

KRAJSKÝ PAMIATKOVÝ ÚRAD NITRA
pracovisko v Topoľčanoch

**ZÁSADY OCHRANY
PAMIATKOVEJ ZÓNY MESTA TOPOĽČANY**

„CENTRÁLNA ČASŤ HISTORICKÉHO JADRA MESTA TOPOĽČANY“



Spracovatelia: Ing. arch. Eva Gažiová
Anna Jurišová
Ivan Bielik
Ing. Darina Ulrychová, CSc.
Mgr. Peter Bisták

Spracované: november 2007, aktualizované: október 2010

1. ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

NÁZOV PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Pamiatková zóna: Centrálna časť historického jadra mesta Topolčany

NÁZOV OBCE A KATASTRA

Mesto: Topolčany

Katastrálne územie: Topolčany

VYHLÁSENIE PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Časť územia mesta Topolčany „Centrálna časť historického jadra mesta Topolčany“ za pamiatkovú zónu vyhlásil Okresný úrad v Topolčanoch formou všeobecne záväzného nariadenia, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 1.7.1991.

PARCELNÉ VYMEDZENIE HRANÍC PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Parcelné vymedzenie hraníc pamiatkového územia bolo spracované na podklade kópie aktuálnej katastrálnej mapy v mierke 1:1000, dodanej Katastrálnym úradom v Nitre, Správou katastra Topolčany v mesiaci september 2007.

Východiskovým bodom hranice pamiatkovej zóny je severovýchodný roh parcely č. 16 (Pribinova ulica). Z tohto východiskového bodu ide hranica PZ, v smere chodu hodinových ručičiek, juhozápadným smerom, po hranici parcely č. 16 a č. 350/1 (Zelený rínok), súbežne s Krušovskou ulicou. V najjužnejšom bode tejto parcely hranica v oblúku mení smer západne k námestiu, pričom prechádza po južných hraniciach parciel č. 349, 339 a 330. Na juhozápadnom rohu parcely č. 330 v styku s parcelami č. 2 a 3/1 sa hranica lomí v pravom uhle a prechádza rozhraním parcely č. 3/1 a 329, Ul. J. Wolkra. Smeruje k severovýchodnému rohu parcely č. 4 (budova okresného súdu). Túto, najprv juhozápadným a potom severozápadným smerom po hranici parcely obchádza. Severozápadným smerom pokračuje po hraniciach parciel č. 5, 10/2, 12, 13/2, 15/2 k južnému rohu parcely č. 17/1, pričom križuje Štúrovu ulicu. Hranica PZ pokračuje stále severozápadným smerom po južných hraniciach parciel č. 17/2, 17/4, 20/11, 20/9. V západnom rohu parcely č. 20/9 sa hranica PZ lomí v pravom uhle a severovýchodným smerom po hraniciach parciel č. 20/3, 24, 25/2, 29, 34/3, 34/2, 35/12, 35/5, 35/10 a 38 smeruje k severnému rohu parcely č. 38. Ďalej križuje parcelu č. 39 (Obchodná ul.). Po križovaní tejto ulice sa hranica PZ lomí v pravom uhle a juhovýchodným smerom po severnej hranici Obchodnej ul., ďalej po hranici parc. č. 16 smeruje k východiskovému bodu hranice pamiatkovej zóny „Centrálna časť historického jadra mesta Topolčany“.

ZOZNAM PARCEL NACHÁDZAJÚCICH SA V PAMIATKOVEJ ZÓNE

1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 10/1, 10/2, 12, 13/1, 13/2, 13/3, 14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/7, 14/8, 14/9, 15/1, 15/2, 16, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 20/1, 20/2, 20/3, 22/1, 22/2, 23, 24, 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29, 31, 32, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 35/1, 35/2, 35/3, 35/4, 35/5, 35/7, 35/10, 35/11, 35/12, 36, 37, 38, 39.

PARCELNÉ VYMEDZENIE HRANÍC OCHRANNÉHO PÁSMA PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Pamiatková zóna „Centrálna časť historického jadra mesta Topolčany“ má vyhlásené ochranné pásmo a jeho vymedzenie bolo vyhlásené rozhodnutím Obvodného úradu Topolčany, právne oddelenie pod č. j. 1995/000128 zo dňa 10.5.1995, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 21.6.1995.

Hranica ochranného pásma PZ približne kopíruje priebeh stredovekého opevnenia mesta. Parcelné vymedzenie hraníc ochranného pásma PZ „Centrálna časť historického jadra mesta Topolčany“ bolo spracované na podklade kópie aktuálnej katastrálnej mapy v mierke 1:1000, dodanej Katastrálnym úradom v Nitre, Správou katastra Topolčany v mesiaci september 2007.

Východiskovým bodom hranice ochranného pásma pamiatkovej zóny je severovýchodný roh parcely č. 53/2 na križovatke Krušovskej ul., parc. č. 5416 s Bernolákovou ulicou. Od východiskového bodu hranica ochranného pásma ide východným smerom, križuje Krušovskú ulicu, k severnému rohu parcely č. 5222/1. Po hranici tejto parcely najprv východným a po zmene smeru v oblúku južným smerom súbežne s Tribečskou ulicou k južnej hranici parcely č. 5258/1 na križovatke ulíc Krušovská s Čsl. armády. Po križovaní Krušovskej ulice ide hranica OP súbežne s ulicou Čsl. armády po južných hraniciach parciel č. 304/5, 304/3 a 304/2. V západnom rohu parcely č. 304/2 sa hranica lomí v pravom uhle a prechádza severným smerom súbežne so Škultétyho ulicou po hraniciach parciel č. 20/12, 20/13, 89, 87, 86/1, 85/3, 86/2, 85/1. Križuje Obchodnú ulicu a pokračuje severným smerom po

hranici parciel č. 82/2, 77/17, 77/22, 77/1, 77/18, 80/1 k Ul. Bernolákova (parc. č. 5417). Tu sa hranica OP lomí v pravom uhle a po hraniciach parciel č. 80/1, 77/19, 45, 76, 66/1, 65, 53/2 smeruje k východiskovému bodu.

2. ODÔVODNENIE OCHRANY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

A. POŽIADAVKA A DÔVOD REALIZÁCIE URBANISTICKO-HISTORICKEJ ANALÝZY

Požiadavka na vypracovanie súhrnného urbanistického materiálu pre Pamiatkovú zónu „Centrálne časti historického jadra mesta Topoľčany“ v zmysle zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov vyplynula z dôvodu absencie podrobnejších Zásad ochrany, obnovy a prezentácie hodnôt pamiatkovej zóny, nadväzujúcich na Návrh na vyhlásenie predmetnej pamiatkovej zóny z roku 1990, vzhľadom na aktualizáciu územného plánu mesta, ako i rozmachu prebiehajúcej stavebnej aktivity na území mestskej pamiatkovej zóny a uplatňovanie záujmov ochrany pamiatkového fondu v pamiatkovom území.

V odseku 2 § 29 citovaného zákona sú zásady definované ako súčasť územného priemetu ochrany kultúrnych hodnôt územia, ktorý je podkladom na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie podľa osobitného predpisu. Metodika zásad sa opiera o znenie odseku 3 citovaného paragrafu a zákona. S ohľadom na § 11 odsek 1 je krajský pamiatkový úrad v prvom stupni vecne príslušným správnym orgánom rozhodujúcim o právach a povinnostiach právnických a fyzických osôb na úseku ochrany pamiatkového fondu, ak zákon neustanovuje inak. Citovaný zákon sa uplatňuje v súlade s ostatnými právnymi normami SR a zákonnými predpismi.

Spracované a následne schválené Zásady ochrany pamiatkovej zóny „Centrálne časti historického jadra mesta Topoľčany“ sa stanú súčasťou územného priemetu ochrany kultúrnych hodnôt územia a budú záväzným podkladom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie „Územný plán zóny“, v súlade s § 12 ods. 2 písm. g) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

B. STRUČNÝ HISTORICKÝ A STAVEBNÝ VÝVOJ ÚZEMIA

Topoľčany sú situované na nive a náplavových kuželoch rieky Nitry pri sútoku s potokom Chocina, v geomorfologickej jednotke Stredonitrianskej nivy. Stred mesta leží vo výške 174 m n.m. Územie pamiatkovej zóny sa nachádza na pravobrežnej terase rieky Nitra v nadmorskej výške 174 – 177 m n. m. Rozsahom zaberá centrálnu časť územia stredovekého mesta.

S prihliadnutím na výsledky doterajších archeologických výskumov možno konštatovať, že v širšom priestore Topoľčan sa dá jasne demonštrovať neprerušená sídelná kontinuita už od prehistorických čias, aj keď podľa doterajších poznatkov sú najstaršie nálezy priamo z územia pamiatkovej zóny datované do 9. storočia. Výhodná poloha Topoľčan, ležiacich v blízkosti križovatky diaľkových ciest vedúcich Ponitím, podnietila rast tunajšieho osídlenia. Zrejme už v priebehu 11. storočia sa stali Topoľčany trhovým a mýtnym miestom a sídlom fary. Existencia sobotňajšieho týždenného trhu sa dá v Topoľčanoch predpokladať už v druhej polovici 11. storočia. Existenciu mýtnej stanice v Topoľčanoch je možno predpokladať ešte staršieho dáta.

V druhej polovici 11., resp. najneskôr začiatkom 12. storočia bol v Topoľčanoch postavený aj farský kostol sv. Ondreja ako filia veľkofarského kostola sv. Martina v Temeši (dnes súčasť Nitry).

Topoľčany s najbližším okolím tvorili až do vlády Bélu III. (1172-1196) súčasť kráľovského pozemkového vlastníctva.

V roku 1173 Topoľčany, obývané starším slovanským obyvateľstvom, daroval kráľ Béla III. Seudovi a Martinovi, po ich smrti bez nástupcu sa stali kráľovským majetkom.

Zrejme v tom čase tvorili súčasť Topoľčan aj Tovarníky.

Existencia vodného mlyna na rieke Nitra signalizuje prevládajúce zamestnanie tunajšieho obyvateľstva, nepochybne poľnohospodárstvo.

V roku 1235 Béla IV. daroval mestečko Topoľčany svojmu hlavnému dôstojníkovi Dénešovi (Dionýzovi z rodu Dionýzovcov).

Topoľčany boli už v polovici 13. storočia všeobecne známym miestom na diaľkovej ceste vedúcej Ponitím.

V listine z roku 1271 sa Topoľčany spomínajú ako „Civitas“.

V prípade Topoľčan sa doposiaľ nepodarilo zistiť žiadny konkrétny údaj o čase získania mestských výsad. Mohlo k tomu dôjsť už v poslednom desaťročí 13. storočia alebo najneskôr začiatkom 14. storočia.

Dôležitou oporou pre tvrdenie, že Topoľčany získali mestské výsady od Matúša Čáka je skutočnosť, že v priebehu 14. storočia síce vystupujú ako mesto, ale na svoje mestské privilégia sa nikdy neodvolávali.

Za Matúšovej vlády získali Topoľčany aj vonkajšie atribúty stredovekého mesta. K tým najvýznamnejším patrila skutočnosť, že dovtedy nechránené trhové miesto bolo opevnené priekopami, palisádami a na najexponovanejších miestach aj kamennými baštami.

Ako mesto sa po prvýkrát spomínajú 1334.

Kráľ Karol Róbert vydáva v roku 1342 dekrét, podľa ktorého zriaďuje komorné išpánstvo a Topoľčany sa v ňom spomínajú ako slobodné kráľovské mesto.

Začiatkom 15. storočia sa mesto stáva obchodným centrom, šíria sa remeslá. Determinantami urbanizácie bola komunikačná sieť, formuje sa bloková zástavba v rámci mestských hradieb. Koncom 15. storočia existuje v meste škola vedená benediktínmi, z ktorej bolo možné postúpiť priamo na univerzitu.

V roku 1432 sa mesta zmocnili husiti.

V roku 1559 sa konala vizitácia miestneho kostola, z nej sa dozvedáme, že kostol bol zasvätený sv. Ondrejovi.

V roku 1580 sa spomína evanjelická škola.

Za tureckej expanzie mesto bolo viackrát napadnuté a vydrancované Turkami (napr. r. 1599), pričom sa údajne veľká časť obyvateľstva ukryla v podzemných úkrytoch, vybudovaných ešte za tatárskeho vpádu.

V 17. storočí je veľký rozvoj remesiel, v meste je zriadená pošta.

V 18. storočí je badateľný značný prílev židov, mesto sa rozrastá, na vlastné náklady dáva židom postaviť synagógu. Židovská komunita mala v tomto období svoj vlastný cintorín, modlitebňu, rituálny kúpeľ a jednotriednu školu. Židia v značnej miere prispeli k tomu, že Topoľčany sa stali strediskom obchodu a trhov, ktoré zásobovali okolie tovarom.

V roku 1731 vypukol v meste požiar, ktorému podľahlo množstvo budov i kostol. Mesto sa však rýchlo obnovilo, ale po ukončení týchto prác vypukol ešte väčší požiar, pri ktorom bolo zničené celé mesto.

Po tomto požiari bol postavený barokový kostol, vysvätený v roku 1740.

V roku 1787 majú Topoľčany 256 domov a 1926 obyvateľov.

V rokoch 1792 – 1802 bola uskutočnená významná neskorobaroková prestavba kostola, z ktorej je aj dnešný vzhľad.

19. storočie prináša Topoľčancom podstatný hospodársky a kultúrny rozvoj (priemysel, železnica).

V roku 1828 súpis domov uvádza počet 353 a 2475 obyvateľov.

V roku 1881 bola v meste založená železnica.

V roku 1885 dokončená výstavba verejnej nemocnice, ktorú dal postaviť barón Stummer.

V roku 1890 otvorená rafinéria, parná píla – neskôr parkety, nábytok (Mier).

V roku 1900 majú Topoľčany 4 944 obyvateľov, v roku 1921 vzrástol počet na 7238 obyvateľov.

V roku 1928 je zriadený mestský park.

V medzivojnovom období sú Topoľčany hospodárskym, obchodným a kultúrnym centrom, sídli tu významné peňažné ústavy.

V roku 1960 sa Topoľčany stávajú administratívnym a hospodárskym centrom topoľčianskeho okresu. Začiatkom 80-tych rokov 20. storočia sa prejavuje rozsiahla investičná a hospodárska činnosť, ktorá v najväčšej miere postihla historické štruktúry mesta vytvárané stáročiami.

Stavebný fond historického jadra sa v priebehu 19. storočia značne menil a prestavoval.

Tieto prestavby sa v podstate do polovice 20. storočia uskutočňovali v rámci starého urbanistického rozčlenenia mesta. Neporušil sa blokový charakter zástavby.

Z tohto hľadiska bol urbanistický vývoj jasný a prehľadný, pretože prestavby nenarúšali pôvodné vymedzenie a charakter zástavby historického jadra.

K značnej obnove stavebného fondu dochádza v druhej polovici 19. storočia a začiatkom 20. storočia.

Staršie architektúry sú nahradzované novými, takže z historicky najstarších objektov sa vyníma neskorobarokový kostol na námestí. Prestavbou ostatných objektov v rámci historického jadra sa zachovala po štýlovej stránke architektúra eklektická a secesná, ktorá absorbovala zásadné priestorové danosti najmä v dispozícii jednotlivých objektov.

V 80-tych rokoch 20. storočia došlo k najzávažnejším zásahom do zástavby historického jadra. Asanovaná bola severná strana námestia, kde úplne zanikla bloková zástavba.

Asanované boli niektoré objekty v ostatných stranách námestia a bloková zástavba za blokmi námestia. Staršie architektúry sú nahradzované novými.

V rokoch 2000-2002 bola uskutočnená rekonštrukcia námestia, ktorá sa dotýkala komunikácií a interiérových prvkov.

C. ZÁSADNÉ URBANISTICKÉ VÝVOJOVÉ ETAPY

Písomné informácie o najstaršej existencii mesta sú veľmi strohé a sporadické. Pri podrobnejšom štúdiu starých máp a písomných informácií aj z oveľa mladšieho obdobia, je viacero indícií a faktov, na základe ktorých možno rekonštruovať stavebno-historický vývoj Topoľčan ako mesta.

Topoľčany sa ako mesto v stredoveku utvárali pravdepodobne na staršom základe. Vývoj mestskej štruktúry sa prispôsobuje miestnym podmienkam. V pôdoryse samotného mesta zohrala úlohu jeho poloha a jeho hospodársky význam.

Lokalita Topoľčian bola v minulosti veľmi husto osídlená. Existovala tu trhovú osada a sú dva predpoklady vývoja samotného stredovekého mesta. Buď trhovú osada dala mestu základ - námestie ako stred mesta, kde sa sústreďoval mestský život alebo druhý predpoklad je, že samotné mesto sa začalo vyvíjať popri trhovej osade. Druhý predpoklad je pravdepodobnejší, vzhľadom na takmer husté osídlenie od praveku, zistené severovýchodne od dnešného historického jadra mesta.

Historický pôdorys mesta je výnimočný, šachovnicového tvaru. Pravidelné námestie stredovekého mesta tvorí štvoruholníková forma, daná lokalizáciou. Mesto ležalo pôvodne na hlavnej obchodnej ceste, ktorá ním prechádzala uhlopriečne, rešpektujúc v strede námestia postavený kostol. Túto cestu si mesto počas vývoja prispôbovalo svojim potrebám.

Samotné rozvrhnutie ulíc sa riadi prevažne hospodárskymi dôvodmi v nadväznosti na spôsob zástavby a iné okolnosti života mesta.

Pôdorysná osnova historického jadra stredovekých Topoľčian je veľmi pravidelná, daná zoskupením jednotiek stmelенých funkčným systémom, ktorý je zároveň jeho výtvarným zákonom. Tvoril ju systém niekoľkých pozdĺžnych a priečnych blokov domov, zoskupených okolo veľkého námestia ako najdôležitejšej časti, kde sa koncentrujú najzávažnejšie funkcie mesta. V stredovekých Topoľčanoch prevažovali priame ulice. Mnoho úzkych uličiek vytváralo jednotlivé bloky, ktoré slúžili skôr na odstraňovanie odpadu ako komunikáciu. Hradobná ulička obiehala mesto podľa obrýsu mestského opevnenia. Rozsah zástavby budov bol ohraničený jednoduchými blokmi relatívne malej hĺbky s pomerne veľkou hustotou. Stavebné čiary tu mali jednoznačne viac praktický účel, ako estetický.

Stredoveké mesto malo námestie orientované dlhšou stranou smerom východ – západ. Dĺžka jeho strany je, ako aj u iných šachovnicových miest, násobkom dĺžky blokov či ich opakovaním, takže jeho plocha vznikla akoby prostým vynechaním viacerých pôdorysných domových blokov. Veľké rozmery námestia, stanovené najneskôr koncom 13. storočia, sú pozoruhodné a svedčia o veľkom význame mesta v stredoveku.

Blokové členenie mesta sa vyvíjalo v rámci mestských hradieb, ktorých existencia sa spomína začiatkom 15. storočia.

Mesto si stredoveký pôdorys zachovalo do polovice 19. storočia.

Zvyšky hradieb sú viditeľné ešte na katastrálnej mape z druhej polovice 19. storočia a z roku 1895.

Schematickú podobu historického mesta zachytáva rukopisná mapa I. vojenského mapovania z roku 1782.

Na rukopisnej mape II. vojenského mapovania z roku 1838 je čitateľnejšia urbanistická štruktúra, aj parcelácia mesta.

Na námestí, či už na jeho ploche alebo v blokoch domov s ním bezprostredne susediacich, sa sústreďovala väčšina významných budov mesta. Okrem kostola tu boli pre mesto najdôležitejšie domy, najmä radnica, fara, kupecký dom. Nechýbala studňa či vodná pumpa, a pravdepodobne ani pranie a niekoľko malých obchodíkov pekárov a mäsiarov.

Postupne zmenou životných nárokov sa funkcie výrobného charakteru presúvali na okraj, niekedy až k hradbám. V blokoch obrátených do námestia bývali najbohatší mešťania. V uličkách pri hradbách bývali drobní remeselníci a chudoba.

K značnej obnove stavebného fondu dochádza v druhej polovici 19. a začiatkom 20. storočia. Staršie architektúry boli nahrádzané novými. Realizovali sa prestavby objektov, ktoré pohlcovali dva prízemné objekty do jedného dvojpodlažného. Pre mesto najvýznamnejším zásahom bola výstavba novej budovy radnice v roku 1912, resp. prestavba z dvoch budov (?) na južnej strane námestia. Druhou bola výstavba židovskej synagógy začiatkom 20. storočia, solitérne situovanej východne od námestia.

Na rukopisnej mape III. vojenského mapovania z roku 1882 a katastrálnej mape z 2. polovice 19. storočia je vidieť postupný rozvoj mesta za hranice stredovekého mesta, cestné siete a železnicu. Katastrálna mapa mesta z roku 1895 podrobne zachytáva parceláciu mesta s čitateľnou plošnou hmotovou zástavbou, ktorá ostala neporušená ešte v prvých rokoch 20. storočia.

Na mape z roku 1895 je severovýchodne od kostola zachytená stavba jatiek a juhozápadne od kostola objekt obdĺžnikového pôdorysu. Podľa „pamätníkov“ išlo o objekt vážnice. Historické pohľadnice z rokov 1900 a 1906 zachytávajú na tomto mieste časť architektúry – jednoposchodovej stavby s valbovou strechou, ktorá tu stála minimálne do roku 1906. Možno predpokladať, že išlo o budovu radnice, v ktorej sa uschovávali miery a váhy. Koncom 19. storočia slúžila na účely mestskej samosprávy prízemná budova na južnej strane námestia a stará radnica bola už len vážnicou. Niekedy v tomto období bola stará radnica spolu s jatkami zbúraná. Na východnom okraji je plocha obdĺžnikového tvaru, slúžiaca ako zeleninový trh, tzv. „zelený rínek“.

Hoci sa stavebný fond mesta v priebehu svojho vývoja značne menil a prestavoval, tieto prestavby sa v podstate do polovice 20. storočia uskutočňovali v rámci starého urbanistického rozčlenenia mesta. Blokový charakter zástavby sa neporušil.

So zmenou životných nárokov súvisia i asanačné zásahy. Prvé asanačné zásahy v 50-tych rokoch 20. storočia, v severnej časti západnej strany námestia, boli podmienené vytvorením novej komunikácie 1. mája, dnešná Obchodná ulica. V tomto období úplne zanikli mestské hradby. Historická parcelácia bola po druhej svetovej vojne narušená v severnej časti námestia rozsiahlou asanáciou objektov.

V 80-tych rokoch 20. storočia došlo v dôsledku razantných asanačných zásahov k značnému porušeniu historického urbanizmu. Zasanovaná bola úplne celá severná strana historického mesta a v ostatných troch stranách historického mesta bola asanovaná zástavba v okrajových blokoch.

Niektoré parcely boli následne zastavané, vo väčšine prípadov však nevhodne, nerešpektujúc historickú parceláciu a typ zástavby. Okrajové polohy južnej a juhovýchodnej strany a celá severná strana mesta boli zastavané bytovými panelovými domami. Po severnej strane námestia vznikla nová radová zástavba, architektonicky riešená v duchu socialistickej architektúry. Na západnom okraji bol postavený objekt kultúrneho domu, juhozápadný okraj stredovekého mesta ostal nezastavaný až do konca 20. storočia, kedy tu boli postavené komplexy polyfunkčných domov.

Asanačné zásahy sa najmenej dotkli stredovekého jadra mesta. Z historického stredovekého pôdorysu ostali zachované bloky po troch stranách námestia, severozápadný, dva juhovýchodné a čiastočne juhozápadný, avšak s narušenou parceláciou.

Juhozápadný blok bol takmer v polovici prerušený vytvorením ulice, dnešná Mudroňova ulica, jeho východná polovica bola celá asanovaná a následne zastavaná panelovými domami.

V severnej časti severovýchodného bloku bol v rozsahu pôvodných štyroch parciel postavený obchodný dom (dnešná COOP – Jednota), v juhozápadnom bloku budova súdu, pohlcujúca dve parcely a v juhovýchodnom bloku na ploche približne šiestich parciel bola postavená budova školy, ktorej výstavba zasiahla i židovskú synagógu, radikálne prestavanej pre účely školy.

Zvyšné parcely ostali nezastavané až do konca 20. storočia, čím vznikli medzi dochovanou zástavbou v historickom jadre mesta prieluky.

Koncom 20. storočia boli niektoré prieluky zastavané v rámci historickej parcelácie.

K súčasnému stavu historického urbanizmu mesta Topolčany možno uviesť, že pravidelná šachovnicová pôdorysná osnova je v prevažnej miere narušená.

Pôvodný systém pozdĺžnych a priečných blokov zástavby zostal zachovaný len v častiach bezprostredne susediacich s námestím, okrem severnej strany.

Dochovaná historická časť šachovnicového pôdorysu mesta so zástavbou bola zahrnutá do územia pamiatkovej zóny, ohraničeného Obchodnou ulicou, severozápadným a juhozápadným blokom, ďalej Mudroňovou ulicou a dvomi juhovýchodnými blokmi s centrálnym priestorom námestia. Ostatná narušená časť stredovekého mesta je vyčlenená hranicami ochranného pásma.

D. URBANISTICKÁ ŠTRUKTÚRA PAMIATKOVÝCH HODNÔT ÚZEMIA

Pôdorysná schéma, ako i hmotová skladba sú výsledkom historického vývoja sídla. Typologický druh zástavby odráža sociálnu vrstvu obyvateľstva, jeho potreby a spoločenské cítenie, ktoré výrazne ovplyvnilo rázny vývoj daného územia.

