovateľná je však aj jej zmena.
22. Prípustná je iba taká zmena parcelácie na pozemkoch na Kalvárskej 4 a Misionárskej 2, 4 a 6 (parc. č. 4408/2, 4425, 4426, 4427 a 4428 v k. ú.: Nitra), ktorá v predmetných polohách zachová voľnú areálovú zástavbu pôdorysne usporiadanú podľa pôdorysnej línie ulice Misionárska, pričom maximálna zastavanosť plochy parciel musí byť menšia ako polovica plochy pôvodných pozemkov na Kalvárskej 4 a Misionárskej 2, 4 a 6.
23. Radové usporiadanie stavieb garáží na Kalvárskej 4, prípadne aj Misionárskej 2, 4 a 6 je akceptovateľné.
24. V sektore nevytvárať nové komunikačné prepojenia.
25. Zachovať uličnú čiaru Štefánikovej triedy, ulíc Špitálska, 8. mája, Kalvárska a Misionárska v rámci areálov bývalej sladovne, nemocnice, bývalého mestského chudobinca a bytových domov na Kalvárskej 4 a Misionárskej 2, 4 a 6 v pôvodných historických polohách.
26. Okrem niektorých pôvodných objektov areálov bývalej sladovne a nemocnice, ktorých časti sú postavené v kontakte s uličnou čiarou, nie je v sektore prípustné situovanie nových stavieb, dostavieb, resp. ich častí, do polôh v kontakte s uličnou čiarou.

## **N.5 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU MATERIÁLOVEJ A OBJEKTOVEJ SKLADBY**

Relatívne dobré zachovanie materiálovej a objektovej skladby sektora ovplyvnili predovšetkým nehnuteľnosti disponujúce pamiatkovými hodnotami, vybudované a prípadne upravované v období konca 19. až 40. rokov 20. storočia. Pôvodné materiálové riešenie charakteristické a typické pre jednotlivé objekty je potrebné zachovávať, udržiavať a obnovovať, najmä v polohách fasád a striech. Sekundárne úpravy nehnuteľností, ktoré nekorešpondujú s pôvodným materiálovým riešením objektov, je vhodné postupne nahrádzať úpravami preferujúcimi pôvodné materiály. V prípadoch nehnuteľností, ktoré pamiatkovými hodnotami nedisponujú, ale pamiatkové hodnoty územia rešpektujú, prípadne nerešpektujú, ako aj na novostavbách, prístavbách alebo dostavbách, je vhodné používať materiály, korešpondujúce so zástavbou z obdobia konca 19. až 40. rokov 20. storočia.

### **N.5.1 Národná kultúrna pamiatka a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou**

- Požiadavky:
  1. Zachovať, udržiavať a obnovovať pôvodné materiálové riešenie:
    - kamenných konštrukcií (murivá stien, soklov a stĺpov, múriky, zábradlia, vyrovnávacie a terénne schodiská);
    - kamenných prvkov (zábradlia, ozdobné tvaroslovné prvky, dlažby);
    - tehlových konštrukcií (murivá stien, vrátane neomietaných tehlových murív, lemov stupňovito ukončených štítových múrov a prvkov plastického tvaroslovného členenia fasád, soklov, stĺpov, múrikov a zábradlí, komíny, ohradné múry a oplotenia pozemkov, podmurovky plotov a soklových

- časť oplození, stĺpy vstupných brán na pozemok, neomietané aj omietané stĺpiky oplozenia, vyrovnávacie terénne schodiská);
- železobetónových konštrukcií (zábradlia, stĺpy, preklady, stropy, markízy, balkóny);
  - konštrukcii z tvárnic (ploty);
  - omietok (hladké a škrabané povrchy soklov, fasád, stĺpov, komínov, múrikov, zábradlí, ohradných múrov a oplození, podmuroviek plotov a soklových časť oplození, stĺpov vstupných brán na pozemok a stĺpikov oplození, omietkové tvaroslovné prvky fasád);
  - štukových prvkov plastického tvaroslovného členenia;
  - umelého kameňa (povrchy soklov, konštrukcie a povrchy stĺpov brán a orámovaní brán, povrchové úpravy prvkov plastického tvaroslovného členenia fasád);
  - keramických prvkov (maloformátová strešná krytina);
  - vlákno cementových prvkov (šablónová strešná krytina);
  - drevených prvkov (výplne okenných otvorov, výplne dverných otvorov, zábradlia, stĺpy, konštrukcie krovov, tvaroslovné prvky fasád, obklady fasád, markízy);
  - kovových prvkov (výplne okenných otvorov, výplne dverných otvorov, mreže, markízy, kované koše na kvetináče, zábradlia, vstupné brány a bránky na pozemok, menšie plechové technické vetracie vikiere, plechová strešná krytina, strešná krytina z plátov medeného plechu, ozdobné kovové prvky na hrebeňoch a vrcholoch striech, stĺpiky plotov, kované výplne plotov, pletivové výplne plotov z tenkého aj hrubého drôtu, koľajnice železničnej vlečky);
  - iných súčastí stavieb, disponujúcich pamiatkovou hodnotou;
2. Sekundárne zrealizované nátery soklov z umelého kameňa na nehnuteľnostiach s pamiatkovou hodnotou v sektore v rámci realizácie obnov a úprav odstraňovať a ponechať sokle v pôvodnom výraze umelého kameňa bez náterov, ktoré by prekryvali jeho prirodzenú farebnosť a štruktúru.
  3. Preferovať povrchové úpravy fasád formou náterov, najvhodnejšie vápenných.
  4. Preferovať povrchové úpravy výplní okenných a dverných otvorov formou krycích náterov
  5. Pred stanovením farebného odtieňa povrchových úprav fasád a výplní okenných a dverných otvorov je potrebné vykonať zisťovanie pôvodnej farebnosti a túto uplatniť. V prípade, že pôvodné nátery sa nezachovali, je potrebné pri stanovovaní farebnosti objektov disponujúcich pamiatkovými hodnotami vychádzať zo zistení v analogických situáciách.
  6. V prípade fasád nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou, ktorých povrchovú úpravu tvoria škrabané omietky, pôvodné omietky v maximálnej možnej miere zachovávať a neodstraňovať, neprekryvať farebnými nátermi, resp. omietkami iného druhu a v rámci obnov a úprav obnovovať ich povrchovú úpravu v pôvodnej štruktúre a farebnosti.
  7. Nezatepľovať fasády.
  8. Preferovať drevené výplne otvorov a neuplatňovať plastové výplne otvorov.
  9. Vymenenú strešnú krytinu ( plechová, betónová, asfaltový šindel a pod.) nahradiť pôvodným typom strešnej krytiny.

#### N.5.2 Nehnuteľnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia, novostavby, prístavby, dostavby

1. Dominantne neuplatňovať výrazne kontrastné materiálové (napr.: kov, sklo, plast) a farebné riešenie (napr.: výrazne chromatické farby), ako aj povrchové úpravy (napr.: vysoko leštené povrchy) fasád a strešných krytín,
2. Používať materiálové a farebné riešenie, ako aj povrchové úpravy fasád a strešných krytín, korešpondujúce s pôvodným materiálovým a farebným riešením, ako aj povrchovými úpravami fasád a strešných krytín nehnuteľností vybudovaných v sektore v období od konca 19. storočia až do polovice 20. storočia, ako sú najmä:
  - omietané fasády vrátane soklov povrchovo upravené nátermi, neomietané murované komíny,
  - povrchová úprava soklov z umelého kameňa,
  - drevené výplne otvorov povrchovo upravené kryciami nátermi,
  - maloformátové keramické škridly prírodnej farebnosti s matným povrchom (dvojdružkové alebo bobrovka), prípadne v areáli bývalej sladovne aj vlákno cementové šablóny šedej farby alebo plech,

## N.6 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

V prevažnej časti sektora sa do súčasnosti v relatívne vysokej miere zachovalo pôvodné výškové a priestorové usporiadanie zástavby, ťažiskovo tvorené nehnuteľnosťami v areáloch bývalej sladovne, nemocnice a bývalého mestského chudobinca. Areál bývalej sladovne výškovo akcentuje objekt bývalej sladovne, časť areálu nemocnice začlenenú do pamiatkovej zóny akcentuje hlavná budova bývalej Župnej nemocnice s charakteristickou vežou a areál bývalého mestského chudobinca akcentuje trojkrídlová stavba bývalého mestského chudobinca. Zachovanie pôvodného výškového a priestorového usporiadania zástavby predstavuje jeden z rozhodujúcich predpokladov pre zachovanie pamiatkových hodnôt územia sektora, a preto nie je prípustné zvyšovanie podlažnosti pôvodnej zástavby, ako výstavba novostavieb, nerešpektujúcich výškové a priestorové usporiadanie predmetného sektora. Z hľadiska zachovania pamiatkových hodnôt sektora je rovnako neprípustné menenie voľnej areálovej zástavby na iný druh zástavby.

### ▪ Požiadavky:

1. V rámci celého sektora nie je prípustné, aby voľná areálová zástavba jednotlivých areálov sa zmenila a to aj v časti niektorého z areálov, na iný druh zástavby, napríklad na radovú, kompaktnú blokovú a pod.
2. Zachovať priestory Štefánikovej triedy, ulíc Špitálska, 8. mája, Kalvárska a Misionárska v pôvodných dimenziách vymedzených historickou zástavbou a k nej prislúchajúcimi pozemkami. Zmienené ulice nerozširovať.
3. Zachovať výškové usporiadanie zástavby areálu bývalej sladovne s dvomi vilami na severovýchodnom okraji areálu s 1 nadzemným podlažím a tradičnými strechami (valbová, sedlová) s budovou skladu s 2 až 3 nadzemnými podlažiami a tradičnou strechou (sedlovou, valbovou) v juhozápadnej časti areálu a s dominantnou budovou bývalej sladovne s 5 nadzemnými podlažiami uprostred areálu, zastrešenú sedlovými a pultovými strechami.
4. Zachovať charakter zástavby areálu bývalej sladovne, ktorý tvorí voľná areálová zástavba.
5. V rámci areálu bývalej sladovne sú prípustné iba také úpravy, ktoré umožnia zachovanie existujúcich objektov ako solitérov, tvoriacich voľnú areálovú zástavbu.
6. Prípadnými úpravami, dostavbami alebo novostavbou nesmie byť eliminovaná, resp. potlačená, výšková dominancia budovy bývalej sladovne.
7. Zachovať a nezastavovať priestor vnútorného nádvorja areálu bývalej sladovne, vymedzený predovšetkým budovami bývalej sladovne a skladu.
8. Perspektívne odstrániť novodobú prístavbu spájajúcu budovu bývalej sladovne a skladu na severozápadnom okraji areálu s možnosťou rehabilitovať v pôvodnej polohe hlavný vstup do areálu bývalej sladovne zo Štefánikovej triedy.
9. Eventuálna novostavba je akceptovateľná iba na juhovýchodnom okraji areálu bývalej sladovne s výškou do 3 nadzemných podlaží, pričom jej výška na severovýchodnom konci (orientovanom do ulice Špitálska ) nesmie presiahnuť 2 nadzemné podlažia a pôdorysne musí byť od juhozápadnej uličnej čiary Špitálskej odsadená minimálne vo vzdialenosti, ktorá zodpovedá pôdorysnému rozmeru odsadenia vily na Špitálskej 4 od juhozápadnej uličnej čiary Špitálskej.
10. Zachovať situovanie viliek na Špitálskej 2 a 4, nezastavovať priestor medzi oboma vilami a taktiež priestor medzi vilami a juhozápadnou uličnou čiarou ulice Špitálska.
11. Odstránená môže byť jednopodlažná prístavba na severovýchodnej strane budovy bývalej sladovne z 2. polovice 20. storočia.
12. Zachovať výškové a priestorové usporiadanie zástavby areálu nemocnice a to najmä v polohách objektov bývalej Župnej nemocnice v juhovýchodnej polovici časti areálu začlenej do pamiatkovej zóny (hlavná budova s 2 nadzemnými podlažiami a s prístavbou s 3 nadzemnými podlažiami, zastrešená prevažne valbovou strechou; pavilóny pôvodne s 1 nadzemným podlažím a sedlovými strechami, neskôr väčšinou rozšírené a nadstavané o ďalšie nadzemné podlažie), ako aj objektov vybudovaných v 30. až 40. rokoch 20. storočia s 2 nadzemnými podlažiami a valbovými, resp. plochými strechami v severozápadnej polovici časti areálu začlenej do pamiatkovej zóny.



13. Zachovať charakter zástavby časti areálu nemocnice začlenenej do pamiatkovej zóny, ktorý tvorí voľná areálová zástavba.
14. V rámci časti areálu nemocnice začlenenej do pamiatkovej zóny sú prípustné iba také úpravy, ktoré umožnia zachovanie existujúcich objektov ako solitérov, tvoriacich voľnú areálovú zástavbu.
15. Výškovým usporiadaním prípadných novostavieb v časti areálu nemocnice začlenenej do pamiatkovej zóny nemôže byť eliminovaná, resp. potlačená výšková dominancia hlavnej budovy bývalej Župnej nemocnice na parc. č. 4552/1 v k. ú.: Nitra.
16. Zachovať a nezastavovať plochy zelene a vnútroareálových komunikácií na parc. č. 4530, 4538/4, 4538/5, 4538/7, 4538/8, 4538/9, 4538/10, 4538/11, 4538/12, 4538/13, 4538/14, 4538/16, 4538/17, 4538/24, 4538/25, 4538/26, 4538/27, 4538/30, 4553, 4563/1, 4563/6, 4563/9 a 4563/10 v k. ú.: Nitra, ani parcely, ktoré v budúcnosti môžu vzniknúť zlučovaním alebo delením plochy uvedených parciel.
17. Nie je potrebné zachovať objekty z 2. polovice 20. storočia v severozápadnej časti areálu nemocnice na parc. č. 4557, 4559/2, 4559/3, 4560, 4561 a 4562, v k. ú.: Nitra.
18. V severozápadnej časti areálu nemocnice sú akceptovateľné úpravy, dostavby alebo novostavby po odstránení existujúcich stavieb na parc. č. 4557, 4559/2, 4559/3, 4560, 4561 a 4562, v k. ú.: Nitra, s výškou do 3 nadzemných podlaží, pričom ich situovanie musí byť odsadené od juhozápadnej uličnej čiary Špitálskej do vzdialenosti umožňujúcej zachovanie pôvodného plota areálu nemocnice.
19. Novostavby, resp. dostavby na ploche areálu nemocnice musia byť situované tak, aby rešpektovali pravouhlé usporiadanie zástavby areálu nemocnice odvodené od pôdorysného tvaru a polohy hlavnej budovy bývalej Župnej nemocnice na parc. č. 4552/1 v k. ú.: Nitra.
20. Nie sú prípustné také zmeny priestorového usporiadania zástavby časti areálu nemocnice začlenenej do pamiatkovej zóny, na základe ktorých by mohol vzniknúť iný druh zástavby areálu nemocnice ako existujúca voľná pravouhlo usporiadaná areálová zástavba a to tak vo vnútri, ako aj po obvodě pozemku areálu nemocnice.
21. Zachovať výškové a priestorové usporiadanie bývalého mestského chudobinca tvorené trojkřídlou budovou priečelím orientovanou na vrch Zobora, s 2 nadzemnými podlažiami a využitým podkrovím, zastrešenou valbovou strechou akcentovanou centrálnou situovanou helmicovou vežičkou. Nevytvárať žiadne prístavby k budove bývalého mestského chudobinca.
22. Regenerovať sadovú úpravu pred objektom bývalého mestského chudobinca v severnej časti pozemku na parc. č. 4436 v k. ú.: Nitra. Predmetnú plochu nezastavovať.
23. Nezastavovať parc. č. 4435/1 v k. ú.: Nitra v polohách medzi bývalým mestským chudobincem a Kalvárskou ulicou, resp. miesto po prípadnom odstránení utilitárnej stavby na parc. č. 4431 v k. ú.: Nitra, ani parcely, ktoré v budúcnosti môžu vzniknúť zlučovaním alebo delením plochy uvedených parciel.
24. Budovu na parc. č. 4432 v k. ú.: Nitra, ako aj stavby utilitárneho charakteru na parc. č. 4429, 4430, 4431 v k. ú.: Nitra priestorovo ani výškovo nezväčšovať, možnosť ich priestorovo alebo výškovo redukovať, resp. odstrániť.
25. Prípadné novostavby v areáli bývalého mestského chudobinca sú akceptovateľné iba na západnom a južnom okraji pozemku (v súčasnosti parc. č. 4429, čiastočne 4430, 4432, čiastočne 4435/1 a 4435/2, v k. ú.: Nitra), nesmú však vytvoriť kompaktnú radovú zástavbu. Na uvedenej ploche je prípustná iba voľná areálová zástavba vytvorená zo solitérnych objektov pôdorysne usporiadaných podľa pôdorysnej línie južnej a západnej hranice pozemku areálu bývalého mestského chudobinca. Výšková úroveň ich odkvapů (resp. najvyššia úroveň fasády) musí byť situovaná nižšie ako výšková úroveň odkvapů hlavného křídla bývalého mestského chudobinca. Výšková úroveň hrebeňa ich strechy (resp. najvyššieho bodu novostavby) musí byť situovaná nižšie ako výšková úroveň hrebeňa strechy hlavného křídla bývalého mestského chudobinca.
26. Prípadná novostavba objektu na južnom okraji areálu bývalého mestského chudobinca (po odstránení existujúcich objektov na parc. č. 4429 a 4430 v k. ú.: Nitra) musí byť odsadená od juhozápadnej uličnej čiary Kalvárskej ulice minimálne do vzdialenosti, ktorá zodpovedá pôdorysnému rozmeru odsadenia severozápadného nárožia bývalého mestského chudobinca od juhozápadnej uličnej čiary Kalvárskej ulice.
27. Bytový dom na Kalvárskej 4 priestorovo a výškovo nezväčšovať.
28. Bytový dom na Misionárskej 2, 4 a 6 priestorovo a výškovo nezväčšovať.

