

**ZÁSADY OCHRANY PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA
PAMIATKOVÁ ZÓNA BRATISLAVA - VAJNORY**



VAJNORY- pamiatková zóna

**- mestská časť hl. mesta
Bratislavy**

Urbanisticko – historický výskum – I. časť

Spracovali: PhDr. Norma Urbanová – osobitne odborne spôsobilá na vykonávanie pamiatkového výskumu podľa osvedčenia MK SR č. 416-1/2009.

Ing. arch. Ludmila Husovská, CSc. - osobitne odborne spôsobilá na vykonávanie pamiatkového výskumu podľa osvedčenia MK SR č. 409-1/2008

Bratislava 30.6.2010, opravené podľa pripomienok PÚ, KPÚ Bratislava a Miestnej časti Vajnory.

Dopracovanie KPÚ Bratislava v rozsahu : aktualizácia názvov ulíc k 30.9.2012, pripomienky m. č. Vajnory – zápis zo dňa 23.10 2012, doplnenie a oprava faktografických údajov, grafická a gramatická úprava textov

| OBSAH | str. |
|---|-------------|
| I. časť – Urbanisticko-historický výskum | |
| A. Základné údaje o území | 3 |
| B. Údaje o zadaní a spracovaní výskumu | 3 |
| C. Údaje o územnoplánovacej dokumentácii, podkladoch, prameňoch a použitej literatúre | 4 |
| D. HISTORICKO –URBANISTICKÝ A ARCHITEKTONICKÝ VÝVOJ ÚZEMIA | 6 |
| D.1 Historický a stavebný vývoj sídla | 6 |
| D.2 Zásadné urbanistické vývojové etapy sídla | 9 |
| E. CHARAKTERISTIKA PAMIATKOVÝCH HODNÔT ÚZEMIA | 10 |
| E.1 Pamiatkové hodnoty územia hmotnej povahy, špecifikácia jednotlivých typov štruktúr a prvkov územia | 10 |
| E.2 Pamiatkové hodnoty územia nehmotnej povahy | 25 |
| E.3 Vyhodnotenie pamiatkových hodnôt územia a odôvodnenie jeho ochrany | 26 |
| Príloha ku kap. E.g.4. | 27 |
| Historické fotografie a pohľadnice | 31 |
| II. časť - F. ZÁSADY OCHRANY, OBNOVY A PREZENTÁCIE HODNÔT ÚZEMIA | 34 |
| a) Požiadavky na primerané funkčné využitie územia rešpektujúce hodnoty územia a pamiatok nachádzajúcich sa na tomto území | 36 |
| b) Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu vo vzťahu k pamiatkam a hodnotám územia | 37 |
| c) Požiadavky na zachovanie hodnotnej objektivej skladby | 38 |
| d) Požiadavky na zachovanie výškového a hmotovo – priestorového usporiadania objektov | 42 |
| e) Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a uličného parteru | 43 |
| f) Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov a priehľadov | 43 |
| g) Požiadavky na zachovanie siluety a panorámy | 45 |
| h) Požiadavky na zachovanie a prezentáciu prípadných archeologických nálezísk a na ich začlenenie do organizmu sídla alebo územia | 46 |
| i) Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene a ďalších kultúrnych hodnôt a prírodných hodnôt územia | 46 |
| j) Návrh opatrení na záchranu, obnovu a vhodné funkčné využitie pamiatkového územia, | 47 |
| G. PARCELNÉ VYMEDZENIE HRANÍC PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA | 48 |
| H. PARCELNÉ VYMEDZENIE HRANÍC OCHRANNÉHO PÁSMA | 49 |
| I. SPOLUPRÁCA NA REGENERÁCIU PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA | 49 |
| J. PREHĽAD V SÚČASNOSTI PLATNÝCH AKO AJ ROZPRACOVANÝCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH DOKUMENTÁCIÍ | 50 |
| Príloha ku kap. F.D | 51 |
| Fotodokumentácia súčasného stavu | |
| Prílohy č. 1 – 9 Grafická dokumentácia | |
| Výkres – D1 architektonicko – historický vývoj zástavby | |
| Výkres – D 1.2 – stavebno – technický stav objektov k 06. 2010 | |
| Výkres – D 2 - zásadné urbanistické vývojové etapy sídla a širšie vzťahy | |
| Výkres – E 1 – rozbor pamiatkových hodnôt a priestorov územia | |
| Výkres – F - návrh zásad ochrany pamiatkového územia F | |

© Touto značkou je potrebné celý elaborát považovať za autorské dielo spracovateľiek, ktoré je v zmysle zákona a vyhlášky o ochrane pamiatok odborným podkladom pre záväzné vydanie Zásad ochrany, obnovy a prezentácie pamiatkovej zóny Vajnory Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave. Spracovaný elaborát tvorí spolu s prílohami a grafickou dokumentáciou nedeliteľný celok.

Zásady ochrany pamiatkového územia boli dopracované Krajským pamiatkovým úradom Bratislava na základe prerokovania s mestskou časťou Bratislava-Vajnory.

A. Základné údaje o území

- 1.1 Názov pamiatkového územia podľa vyhlásenia:** mestská časť BRATISLAVA – VAJNORY
- 1.2 Typ pamiatkovej zóny:** vidiecka
- 1.3 Číslo pamiatkovej zóny v UZPF SR:** 6/1992
- 1.4 Vyhlásenie pamiatkovej zóny:** Nariadenie Národného výboru hlavného mesta SR Bratislavy, potvrdené vyhláškou Okresného úradu Bratislava č. 1/92.
- 1.4.1 Platnosť vyhlásenia:** 16. 11. 1990
- 1.4.2 Účinnosť vyhlásenia:** 1. 12. 1990
- 1.4.3 Úprava hraníc PZ:** Rozhodnutím MK SR č. 1496/2008-51/15215 z 3.11.2008
- 1.4.4 Platnosť vyhlásenia:** 1. 12. 2008
- 1.4.5 Účinnosť vyhlásenia:** Nariadenie NV hl. mesta SR Bratislavy, potvrdené vyhláškou Okresného úradu Bratislava č. 1/92
- 1.5 Súčasť územia zapísaného do svetového kultúrneho dedičstva UNESCO:** Nie je súčasťou.
- 1.6 Kraj:** Bratislavský
- 1.7. Okres:** Bratislava 3.
- 1.8 Katastrálne územie:** Bratislava 3
- 1.9 Časť obce:** Vajnory
- 1.10 Počet nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok v PZ:** 3

A. 2 Názov obce, mesta podľa základnej územnej jednotky (skratka ZUJ) a katastra:

Okr. 103 Bratislava 3, 582000 Bratislava, ZUJ 52362 Vajnory

B. Údaje o zadaní a spracovaní výskumu

B.1 Požiadavka a dôvod realizácie urbanisticko - historického výskumu:

Urbanisticko- historický výskum s návrhom zásad je spracovaný na základe požiadavky obce z dôvodu prípravy spracovania územno-plánovacej dokumentácie – územného plánu zóny Vajnory. Spracovaný podklad má byť z hľadiska ochrany pamiatkového fondu súčasťou 2. etapy prác na územno – plánovacej dokumentácie – Zadania k územnému plánu zóny Vajnory.

Doteraz pamiatková zóna (ďalej PZ) Vajnory nemá vydané Zásady ochrany pamiatkového územia.

B.2. Údaje o zadaní a spracovaní dokumentácie urbanisticko-historického výskumu:

Urbanisticko – historický výskum a návrh zásad je spracovaný v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. z 19. decembra 2001 o ochrane pamiatkového fondu v znení zákona č. 479/2005 Z.z. a zákona č. 208/2009 Z.z., ako aj vyhlášky MK SR č. 16/2003, ktorou sa tento zákon vykonáva a podľa usmernenia Pamiatkového úradu Bratislava na spracovávanie tohto výskumu z roku 2003.

Stavebná činnosť na území pamiatkovej zóny je metodicky usmerňovaná z hľadiska ochrany pamiatkového fondu Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave v zmysle Nariadenia Národného výboru hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 16.11.1990 s účinnosťou od 1.12.1990.

C. Údaje o územnoplánovacej dokumentácii, podkladoch, prameňoch a použitej literatúre:

C.1 Prehľad platných územnoplánovacích dokumentácií a štúdií s uvedením ich právoplatnosti:

Urbanistická štúdia platná - prijatá Uznesením miestneho zastupiteľstva Vajnory dňa 13.12.2005.

Prípravy územného plánu zóny Vajnory, z ktorého sú spracované prieskumy a rozborly.

Zadanie k ÚPN je v procese posudzovania a schvaľovania. K tomuto ÚPN z hľadiska ochrany pamiatkového fondu je spracovaný tento podklad.

Urbanistické štúdie Za farou, Pri struhe a Tomanova – nie sú podľa pamiatkového a stavebného zákona relevantným a platným dokumentom, najmä po zmene hranice PZ.

C.2 Mapové podklady:

Mapa územia Vajnor – 1. vojenské mapovanie Uhorska (1782-1784). Archív PÚSR, Bratislava VI.8/61, 62, p. č. 2288 (*príloha 1*).

Mapa územia Vajnor – 2. vojenské mapovanie Uhorska (1819-1827). Archív PÚSR, Bratislava XXIV 44/30, p. č. 1896 (*príloha 2*).

Mapa územia Vajnor – 3. vojenské mapovanie Uhorska (1882-1884). Archív PÚSR, Bratislava XVI 13/29 p. č. 1810 (*príloha 3*).

Katastrálna mapa Vajnor. Pozsony – Szölös 1895, M 1:2880. ÚAGK Bratislava (*príloha 5*)

Katastrálna mapa obce Vajnory. Pezinok 1. č. 6-7/23, 24, 41, 42, M 1:1000. ÚGKKS, KÚ Žilina 2000.

Štátna mapa 1:5000 – odvodená. Pezinok 6 - 7. SÚGK 1990, stav polohopisu k 1.1.1989.

C.3. Staršie prieskumy a výskumy, archeologické výskumy územia, odborné materiály:

Kahoun, K. : Vajnory – umeleckohistorický prieskum obce. Bratislava 1974. Archív MÚOP Bratislava, sig. V 147.

Návrh nariadenia Národného výboru hlavného mesta SR Bratislavy o vyhlásení pamiatkovej zóny Bratislava – Vajnory. NVHM SR Bratislava, Bratislava november 1990. Archív KPÚ Bratislava.