Topolčany sú najstarším mestom šachovnicového pôdorysu na Slovensku, ktorého vývoj jednotlivých štruktúr mesta ovplyvnila poloha stredovekého mesta, situovaného na hlavnej obchodnej ceste.

Výsledkom dlhodobého vývoja, od stredoveku po súčasnosť, je kompaktná zástavba mestského typu s prevažujúcou architektúrou meštianskych domov, usporiadaná do blokov okolo námestia obdĺžnikového tvaru.

Predmetom ochrany pamiatkovej zóny je štruktúra predmetného celku zachovaná na prelome 19. a 20. storočia, tak ako je čitateľná na katastrálnej mape z roku 1895.

Vymedzený priestor pamiatkovej zóny zachytáva historickú pôdorysnú osnovu mesta vo svojom výraze a špecifickosti, dochovanú historickú zástavbu umožňujúcu identifikáciu stavebnej, hospodárskej a kultúrnej minulosti mesta.

Pôdorysná schéma

Zachovaná pôdorysná schéma mesta bola načrtnutá už v stredoveku. Staršie dochované mapové podklady (od roku 1782 – 1895) dokladujú, že v priebehu storočí ostala základná pôdorysná schéma stabilná a zásadne sa nemenila až do 19. storočia, kedy sa mesto ešte stále utváralo v rámci mestských hradieb.

Pôdorysná schéma územia pamiatkovej zóny, ako ju zachytáva mapa z roku 1895, je pravouhlá, orientovaná dlhšou osou v smere severozápad – juhovýchod a nesie znaky torza pravidelného, šachovnicového pôdorysu.

Tvorená je systémom pozdĺžnych priečných blokov, vytvorených sieťou ulíc vychádzajúcich z obdĺžnikového námestia, ktoré je ťažiskovým priestorom.

Základný komunikačný priestor tvorí pravouhlé obdĺžnikové námestie, orientované dlhšou osou v smere severozápad – juhovýchod. Významným urbanistickým prvkom je dominantne situovaný objekt kostola v strede námestia, orientovaný dlhšou osou s osou námestia.

Najdlhšiu komunikačnú os tvorí historicky daná obchodná cesta, vedúca od juhozápadu, pretínajúc juhozápadnú hranicu pamiatkovej zóny v západnej časti, pokračujúc Štúrovou ulicou pomedzi bloky domov k západnému rohu námestia a ďalej prechádzajúc severozápadnou a severovýchodnou stranou námestia k východnému rohu námestia a ďalej juhovýchodným smerom Pribinovou ulicou, ktorá vo východnom rohu hranice pamiatkovej zóny vychádza z predmetného územia. Takto prebiehajúca komunikácia delí námestie na južnú komunikačnú časť a severnú časť, ktorá je dotváraná plochami zelene.

Druhá komunikačná os prebieha severovýchodnou hranicou územia. Tvorí ju Obchodná ulica, ktorá pretína severozápadnú hranicu pamiatkovej zóny na severnom nároží a severovýchodným smerom vedie k severnému nárožiu námestia. Ďalej pokračuje pozdĺž severovýchodného okraja námestia k jeho východnému nárožiu, kde sa napája na už spomínanú Pribinovu ulicu.

Sieť ulíc dopĺňa Ulica T. Vansovej, deliaca východnú časť pamiatkovej zóny na dva menšie bloky.

Dôležitým komunikačným prvkom je aj obdĺžniková plocha na juhovýchodnom okraji pamiatkovej zóny, tzv. zelený ríнок, orientovaná dlhšou osou kolmo na Pribinovu ulicu.

Takto riešená uličná sieť vymedzuje stavebné bloky budov.

Po juhovýchodnej strane námestia sú dva paralelne kratšie bloky budov na šírku námestia, ohraničené Pribinovou ulicou, zeleným ríнком, juhozápadnou hranicou pamiatkovej zóny a z juhovýchodu námestím. Bloky oddeľuje Ulica T. Vansovej, prebiehajúca paralelne s námestím.

Juhozápadne od námestia je stredne dlhý blok budov na dĺžku námestia, ohraničený juhovýchodnou a juhozápadnou hranicou pamiatkovej zóny, Štúrovou ulicou a z juhozápadu námestím.

Po severozápadnej strane námestia je najdlhší blok budov na šírku námestia a juhozápadného bloku, ohraničený juhozápadnou a severozápadnou hranicou pamiatkovej zóny, Obchodnou ulicou.

Základná pôdorysná schéma torza najstaršieho mesta šachovnicového pôdorysu na Slovenku zostala v území pamiatkovej zóny zachovaná v pomerne veľkej miere.

Zaniknutá je v polohe Obchodnej ulice, ktorú je vzhľadom na jej vžitý charakter potrebné akceptovať.

Parcelácia

Parcelácia je jednou zo základných pamiatkových hodnôt sídla. Predstavuje neoddeliteľnú súčasť historickej identity každého sídla.

Pre územie pamiatkovej zóny je charakteristická parcelácia úzkych dlhých parciel, pravidelne radených kolmo na komunikačnú os - námestie, vygradovaných širšími parcelami významnejších budov, ktoré vznikli na prelome 19. a 20. storočia spojením parciel.

V severozápadnom bloku a dvoch menších juhovýchodných blokoch sú parcely orientované dlhšou osou v smere severozápad – juhovýchod. V juhozápadnom bloku sú parcely orientované dlhšou osou v smere juhozápad – severovýchod.

Prestavbami budov, realizovanými začiatkom 20. storočia, bola na južnej strane námestia postavená budova radnice, ktorá vznikla zástavbou viacerých úzkych parciel a na východnej strane námestia bloková stavba židovskej synagógy. Rovnako i v severozápadnom bloku je medzi úzkymi parcelami široký objekt bývalých jazdeckých kasární (nie je známe, kedy, resp. či došlo k spojeniu úzkych parciel, historické fotografie zachytávajú v tejto polohe iba objekt bývalých kasární).

Plochu námestia dotvárali do konca 19. a začiatku 20. storočia, okrem objektu kostola aj budova radnice, situovaná juhozápadne od kostola (neskôr nazývaná vážnica) a budova jatiek, situovaná severne od kostola.

Asanačnými zásahmi najskôr v 50-tych rokoch a neskôr v 80-tych rokoch 20. storočia, bola parcelácia v podstatnej miere narušená.

V severnej časti západnej strany námestia zanikli stavby vytvorením novej komunikácie, dnešná Obchodná ulica.

Asanácia objektov sa najvýraznejšie dotkla severnej strany severozápadného bloku, východného okraja južného bloku a východných blokov.

Následne po asanácii boli v 80-tych rokoch 20. storočia v niektorých polohách parcely zastavané blokovými stavbami v rozsahu 2 - 3 parciel, alebo viac parciel. Niektoré parcely ostali buď úplne alebo čiastočne nezastavané.

V severozápadnom bloku je parcelácia narušená na severnom konci, kde na rad úzkych parciel nadväzuje bloková stavba obchodného domu, zaberajúca viac historických parciel, ako i Obchodná ulica v šírke dvoch úzkych parciel. V južnej časti bloku sú voľné, nezastavané plochy v zadných traktoch dvoch parciel.

Juhozápadný blok uzatvára na východnej strane opäť bloková stavba (budova okresného súdu), postavená na dvoch parcelách. V strede bloku je v zadných častiach dvoch parciel, medzi dnešnou

radnicou a budovou fary, postavená cez dve parcely budova kláštora. Na východnom konci je, medzi budovou fary a súdom, prieluka, vzniknutá komplexnou asanáciou objektu v rozsahu jednej parcely.

V západnom bloku, juhovýchodne od námestia sú tri parcely v súčasnosti nezastavané v strede bloku, pričom stredná má zachovaný objekt v prednej časti parcely.

Najvýchodnejší blok je asanáciami poznačený najvýraznejšie, pôvodná zástavba sa zachovala len na dvoch krajných, severných parcelách. Ostatná časť bloku je zastavaná veľkoplošnou stavbou budovy školy s telocvičňou, pričom stavebný základ budovy školy na južnom konci bloku tvorí objekt bývalej židovskej synagógy, pôvodne postavený ako solitér.

Plochu námestia dnes dotvára okrem stavby kostola i objekt tzv. pódia, situovaného v pôdorysnom rozsahu zaniknutého objektu radnice, ktorého základy boli zistené účelovo vykonaným archeologickým výskumom, v rámci obnovy námestia v rokoch 2000-2002.

Najviac zachovaná, a tým aj najhodnotnejšia parcelácia, iba s minimálnym narušením, je v južnej časti pamiatkovej zóny – južná časť severozápadného bloku, juhozápadný blok a západný blok, situovaný juhovýchodne od námestia. V týchto blokoch sú miestami nezastavané parcely, vzniknuté asanáciou historických objektov, tieto plochy považujeme za rezervné plochy.

V krajnom východnom bloku, severnej časti severozápadného bloku a východnej časti juhozápadného bloku sú na mieste pôvodne kompaktných domov postavené veľkoplošné stavby. Tieto stavby pôsobia degradujúco na historickú parceláciu.

Pôdorysná schéma zástavby

Historickú plošnú hmotovú skladbu charakterizuje zástavba parciel po celej ich dĺžke objektmi s pôdorysom písmena L, U, C, O a vo východnom bloku aj písmena I. Takáto zástavba parciel vytvára vo vnútri parcely uzavretý úzky dvor, prístupný pravdepodobne z námestia širokými bránami v uličných krídlach.

Uličné krídla obdĺžnikového pôdorysu majú väčšiu hĺbku oproti bočným a zadným krídlam. Táto zástavba parciel je charakteristická aj pre širšie parcely.

Plošná zástavba parciel vytvára, pre pamiatkovú zónu charakteristickú, radovú zástavbu, siahajúcu na úroveň uličnej čiary, okrem juhozápadného bloku, kde je stavebná čiara v dvoch úrovniach vytvorená miestami zasunutými objektmi.

V kontraste s touto pôdorysnou schémou je solitérna stavba bývalej židovskej synagógy zasunutá za uličnú čiaru juhovýchodného bloku.

Najviac zachovaná, a tým aj najhodnotnejšia pôdorysná schéma zástavby, s minimálnym narušením, je v južnej časti pamiatkovej zóny – južná časť severozápadného bloku, západná časť juhozápadného bloku, kde je zachovaná historická zástavba.

Historická pôdorysná schéma zástavby je zaniknutá blokovými stavbami z 80-tych rokov 20. storočia, zaberajúcimi viaceré parcely, ktoré vznikli na mieste asanovanej radovej zástavby.

Historickej plošnej zástavbe sa vymykajú i stavby z konca 20. storočia, ktoré sú síce postavené v rámci jednej parcely, ale pôdorysne riešené na celú plochu parcely.

Systém opevnenia

Priebeh stredovekého opevnenia mesta približne kopíruje hranica ochranného pásma pamiatkovej zóny „Centrálne časti historického jadra mesta Topoľčany“.

Hoci v prípade Topoľčan je jadrom mesta námestie s kostolom, dôležitú úlohu zohrala existencia opevneného hrádka alebo kaštieľa. Napriek viacerým indiciám a písomným zmienkam sa však tieto objekty, resp. ich zvyšky nepodarilo identifikovať v teréne. Existencia staršieho fortifikačného objektu z 13. storočia je zrejma a jeho lokalizáciu možno predpokladať v severovýchodnej časti mesta. Táto lokalizácia sa kryje so zmienkami o kláštore na tomto mieste a dokladá to jednoznačne i názov ulice Kláštorská, na katastrálnej mape z roku 1895 Kolostor útca.

K celkovému dotvoreniu obranného systému, resp. stredovekého mesta je potrebný prstenec hradiel, ktorý sa rovnako ako ani vnútorné členenie mesta, až na malé výnimky nenechal, aj napriek rozsiahlym požiarom. Katastrálna mapa z roku 1895 zreteľne zachytáva priebeh mestských „jarkov“ okolo historického jadra so zakreslením kamenných mostov. Jeden pri vstupe do mesta na hlavnej ceste od Nítry, druhý pri vyústení hlavnej cesty smerom na Prievidzu.

Priekopy dosahovali ešte koncom 19. storočia na niektorých miestach šírku 7 – 10 m a prebiehali pomerne presne v línii dnešných ulíc Bernolákova (na mape z roku 1895 Új útca), čiastočne Tribečská, Československej armády (Marhavásarter a Lovásárter) a okruh bol uzatvorený priekopou – Ul. Škultétyho (Magtár útca). Podľa údajov kronikára boli priekopy zasypané v roku 1896. Tento systém vodných priekop obkolesoval stredoveké mesto obklopené hradbami. Vodné priekopy boli napájané vodou z rieky Nítry a jednoznačne chránili prístup do mesta zo severnej, juhovýchodnej, južnej a západnej strany. Z východnej strany nebolo nutné špeciálne budovať vodné priekopy, nakoľko rieka meandrovala veľmi blízko vyvýšeniny, na ktorej ležalo mesto a premočená pôda, či

močariská vytvárali prirodzenú ochranu. Na systém priekop nadviazal pás opevnenia, ktorý bezprostredne obkolesoval zástavbu mesta.

O opevňovacom systéme mesta niet pochyb, dokonca bol tak zabezpečený, že ho nebolo možné dobyť. Či bolo celé opevnenie riešené na spôsob murovaných hradieb, či bola kombinácia murovaných brán, veží – bášť, murovaných hradieb a drevených palisád, je potrebné doskúmať.

Rezervné plochy

V dôsledku asanácie niektorých objektov vznikli nezastavané plochy, ktoré negatívne ovplyvňujú celkovú hmotovo-priestorovú skladbu územia. Ochranou pamiatkového územia je urbanistická štruktúra zachytená na mape z roku 1895, na základe ktorej boli vyšpecifikované rezervné plochy. Vzniknuté nezastavané plochy sú preto považované za rezervné plochy, vyžadujúce si územiu primeranú zástavbu. Na základe analýzy územia bolo vyšpecifikovaných nasledovných 7 rezervných plôch.

- R1 - parc. č. 335, západný blok situovaný juhovýchodne od námestia, parcela obdĺžnikového tvaru, situovaná kolmo na námestie, pôvodne zastavaná objektom pôdorysu tvaru C po celej dĺžke parcely;
- R2 - parc. č. 334, západný blok situovaný juhovýchodne od námestia, parcela obdĺžnikového tvaru, situovaná kolmo na námestie, spolu s parcelou č. 333 (v prednej časti) tvorila v minulosti jeden celok s objektom pôdorysu tvaru C po celej dĺžke parcely; rozdelením parciel vznikla parcela č. 334 s asanovanou časťou objektu pôdorysu tvaru L, siahajúcim po uličnú čiaru;
- R3 - parc. č. 332, západný blok situovaný juhovýchodne od námestia, parcela obdĺžnikového tvaru, situovaná kolmo na námestie, pôvodne s objektom pôdorysu tvaru O po celej dĺžke parcely;
- R4 - parc. č. 5, východná časť juhozápadného bloku, parcela obdĺžnikového tvaru, situovaná kolmo na námestie, pôvodne s objektom pôdorysu tvaru C po celej dĺžke parcely;
- R5 - parc. č. 13/2, 13/3, západná časť juhozápadného bloku, parcela je obdĺžnikového tvaru, situovaná kolmo na námestie, spolu s parcelou č. 13/1 (v prednej časti) tvorila v minulosti jeden celok s objektom pôdorysu tvaru C po celej dĺžke parcely; rozdelením parciel vznikli parcely č. 13/2, 13/3 s asanovanou časťou objektu pôdorysu tvaru L, siahajúcim po uličnú čiaru;
- R6 - parc. č. 20/3, 22/2, južná strana severozápadného bloku, parcela obdĺžnikového tvaru, situovaná kolmo na námestie, pôvodne s objektom pôdorysu tvaru L po celej dĺžke parcely;
- R7 - parc. č. 25/2, južná strana severozápadného bloku, parcela je obdĺžnikového tvaru, situovaná kolmo na námestie, spolu s parcelou č. 25/1, 25/3, 25/4 (v prednej časti) tvorila v minulosti jeden celok s objektom pôdorysu tvaru C po celej dĺžke parcely, rozparcelovaním je plošná zástavba parcely č. 25/2 tvaru L.

Okrem týchto menších plôch je historická urbanistická štruktúra narušená vytvorením Obchodnej ulice, ktorá v súčasnosti vytvára vžitý komunikačný ťah, urbanisticky koncepčne riešený v širšej nadväznosti s mestom a jej zánik by mal širší dopad na urbanistickú štruktúru mesta.

E. VYHODNOTENIE ÚZEMIA Z HĽADISKA PAMIATKOVÝCH HODNÔT

Hmotová skladba zástavby

Charakter zástavby a s ním súvisiaca hmotová skladba je úzko spojená s pôdorysnou schémou zástavby. Mestská zástavba dodáva konkrétny výraz priestoru pamiatkovej zóny.

Stavebný fond sa v priebehu svojho vývoja značne menil a prestavoval. Charakter historickej mestskej zástavby do konca 19. storočia zastupovali úzke radové, prízemné domy. K značnej obnove dochádza v druhej polovici 19. a začiatkom 20. storočia, keď niektoré staršie architektúry boli prestavované alebo nahradzované novými. V niektorých prípadoch vznikla v rozsahu dvoch stavieb nová stavba, napr. radnica v južnom bloku, budova kasární vo východnom bloku. Vyvinul sa typický meštiansky jednoposchodový pavlačový dom s prejazdom a vnútorným nádvorím. Začiatkom 20. storočia charakterizujú zástavbu územia jedno a dvojpodlažné objekty meštianskych domov.

Pre pamiatkovú zónu je charakteristická radová zástavba zoskupená do blokovej. Zástavba je riešená v celej dĺžke parciel siahajúcich na úroveň uličnej čiary.

Zástavba pôsobí dojomom ucelenosti s vyváženým striedaním sa úzkych a širších fasád objektov. Zástavba má horizontálny charakter, podporený rovnomerným rytmom okien viacosových fasád, so symetrickými a asymetrickými podbrániami.

Meštianskou architektúrou stanovená výšková úroveň zástavby graduje 5-podlažným objektom bývalej Americkej banky, ktorý je situovaný v nároží pevne stanoveného stavebného bloku.

S radovou zástavbou kontrastuje solitérny objekt bývalej židovskej synagógy, situovaný na východnom nároží východného bloku budov.

Blokovej zástavbe dominuje solitérny objekt kostola v strede námestia.

Výškovú zástavbu určujú aj sedlové strechy budov, s hrebeňom strechy orientovaným rovnobežne s uličnou čiarou, miestami dotvorenými strešným štítom.

Najviac zachovaná hustá kompaktná zástavba, s minimálnym narušením, je v tých častiach pamiatkovej zóny, v ktorých ostal zachovaný i historický pôdorys; to znamená v južnej časti pamiatkovej zóny – južná časť severozápadného bloku a západná časť juhozápadného bloku.

Menej zachovaná je v západnom bloku situovanom juhovýchodne od námestia, kde je prerušená prielukami.

Kompaktná historická zástavba je úplne zaniknutá novou nevhodnou zástavbou v severnej časti severozápadného bloku, kde radové domy nahradila mohutná bloková dvojpodlažná stavba obchodného domu s rovnou strechou, výškovo siahajúca po strešný hrebeň susedného objektu, ako i vytvorením Obchodnej ulice v rozsahu dvoch objektov. Narušená je v západnej časti bloku stavbou zo začiatku 20. storočia, na pôdoryse obdĺžnikového tvaru na celú plochu parcely, s mohutnými vikiermi.

Rovnako je zástavba úplne zaniknutá i na východnej strane juhozápadného bloku, kde dva objekty nahradila štvorpodlažná budova okresného súdu s rovnou strechou, siahajúca po strešný štít okolitých historických budov. V tom istom bloku, v strednej polohe, narušila historickú zástavbu trojpodlažná budova kláštora so sedlovou strechou s vikiermi polkruhového ukončenia, postavená v zadných častiach dvoch parciel, za budovou fary a susednej západnej budovy.

Zástavba východného bloku je poznačená asanáciami najvýraznejšie, pôvodná zástavba sa zachovala len na dvoch krajných, severných parcelách, ostatná zástavba je bloková stavba – budova školy s telocvičňou, pričom stavebný základ budovy školy na južnom konci bloku tvorí objekt židovskej synagógy.

Asanáciami zaniknutá zástavba zostala aj v súčasnosti nezastavaná v južnej časti severozápadného bloku, v zadných traktach dvoch parciel. Ďalej v juhozápadnom bloku je prieluka, vzniknutá komplexnou asanáciou objektu v rozsahu jednej parcely, medzi budovou fary a súdom, v juhovýchodnom bloku je zástavba zaniknutá v strede bloku, v rozsahu troch parciel, pričom krajné parcely sú asanované komplexne a parcela medzi nimi má asanovaný zadný trakt.

Dominanty a výškové zónovanie

Dominanty sú vyvrcholením hmotovej štruktúry sídla. Existencia a kompozícia dominant je pre sídlo charakteristická a umožňuje jeho identifikáciu v diaľkových pohľadoch. V predmetnom území ide o stavby, ktoré sa funkčne vyčlenili z bežnej zástavby.

Prirodzený vývoj centrálnej časti mesta si udržal kompaktnú hustú radovú zástavbu s dvorovými krídlami, zoskupenú do blokovej, zastúpenú jedno až dvojpodlažnými objektmi.

Objekty monumentálnejšieho výrazu, väčších objemov, stavané na parcelách väčšej šírky, považujeme za hmotové, či objemové, architektonické a zároveň aj urbanistické dominanty. Objekty prevyšujúce okolitú zástavbu o jedno a viac podlaží považujeme za výškové dominanty.

Kompaktná zástavba jedno až dvojpodlažných meštianskych domov na úzkych parcelách je mierne vygradovaná objektmi spoločenského významu s monumentálnejším hmotovým a architektonickým výrazom.

V predmetnom území sú významnými historickými hmotovými a architektonickými dominantami budova radnice - dnešný mestský úrad na parc. č. 12, objekt bývalých jazdeckých kasární na parc. č. 36 a 37 a objekt bývalej synagógy na parc. č. 349 – hoci jeho pôvodné architektonické riešenie je úplne zničené, čitateľné iba v základnej hmote. Budova dnešného mestského úradu (radnica) vyniká nad zástavbou strešnou skladbou s vežičkou uprostred.

Zároveň sa ako hmotové dominanty, pre pamiatkové územie nežiaduce, vynímajú stavebne mladšie objekty, pochádzajúce z druhej polovice 20. storočia - SOU obchodné (parc. č. 349), budova okresného súdu (parc. č. 4), objekt kláštora s vežou (parc. č. 10/2) a zadného traktu mestského úradu (parc. č. 12). Najvýraznejšie a zároveň najnevhodnejšie, čo sa týka objemu hmoty, sa vyníma budova obchodného domu COOP Jednota (parc. č. 38).

Blokovú zástavbu výškovo prevyšuje 5-podlažná budova bývalej Americkej banky (parc. č. 338), ktorá je dominantou v danom území.

Absolútnou dominantou je pre územie kostol, ktorý sa v rámci zástavby vyníma ako centrálné situovaný solitér a nad okolitou zástavbou dominuje prevýšením veže.

Kostol je aj dominantou širšieho významu pre mesto, považovanou za neodmysliteľnú, významnú historickú dominantu. V diaľkových pohľadoch identifikuje jadro mesta z prístupových ciest, vedúcich od severovýchodu cez juh až po juhozápad.

Obraz krajiny, vonkajší obraz územia

Sídlo leží v západnej časti Slovenska, v severnom výbežku Podunajskej nížiny, 35 km severne od Nitry. Vzniklo na križovatke diaľkových ciest v centrálnej časti stredného Ponitria na rovine pravého brehu rieky Nitry. I v súčasnej dobe mestom prechádza významný dopravný koridor pozdĺž rieky Nitry, spájajúci Nitru s mestom Prievidza.

Intravilán mesta a okolitý terén je rovinatý – kataster mesta je v nadmorských výškach 162 – 179 m n.m.), iba s miernym spádom k rieke Nitre a Chotine. Z tohto dôvodu nie je vnímateľná okolitá krajina z pamiatkového územia smerom von.

Panoramatické pohľady na mesto zo severnej, východnej a západnej strany sa vzhľadom na okolitú výstavbu (výstavba priemyselných závodov a panelovej bytovej výstavby) už nezachovali. Zástavba na západnom okraji intravilánu mesta prechádza plynule do zástavby Obce Tovarníky, ktoré boli v 80-tych rokoch 20. storočia súčasťou Topoľčian.

Mesto vplyvom tejto okolitej zástavby stratilo svoju pohľadovú gradáciu od severu, východu a západu. V diaľkových pohľadoch je mesto vnímateľné z juhu a juhozápadu z prístupových komunikácií. V týchto pohľadoch ho ľahko identifikuje nad blokovú zástavbu sa vynímajúca vežička kostola.

Diaľkové panoramatické pohľady (zakreslené na výkrese č. 5.5.1) na územie pamiatkovej zóny v rámci krajiny sú:

- z juhozápadu z cestnej prístupovej komunikácie nad obcou Urmince – diaľkový panoramatický pohľad č. 1 (foto č. 5.4.1.)
- z južnej strany od cestnej komunikácie Nitrianska Streda – diaľkový panoramatický pohľad č. 2 (foto č. 5.4.2.)
- z južnej strany od cestnej komunikácie od obce Chrabrany – diaľkový panoramatický pohľad č. 3 (foto č. 5.4.3.)

Pohľady na historické jadro mesta vo vnútri intravilánu mesta sú zachované minimálne, práve kvôli mladšej okolitej zástavbe. Panelová bytová výstavba je situovaná v tesnej blízkosti mesta, už na pôvodných parcelách stredovekého mesta zo severozápadnej, severnej až východnej strany. Historická časť mesta je taktiež z juhu a západu zastavaná zástavbou polyfunkčných a administratívnych budov, prevyšujúcich zástavbu pamiatkového územia.