29. V areáli bytového domu na Misionárskej 2, 4 a 6 je akceptovateľné vybudovanie novostavby iba na severnom okraji parc. č. 4428 v k. ú.: Nitra s výškou maximálne 2 nadzemné podlažia, pričom maximálny rozsah zastavanej plochy pozemku (existujúci bytový dom aj novostavba) musí byť menší ako veľkosť nezastavanej plochy pozemku na Misionárskej 2, 4 a 6.
30. Radové usporiadanie stavieb garáží na Kalvárskej 4, prípadne aj Misionárskej 2, 4 a 6 je akceptovateľné.
31. Výškové úrovne hrebeňov a odkvapov striech objektov v sektore zachovať. Nadstavovanie a zvyšovanie stavieb v sektore nie je možné.
32. Nemeniť pôvodné objemové členenie a výškové usporiadanie objektov v sektore.
33. Odstraňovanie nehnuteľností vyhlásených za národnú kultúrnu pamiatku a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou v rámci zástavby sektora je neprípustné.
34. Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú niveletu a profiláciu terénu v sektore.
35. Doplnenie existujúcej urbanistickej štruktúry novou zástavbou nie je z hľadiska zachovania pamiatkových hodnôt sektora potrebné, preto na jeho území nie sú vymedzené rezervné plochy pre novostavby.

## **N.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU ARCHITEKTONICKÉHO VÝRAZU**

Popri hlavnej budove bývalej Župnej nemocnice, ktorá je vyhlásená za národnú kultúrnu pamiatku, si aj niektoré ďalšie nehnuteľnosti sektora, disponujúce pamiatkovými hodnotami, do súčasnosti zachovali pôvodný architektonický výraz. Niektoré nehnuteľnosti si zachovali pôvodnú hmotu, ale ich fasády alebo strechy boli zmenené. Úpravy takýchto nehnuteľností je vhodné usmerňovať tak, aby sa v rámci možností ich pôvodné architektonické riešenie exteriéru rehabilitovalo. Architektonické riešenie exteriéru novostavieb musí rešpektovať architektonický výraz objektov disponujúcich pamiatkovými hodnotami a nesmie ohrozovať alebo poškodzovať pamiatkové hodnoty zástavby sektora.

### **N.7.1 Národná kultúrna pamiatka a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou**

1. Zachovať, resp. regenerovať pamiatkové hodnoty architektonického výrazu zástavby sektora, tvorenej prevažne stavbami areálu bývalej sladovne (vily s 1 nadzemným podlažím a valbovými a sedlovými strechami, sklad s 2 až 3 nadzemnými podlažiami a so sedlovou a valbovou strechou a bývalá sladovňa s 5 nadzemnými podlažiami a so sedlovými a pultovými strechami), objektmi časti areálu nemocnice začlenenej do pamiatkovej zóny (hlavná budova bývalej Župnej nemocnice s 2 nadzemnými podlažiami a s prístavbou s 3 nadzemnými podlažiami, zastrešená prevažne valbovou strechou, pavilóny s 1 až 2 nadzemnými podlažiami a so sedlovými a valbovými strechami, v menšej miere s pultovými a plochými strechami) a budovou bývalého mestského chudobinca s 2 nadzemnými podlažiami, využitým podkrovím a valbovou strechou s centrálnou helmicovou vežičkou).
2. Udržiavať v dobrom technickom stave a vykonávať ich pravidelnú údržbu.
3. Pri obnove preferovať uplatňovanie tradičných materiálov, postupov a technológií.
4. Pri obnove pripustiť iba také stavebné zásahy, ktoré nezapríčinia poškodenie alebo zničenie pamiatkových hodnôt objektu.
5. Zachovať a obnovovať do pôvodného stavu fasády, resp. časti a prvky fasád.
6. Nezatepľovať fasády
7. Zachovať a obnovovať do pôvodného stavu strechy, resp. časti a prvky striech, zachovať pôvodný tvar striech, orientáciu odkvapov a hrebeňov striech.
8. Zachovať a obnovovať do pôvodného stavu tvar nehnuteľností.
9. Pokiaľ stavebno-technický stav prvkov určených na zachovanie je natoľko nevyhovujúci, že ich nie je možné zachovať, môžu byť nahradené iba presnými rekonštrukčnými kópiami (rovnaký tvar, veľkosť, materiál, členenie, profilácia, povrchová úprava, farebnosť, detaily, spôsob otvárania a rovnaké kovania (pri výplniach otvorov)).
10. V rámci obnovy, úpravy alebo výmeny výplní otvorov obnoviť pôvodný tvar a členenie tých výplní okenných a dverných otvorov v obvodových fasádach objektov, ktoré v súčasnosti majú zachované pôvodné okenné a dverné otvory, ale vymenené výplne otvorov nie sú kópiami pôvodných výplní otvorov.

11. Zaniknuté, odstránené, znehodnotené alebo zmenené konštrukcie, časti stavieb a prvky je možné rehabilitovať
12. Sekundárne úpravy znovu upraviť tak, aby ich tvar, materiál, farebnosť a povrchová úprava opäť korešpondovali s pôvodným architektonickým výrazom.
13. Na presvetlenie podkrovných priestorov preferovať strešné okná. Minimalizovať počet a veľkosť strešných okien, predovšetkým v pohľadovo exponovaných polohách.

#### N.7.2 Nehnuteľnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty

Prípustné sú iba také úpravy architektonického riešenia exteriéru nehnuteľností, ktoré z hľadiska zvolených tvarov, materiálov, povrchových úprav a farebností nebudú narušovať pamiatkové hodnoty územia sektora.

#### N.7.3 Novostavby na mieste odstránených nehnuteľností bez pamiatkových hodnôt, príp. prístavby a dostavby

1. Architektonický výraz odvodiť od charakteru okolitej zástavby na území sektora.
2. Preferovať pravouhlú kompozíciu a tvaroslovie, z tektonického hľadiska uplatniť princíp plnej steny členenej otvormi pravouhlých tvarov..
3. Novostavby musia rešpektovať mierku okolitej zástavby a tvar ich hmoty musí korešpondovať s hmotami okolitej zástavby, disponujúcej pamiatkovými hodnotami.
4. Dominantne neuplatňovať výrazne kontrastné tvary, povrchové úpravy (napr.: vysoko leštené povrchy), materiálové (napr.: kov, sklo, plast) a farebné riešenie fasád (napr.: výrazne chromatické farby) voči zástavbe sektora, disponujúcej pamiatkovými hodnotami.
5. Preferovať tradičný spôsob zastrešenia a zohľadňovať tvar striech, orientáciu hrebeňov a odkvapov, ako aj sklony strešných rovín okolitých objektov.

### **N.8 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU PRVKOV ULIČNÉHO INTERIÉRU A PARTERU**

Niektoré pôvodné prvky uličného interiéru a parteru sa zachovali v areáloch bývalej sladovne a nemocnice. V areáli bývalej sladovne na nádvorí medzi budovami bývalej sladovne a bývalého skladu tieto prvky predstavuje najmä zachovaná čadičová dlažba a koľajnice železničnej vlečky. K pôvodným prvkom uličného interiéru a parteru areálu nemocnice patrí fontána so sochou muža z 30. rokov 20. storočia, pôvodná brána do areálu (bývalej štátnej) nemocnice, ako aj fragmenty pôvodného oplotenia. Uvedené prvky je potrebné zachovať a obnovovať, nakoľko spoluvytvárajú nezameniteľný charakter zmienených areálov sektora. Akékoľvek novodobé úpravy alebo doplnky uličného interiéru a parteru musia rešpektovať historické prostredie sektora.

#### ▪ Požiadavky

1. Zachovať a obnoviť vejárovite kladenú dlažbu z kamenných čadičových kociek v priestore nádvorcia areálu bývalej sladovne medzi budovou skladu a bývalou sladovňou na parc. č. 4564/24, 4564/74 a 4564/75 v k. ú.: Nitra.
2. Zachovať na pôvodnom mieste koľajnice železničnej vlečky do areálu bývalej sladovne v priestore nádvorcia medzi budovou skladu a bývalou sladovňou na parc. č. 4564/24 a 4564/75 v k. ú.: Nitra.
3. Nepoužívať dlažbu z rezaných platní s leštenou povrchovou úpravou.
4. Zachovať fontánu so sochou muža z 30. rokov 20. storočia na ploche parc. č. 4538/16 v k. ú.: Nitra pred severozápadným krídlom pristavaným v uvedenom období k hlavnej budove bývalej Župnej nemocnice. Jej obnovu vykonávať umelecko-remeselne alebo reštaurátorsky. Fontánu, resp. sochu muža nepremiestňovať, ale zachovať na mieste.
5. Zachovať pôvodnú vstupnú bránu do areálu nemocnice zo Špitálskej ulice na parc. č. 4530, 4538/4 a 4563/6 v k. ú.: Nitra. Zachovať pôvodné architektonické riešenie, plastické tvaroslovné členenie,

- konštrukciu, tvar, materiál a povrchovú úpravu brány. Povrch konštrukcie brány z umelého kameňa neprekrývať farebným náterom. Zachovať jednokrídlové mrežové kovové výplne dvoch menších otvorov a dvojkrídlovú výplň hlavného otvoru vstupnej brány a obnovu ich povrchovej úpravy realizovať podľa zistení pôvodnej farebnosti. Obnovu brány realizovať umelecko-remeselne. Zachovať, neodstraňovať a neprekrývať pôvodný rytý nápis „Štátna nemocnica“ na preklade hlavného otvoru vstupnej brány.
6. Pôvodné stĺpy brán a oplotenia po obvode areálu bývalej sladovne obnoviť v pôvodnej podobe konštrukcií z neomietaného tehlového muriva, zaniknuté stĺpy brán, resp. oplotenia perspektívne rehabilitovať ako neomietané stĺpy z tehlového muriva.
  7. Krídla brán v oplotení areálu bývalej sladovne obnoviť ako kovové výplne s plným plechom v spodnej tretine a vo zvyšnej časti s kovovou konštrukciou doplnenou pletivom z hrubého drôtu.
  8. Zachovať oplotenie areálu bývalej sladovne v pôvodnej polohe.
  9. Možnosť obnoviť oplotenie po obvode areálu bývalej sladovne s murovanou, prípadne betónovou soklovou časťou doplnenou stĺpmi z neomietaného tehlového muriva, prípadne kovovými stĺpikmi, na ktorých bude uchytené pletivo z tenkého alebo hrubého drôtu.
  10. Zachovať oplotenie areálu nemocnice v pôvodnej polohe.
  11. Po obvode areálu nemocnice zachovať a obnoviť pôvodné časti oplotenia nemocnice s omietanými murovanými stĺpmi v kombinácii s výplňami z perforovaných oktogonálnych tvárnic na betónovom sokli.
  12. Možnosť obnoviť oplotenie po obvode areálu bývalého mestského chudobinca, predovšetkým v polohách v kontakte s uličnou čiarou zo strany ulíc Kalvárska a 8. mája. Oplotenie by malo tvoriť drôtené pletivo na kovových stĺpikoch, pričom stĺpy brán by mali byť murované a omietnuté, s kovovými krídlami brán (spodná časť plná, plechová, horná časť mrežová).
  13. Všetky navrhované úpravy verejných plôch a priestorov sektora, vrátane prvkov exteriérového mobiliáru, musia svojím technickým a výtvarným riešením rešpektovať historický charakter predmetného územia.
  14. Prvky exteriérového mobiliáru v rámci areálu bývalej sladovne, nemocnice a bývalého mestského chudobinca môžu svojím technickým a výtvarným riešením vychádzať z konkrétneho špecifického historického prostredia a daností jednotlivých areálov a nemusia byť nutne jednotné s prvkami exteriérového mobiliáru uplatňovanými vo verejných priestoroch Štefánikovej triedy, ulíc Špitálska, 8. mája, Kalvárska a Misionárska.
  15. Prípadné nové prvky uličného interiéru včítane osvetľovacích telies musia rešpektovať pamiatkové hodnoty územia sektora, respektíve pamiatkové hodnoty zástavby jednotlivých areálov v rámci sektora, z hľadiska dizajnu, tvaru, materiálu, farebnosti, povrchovej úpravy a umiestnenia.
  16. Pri návrhu či výbere mobiliáru (lavičky, smetné koše a pod.) uprednostňovať prírodné a tradičné materiály v kontexte s okolitým historickým prostredím sektora, respektíve v kontexte s historickým prostredím jednotlivých areálov v rámci sektora, odporúča sa forma kontextuálneho novotvaru.
  17. Budovať zaniknuté alebo odstránené vstupné brány a oplotenia, ktoré tvoria súčasť nehnuteľností rešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia, resp. nehnuteľností nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia.

## **N.9 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU HISTORICKEJ ZELENE**

V sektore N sú špecifikované dva druhy zelene. Jedným je ostatná historická zeleň v areáli nemocnice a v parčíku v areáli bývalého mestského chudobinca a druhou novodobá dotvárajúca zeleň dvorov a záhrad. V prípade sadových úprav v areáloch nemocnice a bývalého mestského chudobinca sa ochrana nevzťahuje na konkrétne vegetačné prvky, ale na koncepciu a ideu pôvodného riešenia. Podľa tejto zásady je potrebné uplatňovať aj regeneráciu historickej zelene v predmetných polohách. Zeleň dvorov a záhrad je novodobá a má dotvárajúci charakter v prostredí sektora. Akceptovateľné sú aj jej zmeny, pričom zeleň dvorov a záhrad musí dotvárať prostredie pamiatkového územia.

**Areál nemocnice a parčík v areáli bývalého mestského chudobinca – štruktúrny typ 2, ostatná historická zeleň sídla.**

1. Zachovať všetky štruktúry zelene tohto typu v princípe, to zn.: nie je nutné zachovať konkrétny vegetačný prvok (strom, alej), ale zachovať, resp. obnoviť, ideu, ktorá je v nich obsiahnutá.
2. V prípade zmiešaných alejí je prípustná jednorazová úplná asanácia celej aleje, avšak s bezprostrednou náhradnou výsadbou vzrastlých stromov vhodného druhu.
3. Druhovú skladbu: Po získaní hodnoverných údajov sa pridržať zásady pôvodnej druchovej skladby drevín, pri absencii takýchto údajov sa pridržať dobových analógií. Ako náhrada za asanované dreviny prichádzajú do úvahy i niektoré moderné kultivary stromov odvodené od rodov pôvodne použitých (napr. namiesto lipy použiť malokorunný kultivar tohto rodu alebo namiesto pagaštana konského použiť malokorunný kultivar tohto rodu, ktorý je zároveň odolný voči škodcom).