Dôvodová správa k návrhu na vyhlásenie pamiatkovej zóny Bratislava – Vajnory. Archív KPÚ Bratislava.

Vyhlásenie PZ Vajnory. NV hl. m. Bratislava archív PÚ Bratislava, 1990. T - 5198

Bratislava – Vajnory, pamiatková zóna. Generálne vyjadrenie pre účely rozhodnutia o záchrannom pamiatkovom archeologickom výskume. Archeologický ústav SAV Nitra, 2003.

Hamšíková, J.: Vajnory – správa o súčasnom stave pamiatkovej zóny. MÚOP Bratislava, november 2005.

Dvořáková, V.: Pamiatková zóna Bratislava – Vajnory. Návrh na zmenu vymedzenia pamiatkovej zóny, PÚ SR – Odbor výkonu štátnej správy. Bratislava 2005.

C.4 Archívne pramene:

Evidované archívne pramene sú citované v použitej literatúre.

C.5 Literatúra a ďalšie pramene

Borovszky, S.: Magyarország vármegye és városai. Pozsony vármegye. Budapest 1905, s. 230.

Bednárík, R.: Maľované ohništia v oblasti Malých Karpát. Martin 1956.

Švecová, S.: Malomestské a mestské formy ľudového staviteľstva na západnom Slovensku.

In: Ľudové staviteľstvo a bývanie na Slovensku. Bratislava 1963, Červenka, J. – Demo, O. – Klobušická, P. – Slivka, M. – Grebeči, V.: Naše Vajnory, Bratislava, Vajnory 2008.

Slivka, M.: K najstarším dejinám Vajnôr. In: Červenka, J. – Demo, O. – Klobušická, P., Slivka, M. – Grebeči, V.: Naše Vajnory. Bratislava -Vajnory 2008, s. 19-28.

Slivka, M.: Vajnorský kostol. In: Červenka, J. – Demo, O. – Klobušická, P. – Slivka, M. – Grebeči, V.: Naše Vajnory, Bratislava, Vajnory 2008, s, 98.

Slivka, M.: Drobné sakrálne pamiatky. In: Červenka, J. – Demo, O. – Klobušická, P. – Slivka, M. – Grebeči, V.: Naše Vajnory. Bratislava -Vajnory 2008, s. 112.

Kalesný, F.: Stavebný vývoj a pamiatky. In: Červenka, J. – Demo, O. – Klobušická, P. – Slivka, M. – Grebeči, V.: Naše Vajnory. Bratislava -Vajnory 2008, s. 78-82.

Maďaričová, J.: Poddanská obec cirkevných feudálov (1237-1526). In: Červenka, J. – Demo, O. – Klobušická, P. – Slivka, M. – Grebeči, V.: Naše Vajnory. Bratislava-Vajnory 2008, s. 28-32.

Vývoj v rokoch 1526-1848. In: Červenka, J – Demo, O. – Klobušická, P. – Slivka, M. – Grebeči, V.: Naše Vajnory. Bratislava-Vajnory 2008, s. 32-45.

Horváth, V.: Bratislavský topografický lexikón. Tatran Bratislava 1990, s.

Podolák, J.: Vajnory – vlastivedná monografia. Obzor Bratislava 1987.

Ľudová architektúra a urbanizmus vidieckych sídiel na Slovensku, Bratislava, 1998, str.32,.

Vlastivedný slovník obcí na Slovensku. I. diel str.206 a 209, Veda SAV Bratislava, 1977,

Súpis pamiatok na Slovensku 1. diel str. 209-210, SÚPSOP a Obzor Bratislava 1967.

Etnografický atlas Slovenska, Slovenská kartografia, NÚ a Veda SAV 1990

www.vajnory.sk

Gregor, P./Gregorová, J./Kráľová, E.: Strešné krytiny na Slovensku v minulosti. Vývoj a premeny Tradičnej strešnej krytiny. Bratislava 2004

D. HISTORICKO –URBANISTICKÝ A ARCHITEKTONICKÝ VÝVOJ ÚZEMIA

Prírodný rámec obce určuje jej poloha (v centre sídla s n. v. 131 m) v Podunajskej nížine v styku Malých Karpát, tvoriacich prirodzené pozadie obce, otvorenej smerom na juh do nížiny. Obec obteká Čierna voda a toky z Račianskeho kanála s prepojením na Šúr.

Cez obec vedie miestna komunikácia s prepojením na diaľnicu D1. Vajnorská cesta sleduje okraj tzv. Bratislavskej terasy a klímou, ktorej vývoj sleduje takmer 100 rokov aj miestna meteorologická stanica, patrí k teplej a miernej klimatickej oblasti.

„ Vajnory sú mestskou časťou Bratislavy v nadmorskej výške 132-133 m n. m., na ploche s rozlohou 13,5 km² a majú 4 982 obyvateľov (k 31.12.2008). Rozlohou a počtom obyvateľov patria medzi menšie mestské časti hlavného mesta Slovenska. “

Administratívne sú súčasťou okresu Bratislava III. Vajnory ležia na hranici Národnej prírodnej rezervácie Šúr, ktorá je zaradená do európskej chránenej siete Natura 2000. Severná časť územia je súčasťou Chránenej krajinskej oblasti Malé Karpaty. V blízkosti mestskej časti sa nachádzajú Vajnorské jazerá, rozsiahla vodná plocha s čistou vodou, ktorá sa v posledných rokoch stala centrom kúpania aj Bratislavčanov.

Vajnory sú súčasťou Malokarpatskej vínnej cesty „(www.Vajnory.sk). V obci sa zachovávajú vajnorské špecifiká ľudového umenia so zvykmi, ktoré sa prezentujú na rôznych kultúrno – spoločenských podujatiach mesta Bratislavy, regiónu, Slovenska a aj pri medzinárodných stretnutiach. .

D.1 Historický a stavebný vývoj sídla

Obec Vajnory sa v písomných prameňoch z rokov 1208-1987 uvádza pod viacerými názvami: Zeleus, Zolose (1208), Sceleus (1226), Parachan (1237), Zeuleus, Warayan, Warachan, Parachan, Pracha (1297), Weinarn (1307), Weinarn alebo Paratschan (1313), Parachan, Dornyk, Weinarn alebo Warachan (1326), Parachan, Dornikh ľudovo Zeuleus (1358), Dornyk, Darnyk (1360), Szöllös (1363), Weynnarn (1439), Weynaren, Weynarn (1518), Pracz (1547), Wagnorský (1712), Weinern, Vainorienses (1791), Weinern, Vajnor, Bracsá (1793), Weinerdorf (1813, Praca, Bratsa (1814), Szöllös (1893), Vajnory (1921).

V prvých písomnostiach (1208, 1226) sa uvádzajú len varianty názvu Zeleus, ktorý vysvetľuje listina z roku 1358 ako ľudovú formu názvu Dornyk (Dvorník). Názov Parachan (od 1237) možno podľa názoru filológov odvodiť od dávnej profesie obyvateľov osady, vyrábajúcich strelné zbrane – praký – ešte pre devínske a bratislavské hradisko. Zaužívané pomenovanie jej ostalo i v časoch, keď sa tunajšie obyvateľstvo živilo takmer výlučne poľnohospodárstvom – zvlášť vinárstvom, ktorého produkty vyvážalo, preto získala obec i druhé, nemecké pomenovanie – Weinarn. Všetky tri názvy (Zeleus, Parachan, Dornyk) sa do polovice 14. stor. v písomnostiach prelínajú. Je však možné, že práve osada Zeleus (Dornyk) tu bola o niečo skôr, než osada Parachan. Ich lokalizovanie v dnešnom sídle nie je však predbežne určené – pre absenciu poznatkov z archeologického bádania. Z názvu by sa dalo usúdiť na existenciu dvoch osád z ktorých osada služobníkov hradu – Zeleus (z lat. Zelus – snaživý, horlivý a slovanského synonyma služobník - dvorník -

Dornyk) sa ďalej nerozvíjala v prospech osady Parachan a názov Weinern napokon prevážil, lebo označoval dávne prevažujúce zamestnanie obyvateľstva.

Obec Parachan (Prača – dnešné Vajnory) na úpätí Malých Karpát bola pravdepodobne už od 11. stor. majetkom ostrihomského arcibiskupa. Prvý raz sa objavuje v písomnom prameni v roku 1237 – týkajúcom sa majetkového sporu o územie medzi Račou a Pračou, na ktorom boli lesy a vinice. V roku 1297 sa stala vlastníctvom cisterciánskeho kláštora v Heiligenkreuzi výmenou za osadu Tvrdošovce. Správcu tohto majetku usídlili v Bratislave v kúrii na Michalskej ulici, ktorú konvent v roku 1307 od mesta odkúpil. V kupno-predajnej zmluve sa prvýkrát objavuje nemecký názov – Weinern, obsahujúci informáciu o hlavnej produkcii obyvateľstva – vinárstve, ktoré sa tu výrazne podieľalo na tvorbe kultúrnej krajiny a nepochybne bolo jedným z významných faktorov ovplyvňujúcich aj urbanizmus sídla.

Od 14. stor. mala však o dnešné Vajnory záujem aj Bratislava – v roku 1364 formou nájmu na desať rokov za 80 libier viedenských denárov. Po viacerých zmenách nájomcov sa dostala Bratislava v roku 1509 znovu k prenájmu Vajnor, ale v roku 1520 bol potvrdený nájom kastelánovi bratislavského hradu. Až v roku 1525 sa podarilo obec odkúpiť za 1050 rýnskych zlatých. Stala sa tak poddanskou obcou mesta Bratislavy na dlhý čas - až po zrušenie poddanstva – uplatnené k roku 1851.

V stredoveku je v obci evidovaný starý kostol – postavený v rokoch 1270 – 1279 na mieste Dnešného farského Kostola Sedembolestnej P. Márie (potvrdené archeologickým výskumom) . Zsväten bol už vtedy P. Márii, neskôr zsvätenie zmenili v prospech uhorského kráľa sv. Ladislava. V roku 1430 sa uvádza patrocínium P. Márie. V priebehu 16. stor. bol kostol dva razy vysväcovaný (1511 a 1586) najskôr v súvislosti so stavebnou obnovou - azda poškodeného v časoch vojenských príprav na boje s Turkami.