Tieto prevyšujúce stavby sú vnímateľné vo vnútri územia a znehodnocujú atmosféru historického jadra.

V rámci intravilánu mesta sú hodnotnými pohľadmi (zakreslené na výkrese č. 5.5.1), v ktorých je čitateľná veža kostola:

- z najvyššieho miesta v intraviláne mesta, na juhovýchodnom okraji - z kalvárijného kopca - diaľkový pohľad č. 1 (foto č. 5.4.4.)

Z územia ochranného pásma pamiatkovej zóny sú nasledovné vonkajšie pohľady (zakreslené na výkrese č. 5.5.3), ktoré zachytávajú zástavbu pamiatkovej zóny:

- od nárožia Ulice Mudroňovej a Ulice čsl. armády je pohľad na novodobú budovu súdu, rezervnú plochu R4 s dominantou veže kostola - vonkajší pohľad č. 1 (foto č. 5.4.5.)
- z Ulice Mudroňovej, pri domove dôchodcov (parc. č. 313) je viditeľná zadná zástavba juhozápadného bloku s vežou kostola, vežičkou strechy radnice a kláštora. - vonkajší pohľad č. 2 (foto č. 5.4.6.)
- z Ulice čsl. armády je viditeľná veža kostola - vonkajší pohľad č. 3 (foto č. 5.4.7.)
- z miesta prieniku hranice ochranného pásma s Ulicou Cyrila a Metoda je pohľad na zástavbu pamiatkovej zóny - vonkajší pohľad č. 4 (foto č. 5.4.8.)
- z miesta prieniku hranice ochranného pásma s Ulicou Obchodnou je pohľad do námestia s viditeľnou vežou kostola - vonkajší pohľad č. 5 (foto č. 5.4.9.)
- z Krušovskej ulice je pohľad na zástavbu východného bloku - vonkajší pohľad č. 6 (foto č. 5.4.10.)
- od Škultétyho ulice je pohľad na vežu kostola - vonkajší pohľad č. 7 (foto č. 5.4.11.)
- od prieniku Bernolákovej a Škultétyho ulice je pohľad na vežu kostola - vonkajší pohľad č. 8 (foto č. 5.4.12.)

Charakteristické pohľady a priehľady

Zástavba pamiatkovej zóny je výškovo vyvážená s dominantným postavením kostola. Vo vnútri územia zóny sa ukazuje viacero vnútorných pohľadov (zakreslené na výkrese č. 5.5.3) na jednotlivé zástavby:

- na južnú stranu námestia
- pohľad č. 1 (foto č. 5.4.13.)
- na časť západnej strany námestia so záberom na rím. kat. kostol Nanebovzatia Panny Márie
- pohľad č. 2 (foto č. 5.4.14.)
- na západnú stranu námestia s priehľadom do Štúrovej ulice
- pohľad č. 3 (foto č. 5.4.15.)
- na východnú stranu námestia s budovou bývalej americkej banky
pohľad č. 4 (foto č. 5.4.16.)
- z juhozápadu na zástavbu Ulice Štúrovej
- pohľad č. 5 (foto č. 5.4.17.)
- z juhozápadu na zástavbu Ulice T. Vansovej
- pohľad č. 6 (foto č. 5.4.18.)
- z juhovýchodu na zástavbu Krušovskej ulice
- pohľad č. 7 (foto č. 5.4.19.)
- do územia zóny z východu od Ulice Wolkrovej
- pohľad č. 8 (foto č. 5.4.20.)
- zo západu na zástavbu Ulice Cyrila a Metoda
- pohľad č. 9 (foto č. 5.4.21.)
- z juhozápadu na zástavbu Ulice Škultétyho
- pohľad č. 10 (foto č. 5.4.22.)
- zo severu na zástavbu Ulice T. Vansovej
- pohľad č. 11 (foto č. 5.4.23.).

Strešná krajina

Tvar striech má pre obraz pamiatkovo chráneného sídla významnú zjednocujúcu funkciu. Strecha plní v danom území estetickú funkciu. Spolu so strešnou krytinou, architektonickými a technickými prvkami riešenými v kontexte s fasádami objektov dotvára strecha vonkajšie pôsobenie architektúry s dôrazom na tektonický i architektonický charakter objektu. Sklon striech sa priamo podieľa na výškovom usporiadaní zástavby v danom území.

Historická strecha je v pamiatkovej zóne tvarovo zachovaná na stavebne starších objektoch. Historicky je tu daná a dodnes zachovaná sedlová strecha so sklonom najmenej 38-45°, s hrebeňom strechy orientovaným rovnobežne s komunikáciou, námestím.

Historické strechy dotvárajú strešné prevetrávajúce okienka štvorcového tvaru menších rozmerov. Gradáciu historickej strešnej úrovne určujú vrcholy strešných vežičiek (parc. č. 12), dekoratívne ukončenia štítov (parc. č. 10/1, č. 12 č. 29, č. 336/1), atikové nadstavce (parc. č. 14/2-3), ktoré sú v konečnom dôsledku nevhodne doplnené novodobými strešnými vikiermi.

Charakteristickými prvkami strešnej krajiny historického územia sú komínové telesá murované z tehál, neomietané, hladké, bez dekorácie. Niektoré boli v polovici 20. storočia omietnuté. V danom území má negatívny dopad na strešnú krajinu asanácia komínových telies, ktoré sa zachovali iba na niektorých objektoch, pričom najvýraznejšie sú na budove radnice (parc. č. 12).

Na niektorých strešných zvodoch sa zachovali pôvodné kotlíky.

Tradičnou krytinou bola, a v súčasnosti aj je, tvrdá krytina, drážková a bobrovka, farby červených odtieňov, ktorá bola pre dané územie typická pravdepodobne minimálne v 19. storočí. Na pár objektoch sa nachádza plechová krytina ako dôsledok mladších úprav.

Úpravami, realizovanými od konca 20. storočia boli pri malom množstve budov zbytné strechy, vo väčšine prípadov strešnými oknami. Najvýraznejšie strešné vikiere sú na objekte na nároží námestia so Štúrovou ulicou, a na objektoch odvrátených od námestia – budova kláštora (parc. č. 10/2), budova mestského úradu, prístavby radnice (parc. č. 12) a objekt na západnom nároží severozápadného bloku (parc. č. 20/9).

Pre objekty, pochádzajúce z prvej polovice 20. storočia sú charakteristické ploché strechy; tieto však pôsobia v strešnej krajine pamiatkového územia rušivo.

Architektonické, umelecko-historické a výtvarné hodnoty objektov pamiatkového územia

Napriek zachovanému stredovekému pôdorysu územia sú stredoveké architektonické detaily, či celky vzácnosťou.

Takmer väčšina objektov v danom území sa prezentuje urbanistickými a architektonickými hodnotami. Tieto hodnoty sú jedným zo základných prvkov vytvárajúcich charakter územia.

Za urbanistické hodnoty možno považovať situovanie objektu v rámci parcely, pôdorysné usporiadanie objektov, komunikačné ťahy vo vzťahu medzi objektmi.

Architektonickými hodnotami je ich základné objemové riešenie vychádzajúce z pôdorysu, výškové riešenie objektov a spôsob ich prestrešenia. Základné objemové riešenie dotvárajú architektonické slohotvorné prvky fasád a striech, ktoré svojou kvalitou a stavom zachovania buď dokladujú stavebný vývoj pamiatky, alebo v prípade ich zániku ho determinujú. Stav zachovania pôvodného, resp. historického dispozičného riešenia je doplňujúcim údajom, podieľajúcim sa na zadatovaní vzniku objektu a jeho stavebného vývoja. K architektonickým hodnotám patrí i dochované dispozičné riešenie a interiéry objektov.

Okrem architektonických prvkov sú objekty nositeľmi prvkov výtvarných a umelecko-remeselných. Tieto, rovnako ako architektonické, sú dôležitým datovateľom vývoja jednotlivých objektov i celého územia. Navyše svojím prejavom navodzujú významový charakter objektu.

Významnými architektonickými hodnotami, podieľajúcimi sa i na hodnote veku, je práve všeobecne starší stavebný základ – pôvodné murivá, povrchové úpravy a množstvo nálezov, ktoré je možné predpokladať u väčšiny objektov v historickej časti mesta. Najstaršie zachované architektonické hodnoty sú skryté pod mladšími úpravami v dobových tendenciách. Toto potvrdzuje najnovší nález omietky s iluzívnym nárožným kvádrovaním zo 17. storočia, zistený v roku 2010 pri obnove fasády budovy fary (parc. č. 6). Ide o doteraz najstarší zistený nález povrchovej úpravy fasád budov v danom území.

Na základe urbanistického rozboru, zachovanej parcelácie a jej plošnej hmotovej zástavbe, je možné predpokladať staršie murivá s omietkami na objektoch, ktoré nepodľahli asanačným zásahom v 20. storočí.

Prestavbou domov v historickom jadre mesta, na prelome 19. a 20. storočia, sa zachovala po štýlovej stránke architektúra eklektická a secesná, ktorá absorbovala aj historické dispoziecie jednotlivých objektov.

Na fasádach exponovaných do námestia je zachovaných viacero architektonických, umelecko-historických a výtvarných prvkov: nadokenné, kordónové a výrazné korunné rímsy, rôznorodé okenné šambrány, balkóny, 1 arkier, kvádrovania v celej časti prízemnia a v nárožiach, geometrický dekor a vegetabilný secesný ornament, kované prvky, ojedinele dochované okenné a dverné výplne, tvary striech a ich štítové atiky a vežičky.

Fasády orientované do dvora sú striedmo riešené, ojedinele s jednoducho profilovanými okennými šambránami a rímsami. Rovnako striedmo, v kontraste s fasádami orientovanými do námestia, sú stvárnené i dochované uličné fasády zadných krídiel budov, odvrátené od námestia.

Tento výraz zostal intaktný takmer v celom historickom jadre mesta.

Farebnosť, tradičné materiály, tvarová tektonika dodávajú dochovanému jadru mesta značku originality a hodnoty.

V autentickom výraze je zachované malé množstvo budov. U väčšiny objektov sú fasády menej, či viac narušené úpravami realizovanými v povojnovom období.

Vo väčšine prípadov, nakoľko nešlo o výraznejšie stavebné zásahy negatívne ovplyvňujúce výškové zónovanie a hmotové riešenie, je reálny predpoklad, že budúci hĺbkový prieskum fasád a murív týchto domov dá nálezové možnosti pre prinavrátanie ich porušeného historicko-architektonického výrazu.

Neodmysliteľnými výtvarnými prvkami sú štyri plastiky, situované v rohoch námestia a dve plastiky, situované v bezprostrednej blízkosti kostola.

Novostavby z 2. polovice 20. storočia sú architektonicky nekvalitné, pôsobia na územie degradujúco, ba až torzálné. Objekty nerešpektujú historický pôdorys, parceláciu, zástavbu a ani historickú mierku.

Podľa kvality a množstva zachovaných pamiatkových hodnôt delíme objekty, nachádzajúce sa v pamiatkovej zóne, do kategórií: národné kultúrne pamiatky (NKP), nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za NKP, nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou, nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia a nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia.

Po analýze zachovania pamiatkových hodnôt objektov, nachádzajúcich sa v území pamiatkovej zóny, je preukázateľné, že objektov kategórie „národné kultúrne pamiatky“ a „vytypované na vyhlásenie za NKP“ je z celkového počtu objektov v danom území 13. Čo znamená, že v predmetnej pamiatkovej zóne je takmer tretina objektov s vysokou koncentráciou pamiatkových hodnôt.

Tieto spolu s objektmi kategórie „s pamiatkovými hodnotami“ sú v území pamiatkovej zóny zastúpené v počte 31, z celkového počtu 45.

Na základe tejto analýzy je možné konštatovať, že z nachádzajúcich sa objektov v predmetnej pamiatkovej zóne je 3/4 objektov zachovaná minimálne v stavebnom jadre.

Analýze boli okrem stavieb podrobené aj historické sochy, ktoré sú považované za prvky uličného interiéru a sú neodmysliteľnou súčasťou histórie mesta. V území pamiatkovej zóny sa nachádzajú aj novodobé sochy a prvky uličného interiéru. Tieto sú súčasťou samostatnej kapitoly „Prvky uličného interiéru a uličného parteru“.

Zhrňujúce informácie o jednotlivých objektoch v pamiatkovej zóne sú vypracované vo forme Evidenčného listu, v ktorom sú obsiahnuté údaje špecifikujúce hodnoty jednotlivých objektov, viď Príloha.

Evidenčný list obsahuje:

- kategória objektu
- parcelné číslo, ulica, súpisné číslo
- objektová skladba: je vypracovaná na základe údajov z ÚZPF a objekty sú členené na dom meštiansky, dom rodinný, kostol, fara, vila, banka, škola, iné (technické stavby, garáže, a pod.)
- podlažnosť/materiál: v tomto sledujeme aj krovy a strešnú krytinu
- slohová analýza
- hodnoty objektu: urbanistické, architektonické, umelecko-remeselné, historické, technické
- špecifikácia pamiatkových hodnôt (objekt dotvára urbanizmus územia, zachovanie datovania nad vstupom) pri objektoch s pamiatkovými hodnotami
- špecifikácia rešpektovaných a nerešpektovaných pamiatkových hodnôt pri novostavbách
- stupeň zachovania autenticity - originálu objektu (nenarušený, narušený, výrazne narušený, či je obnova historického výrazu možná)
- stavebno-technický stav objektu: dobrý, vyhovujúci, po obnove, v obnove, narušený, dezolátny
- odporúčané úpravy objektu: parter, fasáda, strecha, podlažnosť, dvor
- súčasťou listu je poznámka
- fotodokumentácia súčasného stavu z uličného pohľadu.

1. Národné kultúrne pamiatky

Pre národné kultúrne pamiatky je charakteristická vysoká koncentrácia pamiatkových hodnôt, prezentovaných objemovým výrazom objektov, architektonickou koncepciou fasád, umelecko-remeselnými detailmi v podobe originálov, a to ako v exteriéroch, rovnako tak aj v interiéroch.

Za národné kultúrne pamiatky sú v súčasnosti vyhlásené 4 objekty, čo je 1/11 z celkového počtu objektov nachádzajúcich sa v území pamiatkovej zóny.

Typologicky ich zastupujú kostol, budova radnice, rímsko-katolícka fara a jeden meštiansky dom pavlačového typu.

Barokový kostol si zachoval, ako jediný objekt v historickom jadre mesta, najstarší výraz. Vďaka svojej pevne stanovenej funkcii sú jeho pamiatkové hodnoty minimálne poznačené nielen v exteriéri, ale i v interiéri.

Radnica je riešená v secesnom slohu, otáznym je čiastočne starší stavebný základ, nakoľko sa uvádza ako novostavba.

Fasády ostatných dvoch budov sú nositeľmi prvkov mladšieho architektonického slohu – eklektizmu, ale stavebne patria medzi najstaršie stavby v území, pochádzajúce zo stredoveku; ich stredoveký pôvod je skrytý v murivách suterénov a pôdorysných obrysoch stavieb. Pôdorysným rozložením sú jedným z prvkov podieľajúcim sa na zachovaní stredovekého pôdorysu územia. Objekty prešli v minulosti obnovami interiérov, pričom ich úpravy boli podriadené funkčnému využitiu, bez komplexnejších pamiatkových výskumov. Čiastkový pamiatkový výskum, iniciovaný obnovou fasád, bol vykonaný na fasádach dvoch objektov – budovy fary (parc. č. 6) a meštianskeho domu (parc. č. 24). Fasády oboch pamiatok mali spoločné slohové riešenie v duchu eklektizmu, s použitými terakotovými prvkami. Na budove fary bol zistený nález omietky s výtvarnou výzdobou kvádrovania zo 17. storočia, ktorý potvrdzuje stavebne starší základ nielen samotného objektu fary, ale aj väčšiny budov nachádzajúcich sa v pamiatkovej zóne.

Objekty sú udržiavané v dobrom stavebno-technickom stave.

Ev. list	Č. ÚZPF	Názov	Adresa	Parc. č.	Pamiatkové hodnoty
1	2538/1	Kostol r. k.	Nám. M. R. Štefánika	1	urbanistické, architektonické, výtvarné, umelecko-remeselné
17	2538/2	Fara r. k.	Nám. M. R. Štefánika	6	
19	2537/0	Radnica	Nám. M. R. Štefánika	12	urbanistické, architektonické, umelecko-remeselné
31	10698/0	Dom meštiansky	Nám. M. R. Štefánika	24	

2. Nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky

Ide o objekty, ktoré sú svojimi hodnotami na rovnakej úrovni ako objekty vyhlásené za národné kultúrne pamiatky, ale ich legislatívny stav ich pri uplatňovaní pamiatkovej ochrany stavia na nižší stupeň.

Pre túto kategóriu objektov je (rovnako ako pri kultúrnych pamiatkach) charakteristická vysoká koncentrácia pamiatkových hodnôt v podobe objemového výrazu objektov, architektonickej koncepcie fasád, historických murív a omietok, ako i umelecko-remeselného detailu v exteriéroch a v niektorých prípadoch aj v interiéroch.

Svojím pôdorysným rozložením a hmotovým riešením sa podieľajú na zachovaní stredovekého pôdorysu a hmotovo - priestorovej kompozície územia.

Fasády budov sú nositeľmi hlavne prvkov mladších architektonických slohov – eklektizmu a secesie, ich stavebný základ je však podstatne starší.

Všetky objekty tejto kategórie prešli v minulosti obnovami interiérov, pričom ich úpravy boli podriadené funkčnému využitiu, bez komplexnejších pamiatkových výskumov.

Fasády objektov sú minimálne dotknuté mladšími úpravami, miera ich autentického remeselného originálu zostala pomerne dosť veľká. V prípade obnovy je potrebné pamiatkové hodnoty preveriť opodstatnenými pamiatkovými výskumami.

Objekty kategórie „vytypované“ tvoria takmer 1/5 z celkového počtu objektov nachádzajúcich sa v území pamiatkovej zóny, medzi nimi 5 budov a 4 sochy. Sochy sú z historického hľadiska veľmi významné pre mesto, rovnako tak sú vysoko hodnotné aj ich pamiatkové – umelecko-remeselné hodnoty.

Takmer väčšina objektov je udržiavaná v dobrom, či vyhovujúcom stave.

Tieto objekty sú vedené v zozname pamätihodností mesta Topoľčany.

Základným princípom, uplatňujúcim sa pri ochrane, úprave a údržbe vytypovaných objektov, je povinnosť zachovávať všetky existujúce pamiatkové hodnoty nehnuteľnosti.

Ev. list	Názov	Adresa	Parc. č.	Pamiatkové hodnoty	v evidencii pamätihodností mesta
3	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	336/1	urbanistické, architektonické, umelecko-remeselné	evidovaný
11	Dom meštiansky	Pribinova ul.	341		evidovaný
18	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	10/1		evidovaný
27	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	36, 37		evidovaný
29	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	26 - 33		evidovaný
39	Socha sv. Florián	Nám. M.R. Štefánika	2 SV strana	umelecko-remeselné	evidovaný
40	Súsošie Najsv. Trojica	Nám. M.R. Štefánika	2 JV strana		evidovaný
41	Socha sv.J. Nepomucký	Nám. M.R. Štefánika	2 JZ strana		evidovaný
42	Socha Immaculata	Nám. M.R. Štefánika	16/1 SZ strana		evidovaný

3. Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou

Okrem najhodnotnejších objektov, zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu a vytypovaných na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu, sú v území pamiatkovej zóny ďalšie objekty s pamiatkovými hodnotami.

Túto kategóriu tvoria objekty so starším stavebným základom, ktorý tvorí ich najvýznamnejšiu pamiatkovú hodnotu v podobe starších murív, omietok a iných prípadných nálezov. Ich architektonické prvky boli viac či menej narušené, v niektorých prípadoch úplne zanikli mladšími úpravami v povojnovom období alebo v priebehu 2. polovice 20. storočia; riešené v duchu doby. Historické prostredie dotvárajú viac hodnotnou gradáciou a hmotovo - priestorovou skladbou.

Sú to jedno a dvojpodlažné budovy, s výnimkou 5-podlažnej budovy bývalej Americkej banky (parc. č. 338), situované v rámci historického pôdorysu. Objekt s pamiatkovou hodnotou je aj bývalá budova židovskej synagógy, ktorá si napriek radikálnym zásahom zachovala svoj základný objem hmoty.

Mladšími úpravami boli vo väčšine prípadov úplne zničené fasády v prízemí, dispozičné riešenia, historické úpravy stien a podláh, okenné a dverné otvory a ich výplne. Historické okenné a dverné otvory, vrátane ich výplní a výzdoby na fasádach, nahradili veľko-rozmerové výkladové okná v prízemí. Takmer úplne zachovaná fasáda, narušená zmenou okenných a dverných výplní, sa zachovala len na jednom jednopodlažnom objekte tejto kategórie (parc. č. 333).

Budovy majú zachované korunné rímasy, na jednom objekte je dochovaný strešný architektonicky riešený atikový štít (parc. č. 14/2, 14/3).

Strechy budov majú zachovaný tvar, ale ich komínové telesá sú vo väčšine prípadov odstránené. V niektorých prípadoch sú na strechách, i od strany námestia, zrealizované strešné vikiere.

Pár stavebne starších objektov je architektonicky upravených v povojnovom období do takej miery, že klamne pôsobia slohovo mladšie.

U niektorých z týchto objektov je zreteľná snaha o prinavrátanie historického výrazu fasád prispôbením architektonických prvkov.

Samostatnú skupinu tvoria dve sochy, situované v kostolnej ohrádke. Sochy, pochádzajúce z 18. – 19. storočia, dotvárajú historickú atmosféru prostredia.

Objekty tejto kategórie, v počte 18, tvoria takmer polovicu z celkového počtu objektov nachádzajúcich sa v území pamiatkovej zóny. Väčšina objektov je udržiavaná v dobrom, či vyhovujúcom stave.

Niektoré z objektov sú vedené v zozname pamätihodností mesta Topoľčany.

Ev. list	Názov	Adresa	Parc. č.	Pamiatkové hodnoty	v evidencii pamätihodností mesta
2	Banka	Pribinova ul.	338	urbanistické architektonické	evidovaný
4	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	333	urbanistické, architektonické, umelecko-remeselné	evidovaný
6	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	330	urbanistické, architektonické	evidovaný
8	Reštaurácia	Nám. M.R. Štefánika	336/3		
9	Dom meštiansky	Pribinova ul.	337		evidovaný
13	SOU obchodné	Ul. T. Vansovej	349		
20	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	13/1		
21	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	14/1		evidovaný
22	Dom meštiansky	Ul. Štúrova	14/2, 14/3		urbanistické, architektonické, umelecko-remeselné
23	Dom meštiansky	Ul. Štúrova	15/1, 15/2	urbanistické, architektonické	
24	Budova MsÚ	Nám. M.R.Štefánika 1	12		evidovaný
28	Dom meštiansky	Nám. M.R.Štefánika 4	34/1, 34/4		
30	Dom meštiansky	Ul. Štúrova 222	25/1, 25/3, 25/4		
32	Dom meštiansky	Ul. Štúrova 226	22/1, 23		
33	Dom meštiansky	Ul. Štúrova 562	17/1-5		
36	Sýpka	Ul. Škultétyho 3936	34/2, 34/3		
43	Socha sv. Vendelín	Nám. M.R. Štefánika	1	umelecko-remeselné	evidovaný
44	Socha sv. Anton	Nám. M.R. Štefánika	1		evidovaný

4. Nehnutelnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Do tejto kategórie patria objekty, ktorých riešenie rešpektuje kritéria ochrany urbanistickej a hmotovo-priestorovej štruktúry sídla.

Sú tu zaradené novostavby z konca 20. storočia, postavené na mieste starších asanovaných objektov. Ich hodnota je špecifikovaná ako hodnota urbanizmu a hmotovo-priestorového dotvorenia historického prostredia, nakoľko boli postavené ako novostavby na voľných parcelách, v urbanistickej kompozícii nadväzujúcej na pôvodnú radovú zástavbu ulice, rešpektujú uličné čiary a parceláciu, aj keď plošnú zástavbu parciel nerešpektujú. Celkové hmotové riešenie vychádza z historickej koncepcie zástavby, architektonické prvky sú riešené v zjednodušenej modernej forme.

Ide o dvojpodlažné budovy s využitým podkrovím, zachované v dobrom stave.

Objekty prezentujú stavebnú aktivitu príslušného obdobia a sú živým dokumentom vývojového smeru architektúry.

V tejto kategórii je 6 objektov, zachovaných v dobrom stave.

Ev. list	Názov	Adresa	Parc. č.	Rešpektovanie pamiatkových hodnôt
5	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	331/1	urbanistické, architektonické
10	Administratívna budova	Pribinova ul.	340/2	
25	Kláštor	Ul. Cyrila a Metoda	10/2	
34	Obchodné centrum	Ul. Cyrila a Metoda	20/9	
35	Banka	Ul. Škultétyho	29	
37	Obchodné centrum	Ul. Škultétyho	35/2, 35/5, 35/7	

5. Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Do tejto kategórie patria objekty, ktoré nerešpektujú urbanistické, hmotovo-priestorové, architektonické a ani funkčné zásady územia.

Ide o objekty postavené v priebehu 2. polovice 20. storočia a svojím charakterom zásadne narúšajú historickú homogenitu tradičného kontextu /napr.: predimenzovaná mierka, ploché strechy, nevhodná tektonika/. Vo väčšine prípadov sa zásadne vymykajú funkčným požiadavkám územia, ako obchodné stredisko, škola väčšej kapacity, technické stavby, WC. Ide o funkcie, ktorých urbanistické i architektonické požiadavky sú odlišné s požiadavkami objektov historicky funkčne zastúpených v danom území.