#### **Zeleň dvorov a záhrad – štruktúrny typ 3, zeleň novodobá – dotvárajúca**

1. U mladších výsadiel v dobrom zdravotnom stave pravidelnou odbornou údržbou a starostlivosťou čo najviac predĺžiť periódu ich hlavného estetického účinku, u starších výsadiel v poslednej vývojovej fáze, u ktorých nie je predpoklad obnovenia ich estetického účinku, prichádza do úvahy radikálna obnova celej prestárnutej výsadby alebo aleje a jej náhrada vzrastlými stromami vhodného druhu.
2. Zeleň dvorov a záhrad, často úžitková, má svoje tradičné miesto v systéme zelene, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná.
3. Druhovú skladbu: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

#### **N.10 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHĽADOV, SILUETY A PANORÁMY**

V rámci sektora nie je vymedzený žiaden charakteristický pohľad. V areáloch bývalej sladovne a nemocnice sa nachádzajú nehnuteľnosti, predstavujúce lokálne dominanty, ktoré sa vo forme akcentov prejavujú nielen v siluete a panoráme sektora, ale aj v siluete a panoráme pamiatkovej zóny v Nitre. V areáli bývalej sladovne to je budova bývalej sladovne s charakteristickou trojicou komínov a v areáli nemocnice budova bývalej Župnej nemocnice s charakteristickou vežou.

##### ▪ Požiadavky:

1. Prípadnými úpravami, nadstavbami, dostavbami alebo novostavbou v rámci pamiatkovej zóny nesmie byť eliminovaná, resp. potlačená výšková dominancia budovy bývalej sladovne s charakteristickou trojicou komínov na parc. č. 4572/1 v k. ú.: Nitra.
2. Prípadnými úpravami, nadstavbami, dostavbami alebo novostavbou v rámci pamiatkovej zóny nesmie byť eliminovaná, resp. potlačená výšková dominancia hlavnej budovy bývalej Župnej nemocnice s charakteristickou vežou, na parc. č. 4552/1 v k. ú.: Nitra.

##### ▪ Určujúce **dial'kové pohľady** pre sektor N – vid' časť 6.3 Grafická dokumentácia - Výkres č. 01 Širšie vzťahy sú:

1. **Pohľad č. 4** z príjazdovej komunikácie od Šale - Cabaj - Nitra na panorámu pamiatkovej zóny.
2. **Pohľad č. 7** z príjazdovej komunikácie od Topolčian (úsek Dražovce – Nitra) na siluetu pamiatkovej zóny.





### 3.1.11 SEKTOR M

<b>M.1</b>	<b>Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby .....</b>	<b>257</b>
<b>M.2</b>	<b>Popis z hľadiska zachovania historickej objektovej skladby ..</b>	<b>257</b>
<b>M.3</b>	<b>Požiadavky na primerané funkčné využitie .....</b>	<b>258</b>
<b>M.4</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie .....</b>	<b>259</b>
<b>M.5</b>	<b>Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby územia .....</b>	<b>259</b>
M.5.1	Nehnutelnosť vytypovaná na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou .....	260
M.5.2	Nehnutelnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia, novostavby, prístavby, dostavby .....	260
<b>M.6</b>	<b>Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov .....</b>	<b>261</b>
<b>M.7</b>	<b>Požiadavky na zachovanie a regeneráciu architektonického výrazu .....</b>	<b>262</b>
M.7.1	Nehnutelnosť vytypovaná na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou .....	262
M.7.2	Nehnutelnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	263
M.7.3	Novostavby na mieste odstránených nehnuteľností, prístavby a dostavby .....	263
<b>M.8</b>	<b>Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru .....</b>	<b>263</b>
<b>M.9</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene .....</b>	<b>264</b>
<b>M.10</b>	<b>Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy .....</b>	<b>265</b>





### 3.1.11 SEKTOR M

- Hodžova, Jaskyňová, Kalvárska, Kasalova, Kluchova, Mariánska dolina, Misionárska, Pútnická, Riečna, Robotnícka, Spojovacia, Špitálska

#### M.1 CHARAKTERISTIKA A POPIS SÚČASNÉHO STAVU SEKTORA Z HĽADISKA URBANISTICKÉHO, VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ZÁSTAVBY

Sektor v juhovýchodnej časti pamiatkovej zóny má pomerne dobre zachovanú pôvodnú urbanistickú štruktúru s prevládajúcou zástavbou prímestského charakteru zo začiatku 20. storočia, ktorá bola vybudovaná medzi starým korytom rieky Nitry (na jeho mieste sa v súčasnosti z väčšej časti nachádza zástavba ulice Hodžova) a severným, resp. severovýchodným úpäťm kopca Kalvárie.

Hlavnú os pôdorysnej schémy tohto sektora tvorí priama línia ulice Špitálska. Za juhovýchodným okrajom areálu nemocnice priama línia Špitálskej pokračuje popri severnom, resp. severovýchodnom upätí kalvárskeho kopca ako ulica Kasalova. Na zmienenú priamu líniu ulíc Špitálska a Kasalova sa pravouhlo napája raster paralelných ulíc (Kluchova, Riečna, Mariánska dolina, Robotnícka a Jaskyňová, neskôr pribudli Pútnická a Spojovacia). V mieste, kde ulica Špitálska prechádza do ulice Kasalova, sa južno-juhovýchodným smerom odkláňa ulica Kalvárska smerujúca k areálu cirkevných budov na Kalvárii. Severovýchodný a juhovýchodný okraj sektora, totožný s hranicou pamiatkovej zóny v tomto území, sleduje okraj parcel, ktoré lemovali dnes už neexistujúci meander vodného toku zasypaný na prelome 20. a 30. rokov 20. storočia v rámci regulácie rieky. V týchto miestach zároveň končili ulice kolmé na dnešnú Špitálsku a Kasalovu.

Až na ojedinelé výnimky sú objekty situované na uličných čiarach a vytvárajú rozvolnenejšiu radovú zástavbu. Pre usporiadanie stavieb v urbanistickej štruktúre je charakteristické oddeľovanie jednotlivých objektov úzkymi dvormi, z ktorých sú prístupné tak samotné domy, ako aj záhrady za nimi. Nezriedka sú dvojice, niekedy až trojice objektov spojené štítovými stenami, pričom úzke dvory, prípadne záhrady sú situované po bočných stranách takto zoradených stavieb.

Menej časté zastúpenie majú solitérne objekty situované mimo uličnej čiary vo vlastných záhradách. Solitérne objekty vo vlastných záhradách boli budované od 20. rokov 20. storočia.

Zástavba v severozápadnej časti sektora (po severovýchodnej strane ulice Špitálska) je pomerne rôznorodá. Nachádza sa tu bloková hmota vily z 20. rokov 20. storočia s jedným nadzemným podlažím a zobytným podkrovím a menšia bloková hmota čerpacej stanice s jedným nadzemným podlažím. Obe sú situované na vlastných oplotených pozemkoch. Nasleduje dvojica dvojkrídlových nárožných bytových domov z 50. rokov 20. storočia s dvomi nadzemnými podlažiami, ktoré vymedzujú priestor ulice Spojovacia pred napojením na ulicu Špitálska. Na severovýchodnej strane Špitálskej ďalej zástavba pokračuje prízemnou vilkou situovanou na uličnej čiare a rodinným domom z 50. rokov 20. storočia s jedným nadzemným podlažím, ktorý je situovaný na oplotenom pozemku. Väčšia hmota novostavby s tromi nadzemnými podlažiami bola vybudovaná oproti vstupu do areálu nemocnice na ploche parcel troch rodinných domov.

Jedným z mála pôvodných väčších objektov predmetného sektora je bytový dom s dvomi nadzemnými podlažiami postavený v 1. štvrtine 20. storočia v blízkosti rázcestia ulíc Špitálska, Kasalova a Kalvárska. Ďalšia stavba s dvomi nadzemnými podlažiami vybudovaná pravdepodobne v rovnakom období sa nachádza na ulici Jaskyňová.

#### M.2 POPIS Z HĽADISKA ZACHOVANIA HISTORICKEJ OBJEKTOVEJ SKLADBY

Historickú objektovú skladbu sektora tvoria prevažne rodinné domy a vily z 1. štvrtiny 20. storočia. Najviac objektov v predmetnom sektore bolo postavených v období rokov 1909 až 1913. Stavby z tohto obdobia boli vytvorené uplatnením historizujúceho, historizujúco-secesného alebo secesného tvaroslovía. Nachádzajú sa hlavne po oboch stranách ulíc Kasalova, Kalvárska, Kluchova, Riečna, Mariánska dolina, Robotnícka a Jaskyňová. V sektore sa nachádza spolu 103 rodinných domov. Pamiatkovo najhodnotnejší secesný dom je situovaný na Riečnej 1.

Vily sú zastúpené v celkovom počte 7. K hodnotnejším objektom tohto typu patria historizujúce vily na Kalvárskej 12 a Kasalovej 8 a 10.

Jeden z mála pôvodných väčších objektov je bytový dom na Špitálskej 19 a 21 s dvomi nadzemnými podlažiami, postavený pravdepodobne v 20. rokoch 20. storočia. Ďalší bytový dom s dvomi nadzemnými podlažiami, vybudovaný taktiež v 20. rokoch 20. storočia, sa nachádza na Jaskyňovej 9. Spolu je v sektore postavených 6 bytových domov.

Objekty primárne budované pre účely bývania v sektore dopĺňa niekoľko odlišných typov objektov, ako napríklad 2 hostince. Okrem nich sa v sektore nachádza ešte 1 čerpacia stanica vody pre železnice z prelomu 19. a 20. storočia na Špitálskej ulici, 1 pôvodne výrobný objekt zo začiatku 20. storočia na a 1 autodielňa zo 40. rokov 20. storočia na ulici Robotnícka. Z novších objektov je to 1 technicko-prevádzkový objekt, 1 modlitebňa, 1 zdravotnícky objekt a 1 záhradný domček.

K pôvodným prvkom územia predmetného sektora patrí prístenný kríž z roku 1773 v mieste stretania ulíc Špitálska, Kalvárska a Kasalova a prístenná plastika Panny Márie s dieťaťom na stípe z roku 1806 v blízkosti napojenia Mariánskej doliny na ulicu Kalvárska.

Národná kultúrna pamiatka sa v sektore nenachádza. V sektore sa nachádza 1 nehnuteľnosť vytypovaná na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku, 89 nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou (80%), 25 nehnuteľností rešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia (20%).

Objektovú skladbu sektora ťažiskovo tvoria: rodinné domy (81%) budované od roku 1909 do 40. rokov 20. storočia, doplnené niekoľkými rodinnými domami z 2. polovice 20. storočia a 21. storočia, niekoľko víl (6%) zo začiatku 20. storočia, šesť bytových domov (5%) z 20. rokov 20. storočia a z 50. rokov 20. storočia, dva hostince (2%), bývalá čerpacia stanica vody z konca 19. storočia, budova textilnej výroby zo začiatku 20. storočia, autodielňa zo 40. rokov 20. storočia a jeden technicko-prevádzkový objekt z 2. polovice 20. storočia.

### M.3 POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE

V sektore prevažuje funkcia bývania. Udržanie najmä tohto spôsobu funkčného využitia bude pozitívne vplývať na zachovanie pamiatkových hodnôt jeho územia. V menšej miere sú prípustné aj iné druhy funkčného využitia, ktoré si nevyžaduje hmotové (napr.: nadstavby, dostavby) a architektonické zmeny (napr.: úpravy fasád) objektov, spôsobujúce ohrozenie, poškodenie alebo zánik pamiatkových hodnôt v rámci sektora.

#### ▪ Požiadavky:

1. Nehnuteľnosti v sektore využívať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote.
2. Zachovať a udržiavať pôvodnú historickú funkciu územia, ktorou je najmä bývanie.
3. Popri dominantnej funkcii bývania je v obmedzenej miere akceptovateľné aj administratívno-správne funkčné využitie s menšími priestorovými nárokmi, služby a pod.
4. Pri adaptácii objektov je akceptovateľné iba také nové funkčné využitie, ktoré si nevyžiada nevhodné zásahy, spôsobujúce ohrozovanie, poškodzovanie alebo ničenie pamiatkových hodnôt nehnuteľností sektora.
5. Funkčné využitie nehnuteľností sektora musí zohľadňovať ich kapacitné možnosti a zachované architektonické riešenie.
6. V dôsledku funkčného využitia alebo jeho zmien nemeniť architektonické riešenie fasád objektov, najmä počet, veľkosť a tvar okenných a dverných otvorov.
7. Nevytvárať garáže v rámci hmôt existujúcich objektov, disponujúcich pamiatkovými hodnotami.
8. V rámci podkrovných priestorov nehnuteľností, disponujúcich pamiatkovou hodnotou, akceptovať iba také funkčné využitie, ktoré nebude mať výraznejšie nároky na denné svetlo a nebude si vyžadovať zmeny objemu a tvaru strechy.
9. Preferovať zachovanie záhrad rodinných domov a víl a nemeniť ich na spevnené plochy (napr. parkoviská, odstavné alebo skladovacie plochy a pod.), resp. stavebné pozemky.

10. Menšia časť záhrady môže byť v najnevyhnutnejšom rozsahu využitá na parkovanie iba za podmienky zachovania prístupu na pozemok cez existujúcu bránu, disponujúcu pamiatkovými hodnotami, ktorej pôvodné rozmery nesmú byť zmenené, alebo v prípade, že pôvodné oplotenie a brána sa nezachovali.
11. Plochy dvora alebo záhrady nie je prípustné využívať na parkovanie, ak si takáto zmena vyžaduje likvidáciu zachovanej pôvodnej brány alebo zachovaného pôvodného plota.

#### **M.4 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE**

Sektor si do súčasnosti zachoval historický pôdorys a v prevažnej miere aj pôvodnú parceláciu zo začiatku 20. storočia. Zachovanie historického pôdorysu a parcelácie predstavuje základný predpoklad zachovania pamiatkových hodnôt územia sektora, a preto nie sú prípustné zmeny uličnej siete, charakteristických verejných priestorov, zmeny ich dimenzií alebo ich zastavovanie. Potrebne je zachovať charakteristickú pôdorysnú schému, ako aj uličnú a stavebnú čiaru definovanú predovšetkým objektmi a pozemkami vytvorenými v 1. polovici 20. storočia.

- Požiadavky:
1. Historický pôdorys tvorený historickou uličnou sieťou (Špitálska, Kasalova, Kalvárska, Kluchova, Riečna, Mariánska dolina, Robotnícka, Jaskyňová, Pútnická a menšími časťami ulíc Hodžova a Misionárska), ňou vymedzenými blokmi, stavebnými objektmi v blokoch, historicky nezastavanými pozemkami zachovať, udržiavať a regenerovať.
  2. Pôvodná uličná sieť nemôže byť zmenená.
  3. V sektore nevytvárať nové komunikačné prepojenia.
  4. Historickú parceláciu v tvare, rozmeroch a orientácii zachovať, udržiavať a regenerovať.
  5. Rešpektovať pôvodnú parceláciu a nevytvárať nové objemy, presahujúce štandardnú šírku zastavaných parciel.
  6. Zachovať verejné priestranstvo s prícestným krížom z roku 1773 vymedzené zbiehajúcimi sa ulicami Kasalova a Kalvárska.
  7. Zachovať verejné priestranstvo s plastikou Panny Márie s dieťaťom na stĺpe z roku 1806 v blízkosti napojenia Mariánskej doliny na ulicu Kalvárska.
  8. Zachovať pôdorysnú schému tvorenú prevažne rozvoľnenejšou radovou zástavbou v uličných častiach parciel tvorenou spojenými dvojicami, niekedy až trojicami domov, oddelenými úzkymi dvormi, doplnenou menším počtom solitérnych stavieb odsunutých od uličnej čiary, situovaných vo vlastných záhradách.
  9. Zachovať uličnú a stavebnú čiaru vytvorenú objektmi postavenými v 1. polovici 20. storočia.
  10. Na parcelách so stavbami z 2. polovice 20. storočia alebo z 21. storočia, ktoré nie sú situované v kontakte s uličnou čiarou, je možné v odôvodnených prípadoch zastavať plochu medzi existujúcou stavbou a uličnou čiarou (napr.: ak sú susedné stavby situované v kontakte s uličnou čiarou).