V 1. pol. 16. stor. začali obci pribúdať poddanské povinnosti – okrem ťažby dreva v obecných lesoch medzi Račou a Vajnormi, ktorým prispeli v r. 1551 na výstavbu proti tureckého opevnenia Bratislavy, sa už skôr rozmáhala rybné hospodárstvo, na ktoré tu boli veľmi dobré prírodné podmienky. Písomné pramene uvádzajú v roku 1542 výdavky na rybník a príjmy z rybolovu, výkazy o poľovačkách na diviaky i srnčiu zver v r. 1561 a dodávky obilia, ovsu a vína pre Bratislavu v rokoch 1572, 1589, 1597.

Obdobie protitureckých príprav znamenali pre obec i nemalé výdavky na ubytovanie a stravovanie vojska. V roku 1552 ubytovali španielske vojsko, v roku 1595 sa uvádzajú odvody pre valónskych vojakov a v r. 1604 mali Vajnory na starosti talianskych vojakov. Toto obdobie sa nepochybne negatívne podpísalo pod celkový stav domového fondu obce, ale výdavky na obecné zariadenie – najmä na opravu mostov (1585, 1680) sústavnou ťažbou dreva.

Podľa údajov z knihy poddaných z polovice 16. stor. mali Vajnory v tom čase 50 domov, približne 70 rodín (v niektorých domoch už v tom čase žili i dve rodiny) a celkove cca 280 obyvateľov. Medzi známe starousadlické rodiny, ktoré tu prežili ďalšie storočia, patrili už v r. 1546 Axamitovci, Grebečiovci, Nádašdyovci, Polákovci či Srnovci. Zo 17. stor. sú známe mená Brúder, Vitáloš, Zeman.

Od 17. stor. mala obec pravidelnú správu, zabezpečujúcu najmä hospodárenie pod dohľadom šafára, ktorý bol súčasne členom bratislavskej mestskej rady. Pôsobila tu i mestská rada na čele s richtárom a piatimi prísaznými, samostatný vinohradnícky richtár – poreg, hájnik a lesník, ktorí mali na starosti obecný

les a chov zveriny. Zo záznamov o výdavkoch z hospodárenia obce je známe, že platila i obecného šenkára, mäsiara a priebežne zamestnali i tesárov, železiara, zámočníkov a kováčov. Zvlášť dôležitá bola funkcia vinohradníckeho richtára, lebo z vína plynuli pre mesto najväčšie zisky. Časť viníc vlastnili Vajnorčania, najväčšie vinice patrili Pálffyovcom - dedičným bratislavským županom. Z roku 1693 sa uvádza záznam o výrobe burčiaku vo Vajnoroch.

Výraznejší rozvoj obecného hospodárstva nastal v 18. stor. v oblasti vinárstva. Z roku 1704 pochádza správa o založení strážnych búd vo vinohradoch, z produktov sa spomína v r. 1710 výroba a predaj muštu. V obci sa objavuje v r. 1709 ako samostatná profesia chovateľ dobytky, 1734 sklenár, 1736 založili výrobu tehál (zrejme rozšírenie murovanej zástavby z pálenej tehly), v r. 1739 sa uvádza výsek mäsa, 1741 výčap. Z ďalších hospodárskych zariadení mali nepochybne veľký význam majere – v roku 1725, 1775 uvádzaný mestský majer, rybné hospodárstvo uvádza v r. 1726 veľký rybník a nový rybník, v r. 1728 malý rybník. Ku koncu 18. stor. - 1797 pribudol v katastri obce ešte Schweitzerov majer a do roku 1821 Kasmacherov majer.

Výraznejšie sa zveľadila i obec – v roku 1730 uvádzajú pramene riešenie dlažby, v r. 1733 vybudovali faru, v r. 1744 zriadili čerpadlovú studňu. Do siluety obce pribudla nová dominanta – barokovou prestavbou resp. rozšírením starého stredovekého kostola v roku 1783. Súčasne – v súlade s nariadeniami cis. dvora – zrušili príkostolný cintorín a nový zriadili už v dnešnej polohe. Tak ho zobrazuje i mapa 1. vojenského zamerania z rokov 1782-1784 (*príloha 1*).

V obci pribudla v r. 1781 novozriadená farská škola a v roku 1804 sýpka. V tom istom roku postihla obec povodeň.

Súkromná výstavba akiste zužitkovávala materiál z domácej tehelne, možno teda rátať s narastajúcim uplatnením odolnejšieho materiálu vo väčšom počte súkromných obytných stavieb rozširovaním zástavby do dvora metódou priradovania obytných jednotiek, čo sa dodnes prejavuje väčším počtom parcelných čísel zlúčených do jedného dlhého dvorového krídla, avšak so zachovaním výškového členenia zástavby do menších úsekov, zvýraznených výškovým odsadením štítových múrov. Nový, voči ohňu odolnejší materiál - tehla, umožnil väčšie rozšírenie klenieb aj v obytných priestoroch – väčšina zachovaných príkladov obytných domov z trvácneho materiálu pochádza z 1. tretiny až polovice 19. stor.. **Podstatnejšiu premenu možno však predpokladať až po veľkom požiari celej obce v roku 1841.** Po ňom sa vo Vajnoroch zachoval len relatívne malý počet súkromných drevených stavieb – ako ich zachytáva ešte katastrálna mapa z r. 1895 (*príloha 5*). Boli to stodoly ukončujúce zástavbu pozemkov na severnej a južnej strane sídla - menšia časť z nich bola už v plnom rozsahu murovaná. S celkovou popožiarovou obnovou stavebného fondu nepochybne súvisí i regulácia ciest v roku 1845.

V roku 1851 sa obec osamostatnila od Bratislavy, ale celé ďalšie polstoročie sa na jej zveľadení výraznejšie neprejavilo. Na prelome 19. a 20. stor. mali Vajnory 1769 obyvateľov a murovanú zástavbu, ktorej funkčnú štruktúru veľmi presne zobrazuje už citovaná katastrálna mapa z roku 1895. Ku koncu 19. stor. sa na území obce spomínajú viaceré drobné sakrálné architektúry – malé kaplnky a kríže. Okrem tých, čo sa zachovali dodnes – NKP sv. Florián (1832), Kaplnka sv. Jána Nepomuckého z 2. pol. 18. stor., obnovená v r. 1884 a kríž na východnom konci PZ – z roku 1835, ktorým nahradili drevený kríž z roku

1792, sa v prameňoch spomína ešte Kaplnka Krista Pána z 18. stor. na neidentifikovanom mieste a viacero krížov, zobrazených na vojenských mapách – pri krížení ciest na severnej i južnej strane, podľa ktorých sú pomenované i niektoré hony – Pod Krizsom v južnej časti, kde bol v 19. stor. zriadený malý cintorín, U Krizsa – pri ceste k železničnej stanici a Pod Krizsom – myslí sa ním kríž z r. 1835 na východnom konci pôvodnej zástavby – dnes za východnou hranicou pamiatkovej zóny.

Postupným premenám obce vo väčšom rozsahu dochádzalo až v 1. desaťročí 20. stor. a najmä po vzniku 1. ČSR v súvislosti s novou politickou klímou. V prospech hospodárskeho napredovania založili v r. 1919 Potravínové družstvo, ktorého členskú základňu tvorili najmä roľníci, robotníci, remeselníci a železničiari. Patrili mu v obci dva obchody a výčap.

Už v priebehu 2. svet. vojny – v roku 1941 dostali Vajnory návrh pričleniť sa k Bratislave, realizoval sa však až po skončení vojny – v roku 1945 a v nasledujúcom roku predĺžili do obce i bratislavskú mestskú hromadnú dopravu.

Povojnové aktivity v rozvoji obce sa začali rokom 1947 v ktorom prestavali staršiu radnicu do dnešnej podoby, postavili materskú školu a zdravotné stredisko. Od septembra 1950 začalo svoju činnosť JRD. Individuálna výstavba obce pokračovala najskôr popri tzv. hradskej smerom k Bratislave a na opačnej strane k Čiernej vode, výraznejšie sa však rozšírila aj na juh smerom k stanici a na sever. Výrazom novej doby bolo i poslovenčenie názvov chotárných častí (viaceré boli len písané maďarskoutranskripciou). V roku 1963 vybudovali cestný nadjazd a postupne sa modernizovala aj infraštruktúra obce. Výrazné premeny v blízkom okolí obce – zväčša priemyselnou zástavbou v nadväznosti na diaľnicu D1 – sa udiali najmä v poslednom uplynulom desaťročí – po roku 2000.

D. 2 Zásadné urbanistické vývojové etapy sídla

Na stanovenie urbanisticko-historického vývoja sídla, najmä jeho najstaršieho, východiskového urbanistického základu, dodnes nemáme dostatok exaktných poznatkov. Historické pramene s nepriamymi časovými a vecnými údajmi k urbanistickému a stavebnému vývoju obce možno považovať len za indície, s ktorými je možné pracovať na základe známych analogických vývojových situácií v iných sídlach s ich logickou aplikáciou na Vajnory.

Na základe takto stanovených kritérií možno v prvej etape vývoja, určenej nálezom tredovekého murovaného kostola z poslednej štvrtiny 13. stor., predpokladať, že tento kostol tvoril centrum stredovekej osady s názvom Zeleus, alebo Dvornik. Rozsah osady ani jej presnejší pôdorys však nie je známy. Analogicky možno predpokladať, že jej súčasťou bol na východnej strane blok parciel medzi Baničovou ul. a ul. Za farou, prípadne zástavba na severnej strane Osloboditeľskej ul. Vývoj obojstrannej zástavby Roľníckej ulice však výrazne zmenil význam priestoru pred kostolom, ktorý má charakter „návsí“, presunutím hlavnej zástavby k novovytvárajúcemu sa centru na osi cestnej komunikácie medzi Bratislavou a Čiernou vodou.

Do priestoru pred kostolom sa celý južný blok obracal hospodárskou zástavbou – drevenými humnami – ešte v závere 19. stor. a možno predpokladať, že sa tento stav fixoval dlhší čas, pravdepodobne však už od 17. stor., čiastočne príchodom nového obyvateľstva – i z radov Chorvátov, utekajúcich zo svojej

krajiny pred Turkami. Obec s 50 domami – akou boli Vajnory v 16. stor. - by bola zaberala zrejme len priestor okolo návsi.