Proporčne sú v rozpore s historickou mierkou územia, situované mimo historickej parcelácie, architektonicky sú nekvalitné, na územie pôsobia degradujúco, torzálné.

Ide o 8 objektov, ktoré pri plošnej výmere, vzhľadom na niektoré veľkoplošné stavby, degradujú prakticky jeden stavebný blok.

Objekty sú zachované v dobrom stave.

Ev. list	Názov	Adresa	Parc. č.	Nerešpektovanie pamiatkových hodnôt
7	Trafostanica	Ul. T. Vansovej	331/2	funkčné, architektonické, materiálové
12	SOU obchodné	Ul. T. Vansovej	345	funkčné, urbanistické, architektonické, materiálové
14	Budova telocvične	Ul. T. Vansovej	348/3	
15	Budova telocvične	Ul. T. Vansovej	344	
16	Budova okresného súdu	Nám. M.R. Štefánika	4	urbanistické, architektonické, materiálové
26	Nákupné stredisko	Nám. M.R. Štefánika	38	funkčné, urbanistické, architektonické, materiálové
38	Trafostanica	Ul. Škultétyho	35/3	funkčné, architektonické, materiálové
45	Verejný WC	Nám. M.R. Štefánika	2	funkčné, urbanistické, architektonické, materiálové

6. Pamätihodnosti

Špecifickou kategóriou objektov sú objekty evidované v zozname pamätihodností mesta Topolčany. V zmysle § 14 pamiatkového zákona môže obec rozhodnúť o utvorení a odbornom vedení evidencie pamätihodností obce.

Z objektov, nachádzajúcich sa v pamiatkovej zóne, Mesto Topolčany v súčasnosti eviduje v zozname pamätihodností 18 objektov, čo tvorí takmer polovicu z celkového počtu. V zozname pamätihodností sú z objektov nachádzajúcich sa v pamiatkovej zóne, evidované všetky objekty vytypované na zápis do ÚZPF, t.j. v počte 9 a ďalších 9 objektov je z kategórie „nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami“. Tento zoznam je platný od roku 2006.

Objekty evidované v schválenom zozname pamätihodností mesta Topolčany sú zaznačené v tabuľkových prílohách príslušných kategórií objektov.

Prvky uličného interiéru a uličného parteru

V pamiatkovej zóne sa okrem stavieb nachádzajú i prvky uličného interiéru a uličného parteru. Ide o drobnú architektúru a výtvarné diela dotvárajúce prostredie pamiatkového územia.

Z historických prvkov sa v predmetnom území dochovali iba sochy a súsošia. Tieto sú typickými prvkami pre dané prostredie z hľadiska architektonicko-historického a stavebného vývoja.

Okrem nich sú v danom prostredí zastúpené i novodobé prvky. Všetky novodobé prvky uličného mobiliáru a parteru boli na námestí umiestnené koncepčne, v rámci obnovy námestia v rokoch 2000 - 2002. Ich uplatnenie a výtvarné, resp. dizajnové riešenie vo väčšine prípadov vychádza zo záberov na dochovaných dobových pohľadniciach zo začiatku 20. storočia.

Z hľadiska typológie ich rozdeľujeme do nasledovných kategórií:

plastiky, studne / vodné pumpy, osvetlenie, oplotenie, dlažby / pódium, iný mobiliár (lavičky, koše, reklamné pútače a stĺpy, vývesné štíty, reklamy, markízy, ochranné mreže, stojany na bicykle a dopravné značenie).

1. Plastiky:

Na území sa nachádzajú dobovo staršie plastiky, ktoré tvoria historickú súčasť prostredia a plastiky pochádzajúce z konca 20. storočia.

Historické plastiky sú živým dokumentom stavebného i dejinného vývoja mesta Topolčany. Nachádzajú sa v kontexte s historickou zástavbou a je potrebné pokladať ich za súčasť historického prostredia, nakoľko podporujú vytvárať autentickú atmosféru. Svojím výtvarným prejavom neodmysliteľne dokumentujú stavebný, architektonický a historický vývoj územia.

Štyri z nich sú vytypované na vyhlásenie za NKP; tieto sú súčasťou histórie mesta a sú situované v rohoch námestia. Dve sochy, charakterizované ako objekt s pamiatkovými hodnotami, sa nachádzajú v kostolnej ohrádke.

Historickými plastikami, nachádzajúcimi sa v území pamiatkovej zóny, sú:

- socha sv. Florián - vytypovaná na vyhlásenie za NKP
- súsošie Najsv. Trojica - vytypovaná na vyhlásenie za NKP
- socha sv. Ján Nepomucký - vytypovaná na vyhlásenie za NKP
- socha Immaculata - vytypovaná na vyhlásenie za NKP
- socha sv. Vendelín
- socha sv. Anton.

Novodobé plastiky sú pre prostredie charakteristické z hľadiska histórie, viažucej sa k pamiatkovému územiu:

- socha Žochára, ktorý je symbolom mesta. Žochár sedí na zemi s nohami vyloženými na žochu a opiera sa o kamenný blok, ktorý slúži ako lavička. Prezývku Žochár dostali Topolčanci v 19. storočí. Volali tak sezónnych robotníkov, ktorí v období žatvy nosili v žochoch do sýpok sladovnícky jačmeň.

2. Studne / vodné pumpy:

V historickom jadre mesta sa v minulosti nachádzali vodné pumpy a studne, zachytené i na dobových pohľadniciach.

Tieto prvky sú na námestí umiestnené v jeho štyroch rohoch, podľa ich historicky podloženej existencie, v štyroch nových formách.

V súčasnosti sa na území pamiatkovej zóny nachádzajú:

- studňa na južnej strane námestia, v pôvodnej polohe, vynesená cca 0,5 m nad terén, kruhového pôdorysu, s kamenným obkladom a kovaným krytom; výtvarné riešenie jej nadzemnej časti je umelecky poňaté, rešpektujúce historické prostredie
- pitná fontánka na západnej strane námestia, umelecky poňatá v jednoduchej forme, vrátane úpravy jej bezprostredného okolia zmenou nivelety terénu

- dvojica vodných púmp na severnej strane námestia, podkladom pre ich výtvarné riešenie boli zachované dobové pohľadnice, okolie dotvára plocha zelene, lemovaná múrikom na sedenie
- fontána na východnej strane námestia, štvorcového pôdorysu, riešená novotvarom, dotvorená je líniovo pásom lavičky, ktorý prekrýva vstup do objektu podzemných WC, po východnej strane.

Objekt WC a fontány majú prepojený vodný systém.

3. Osvetlenie:

Z dobových fotografií je evidentné, že na území historického jadra mesta sa na prelome 19. a 20. storočia nachádzali stožiarové svietidlá.

Stožiarové svietidlá sú tu použité i v súčasnosti, ich konštrukčné a výtvarné riešenie vychádza z historických osvetlení zachytených na dobových pohľadniciach, avšak v zjednodušenej forme.

4. Ploty:

V minulosti sa pravdepodobne, vzhľadom na charakter blokovej zástavby po celej dĺžke parciel, v jadre mesta oplotenia nenachádzali.

V pamiatkovej zóne sa v súčasnosti nachádza jediné oplotenie, a to nízke oplotenie okolo kostola, ktoré je zachytené aj na pohľadniciach zo začiatku 20. storočia.

5. Dlažby / pódium:

Mesto bolo dláždené od 19. storočia. V 80-tych rokoch 20. storočia bolo námestie pokryté asfaltom. V rámci rekonštrukcie námestia, realizovanej v rokoch 2000 – 2002, bol asfalt z námestia odstránený a plocha námestia spolu s ulicami vydláždená.

V súčasnosti je námestie dláždené viacerými typmi dlažby:

- kamennou dlažbou je naznačená hlavná cesta prechádzajúca v minulosti mestom; cesta začína Škultétyho ulicou, ďalej pretína námestie a končí Pribinovou ulicou; dlažba obdĺžnikového tvaru je kladená kolmo na os komunikácie;
- na ploche námestia v bezprostrednej blízkosti kostola je dlažba z čadičových kociek kladená do vejárov, prispôbená historickému dláždeniu;
- v okrajových častiach námestia je použitá betónová dlažba štvorcových a obdĺžnikových tvarov.

Na ploche námestia je zmenou úrovne terénu naznačený objekt bývalej budovy radnice, ktorý plní funkciu pódia pri verejno-spoločenských akciách.:

- objekt kopíruje, archeologickým výskumom zistené, základy bývalej radnice vynesene v závislosti od sklonu terénu cca 20-30 cm nad niveletu, objekt je pravouhlého tvaru, po bokoch obložený kameňom, pochôdzna plocha je z umelého kameňa.

6. Iný mobiliár (lavičky, koše, reklamné pútače a stĺpy, vývesné štíty, reklamy, markízy):

Na území pamiatkovej zóny sa v súčasnosti nenachádzajú originály historických lavičiek, košov, reklamných pútačov, stĺpov a reklám. Pravdepodobne uvedené druhy mobiliáru ani v predmetnom území v 19. storočí neexistovali. Nezachoval sa ani jediný vývesný štít.

Súčasný mobiliár, z obdobia rekonštrukcie námestia – lavičky, koše, je vyhovujúci, výtvarne hodnotný, riešený ako novotvar s neutrálnym výrazom. V severnej časti územia, pred novodobou zástavbou, sú 2 reklamné pútače valcového tvaru, kde nepôsobia, vzhľadom na okolitú novodobú výstavbu, rušivo na historické prostredie. V kostolnej ohrádke je umiestnená vývesná úradná tabuľa, ktorá svojou jednoduchou formou a situovaním rešpektuje prostredie farského kostola.

Z vymenovaného mestského mobiliáru sú lavičky, resp. plochy na sedenie, najvýraznejším prvkom. Zastúpené sú v dvoch formách:

- lavičky, jednoducho riešené v kovovo drevenej kombinácii, situované okolo kostolnej ohrádky a pred juhozápadnou blokovou zástavbou, v jednej línii stromov
- plochy na sedenie, ide o líniové prvky, nízke múriky, po stranách obložené kameňom, s hornou sedacou časťou z umelého kameňa; riešené sú koncepčne a funkčne, s prepojením na iné prvky mestského interiéru, a to:
 - sochou Žochára
 - fontánou v severnom rohu námestia, kde zadná stena zároveň eliminuje rušivé pôsobenie verejných WC
 - pitnou fontánkou
 - dvojicou vodných púmp, kde múrik zároveň lemuje plochu zelene.

ARCHEOLOGICKÉ NÁLEZISKÁ

Územie pamiatkovej zóny sa nachádza na pravobrežnej terase rieky Nitry v nadmorskej výške 174 – 177 m n. m. Rozsahom zaberá centrálnu časť územia stredovekého mesta. Podľa doterajších poznatkov nie sú z územia pamiatkovej zóny známe žiadne archeologické nálezy dokladajúce praveké osídlenie. Nemusí to však nutne znamenať, že územie PZ nebolo v praveku vôbec osídlené. Pozostatky staršieho osídlenia mohli byť zničené rozsiahlymi stavebnými aktivitami v období stredoveku a novoveku, respektíve môže ísť o súčasný stav terénneho výskumu.

Najstaršie archeologické nálezy z územia PZ sú datované do 9. storočia a koncentrujú sa najmä v okolí neskoršieho centra stredovekého mesta (Nám. M. R. Štefánika). Nálezy keramiky datovanej do 9. až 13. storočia zo širšieho priestoru historického jadra mesta dokladajú kontinuálnu existenciu otvorenej a snáď už v 2. pol. 11. storočia trhovej osady. S najväčšou pravdepodobnosťou išlo o rozptýlenú osadu s pomerne riedkym osídlením, ktorej rozloha presahovala rozlohu neskoršieho stredovekého mesta. Na jej mieste bolo v druhej pol. 13. storočia, respektíve na prelome 13. a 14. storočia vybudované mesto pravidelného šachovnicového pôdorysu okolo centrálného obdĺžnikového námestia. Mesto bolo v tom období zároveň opevnené priekopou a hradbou, resp. palisádou. Opevnenie prebiehalo v línii ul. Československej armády, Škultétyho ul., Bernolákovej ul. a čiastočne Tríbečskej ul.

Po vybudovaní mestského opevnenia, najneskôr na prelome 13. a 14. storočia, pôvodné rozptýlené osídlenie mimo jeho hraníc najpravdepodobnejšie zaniklo a sústredilo sa na území mesta. Vývoj mesta v období vrcholného a neskorého stredoveku a v novoveku (14. – 19. storočie) dokladajú početné hnutelné a nehnuteľné archeologické nálezy.

HISTORICKÁ ZELEŇ

V záujmovom území pamiatkovej zóny „Centrálna časť historického jadra mesta Topoľčany“ je zeleň zastúpená plošnými i líniovými štruktúrami. V Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR (ďalej ÚZPF) je ako národná kultúrna pamiatka (ďalej NKP) evidovaný r. k. kostol Nanebovzatia Panny Márie (č. ÚZPF 2538/1), ktorého súčasťou je i zeleň (parc. č. 1 v kat. území Topoľčany), hoci v objektovej skladbe nie je samostatne odlišená. Na základe našej analýzy sme nezistili ďalšie štruktúry zelene, ktoré by spĺňali parametre na zápis do ÚZPF. Napriek tomu zeleň v Topoľčanoch je, a i v predchádzajúcich historických obdobiach bola, integrálnou súčasťou sídelného útvaru a ako taká vyžaduje primeranú pozornosť a usmernenie v rámci Zásad ochrany pamiatkovej zóny mesta.

Rekonštruovať vývoj historickej zelene v sídle Topoľčany môžeme na základe archívnych dokumentov máp a historických fotografií.

Zistili sme, že líniové štruktúry mestskej zelene (uličné aleje) boli v Topoľčanoch zakladané na prelome 19. a 20. storočia. Bolo to obdobie činnosti okrášľovacích spolkov a zakladania mestskej zelene (verejná zeleň) a dvorových záhrad (súkromná zeleň) ako i výsadiet alejí v mestskej uliciach.

Námestie M. R. Štefánika podľa dobových fotografií bolo akcentované listnatými stromami po obvode rezanými „na hlavu“, zeleň na námestí bola zastúpená aj plošnou štruktúrou - parčíkom v bezprostrednej blízkosti kostola a menšími záhonmi, ktoré boli upravované módnymi kobercovými výsadbami letničiek. Z dobových fotografií vidíme, že okolo kostola boli v jednom rade v pravidelnom spone vysadené listnaté stromy, ktorých koruny boli rezom udržiavané v optimálnej veľkosti tak, aby nepotláčali architektúru kostola. Neskôr sa od rezu stromov ustúpilo, tieto prerástli a plocha bola bezkonceptne dosádzaná a zahusťovaná ďalšími stromami, najmä nevhodnými ihličnanmi. Až v roku 2004, po celkovej rekonštrukcii námestia, sa pristúpilo i k rekonštrukcii parčíku okolo kostola a plocha bola prečistená od nevhodných drevín a upravená.

V pamiatkovej zóne „Centrálna časť historického jadra mesta Topoľčany“ v súčasnosti zaznamenávame dva typy štruktúr zelene:

- parčík okolo rím. kat. kostola Nanebovzatia Panny Márie na námestí, ako i obnovené alejové stromy po obvode námestia; maloplošné úpravy dochované aspoň vo fragmentoch na pôvodných plochách, hoci s nízkym stupňom autenticity (kategória: ostatná historická zeleň sídla);
- zeleň na uliciach Pribinova, Krušovská a Wolkrova s novodobou zeleňou, ktorá vhodne dotvára interiér mesta (i zeleň okrasná); (spĺňa podmienky kategórie: zeleň novodobá -dotvárajúca historické prostredie sídla).

KULTÚRNE HODNOTY

Súpis pôvodných názvov hlavných a dôležitých námestí a ulíc

Rok 1992 – súčasnosť	Rok 1960 – 1991	Rok 1920 – 1960	kon. 19. stor. - 1920
Nám. M. R. Štefánika	Gottwaldovo nám.	Štefánikove nám.	Deák Ferencz tér
Pribinova ul.	Pribinova ul.	Široká ul.	Rakoczi ut.
Štúrova ul.	Štúrova ul.	Šrobárova ul.	Takarekpenztár ut. Vorosmarty ut.
Ul. T. Vansovej	Ružová ul.	Ružová ul.	Rozsa ut.
Wolkrova ul.	Farská ul.	Farská ul.	Plebánia ut. Thokoly ut.
Zelený rínok	Nám. partizánov	Vilsonove námestie	Kispiacz tér Arpád tér
Obchodná ul.	Ul. 1. mája	- - -	- - -

Pamiatky histórie, ktoré sa viažu k pamiatkovému územiu

Topoľčany sa od r. 1719 stali majetkom **grófa Petra Beréniho**. Po ňom vlastnili panstvo (i mesto) **Traunovci** (vnučka grófa Beréniho Katarína Gabriela, ktorá sa vydala za Františka Jozefa Trauna v r. 1733). V roku 1855 prešlo panstvo z rúk Traunovcov do rúk **Alžbety Erdödyovej**, vdovy po Jozefovi Erdödy, ktorá bola zároveň aj patrónkou rímskokatolíckej farnosti v Topoľčanoch. Jej dedičkou bola neter **Alžbeta Mayerová**, vydatá za Jakuba Mels Colorado, od ktorej v r. 1868 odkúpili panstvo August a Karol Stummerovci. Dejiny Topoľčan by neboli úplné, keby sa vynechala úloha, ktorú v nich zohrala táto rodina, predovšetkým **August Stummer** (1827-1909). Významným rysom povahy baróna Augusta Stummera, inak tvrdého a obranného podnikateľa, bolo, že popri budovaní a zveľaďovaní svojich majetkov nikdy nezabudol na pomoc chudobným, celý život sa venoval veľkorysej charitatívnej činnosti, najmä podpore školstva a zdravotníctva; zaslúžil sa aj o výstavbu nemocnice v meste. Barón Stummer bol aj oficiálnym patrónom topoľčianskeho kostola, o ktorý sa, ako aj o faru, príkladne staral.

Medzi ďalšie významné osobnosti v dejinách Topoľčan patria:

MUDr. Viktor Adda, ml. (1909—1993), lekár – oftalmológ; odborný očný lekár, pod ktorého vedením sa v Topoľčanoch zaviedli nové metódy a operačné postupy; okrem praktickej činnosti svoje kauzistické prípady spracovával a uverejňoval v odborných časopisoch napr. v Československej oftalmológii. **MUDr. Viktor Adda, st.** (1865-1946), lekár - prvotriedny epidemológ; ťažiskom jeho pôsobenia bola likvidácia epidémií v okrese (cholera, kiahne, záškrt). **Mikuláš Agič** (1882-1936) – bol známy ako zberateľ vzácných kníh; zhromaždil takmer 100-tisíc zväzkovú knižnicu, ktorú v prevažnej časti prevzala MS; okrem toho sa venoval i jazykovede; publikoval pod pseudonymom N.Kostin. Podľa zistených údajov v Topoľčanoch pôsobil v rokoch 1905-1919 ako zámočník, veľkotoľčiansky majster. **Michal Bubnič** (1877-1945), kňaz; v r. 1923 v Topoľčanoch pôsobiaci ako farár bol ešte toho istého roku menovaný za pápežského komorníka; 8. decembra 1925 bol vysvätený za titulárneho biskupa scilitánskeho; pri vykonávaní funkcie administrátora rožňavského biskupstva prevzal aj spravovanie topoľčianskej farnosti; **ThDr., Msgr. Štefan Čerenei** (1878-1947), kňaz; venoval sa cirkevnej histórii a písal pod pseudonymom Dr. Cenzor. **ThDr. Ladislav Dorušák** (1923-1997), kňaz; v roku 1968 prišiel za farára do Topoľčan, v roku 1983 bol menovaný za kanonika; jeho 29-ročné pôsobenie v Topoľčanoch bolo sprevádzané skutkami obetavosti, dobročinnosti, láskavosti, múdrosti a náboženskej tolerancie; s jeho menom je spojená rekonštrukcia farského kostola, kalvárie, cintorína na Krušovskej ulici a zveľadenie fary; bol jedným z iniciátorov zriadenia cirkevných škôl v meste – ZŠ sv. Ladislava, ZŠ sv. don Bosca, Cirkevné gymnázium a Stredná cirkevná zdravotnícka škola sv. Vincenta de Paul; bol pôvodcom myšlienky výstavby kláštora, ktorého slávnostné otvorenie sa uskutočnilo v auguste 1993. **PhDr. Armin Frieder** (1911-1946), rabin; v Topoľčanoch navštevoval talmudskú školu a ako privatista štátnu meštiansku školu chlapčenskú v rokoch 1921-1926; po októbri 1938 bol jedným zo zakladateľov Židovskej ústrednej úradovne pre krajinu Slovensko; po oslobodení bol zakladateľom a predsedom Zväzu židovských náboženských obcí na Slovensku a podpredsedom Zväzu rasovo prenasledovaných. **Eugen Gressner, MUDr.** (1907-?), lekár – kardiológ; spoluzakladateľ Slovenskej gerontologickej a geriatrickej spoločnosti, zaviedol v Topoľčanoch Geriatrické dni, ktoré sa stali už tradíciou. **Jozef Hranec, JUDr.** (1877-1943), právnik; okrem svojej profesie sa venoval aj publikačnej činnosti, v ktorej sa zamerával na boj proti alkoholizmu, pričom sa podieľal na zriadení protialkoholických liečební; publikoval pod pseudonymom Čadčan, Jožo

Kapušťák, J. Kysučan, Podvysocký, Pozorovateľ. **Jozef Hudec, PhDr.** (1901-1972), pedagóg; pôsobil na Gymnáziu v Topolčanoch; autor učebníc francúzskeho jazyka pre reálne gymnáziá, prekladateľ z francúzštiny, nemčiny, angličtiny, autor rôznych štúdií, najmä z pedagogiky; svoje práce vydával pod pseudonymom Fagotin, Márius, Piargský. **Dezider Kántor** (1896-?), notár; v Topolčanoch pôsobiaci od r. 1936; hlavný iniciátor a presadzovateľ regulačného plánu výstavby mesta, s realizáciou ktorého sa začalo v roku 1940. **Ernest Opluštil** (1898-1990), učiteľ; pôsobil na viacerých stredných školách v okrese, avšak okrem svojho pedagogického majstrovstva prešiel do povedomia najmä svojou zanietenosťou o výskum a záchranu archeologických artefaktov; jeden z iniciátorov založenia Vlastivedného múzea v Topolčanoch; externý pracovník AÚ SAV v Nitre a člen Archeologickej spoločnosti pri AÚ SAV v Nitre. **MUDr. Jozef Pantoček, ml.** (1846-1916), lekár; priekopník röntgenológie; po skončení štúdia pôsobil ako obvodný lekár v Tovarníkoch, neskôr ako lekár pre okres Topolčany, v rokoch 1906-1914 bol riaditeľom a hlavným lekárom Kráľovskej štátnej nemocnice v Bratislave; okrem lekárskeho povolania sa venoval aj štúdiu prírodných vied a botanike, o ktorej problematike aj písal; bol členom Krajinskej zdravotníckej rady, predsedom Bratislavského lekársko-prírodovedného spolku. **Jozef Porubský** (1916-1959), učiteľ; ako stredoškolský profesor pôsobiaci na Mestskom reálnom gymnáziu v Topolčanoch sa venoval aj archeológii; jeho najplodnejším obdobím ako archeológa boli roky 1948-1958, do ktorého obdobia sa datuje aj nález v Topolčanoch – tehelná, nález lengyelskej kultúry na Tovarníckej ul. a ďalšie nálezy z Krušovskej ul., kde získal bohatý sídliskový materiál. **Ing. arch. Eugen Rosenberg** (1907-1990), architekt; realizátor elegantných funkcionalistických nájomných bytových domov v Prahe. Jeho štúdiá, prax a architektonické realizácie sa počas pôsobenia v Československu odohrávali predovšetkým v hlavnom meste, jeho začiatky sa však viažu k rodným Topolčanom; tu realizoval svoje prvé dve stavby – budovu Československého červeného kríža (1933-1934) a vilu dr. Mokrého (1934); obe boli osobitým vstupom do rozmanitej medzivojnovnej tvorby na Slovensku. **Ašel-Anšer Roth** (1778-1839), rabín; jeden zo zakladateľov topolčianskeho rabínskeho učilišťa, z ktorého vyšli mnohí významní židovskí vzdelanci. **Jozef Scheffer, MUDr.** (1903-1949), lekár; okrem profesie lekára sa venoval aj botanickej činnosti, bol objaviteľom nových botanických druhov. **Fajvel-Kaleb Schlesinger** (1828-1911), rabín; do Topolčian prišiel v roku 1860 a pôsobil tu ako hlavný rabín 48 rokov, jeho zásluhou nedošlo v tunajšej židovskej náboženskej obci k rozkolu, ktorý postihol mnohé ŽNO v Uhorsku počas krízy židovstva v II. polovici 19. storočia. **Václav Stryhal** (1880-1927), pedagóg; riaditeľ Štátnej meštianskej školy v Topolčanoch; za osem rokov pôsobenia sa mu podarilo vojnou zničenú školu nielen vybudovať, ale ju aj rozšíriť na dôstojný stánok vzdelania, čím sa zaradila na popredné miesto vo vtedajšej Nitrianskej župe. **Imrich Trizma** (1926-1966), keramikár; venoval sa návrhom úžitkovej keramiky a porcelánu a čiastočne záhradnej plastike a monumentálno-dekoratívnym reliéfom pre architektúru a fontány; v Topolčanoch realizoval reliéf na budove podniku Elektrokarbon v roku 1964. **Doc. PhDr. Ladislav Mokry, CSc.** (1932-2000), muzikológ i pedagóg. **Dezider Kardoš**, národný umelec (1914-1991), hudobný skladateľ.