#### **M.5 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE MATERIÁLOVEJ A OBJEKTOVEJ SKLADBY**

Relatívne dobré zachovanie materiállovej a objektivej skladby sektora ovplyvnila predovšetkým pomerne vysoká miera zachovania nehnuteľností z 1. polovice 20. storočia, disponujúcich pamiatkovými hodnotami. Pôvodné materiállové riešenie charakteristické a typické pre jednotlivé objekty, predovšetkým v prípade objektov z 1. polovice 20. storočia, je potrebné zachovávať, udržiavať a obnovovať, najmä v polohách fasád, striech a oplotení. Sekundárne úpravy nehnuteľností, ktoré nekorešpondujú s pôvodným materiállovým riešením objektov, je vhodné postupne nahrádzať úpravami preferujúcimi pôvodné materiály. V prípadoch nehnuteľností, ktoré pamiatkovými hodnotami nedisponujú, ale pamiatkové hodnoty územia rešpektujú, prípadne nerešpektujú, ako aj na nových stavebných objemoch, prístavbách alebo dostavbách, je vhodné používať materiály, korešpondujúce so zástavbou z 1. polovice 20. storočia.

M.5.1 Nehnuteľnosť vytypovaná na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou.

▪ Požiadavky:

1. Zachovať, udržiavať a obnovovať pôvodné materiálové riešenie:
  - kamenných konštrukcií (murivá stien a soklov, múriky, zábradlia, vyrovnávacie a terénne schodiská);
  - kamenných prvkov (zábradlia, ozdobné tvaroslovné prvky);
  - tehlových konštrukcií (murivá stien, vrátane neomietaných tehlových murív a lemov stupňovito ukončených štítových múrov, soklov, múrikov a zábradlí, komíny, ohradné múry a oplotenia pozemkov, podmurovky plotov a soklových častí oplotení, stĺpy vstupných brán na pozemok, neomietané aj omietané stĺpiky oplotenia, vyrovnávacie terénne schodiská);
  - omietok (povrchy soklov, fasád, múrikov, zábradlí, ohradných múrov a oplotení, podmuroviek plotov a soklových častí oplotení, stĺpov vstupných brán na pozemok a stĺpikov oplotení, omietkové tvaroslovné prvky fasád);
  - štukových prvkov plastického tvaroslovného členenia;
  - keramických prvkov (maloformátová strešná krytina);
  - vlákno cementových prvkov (šablónová strešná krytina);
  - drevených prvkov (výplne okenných otvorov, výplne dverných otvorov, zábradlia, konštrukcie krovov);
  - kovových prvkov (výplne okenných otvorov, výplne dverných otvorov nehnuteľností z 1. polovice 20. storočia, mreže, kované koše na kvetináče, zábradlia, vstupné brány a bránky na pozemok, menšie plechové technické vetracie vikiere, originálna plechová strešná krytina, ozdobné kovové prvky na hrebeňoch a vrcholoch striech, stĺpiky plotov, kované výplne plotov, pletivové výplne plotov z tenkého aj hrubého drôtu);
  - iných súčastí stavieb, disponujúcich pamiatkovou hodnotou.
2. Sekundárne zrealizované novodobé keramické obklady soklov a fasád nahrádzať pôvodnými materiálmi (najčastejšie sokel s omietkou povrchovo upravenou náterom, zriedkavejšie sokel z kamenného režného muriva, niekedy ukončeného rímsou z tehlového režného muriva; hlavná časť fasády najčastejšie s omietkami, prvkami plastického tvaroslovného členenia vytvorenými z omietky alebo štuky, povrchovo upravenými náterom).
3. Preferovať povrchové úpravy fasád formou náterov, najvhodnejšie vápenných.
4. Preferovať povrchové úpravy výplní okenných a dverných otvorov formou krycích náterov.
5. Pred stanovením farebného odtieňa povrchových úprav fasád a výplní okenných a dverných otvorov je potrebné vykonať zisťovanie pôvodnej farebnosti a túto uplatniť. V prípade, že pôvodné nátery sa nezachovali, je potrebné pri stanovovaní farebnosti objektov disponujúcich pamiatkovými hodnotami vychádzať zo zistení v analogických situáciách.
6. Neuplatňovať plastové a hliníkové výplne otvorov.
7. Nezatepľovať fasády nehnuteľností konkretizované v kolónke „fasády“ časti „Požiadavky na zachovanie a úpravy“ evidenčných listov nehnuteľností sektora M.
8. Vymenenú strešnú krytinu (plechová, betónová a pod.) nahradiť pôvodným typom strešnej krytiny.

M.5.2 Nehnuteľnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia, novostavby, prístavby, dostavby

▪ Požiadavky:

1. Dominantne neuplatňovať výrazne kontrastné materiálové (napr.: kov, sklo, plast) a farebné riešenie (napr.: výrazne chromatické farby), ako aj povrchové úpravy (napr.: vysoko leštené povrchy) fasád a strešných krytín.
2. Používať materiálové a farebné riešenie, ako aj povrchové úpravy fasád a strešných krytín, korešpondujúce so zástavbou z 1. polovice 20. storočia, ako sú najmä:
  - omietané fasády vrátane soklov povrchovo upravené nátermi,
  - neomietané (režné) kamené alebo kombinované kamenné a tehlové murivá soklov,
  - drevené výplne otvorov povrchovo upravené kryciami nátermi,

- maloformátové keramické škridly prírodnej farebnosti s matným povrchom (dvojdružkové alebo bobrovka), vlákno cementové šablóny šedej farby,
- neomietané murované komíny,
- omietané stĺpy brán povrchovo upravené náterom,
- kovové, prípadne drevené brány v oplotení povrchovo upravené náterom,
- omietané oplotenia z tehlového muriva povrchovo upravené náterom,
- pletivové oplotenia z hrubého alebo tenkého drôtu povrchovo upravené náterom,
- živé ploty.

## M.6 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

V prevažnej časti sektora sa v relatívne vysokej miere zachovalo pôvodné výškové a priestorové usporiadanie zástavby, ťažiskovo tvorené objektami s 1 nadzemným podlažím a tradičnými strechami. Zachovanie pôvodného výškového a priestorového usporiadania predstavuje jeden z rozhodujúcich predpokladov pre zachovanie pamiatkových hodnôt územia sektora. Z tohto dôvodu nie je prípustné zvyšovanie podlažnosti pôvodnej zástavby z 1. polovice 20. storočia, budovanie nadstavieb nielen na objektoch disponujúcich pamiatkovými hodnotami, ale aj na väčšine ostatných nehnuteľností sektora, ako aj výstavba novostavieb, nerešpektujúcich výškové a priestorové usporiadanie predmetného sektora. Výškové a priestorové usporiadanie zástavby z 1. polovice 20. storočia je potrebné naďalej udržať a pri regenerácii zástavby rešpektovať, pričom nové zásahy do výškového a priestorového usporiadania sektora nesmú spôsobiť ohrozenie, poškodenie alebo zánik pamiatkových hodnôt v rámci predmetného územia.

### ▪ Požiadavky:

1. Zachovať výškové usporiadanie zástavby sektora tvorenej prevažne rodinnými domami s 1 nadzemným podlažím a tradičnou strechou (sedlovou, valbovou, pultovou, manzardovou a pod.), doplnenej niekoľkými rodinnými domami a vilami s 1 nadzemným podlažím a zobytneným podkrovím, prípadne s 2 nadzemnými podlažiami a bytovými domami s 2 nadzemnými podlažiami.
3. Výškové úrovne hrebeňov a odkvapov striech objektov v sektore zachovať.
4. Nadstavovanie a zvyšovanie stavieb v sektore nie je možné, okrem výškových úprav objektov konkretizovaných v evidenčných listoch.
5. V parkovo upravenom priestore medzi vilou na parc. č. 4398 a Kalvárskou ulicou nevytvárať nové stavebné objemy.
6. Nevytvárať novostavby, prístavby alebo dostavby v polohách predzáhradok nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou.
7. V prípadoch stavieb z 2. polovice 20. storočia a 21. storočia situovaných na vlastnom pozemku v polohe odsunutej od uličnej čiary je možné doplnenie hmoty až po úroveň uličnej čiary.
8. Nemeniť pôvodné objemové členenie a výškové usporiadanie objektov okrem úprav konkretizovaných v jednotlivých evidenčných listoch.
9. Eventuálne úpravy hmoty stavieb sú prípustné iba v prípadoch konkretizovaných pre jednotlivé objekty v kolónke „hmota“ časti „Požiadavky na zachovanie a úpravy“ evidenčných listov nehnuteľností sektora pod podmienkou, že z hľadiska tvaru nesmú narúšať pamiatkové hodnoty územia.
10. Nerozširovať úzke dvory objektov vymedzené uličnou čiarou, bočnou stenou objektu a hranicou parcely.
11. Odstránenie nehnuteľnosti vytypovanej na vyhlásenie za NKP a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou je neprípustné.
12. Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú niveletu a profiláciu terénu v sektore.
13. Prístavby alebo dostavby rodinných domov v sektore:
  - sú prípustné iba v obmedzenom rozsahu;
  - musia byť nižšie ako hlavná hmota pôvodného objektu;
  - musia mať výškovú úroveň odkvapov strechy (resp. najvyššiu úroveň fasády) situovanú nižšie ako výšková úroveň odkvapov strechy objektu, ku ktorému sú pristavované;

- musia mať výškovú úroveň najvyššieho hrebeňa strechy (resp. najvyššieho bodu novostavby) situovanú nižšie ako výšková úroveň hrebeňa strechy objektu, ku ktorému sú pristavované; je vhodné priradiť predovšetkým k dvorovým krídlam;
  - nie je možné realizovať v priestoroch úzkych dvorov objektov vymedzených uličnou čiarou, bočnou stenou objektu a hranicou parcely,
  - môžu spolu s pôvodným objektom dosiahnuť veľkosť zastavanej plochy, ktorá bude menšia ako polovica pôvodného pozemku; väčšia časť plochy pôvodného pozemku musí zostať nezastavaná.
14. Nové stavebné objemy na miestach mimo objektov a polôh uvádzaných v evidenčných listoch nehnuteľností, sú prípustné iba do výšky 1 nadzemného podlažia a podkrovia, pričom:
- výšková úroveň ich odkvapov (resp. najvyššia úroveň fasády s výnimkou bočného štítového múru) musí byť situovaná nižšie ako výšková úroveň odkvapov jedného z dvoch najbližších objektov s 1 nadzemným podlažím k navrhovanej novostavbe;
  - výšková úroveň najvyššieho hrebeňa ich strechy (resp. najvyššieho bodu novostavby) musí byť situovaná nižšie ako výšková úroveň hrebeňa strechy jedného z dvoch najbližších objektov s 1 nadzemným podlažím k navrhovanej novostavbe;
  - maximálny rozsah zastavanej plochy musí byť menší ako polovica plochy pozemku, na ktorom budú situované; väčšia časť plochy pôvodného pozemku musí zostať nezastavaná.

## M.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU ARCHITEKTONICKÉHO VÝRAZU

Zachovaný architektonický výraz pamiatkovo hodnotných nehnuteľností z 1. polovice 20. storočia je potrebné udržať naďalej. Niektoré nehnuteľnosti si zachovali pôvodnú hmotu a objem, ale ich fasády alebo strechy boli zmenené. Úpravy takýchto nehnuteľností je vhodné usmerňovať tak, aby sa v rámci možností ich pôvodné architektonické riešenie exteriéru rehabilitovalo.

### M.7.1 Nehnuteľnosť vytypovaná na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou

- Požiadavky:
  1. Zachovať, resp. regenerovať ich architektonický výraz.
  2. Udržiavať v dobrom technickom stave a vykonávať ich pravidelnú údržbu.
  3. Pri obnove preferovať uplatňovanie tradičných materiálov, postupov a technológií.
  4. Pripustiť stavebné zásahy, ktoré nezapríčinia poškodenie alebo zničenie pamiatkových hodnôt objektu.
  5. Zachovať a obnovovať do pôvodného stavu fasády, resp. časti a prvky fasád.
  6. Nezatepľovať fasády.
  7. Zachovať a obnovovať do pôvodného stavu strechy, resp. časti a prvky striech, zachovať pôvodný tvar striech, orientáciu odkvapov a hrebeňov striech.
  8. Zachovať a obnovovať do pôvodného stavu tvar nehnuteľností.
  9. Pokiaľ stavebno-technický stav prvkov určených na zachovanie je natoľko nevyhovujúci, že ich nie je možné zachovať, môžu byť nahradené iba presnými rekonštrukčnými kópiami (rovnaký tvar, veľkosť, materiál, členenie, profilácia, povrchová úprava, farebnosť, detaily, spôsob otvárania a rovnaké kovania (pri výplniach otvorov)).
  10. V rámci obnovy, úpravy alebo výmeny výplní otvorov obnoviť pôvodný tvar a členenie tých výplní okenných a dverných otvorov v obvodových fasádach objektov, ktoré v súčasnosti majú zachované pôvodné okenné a dverné otvory, ale vymenené výplne otvorov nie sú kópiami pôvodných výplní otvorov.
  11. Zaniknuté, odstránené, znehodnotené alebo zmenené konštrukcie, časti stavieb a prvky je možné rehabilitovať.
  12. Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou nevhodne sekundárne upravené znovu upraviť tak, aby ich tvar, materiál, farebnosť a povrchová úprava opäť korešpondovala s pôvodným architektonickým výrazom z 1. polovice 20. storočia.
  13. Neprekrývať, resp. neprestrešovať, nezastavovať ani nerozširovať úzke dvory objektov z 1. polovice 20. storočia vymedzené uličnou čiarou, bočnou stenou objektu a hranicou parcely.

14. Využívané alebo zobytnované podkrovia nepresvetľovať formou vikierov. Na presvetlenie podkrovných priestorov preferovať strešné okná. Minimalizovať počet a veľkosť strešných okien, predovšetkým v pohľadovo exponovaných polohách (v polohách vnímateľných z ulice).

#### M.7.2 Nehnuteľnosti rešpektujúce a nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

▪ Požiadavky:

1. Prípustné sú iba také úpravy architektonického riešenia exteriéru existujúcich nehnuteľností, ktoré z hľadiska zvolených tvarov, materiálov, povrchových úprav a farebnosti nebudú narúšať pamiatkové hodnoty sektora.
2. Nehnuteľnosti ktoré svojím architektonickým výrazom nekorešpondujú s pôvodným architektonickým výrazom nehnuteľností z 1. polovice 20. storočia, upraviť podľa požiadaviek konkretizovaných v evidenčných listoch.

#### M.7.3 Novostavby na mieste odstránených nehnuteľností, prístavby a dostavby

▪ Požiadavky:

1. Architektonické riešenie exteriéru nesmie z hľadiska zvolených tvarov, materiálov, povrchových úprav a farebnosti narúšať pamiatkové hodnoty sektora.
2. Architektonický výraz odvodíť od charakteru okolitej zástavby na území sektora.
3. Preferovať pravouhlú kompozíciu a tvaroslovie, z tektonického hľadiska, uplatniť princíp plnej steny členenej otvormi pravouhlých tvarov.
4. Nové stavebné objemy musia novostavby rešpektovať mierku okolitej zástavby a tvar ich hmoty musí korešponďovať s hmotami okolitej zástavby, disponujúcej pamiatkovými hodnotami.
5. Dominantne neuplatňovať výrazne kontrastné tvary, povrchové úpravy (napr.: vysoko leštené povrchy), materiálové (napr.: kov, sklo, plast) a farebné riešenie fasád (napr.: výrazne chromatické farby) voči zástavbe sektora, disponujúcej pamiatkovými hodnotami.
6. Preferovať tradičný spôsob zastrešenia a zohľadňovať tvar striech, orientáciu hrebeňov a odkvapov, ako aj sklony strešných rovín okolitých objektov.

### **M.8 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU PRVKOV ULIČNÉHO INTERIÉRU A PARTERU**

Pôvodné prvky uličného interiéru a parteru tvorené najmä prícestným krížom, plastikou na stĺpe a zachovanými pôvodnými bránami, brámkami a oplateniami rodinných domov a vil z 1. polovice 20. storočia je potrebné zachovať a obnovovať, nakoľko spoluvytvárajú nezameniteľný charakter verejných priestorov sektora. Akékoľvek novodobé úpravy alebo doplnky uličného interiéru a parteru musia rešpektovať prostredie sektora.