Exaktnejšiu predstavu ponúkajú najstaršie známe mapy Vajnor z 1. a 2. vojenského zamerania, ktoré sú však veľmi mladé – pochádzajú až zo záveru 18. stor. a z 1. pol. 19. storočia. Napriek schematickému zobrazeniu určujú rozsah vtedajšieho sídla nielen náznakom základnej uličnej siete, ale aj jeho dĺžky – postavením kaplnky a kríža na oboch koncoch jeho centrálnej osi. Tento rozsah pretrvával až do začiatku 20. stor. a zachytáva ho i katastrálna mapa z roku 1895, predstavujúca vo svojej dobe veľmi presné meranie i situáciu zástavby parciel. ***V tejto etape, ktorá na dlhší čas uzatvorila urbanistický vývoj obce, došlo i k podstatnej výmene zástavby v dôsledku veľkého požiaru v r. 1841, preto možno práve túto etapu urbanistického vývoja Vajnor pokladať za východisko chránených pamiatkových hodnôt pamiatkovej zóny v jej súčasnom rozsahu*** – až na dva domy na juhozápadnej strane a cca 6 domov na severovýchodnej strane Roľníckej ulice – ako je vyznačené vo výkrese D1 prerušovanou čiarou, zobrazujúcou skúmaný rozsah územia bez ohľadu na líniu vyhlásenej pamiatkovej zóny, patriacich do stavebného fondu obce ku koncu 19. storočia.

K výraznejšiemu rozširovaniu zastavaného územia pristúpili akiste až po vzniku 1. ČSR, po roku 1919 v súvislosti s novými politickými i hospodárskymi podmienkami – pokračovaním výstavby na oboch koncoch pozdĺžnej osi – Roľníckej ulice s dodržiavaním tradičnej urbanistickej schémy – ktorú zohľadňoval predchádzajúci rozsah pamiatkovej zóny pred jej zúžením v roku 2008.

Posledný a najvýraznejším rozširovaním zástavby na území Vajnor je obdobie od 60. rokov 20. stor. po súčasnosť, v ktorom sa spravidla dodržiavali urbanistické podmienky v súlade s charakterom tejto lokality. Proces rozširovania sídla sa týkal zväčša individuálnej výstavby v prostredí záhrad a ako dokladajú i letecké pohľady – okrem výstavby bytoviek na južnej strane Osloboditeľskej ulice a najmä bloku na južnej strane Tomanovej ulice - nepredstavujú negatívny vplyv na zachovanie charakteru Vajnor ako vidieckeho, vinohradníckeho sídla.

E. CHARAKTERISTIKA PAMIATKOVÝCH HODNÔT ÚZEMIA

Dôvodom vyhlásenia historického jadra Vajnor za pamiatkovú zónu bola ochrana centrálnej historickej časti obce, historickej urbanistickej koncepcie, jej pôdorysu a základnej historickej štruktúry zástavby parciel domami so záhradou – ako reprezentanta neopevneného vidieckeho sídla z 19. až do 40. rokov 20. storočia. Toto územie predstavuje historické urbanisticko – architektonické štruktúry, skladajúce sa zo zachovaných pamiatkových hodnôt hmotnej a nehmotnej povahy.

E.1 Pamiatkové hodnoty územia hmotnej povahy

Jednotlivé typy štruktúry a prvky územia sú graficky znázornené na výkrese E.1 a sú nasledovné:

a/ Silueta a panoráma územia:

Obec svojou polohou v severnej časti Podunajskej nížiny v styku Malých Karpát, tvoriacich prirodzené pozadie obce, otvorenej smerom na juh do nížiny. Takmer úplná okolitá rovina neumožňuje

výrazné vnímanie jej panorámy alebo siluety. V diaľkových pohľadoch zástavba spolu s hmotou zelene splýva a vytvára vodorovnú štruktúru s čiastočnou, bielou dominantou farského kostola.

Silueta obce je vnímateľná z troch stanovísk:

- zo severu z Rybníchej ulice a cesty k „majeru“
- z juhu z prístupovej cesty D1 na západnú stranu Vajnora ku kruhovému objazdu
- z ulice Pri mlyne za železničným priecestím. Tieto siluety sú vyznačené v diaľkových pohľadoch č. 1-3 na mape D2.

b/ Vonkajší a vnútorný obraz územia

Vonkajší obraz územia pamiatkovej zóny je daný siluetou obce z prístupových ciest na severnej a južnej strane (viď predchádzajúca kapitola). Pre vnútorný obraz obce je rozhodujúci súčasný stav v konfrontácii s historickými mapovými podkladmi, najmä s mapou z roku 1895. Tento rok už exaktne dokumentuje stav celej zástavby podloženej aj parcelnými protokolmi k domom, kde sú už uvedení aj ich konkrétni majitelia a charakter zástavby so základným vyjadrením funkcie objektov a priestorov.

Pre vnímanie vnútornej hmotovo - priestorovej kompozície sídla sú charakteristické pohľady na Roľnícku, Baničovu a Osloboditeľskú ul. s dotvárajúcimi priestormi parku Pod lipami a na Nám. T. Zemana.

Tieto pohľady sú vyznačené na mape F a vyhodnotené v kap. F.

Historický priebeh ulíc dokumentujú mapy z vojenských mapovaní a katastrálna mapa z roku 1895(*príloha*).

Roľnícka ulica – hlavná, centrálna ulica – smer východ- západ (*na mape z roku 1895 bez mena*) je centrálnym priestorom obce vnímateľným zo západnej a južnej strany vretena – jeho koncov. Jeho fokusovým stanoviskom - bodom - je na západnej strane kaplnka sv. Jána Nepomuckého, od ktorej je pohľad na zástavbu a priestor ulice smerom na východ. Dve šošovkovito sa rozširujúce ulice majú v strede plochy zelene a plochy na parkovanie alebo oddych. Na východnej strane je opačný pohľad na západ od novogotického kríža. Zo stredu obce je východným bodom vnímania priestor ohraničený fasádami domov pri soche sv. Floriána, kde je hlavným akcentom vnútorného obrazu úprava prevažne trávnatých plôch a stromoradie po oboch stranách pred domami.

Túto plochu ohraničuje aj uličná – stavebná čiara daná hlavnými fasádami „prvých“ domov na dlhej parcele dopĺňaná čiastočne zachovanými predzáhradkami, chodník a vstupy s parkovaním pre jednotlivé domy.

Baničova ulica– smer severo- západ – *v roku 1895 bez mena*. Spája priestor farského kostola s cintorínom s dnešným parkom Pod lipami a Námestím Titusa Zemana s Roľníckou ulicou. Zástavba na severozápadnej strane ulice s priestorom parku dotvára vnútorný obraz tejto časti zóny najmä priestorom areálu kostola s murovanou ohradou a jednou z kaplniek kalvárie - pôsobiacim aj dnes mimoriadne rurálnym, malebným dojmom. Uličná – stavebná čiara je tvorená opäť fasádami „prvých“ domov s chodníkmi, prístupovými cestami na parcelu a predzáhradkami.

Osloboditeľská ulica – smer východ – západ, *v roku 1895 bez mena*. Na severnej strane sa zachovala časť zástavby od dnešnej Jačmennej ulice po Základnú školu Jána Pavla II. - na historickom mieste, pri kostole. Parcely v smere sever – juh boli kratšie ako ostané v obci a končili pri veľkých poľných pozemkoch *Nad*

jazerkom. Dnes je táto ulica rovnobežná s Roľníckou ulicou a na severnej strane ostalo v základe 5 domov z 19. storočia – sú prestavané a modernizované s upravenou predzáhradkou, naznačujú „starobylosť“ priestoru. Kontrastom k tomuto „historizujúcemu“ drobnému obrazu interiéru ulice je druhá, južná strana, kde sa striedajú štvorpodlažné bytové domy s nízko podlažnými domami - najmä doplňujúcej občianskej vybavenosti. Nevyváženosť priestorového obrazu „milosrdne“ zakrýva pás verejnej zelene s chodníkom.

Uličná – stavebná čiara k domom č. 3 až 13 je podobná ako na Roľníckej a Baničovej ulici.

Námestie Titusa Zemana je trojuholníková plocha medzi parkom Pod lipami, Osloboditeľskou a Baničovou ulicou a oplotením kostola, *v roku 1895 bez mena a tvorila ho plocha pred oplotením kostola bez označenia*. Námestie je dnes plochou zelene ohraničenou cestou a chodníkom s prístupom do kostola, do zadnej časti školy s pristavaným obytným domom. Námestie spolu s parkom Pod lipami v 19. storočí tvorilo neupravenú trojuholníkovú plochu pred kostolom a na ňu nadväzujúcu severnú murovanú zástavbu domov na Baničovej a Osloboditeľskej ulici spolu s prevahou drevených stavieb na južnej strane tejto plochy.

Park Pod lipami je plochou zelene ohraničenou Baničovou ulicou, zadnými časťami domov z Roľníckej ulice a začiatkom Osloboditeľskej ulice, *v roku 1895 bezmenná komunikačná plocha s prístupom do domov, kostola s cintorínom a k zadným časťami domov z Roľníckej ulice s drevenými stodolami*. Na západnej strane zadných parciel boli 3 murované stavby. *Na fotografiách z roku 1926 a 1942 (v prílohe) je to neupravená plocha, slúžiaca v zime azda aj na korčuľovanie*.

Dnešná lichobežníková plocha je „parkovo“ upravená, rozdelená chodníkmi v strede s novodobou plastikou v tvare V k oslobodeniu Vajnor ČA v roku 1945. K parku patrí aj priečne pozdĺžna plocha na južnej strane s novodobou a nevhodnou obdĺžnikovou budovou občianskej vybavenosti (sporiteľňa, pošta a samostatný obchod), ktorou sa narušili zadné časti parciel domov č. 159 až 205 z Roľníckej ulice, kde boli v 19. storočí murované stavby.