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

Mesto leží na pravobrežnej terase rieky Nitry, na jej strednom toku. Na južnom okraji mesta je pravostranným prítokom potok Chotina, prameniaci pod Panskou Javorinou v Považskom Inovci. Priamo v pamiatkovej zóne „Centrálne jadro historického jadra mesta Topolčany“ sa nenachádzajú žiadne vodné toky.

F. FUNKČNÉ VYUŽITIE PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Mesto bolo v minulosti centrom spoločenského diania v každom období a v požadovaných nárokoch danej doby a spoločnosti.

Funkcia mesta bola v minulosti verejného, spoločenského charakteru. Zmenou životných nárokov sa funkcie remesiel a výroby presúvali na okraj k hradbám a v blokoch domov obrátených do námestia bývali najbohatší mešťania, niektorí mali v prízemí zriadené malé obchodíky.

Námestie bolo verejným priestorom pre spoločenský život, v minulosti sa spájajúcim s obchodnou trasou, ktorá ním prechádzala. V domoch na námestí boli obchodíky pekárov, mäsiarov...

V súčasnosti sú v území zastúpené funkcie administratívy a objekty obytného charakteru v polyfunkcii so základnou občianskou vybavenosťou, hoci ich typologickým druhom daná obytná funkcia sa postupne nahrádza administratívou a obchodom.

Hlavné komunikačné priestory slúžia pre pohyb peších. Dobudovaním prvkov drobnej architektúry a obnovou dlažieb pôvodných v kombinácii s veľkoplošnou dlažbou z prírodného kameňa sa docielil historický ráz.

Dnešné funkčné využitie pamiatkového územia je možné klasifikovať ako primerané využitie mestského centra. Historické jadro si zachovalo charakter atraktívneho centra s primeraným využitím a zhodnotením pamiatkového fondu.

Celkové umocnenie prostredia sa docielilo vytvorením pešej komunikácie na hlavnej kompozičnej osi.

G. NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY

Kultúrnou pamiatkou je hnutelná vec alebo nehnuteľná vec pamiatkovej hodnoty, ktorá je z dôvodu ochrany vyhlásená za kultúrnu pamiatku. Ak ide o archeologický nález, 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.

Základná ochrana kultúrnej pamiatky je súhrn činností a opatrení vykonávaných na predchádzanie ohrozeniu, poškodeniu, zničeniu alebo odcudzeniu kultúrnej pamiatky, na trvalé udržiavanie dobrého stavu vrátane prostredia kultúrnej pamiatky a na taký spôsob využívania a prezentácie, ktorý zodpovedá jej pamiatkovej hodnote a technickému stavu.

Zo 45 objektov, nachádzajúcich sa v pamiatkovej zóne, sú štyri evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR:

2538/1 - Kostol r. k., Nám. M. R. Štefánika, parc. č. 1

2538/2 - Fara r. k., Nám. M. R. Štefánika, parc. č. 6

2537/0 - Radnica, Nám. M. R. Štefánika, parc. č. 12

10698/0 - Dom meštiansky, Nám. M. R. Štefánika, parc. č. 24

Národným kultúrnym pamiatkam sa konkrétnejšie venuje kapitola „Zástavba - architektonické, umelecko-historické a výtvarné hodnoty objektov pamiatkového územia“.

H. FUNKČNÉ VYUŽITIE OBJEKTOV V PAMIATKOVOM ÚZEMÍ, ZHODNOTENIE SÚČASNÉHO STAVU VYUŽITIA PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Funkčné využitie objektov priamo ovplyvňuje funkčné využitie územia. V minulosti boli v území zastúpené funkcie spoločenského, výrobného a komerčného významu, v spojení s bývaním. Pre konečné využitie územia je dôležitý vzájomný pomer funkčného využitia jednotlivých objektov. Ten sa v súčasnosti vymyká historickému pomeru.

V území sú najviac zastúpené obchody, služby administratívneho charakteru (kancelárie firiem), samotná administratíva (radnica, fara, súd) a školstvo.

Menej tu ostalo zachované bývanie.

Polyfunkčné využitie je pri starších objektoch, meštianskych domoch, aj to iba pri malom množstve. Mnohé z nich postupne dostali funkciu plne komerčnú (reštaurácie, cukrárne, kaviarne, predajne), ktorá zostala v objektoch od polovice 20. storočia akoby tradičná aj vďaka adaptačným zmenám v interiéroch.

Stavby s funkciou pre mesto, širšieho významu, si túto funkciu zachovali – radnica, fara, kostol.

Nové stavby sú koncepčne riešené pre komerciu.

Pomer funkčnej náplne objektov výrazne narušila výstavba budovy okresného súdu, SOU obchodného a obchodného domu (OD COOP–Jednota).

I. SPOLUPRÁCA A ÚČASŤ ORGÁNOV, ORGANIZÁCIÍ A SAMOSPRÁVY NA REGENERÁCIU PAMIATKOVEJ ZÓNY CENTRÁLNA ČASŤ HISTORICKÉHO JADRA MESTA TOPOĽČANY

Rozmanitosť a špecifickosť územia pamiatkovej zóny pri revitalizácii územia si vyžaduje komplexnú spoluprácu orgánov štátnej správy, obecnej samosprávy, ako aj verejnej správy. Medzi najviac zainteresované orgány patrí predovšetkým Mesto - Mestský úrad v Topoľčanoch, ktorého jedným z prioritných cieľov by mala byť komplexná revitalizácia územia pamiatkovej zóny. V tejto súvislosti poznamenávame, že Mesto Topoľčany má utvorenú evidenciu pamätihodností obce v zmysle §-u 14 ods. 4 zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Ďalšími dotknutými orgánmi sú: Pamiatkový úrad SR, Obvodný úrad životného prostredia Topoľčany, Nitriansky samosprávny kraj – Odbor kultúry, Odbor životného prostredia a Odbor regionálneho rozvoja, ako aj Regionálna a rozvojová agentúra.

Okrem štátnych a verejných orgánov je pri regenerácii územia pamiatkovej zóny nevyhnutné spolupracovať aj s inštitúciami odborného charakteru, predovšetkým s Tribečským múzeom Topoľčany, Archeologickým ústavom SAV Nitra, MV SR – Štátny archív Ivanka pri Nitre.

Rovnako pri regenerácii je žiaduca aj spolupráca s organizáciami tretieho sektora, zameriavajúcimi sa na ochranu kultúrneho dedičstva.

Najdôležitejšou súčasťou procesu regenerácie územia pamiatkovej zóny v Topoľčanoch sú vlastníci jednotlivých pamiatkových objektov, pretože iba prostredníctvom nich môže byť proces regenerácie a revitalizácie územia pamiatkovej zóny plnohodnotný a efektívny.

Úlohy Pamiatkového úradu pri procese revitalizácie územia pamiatkovej zóny:

Spôsob, forma ochrany a regenerácie pamiatkovej zóny sú legislatívne ukotvené v zákone NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Podľa § 10 ods. 2 písm. a) Pamiatkový úrad 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 správnym 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.

Ďalšie úlohy krajského pamiatkového úradu sú definované v § 11 ods. 2 cit. zákona.

Krajský pamiatkový úrad má, okrem iného, podľa pamiatkového zákona aj nasledovné kompetencie:

- vyjadruje sa a vypracúva podklady pre vyhlásenie veci za kultúrnu pamiatku a všeobecné podmienky zabezpečovania pamiatkovej ochrany
- podľa § 32 ods. 10 krajský pamiatkový úrad vydáva osobitné záväzné stanovisko o každej prípravnej dokumentácii a o každej projektovej dokumentácii obnovy a projektovej dokumentácii úpravy nehnuteľnosti alebo stavby na nehnuteľnosti v pamiatkovom území a v ochrannom pásme
- sleduje postup obnovy z hľadiska dodržiavania stanovených podmienok obnovy
- prerokúva prípravnú a projektovú dokumentáciu
- vykonáva odborný dohľad pri obnove kultúrnej pamiatky.

J. Prehľad spracovaných územnoplánovacích dokumentácií a štúdií s overením ich právoplatnosti

- Územný plán mesta Topoľčany, vyprac. Architektonický ateliér 4A, Jelenia 1, 811 05 Bratislava, máj 2007; schválené MsZ Topoľčany dňa 07.06.2007 (Všeobecné záväzné nariadenie č. 2/2007).

3. POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA, NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE, OBJEKTOVEJ SKLADBY, VÝŠKOVÉHO USPORIADANIA OBJEKTOV, PRVKOV INTERIÉRU, CHARAKTERISTICKÝCH POHLADOV, SILUETY A PANORÁMY, ARCHEOLOGICKÝCH NÁLEŽÍSK A ĎALŠÍCH KULTÚRNYCH A PŘÍRODNÝCH HDNŔT

I. ZÁKLADNÉ POŽIADAVKY OCHRANY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Základnú ochranu pamiatkového fondu definuje § 29 pamiatkového zákona ako 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.

Pri určovaní základných princípov ochrany a usmerňovania stavebných aktivít v rámci pamiatkovej zóny je potrebné vychádzať z princípu, že vzájomné vzťahy a požiadavky súčasnosti k historickým hodnotám sa musia rozvíjať zo zámerov, ktoré budú smerovať k utváraní životného prostredia pochopením historických hodnôt, tradícií a kultúry v konkrétnej lokalite. Pri každej investičnej činnosti je potrebné mať na zreteli v prvom rade konečný cieľ v doriešení historického jadra mesta ako celku. Akékoľvek zdanlivo zanedbateľné vybočenie z koncepcie týchto zásad ochrany jednotlivých štruktúr a regenerácie narušených prvkov môže v budúcnosti znamenať vážne ohrozenie celého zámeru, nenahraditeľnú stratu identity a historického charakteru interiéru centra mesta.

Topoľčany sú našim najstarším mestom šachovnicového pôdorysu, jeho vznik sa datuje pred rokom 1270, hoci faktický rozvoj šachovnicových miest spadá do doby vrcholne gotickej, a tým sa náš vývoj tohto typu mesta podobá poľskému.

Od toho sa vyvíja priamy predmet pamiatkovej ochrany, ktorý tvoria stredoveká urbanistická štruktúra námestia v historickej pôdorysnej osnove a dobová hmotovo-priestorová skladba, ktoré je možné aj napriek novodobým stavebným zásahom identifikovať.

Pravidelný typ a vývoj historického pôdorysu mesta Topoľčany, i tu, ako každé stredoveké mesto, prejavuje určitý individualizmus. Razantnými demolačnými zásahmi do historickej štruktúry mesta, uskutočnenými v 2. pol. 20. storočia, sa nenávratne narušilo vysoké percento pamiatkových hodnôt.

Súčasná štruktúra pamiatkovej zóny predstavuje 1/3 pôvodnej stredovekej zástavby, ohraničenú opevnením s priekopou.

Z pôvodnej urbanistickej koncepcie má historické jadro Topoľčan zachovaný priestor námestia s príhlou zástavbou, viac či menej narušenou novodobými zásahmi.

Pôdorysná schéma jadra mesta je zachovaná bez porušenia aj napriek demolačným stavebným zásahom v druhej polovici 20. storočia, s výnimkou severného okraja severozápadného bloku, kde asanovaná zástavba časti bloku nahradila novovytvorená ulica.

Rastlá aditívna skladba stavebného fondu, rozvinutá v zoskupenej radovej zástavbe na pravidelných parcelách jednotlivých blokov mestského pôdorysu zostala čitateľná, a to i tam, kde je dnes situovaná nová zástavba na v minulosti existujúcich vzniknutých prielukách.

Novodobá výstavba zasiahla do historického pôdorysu mesta ako súčasť vývojového procesu, avšak bez zväženia nesporných hodnôt prostredia. Negatívne priestorové hodnoty historického územia ovplyvňujú práve nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia.

Dochovaná zástavba historického jadra mesta dokumentuje slohové a štýlové premeny výtvarného a architektonického prejavu. Zástavba územia je zachovaná v podobe z konca 19. storočia, pričom väčšina objektov má stredoveké jadro.

Napriek spomínaným zásahom však možno konštatovať, že základná podstata urbanistickej a architektonickej kompozície historického obrazu Topoľčan, stelesnená v historickom priestore námestia a jeho bezprostrednej zástavby (územia pamiatkovej zóny), zostala čitateľná a je možné v rámci usmernenej stavebnej a hospodárskej činnosti prinavrátiť jej historický výraz a význam. V priestore námestia je evidentný dobový dispozično-priestorový výraz a je zrejma i historická urbanistická kompozícia, dokladovaná i písomnými, mapovými a fotodokumentačnými materiálmi.

Predmetom ochrany pamiatkovej zóny je štruktúra predmetného celku, zachovaná na katastrálnej mape z roku 1895. Jeho urbanistická štruktúra, zástavba s jeho siluetou, ako aj samotný pamiatkový fond jednotlivých objektov, v ktorom dominuje hodnota architektonickej koncepcie výpovede prostredníctvom kópie a v menšom množstve aj hodnotný a autentický umelecko-remeselný detail, je zároveň v území pamiatkovým predmetom zeleň a archeológia.

Základnými zásadami je ochrana jednotlivých dochovaných štruktúr a regenerácia narušených, resp. zaniknutých prvkov, z dôvodu dosiahnutia primeranej prezentácie celého územia.

Zásady, uvedené v nasledujúcich kapitolách je nevyhnutné adekvátnym spôsobom a podľa konkrétnej situácie uplatňovať.

Predmetom ochrany a regenerácie je zachovanie a prinavrátenie hodnôt územia:

- primerané funkčné využitie, rešpektujúce hodnoty územia a kultúrnych pamiatok,
- zachovanie pôvodnej pôdorysnej schémy, v narušených častiach regenerácia a rehabilitácia,
- zachovanie hodnotnej objektivej skladby,
- zachovanie výškového a hmotovo-priestorového usporiadania územia,
- rehabilitácia uličného interiéru,
- zachovanie charakteristických pohľadov a priehľadov,
- zachovanie siluety a panorámy,
- korigovanie a regenerácia historickej zelene a ďalších kultúrnych a prírodných hodnôt územia.

Z hľadiska posúdenia individuálnych historicko-architektonických hodnôt, samostatným predmetom pamiatkovej ochrany sú:

- objekty evidované v ÚZPF.

Urbanistické regulatívy, ktoré sú súčasťou každej kapitoly, je nutné v úplnosti zaradiť do záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, tým ich premietnuť do všeobecne záväzného nariadenia Mesta Topoľčany.

II. POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

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.

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 pamiatkovo chránených, pre funkcie, ktoré sú v protiklade s výtvarným, dispozičným alebo architektonickým či stavebným riešením, nedáva nádej na dobrý výsledok, ani na ekvivalentnosť vynaložených prostriedkov.

Podmienky pre zachovanie historického charakteru územia z hľadiska funkcie:

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. pri využívaní stavieb a plôch prihliadať na ich kapacitné a stavebno-technické možnosti
4. výsledné riešenie nesmie narúšať pohľadovo, prevádzkovo alebo svojím technickým riešením pamiatkovú charakteristiku územia
5. z územia vylúčiť prevádzky s potrebou veľkej frekventovanosti dopravy
6. v historickom území nesmú byť umiestňované nevhodné, hlučné alebo znečisťujúce funkcie
7. prípadné požiadavky umiestňovania prevádzok vyžadujúcich si väčšie priestorové nároky, je nevyhnutné tieto situovať mimo územie predmetnej pamiatkovej zóny
8. územiu ponechať charakter pešej zóny, s obmedzením dopravy
9. pri riešení dopravy v širších vzťahoch na mesto uvažovať s plochou tzv. zelený rínok ako peší komunikačný ťah.

III. POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE, ÚDRŽBU A REGENERÁCIU HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE

K danej téme sa bližšie teoreticky vyjadruje Washingtonská charta o „Ochranе historických miest“ z roku 1987.

Výpovedná hodnota historickej urbanistickej schémy je v súčasnosti eliminovaná na existenciu torza pôvodného pôdorysu mesta.

Predmetom ochrany je dochované torzo šachovnicového pôdorysu, sieť ulíc, parcelácia, námestie, línia stavebnej a uličnej čiary, tak ako ich zachytáva katastrálna mapa z roku 1895.

Historickú parceláciu nie je možné meniť zlučovaním alebo delením parcel, aby nedošlo k zmene stavebných princípov ustálených historickým vývojom a nevznikli menšie či väčšie kompaktné hmoty zástavby, ktoré by svojou mierkou nevhodne narušali kompozíciu pamiatkového prostredia.

Nevyhnutné je riešiť obnovu narušenej historickej parcelácie a jej plošnej zástavby pri zachovaní urbanistických, architektonických hodnôt s dôrazom na prezentáciu ako jednotlivých architektur, tak i celého priestoru.

Pôdorysnú revitalizáciu priestorov je bezpodmienečne nutné systematicky navrhnuť v rezervných plochách.

Obchodnú ulicu, ktorej vytvoreniu predchádzala asanácia objektov, je vhodné zachovať jednak ako doklad urbanistického vývoja mesta a jednak z dôvodu, že v prípade zániku ulice by následná výstavba objektov mohla s ohľadom na okolitú zástavbu z druhej polovice 20. storočia pôsobiť degradujúco.

Problémom ostávajú nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia, kde je prinavrátene historického pôdorysu možné len za predpokladu, že dôjde k ich úplnej asanácii a následnej novej výstavbe, ktorá by koncepčne regenerovala historický pôdorys. Vzhľadom na ich stavebno-technický stav a v niektorých prípadoch i pevne stanovenú funkciu (trafostanice) ide o dlhodobú záležitosť, z toho dôvodu tento materiál bližšie nerieši regeneráciu historickej štruktúry v ich polohách.

Podmienky pre zachovanie a rehabilitáciu historickej pôdorysnej schémy, parcelácie a urbanistickej štruktúry výrazu uličných priestorov a námestí:

1. pôdorysná schéma torza pravouhlého šachovnicového pôdorysného tvaru musí ostať zachovaná
2. kolmú sieť ulíc, vychádzajúcich z obdĺžnikového námestia, vytvárajúcich priečne stavebné bloky budov, zachovať
3. obdĺžnikové námestie zachovať ako základný komunikačný priestor s dominantne situovaným objektom kostola
4. plochu námestia je nežiaduce dotvárať v minulosti asanovanými stavbami (radnica, jatky):
 - objekt bývalej radnice je vhodné ponechať prezentovaný formou náznaku v existujúcom rozsahu nad úrovňou terénu
 - v prípade nálezu objektu jatiek, či iných objektov je vhodné objekt prezentovať maximálne plošne, t.j. zmenou spôsobu kladenia dlažby, a to v závislosti od výsledkov výskumov na základe požiadaviek krajského pamiatkového úradu
5. plocha tzv. zelený rínok, na východnom okraji územia, musí ostať nezastavaná
6. najdlhšiu komunikačnú os, ktorá prezentuje historicky danú obchodnú cestu vedúcu od juhozápadu pamiatkovej zóny, pokračujúc námestím a Pribinovou ulicou je vhodné z historického významu zanechať prezentovanú v dnešnom výraze
7. charakteristická parcelácia pravidelne radených úzkych dlhých parcel, vygradovaných širšími parcelami významnejších budov musí zostať zachovaná
8. orientácia parcel pozdĺžnou osou kolmo na komunikačnú os musí zostať zachovaná tak, ako ju zachytáva katastrálna mapa z roku 1895:
 - parcely v severozápadnom bloku a dvoch menších juhovýchodných blokoch orientované dlhšou osou v smere severozápad – juhovýchod
 - parcely v juhozápadnom bloku orientované dlhšou osou v smere juhozápad – severovýchod
9. historická plošná hmotová skladba musí zostať zachovaná objektmi s pôdorysom písmena L, U, O a vo východnom bloku aj písmena I, s uzavretým úzkym dvorom pri jednotlivých parcelách tak, ako ju zachytáva katastrálna mapa z roku 1895
10. šírky dvorových krídiel nesmú dosahovať veľkosť hlavného uličného objektu
11. hlavný vstup do dvorov musí zostať zachovaný z námestia podbránami v uličných krídlach
12. plošná zástavba parcel musí siahať na úroveň uličnej čiary, výnimkou je juhozápadný blok, kde musia zostať zachované existujúce dve línie stavebných čiar
13. výnimkou princípu radovej zástavy je blokový objekt bývalej židovskej synagógy (dnešné SOU), ktorý je zasunutý za uličnú čiaru a má charakter solitéru
14. Obchodnú ulicu, vytvorenú po asanácii objektov, je žiaduce zachovať

15. pôdorysná a hmotovo-priestorová regenerácia priestorov musí byť systematicky riešená na rezervných plochách, podmienky rehabilitácie bližšie uvádza kapitola „Rezervné plochy“.
16. v prípade dožitia, alebo asanácie stavieb zaradených do kategórie nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia plochu po asanácii rehabilitovať tak, aby rešpektovala pamiatkové hodnoty mestskej pamiatkovej zóny.

IV. POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE OBJEKTOVEJ SKLADBY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Požiadavky z hľadiska zachovania a ochrany - architektonických, umelecko-historických a výtvarných hodnôt objektov pamiatkového územia

Prístup k ochrane, obnove, údržbe objektov v pamiatkovom území upravuje zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a vyhláška Ministerstva kultúry Slovenskej republiky č. 253/2010 zo 17. mája 2010, ktorou sa vykonáva zákon o ochrane pamiatkového fondu.

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

V dôsledku nevhodných obnov stavieb, realizovaných v 2. polovici 20. storočia, ubudlo v niektorých prípadoch z autentického stavebno-historického detailu, zaniklo to, čo nebolo obhliadkovými prieskumami zdokumentované. Preto hodnotu autentického umelecko-remeselného detailu je možné vnímať viac na objektoch, ktoré sú zaradené do kategórie vytypovaných objektov, objektov s pamiatkovou hodnotou a samotné národné kultúrne pamiatky.

Predmetom ochrany pri jednotlivých kategóriách je podľa stupňa ich legislatívnej ochrany iba to, čo je možné chrániť.

Národné kultúrne pamiatky sú predmetom individuálneho posudzovania, platí pre ne zásada vysokého stupňa ochrany stavby ako celku, obsahujú najvyššiu koncentráciu pamiatkových hodnôt.

Zámery úprav ostatných nehnuteľností sa posudzujú vo vzťahu k pamiatkovým hodnotám. 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 začiatok 20. storočia sú pre územie vzácne a majú vysokú hodnotu a je opodstatnený dôvod ich chrániť 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 od polovice 20. storočia. Tieto objekty nevynikajú mimoriadne kvalitnou architektúrou, no aj napriek tomu je nutné ich v súčasnosti rešpektovať.

Predmet kapitoly je spracovaný v texte a doplnený formou evidenčných listov, vid' príloha. V nasledujúcich podkapitolách sa nachádza základné vysvetlenie jednotlivých kategórií.

1. Národné kultúrne pamiatky

Národné kultúrne pamiatky podliehajú individuálnej pamiatkovej ochrane v zmysle platnej legislatívy, ktorá vyžaduje zachovanie kultúrnej pamiatky bez straty pamiatkových hodnôt. Povinnosťou vlastníka je zákonom stanovená základná ochrana. Od stavu kultúrnej pamiatky a zámerov vlastníka závisí požiadavka vykonania pamiatkových výskumov. Na ochranu a obnovu kultúrnych pamiatok sa vzťahuje § 27, § 28, § 30, § 32, § 33 pamiatkového zákona.

§ 27 pamiatkového zákona definuje základnú ochranu kultúrnej pamiatky.

§ 28 pamiatkového zákona definuje práva a povinnosti vlastníka kultúrnej pamiatky.

§ 30 pamiatkového zákona definuje všeobecné podmienky pri ochrane pamiatkového fondu

§ 32 pamiatkového zákona definuje obnovu kultúrnej pamiatky.

§ 33 pamiatkového zákona definuje reštaurovanie kultúrnej pamiatky.

Ku každej národnej kultúrnej pamiatke je potrebné pristupovať individuálne.

Základné princípy, uplatňujúce sa pri ochrane, obnove a údržbe národných kultúrnych pamiatok:

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. obnovou kultúrnych pamiatok je nevyhnutné vykonávať údržbu, konzervovanie, opravu, adaptáciu a rekonštrukciu kultúrnej pamiatky alebo jej časti s cieľom zachovania jej pamiatkových hodnôt
5. v štádiu zamýšľanej obnovy kultúrnej pamiatky je vlastník kultúrnej pamiatky povinný predložiť príslušnému krajskému pamiatkovému úradu žiadosť o rozhodnutie o zámere obnovy, ktorý bude špecifikovať predpokladané zmeny a plánované budúce využitie pamiatky
6. obnovu pamiatky je nevyhnutné vykonávať iba na základe exaktne zistených jej pamiatkových hodnôt
7. v závislosti od zámeru obnovy určí krajský pamiatkový úrad, v rozhodnutí o zámere obnovy, požiadavku vykonania predchádzajúceho pamiatkového výskumu
8. originál pamiatky je nevyhnutné zachovať v maximálnej miere
9. prestavby pamiatok musia byť vykonávané iba za účelom prinávratenia pamiatke jej narušené pamiatkové hodnoty
10. všetky stavebné zásahy sú prípustné za individuálneho posúdenia a za podmienky, že nedôjde k zničeniu či poškodeniu pamiatkových hodnôt, resp. za účelom odstraňovania nevhodných úprav pamiatky
11. objekty nie je možné nadstavovať, znižovať, ani meniť historický hmotový objem, vrátane dopĺňania striech strešnými vikiermi
12. obnova musí byť vykonávaná v zmysle medzinárodných dohovorov.