▪ Požiadavky

1. Všetky navrhované úpravy verejných plôch a priestorov sektora, vrátane prvkov exteriérového mobiliáru, musia svojím technickým a výtvarným riešením rešpektovať historický charakter predmetného územia.
2. Zachovať prícestný kríž z roku 1773 na pôvodnom mieste v priestore vymedzenom zbiehajúcimi sa ulicami Kasalovou a Kalvárskou. Jeho obnovu vykonávať umelecko-remeselne alebo reštaurátorsky. Kríž neprestrešovať. Novodobé oplatenie kríža je možné odstrániť. Farebná úprava kríža je možná iba na základe preukázaných zistení pôvodnej polychrómie.
3. Zachovať plastiky Panny Márie s dieťaťom na stĺpe z roku 1806, vrátane kovaného oplatenia na pôvodnom mieste v blízkosti napojenia Mariánskej doliny na ulicu Kalvárska. Jej obnovu vykonávať umelecko-remeselne alebo reštaurátorsky. Plastiky neprestrešovať. Farebná úprava plastiky alebo stĺpa je možná iba na základe preukázaných zistení pôvodnej polychrómie.



4. Na povrchovú úpravu spevnených plôch verejných priestranstiev a komunikácií používať kamennú dlažbu, najvhodnejšie v tvare menších štiepaných kociek s farebnosťou a povrchovou úpravou rešpektujúcou historický charakter predmetného územia.
5. Nepoužívať dlažbu z rezaných platní s leštenou povrchovou úpravou.
6. Pamätnú tabuľu na Kasalovej 35 zachovať.
7. Prípadné nové prvky uličného interiéru musia rešpektovať pamiatkové hodnoty územia a zástavby sektora z hľadiska dizajnu, tvaru, materiálu, farebnosti, povrchovej úpravy a umiestnenia.
8. Rešpektovať pamiatkové hodnoty územia a zástavby sektora pri návrhu alebo výbere prvkov osvetlenia verejných priestorov z hľadiska ich dizajnu, tvaru, materiálu, farebnosti, povrchovej úpravy a umiestnenia.
9. Pri návrhu či výbere mobiliáru (lavičky, smetné koše a pod.) uprednostňovať prírodné a tradičné materiály v kontexte s okolitým historickým prostredím sektora. Odporúča sa forma kontextuálneho novotvaru.
10. Zachovať a obnovovať vstupné brány a bránky na pozemok, ako aj oplotenia, ktoré tvoria súčasť nehnuteľnosti vytypovanej na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou.
11. Budovať zaniknuté alebo odstránené vstupné brány a bránky na pozemok, ako aj oplotenia, ktoré tvoria súčasť nehnuteľností rešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia, resp. nehnuteľností nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia.
12. Rehabilitovať zaniknuté, odstránené a znehodnotené brány, bránky a oplotenia pozemkov nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou.

## M.9 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU HISTORICKEJ ZELENĚ

V sektore sú špecifikované dva druhy zelene a to: ostatná historická zeleň v polohe Kalvárskej ulice a novodobá dotvárajúca zeleň dvorov a záhrad. V prípade výsadby Kalvárskej ulice sa ochrana nevzťahuje na konkrétne vegetačné prvky, ale na koncepciu a ideu pôvodného riešenia. Podľa tejto zásady je potrebné uplatňovať aj regeneráciu historickej zelene v predmetnej polohe. Zeleň dvorov a záhrad je novodobá a má dotvárajúci charakter v prostredí sektora. Akceptovateľné sú aj jej zmeny, pričom zeleň dvorov a záhrad musí dotvárať prostredie pamiatkového územia.

- Požiadavky:

**Kalvárska ulica** – štruktúrny typ 2, ostatná historická zeleň sídla

1. Zachovať všetky štruktúry zelene tohoto typu v princípe, to zn. nie je nutné zachovať konkrétny vegetačný prvok (strom, alej), ale zachovať, resp. obnoviť ideu, ktorá je v nich obsiahnutá.
2. V prípade zmiešaných alejí je prípustná jednorazová úplna asanácia celej aleje, avšak s bezprostrednou náhradnou výsadbou vzrastlých stromov vhodného druhu.
3. Druhovú skladbu: Po získaní hodnoverných údajov sa pridržať zásady pôvodnej druchovej skladby drevín, pri absencii takýchto údajov sa pridržať dobových analógií. Ako náhrada za asanované dreviny prichádzajú do úvahy i niektoré moderné kultivary stromov odvodené od rodov pôvodne použitých (napr. namiesto lípy použiť malokorunný kultivar tohoto rodu alebo namiesto pagaštana konského použiť malokorunný kultivar tohoto rodu, ktorý je zároveň odolný voči škodcom).

**Zeleň dvorov a záhrad** – štruktúrny typ 3, zeleň novodobá – dotvárajúca.

1. U mladších výsadiieb v dobrom zdravotnom stave pravidelnou odbornou údržbou a starostlivosťou čo najviac predĺžiť periódu ich hlavného estetického účinku, u starších výsadiieb v poslednej vývojovej fáze, u ktorých nie je predpoklad obnovenia ich estetického účinku prichádza do úvahy radikálna obnova celej prestárnutej výsadby alebo aleje a jej náhrada vzrastlými stromami vhodného druhu.
2. Zeleň dvorov a záhrad, často úžitková, má svoje tradičné miesto v systéme zelene, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná.

3. Druhovú skladbu: Prípustné sú i moderné kultivary drevín, ktoré nemusia byť odvodené od pôvodne použitých rodov a druhov, pripúšťajú sa i šľachtiteľské novinky, avšak pri rešpektovaní ekologických a pestovateľských nárokov týchto rastlín.

#### **M.10 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHĽADOV, SILUETY A PANORÁMY**

V rámci sektora sú zadefinované dva charakteristické pohľady. V pohľadových uhloch týchto charakteristických pohľadov nie je možné novým zásahom do územia sektora (stavbou, konštrukciou, technickým zariadením, reklamným zariadením, informačným zariadením, terénnou úpravou a pod.) vizuálne prekryť a ani čiastočne pohľadovo zaciľovať stavby, zástavbu, priestory a prvky uličného interiéru, na ktoré sú charakteristické pohľady orientované. V pohľadových uhloch charakteristických pohľadov nie je tiež možné realizovať umiestnenie alebo výsadbu vegetačných prvkov s potenciálom postupného vizuálneho prekryvania stavieb, zástavby, priestorov a prvkov uličného interiéru, na ktoré sú charakteristické pohľady orientované. Nie je prípustné vybudovanie takej konštrukcie alebo realizácia takej úpravy nehnuteľnosti, ktorá by svojim vizuálnym uplatnením spôsobila v siluete a panoráme sektora nežiaduce zmeny a tým ohrozila, poškodila alebo zničila pamiatkové hodnoty predmetného územia.

- Požiadavky

Zachovať charakteristické **pohľady v interiéri** sektora:

1. **Pohľad č.19** - z rázcestia ulíc Špitálska a Kluchova do ulice Kasalovej a Kalvárskej a na r. k. Kostol Nanebovzatia Panny Márie v pozadí (viď časť prílohy: Fotografická dokumentácia, časť 6.2.2 - foto M. 4).
2. **Pohľad č.20** - z juhovýchodného konca ulice Kalvárskej na r. k. Kostol Nanebovzatia Panny Márie s bývalým kláštorom nazarénov a Misijný dom Matky Božej (viď časť prílohy: Fotografická dokumentácia, časť 6.2.2 - foto M. 5).



### 3.1.12 SEKTOR O

<b>O.1</b>	<b>Charakteristika a popis súčasného stavu sektora z hľadiska urbanistického, výškového a priestorového usporiadania zástavby .....</b>	<b>269</b>
<b>O.2</b>	<b>Popis z hľadiska zachovania historickej objektovej skladby ..</b>	<b>269</b>
<b>O.3</b>	<b>Požiadavky na primerané funkčné využitie .....</b>	<b>270</b>
<b>O.4</b>	<b>Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu a parcelácie .....</b>	<b>270</b>
<b>O.5</b>	<b>Požiadavky na zachovanie materiálovej a objektovej skladby územia .....</b>	<b>270</b>
O.5.1	Národné kultúrne pamiatky .....	271
O.5.2	Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou .....	271
O.5.3	Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	272
O.5.4	Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia .....	272
<b>O.6</b>	<b>Požiadavky na zachovanie výškového a priestorového usporiadania objektov .....</b>	<b>272</b>
<b>O.7</b>	<b>Požiadavky na zachovanie a regeneráciu architektonického výrazu .....</b>	<b>273</b>
<b>O.8</b>	<b>Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a parteru .....</b>	<b>273</b>
O.8.1	Ploty.....	274
O.8.2	Plastiky, pomníky a pamätné tabule .....	274
O.8.3	Osvetľovacie telesá .....	274
O.8.4	Mobiliár - lavičky, smetné koše ap. ....	274
<b>O.9</b>	<b>Požiadavky na zachovanie zelene .....</b>	<b>274</b>
<b>O.10</b>	<b>Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov, siluety a panorámy .....</b>	<b>275</b>



### 3.1.12 SEKTOR O

- Kalvária, Kasalova, Misionárska, Pod Borinou, Stračia

#### O.1 CHARAKTERISTIKA A POPIS SÚČASNÉHO STAVU Z HĽADISKA URBANISTICKÉHO, VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ZÁSTAVBY

Sektoru dominuje kopec Kalvárie a zároveň tvorí výrazný prírodný prvok s podstatným podielom zelene. Je charakteristický voľnou zástavbou, ktorá je ovplyvnená prírodnou konfiguráciou terénu a sústredená na terasách svahov. Neobsahuje uličnú sieť. Komplex nepravidelnej parcelácie cirkevných budov sa sústreďuje v severovýchodnej časti sektora, pokračuje smerom na juhozápad na temeno kopca s Kalváriou v pravidelnej línii zoradenými solitérmi. V severozápadnej časti sektora je situovaný obytný súbor s areálom z roku 1929 od českého architekta (František Krupka) s pravidelnou pravouhlou parceláciou a pôdorysnou schémou usporiadanou do takmer štvorcového pôdorysu. Celková pôdorysná schéma súboru má symetrickú kompozíciu. Na severovýchodnom úpätí kopca je vytvorená jaskynná Kaplnka Panny Márie Lurdskej z roku 1913. V zástavbe sa vyskytujú jedno až štvorpodlažné objekty. Strešná krajina je rôznorodá, prevládajúcim typom zastrešenia je valbová strecha v kombinácii so sedlovou a uplatňuje sa aj pultová strecha. Silueta zástavby Kalvárie s hlavnými historickými dominantami patrí k základným urbanistickým hodnotám nielen pamiatkovej zóny, ale aj celého mesta Nitry. Akcentmi sektora sú Kostol Nanebovzatia Panny Márie, Misijný dom a vrchol kopca Kalvária s Kaplnkou Božieho hrobu.

#### O.2 POPIS Z HĽADISKA ZACHOVANIA HISTORICKEJ OBJEKTOVEJ SKLADBY

Na predmetnom území tvoria stavebné objekty iba menšiu časť s prevládajúcou koncentráciou hodnotných historických cirkevných stavieb s jedným obytným súborom. Pre vysokú koncentráciu pamiatkových hodnôt sú takmer všetky stavebné objekty vyhlásené za kultúrne pamiatky. Najvýznamnejší objekt predstavuje z hľadiska architektonických a umelecko-historických kvalít kostol Nanebovzatia Panny Márie s bývalým kláštorom nazarénov, ktorý je kultúrnou pamiatku. Pôvodne barokový komplex bol upravený v neorománskom štýle. Výraznými pamiatkovo hodnotnými kvalitami disponuje tiež kultúrna pamiatka Misijný dom Matky Božej od architekta M.M. Harminca z rokov 1926-28. Medzi kultúrne pamiatky patrí aj akcentujúca dominanta Kalvária s kaplnkami zastavení, trojicou krížov vo vrchole kopca s Kaplnkou Božieho hrobu. Jej súčasť tvoria aj pravdepodobne baroková Kaplnka sv. Anny a Kaplnka Najsvätejšej Trojice, obidve situované po obvode terasy slúžiacej ako zhromaždisko pre pútnikov. Terasu dopĺňajú aj objekty neorománskej Kaplnky Ukrižovania a vonkajšieho oltára upraveného schodiskom v rokoch 1926 – 1928 disponujúce pamiatkovou hodnotou. Na terasu nadväzuje aj Kaplnka Panny Márie Lurdskej z roku 1913 vytvorená v skalnom masíve na severovýchodnom úpätí kopca.

Medzi kultúrne pamiatky patrí aj areál obytného súboru z konca 20. rokov 20. storočia, navrhnutý významným českým architektom (F. Krupka) v duchu myšlienok medzivojnovnej moderny.

- Národné kultúrne pamiatky

Adresa	parc.č.	názov	č.ÚZPF
1. Kalvárska 12	parc. č. 3689-3693,	kláštor nazarénov	1499/1-2
2. Misionárska 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	parc. č. 4377, 4378, 4379, 4380, 4381, 4382, 4383, 4384, 4385, 4390, 4393/1-2, 4394/1-2, 4395/1-2, 4396/1-2, 4397/1-2	súbor obytný	11419/1-14

3. Kalvárska	parc.č.3698, 3695, 3694, 3520,3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529	kalvária	11664/1-21
4. Kalvárska 3	parc.č. 3692, 3693/1, 3693/9, 3693/10	škola a oplatenie	11855/1-2

### **O.3 POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE**

1. Zachovať a udržiavať pôvodnú historickú funkciu územia: cirkevná, administratívno-správna, kultúrno-spoločenská, bývanie.
2. Žiaduce a prípustné funkcie: administratíva, bývanie, penzióny, reštaurácie, kaviarne, cukrárne, stravovacie zariadenia rýchleho občerstvenia, maloobchodný predaj v predajniach, školy, galérie, múzeá, divadlo, kino, spoločenské a koncertné sály, knižnica.
3. Pri využívaní kultúrnych pamiatok rešpektovať dané kapacitné a stavebno-technické možnosti. Funkčná náplň nesmie svojím prevádzkovým a technickým riešením narúšať pamiatkové hodnoty kultúrnych pamiatok a okolitého prostredia.
4. Hlučné a znečisťujúce funkcie (priemyselná a poľnohospodárska veľkovýroba, čerpacie stanice, veľké dopravné areály, veľko-predajné priestory a sklady náročné na dopravné a manipulačné plochy) sú neprípustné.
5. Podkrovné priestory cirkevných kultúrnych pamiatok zachovať a nevstupovať žiadnou funkciou, do podkrovných priestorov kultúrnej pamiatky - obytného súboru, povoľovať iba funkcie, ktoré nie sú náročné na svetlo-technické vlastnosti a nemenia charakter, typ a hmotu pôvodného historického zastrešenia.

### **O.4 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU**

1. Historický pôdorys tvorený voľnou zástavbou a historicky nezastavanými pozemkami zachovať, udržiavať a regenerovať.
2. Historickú parceláciu v tvare, rozmeroch a orientácii zachovať, udržiavať a regenerovať.
3. Zachovať pôdorysnú schému zástavby a solitérny spôsob zástavby s hmotovou skladbou.
4. Zachovať existujúcu uličnú a stavebnú čiaru obytného súboru s pravouhlou parceláciou na ulici Misionárska.
5. Vytváranie nových cestných komunikácií v sektore je neprípustné.
6. Obytný súbor na Misionárskej zachovať a nezastavovať. Vyhradené parkovacie miesta v areáli sú prípustné. Dvorový areál kláštora a misijného domu zachovať, nezastavovať.
7. Sektor nemá vymedzené rezervné plochy, a teda sa novostavby na predmetnom území nepredpokladajú.

### **O.5 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE MATERIÁLOVEJ A OBJEKTOVEJ SKLADBY ÚZEMIA**

Objektovú skladbu územia sektora tvoria:

- národné kultúrne pamiatky,
- nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou,
- nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia,
- nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia.

### O.5.1 Národné kultúrne pamiatky

Predmetom pamiatkovej ochrany sú: hmotno-priestorové riešenie, pôdorys a dispozičné riešenie všetkých podlaží, architektonické a konštrukčné riešenie, výtvarné a umelecko-remeselné prvky a detaily, tektonika, pôvodné materiálové a farebné riešenie, pôvodné riešenie interiéru, pôvodné funkčné riešenie.