Ostatné ulice – vo vnútornom obraze sídla ako bežné vnútro-obecné komunikácie dotvárajú celkový charakter bývalého vidieckeho sídla, nie sú označené ako chránené, ale dotvárajú vnútorné prostredie obce:

Ulica Pod lipami – smer sever-juh – v strede obce bola v roku 1895 bez mena. Na nároží s Roľníckou ulicou stáli pozdĺžne murované domy pokračujúce drevenými stavbami až po koniec ulice na dnešnej Osloboditeľskej ulici a parku Pod lipami. Ulica spája severo - južne Roľnícku ulicu s farským kostolom, Osloboditeľskou ulicou a parkom Pod lipami. Západné nárožie s Roľníckou ulicou zvyrazňuje hostinec Pod lipami s ostatnou plochou dvora a záhrady až po novostavbu občianskej vybavenosti a susediacu Bakchus vilu. Na východnej strane je pozdĺžny dom č.159 -167 s prestavanými dvorovými krídlami až po dve novostavby rodinných domov na ich parcele na severnej strane spolu s domom č.169 až 173.

Jačmenná ulica – smer sever -juh, *v roku 1895 bez mena*, na západnej strane Roľníckej ulice, ktorú spája s Osloboditeľskou ulicou, je v 19. storočí evidovaný pozdĺžny dom č. 101– dnes už rozšírený s pôdorysom tvaru L, ktorý má do ulice oplotenie dvora s prestavanými dvorovými krídlami. Celá západná strana má do ulice orientované dvory – dnes predzáhradky s ukončením novostavbou izolovaného rodinného domu s oplotením pri garážach, patriacich k novodobým bytovým domom na Osloboditeľskej ulici a ukončujúcich PZ na tejto strane sídla. Ulica, v prechode na ulicu Osloboditeľov, je narušená stavbami obchodov, navyiac

na západnej strane odbúraním domu sa rozšíril parameter ulice a uličná čiara je vytvorená chodníkom a oplotením j dvorom domov č. 1901 na Roľníckej ulici a č. 3, 7, 9 na Jačmennej ulici.

Východnú stranu ulice na nároží ukončuje dvojpodlažná budova Obecného úradu, za ktorou sú dve samostatné, novodobé – typizované prízemné stavby občianskej vybavenosti – obchodné prevádzky.

Rybničná ulica – smer sever-juh, v roku 1895 bez názvu. Jej ukončenie na západnej strane k Roľníckej ulici v rámci PZ tvorí pozdĺžny dom č. 31 s datovaním do roku 1884 (reštaurácia Pri kaplnke), s dvojsovou fasádou so štítom s motívmi novodobého vajnorského ornamentu. Do ulice je orientovaná hladká fasáda jeho dvorového krídla. Ulicou prechádza hranica PZ po zadnú časť parcely s novostavbou rodinného domu a pri garážach k bytovým domom s kotolňou na nároží. Ulicou sa prechádza ďalej na sever k Vajnorským rybníkom a k územiu Pri majeri na Púchovskú cestu do Rače a Pezinka.

Ulica Na jarku – smer sever - juh, v roku 1895 tiež bez názvu, je spojnicou k pozemkom na južnej strane obce - s historickými názvami: Male Stepnice, Pod Krizsom, Hrube Stepnice a Langrub. Spája takmer v strede Roľnícku ulicu pri soche sv. Floriána s Tomanovou ulicou a ulicou Za humnami. Obe strany ulice ohraničujú dvorové krídla domov z Roľníckej ulice č. 210 a 218-220. Na oboch zadných častiach parciel týchto domov sú už postavené samostatné rodinné domy.

Ulica Pri mlyne – smer sever-juh, v roku 1895 tu bolo na jej západnej strane územie tzv. *Za zahradi a Malé zahradi*, na východnej strane *Male Stepnice*. Ulica Pri mlyne prechádza severným smerom cez Roľnícku ulicu na Rybničnú ulicu, na juh pokračuje k železničnej stanici Vajnory a na Seneckú cestu. Ulicou prechádza hranica PZ – na západnej strane popri hladkých múroch dvorových krídiel, končiacich na ulici Za humanmi..

Tomanova ulica a ulica Za humanmi – smer východ - západ, v roku 1895 jej južnú stranu tvorili parcely pozemkov v časti *Male Stepnice a Pod Krizsom*. Prechádzajú od ulice Pri mlyne až po východný koniec Roľníckej ulice, kde sa súčasne končí i obec a pokračuje cesta smerom na Chorvátsky Grob. Nevytvárajú v celom priebehu rovnú líniu, ale kopírujú nerovnaké ukončenie parcelácie, ktorá je zadnou časťou každej parcely z Roľníckej ulice. Ulica Za humanmi je v západnej polovici doplnená novými rodinnými domami, na východnej strane je Tomanova ulica doplnená prístupovou cestou s parkoviskami k bytovým domom, ktoré narušili historické členenie parcelácie na južnej strane. V budúcnosti budú tvoriť južnú paralelu Roľníckej ulice od hlavnej prístupovej cesty na západe po koniec obce na východe. Severnú stranu ulíc ukončujú parcel z Roľníckej ulice, na ktorých sú v prevažnej miere situované záhrady s nerovnako ukončenými dvorovými krídlami domov s hospodárskou funkciou, často aj s dvomi nadzemnými podlažiami. V minulosti stáli na nich drevené i murované stodoly, ktoré postupne zanikajú (dve ruiny dosiaľ stoja za domom č. 170-172) a nahrádzajú ich postupne nové rodinné domy rôznej (viď súčasnú fotodokumentáciu a príloha k E. g. 4) architektonickej kvality. Tomanova ulica a ulica Za humanmi boli už v roku 1895 obojstranne, nie však v súvislom rade, zastavané drevenými i murovanými hospodárskymi objektami až po ulicu Pri mlyne. Tomanovou ulicou a ulicou Za humanmi prechádza dnešná hranica PZ .

Ulica Za farou – je rovnobežná s Baničovou ulicou a severo-južne spája ulice Pri struhe a Na doline. V roku 1895 sa táto časť s úzkymi lánmi polí nazývala *Na konci*. Na západnej strane kolmo na uličnú čiaru sú

ukončenia parciel domov z Baničovej ulice s kedysi drevenými stodolami – humnami. Parcely domov končili v jednej línii, ktorá vytvorila západnú stranu ulice. Jej východnú stranu ohraničovala prvá z úzkych pozdĺžnych parciel, končiacich na juhu drevenými stodolami, ktorých línia založila neskôr ulicu Kataríny Brúderovej. Celé územie dnešnej obce v časti Na konci malo pozdĺžne, severo – južne orientované parcely polí, bez zástavby. Z ulice je pohľad na otvorené záhrady a dvory s pozdĺžne usporiadanými stavbami. Na 1. vojenskom mapovaní (*príloha 1*) je na mieste ulice zaznačená len poľná cesta, prechádzajúca okolo kostola, ktorý je schematicky zobrazený rovnako, ako domy na prístupovej ceste k nemu. Pokračovanie južnej časti ulice v zatáčke, vyúsťujúcej pred východným krížom na konci obce, obsahuje už mapa z 3. vojenského mapovania (*príloha 3*). V súčasnosti je táto strana ulice pomerne rovnomerne rozparcelovaná (priečne na historickú líniu polí) a obsahuje postupne vznikajúcu výstavbu nových, prízemných rodinných domov (viď fotografie súčasného stavu) s využívaným podkrovím. Ulicou prechádza hranica PZ.

Ulica Kataríny Brúderovej – je spojnicou medzi Baničovou ulicou a ulicou Za farou, kde v roku 1895 boli situované na južnej strane stodoly a na severnej strane „dlhý“ dom z Baničovej ulice. Dnes sú na južnej strane novostavby rodinných domov. Na východnej strane sa aj na túto ulicu napája ulica bez názvu, ktorou je cez Roľnícku a Kúkoľovú ulicu napojená na Tomanovu ulicu v južnom bloku domov. Časťou ulice Kataríny Brúderovej prebieha dnešná východná hranica PZ.

Kúkoľová ulica – vznikla na mieste poľnej cesty, oddeľujúcej na východnej strane poľa od posledného domu obce (dnes č. 298) v časti zvanej Pod Krizsom. Na juhozápadnej strane určoval jej hranicu obvodový múr obytnej i hospodárskej časti domu, neupravený na spôsob fasády. Východná strana pôvodne poľnej cesty hraničila s poľnohospodárskou pôdou na parcelách s osou, prebiehajúcou od SZ na JV, radených vedľa seba východným smerom. V roku 1895 i neskôr určovala východný koniec obce.

c/ Funkčné využitie územia

Obec, ktorá bola do roku 1946 samostatnou vinohradnícko – poľnohospodárskou obcou, je dnes prímestskou, prevažne obytnou aglomeráciou – satelitom hlavného mesta Bratislavy. Táto zásadná zmena funkčnej štruktúry obce – kontinuálnym vývojom do súčasnosti, sa prejavila najmä vo funkciách zástavby domov. Na parcele, kde funkčne narastala zástavba podľa rozrastania rodiny, sa postupne radením za sebou stavali bytové jednotky s doplnením hospodárskych objektov. Po roku 1948 samostatná hospodárska činnosť zanikala a tým sa aj postupne menili hospodárske prístavby na bývanie.

Domy dovtedy prakticky ako samostatne hospodáriace jednotky roľníkov – vinohradníkov sa po roku 1948 zmenili na obydlia síce prevažne v poľnohospodárstve pracujúcich ľudí, ale len s väzbou na svoj malý „záhumienok“ a neskôr na spoločné hospodárenie alebo inú formu zamestnania. Najmä hospodárske objekty na parcelách strácali svoju funkciu. Funkcia bývania však zostala zachovaná ako v individuálnych rodinných domoch, tak aj s doplnením viacpodlažných bytových domov s príslušnou vybavenosťou. Funkcia obce ako obytnej prímestskej zóny sa týmto potvrdila a narastal aj tlak na ďalšiu výstavbu. Vyhlásením obce za pamiatkovú zónu sa podarilo zachovať urbanisticko - architektonickú štruktúru a aj vidiecky ráz obce.

Zmena spoločensko-politickej situácie po roku 1989 zásadne neovplyvnila primárnu obytnú funkciu

obce, zvýšili sa však nároky obyvateľov na komfort bývania, ktoré ovplyvňujú aj bývanie v tradičných rodinných tzv. dlhých domoch v centrálnej a chránenej časti obce.

Podľa demografických údajov mala obec k 31.12.2008 na rozlohe 13,5 km² 4 982 obyvateľov, bývajúcich prevažne v rodinných domoch so záhradami. Chýba však údaj o počte obyvateľov bývajúcich na území pamiatkovej zóny a údaj o cenových domácnostiach.

d/ Pôdorysná historická schéma

Pôdorysnú historickú schému sídla tvorí Roľnícka a Baničova ulica s Námestím Titusa Zemana, ktoré vytvárajú základnú pôdorysnú a kompozičnú osnovu obce s dominantou stredovekého Kostola Sedembolestnej Panny Márie.