Ev.list	Č. ÚZPF	Názov	Adresa	Parc.č.	Odporúčané úpravy
1	2538/1	Kostol r. k.	Nám. M.R. Štefánika	1	základná ochrana
17	2538/2	Fara r. k.	Nám. M.R. Štefánika	6	základná ochrana
19	2537/0	Radnica	Nám. M.R. Štefánika	12	základná ochrana
31	10698/0	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	24	obnova východnej fasády v prízemí a komplexne západnej fasády na základe výskumu, výmena strešnej krytiny

2. Nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky

Podmienky ochrany, úpravy týchto objektov definuje pamiatkový zákon ako základnú ochranu pamiatkového územia a úpravu nehnuteľností nachádzajúcich sa v pamiatkovom území. Vysoká koncentrácia pamiatkových hodnôt si vyžaduje iniciovať ich na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, a tým vytvoriť priestor na zabezpečenie právnej ochrany, vyplývajúcej z pamiatkového zákona.

Prestavba s následkom zániku pamiatkových hodnôt, či samotný zánik objektov, by znamenalo poškodenie hodnôt pamiatkovej zóny, pretože ich vzhľad spoluvytvára jeho dochovanú podstatu.

Hodnota architektonickej koncepcie fasád alebo ich slohového výrazu si na týchto objektoch zasluhuje zvýšenú ochranu zachovaných artefaktov in situ, v ich pôvodnom výraze a materiáli.

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

§ 29 pamiatkového zákona definuje základnú ochranu pamiatkového územia

§ 30 pamiatkového zákona definuje všeobecné podmienky pri ochrane pamiatkového fondu

§ 32 pamiatkového zákona definuje úpravu nehnuteľnosti v pamiatkovej zóne.

Ku každému objektu je potrebné pristupovať individuálne.

Základné princípy, uplatňujúce sa pri ochrane, úprave a údržbe vytypovaných objektov:

1. všetky existujúce pamiatkové hodnoty 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 štádiu zamýšľanej úpravy objektov je vlastník povinný predložiť príslušnému krajskému pamiatkovému úradu žiadosť o rozhodnutie o zámere úpravy, ktorý bude obsahovať plánované využitie nehnuteľnosti a špecifikáciu predpokladaných územných a priestorových zmien
4. všetky stavebné zásahy sú prípustné za individuálneho posúdenia
5. za prípustnú úpravu objektu je možné považovať iba takú, ktorá nespôsobí zničenie, poškodenie, či zánik pamiatkových hodnôt nehnuteľnosti

6. úpravou zabezpečiť aj prinavrátenie narušených pamiatkových hodnôt nehnuteľností
7. úpravy riešiť za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektu
8. úpravu objektov je nevyhnutné vykonávať iba na základe exaktne zistených jej pamiatkových hodnôt
9. v závislosti od zámeru úpravy určí krajský pamiatkový úrad, v rozhodnutí o zámere úpravy, požiadavku vykonania predchádzajúceho pamiatkového výskumu
10. objekty nie je možné nadstavovať, znižovať, ani meniť historický hmotový objem, vrátane strešných vikierov
11. sochy obnovovať minimálne umelecko-remeselným spôsobom.

Ev.list	Názov	Adresa	Parc. č.	Odporúčané úpravy
3	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	336/1	základná ochrana
11	Dom meštiansky	Pribinova ul.	341	severná fasáda v prízemí
18	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	10/1	základná ochrana
27	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	36, 37	úprava fasády v časti parteru, narušenej dispozície - na základe výskumu
29	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	26 - 30	úprava fasády v časti parteru, narušenej dispozície - na základe výskumu
39	Socha sv. Florián	Nám. M.R. Štefánika	2 SV strana	obnova umelecko-remeselným spôsobom - v prípade vyhl. za NKP - reštaurovaním
40	Súsošie Najsv. Trojica	Nám. M.R. Štefánika	2 JV strana	obnova umelecko-remeselným spôsobom - v prípade vyhl. za NKP - reštaurovaním
41	Socha sv. J.Nepomucký	Nám. M.R. Štefánika	2 JZ strana	obnova umelecko-remeselným spôsobom - v prípade vyhl. za NKP - reštaurovaním
42	Socha Immaculata	Nám. M.R. Štefánika	16/1 SZ strana	obnova umelecko-remeselným spôsobom - v prípade vyhl. za NKP - reštaurovaním

3. Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou

Podmienky ochrany, úpravy týchto objektov definuje pamiatkový zákon ako základnú ochranu pamiatkového územia a úpravu nehnuteľností nachádzajúcich sa v pamiatkovom území. U nehnuteľnosti kategórie s pamiatkovými hodnotami sa nepredpokladá vyhlásenie predmetnej nehnuteľnosti za NKP, lebo ich pamiatkové hodnoty sú zachované iba lokálne. Nevyhnutnosť ich ochrany vyplýva z ich významu ako objektov dotvárajúcich historické prostredie pamiatkovej zóny. 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 sídla, pretože spoluvytvárajú dochovanú historickú podstatu sídla. Potreba ich ochrany vyplýva z ich významu ako objektov kontextuálneho dotvorenia historického prostredia pamiatkovej zóny.

Prístup k ich obnove je individuálny, podľa zachovania pamiatkových hodnôt a podľa kvality novších úprav.

Objekty, ktoré boli novodobo upravované v koncepcii historického prostredia, napr. úpravou fasád prvkami v zjednodušenej forme, úpravou otvorov pri rešpektovaní tektoniky samotného objektu, či okolitých budov je možné akceptovať.

Objekty, ktorých úpravy sú značne degradujúce, je potrebné riešiť stavebnými úpravami.

Výnimku tvorí objekt bývalej synagógy, ktorý z dôvodu straty pôvodnej funkcie nie je možné riešiť spôsobom prinavrátenia pôvodného výrazu. Objekt stratil množstvo pamiatkových hodnôt (dispozícia, slohotvorné prvky). Zachoval svoj stavebný základ a objem v základných črtách, v ktorých je identifikovateľný jeho pôvodca. Striedmy architektonický výraz tohto objektu je nevyhnutné rešpektovať bez akýchkoľvek stavebných zásahov.

Rovnaké pravidlo zachovania slohového výrazu platí i pre budovu bývalej Americkej banky, riešenej v tendenciách funkcionalizmu. Tento prejav je dokumentom vývoja a zmeny spoločenského smerovania.

Zámery úprav nehnuteľností sa posudzujú vo vzťahu k pamiatkovým hodnotám. Množstvo pamiatkových hodnôt nie je exaktne zistených. Realizácie niektorých zámerov úprav si vyžadujú potrebu vykonať pamiatkové výskumy súvisiace s plánovanými zmenami, napr. plánovaná zmena dispozície, obnova farebného riešenia fasády, obnova umelecko-historických prvkov fasád a výplní.

Konkretizácia pamiatkových hodnôt je uvedená v evidenčných listoch jednotlivých objektov.

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

§ 29 pamiatkového zákona definuje základnú ochranu pamiatkového územia

§ 30 pamiatkového zákona definuje všeobecné podmienky pri ochrane pamiatkového fondu

§ 32 pamiatkového zákona definuje úpravu nehnuteľnosti v pamiatkovej zóne.

Ku každému objektu je potrebné pristupovať individuálne.

Základné princípy, uplatňujúce sa pri ochrane, úprave a údržbe objektov:

1. všetky existujúce pamiatkové hodnoty 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. všetky stavebné zásahy sú prípustné za individuálneho posúdenia
4. v štádiu zamýšľanej úpravy objektov je vlastník povinný predložiť príslušnému krajskému pamiatkovému úradu žiadosť o rozhodnutie o zámere úpravy, ktorý bude obsahovať plánované využitie nehnuteľnosti a špecifikáciu predpokladaných územných a priestorových zmien
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 nehnuteľnosti
7. úpravou zabezpečiť aj prinavrátanie narušených pamiatkových hodnôt nehnuteľností
8. akékoľvek úpravy objektov je nutné riešiť s rešpektom na ich architektonický výraz, na základe dochovanej historickej fotodokumentácie
9. objekty nenadstavovať, ani nemeniť ich objem hmoty vychádzajúci z historického pôdorysného riešenia
10. objektom, ktoré majú asanované dvorové krídla je žiaduce prinavrátiť ich historický objem, podmienky rehabilitácie bližšie uvádza kapitola „Rezervné plochy“
11. úpravy riešiť za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektu
12. objekty, ktoré majú narušené fasády musia byť rehabilitované formou náznakovej rekonštrukcie
13. nevhodné materiály (napr. obklady soklov, novodobé výplne otvorov) nahrádzať tradičnými, v zmysle požiadaviek „Z hľadiska použitia stavebných materiálov“
14. sochy obnovovať minimálne umelecko-remeselným spôsobom.

Ev. list	Názov	Adresa	Parc. č.	Odporúčané úpravy
2	Banka	Pribinova ul.	338	základná ochrana
4	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	333	obnova fasády – prinavrátanie okien pôvodných rozmerov , výskum
6	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	330	základná ochrana
8	Reštaurácia	Nám. M.R. Štefánika	336/3	základná ochrana
9	Dom meštiansky	Pribinova ul.	337	obnova fasády, výskum
13	SOU obchodné	Ul. T. Vansovej	349	rešpektovať stratu hodnôt
20	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	13/1	úprava fasády parteru, fasády, výskum
21	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	14/1	základná ochrana
22	Dom meštiansky	Ul. Štúrova	14/2, 14/3	obnova fasády, výskum
23	Dom meštiansky	Ul. Štúrova	15/1, 15/2	obnova fasády , výskum

24	Budova MsÚ	Nám. M.R. Štefánika	12	základná ochrana
28	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	34/1, 34/4	obnova fasády , výskum
30	Dom meštiansky	Ul. Štúrova	25/1, 25/3, 25/4	obnova fasády
32	Dom meštiansky	Ul. Štúrova 226	22/1, 23	obnova fasády, výmena strešnej krytiny
33	Dom meštiansky	Ul. Štúrova 562	17/1-5	obnova fasády, výmena strešnej krytiny
35	Banka	Ul. Škultétyho 2823	29	základná ochrana
36	Sýpka	Ul. Škultétyho 3936	34/2, 34/3	základná ochrana
43	Socha sv. Vendelín	Nám. M.R. Štefánika	1	výmena podstavca, obnova umelecko-remeselným spôsobom
44	Socha sv. Anton	Nám. M.R. Štefánika	1	obnova umelecko-remeselným spôsobom

4. Nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

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

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

§ 29 pamiatkového zákona definuje základnú ochranu pamiatkového územia

§ 30 pamiatkového zákona definuje všeobecné podmienky pri ochrane pamiatkového fondu

§ 32 pamiatkového zákona definuje úpravu nehnuteľnosti v pamiatkovej zóne.

Objekty sú vzhľadom na ich mladý vek zachované v dobrom stavebno-technickom stave. Nakoľko sú ako novostavby riešené koncepčne danej funkcii, nie je potreba akýmikoľvek stavebnými úpravami zasahovať do ich hmoty. Výrazovo kontextuálne dotvárajú historické prostredie a akékoľvek úpravy by degradovali koncepciu ich architektonického prejavu .

Základné princípy, uplatňujúce sa pri ochrane, úprave a údržbe objektov:

1. objekty musia byť trvalo udržiavané v dobrom stave, musia sa využívať a prezentovať spôsobom, ktorý zodpovedá ich pamiatkovej hodnote
2. všetky stavebné zásahy sú prípustné za individuálneho posúdenia
3. v štádiu zamýšľanej úpravy objektov je vlastník povinný predložiť príslušnému krajskému pamiatkovému úradu žiadosť o rozhodnutie o zámere úpravy, ktorý bude obsahovať plánované využitie nehnuteľnosti a špecifikáciu predpokladaných územných a priestorových zmien
4. objekty ponechať ich v existujúcom hmotovom a architektonickom prejave
5. objekty nenadstavovať, ani nemeniť ich objem hmoty vychádzajúci z historického pôdorysného riešenia
6. úpravy riešiť za účelom odstraňovania nevhodných úprav objektu
7. nevhodné materiály (napr. obklady soklov, novodobé výplne otvorov) nahrádzať tradičnými, v zmysle požiadaviek „Z hľadiska použitia stavebných materiálov“.

Ev. list	Názov	Adresa	Parc. č.	Odporúčané úpravy
5	Dom meštiansky	Nám. M.R. Štefánika	331/1	základná ochrana
10	Administratívna budova	Pribinova ul.	340/2	
25	Kláštor	Ul. Cyrila a Metoda	10/2	
34	Obchodné centrum	Ul. Cyrila a Metoda	20/9	
35	Banka	Ul. Škultétyho	29	
37	Obchodné centrum	Ul. Škultétyho	35/2, 35/5, 35/7	

5. Objekty nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

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

Ide o objekty, ktoré sú v predmetnom území považované za rušivé. Akékoľvek snahy o ich úpravy a zásahy do ich daného architektonického prejavu by degradovali nielen samotné stavby, ale v konečnom dôsledku by sa ich rušivý, územie degradujúci prejav iba zvýraznil.

Výnimku tvoria dva menšie objekty, ktoré rešpektujú plošnú zástavbu parciel a hmotovú skladbu. Tieto je možné stavebnými úpravami dotvoriť kontextuálne historickému prostrediu pamiatkovej zóny.

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

§ 29 pamiatkového zákona definuje základnú ochranu pamiatkového územia

§ 30 pamiatkového zákona definuje všeobecné podmienky pri ochrane pamiatkového fondu

§ 32 pamiatkového zákona definuje úpravu nehnuteľnosti v pamiatkovej zóne.

Základné princípy, uplatňujúce sa pri ochrane, úprave a údržbe objektov:

1. objekty je nutné akceptovať a ponechať na „dožitie“ a následne nahradiť novostavbami, pri dodržiavaní podmienok stanovených pre novostavby
2. objekty nachádzajúce sa na parc. č. 331/2 a 35/3 je žiaduce stavebne upraviť, s cieľom eliminovať ich rušivé pôsobenie v prostredí
3. objekty tejto kategórie je možné upravovať v polohe fasád, kultúrne – materiálmi a farbami rešpektujúcimi historické prostredie – hladké omietky, drevené výplne, chladnejšie odtiene farieb
4. v prípadoch, kde nie je možné usmerňovať ďalšie úpravy predmetných objektov tak, aby ich korigovaný architektonický objem pôsobil neutrálne, budú tieto objekty ponechané na dožitie, bez zásahov do hmotovo – objemového riešenia.

Ev.list	Názov	Adresa	Parc.č.	Odporúčané úpravy
7	Trafostanica	Ul. T. Vansovej	331/2	dožitie, asanácia, zmena funkcie alebo eliminácia rušivých elementov - úpravou hmotového riešenia, riešením strechy, úpravou fasády, materiálmi
12	SOU obchodné	Ul. T. Vansovej	345	dožitie, asanácia, zmena funkcie – do doby asanácie je nutné objekt rešpektovať, eliminácia rušivých elementov - úpravou fasády, materiálmi
14	Budova telocvične	Ul. T. Vansovej	348/3	
15	Budova telocvične	Ul. T. Vansovej	344	
16	Budova okresného súdu	Nám. M.R. Štefánika	4	
26	Nákupné stredisko	Nám. M.R. Štefánika	38	
38	Trafostanica	Ul. Škultétyho	35/3	dožitie, asanácia, zmena funkcie alebo eliminácia rušivých elementov - úpravou hmotového riešenia, riešením strechy, úpravou fasády, materiálmi
45	Verejné WC	Nám. M.R.Štefánika	2	rešpektovať, dožitie, asanácia, zmena funkcie

6. Pamätihodnosti mesta

Objekty, výtvarné diela, ktoré nie sú evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu a určitým hodnotným spôsobom dotvárajú územie pamiatkovej zóny je možné evidovať v zozname pamätihodností mesta Topoľčany.

V zmysle cit. zákona §11 písm. f) poskytne KPÚ v Nitre metodickú a odbornú pomoc pri ich výbere a evidencii. Obec môže rozhodnúť o utvorení a odbornom vedení evidencie pamätihodností obce. Do evidencie pamätihodností obce možno zaradiť okrem hnutelných vecí 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. Ak ide o nehnuteľné veci, predloží obec zoznam stavebnému úradu.

Mesto Topoľčany má zoznam pamätihodností platný od roku 2006.

Zoznam navrhovaných pamätihodností bol zo strany mesta predložený na odborné a dokumentačné účely krajskému pamiatkovému úradu, ktorý s predloženým návrhom súhlasil.

Požiadavky z hľadiska zachovania systému opevnenia

Priebeh stredovekého opevnenia mesta približne kopíruje hranica ochranného pásma pamiatkovej zóny „Centrálne časti historického jadra mesta Topoľčany“. Ochrana pamiatkových hodnôt opevnenia je v polohe archeológie.

V. POŽIADAVKY NA VÝŠKOVÉ USPORIADANIE OBJEKTOVEJ SKLADBY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Požiadavky z hľadiska zachovania hmotovej skladby zástavby územia:

Prirodzený vývoj mesta si udržal takmer kompaktnú hustú radovú zástavbu zoskupenú do blokovej, ktorej dominuje soliterný objekt kostola. V chránenom území 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.

Všeobecne však je nevyhnutné považovať za primeraný spôsob zástavby v pamiatkovej zóne taký stupeň zastavania plochy, ktorý rešpektuje spôsob historickej zastavanosti príslušného domového bloku alebo niekoľkých susedných parciel.

K zásahom do existujúcej zástavby je potrebné pristúpiť len v nevyhnutných prípadoch, a to v prípade ak ide o nápravu nevhodného stavu, alebo v prípade doplnenia zástavby na rezervných plochách.

Všetky existujúce objekty s pamiatkovými hodnotami je nevyhnutné zachovať s ohľadom na ich zachované pamiatkové hodnoty, k úpravám pristúpiť s cieľom zachovať, resp. prinavrátiť hodnoty nielen u samotných objektov, ale i celého pamiatkového územia. Podmienky zachovania a prinavrátenia pamiatkových hodnôt bližšie uvádza kapitola „Požiadavky z hľadiska zachovania a ochrany architektonických, umelecko-historických a výtvarných hodnôt objektov pamiatkového územia“.

V prípade úprav existujúcej historickej zástavby nie je prípustná zmena ich podlažnosti. Vo všeobecnosti je nevyhnutné stanoviť, že nadstavba poschodia, prípadne poschodí je neprípustná na národných kultúrnych pamiatkach, nehnuteľnostiach vytypovaných na vyhlásenie za NKP a nehnuteľnostiach s pamiatkovými hodnotami.

Nová zástavba je prípustná iba v prípade zástavby rezervných plôch. Podriadená musí byť určitým pravidlám.

Obnovu narušenej historickej zástavby v danom území je potrebné riešiť pri zachovaní urbanistických, architektonických a historických hodnôt s dôrazom na prezentáciu ako jednotlivých prvkov, objektov, tak i celého priestoru.

Nová výstavba musí byť štruktúrovaná tak, aby svojou pôdorysnou mierkou, umiestnením na parcele, hmotovou skladbou a architektonickým riešením regenerovala alebo dopĺňala koncept historického sídla a jeho chýbajúce časti. Nesmie sa rušivo pohľadovo uplatňovať z verejného priestranstva, či panoramatických pohľadov.

Podmienky pre zachovanie, ochranu a regeneráciu tradičnej skladby zástavby a charakteru pamiatkovej zóny:

1. zástavba si musí zachovať charakter radovej zástavby zoskupenej do blokovej zástavby, s vyváženým striedaním sa úzkych a širších fasád objektov, ktorej kontrastuje budova bývalej Americkej banky (parc. č. 338) a soliterný objekt bývalej židovskej synagógy
2. kostol musí zostať zachovaný ako jednoznačná dominanta nad blokovou zástavbou územia
3. výšková zástavba územia jedno a dvojpodlažnými meštianskymi domami musí zostať zachovaná
4. historická úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy musí zostať zachovaná
5. zástavba si musí udržať horizontálny charakter, podporený rímsami, rovnomerným rytmom okien viacposchodových fasád, so symetrickými a asymetrickými podbrániami
6. v zástavbe musí zostať zachovaný meštiansky jednoposchodový pavlačový dom s prejazdom a vnútorným nádvorím
7. odstraňovanie objektov na území pamiatkovej zóny, ktoré sú predmetom pamiatkovej ochrany (národné kultúrne pamiatky, vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, s pamiatkovými hodnotami), je vylúčené
8. nadstavby nie sú prípustné na existujúcich historických objektoch (národné kultúrne pamiatky, vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, s pamiatkovými hodnotami)
9. stavebné úpravy nehnuteľností rešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia musia vychádzať z princípov historickej zástavby
10. obnovy historických objektov riešiť v duchu ich posledného koncepčného výrazu

- 11.novú zástavbu povoľovať na rezervných plochách, za podmienok výstavby bližšie uvedených v kapitole „Rezervné plochy“
12. v prípade dožitia, alebo asanácie stavieb zaradených do kategórie nerešpektujúcich pamiatkové hodnoty územia plochu po asanácii rehabilitovať tak, aby rešpektovala pamiatkové hodnoty pamiatkovej zóny
13. historické objekty musia dominovať nad objektmi novostavieb, nová zástavba musí byť podriadená historickej zástavbe
- 14.novostavby riešiť ako 1-2 podlažné objekty, meštianskeho typu, so šikmou strechou, musia byť dodržané typické vlastnosti okolitej zástavby, resp. ich predchodcov, na základe dochovanej fotodokumentácie
- 15.objem novostavieb musí vychádzať z historickej zástavby parciel
- 16.novostavby nesmú výškovo prekročiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa susedných budov
- 17.objekty dvorových traktov nesmú prevyšovať korunnú rímsu a strešný štít hmoty uličného krídla.

Požiadavky z hľadiska zachovania strešnej krajiny:

Strešná historická krajina je v pamiatkovej zóne tvarovo zachovaná s minimálnymi zásahmi. Pre zachovanie historickej hmotovo – priestorovej kompozície prostredia je nevyhnutné dochované strechy, vrátane ich architektonických prvkov chrániť v maximálnej miere. Akékoľvek zásahy do typu striech, ich výškového osadenia a členitosti by degradovali priestor dochovaného mesta.

Gradáciu dnešnej strešnej úrovne, vytvorenú strešnými vežičkami, dekoratívnymi ukončeniami štítov, atikovými nadstavcami a komínovými telesami, je potrebné zachovať v dnešnom stave, s výnimkou komínových telies, ktoré je žiaduce dopĺňať selektívne.

Pri nových stavebných zásahoch je nevyhnutné dodržať strešnú rovinu tak, ako ju dokladujú dochované pohľadnice.

V strešnej krajine pamiatkového územia rušivo pôsobia rovné strechy novostavieb, objektov pochádzajúcich z druhej polovice 20. storočia. Tieto je však nevyhnutné rešpektovať pri objemovo rozsiahlych stavbách. Zmena rovnej strechy za šikmú strechu by v prípade veľkoplošných budov pôsobila degradujúco, ako na samotný architektonický prejav daných objektov, tak i pre samotnú priestorovú kompozíciu územia.

Dosť výrazným problémom súčasnej pamiatkovej ochrany v meste je zobytnovanie podkroví. Možnosti takéhoto riešenia sú prípustné len ojedinele, a to na stavbách, ktoré majú pre takýto typ podkrovného riešenia najvhodnejšie podmienky. Ku každému riešeniu sa musí pristupovať individuálne a voliť riešenia, ktoré nenarúšajú z verejného priestranstva pohľad na strešnú rovinu. V princípe sú pre pamiatkovú zónu prípustné z uličných traktov strešné okná s možnosťou kombinácie formou vikierov vo dvorových častiach.

V súčasnosti v území nachádzajúce sa strešné vikiere na uličných plochách striech je nutné akceptovať.

Podmienky pre zachovanie, ochranu a regeneráciu strešnej krajiny:

1. typ sedlovej strechy so sklonom najmenej 38-45°, s hrebeňom strechy orientovaným rovnobežne s komunikáciou, námestím musí ostať zachovaný
2. zachovať existujúcu úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa
3. nadstavby podlaží ani striech nie sú možné na existujúcich historických objektoch (národné kultúrne pamiatky, vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, s pamiatkovými hodnotami)
4. gradácia historickej strešnej krajiny vytvorená strešnými vežičkami, dekoratívne ukončenými štítmí, atikovými nadstavcami musí ostať zachovaná v dnešnom stave, strešnú krajinu nedopĺňať ďalšími novými prvkami
5. existujúce komínové telesá musia ostať zachované, a to aj v prípade ak sú nevyužívané
6. v prípade potreby vytvorenia komínových telies, tieto musia byť dopĺňané v rozsahu, ktorý zachytávajú dobové pohľadnice zo začiatku 20.storočia
7. komínové telesá musia byť murované z tehál, neomietané, nečlenené, bez dekorácie
8. typ strešnej krytiny musí ostať zachovaný nasledovne - tvrdá krytina, drážková a bobrovka, v odtieňoch červenej farby
9. plechová krytina nachádzajúca sa na objektoch, musí byť nahrádzaná tvrdou krytinou
- 10.plechová krytina je opodstatnená iba pri objekte kostola
- 11.novodobé krytiny (rôzne plechové, či oceľové pláty a šablóny, profily z vlnitých azbestocementových dielov, bitúmenové pásy, tzv. šindle) sú neprípustné
- 12.odkvapové žľaby je nutné riešiť tak, aby neprekryvali plastické rímsy

13. v súčasnosti sa v území nachádzajúce ploché strechy u objektov na parc. č. 4, 38, 344, 345, 348/3 musia ostať zachované, nemeniť typ strechy
14. na nových stavbách povoľovať strechy za podmienok výstavby bližšie uvedených v kapitole „Rezervné plochy“
15. výška strešného hrebeňa novostavieb nesmie prevýšiť úroveň strešného hrebeňa susedných stavieb
16. výšky strešných hrebeňov dvorových a zadných traktov nesmú prevýšiť úroveň strešného hrebeňa hlavných uličných krídiel blokov, situovaných do námestia
17. pri rekonštrukcii striech, respektíve zobytnovaní podkrovia musí zostať zachovaný pôvodný typ strechy, sklon strechy, výškové nivelety konštrukcie krovu
18. plochy striech musia zostať bez zmeny tvaru, t.j. je neprípustné presvetľovať strešnými vikiermi a strešnými štípmi
19. miera perforácie strešnej krajiny musí vychádzať z historickej perforácie vetracími strešnými oknami a malými vetracími vikiermi
20. pre presvetlenie podkrovných priestorov sú prípustné iba strešné okná rozmerov (šírka, výška okna) bežných pre jednokrídlové okno
21. situovanie strešných okien musí rešpektovať existujúce historické strešné vikiere
22. strešné okná môžu byť v ploche strechy situované iba v jednom
23. počet strešných okien musí byť obmedzený tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírky príslušnej plochy strechy, resp. historické strešné vetracie okná môžu byť nahrádzané novými strešnými oknami

Požiadavky z hľadiska zachovania dominant a výškové zónovanie

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

V zmysle vyššie uvedených kapitol je v chránenom území nutné považovať výslednú historickú podlažnosť v zásade za nemennú. Narušenie, zvyšovanie podlažnosti by malo negatívny vplyv na historické výškové usporiadanie, ale hlavne i za následok potlačenie významných dominant. V pamiatkovej zóne nie je prípustný vznik nových dominant, a to aj z pohľadu exteriéru (panorámy) na mesto.