▪ Požiadavky:

1. Zabezpečiť základnú ochranu a pravidelnú údržbu národnej kultúrnej pamiatky (NKP) vrátane jej bezprostredného okolia (bezprostredné okolie podľa § 27 odsek 2 pamiatkového zákona).
2. Predchádzať ohrozeniu, poškodeniu, zničeniu alebo odcudzeniu kultúrnej pamiatky.
3. Uplatňovať princíp individuálneho prístupu.
4. Spôsob využívania a prezentácie musí zodpovedať pamiatkovej hodnote a technickému stavu kultúrnej pamiatky.
5. Obnovou sa pomocou špecializovaných umelecko-remeselných a iných odborných činností vykonáva údržba, konzervovanie, oprava, adaptácia alebo rekonštrukcia kultúrnej pamiatky alebo jej časti s cieľom zachovať jej pamiatkové hodnoty.
6. Pri obnove používať tradičné materiály a technológie z obdobia vzniku pamiatky a z obdobia jej významných vývojových etáp.
7. Súčasťou obnovy je zvolenie vhodnej metódy prezentácie pamiatkových hodnôt.
8. Originál a autenticitu kultúrnej pamiatky v maximálnej možnej miere zachovať.
9. Prestavby sú možné len za predpokladu, že sú nástrojom prinávratenia narušených alebo zaniknutých pamiatkových hodnôt (napr. odstránenie nevhodných sekundárnych zásahov).
10. Stavebné zásahy sú prípustné za podmienky, že nedôjde k ohrozeniu, poškodeniu alebo zničeniu pamiatkových hodnôt.
11. Zmena historického hmotového objemu nadstavbou, znížením a zmenou tvaru strechy je neprípustná. Vikiere sú nežiaducim spôsobom presvetlenia podkrovia. Prístavby sú možné len v dvorovej časti za kláštorom na parcelách (3689/8 a 3689/5), navrhované riešenie nesmie narúšať pamiatkové hodnoty NKP a územia sektora ako aj pamiatkovej zóny.
12. Zateplňovanie fasád je neprípustné.

### O.5.2 Nehnutelnosti s pamiatkovou hodnotou

V sektore sú do predmetnej kategórie zaradené nehnuteľnosti drobnej sakrálnej architektúry: socha, kaplnka, jaskyňa, poľný oltár.

Predmetom pamiatkovej ochrany sú: situovanie nehnuteľnosti v rámci pamiatkového územia, objemové členenie, výškové usporiadanie, architektonické riešenie, výtvarné a umelecko-remeselné prvky a detaily, pôvodné farebné a materiálové riešenie, kontext s historickým prostredím.

▪ Požiadavky:

1. Nehnuteľnosti udržiavať v dobrom technickom stave a ich pravidelnú údržbu vykonávať tradičnými materiálmi, postupmi a technológiami, za účelom zachovania ich slohotvorných prvkov, resp. obnovy zaniknutých, či narušených prvkov, a za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektov.
2. Platí princíp individuálneho prístupu v závislosti od zachovania pamiatkových hodnôt a kvality novších reštaurátorských, resp. umeleckoremeselných úprav pod dohľadom reštaurátora, na základe dôkladného poznania prostredia, súčasného stavu a špecifikácie pamiatkových hodnôt nehnuteľnosti.
3. Pri úprave preferovať tradičné materiály a technológie.
4. Pri úprave sú prípustné také stavebné zásahy, ktoré nezapríčinia poškodenie, zničenie alebo zánik pamiatkových hodnôt objektu.
5. Odstrániť nevhodné zásahy ako aj prinávratenie narušených pamiatkových hodnôt.
6. Objekty zachovať a nemeniť pôvodný tvar, sklony strešných rovín, výškové úrovne hrebeňov, pôvodné objemové a plastické členenie, tvar a veľkosť ník, výškové usporiadanie, figurálnu kompozíciu, farebné riešenie. Výmena krytiny možná za najstarší zistený typ strešnej krytiny, v opačnom prípade je možné použiť keramickú škridlu zhodnú s existujúcou.



7. Nehnutelnosti neohrádzať oplotením, neprestrešovať, nepremiestňovať.
8. Objekty obnovovať reštaurovaním, resp. umeleckoremeselne pod dohľadom reštaurátora.
9. Z pamiatkového hľadiska nevhodné materiály nahrádzať tradičnými a charakteristickými pre pamiatkové objekty.

#### O.5.3 Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

1. Nehnutelnosti udržiavať v dobrom technickom stave a ich pravidelnú údržbu vykonávať tradičnými materiálmi, postupmi a technológiami, za účelom zachovania ich slohotvorných prvkov (pokiaľ ich obsahujú), a za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektov.
2. Úpravy nehnuteľností nesmú z hľadiska objemového členenia, výškového usporiadania architektonického riešenia exteriéru narúšať pamiatkové hodnoty územia sektora.
3. V prípade presvetlenia podkrovia preferovať strešné okná.
4. Úpravy riešiť za účelom odstraňovania nevhodných stavebných zásahov.
5. Z pamiatkového hľadiska nevhodné materiály nahrádzať tradičnými a charakteristickými pre pamiatkové územie.

#### O.5.4 Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

1. Akceptovať a ponechať na dožitie.
2. V prípade asanácie nenahrádzať novostavbami objekty na parc. 3693/2, 3693/6, 3690, 3691.
3. V prípade asanácie je možné nahradiť novostavbami objekty na parc. 3689/5 a 4391, ich výška nesmie presiahnuť dve podlažia.
4. V prípade asanácie je možné nahradiť novostavbami objekty garáží na parc. 4386, 4387, 4388, 4389, ich výška nesmie presiahnuť jedno podlažie.
5. Novostavby musia byť v kontexte s historickým prostredím v nadväznosti na situáciu s existujúcou pamiatkovo hodnotnou zástavbou, s mierkou zodpovedajúcou okolitej historickej zástavbe a súvislostiam historického vývoja.
6. Zástavbu formovať v drobnej štruktúre a pravouhlej kompozícii.
7. Objemná solitérna, monobloková a monofunkčná zástavba je neprípustná. Cieľom je prinavrátanie pôvodnej mierky, parcelácie, rešpektovania charakteru a gradácie terénu.
8. Novostavba musí predstavovať kvalitnú architektúru zosúladenú s pamiatkovými hodnotami územia sektora.
9. Preferovať uplatnenie šikmej strechy.
10. Úpravy nehnuteľností nesmú z hľadiska objemového členenia, výškového usporiadania architektonického riešenia exteriéru narúšať pamiatkové hodnoty územia sektora
11. Povrchové a farebné úpravy fasád musia rešpektovať okolitú historickú zástavbu. Výrazné, sýte a kontrastné farebnosti, reflexné, metalické a leštené materiály sú nežiaduce.

### **O.6 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE VÝŠKOVÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA OBJEKTOV**

1. Zachovať výškové a hmotovo-priestorové usporiadanie objektov.
2. Nadstavby kultúrnych pamiatok a nehnuteľností sektoru sú neprípustné.
3. Stavebné úpravy nehnuteľností rešpektujúcich a nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia musia byť riešené v kontexte s historickým prostredím a v prípade úprav nehnuteľností nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia musia tieto úpravy zmierňovať nepriaznivé rušivé pôsobenie objektu na pamiatkové prostredie (napr. zníženie objektu, zmena hmotovo-priestorového riešenia, prefasádovanie a pod.).

4. Zachovať historickú úroveň hrebeňov a korunných ríms stiech NKP a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou.
5. Odstraňovanie národných kultúrnych pamiatok a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotou je neprípustné.
6. V sektore sa neuvažuje a nie sú vytvorené podmienky pre rezervné plochy na novostavby.
7. Dvorové krídla a prístavby sú akceptovateľné len vo východnom dvore za krídlom kláštora na parcele 3689/8 a 3689/5. Dvorové krídla a prístavby nesmú prevýšiť jedno nadzemné podlažie.
8. Zachovať, udržiavať a regenerovať historickú niveletu a profiláciu terénu.
9. Zachovať pôvodnú historickú strešnú krajinu, pôvodnú strešnú krytinu, tvar a typ pôvodných historických stiech, výšku a orientáciu hrebeňa, výšku korunnej rímsy, sklony strešných rovín, pôvodný spôsob presvetlenia a odvetrania podstrešných priestorov bez uplatnenia nových vikierov.
10. Zobytnenie podkrovia kostola, kláštora a Misijného domu je neprípustné.
11. Zobytnenie podkrovia obytného súboru na Misionárskej a spôsob jeho presvetlenia nesmie narúšať pamiatkové hodnoty tejto NKP.
12. Podkrovie presvetľovať prednostne strešnými oknami, ich počet a veľkosť minimalizovať.
13. Zachovať všetky pôvodné komínové telesá a klampiarske detaily, aj ich povrchové materiálové úpravy.
14. Umiestňovanie nových komínových telies a technických zariadení, ktorých poloha a tvar naruší pôvodný charakter strešnej krajiny, je neprípustné.
15. Nevytvárať nové hmotové, urbanistické, výškové ani architektonické dominanty, akceptovať hierarchickú historickú štruktúru ako ustálenú a určujúcu.

#### **O.7 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU ARCHITEKTONICKÉHO VÝRAZU**

1. Zachovať architektonický výraz s autentickými prvkami a detailami národných kultúrnych pamiatok, tvorených objektmi Kalvárie, obytného súboru na Misionárskej ulici a nehnuteľností s pamiatkovou hodnotnou drobnou sakrálnou architektúrou.
2. Národné kultúrne pamiatky a nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou:
  - a) udržiavať v dobrom technickom stave a vykonávať ich pravidelnú údržbu,
  - b) umožniť také zásahy, ktoré nezapríčinia poškodenie alebo zničenie pamiatkových hodnôt objektu,
  - c) zaniknuté, odstránené, znehodnotené alebo zmenené konštrukcie, časti stavieb a prvky rehabilitovať, doplniť, resp. nahradiť.
3. Nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia, resp. nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia, ktoré svojím architektonickým výrazom nekorešpondujú s pôvodným architektonickým výrazom nehnuteľností z konca 19. storočia až polovice 20. storočia, upraviť tak, aby nenarúšali pamiatkové hodnoty sektora.
4. Pri novostavbách po asanáciách, prístavbách alebo dostavbách preferovať tradičný spôsob zastrešenia a zohľadňovať tvar stiech, orientáciu hrebeňov a odkvapov, ako aj sklony strešných rovín okolitých objektov, neuplatňovať výrazne kontrastné tvary, povrchové úpravy (napr.: vysoko leštené povrchy), materiálové (napr.: kov, sklo, plast) a farebné riešenie fasád (napr.: výrazne chromatické farby) voči zástavbe sektora, disponujúcej pamiatkovými hodnotami.

#### **O.8 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE A REGENERÁCIU PRVKOV INTERIÉRU A PARTERU**

1. Pamiatkovo hodnotné prvky uličného interiéru zachovať, udržiavať v dobrom stave a obnovovať.
2. Dotváranie prostredia sektora novými prvkami drobnej architektúry a sochárskymi dielami je nutné riešiť koncepčne a musí byť opodstatnené z hľadiska historickej nadväznosti, či funkcie.
3. Všetky navrhované úpravy verejných plôch a priestorov, vrátane prvkov exteriérového mobiliáru musia svojím technickým a výtvarným riešením rešpektovať, resp. rehabilitovať historický charakter pamiatkového územia a jeho pamiatkové hodnoty.

### **O.8.1 Ploty a brány**

1. Historické oplotenia a zábradlia zachovať, udržiavať v dobrom stave, v ich originálnej podobe a polohe, chýbajúce časti dopĺňať podľa originálu, v identických tvaroch, materiáloch a farebnosti.
2. Obnovu alebo úpravu vykonávať umelecko-remeselne.
3. Zachovať historický spôsob oplotenia: z neomietaného kamenného a tehlového muriva, stĺpov, kovových výplní a brány na pôvodnom mieste v kontakte s polohou uličnej čiary s pôvodnou farebnosťou, plné murované omietané oplotenia, v závislosti od pôvodnej historickej situácie.
4. Každé novonavrhané riešenie oplotenia a zábradlia navrhnuť v súlade s pamiatkovými hodnotami sektora.

### **O.8.2 Plastiky, pomníky a pamätné tabule**

5. Všetky historické plastiky zachovať. Plastiky obnoviť reštaurátorsky alebo umelecko-remeselne pod dohľadom reštaurátora.
6. Plastiky nezastrešovať, neoplocovať, nepremiestňovať.
7. Umiestnenie novej plastiky, pamiatkovej tabule alebo pomníka (situovanie, výtvarné a materiálové riešenie, rozmery, osadenie) musí rešpektovať pamiatkové hodnoty sektora.

### **O.8.3 Osvetľovacie telesá**

1. Dizajn osvetľovacích telies riešiť v jednotnom dizajne ako typický interiérový prvok územia.
2. Osvetľovacie telesá, okrem vrchu Kalvária je možné riešiť formou rekonštrukčnej kópie na základe dostupných vyobrazení na historických fotografiách - stožiarové, jednoramenné (viď Prílohy. Historická fotodokumentácia, časť 6.1.3 – foto č. 200.), resp. kvalitným kontextuálnym novotvarom s uplatnením princípu originality.
3. Ilumináciu Kalvárie ako akcentujúcej prírodnej výškovej a priestorovej architektonicky a urbanisticky dotvorenej dominanty, vnímateľnej v širšom krajinnom prostredí aj mimo mesta Nitra, je potrebné riešiť odborníkom v oblasti svetlotechniky koncepčne a s rešpektom voči pamiatkovým hodnotám sektora, pamiatkovej zóny a diaľkový pohľadom na mesto.

### **O.8.4 Mobilár - lavičky, smetné koše ap.**

Mobilár na Kalvárii nie je zastúpený. V areáli obytného súboru na Misionárskej ulici a v lesíku na severnom úpätí kopca Kalvárie je do budúcnosti potrebná jeho revitalizácia. V prípade riešenia nového mobiliáru postupovať v zmysle nasledovných požiadaviek:

1. Mobilár územia riešiť v jednotnom dizajne ako typický interiérový prvok územia.
2. Zjednotiť uličný mobilár v dizajne, ideálne uplatniť princíp originality – mobilár môže byť identifikačným prvkom mesta, autorsky riešený.
3. Pri návrhu či výbere mobiliáru (lavičky, smetné koše a pod.) uprednostňovať prírodné a tradičné materiály v kontexte s okolitým historickým mestským prostredím, odporúča sa forma kontextuálneho novotvaru.

## **O.9 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE ZELENE**

Podstatný dominujúci podiel sektora tvorí ostatná historická zeleň a to krajinárska úprava časti Kalvárskeho kopca a sadová úprava areálu obytného súboru na ulici Misionárska, ktorá je ako jediná plocha zelene v pamiatkovej zóne zapísaná v ÚZPF ako NhNKP a to pamiatkový objekt „Priestor medziobjektový + plot“ ako súčasť nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky „Súbor obytný“ na Misionárskej, zapísaný pod číslom ÚZPF 11 419/1-14.

- Požiadavky
1. Zachovať všetky štruktúry zelene tohoto typu v princípe, to zn. nie je nutné zachovať konkrétny vegetačný prvok (strom, alej), ale zachovať resp. obnoviť ideu ktorá je v nich obsiahnutá.
  2. V prípade zmiešaných alejí je prípustná jednorázová úplná asanácia celej aleje, avšak s bezprostrednou náhradnou výsadbou vzrastlých stromov vhodného druhu.
  3. Druhovú skladbu: Po získaní hodnoverných údajov sa pridržať zásady pôvodnej druhovej skladby drevín, pri absencii takýchto údajov sa pridržať dobových analógií. Ako náhrada za asanované dreviny prichádzajú do úvahy i niektoré moderné kultivary stromov odvodené od rodov pôvodne použitých (napr. namiesto lípy použiť malokorunný kultivar tohto rodu alebo namiesto pagaštana konského použiť malokorunný kultivar tohto rodu, ktorý je zároveň odolný voči škodcom).

## **O.10 POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHĽADOV, SILUETY A PANORÁMY**

Akúkoľvek stavebnú aktivitu v interiéri sektora je nutné vykonávať s cieľom zachovať chránený pohľad a priehľad v interiéri sektora, ako aj mesta ako celku.