Z týchto dvoch schém sa odvíjajú paralelné – okružné, i priečne ulice. Dve hlavné urbanistické kompozičné osi obce vytvárajú tým aj základnú orientáciu obce v smere východ – západ s miernym natočením Baničovej v smere juhovýchod – severozápad.

Roľnícka ulica – dnes hlavná ulica obce je formovaná do tvaru pomerne dlhej šošovky z dvoch ulíc má v strede zelený pás stromov, trávnikov s chodníkmi a pevnými plochami na parkovanie. Vytvára tak typickú dedinskú – obecnú návés, ktorá je spojená priečnymi ulicami s 2. časťou urbanistickej štruktúry obce situovanej pri kostole – Baničova a ulica Osloboditeľov.

Baničova ulica a priestor pred kostolom – Námestie Titusa Zemana spolu so severnou stranou ulice Osloboditeľov je urbanistickou štruktúrou nadväzujúcou na severovýchodnej strane na zástavbu prakticky „za humnami“ hlavnej Roľníckej ulice

Výraznú východo – západnú pôdorysnú osnovu obce plošne vymedzuje pozdĺžne a pomerne pravidelné radenie úzkych parciel, ktoré sú na pôdorysnú osnovu kolmé, vždy s hlavným – prvým domom do ulice a postupným radením zástavby na parcele. Parcely sú dodnes ukončené záhradou – vinohradom, historicky často aj s drevenou stodolou – humnom.

V súlade s osovým radením parciel sú situované aj „prepájacie“ ulice medzi dvomi základnými urbanistickými štruktúrami – Jačmenná ulica a ulica Pod lipami smerom ku kostolu, a v južnej zástavbe ulica Na jarku, ktorá sa napája na okružné ulice - Tomanovu a Za humanmi. K okružným uliciam patria aj ulice Pri mlyne, Rybničná, Osloboditeľská, Šaldova, Za farou, Pri pastierni a Kúkoľová ulica, ktoré tvoria aj hranicu pamiatkovej zóny.

V pôdoryse pamiatkovej zóny sa okrem záhrad a dvorov uplatňujú i plochy verejnej zelene s cintorínom a často aj predzáhradkami domov na Roľníckej, Baničovej a Osloboditeľnej ulici, v parku Pod lipami a na Námestí Titusa Zemana. Prirodzenou súčasťou pôdorysu je aj plocha parku Ferdiša Jurigu nachádzajúca sa už mimo pamiatkovej zóny.

e/ Dominanty územia

Rímsko – katolícky Kostol Nanebovzatia P.Márie je v kompozícii pôdorysu obce jediným dominantným prvkom zvýrazneným murovaným oplotením so vstavanými zastaveniami krížovej cesty , s dvomi

domami smútku – márniciami a cintorínom. K tejto dominantnej štruktúre kostola patrí aj historická Základná škola Jána Pavla II, ktorá spolu s kostolom vytvára v pôdoryse celej obce dominantnú skupinu budov na severnej strane zóny spolu s cintorínom a parkmi.

f/ Parcelácia a rozsah jej zachovania

Urbanistickú štruktúru určuje zachované jednotlivé radenie parciel v uličnej osnove, ktorej nosnú kostru tvorí Roľnícka a Baničova ulica s doplnujúcimi „prepájacími“ a okružnými ulicami.

Podľa zachovaných mapových podkladov je parcelácia dokumentovaná od polovice 18. storočia s jej definitívnym zakreslením do katastrálnej mapy a jej protokolov z roku 1895.

Základom je dlhá a úzka parcela jednostranne alebo dvojstranne zastavaná. Zástavba na parcele je prakticky viac ako 50% jej plochy vrátane plochy dvora. Zadná časť parcely – jej 2. polovica, patrí záhrade a vinohradu.

V zásade má parcela šírku od 10-15, výnimočne aj 20m a dĺžku od 80 m po 135 m.

Rámcovo je pomer medzi šírkou a dĺžkou parcely od 1: 6 po 1:10 s plochou cca od 800m² po 1300 m²

K tomu je priemerná šírka traktu obytných domov 5-7 m pri domoch tvaru L a U do 12-14 m.

g/ Charakteristika spôsobu zástavby parciel – objektová skladba

Zástavbu na parcele tvoria prevažne prízemné 1-traktové stavby, ktoré sú dnes prevažne rodinnými domami. Sú situované na pozdĺžnych parcelách osadené radením vedľa seba ako tzv. dlhé domy (*Ludová architektúra a urbanizmus vidieckych sídiel na Slovensku, Bratislava, 1998, str. 32*). Jednotlivé bytové jednotky sú 2 alebo 3-priestorové, radené po troch až štyroch do hĺbky dvora. Za obytnými jednotkami stoja 1-traktové, jedno - dvojpriestorové hospodárske stavby.

Vo Vajnoroch definujeme základné typy domov v zástavbe, ktoré sú konštrukčne 1-traktové s tvarovaním pôdorysu:

- pozdĺžne na parcele – obojstranne alebo jednostranne zastavanej s vjazdom a dvorom, ktoré vytvárajú striedanie dvoj-trojosových fasád s bránou a oplotením – Roľnícka ul. č. 201-3-5, 164-6-8, 187, 139-41-43, 65 – 67, 88-90, Baničova ul. č. 20 – 60, 74 - 76 a NKP č. 18.
- tvaru L s neprekrytým vjazdom alebo s krytým prejazdom, ktoré tvoria pozdĺžnu 3- až 5-osovú fasádu – ostatné domy na Roľníckej ulici,
- tvaru U s centrálnym prejazdom a zástavbou na oboch stranách parcely a so širokou (aj 15 m) fasádou - Roľnícka č. 258-262, 264-266, Baničova č.14 – budova fary.

Takmer všetky domy majú pod uličnou časťou plytko klenutú vínnu pivnicu.

Klenutá plytká klenba na spôsob českej placky v tzv. predných izbách je aj dnes v ojedinelých prípadoch lemovaná plytkými štukovými zrkadlami č. d. 56, 114. Ojedinele mala v strede štukové zrkadlo s datovaním, prípadne iniciálami majiteľa. Napr. v tzv. „Modrom dome na Roľníckej č. d. 56, je datovanie 1898. Ojedinele sú zachované aj iné datovacie prvky – napr. v dome č. 114 – Vinotéka Regius má nápis na tráme v priestore bývalej čiernej kuchyne: Jozef Nadasdy 1886.

Vstup na pôjd bol, alebo aj v súčasnosti je rebríkovým schodiskom z prejazdu (Modrý dom), alebo z dvora cez „vikier“ v streche (NKP č- 688/0). Vybavenie domu – dvere, okná mali jednoduchý pravouhlý tvar. Okná boli dvojité - dnu a von otvárané (zachované najmä v Modrom dome, vo vinotéke a v NKP). Alebo mladšie už dnu otváravé. Staršie okenné výplne sú dnes väčšinou vymieňajú (najmä z dôvodu šetrenia vykurovania) za nové euro – okná. Dvere boli prevažne drevené jedno – alebo dvojkrídlové v drevených zárubniach s kazetovaním dnes zachované a prezentované najmä v Modrom dome.

Hospodárske stavby, ako súčasti obytných domov, stratili svoju primárnu funkciu a dnes sú postupne upravované – prestavované alebo nahrádzané novou hmotou v súvislosti s úpravou na bývanie. Ak boli tieto stavby 2-podlažné mali väčšinou klenbičky do traverz – typické pre koniec 19. až začiatok 20. storočia.

Z typickej jednopodlažnej historickej zástavby z konca 19. storočia sa vymykajú tri dvojpodlažné budovy: Obecný úrad č.109, hostinec Pod lipami č. 157 a dom so secesnou fasádou č. 104-112. Svojím objemom presahujú jednotnú štruktúru zástavby a pôdorysne nerešpektujú pozdĺžnosť zástavby.

Jednopodlažnosť tradičnej zástavby dnes presahujú i domy na Roľníckej ul.: na SZ strane č.39-41, 43-49, 51-55, 145-147, 169-173, 175, 217-219, 227-229, 241-243-245, 247-249, 255-257; na JV strane č. 104-112, 224, 226, 230, a najnovšia nadstavba domu č. 241-245 (05. 2010), ktoré si však zachovali rozsah historického pôdorysu.

Základnú historickú obytnú zástavbu obce a PZ typovo dopĺňajú tri skupiny 4-podlažných, pozdĺžnych sekciových bytových domov v panelovej technológii (1 sekcia s novou strechou) situovaných priečne na historickú parceláciu na Osloboditeľskej a Tomanovej ulici. K tejto skupine zástavby patrí aj vybavenosť obce – solitérne, prízemné, plošne rozsiahle stavby občianskej vybavenosti na Jačmennej, Osloboditeľskej ulici a ulici Pod lipami.

Nehnutelnosti v území:

Pôdorysnú štruktúru so zástavbou tvoria nehnuteľnosti podľa nasledovných kategórií, ktoré tvoria, dopĺňajú a aj narúšajú pamiatkové prostredie:

g.1 Nehnutelné národné kultúrne pamiatky, vyznačené vo výkresoch E1, F:

- ľudový dom č. NKP 688/0
- r. k. farský Kostol P. M. Sedembolestnej č. NKP 328/O
- socha Sv. Floriána č. NKP 10482/0 na Roľníckej ulici .

g. 2 Nehnutelnosti vytipované na vyhlásenie za NKP – sú identifikované vo výkrese F a E1 a popísané v návrhu zásad:

- rozšírenie r. k. Kostola Panny Márie Sedembolestnej na areál kostola s kalváriou, s bývalou márniceou („rotundou“) aj ako AG lokalita
- neskorobaroková kaplnka sv. Jána Nepomuckého z 2. pol. 18. stor., obnovená v r. 1884 ako hlavný historicky ohraničujúci územie obce a PZ

- novogotický kríž s lipou z roku 1835 na východnom konci PZ - ako hlavný historicky ohraničujúci územie obce a PZ

Kaplanka a kríž sú historickým vymedzením územia obce koncom 19. storočia a zvyrazňujú hodnotný urbanistický priestor ako základnú kompozičnú os pamiatkovej zóny.

g.3 Nehnutel'nosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia – prevládajúcou hodnotou je ich hmotové a výškové usporiadanie na parcele spolu s fasádou ako prvku historického domoradia. Sú nimi všetky objekty označené vo výkrese č. E1, F a sú popísané v kap. E. f, kde charakterizujeme zástavbu pamiatkovej zóny.