Stanovením podmienok pre ochranu historickej parcelácie a zástavby, ako i obmedzením podlažnosti stavieb je zamedzené utváranie nových dominant v predmetnom historickom prostredí.

Z hľadiska zachovania a ochrany historických dominant a kompozície výškového zónovania pamiatkovej zóny je potrebné:

1. V mestskej pamiatkovej zóne nevytvárať nové hmotové, urbanistické, výškové ani architektonické dominanty.
2. Opodstatnené úpravy existujúcich objektov ako i novú výstavbu je potrebné riešiť v zmysle podmienok stanovených v predchádzajúcich kapitolách:
 - historického pôdorysu a parcelácie
 - zástavby a výškového usporiadania objektov
 - architektonických, umelecko-historických a výtvarných hodnôt objektov
 - výstavby na rezervných plochách
 - stavebných materiálov
 - prvkov interiéru a uličného parteru
 - charakteristických pohľadov.

Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách

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

Pre uvedené plochy je potrebné riešiť zástavbu formou objemového náznaku zaniknutej štruktúry vo výške okolitej jedno - dvojpodlažnej zástavby so sedlovou strechou, so štípm orientovaným rovnobežne s ulicou, hrebeň môže mierne prevyšovať hrebene okolitých striech. Fasády a štípmi striech objektov by mali svojimi hranami naznačovať pôvodnú parcelnú štruktúru predmetného územia podľa katastrálnej mapy zachytávajúcej stav zo začiatku 20. storočia. V členení fasád by mali dominovať vertikálne otvory v plnej omietanej ploche.

Zástavbu na rezervných plochách je možné obnoviť čo najidentickéjšie v rozsahu hmotovo – objemového riešenia vďaka množstvu zachovaných historických máp a dobových pohľadníc.

Základné princípy, uplatňujúce sa pri zástavbe rezervných plôch:

1. zástavbu na rezervných plochách je možné obnoviť v pôdorysnom rozsahu iba na základe archeologického výskumu
2. pri obnove objemového a architektonického riešenia je potrebné vychádzať z výsledkov archívnych výskumov, zo zachovaných historických plánov a dobových pohľadníc
3. povolené musia byť iba úpravy navrhnuté v súlade s výsledkami výskumov.

R1 - parc. č. 335, pri realizácii novej výstavby dodržať:

- novostavba musí dodržať historickú plošnú zástavbu objektom pôdorysu tvaru C, po celej dĺžke parcely
- stavebná čiara musí byť v jednej línii s uličnou čiarou
- objem novostavby musí vychádzať z historickej zástavby parcely
- objemové a výškové riešenie stavby musí vychádzať zo zachovaných záberov na asanovanú stavbu, nachádzajúcu sa v danej polohe v období od roku 1905 až po 40-roky 20. storočia
- výšková úroveň 1 podlažia
- stavby dvorových traktov a zadného traktu nesmú prevyšovať korunnú rímsu a strešný štít hmoty uličného krídla
- dodržaný musí byť typ sedlovej strechy so strešným hrebeňom orientovaným rovnobežne s uličnou čiarou
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- v prípade zobytnenia strechy nesmú byť tieto priestory chápané ako plnohodnotné, funkcia podkrovného priestoru sa musí podriadiť možnostiam konštrukcie krovu
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- priestory podkrovia môžu byť presvetľované iba strešnými oknami rozmerov bežných pre jednokrídlové okno
- počet strešných okien musí byť obmedzený na jeden rad tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírku príslušnej plochy strechy
- fasády zadných a dvorových traktov riešiť striedmo
- stavba sa nesmie svojím pôsobením negatívne presadzovať na úkor prostredia, architektonicky sa novotvarom musí priblížiť princípu s dôrazom na vyzdvihnutie hodnoty autenticity.

R2 - parc. č. 334, pri realizácii novej výstavby dodržať:

- stavebná čiara musí byť v línii s uličnou čiarou
- novostavba musí dodržať historickú plošnú zástavbu objektom pôdorysu tvaru L po celej dĺžke parcely, pomer plošnej zástavby dodržať tak, ako ju zachytáva katastrálna mapa z roku 1895
- objem novostavby musí vychádzať z historickej zástavby parcely
- výšková úroveň maximálne 1 podlažia
- úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy nesmie prevýšiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa uličného krídla objektu na prednej parcele č. 333
- dodržaný musí byť typ sedlovej strechy so strešným hrebeňom orientovaným rovnobežne s uličnou čiarou
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- v prípade zobytnenia strechy nesmú byť tieto priestory chápané ako plnohodnotné, funkcia podkrovného priestoru sa musí podriadiť možnostiam konštrukcie krovu
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- priestory podkrovia môžu byť presvetľované iba strešnými oknami rozmerov bežných pre jednokrídlové okno
- počet strešných okien musí byť obmedzený na jeden rad tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírku príslušnej plochy strechy
- fasády zadných a dvorových traktov riešiť striedmo
- stavba sa nesmie svojím pôsobením negatívne presadzovať na úkor prostredia, architektonicky sa novotvarom musí priblížiť princípu s dôrazom na vyzdvihnutie hodnoty autenticity.

R3 - parc. č. 332, pri realizácii novej výstavby dodržať:

- stavebná čiara musí byť v jednej línii s uličnou čiarou
- zachovať charakteristické osadenie novostavby voči terénu historickej plošnej zástavby objektom pôdorysu tvaru C po celej dĺžke parcely, pomer plošnej zástavby dodržať tak, ako ju zachytáva katastrálna mapa z roku 1895
- objem novostavieb musí vychádzať z historickej zástavby parciel
- objemové a výškové riešenie stavby musí vychádzať zo zachovaných záberov na asanovanú stavbu, nachádzajúcu sa v danej polohe v období od roku 1905 až po 40-roky 20. storočia
- výšková úroveň maximálne 2 podlažia
- úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy uličného krídla nesmie prevýšiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa najbližšej dvojpodlažnej historickej budovy nachádzajúcej sa na parc. č. 330
- stavby zadného a dvorových traktov nesmú prevyšovať korunnú rímsu a strešný štít hmoty uličného krídla
- dodržaný musí byť typ sedlovej strechy so strešným hrebeňom orientovaným rovnobežne s uličnou čiarou
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- v prípade zobytnenia strechy nesmú byť tieto priestory chápané ako plnohodnotné, funkcia podkrovného priestoru sa musí podriaďovať možnostiam konštrukcie krovu
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- priestory podkrovia môžu byť presvetľované iba strešnými oknami rozmerov bežných pre jednokrídlové okno
- počet strešných okien musí byť obmedzený na jeden rad tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírku príslušnej plochy strechy
- fasády zadných a dvorových traktov riešiť striedmo
- stavba sa nesmie svojím pôsobením negatívne presadzovať na úkor prostredia, architektonicky sa novotvarom musí priblížiť princípu s dôrazom na vyzdvihnutie hodnoty autenticity
- architektonické riešenie objektu musí vychádzať z riešenia objektu zachovaného na fotografiách od roku 1905 až po 40-roky 20. storočia.

R4 – parc. č. 5, pri realizácii novej výstavby dodržať:

- stavebná čiara musí byť vedená tak, ako ju zachytáva katastrálna mapa z roku 1895, t.j. na severnej strane (od strany námestia) musí šikmou líniou spájať roh parc. č. 8 a č.4, na južnej strane sa musí šikmou líniou napájať na roh parc. č. 10/2 a 4
- zachovať charakteristické osadenie novostavby voči terénu
- dodržať historickú plošnú zástavbu objektom pôdorysu tvaru C po celej dĺžke parcely, pomer plošnej zástavby dodržať tak, ako ju zachytáva katastrálna mapa z roku 1895
- objem novostavieb musí vychádzať z historickej zástavby parciel
- objemové a výškové riešenie stavby musí vychádzať zo zachovaných záberov na asanovanú, resp. nahrádzanú stavbu, nachádzajúcu sa v danej polohe v období od roku 1905 až po 40-roky 20. storočia
- výšková úroveň maximálne 2 podlažia
- úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy uličného krídla nesmie prevýšiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa susedného domu (NKP) na parc. č. 8
- stavby zadného traktu a dvorových traktov nesmú prevyšovať korunnú rímsu a strešný štít hmoty uličného krídla
- dodržaný musí byť typ sedlovej strechy so strešným hrebeňom orientovaným rovnobežne s uličnou čiarou
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- v prípade zobytnenia strechy nesmú byť tieto priestory chápané ako plnohodnotné, funkcia podkrovného priestoru sa musí podriaďovať možnostiam konštrukcie krovu
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- priestory podkrovia môžu byť presvetľované iba strešnými oknami rozmerov bežných pre jednokrídlové okno
- počet strešných okien musí byť obmedzený na jeden rad tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírku príslušnej plochy strechy
- fasády zadných a dvorových traktov riešiť striedmo
- stavba sa nesmie svojím pôsobením negatívne presadzovať na úkor prostredia, architektonicky sa novotvarom musí priblížiť princípu s dôrazom na vyzdvihnutie hodnoty autenticity
- architektonické riešenie objektu musí vychádzať z riešenia objektu zachovaného na fotografiách od roku 1905 až po 40-roky 20. storočia.

R5 - parc. č. 13/2, 13/3, pri realizácii novej výstavby dodržať:

- stavebná čiara musí byť v stanovenej línii
- dodržať historickú plošnú zástavbu objektom pôdorysu tvaru L po celej dĺžke parcely, pomer plošnej zástavby dodržať tak, ako ju zachytáva katastrálna mapa z roku 1895
- objem novostavieb musí vychádzať z historickej zástavby parciel
- výšková úroveň maximálne 1 podlažie
- úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy uličného krídla nesmie prevýšiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa uličného krídla objektu na susednej parcele č. 15/2
- stavba vo dvorovom trakte nesmie prevyšovať korunnú rímsu a strešný štít hmoty uličného krídla, na prednej parcele č. 13/1
- dodržaný musí byť typ sedlovej strechy so strešným hrebeňom orientovaným rovnobežne s uličnou čiarou
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- v prípade zobytnenia strechy nesmú byť tieto priestory chápané ako plnohodnotné, funkcia podkrovného priestoru sa musí podriaďovať možnostiam konštrukcie krovu
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- priestory podkrovia môžu byť presvetľované iba strešnými oknami rozmerov bežných pre jednokrídlové okno
- počet strešných okien musí byť obmedzený na jeden rad tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírku príslušnej plochy strechy
- fasády zadných a dvorových traktov riešiť striedmo
- stavba sa nesmie svojím pôsobením negatívne presadzovať na úkor prostredia, architektonicky sa novotvarom musí priblížiť princípu s dôrazom na vyzdvihnutie hodnoty autenticity.

R6 - parc. č. 20/3, 22/2, pri realizácii novej výstavby dodržať:

- stavebná čiara musí byť v stanovenej línii
- dodržať historickú plošnú zástavbu objektom pôdorysu tvaru L po celej dĺžke parcely, pomer plošnej zástavby dodržať tak, ako ju zachytáva katastrálna mapa z roku 1895
- objem novostavieb musí vychádzať z historickej zástavby parciel
- výšková úroveň maximálne 1 podlažie
- úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy zadného a dvorových krídiel nesmie prevýšiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa jednopodlažného uličného krídla objektu na prednej časti parcely č. 23
- dodržaný musí byť typ sedlovej strechy so strešným hrebeňom orientovaným rovnobežne s uličnou čiarou
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- v prípade zobytnenia strechy nesmú byť tieto priestory chápané ako plnohodnotné, funkcia podkrovného priestoru sa musí podriaďovať možnostiam konštrukcie krovu
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- priestory podkrovia môžu byť presvetľované iba strešnými oknami rozmerov bežných pre jednokrídlové okno
- počet strešných okien musí byť obmedzený na jeden rad tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírku príslušnej plochy strechy
- fasády zadných a dvorových traktov riešiť striedmo
- stavba sa nesmie svojím pôsobením negatívne presadzovať na úkor prostredia, architektonicky sa novotvarom musí priblížiť princípu s dôrazom na vyzdvihnutie hodnoty autenticity
- architektonické riešenie objektu sa v konečnom výraze musí podriaďovať existujúcej okolitej zástavbe, výrazovo nesmie dominovať nad objektom na parc. č. 24 (NKP).

R7 - parc. č. 25/2, pri realizácii novej výstavby dodržať:

- stavebná čiara musí byť v stanovenej línii
- dodržať historickú plošnú zástavbu objektom pôdorysu tvaru L po celej dĺžke parcely, pomer plošnej zástavby dodržať tak, ako ju zachytáva katastrálna mapa z roku 1895
- objem novostavieb musí vychádzať z historickej zástavby parciel
- výšková úroveň maximálne 1 podlažie
- úroveň korunnej rímsy a hrebeňa strechy uličného krídla nesmie prevýšiť úroveň korunnej rímsy a strešného hrebeňa jednopodlažného uličného krídla objektu na prednej časti parcely č. 25/3
- stavba vo dvorovom trakte nesmie prevyšovať korunnú rímsu a strešný štít hmoty uličného krídla
- dodržaný musí byť typ sedlovej strechy so strešným hrebeňom orientovaným rovnobežne s uličnou čiarou

- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- v prípade zobytnenia strechy nesmú byť tieto priestory chápané ako plnohodnotné, funkcia podkrovného priestoru sa musí podriadiť možnostiam konštrukcie krovu
- plochu strechy nečleniť architektonickými prvkami
- priestory podkrovia môžu byť presvetľované iba strešnými oknami rozmerov bežných pre jednokrídlové okno
- počet strešných okien musí byť obmedzený na jeden rad tak, aby súčet širok všetkých okien nepresahoval 1/4 šírku príslušnej plochy strechy
- fasády zadných a dvorových traktov riešiť striedmo
- stavba sa nesmie svojím pôsobením negatívne presadzovať na úkor prostredia, architektonicky sa novotvarom musí priblížiť princípu s dôrazom na vyzdvihnutie hodnoty autenticity
- architektonické riešenie objektu sa v konečnom výraze musí podriadiť existujúcej okolitej zástavbe, výrazovo nesmie dominovať nad objektom na parc. č. 24 (NKP).

Okrem týchto menších plôch je historická štruktúra narušená vytvorením Obchodnej ulice. Táto časť územia vytvára v súčasnosti vžitý komunikačný ťah, urbanisticky koncepcne riešený v širšej nadväznosti s mestom a jej zánik by mal širší dopad na urbanistickú štruktúru mesta.

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 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 farby.

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

Pre zachovanie historického charakteru územia je potrebné:

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, objektov vytypovaných na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky, 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 objektov a územia.
 - Drevo: konštrukcia krovu, trémové stropy, doskové a parketové podlahy, výplne okenné a dverné, brány, obklady a stolárske výrobky v interiéroch.
 - Kameň (vápeneč, pieskovec): exteriérové obklady soklov, schodiskové stupne, portály a ostatné kamenárske a kamenno-sochárske prvky.
 - Kov: klampiarske prvky, oplechovanie dverných výplní, brán a výkladov, dverné výplne, zábradlia, ploty, mreže, konzoly, kandelábre, kľučky a zámočnícke detaily.
 - Keramika: strešná krytina, kachľové pece, tehlové a keramické dlážky, terakotová výzdoba fasád a doplnky z terakoty, obklady.
 - Vápnó: omietky a ochranné nátery.
 - Farebnosť stanovíť podľa výskumu a slohovosti.
 - Nevhodné materiály: disperzné náterové hmoty, cementy, plasty (okná alebo dvere), asfaltová krytina, hliník.

Požiadavky na riešenie dopravy

Historická pôdorysná štruktúra územia je nadriadená riešeniu dopravy. Súčasný dopravný režim vyčleňuje územie pamiatkovej zóny ako pešiu zónu s obmedzeným vjazdom motorových vozidiel. V pamiatkovej zóne sa nachádzajú komunikácie, ktoré slúžia pre zásobovanie a časť komunikácie (parc. č. 350/1 „Zelený rínok“) ako statická doprava, kde je zriadené parkovisko pre osobné vozidlá.

Problémy s dopravou sú týmto zásahom zredukované na minimum.

Základné princípy, uplatňujúce sa pri riešení dopravy:

1. zachovať existujúce komunikačné dopravné i pešie ťahy
2. zachovať existujúci režim pešej zóny s obmedzeným režimom dopravy
3. plochu zelený rínok v prípade riešenia dopravy v širšom vzťahu územia pamiatkovej zóny na mesto je žiaduce odľahčiť od dopravy a priradiť jej funkciu pešej zóny
4. nedegradovať pôdorysnú a hmotovo-priestorovú štruktúru, neuskutočňovať demolácie stavieb za účelom vzniku nových dopravných, či komunikačných ťahov.

Požiadavky na riešenie infraštruktúry vrátane jej technických zariadení

Pre stav inžinierskych sietí v pamiatkovej zóne je charakteristická opotrebovanosť, vysoký vek a nedostatočná prenosová kapacita. Obnova jednotlivých inžinierskych sietí prebieha v rôznych časových intervaloch, z tohto dôvodu regeneračný program technickej infraštruktúry v meste Topoľčany by mal priniesť zodpovedné plánovanie a rekonštrukciu za koordinácie všetkých dotknutých účastníkov, ktorí po vzájomnej dohode stanovujú vecnú a časovú konkretizáciu a určujú záväzný postup obnovy infraštruktúry v pamiatkovej zóne.

Konkrétny systém má mať zavedené všetky požiadavky a nároky majiteľov a investorov, aby koncepcie stanovil možnosti technickej infraštruktúry. Rekonštrukcie vedenia technického vybavenia sú pre všetky formy výstavby podmieňujúce a týkajú sa:

ELEKTRICKÁ ENERGIA – mesto Topoľčany je v súčasnej dobe zásobované elektrickou energiou z distribučných a priemyselných transformovní, cez 22 kV vzdušné a kábelové vývody. Vzhľadom na skutočnosť, že energia sa distribuuje v pamiatkovej zóne zakáblowanými rozvodmi, pre problémové rozvodné skrine elektrickej energie v pamiatkovej zóne požadujeme vytvorenie výnimky, a to ich dislokáciu mimo vizuálnych pohľadov. Konkrétne riešenia pri objektoch v zóne je nutné zo strany majiteľov, investorov a majiteľov sietí elektrickej energie konfrontovať so zodpovednými pracovníkmi príslušného krajského pamiatkového úradu.

Objekt trafostanice, situovaný v západnom bloku PZ je charakterizovaný ako nerešpektujúci pamiatkové hodnoty územia. Nevyhnutné je jeho vymiestnenie alebo minimálne jeho úprava za účelom vhodného architektonického dotvorenia – úprava fasády, nadstavba krovu. Úprava je zahrnutá v evidenčnom liste.

ZÁSOBOVANIE TEPLOM – potreby tepla mesta sú väčšinou pokryté z plynových kotolní a v menšej miere z kotolní na tuhé palivo. V súčasnosti je zásobovanie teplom pre vykurovanie, vzduchotechniku a prípravu teplej vody úžitkovej zabezpečované dvoma spôsobmi. Časť objektov (väčšinou bytových) je zásobovaná z centrálnych zdrojov a zbytok samostatnými zdrojmi. Bytovú sféru zabezpečuje podnik tepelného hospodárstva TOMA s.r.o. zo svojich 4-och tepelných zdrojov, výrobná a nevýrobná sféra sú zásobované zo samostatných kotolní. Z nich už väčšina je tiež na spaľovanie zemného plynu.

Pre zlepšenie kvality životného prostredia je žiaduce postupne vytesniť kotolne na spaľovanie tuhého paliva za kotolne na zemný plyn. V súčasnosti tiež prichádzajú alternatívne (biopalivá), geotermálne zdroje energie, veterné elektrárne, elektrická energia a historické zdroje vykurovania, ktorých užívateľské požiadavky budú preverené architektonickou štúdiou zohľadňujúcou všetky atribúty ochrany kultúrnej pamiatky.

ZÁSOBOVANIE PLYNOM – Topoľčany sú zásobované zemným plynom z vysokotlakového plynovodu na trase Nitra – Prievidza; plynovody plošne pokrývajú prakticky celú zastavanú oblasť mesta. VTL plynovod je situovaný medzi riekou Nitra a juhovýchodným okrajom mesta Topoľčany. Regulačné stanice sú situované v okrajových častiach. Problémové plynové merače pri objektoch je nutné riešiť výnimkou, aby umiestňovanie jednotlivých zariadení predmetov a vedení ich rozvodov nenarušovalo kultúrne hodnoty objektov, pre ktoré sú umiestňované.

SPOJE A TELEKOMUNIKAČNÉ ZARIADENIA – primárnym centrom zabezpečovania telekomunikačných služieb a rádiokomunikácie sú Topoľčany, ktoré sú prevádzkané diaľkovými optickými a analógovými káblami v kábelovodoch. Mestom je vedený diaľkový OPTO kábel zo smeru Bratislava na smer Prievidza. Televízna kábelová sieť sa buduje zemnou kabelážou a jej priskladaním k existujúcim telekomunikačným káblom. Antény GSM sú situované na miestach mimo riešeného územia a z tohto dôvodu nie je nutné riešiť ich situovanie na stavbách v pamiatkovej zóne. V prípade nevyhnutnosti odporúčame zabezpečiť inštaláciu na pohľadovo neexponovaných miestach.

ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU – mesto je vybavené verejným vodovodom; zásobovanie pitnou vodou je zo systému Ponitrianskeho skupinového vodovodu, nadregionálneho významu. Ponitriansky skupinový vodovod je zásobovaný pitnou vodou z dvoch smerov. Zo starej pramennej oblasti Podhradie – Závada – Záhrady a z druhého smeru cez vodojem Krušovce, z pramennej oblasti Bánovce n/Bebravou, Slatina – Slatinka. Voda zo zdrojov má vyhovujúcu kvalitu, hygienické zabezpečenie sa vykonáva chlôrovaním priamo vo vodojemoch. Verejný vodovod okrem napojených

obyvateľov a občianskej vybavenosti zásobuje aj miestny priemysel a poľnohospodársku výrobu. Pivovar Topoľčany má vybudovaný samostatný privádzač vody z nádrže Nemečky až do pivovaru.

KANALIZÁCIA – celý kanalizačný komplex gravituje k recipientu rieky Nitry. Odpadové vody od obyvateľstva, vybavenosti a priemyslu sú odvádzané hlavnými zberačmi do centrálnej čističky odpadových vôd, ktorá je situovaná v cca 300 m pod ústím rieky Chotiny do recipientu Nitry.

VZDUCHOTECHNIKA – moderné technické vybavenia nie je žiaduce umiestňovať na viditeľných miestach.

V súčasnej praxi dochádza k nekoordinovanému prístupu jednotlivých profesií, ktoré vytvárajú straty výtvarných a estetických hodnôt pamiatky a násilných zásahov do jej podstaty.

Základné princípy, uplatňujúce sa pri riešení infraštruktúry:

1. rozvodné elektroskrine, plynomery umiestňovať mimo uličného priečelia, musia byť umiestňované tak, aby svojou polohou a výrazom nerušili pamiatkové hodnoty objektov a pamiatkového územia
2. dimenzovanie je možné v zmysle pripravovaného územného plánu mesta a vzhľadom na vysokú koncentráciu archeologických nálezov a jednoduchšiu dostupnosť v prípade poruchy, uprednostňujeme umiestnenie všetkých rozvodov tak, aby nedochádzalo k častým zásahom do kultúrnych vrstiev (v rámci nejakého kolektoru)
3. likvidácia komunálneho odpadu na území PZ bude zodpovedať nárokom vývoja technického pokroku v tejto oblasti, teda separácie odpadov pre možnú recykláciu, čím sa spôsob skladovania odvozu môže radikálne zmeniť
4. smetné koše umiestňovať mimo exponovaných plôch, vo vnútri nádvorí.

VI. POŽIADAVKY Z HĽADISKA ZACHOVANIA PRVKOV INTERIÉRU A ULIČNÉHO PARTERU

Kvalitu historických priestranstiev podmieňuje popri vhodnej funkčnej náplni i jej výtvarný prejav.