V pohľadových uhloch týchto charakteristických pohľadov nie je možné novým zásahom do územia sektora (stavbou, konštrukciou, technickým zariadením, reklamným zariadením, informačným zariadením, terénnou úpravou, výsadbou vegetačných prvkov a pod.) vizuálne prekryť a ani čiastočne pohľadovo zaciľovať stavby, zástavbu, priestory a prvky uličného interiéru, na ktoré sú charakteristické pohľady orientované.

- V rámci **interiéru sektora** sú zadané dva charakteristické pohľady
1. Pohľad č. 26 - z cesty pred Kostolom Nanebovzatia Panny Márie (poloha na osi hlavného vstupu vo vzdialenosti 130 cm pred vzdialenejším okrajom vozovky od kostola) na komplex kláštora piaristov s Kostolom sv. Ladislava a zástavbu Dolného mesta (FD O. 26.);
  2. Pohľad č.27 - z vrcholu kopca Kalvária na panorámu pamiatkovej zóny (FD O. 27.).
- Určujúce **dial'kové pohľady** – vid' časť 6.3 Grafická dokumentácia - Výkres č. 01 Širšie vzťahy sú:
1. **Pohľad č.2** z príjazdovej komunikácie od Levíc (úsek Veľký Lapáš – Nitra) na panorámu pamiatkovej zóny.
  2. **Pohľad č.3** z príjazdovej komunikácie od Janíkoviec (úsek Janíkovce – Nitra) na siluetu pamiatkovej zóny.



### 3.2 VŠEOBECNÉ POŽIADAVKY OCHRANY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

1. Sezónne terasy a sedenia
2. Označenia prevádzok, reklamné, informačné a technické zariadenia
3. Plastiky a drobná architektúra
4. Doprava
5. Infraštruktúra vrátane jej technických zariadení
6. Archeologické náleziská
7. Ochranné pásmo

#### 3.2.1 Sezónne terasy a sedenia

Ulice historického jadra mesta v minulosti slúžili komunikácii pre peších a neskôr aj ojedinelej doprave, námestia slúžili ako zhromažďovací priestor, na usporadúvanie trhov a jarmokov. Na sedenie mimo interiéru prevádzky stravovacieho zariadenia sa v neskoršom období začali využívať dvory patriace k objektu. Až v nedávnej minulosti sa sedenie vysúva do verejného priestranstva, spravidla pred hlavnú fasádu objektu ako terasa, prípadne voľné sedenie.

##### ▪ Požiadavky

1. Terasy a sedenia je možné povoliť iba ako dočasné stavby (výlučne počas letnej sezóny).
2. Na letné sedenie je potrebné využívať najmä dvory domov, sedenia pred budovou na ulici alebo námestí je potrebné umiestniť tak, aby bol umožnený bezkolízny vstup do objektu.
3. Po ukončení letnej sezóny je nevyhnutné využitý priestor upraviť do pôvodného stavu.
4. Architektonickým výrazom, objemovými parametrami, použitými materiálmi a užívaním nesmú znehodnocovať pamiatkové územie.
5. Konštrukcia nesmie deštruktívnym spôsobom zasahovať do pamiatkovo hodnotných konštrukcií dotknutých nehnuteľností.
6. V prípade prekrytia riešiť terasy ako jednopodlažné s prekrytím z ľahkej demontovateľnej konštrukcie v primeranom objeme a hmotnosti a materiáli (napr. plátno prírodnej farebnosti), súčasne na vysokej dizajnerskej úrovni, bez nadbytočných rušivých a reklamných prvkov.
7. Farebnú úpravu prispôbiť farbe fasády, nepoužívať farby reklamných spoločností, resp. farby reklám na jednotlivé výrobky.
8. Umiestnenie reklamy na konštrukciu letného sedenia podlieha samostatnému schvaľovaniu.
9. Osadenie letného sedenia a terás nesmie znehodnotiť povrch verejných komunikácií a priestranstiev a nesmie obmedziť pohyb po komunikáciách.
10. Vylúčiť sezónne vzdušné elektrické káblové vedenie i akékoľvek iné technické zariadenia – chladiace boxy, výčapné pulty v priestoroch ulice a v rámci letného sedenia.
11. Umiestnenie letných sedení nesmie narušiť chránené hodnotné pohľady v interiéri mesta.
12. Každý návrh letného sedenia na území pamiatkovej zóny bude predmetom individuálneho posúdenia v súvislosti s prostredím, do ktorého sa má umiestniť.

#### 3.2.2 Označenia prevádzok, reklamné, informačné a technické zariadenia

Požiadavky sú spracované v súlade s Dodatkom č. 5 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitra č. 3/2003, ktorým sa vyhlásila záväzná časť Územného plánu mesta Nitra a boli ním schválené zmeny Prílohy č.1 : Územný plán mesta Nitra – záväzná časť:

8.2 Regulačív pre umiestňovanie reklamných stavieb vo vymedzených územiach

8.2.2 Pamiatková zóna Nitra a centrálna mestská zóna v Nitre.

Dodatok bol vypracovaný v spolupráci s Krajským pamiatkovým úradom Nitra.

1. Reklamu a označenia prevádzok riešiť nasledovnými spôsobmi:
  - konzolové vývesné štíty (s reklamnou plochou kolmo na fasádu),
  - samostatné trojrozmerné písmená,
  - tabuľky.
2. Max. rozmer vývesného štítu 80 cm s plochou do 1 m<sup>2</sup>. max. výška písma v nadpise 50 cm, max. výška tabuľky 55 cm.
3. Vývesné štíty umiestňovať v maximálnej výške do úrovne kordónovej rímsy prízemnia a v minimálnej výške 2200 mm nad úrovňou terénu.
4. Pre viacero prevádzok sídliačich v objekte je prípustné umiestniť iba jeden spoločný vývesný štít.
5. Na výrobu reklamných zariadení a označení prevádzok, reklamných a informačných zariadení používať tradičné (historicky používané v predmetnej lokalite) a ušľachtilé materiály (kov, drevo, smalt, sklo).
6. Označenia prevádzok, reklamné, informačné zariadenia riešiť na požadovanej umelecko-remeselnej úrovni, princípom originality.
7. Označenia prevádzok, reklamné, informačné a technické zariadenia musia rešpektovať architektonické riešenie, architektonický výraz a historické tvaroslovie fasád objektov v pamiatkovom území, nesmú prekryvať architektonickú kompozíciu, architektonické prvky a detaily a výzdobu fasád vstupné portály, rímsy, pilastre, balkónové zábradlia).
8. Na fasádach objektov umiestňovať len označenia prevádzok sídliačich v objekte formou tabuliek alebo jedného spoločného vývesného štítu komplexne pre všetky prevádzky.
9. Na objektoch, v ktorých sa nachádza niekoľko prevádzok
  - pre obchody, firmy s výkladmi v parteri plošný nápis situovať nad vstupom a výkladom, nápis na fasáde riešiť formou samostatne vyrezávaného písma kotveného do fasády objektu,
  - pre ostatné prevádzky v objekte umiestniť po stranách hlavného vstupu jednotne riešené tabuľky osadené plošne na fasáde,
  - vhodným riešením, ktorým sa obmedzia zásahy do fasády, je umiestnenie zariadenia na vkladanie tabuliek po stranách vstupného portálu vyhotovenom na zodpovedajúcom dizajne a kvalitatívnej úrovni,
  - v prípade umiestnenia kolmo na fasádu ich prednostne riešiť formou priestorových obojstranných vývesných štítov.
10. Umiestnenie označení prevádzok, reklamných a informačných zariadení je prípustné len v úrovni parteru (prízemie) a je neprípustné:
  - na poschodiach fasád objektov, miesto výplní otvorov, v parapetoch okien, na strechách, komínoch, na zábradliach pavlačí, balkónov a loggií,
  - na oplotení, na stĺpoch verejného osvetlenia,
  - na výtvarných dielach, drobnej architektúre, zeleni,
  - na samostatných nosných konštrukciách,
  - v polohách, ktoré obmedzujú pohľad na architektúru objektov alebo ich hodnotné časti alebo chránené hodnotné pohľady v interiéri pamiatkovej zóny.
11. Neprípustné sú reklamné stavby typu:
  - billboard, bigboard, reklamné kubusy, trojhrany, štvorhrany, „A“ pilóny vo verejných priestranstvách.
12. Umiestniť reklamné, informačné, propagačné alebo akékoľvek technické zariadenie na nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatke alebo v pamiatkovom území možno len so súhlasom krajského pamiatkového úradu.
13. Informačné plochy, veľkoplošné reklamné zariadenia a pútače nie je možné v pamiatkovej zóne umiestňovať, iba výnimočne na štítových múroch v nezastavaných prelukách.
14. Umiestniť reklamné, informačné, propagačné alebo akékoľvek technické zariadenie na nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatke alebo v pamiatkovom území možno len so súhlasom krajského pamiatkového úradu.
15. Informačný systém mesta riešiť jednotne na patričnej umelecko-remeselnej úrovni, princípom originality, dizajn zosúladiť s dizajnom mestského mobiliáru. Architektonické, konštrukčné a materiálové spracovanie musí vychádzať z daností mestského prostredia (nevhodné je napr. použitie masívnych drevených konštrukcií, resp. drevenej guľatiny, ktoré evokujú prostredie prírody, lesa). Riešenie musí byť v kontexte s pamiatkovými hodnotami historického prostredia. Pri informačných tabuliach

s vlastnou nosnou konštrukciou navrhnuť konštrukciu tak, aby bola čo najmenej vizuálne vnímateľná (odporúča sa použitie ľahkej kovovej, resp. kovanej konštrukcie v kombinácii s transparentnými materiálmi).

16. Reklamné stavby typu: citylighty o rozmeroch 2400 x 1200 mm sú prípustné za individuálneho posúdenia konkrétneho návrhu krajským pamiatkovým úradom.
17. Svetelné označenia prevádzok menších rozmerov sú prípustné za individuálneho posúdenia konkrétneho návrhu krajským pamiatkovým úradom.
18. Veľkoplošné reklamné zariadenia a elektronické (LED) obrazovky sú neprípustné /mimo plochy vymedzeného územia nákupného centra obchodného reťazca „TESCO“, vrátane jeho parkoviska/.
19. Na vymedzenom území sú prípustné aj:
20. PVC plachty na fasáde budovy. Viaceré reklamné, informačné a propagačné zariadenia na jednom objekte je potrebné riešiť v jednotných rozmeroch a materiálom prevedení.
21. Reklamné stavby na verejnom osvetlení v jednotných rozmeroch 1250 x 300 mm.
22. Umiestňovanie nových technických zariadení, ktorých poloha, tvar a veľkosť naruší pamiatkové hodnoty územia, je neprípustné.
23. Minimalizovať rozsah dopravných značení v rámci pamiatkového územia, preferovať vodorovné dopravné značenia.

### **3.2.3 Plasty a drobná architektúra**

Na území pamiatkovej zóny sa nachádzajú sochy a sochárske kompozície s pamiatkovou hodnotou, tvoriace historickú súčasť jej prostredia. Prevažne sú zastúpené v kópiách z druhej polovice 20. storočia a ich originály pochádzajúce z druhej polovice 18. storočia až do druhej polovice 19. storočia sú umiestnené vo verejných mestských alebo cirkevných inštitúciách. Jediná z nich je chránená ako národná kultúrna pamiatka (foto vid' : Evidenčné listy, časť 7.2).

Do druhej skupiny možno zaradiť novodobé sochy, sochárske kompozície a drobnú architektúru, ktoré vznikli po druhej polovici 20. storočia.

#### **I. Národná kultúrna pamiatka**

##### **Sektor O**

1. Kalvária so sochárskou kompozíciou Ukrižovania na vrchu Kalvária od akad. Sochára Júliusa Bártfaya (vznik v roku 1911 alebo na prelome 20. a 30. Rokov 20. Storočia), č. ÚZPF 11664/1-21.

#### **II. Sochy a sochárske kompozície s pamiatkovou hodnotou**

##### **Sektor A**

7. Sochárska kompozícia Krista a 12 apoštolov, Cyrilometodské námestie, pamätihodnosť mesta.
8. Pieta, nárožie ulíc Mariánska a Piaristická, pamätihodnosť mesta.

##### **Sektor B**

9. Mariánsky stĺp, Svätoplukovo námestie, pamätihodnosť mesta.

##### **Sektor K**

10. Pamätník Víťazstva (autor Július Bártfay 1960), Štefánikova trieda, pamätihodnosť mesta.

##### **Sektor M**

11. Kríž s korpusom, Nárožie ulíc Kasalovej a Kalvárskej, pamätihodnosť mesta.
12. Stĺp Panny Márie s dieťaťom, Nárožie ulíc Kalvárska a Mariánska dolina, pamätihodnosť mesta.



### **Sektor N**

13. Fontána so sochou muža (Nádej na uzdravenie) (pravdepodobne od akad. soch. Elemíra Jozefa Mészároša (1897-1939) z 30. rokov 20.storočia), areál Nemocnice, pamätihodnosť mesta.

### **Sektor O**

14. Socha sv. Anny, Kalvária, pamätihodnosť mesta.

15. Kaplnka Ukrižovania, Kalvária.

16. Kríž s korpusom, Kalvária, Pod Borinou, pamätihodnosť mesta.

17. Božia muka, Stračia ulica.

18. Lurdská Jaskyňa, Stračia ulica, pamätihodnosť mesta.

## **III. Sochy a drobná architektúra po 2. polovici 20. storočia**

### **Sektor A**

1. Studňa s mrežou na Vršku, Mariánska ulica, (autor: Akad. maliar Marian Žilík, Ing.arch. Tibor Zelenický, 2010).

2. Drobná architektúra pešej zóny, s námetmi z obdobia Veľkej Moravy. (meč, studňa, fontány, poklpy, hudobné hodiny a i. autor: Akad. maliar Marian Žilík, Akad. sochár Jaroslav Košš, Ing.arch. Tibor Zelenický, 1996).

3. Pamätník k oslobodeniu mesta Nitra Na Vršku.

### **Sektor B**

4. Sochárska kompozícia PROTEST /prežijú rok 200?/ - „Snem vtákov“, (autor. akad. soch. Tibor Bártfay), Svätoplukovo námestie pri divadle Andreja Bagara, pamätihodnosť mesta.

5. Fontána, Svätoplukovo námestie.

6. Objekt štvorstĺpia ako súčasť parkovej úpravy pred divadlom Andreja Bagara, Svätoplukovo námestie.

### **Sektor J**

7. Hodiny na stĺpe, Štefánikova trieda pri bývalej budove kina Orbis

8. Fontána, Štefánikova trieda, pri bývalej budove kina Orbis

### **Sektor K**

9. Stĺp partnerských miest (autor akad. soch. Milan Marciňa 1998), Štefánikova trieda 60, pamätihodnosť mesta.

10. Pamätník obetiam komunizmu 1948-1989 zhotovený 2005 firmou PP INVEST, Štefánikova trieda, pamätihodnosť mesta.

11. Pamätník obetiam bombardovania, pred Justičným palácom, Štúrova, pamätihodnosť mesta.

12. Fontána, pred Justičným palácom, ulica Štúrova.

#### ▪ Požiadavky:

#### **I. Národná kultúrna pamiatka**

1. Obnovu NKP realizovať výlučne reštaurovaním v zmysle platnej legislatívy pre reštaurovanie NKP.
2. Nepremiestňovať.
3. Neprestrešovať.
4. Neoplocovať.
5. Pre dočasné, prípadne trvalé premiestnenie postupovať v zmysle platnej legislatívy.

#### **II. Sochy a sochárske kompozície s pamiatkovou hodnotou**

1. Úpravu realizovať reštaurovaním alebo umelecko-remeselne pod dohľadom reštaurátora.
2. V zmysle pamiatkového zákona využiť možnosť poskytnutia metodologickej a odbornej pomoci pri ich evidencii ako aj výbere.

3. Nepremiestňovať.
4. Neprestrešovať.
5. Neoplocovať.
6. Pre dočasné, prípadne trvalé premiestnenie postupovať v zmysle platnej legislatívy.

### III. Novodobé sochy a drobná architektúra

1. Rešpektovať autorské práva žijúcich autorov a uprednostniť možnosť úpravy samotným autorom. V prípade nežijúceho autora úpravu realizovať odborníkom s identickým vzdelaním autora diela.
2. Uprednostniť pravidelnú odbornú údržbu.
3. Prípadné umiestnenie nových sochárskych diel musí mať súdobý výraz a nesmie pôsobiť rušivo. Ich výber a lokalizácia bude posudzovaná individuálne podľa výtvarných kvalít, priestorových možností a pamiatkových hodnôt navrhovanej lokality.
4. Nepremiestňovať.
5. Neprestrešovať.
6. Neoplocovať.