Pri ich označení nerozhoduje ďalší – podrobnejší horizont hodnotenia domov – nevhodnosť z hľadiska rozmerov, výšky či riešenie v architektonickom detaile, alebo významu ako pamätihodnosť obce.

g.4 Nehnutel'nosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia - ich hodnoty sú posudzované z hľadiska historického horizontu zástavby a pôdorysnej schémy obce, vytvorenej v priebehu 19. stor., rešpektovanej a dotváratej v 1. pol. 20. storočia. Hodnotíme ich ako dokumenty nevhodných tendencií v prestavbe a regenerácii historickej vidieckej štruktúry, ktoré zostanú zachované.

Z tohto pohľadu sú v historickej urbanisticko – architektonickej štruktúre obce objemom a výškou nevhodné a rušivé, lebo pôsobia kontrastne vo vzťahu k historickej zástavbe. Dokumentujú zmeny v urbanisticko - architektonickej štruktúre obce, ktoré sa začali v 2. historických etapách: Najmä 1. etapa signalizuje začiatok premeny vidieckeho charakteru obce na mestskú štruktúru, ktorá bola prerušená 2. svetovou vojnou a následnou zmenou funkcie „dediny na mesto“. Fotodokumentácia domov je v prílohe. (Pozn.: považujeme ich za príklady, ktoré nesmú byť v budúcnosti v PZ uplatňované).

g.4.I: Budovy, ktoré vznikli v priebehu 1. polovice 20. storočia

sú síce svojím architektonickým stvárnením historickým a funkčným dokumentom danej doby, ale ich 2-podlažnosť a výrazná pôdorysná plocha prevyšuje horizont rovnorodej 1- podlažnej, 1-traktovej, v jadre historickej zástavby ulíc s prevahou pozdĺžnych sedlových striech. Výrazovými prostriedkami historického tvaroslovia sú predstaviteľmi určitého dobového typu architektonického diela. Radíme k nim nasledovné domy, ktorých charakteristika je súčasťou prílohy :

- Hostinec Pod lipami – Roľnícka č.157 je typom 2-podlažnej plošne kompaktnej architektúry – dobovej novostavby z prelomu 19. a 20. storočia s plytkou stanovou strechou.
- Obytný dom na Roľníckej č. 104 -112 je reprezentantom secesnej (?) nadstavby prízemného domu s prejazdom s pôdorysom domu tvaru L a kopíruje vzhľad „mestských“ obytných domov.
- Budova dnešného Obecného úradu na Roľníckej č. 109 bola primárne prízemná a podľa mapy z roku 1895 vznikla na mieste dvoch domov. Podľa časti pohľadnice z roku 1942 ju postavili pravdepodobne v súvislosti s pričlenením Vajnora k Bratislave (1946) ako administratívnu budovu nadstavbou a rozšírením staršieho objektu.

g.4.II. Budovy, ktoré vznikli v priebehu 2. polovice 20. storočia

- predstavujú typy obytných domov ako novostavieb, alebo prestavaných starších obytných domov.

V zásade v rámci pôdorysnej osnovy pamiatkovej zóny vychádzajú z historicky danej zástavby domov s pozdĺžnym pôdorysom, alebo pôdorysom tvaru L a U, ale svojím objemom a výškou tiež presahujú horizont rovnomerne štruktúrovanej zástavby. Ich vznik súvisí najmä s tendenciami rozvoja bytovej výstavby v 70.– 80. rokoch 20. stor., ale najmä s obdobím po r. 1990 a 2000. Sú dokumentom pokračovania tendencií premeny malých „dedinských“ takmer izolovaných domov na mestské obytné radové domy.

g.4.II.a. Typy domov, ktoré vznikli pred vyhlásením pamiatkovej zóny - nevhodné a rušivé „prestavby“

domov, charakterizujúce prestavbu vidieckych sídiel Slovenska najmä po riadenom procese „socialistickej urbanizácie“ – Projekt urbanizácie SSR, ktorý bol vládou SSR prijatý v roku 1976:

- Roľnícka č. 43 až 59 - spojením troch domov a čiastočne aj č. 39-41 s rovnakým prístupom k ich nadstavbe je vytvorená výšková „hradba“, kontrastujúca so štruktúrami okolitej prízemnej zástavby. Svojím tvaroslovím sa približuje k hromadnej bytovej výstavbe z 80. rokov minulého storočia, ktorá je na ich severnej strane na mieste zadnej časti parcely.
- V princípe rovnaké typy domov na Roľníckej ul. č. 169-173, 145 a 298, ktoré síce na prízemí tvoria „dojem“ domu s prejazdom, ale ich prevýšenie o poschodie v radovej zástavbe narúša tiež jednoliaty prízemný horizont obce. Nevhodnosť takejto zástavby podčiarkuje najmä susedstvo prízemného domu č. 175 v tesnom susedstve s domom č.169-171 (3), ktoré spolu vytvárajú nevhodný kontrast, zvýšený aj nevhodne upravenými oknami v dome č. 175.

g.4.II.b Najnovšie typy - nevhodné a rušivé „prestavby“ domov, ktorých úprav v prebiehali v čase terénneho výskumu Vajnor:

- Roľnícka ulica č. 226 je dokladom anti – architektonického princípu riešenia nového domu na historickej parcele. Šírkou domu sa z pozdĺžneho dvora stali len susedské chodníčky a zhoršili sa parametre aj susednému domu č. 224 a č. 230, ktorý je tiež anti – architektonickým princípom prestavby domu.
- K týmto typom nevhodných nadstavieb domov patria aj domy na Roľníckej ulici č. 241-3-5 a 255-7
- Osobitným negatívnym príkladom je novostavba domu č. 219 so situovaním troch brán – z toho sú dve garážové, aké nepatria do parteru historického centra obce a obytného prostredia. Zastavenie plochy parcely do priečného tvaru U nerešpektuje princíp historickej zástavby – harmóniu a pokoru voči okolitej – v zásade historickej zástavbe susedných parciel.

g.4.II.c. Najnovšie typy rodinných domov na novootvorených uliciach Za humnami, Tomanova, Za farou Kataríny Brúderovej.

Výstavba týchto domov prebiehala na základe individuálneho posudzovania a vydávania stavebných povolení v zmysle Urbanistických štúdií (C.1), ktoré však nevychádzali zo základnej

urbanistickej štruktúry vidieckeho sídla a boli len schematickým a rámcovým vyjadrením zámerov bez rešpektovania napr. foriem už vybudovanej východnej strany ulice Za farou alebo plánovanej výstavby južnej strany ulice Za humnami a Tomanovej ulice ako ulíc s uceleným urbanisticko – architektonickým konceptom. Všetky tieto nové domy hodnotíme v podstate ako nevhodne začatý proces prestavby a dostavby ucelených ulíc, čo možno pokladať z hľadiska historického vývoja i z hľadiska súčasných medzinárodných princípov ochrany kultúrneho dedičstva a pamiatok za prístup nevhodný a scestný. Všetky domy sme napriek tomu označili ako rešpektujúce územie PZ, pretože z hľadiska funkcie Vajnor je zástavba na týchto uliciach prípustná a v zásade výškovo nenarušuje horizont Vajnor. Miesta zástavby sú historickými miestami zadných hospodárskych častí parciel so stodolami a inými úžitkovými stavbami. Je predpoklad, že v priebehu plynulého historického vývoja by boli parcely zastavané aj v časti hospodárskeho zázemia, tak ako je to v mnohých našich historických sídlach zvyčajné.

g.5 Pamätihodnosti obce – sú vyznačené na výkrese F a E1 (zoznam aktualizovaný KPÚ Bratislava k 30.9.2012 na základe Zoznamu pamätihodností Hl. mesta SR Bratislavy)

- Roľnícka ulica -

- č. 31 – reštaurácia Pri kaplnke
- č.56 – Modrý dom
- č. 73-75 – rodinný dom
- č.104 - 112 - poschodový secesný dom
- č. 109 – Miestny úrad
- č. 116 obytný dom – sídlo firmy IPEC
- č. 139-141-143 - obytný dom
- č. 157 – hostinec Pod lipami
- č. 160-162 - obytný dom
- č. 164 – 168 - rodinný dom
- č. 203-205 - obytný dom
- č. 223-225 -obytný dom
- č. 231 -obytný dom
- č. 242-244 -obytný dom
- studňa – na námestí oproti Miestnemu úradu
- studňa – na okraji námestia
- studňa - na námestí pri dome 252

- Baničova ulica

- č. 14 - fara
- Súbor Ľudových domov (č. 20-70)**
- studňa – na začiatku ulice

-Osloboditeľská ulica

- č. 27 – ZŠ Jána Pavla II
- socha Jána Pavla II
- rôzne drobné architektúry v okolí kostola (9 ks – pomníky, náhrobky a pod.)**

- Námestie Titusa Zemana – ulica Pod lipami

reštaurácia Bakchus

h. Výškové a hmotovo -priestorové usporiadanie objektov

Usporiadanie „dlhých“, väčšinou prízemných domov na dlhých parcelách vytvára severo – južne hmotovo priestorové usporiadania domov s ukončením sedlovými strechami. Výškovú hranicu zóny vytvárajú sedlové trechy prízemných domov, ktoré svojím striedaním s voľnými plochami dvorov má výraznú štruktúru, „harmoniky“ okolo Roľníckej ulice. Toto hmotovo priestorové usporiadanie dopĺňa podobná štruktúra na severnej strane zóny, ktorá je však rozdelená hmotou Základnej školy Jána Pavla II. a dominantou farského kostola.

Harmonicky usporiadanú historickú a výraznú štruktúru dvoch vzájomne spätých plôch narúšajú bytové domy a občianska vybavenosť v celkovom vnímaní horizontu historickej zástavby. Ako v pôdoryse, tak aj v priestore sú podradenými zložkami historického usporiadania obce, prekrytými však zeleňou okolo nich.