Najvýznamnejšie, ktoré sú súčasťou pamiatkového fondu sú chránené pre svoje umelecké hodnoty a z hľadiska historickej hodnoty ako doklad historických udalostí, ktoré podnietili ich vznik. Ide o sochy, v prvom rade zaradené do kategórie objektov vytypovaných na vyhlásenie za NKP: socha sv. Floriána, súsošie Najsv. Trojice, socha sv. Jána Nepomuckého, socha Immaculaty a sochy s pamiatkovými hodnotami: sv. Vendelína a sv. Antona. Tieto sú typickými prvkami pre dané prostredie z hľadiska architektonicko-historického a stavebného vývoja.

Novodobé prvky drobnej architektúry, ktoré boli do historického prostredia vkomponované formou náznakovkej rekonštrukcie je vhodné vzhľadom na ich opodstatnenie a výtvarnú kvalitu zachovať.

Územie pamiatkovej zóny nie je potrebné dotvárať za každú cenu prvkami drobnej architektúry a sochárskymi dielami.

Základné princípy, uplatňujúce sa pri zachovaní prvkov interiéru a uličného parteru:

1. každý nový zámer dotvárať historické prostredie prvkami uličného parteru je vlastník povinný v štádiu zamýšľanej úpravy nehnuteľnosti predložiť príslušnému krajskému pamiatkovému úradu žiadosť o rozhodnutie o zámere úpravy, ktorý bude obsahovať plánované využitie nehnuteľnosti a špecifikáciu predpokladaných územných a priestorových zmien
2. všetky úpravy sú prípustné za individuálneho posúdenia
3. všetky navrhované úpravy verejných plôch a priestorov, vrátane parteru a prvkov exteriérového mobiliáru musia svojim technickým a výtvarným riešením rešpektovať, prípadne rehabilitovať historický charakter pamiatkového územia
4. dopĺňanie územia akýmikoľvek prvkami musí byť opodstatnené z hľadiska historickej nadväznosti, či funkcie.

Požiadavky na riešenie plastík:

1. historické plastiky kategórie nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za NKP (socha sv. Floriána, súsošie Najsv. Trojice, socha sv. Jána Nepomuckého, socha Immaculaty) a sochy s pamiatkovými hodnotami (sv. Vendelín a sv. Anton) musia zostať v území pamiatkovej zóny zachované
2. úpravu historických plastík vykonávať v zmysle kapitoly „Požiadavky z hľadiska zachovania a ochrany zástavby - architektonických, umelecko-historických a výtvarných hodnôt objektov pamiatkového územia“
3. úpravu historických plastík riešiť minimálne umelecko-remeselným spôsobom
4. novodobú sochu Žochára je vhodné ponechať, vrátane úpravy okolia, koncepčne a funkčne riešeného k soche.

Požiadavky na riešenie studní / vodných púmp:

1. studňu na južnej strane námestia je vhodné ponechať
2. pitnú fontánku na západnej strane námestia je vhodné ponechať, vrátane úpravy okolia s múrikom na sedenie, koncepčne a funkčne riešeného k fontánke
5. dvojicu vodných púmp na severnej strane námestia je vhodné ponechať, vrátane úpravy okolia s múrikom na sedenie, koncepčne a funkčne riešeného k dielu
6. fontánu na východnej strane námestia je vhodné ponechať, vrátane úpravy okolia múrikom na sedenie, koncepčne a funkčne riešeného k soche.

Požiadavky na riešenie osvetlenie:

1. zachovať typ stožiarového osvetlenia.

Požiadavky na riešenie plotov:

1. oplotenie okolo kostola ponechať
2. v území nevytvárať nové oplotená.

Požiadavky na riešenie dlažby:

1. kamennou dlažbou naznačenie hlavnej cesty prechádzajúcej v minulosti mestom je žiaduce ponechať, zachovať typ a spôsob kladenia
2. dlažbu z čadičových kociek kladenú do vejárov ponechať
3. betónovú dlažbu štvorcových a obdĺžnikových tvarov v okrajových častiach námestia je prípustné ponechať, v prípade výmeny je potrebné nahradiť betónovú dlažbu za prírodný kameň
4. objekt bývalej budovy radnice ponechať v náznakovej forme, v materiálovom a výrazovom prevedení, ponechať mu dnešnú funkciu pódia.

Požiadavky na riešenie lavičiek, košov:

1. súčasný mobiliár námestia – lavičky, koše je vyhovujúci, výtvarne hodnotný, riešený ako novotvar s neutrálnym výrazom, vhodné ponechať
2. plochy na sedenie, múriky, je žiaduce ponechať v nadväznosti na existenciu sochy a vodných prvkov na námestí.

Požiadavky na riešenie reklám, oznamov a technických zariadení:

1. reklamy, oznamy a technické zariadenie umiestnené na objekte v pamiatkovom území musia byť prispôbené jeho architektúre. Reklama musí rešpektovať architektonický výraz a historické tvaroslovie fasád objektov, nesmie prekrývať architektonickú kompozíciu hlavnej fasády a jej dôležité detaily (vstupné portály, rímsy, pilastre, balkónové zábradlia)
2. reklamy, oznamy a technické zariadenia nesmú narušiť estetický stav objektu
3. umiestnenie reklám, označenia prevádzok a informačných zariadení je neprípustné:
 - na strechách objektov, na stĺpoch verejného osvetlenia, na výtvarných dielach, drobnej architektúre, zeleni, kovaných zábradliach pavlačí, balkónov a loggií, v parapetoch okien, na oploteniach v pamiatkovej zóne (napr. okolo kostola)
 - v polohách, ktoré by obmedzovali pohľad na architektúru objektov alebo ich hodnotné časti
4. v pamiatkovej zóne sú neprípustné reklamy na objektoch vyhlásených za národnú kultúrnu pamiatku a reklamné maľby na hlavnej fasáde domov
5. umiestniť reklamné, informačné, propagačné alebo akékoľvek technické zariadenie na nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatke alebo v pamiatkovom území možno len so súhlasom krajského pamiatkového úradu
6. informačné plochy, veľkoplošné reklamné zariadenia a pútače nie je možné v pamiatkovej zóne umiestňovať
7. eliminovať typizované, sériovo vyrábané neónové svetelné reklamy
8. prezentáciu obchodných prevádzok, spoločenských zariadení, firiem a pod. riešiť vývesnými štítmí na primeranej tvarovej a materiálnej úrovni, s kvalitným výtvarným prevedením
9. označenie predajní je možné realizovať formou nápisov zo samostatných písmen, umiestňovaných do plochy pásov nad výkladmi a vstupmi; vhodné sú aj priestorové nápisy na presklených plochách výkladov; veľkosť nápisov a kompozičné usporiadanie musí rešpektovať proporcie parteru, fasády
10. na objektoch, v ktorých sa nachádza niekoľko prevádzok

- pre obchody, firmy s výkladmi v parteri plošný nápis situovať nad vstupom a výkladom, prípadne nápis umiestniť priamo na sklo výkladu; nápis na fasáde riešiť formou samostatne vyrezávaného písma kotveného do fasády objektu
 - pre ostatné prevádzky v objekte umiestniť po stranách vstupného portálu 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
11. v rámci svetelných označení je prípustné citlivé využitie moderných materiálov, kazetových plastických písmen, symbolov a vývesných panelov, pokiaľ ich výraz bude spĺňať kritériá osobitého štýlu, originality nápadu a invencie, v súlade s uvedenými požiadavkami;
- osvetlenie riešiť podsvietením, v prípade riešenia zdroja svetla mimo plochy tabule, je potrebné riešiť zdroj svetla s rešpektom na architektonicko-výtvarné riešenie fasády
12. dôsledne chrániť vzhľad historickej uličnej zástavby a významných budov z diaľkových pohľadov.

Požiadavky pre situovanie exteriérových sezónnych pohostinských zariadení v pamiatkovej zóne

1. každý návrh exteriérového letného sedenia na území pamiatkovej zóny bude posudzovaný individuálne, v súvislosti s prostredím, do ktorého sa má umiestniť
2. vyhradené plochy sedení situovať tak, aby neboli narušené základné urbanistické hodnoty pamiatkovej zóny, čitateľné línie uličných čiar, ucelené vnímanie jednotlivých architektúr alebo ucelených pohľadov do interiérov ulíc
3. vylúčiť sezónne vzdušné elektrické káblové vedenie a akékoľvek iné technické zariadenia – chladiace boxy, výčapné pulty umiestniť priamo v stálej prevádzke mimo priestorov ulice.

VII. POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARAKTERISTICKÝCH POHĽADOV V ÚZEMÍ

Zánik jednotlivých pohľadov a priehľadov v danom území nehrozí, pokiaľ sa budú rešpektovať požiadavky na jednotlivé štruktúry a prvky územia.

Dôležité vnútorné pohľady na územie pamiatkovej zóny (zakreslené na výkrese č. 5.5.4), ktoré je potrebné zachovať:

- na južnú stranu námestia
- pohľad č. 1 (foto č. 5.4.13.)
- na časť západnej strany námestia so záberom na rím. kat. kostol Nanebovzatia Panny Márie
- pohľad č. 2 (foto č. 5.4.14.)
- na západnú stranu námestia s priehľadom do Štúrovej ulice
- pohľad č. 3 (foto č. 5.4.15.)
- na východnú stranu námestia s budovou bývalej Americkej banky
pohľad č. 4 (foto č. 5.4.16.)
- z juhozápadu na zástavbu Ulice Štúrovej
- pohľad č. 5 (foto č. 5.4.17.)
- z juhozápadu na zástavbu Ulice T. Vansovej
- pohľad č. 6 (foto č. 5.4.18.)
- z juhovýchodu na zástavbu Krušovskej ulice
- pohľad č. 7 (foto č. 5.4.19.)
- do územia zóny z východu od Ulice Wolkrovej
- pohľad č. 8 (foto č. 5.4.20.)
- zo západu na zástavbu Ulice Cyrila a Metoda
- pohľad č. 9 (foto č. 5.4.21.)
- z juhozápadu na zástavbu Ulice Škultétyho
- pohľad č. 10 (foto č. 5.4.22.)
- zo severu na zástavbu Ulice T. Vansovej
- pohľad č. 11 (foto č. 5.4.23.)

Všetky dôležité pohľady, diaľkové a interiérové, sú podrobne zachytené v grafickej prílohe.

VIII. POŽIADAVKY NA OCHRANU SILUETY A PANORÁMY ÚZEMIA

Panoramatické pohľady na mesto zo severnej, východnej a západnej strany sa vzhľadom na okolitú výstavbu už nezachovali. Diaľkové pohľady, v ktorých sa ľahko identifikuje historické jadro mesta s vynímajúcou sa vežou kostola sú považované za chránené.

Dôležité diaľkové pohľady na územie pamiatkovej zóny (zakreslené na výkrese č. 5.5.1), ktoré je potrebné zachovať:

- z juhozápadu z cestnej prístupovej komunikácie nad obcou Urmince – diaľkový panoramatický pohľad č. 1 (foto č. 5.4.1.)
- z južnej strany od cestnej komunikácie Nitrianska Streda – diaľkový panoramatický pohľad č. 2 (foto č. 5.4.2.)
- z južnej strany od cestnej komunikácie od obce Chrabrany – diaľkový panoramatický pohľad č. 3 (foto č. 5.4.3.).

Pohľady na historické jadro mesta vo vnútri intravilánu mesta, sú zachované minimálne, práve kvôli mladšej okolitej zástavbe. Panelová bytová výstavba je situovaná v tesnej blízkosti mesta, už na pôvodných parcelách stredovekého mesta zo severozápadnej, severnej až východnej strany. Historická časť mesta je taktiež z juhu a západu zastavaná zástavbou polyfunkčných budov a administratívnych budov, prevyšujúcich zástavbu pamiatkového územia.

Tieto prevyšujúce stavby sú vnímateľné vo vnútri územia a znehodnocujú atmosféru historického jadra.

Funkcia priehľadov je zvýraznením historického centra, ale zároveň má aj orientačnú funkciu pre návštevníka mesta, ktorému umožní ľahšie sa zorientovať a pochopiť organizáciu urbanizmu mesta.

Pohľady na historické jadro mesta vo vnútri intravilánu mesta sú zachované minimálne, práve kvôli mladšej okolitej zástavbe.

Z dôvodu značného narušenia pohľadov na historické jadro mesta je ochrana zachovaných pohľadov na územie vysoká.

Dôležité pohľady na územie pamiatkovej zóny v rámci intravilánu (zakreslené na výkrese č. 5.5.1), ktoré je potrebné zachovať:

- z najvyššieho miesta v intraviláne mesta, na juhovýchodnom okraji - z kalvárijného kopca - diaľkový pohľad č. 1 (foto č. 5.4.4.).

Dôležité pohľady na územie pamiatkovej zóny z územia ochranného pásma pamiatkovej zóny v rámci (zakreslené na výkrese č. 5.5.3), ktoré je potrebné zachovať:

- od nárožia Ulice Mudroňovej a Ulice čsľ. armády je pohľad na novodobú budovu súdu, rezervnú plochu R4 s dominantou veže kostola - vonkajší pohľad č. 1 (foto č. 5.4.5.)
- z Ulice Mudroňovej, pri domove dôchodcov (parc. č. 313) je viditeľná zadná zástavba juhozápadného bloku s vežou kostola, vežičkou strechy radnice a kláštora. - vonkajší pohľad č. 2 (foto č. 5.4.6.)
- z Ulice čsľ. armády je viditeľná veža kostola - vonkajší pohľad č. 3 (foto č. 5.4.7.)
- z miesta prieniku hranice ochranného pásma s Ulicou Cyrila a Metoda je pohľad na zástavbu pamiatkovej zóny - vonkajší pohľad č. 4 (foto č. 5.4.8.)
- z miesta prieniku hranice ochranného pásma s Ulicou Obchodnou je pohľad do námestia s viditeľnou vežou kostola - vonkajší pohľad č. 5 (foto č. 5.4.9.)
- z Krušovskej ulice je pohľad na zástavbu východného bloku - vonkajší pohľad č. 6 (foto č. 5.4.10.)
- od Škultétyho ulice je pohľad na vežu kostola - vonkajší pohľad č. 7 (foto č. 5.4.11.)
- od prieniku Bernolákovej a Škultétyho ulice je pohľad na vežu kostola - vonkajší pohľad č. 8 (foto č. 5.4.12.)

IX. POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE ARCHEOLOGICKÝCH NÁLEZÍSK

Vzhľadom na archeologicky doložené kontinuálne osídlenie územia pamiatkovej zóny od 9. storočia po súčasnosť, navrhujeme plošne chrániť územie PZ ako sídliskovú archeologickú lokalitu. Jej situovanie v centre stredovekého mesta, ktoré sa vyvíjalo najneskôr od kon. 13./zač. 14. storočia v priestore ohraničenom opevnením, má za následok vytvorenie mohutných sídliskových vrstiev (v priestore námestia je zachytený nárast terénu od 14.-15. storočia o 280 – 300 cm). Stavebnou činnosťou a asanáciami najmä v 19.-20. storočí sa zničila časť staršej zástavby, z ktorej sa pod vrstvou planírok nachádzajú zvyšky základových murív a pivnice.

Rôznorodosť stavebných zásahov do terénu ovplyvnená rôznymi stavebnými aktivitami (líniové stavby, rekonštrukcie komunikácií, rekonštrukcie budov, revitalizácia suterénov, novostavby, atď.) si vyžaduje individuálny prístup pamiatkovej ochrany náleziska. Vzhľadom na doteraz známe sporé údaje a absentujúci systematický výskum historického jadra Topoľčian je nevyhnutné, aby nehnuteľné nálezy zaniknutých murovaných architektúr, zistených archeologickým výskumom, boli vyhodnotené metódami architektonicko-historického výskumu. Archeologickým výskumom zistené nehnuteľné nálezy (torzá architektúr) je potrebné v čo najväčšej miere zachovať na pôvodnom mieste, napr. zmenou projektu stavby. V prípade nehnuteľných nálezov mimoriadnej hodnoty je potrebné plánovanú investičnú činnosť pozastaviť, ak by jej realizácia mala za následok poškodenie alebo zničenie takéhoto nálezu.

X. POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE ĎALŠÍCH KULTÚRNYCH A PRÍRODNÝCH HODNÔT PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

V pamiatkovej zóne „Centrálne časť historického jadra mesta Topoľčany“ sme zaznamenali dva typy štruktúr zelene:

1. Ostatná historická zeleň sídla

- najčastejšie maloplošné úpravy (predzáhradky a dvory) a uličné aleje dochované aspoň vo fragmentoch na pôvodných plochách a uliciach, hoci s nízkym stupňom autenticity.
- Tejto kategórii zodpovedá parčík okolo rím. kat. kostola Nanebovzatia Panny Márie na námestí, ako i obnovené alejové stromy po obvode námestia.

Zásady ochrany:

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;
- druhová skladba: 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).

2. Zeleň novodobá - dotvárajúca historické prostredie sídla

- novodobé parkové úpravy a aleje na uliciach a námestiach, ktoré síce nenadväzujú na vzory v minulosti, avšak vhodne dotvárajú interiér mesta, prípadne akcentujú historické dominanty alebo maskujú nežiaduce pohľady a priehľady;
- zeleň záhrad obytných domov a obytných súborov, často úžitková, transformácia na zeleň okrasnú je prípustná, transformácia na zastavanú plochu iba po vyjadrení orgánu ochrany pamiatkového fondu;
- zeleň vyhradená;
- do tejto kategórie sme zaradili zeleň na uliciach Pribinova, Krušovská a Wolkrova.

Zásady ochrany:

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. 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 novodobá – v historickom prostredí nevhodná, táto kategória zelene už bola asanovaná v rámci rekonštrukcie námestia M.R. Štefánika, ako i parčíka v okolí kostola. Ďalšie typy štruktúr zelene, v kategórii Historická záhrada (park) v zmysle Florentskej charty alebo Zeleň navrhovaná, v pamiatkovej zóne nezaznamenávame.

4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Aktualizácia zásad ochrany pamiatkovej zóny je spracovaná z podnetu Pamiatkového úradu SR. Tento materiál možno považovať za aktualizáciu Zásad pamiatkovej starostlivosti – Topoľčany, vypracovaných SÚPSOP v Bratislave v roku 1979, ako i Stavebno-historického vývoja mesta, ktorý tvorí súčasť návrhu na vyhlásenie príslušnej pamiatkovej zóny, vypracovaného PhDr. Petrom Jurkovičom v roku 1990, ktorý si vyžadoval obširnejšie vypracovanie prieskumu.

Návrh zásad bol vypracovaný Krajským pamiatkovým úradom v Nitre v roku 2007. V roku 2010 boli zásady zaktualizované a upravené v zmysle pripomienok odbornometodickej komisie PÚ SR.

Materiál obsahuje analýzy a vyhodnotenia historických a pamiatkových hodnôt ako podklad pre vypracovanie samotných zásad pamiatkovej zóny. Pri spracovaní zásad sa vychádzalo z údajov obsiahnutých v blokových prieskumoch iných metodických materiálov, vzťahujúcich sa k predmetnému územiu. Aktuálnosť údajov bola preverená a dopĺňaná na základe terénnych obhliadok, zameraných na priestory územia a exteriéry jednotlivých nehnuteľností. Rozsah terénnych obhliadok bol limitovaný verejne prístupnými priestormi. V rámci obhliadky pamiatkovej zóny bolo podrobné dokumentovanie každého objektu, ako i jeho architektonický, historický a umelecký rozbor. Paralelne s rozborom územia prebiehalo aj zhromažďovanie topografických a archívnych podkladov, špecializovanej literatúry a relevantných odborných materiálov spracovávaných od roku 1979 po súčasnosť.

Záverom bolo vyhodnocovanie a spracovávanie vývoja stavebno-historických štruktúr, vychádzajúcich z čiastkových architektonicko-historických a umelecko-historických výskumov, so zapracovaním výsledkov archeologických výskumov a údajov o predpokladaných archeologických náleziskách z hľadiska návrhu na riešenie aktuálnych problémov, vyplývajúcich zo zmeny funkčného využitia objektov v poslednom desaťročí, ako aj pozostatkov z minulého obdobia.

Po spracovaní vstupných údajov nasledovalo prehodnotenie získaného materiálu a vytvorenie si názoru na celkové riešenie problematiky.

Odborné konzultácie na úrovni Krajského pamiatkového úradu Nitra, Mesta Topoľčany – Mestského úradu, Odboru výstavby, životného prostredia pozostávali z diskusie a konkrétneho pohľadu na problémové časti zásad s možnosťami prezentácie a určenia regulatív pre prezentovanie pamiatkového fondu územia.

Cieľom aktualizácie zásad pamiatkovej zóny je vytvoriť dokument na vykonávanie základnej ochrany pamiatkového územia, ktorý bude definovať pamiatkové hodnoty pamiatkového územia a stanovi požiadavky na ich optimálny spôsob ochrany, obnovy a prezentácie ako aktuálneho kvalitného základného podkladu pre výkon štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu v pamiatkovom území.

OBSAH:

1.	ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE	
	Názov pamiatkového územia	1
	Názov obce a katastra	1
	Vyhlásenie pamiatkového územia	1
	Parcelné vymedzenie hraníc pamiatkového územia	1
	Zoznam parciel nachádzajúcich sa v pamiatkovej zóne	1
	Parcelné vymedzenie hraníc ochranného pásma pamiatkového územia	1
2.	ODÔVODNENIE OCHRANY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA	2
A.	POŽIADAVKA A DÔVOD REALIZÁCIE AKTUALIZÁCIE ZÁSAD	2
B.	STRUČNÝ HISTORICKÝ A STAVEBNÝ VÝVOJ ÚZEMIA	2-3
C.	ZÁSADNÉ URBANISTICKÉ VÝVOJOVÉ ETAPY	3-5
D.	URBANISTICKÁ ŠTRUKTÚRA PAMIATKOVÝCH HODNÔT ÚZEMIA	5
	Pôdorysná schéma	5-6
	Parcelácia	6-7
	Pôdorysná schéma zástavby	7
	Systém opevnenia	7-8
	Rezervné plochy	8
E.	VYHODNOTENIE ÚZEMIA Z HĽADISKA PAMIATKOVÝCH HODNÔT	8-9
	Hmotová skladba zástavby	8-9
	Dominanty a výškové zónovanie	9-10
	Obraz krajiny, vonkajší obraz územia	10
	Charakteristické pohľady a priehľady	11
	Strešná krajina	11
	Zástavba - architektonické, umelecko-historické a výtvarné hodnoty objektov	12-13
	1. Národné kultúrne pamiatky	13-14
	2. Nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky	14
	3. Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou	14-16
	4. Nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia	16
	5. Nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia	16-17
	6. Pamätihodnosti	17
	Prvky uličného interiéru a uličného parteru	17-19
	ARCHEOLOGICKÉ NÁLEZISKÁ	19
	HISTORICKÁ ZELEŇ	19-20
	KULTÚRNE HODNOTY	
	Súpis pôvodných názvov hlavných a dôležitých námestí a ulíc	20
	Pamiatky histórie, ktoré sa viažu k pamiatkovému územiu	20-21
	Vodné plochy a toky na pamiatkovom území a iné významné prírodné prvky	21
F.	FUNKČNÉ VYUŽITIE PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA	21-22
G.	NÁRODNÉ KULTÚRNE PAMIATKY	22
H.	FUNKČNÉ VYUŽITIE OBJEKTOV V PAMIATKOVOM ÚZEMÍ	22
I.	SPOLUPRÁCA A ÚČASŤ ORGÁNOV	22-23
J.	PREHĽAD SPRACOVANÝCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH DOKUMENTÁCIÍ	23
3.	POŽIADAVKY	24
I.	ZÁKLADNÉ POŽIADAVKY OCHRANY ÚZEMIA	24-25
II.	POŽIADAVKY NA PRIMERANÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA	25
III.	POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE HISTORICKÉHO PÔDORYSU A PARCELÁCIE	26-27
IV.	POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE OBJEKTOVEJ SKLADBY	
	Požiadavky z hľadiska zachovania a ochrany architektonických, umelecko-historických a výtvarných hodnôt objektov pamiatkového územia	27
	1. Národné kultúrne pamiatky	27-28
	2. Nehnuteľnosti vytypované na vyhlásenie za národné kultúrne pamiatky	28-29
	3. Nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou	29-31
	4. Nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia	31
	5. Nehnuteľnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia	32
	6. Pamätihodnosti	32
	Požiadavky z hľadiska zachovania systému opevnenia	33
V.	POŽIADAVKY NA VÝŠKOVÉ USPORIADANIE OBJEKTOVEJ SKLADBY	
	Požiadavky z hľadiska zachovania hmotovej skladby zástavby územia	33-34
	Požiadavky z hľadiska zachovania strešnej krajiny	34-35
	Požiadavky z hľadiska zachovania dominánt a výškové zónovanie	35
	Požiadavky pre obnovu historického prostredia na rezervných plochách	35-39
	Z hľadiska použitia stavebných materiálov	39

Požiadavky na riešenie dopravy	39-40
Požiadavky na riešenie infraštruktúry vrátane jej technických zariadení	40-41
VI. POŽIADAVKY Z HĽADISKA ZACHOVANIA PRVKOV INTERIÉRU	41-43
VII. POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE CHARATERISTICKÝCH POHĽADOV ÚZEMIA	43
VIII. POŽIADAVKY NA OCHRANU SILUETY A PANORÁMY ÚZEMIA	43-44
IX. POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE ARCHEOLOGICKÝCH NÁLEZÍSK	44-45
X. POŽIADAVKY NA ZACHOVANIE ĎALŠÍCH KULTÚRNYCH A PRÍRODNÝCH HODNÔT	45
4. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA	45-46
5. PRÍLOHY	46-49