#### 3.2.4 Doprava

Dopravné riešenie územia pamiatkovej zóny je ustálené. Okrem ulice Palárikova, ktorá vznikla vybúraním historickej zástavby medzi ulicami Štefánikova trieda a Fraňa Mojtu v roku 1978, je súčasná uličná sieť historicky vytvorená a je potrebné ju zachovávať a rešpektovať.

Súčasný dopravný režim vyčleňuje severnú časť ulice Štefánikova trieda a Svätoplukovo námestie ako pešiu zónu. Dopravný režim nezasahuje negatívne do organizmu územia a je v súlade s jeho urbanistickou štruktúrou. Neobmedzuje prejazd a parkovanie motorových vozidiel. Vo väčšine sektorov je možné parkovať pred nehnuteľnosťami. Napriek tomu, že dopravný režim nezasahuje negatívne do organizmu územia a je v súlade s jeho urbanistickou štruktúrou, bolo by žiaduce vylúčenie dopravy minimálne z ulice Farská, Podzámska a Na Vŕšku.

##### ▪ Požiadavky:

1. Historická štruktúra musí byť nadriadená nárokom dopravy.
2. Zachovať existujúce, historicky vytvorené komunikačné a pešie ťahy.
3. Zachovať pešiu komunikáciu na ulici Skalná v podobe terénneho schodiska.
4. Obnoviť pôvodné spevnené plochy v polohe severnej časti svahu Na Vŕšku.
5. Regenerovať chodník Na bašte v sektore D.
6. Na južnom okraji sektora J vytvoriť predpoklady pre rehabilitáciu Dolnotabánskej ulice.
7. Priestor Svätoplukovho námestia ponechať ako pešiu zónu.
8. Statickú dopravu riešiť formou podzemného parkovania.
9. Eliminovať dopravné zaťaženie v ťažiskových priestoroch (Štefánikova trieda - v napojení na pešiu zónu).
10. Nedegradovať pôdorysnú a hmotovo-priestorovú štruktúru, neuskutočňovať demolácie stavieb za účelom vzniku nových dopravných ťahov.
11. Statickú dopravu v rámci rezervných plôch riešiť formou podzemného parkovania.
12. Statickú dopravu s veľkými plošnými nárokmi situovať za hranicu pamiatkovej zóny (záchytné parkoviská, parkovacie domy, podzemné garáže).
13. Statickú dopravu riešiť formou, ktorá nevyvolá zničenie, prípadne poškodenie pamiatkových hodnôt územia a prostredia pamiatkovej zóny.

### 3.2.5 Infraštruktúra vrátane jej technických zariadení

Priebežne vykonávaná obnova jednotlivých inžinierskych sietí prebieha v rôznych časových intervaloch, z tohto dôvodu regeneračný program technickej infraštruktúry na pamiatkovo chránenom území musí byť vykonávaný v zmysle zodpovedne navrhnutého režimu a zabezpečenia koordinácie všetkých dotknutých účastníkov včítane krajského pamiatkového úradu.

Navrhnutý systém musí zodpovedať požiadavkám a nárokom vlastníkov nehnuteľností v nadväznosti na záujmy ochrany pamiatkového fondu a interiéru pamiatkovo chráneného územia včítane jeho hodnotných interiérových a diaľkových pohľadov.

Likvidácia komunálneho odpadu na území pamiatkovej zóny má zodpovedať nárokom vývoja technického pokroku v tejto oblasti, teda separácie odpadov pre možnú recykláciu, čím sa spôsob odvozu môže radikálne zmeniť.

#### ▪ Požiadavky

1. Vzhľadom na vysokú koncentráciu archeologických nálezov a jednoduchšiu dostupnosť v prípade poruchy uprednostniť umiestnenie všetkých rozvodov tak, aby nedochádzalo k častým zásahom do kultúrnych vrstiev.
2. Vzdušné elektrické vedenie na stĺpoch je nevyhnutné zmeniť na podzemné vedenia.
3. Nevyužívané technické prvky na strechách domov a v uličných priestoroch musia byť odstránené.
4. Rozvodné elektrické skrine, meracie a regulačné zariadenia ap. musia byť umiestňované mimo uličného priečelia tak, aby svojou polohou a výrazom nerušili pamiatkové hodnoty objektov a pamiatkového územia.
5. Rozvody inžinierskych sietí (vodovod, kanalizácia, plynové rozvody, vedenie rozvodov elektrickej energie, rozvody telekomunikačných sietí) realizovať spôsobom, ktorý vizuálne nenaruší prostredie pamiatkového územia.
6. Hlavné rozvody a domové prípojky jednotlivých zložiek technickej infraštruktúry viesť pod úroveň terénu.
7. Zariadenia technickej infraštruktúry (plynomery a HUP, elektrické rozvodné skrine, klimatizačné jednotky, prvky vzduchotechniky, tepelné čerpadlá, trafostanice, satelitné a telekomunikačné zariadenia, kolektory a pod.) neumiestňovať v pohľadovo exponovaných polohách uličného interiéru, v nevyhnutných prípadoch ich vizuálne eliminovať.
8. Zariadenia technickej infraštruktúry neumiestňovať na hlavné fasády nehnuteľností, do stĺpov brán alebo oplotení pozemkov.
9. Nevyhnutné skrinky technických zariadení, súvisiacich s domovými prípojkami jednotlivých zložiek technickej infraštruktúry, z hľadiska povrchovej úpravy a farebnosti maximálne priblížiť výrazu plochy, v ktorej budú umiestnené.
10. Nepripustné je situovanie spoločných veľko-rozmerových technických zariadení (vysielače, antény, satelitné zariadenia a pod.) na objektoch, samonosných nosičoch a priestranstvách v pamiatkovej zóne.
11. Individuálne technické zariadenia (satelitné a iné antény, bleskozvody a pod.), zariadenia alternatívnych zdrojov energie (solárne panely, fotovoltaické články) a iné technické zariadenia primeraných rozmerov (klimatizačné a vzduchotechnické jednotky a pod.) je prípustné situovať na objekty v pamiatkovej zóne výlučne v pohľadovo menej exponovaných a vizuálne neprístupných polohách interiéru pamiatkového územia. Tieto zariadenia je nevhodné umiestňovať na národné kultúrne pamiatky, na nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku a na nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou. Trasovanie inžinierskych sietí musí rešpektovať pamiatkové hodnoty územia.
12. Likvidáciu komunálneho odpadu na území pamiatkovej zóny riešiť tak, aby neboli poškodené pamiatkové hodnoty nehnuteľností a znemožnená prezentácia priestorov územia - smetné koše umiestňovať mimo exponovaných plôch, vo vnútri nádvorí.

### 3.2.6 Archeologické náleziská

Takmer celú severnú časť územia pamiatkovej zóny (sektory A, B, D, E, F, G, I, J, K, N) je možné považovať za rozsiahle polykultúrne archeologické nálezisko. Jeho sformovanie výrazne ovplyvnili pôvodné prírodné podmienky, hlavne nezregulovaný tok rieky Nitra. Súčasný reliéf územia je sformovaný dlhodobým osídlením (od cca 6000 pred Kr.) lokality až po súčasnosť. Neustále využívanie polohy človekom vytvorilo nad pôvodným nenarušeným terénom antropogénne vrstvy rôznej hrúbky. Z južnej časti pamiatkovej zóny (sektory M a O) nie sú doteraz známe žiadne archeologické nálezy, aj keď ich existencia je pravdepodobná aj v tomto priestore.

Predmetom ochrany archeologického náleziska na území pamiatkovej zóny je celé jej územie. Nakoľko je stavebný vývoj tohto územia od praveku po súčasnosť značne členitý a zložitý, značná časť archeologického potenciálu bola zničená stavebnou činnosťou (súčasnou i minulou) ako aj deštruktívnymi metódami archeologického výskumu. Rôznorodosť stavebných zásahov do terénu ovplyvnená rôznymi stavebnými aktivitami (líniové stavby, rekonštrukcie komunikácií, rekonštrukcie budov, revitalizácia suterénov, novostavby, a pod.) si vyžaduje individuálny prístup pamiatkovej ochrany náleziska. Na zreteľ tu musí byť braný nielen rozsah (kubatúra), ale aj presná lokalizácia v rámci územia vzhľadom na už známe archeologické dáta a na možnosti získania dát nových.

Výkopmi, zemnými prácami, terénnymi úpravami alebo stavebnou, prípadne inou činnosťou pod úrovňou existujúceho terénu by nemalo dochádzať k poškodzovaniu alebo ničeniu prípadných nehnuteľných nálezov alebo hnutelných archeologických nálezov, preto práce s potenciálom ohrozenia, poškodenia alebo zničenia nálezov pod úrovňou existujúceho terénu musia byť obmedzené na nevyhnutné minimum. Zámery úprav nehnuteľností na území pamiatkovej zóny, ktorých predpokladanou súčasťou budú aj výkopy, musia byť v odôvodnených prípadoch podmienené vykonaním archeologického výskumu, ktorým sa vytvoria predpoklady na záchranu hnutelných archeologických nálezov a minimálne identifikáciu, dokumentáciu a vyhodnotenie nehnuteľných nálezov. Predovšetkým pri nehnuteľných nálezoch stavebných konštrukcií zaniknutých stavieb preferovať zachovanie nálezov na pôvodnom mieste tak, aby nedošlo k ohrozeniu, poškodeniu alebo zničeniu pamiatkových hodnôt predmetného územia.

#### ▪ Požiadavky

1. Obmedziť zásahy do neporušeného historického terénu, vrátane deštruktívnych archeologických výskumov pre vedecké a dokumentačné účely, na nevyhnutné minimum.
2. Pri investičnej činnosti, pokiaľ to technické riešenie umožňuje, využiť v prvom rade plochy, na ktorých bol historický terén zničený predchádzajúcou stavebnou činnosťou alebo už preskúmaný deštruktívnym archeologickým výskumom.
3. Výkopové práce podmieniť vykonaním archeologického výskumu, resp. v sektoroch M a O v prípade drobných stavieb minimálne uskutočnením obhliadky archeológom Krajského pamiatkového úradu Nitra.
4. V prvej etape archeologického výskumu uprednostniť namiesto celoplošného odkryvu metódy nedeštruktívne (georadar, elektromagnetické a elektroodporové merania, a pod.) a následne uskutočniť sondážny výskum na overenie výsledkov nedeštruktívneho výskumu.
5. Nehnuteľné archeologické nálezy (torzá architektúr) v čo najväčšej miere zachovať na pôvodnom mieste, napr. zastavením investičnej činnosti alebo zmenou projektu stavby.
6. Nehnuteľné nálezy s vysokou výpovednou hodnotou prezentovať „in situ“.

### 3.2.7 Ochranné pásmo

Ochranné pásmo predstavuje územie, ktoré je vymedzené na ochranu a usmernený rozvoj prostredia priľahlého ku územiu pamiatkovej rezervácie a pamiatkovej zóny mesta Nitra.

Vymedzenie ochranného pásma vychádza z potreby vytvorenia podmienok pre usmernenie činností na tomto území v záujme zachovania identity historického prostredia ako mestskej pamiatkovej rezervácie, tak aj územia pamiatkovej zóny.

Na všetky nehnuteľnosti na území ochranného pásma sa vzťahujú zásady a požiadavky, ktorými sú regulované ich úpravy v záujme dosiahnutia vhodného objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru. Dôraz je potrebné uplatniť nie len na ochranu jednotlivých nehnuteľností, ale aj na zachovanie kompaktnosti mestotvornej zástavby, na jej pôvodnom výškovom zónovaní a hmotnosti vo vzťahu ku požiadavke na zachovanie charakteristickej siluety a panorámy nielen Nitrianskeho hradu, ale aj zástavby pamiatkovej zóny, a to v kužeľoch hodnotných diaľkových pohľadov – viď časť 6.3 Grafická dokumentácia, Výkres č.01 Širšie vzťahy a časť 6.2 Fotografická dokumentácia - 6.2.1. Diaľkové pohľady.

V polohách bezprostrednej blízkosti ku územiu pamiatkovej zóny je nevyhnutné regenerovať dochovanú urbanistickú štruktúru, novú zástavbu navrhovať v kontexte s príľahlou pamiatkovo hodnotnou zástavbou pri uplatnení požiadavky na doplnenie pôvodnej urbanistickej osnovy, rešpektovaní uličných čiar a výšky zástavby. Nová zástavba musí dotvárať historický a architektonický charakter zástavby územia pamiatkovej zóny.

V polohách vzdialenejších od územia pamiatkovej zóny - na úpätí južného svahu Zobora, je nevyhnutné zachovať existujúce priestorovo – objemové riešenie zástavby, dopĺňanie novostavbami a prípadnými prístavbami a nadstavbami je možné pri dodržaní požiadavky na také kompozičné a výškové usporiadanie výstavby, aby nepôsobilo rušivo vo vzťahu ku siluete historického jadra mesta – Nitrianskeho hradu.

Pri úprave nehnuteľnosti v ochrannom pásme, vykazujúcej pamiatkové hodnoty, môže byť v odôvodnených prípadoch nariadený príslušný pamiatkový výskum.

## 4 PRÁVNE NORMY

### 4.1 Charty

- Aténska charta – ochrana a obnova historických pamiatok, Atény 1931
- Benátska charta – ochrana pamiatok a pamiatkových sídel, Benátky 1964
- Florentská charta – historické záhrady, Florencia 1982.
- Washingtonská charta – ochrana historických miest, Washington 1987
- Charta z Lausanne – zabezpečovanie ochrany archeologického dedičstva, Lausanne 1990

### 4.2 Medzinárodné dohovory

- Európsky kultúrny dohovor č. 290/1990 Zb., Paríž, 1954
- Dohovor o ochrane svetového kultúrneho a prírodného dedičstva, Paríž 1972
- Dohovor o ochrane architektonického dedičstva Európy č. 369/2001 Z. z. , Granada, 1985 (my uvádzame 1999)
- Európsky dohovor o ochrane archeologického dedičstva č. 344/2001 Z. z. , Valletta, 1992
- Európsky dohovor o krajine č. 515/2005 Z. z. , Florencia, 2000
- Rámcový dohovor Rady Európy o hodnote kultúrneho dedičstva pre spoločnosť , Faro, 2005

### 4.3 Právne predpisy SR

- Ústavný zákon č. 460/1992 Zb. - Ústava Slovenskej republiky
- Deklarácia Národnej rady Slovenskej republiky o ochrane kultúrneho dedičstva č. 91/2001 Z.z.
- Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva kultúry Slovenskej republiky č. 253/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení vyhlášky Ministerstva kultúry Slovenskej republiky č. 231/2014 Z. z.
- Zákon č. 104/2014 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 237/2000 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.
- Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov
- Rezolúcie a deklarácie prijaté na sympóziách ICOMOS
- Charty prijaté Národnými komitétmi ICOMOS
- Dokumenty prijaté ICOMOS Slovensko

### 4.4 Iné záväzné dokumenty

- Rozhodnutie Ministerstva kultúry Slovenskej republiky, sekcie kultúrneho dedičstva, č. MK-238/2014-221/1574 zo dňa 27. 01. 2014, ktorým bola vyhlásená zmena vymedzenia pamiatkovej zóny Nitra a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28. 2. 2014.
- Dodatok č. 5 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Nitry č. 3/2003, ktorým sa vyhlásila záväzná časť Územného plánu mesta Nitry a boli ním schválené zmeny Prílohy č.1 : Územný plán mesta Nitry – záväzná časť:
  - 8.2 Regulatívy pre umiestňovanie reklamných stavieb vo vymedzených územiach
  - 8.2.2 Pamiatková zóna Nitra a centrálna mestská zóna v Nitre
- Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitry č. 5/2009 o národných kultúrnych pamiatkach a pamätihodnostiach mesta Nitry zo dňa 25. júna 2009, s účinnosťou nadobudnutou dňa 20. júla 2009, v znení neskorších dodatkov č.1, 2, 3 a 4.
- Mesto Nitra - Zoznam ulíc mesta Nitry, aktualizácia 16.07.2015.