Zástavba má aj charakter mierneho striedania výškového zónovania stavieb pričom určujúcou je výška rímsy a hrebeňov striech národnej kultúrnej pamiatky na Roľníckej č. 181-183-185 a domov č. na Baničovej ulici č. 58 a 74. Prevýšenie rímsy a hrebeňov striech môže byť určovaná podľa domov obcou evidovaných ako pamätihodnosti č. 139-141-143 a 164-168, podľa tzv. Modrého domu č. 56, alebo podľa domu č. 187.

i. Uličný parter

Prevažne obytný, historicky tradičný charakter zástavby určuje aj parter ulíc, ktorý je v prípade Roľníckej, Baničovej a Osloboditeľskej ulice pomerne jednoliaty.

Základným prvkom uličného parteru je vstup do domu, fasáda obytného domu často aj v kombinácii s predzáhradkou. Parter týchto ulíc môžeme rozdeliť do dvoch základných prvkov podľa situovania na parcele:

- a) Fasáda prevažne dvojsového domu s oplotením a vstupnou bránou.
- b) Plná fasáda, kde vstup tvorí brána do prejazdu, ktorý je symetricky alebo asymetricky situovaný podľa pôdorysu tzv. prvého domu na parcele.

Výnimku z tohto tradičného usporiadania parteru tvorí na Roľníckej ulici: Obecný úrad, hostinec Pod lipami a domy, v ktorých sú obchodné priestory – Zelenina a ovocie v d. č. 258-260, lekáreň č.138-140, cestovná kancelária v č. 142 a večierka v č. 124-126.

Bytové domy na Osloboditeľskej a Tomanovej ulici majú typický parter panelových sídlisk so sekciiovými domami. K tomu patrí aj „chaoticky“ tvarovaný parter solitérne budovanej občianskej vybavenosti na Jačmennej ulici a v parku Pod lipami.

V uličnom parteri sa výrazne uplatňujú plochy verejnej zelene, ktoré zmierňujú – zmäkčujú najmä parter občianskej vybavenosti a bytových domov.

Uličná čiara z pohľadu radenia domov v prípade pamiatkovej zóny Vajnory vytvára v podstate prerušovanú stavebnú líniu, ktorú tvoria úseky domov radených vedľa seba s nepravidelným striedaním fasád domov s bránami, brámkami a oplotením ako vstupov do dvorov. Domy radené vedľa seba v parteri zvyrazňujú brány do prejazdov.

Uličná čiara Roľníckej ulice je obojstranne – smerom do stredu oblá, pričom oblasť vytvára aj výrazne stupňovité usporiadanie domov na severozápadnej strane ulice od č. 219 po východný koniec pamiatkovej zóny.

Súvislú radovú zástavbu vytvárajú úseky s domami č. 34-59, 56-66, 114-159, 180-202, 211 – 249 na oboch stranách ulíc. Ostatné domy v podstate vzájomne medzi sebou striedajú vstupy do domu a vstupy na dvor. Uličnú čiaru so striedaním domov a vstupov na dvor má tiež Baničova a Roľnícka ulica. Na ostatných uliciach vytvára uličnú čiaru chodník a na Tomanovej ulici oplotenia záhrad, alebo novostavieb domov.

Uličná čiara Vajnor je totožná so stavebnou líniou hlavných fasád domov na parcelách spolu s existujúcimi predzáhradkami a chodníkmi.

j. Strešná krajina

Ako „piata fasáda“ pamiatkovej zóny, daná „dlhou“ zástavbou pomerne úzkych 1-traktových obytných domov a hospodárskych stavieb, je ukončená sedlovými strechami väčšinou so štípmi a na priečnrozšírených domoch s valbou.

Strechy domov, ale aj hospodárskych stavieb, sú už viac ako na 50% prestavané na obytné podkrovia so strešnými oknami a vikiermi. Staršie i obnovené strechy majú keramickú pálenú drážkovú hladkú krytinu

Osobitosťou pri obnove domov sú domy č. 114 a 116 na Roľníckej ulici, kde sú dvory, vytvorené zástavbou s pôdorysom v tvare U, prekryté a tvoria súčasť prevádzky domov – sídlo firmy a vinotéka. Prekrytie dvorov je vnímateľné len z priestoru prejazdu a z leteckých pohľadov. Neprejavuje sa ani v uličných, ani v diaľkových pohľadoch. Zatiaľ je len z Tomanovej ulice vnímaný parcelačný múr v neupravenej ploche bývalej záhrady.

V strešnej krajine sa objavuje používanie vikierov, ktoré ako historické vstupy na pôjd existovali, ale dnes sú na prestavaných domoch používané v neúmernom počte – prestavba dvorového krídla na Roľníckej č. 286-288.

Štruktúru sedlových striech dopĺňajú ploché strechy bytových domov a občianskej vybavenosti.

k. Prehľad archeologických nálezísk:

Archeologické bádanie v minulosti preukázalo na širšom území katastra i na susediacich katastrálnych územiach osídlenie v rôznych časových obdobiach praveku, v dobe laténskej, pri stavbe diaľnice sa našlo slovansko-avarské pohrebisko, pri železničnej stanici staroslovanské pohrebisko z 8. storočia a na okraji hranice vajnorského chotára – pri majeri Triblavina veľkomoravské sídlisko. Obraz sídliskovej štruktúry mal v priebehu týchto období premenlivý charakter ovplyvňovaný geografickými a najmä hydrogeologickými danosťami, pôdou, klimatickými pomermi i živelnými pohromami.

V generálnom vyjadrení Archeologického ústavu SAV v Nitre z 20.01.2003 sa z tohto dôvodu konštatuje: „Vzhľadom na predpokladaný výskyt archeologických nálezísk považuje Archeologický ústav SAV v Nitre za nevyhnutné vykonať na všetkých stavbách v priestore PZ Vajnory (vrátane ochranného pásma, ktoré nie je výtýčené a nie je ani potrebné – pozn. autoriek), ktorých súčasťou sú zemné práce, záchranný archeologický výskum, ktorý bude pozostávať z podrobného archeologického prieskumu

a terénneho výskumu“.

Do dnešných čias bol však v území PZ realizovaný len výskum v interiéri farského kostola, ktorý preukázavo vnútri základov jestvujúceho objektu existenciu staršej sakrálnej stavby zo 14. stor. Odôvodnene možno však predpokladať v jeho bezprostrednom okolí – na ohradenej ploche – aj príkostonný cintorín.

I. Historická zeleň v území nie je, ale výkresy F a E1 určujú plochy zelene všeobecne:

Plochy zelene patria súkromnej a verejnej zeleni.

Z hľadiska historickej zelene - parky a záhrady, ako kompozične a esteticky formované súčasti domov alebo verejných priestranstiev neexistujú.

V historických podkladoch od 1. vojenského mapovania po katastrálnu mapu z roku 1895 nie sú zaznačené. Existujúce dreviny podľa pohľadníc z roku 1926, 1936, 1942, 1950 sú na uliciach či parku až z čias po roku 1945, niektoré azda aj z 30-40. rokov 20. storočia. Vek stromov umožní spresniť dendrologický výskum, ale boli to bežné druhy stromov s osadzovaním v zmysle lemujúcich prvkov ulíc. V záhradách to boli úžitkové druhy rastlín.

Štruktúra dnešnej verejnej zelene je daná:

- Parkom Pod lipami, zeleňou pri a okolo kostola na Námestí Titusa Zemana a v Parku Ferdiša Jurigu. Vo výsadbe prevažujú listnaté stromy – lipy, agáty (náletová zeleň) s dopĺňaním ihličnanmi – prevažne borovicami a ozdobnými smrekmi či jedľami. Nízke ihličnaté kroviny a ruže pokrývajú parter parkov.
- Stromoradiami resp. zeleňou lemujúcou okraje chodníkov na Roľníckej a Osloboditeľskej ulici s výsadbou listnatými a ovocnými stromami: okrem lipy – orech, čerešňa, hruška, v novšej výsadbe brezou, ihličnanmi a pod.
- Zeleňou v strednej šošovkovej ploche Roľníckej ulice, kde prevažujú lipy a hrušky. V čase výskumu sa začala obnova chodníkov a zelene v tomto priestore.
- Predzáhradkami na Baničovej, Roľníckej a na Osloboditeľskej ulici, kde ešte existujú v podobe jednoduchých trávnatých plôch s krovinami a sporadicky aj stromami.
- Súkromnými záhradami, ako súčasti parciel domov, ktoré majú charakter úžitkových či rekreačných záhrad a malých vinogradov.
- V urbanistickej štruktúre obce sú záhrady spolu dvormi druhou najvýznamnejšou formou štruktúry zelene – ako súčasti parcely. Obe tieto štruktúry sú plošnými javmi, z ktorých je priestorovo vymedzený len dvor obvodovými múrmi domov.
- Stav zelene je pomerne dobrý, ale na niektorých častiach plôch je výsadba prehustená – prerastená.

Priestor dvora je vo Vajnorochoch v prípade radenia obytných jednotiek „dlhých“ domov v podstate súkromnou prístupovou cestou na parcelu. Ohraničuje ho spravidla susedský múr a dvorové fasády domu či jeho hospodárskych častí, alebo v prípade domu s pôdorysom tvaru U sú to obojstranné dvorové fasády.

Záhrada oproti tomu je len vlastníckym vyjadrením príslušnej plochy, ktorá je určitým spôsobom využívaná a jednoducho oplotená. Táto forma dvora či záhrady je historicky daná a nezmenená, pričom v zadnej časti parcely už koncom 19. storočia stáli samostatné drevené hospodárske stavby, pravdepodobne

prejazdne stodoly ako hospodárske vstupy k zástavbe na ulici. Ojedinele stáli už aj murované stodoly – dve ruiny sú zachované za domom č. 176 – 180 z Tomanovej ulice, na mieste dnešného kultúrneho domu so sporiteľňou v Parku Pod lipami, na ulici Osloboditeľov a na ulici Za farou (v mape z roku 1895).

m. Vodné plochy a hydrologické pomery

Hydrologická sieť v katastri Vajnor a katastroch priľahlých obcí patrí do povodia so Šúrsnym kanálom, postaveným počas 2. svet. vojny. Vlieva sa do neho Račí potok, Račiansky potok, Vajnorský potok, Kratina, Struha a sídlo obteká Čierna voda. V bezprostrednom dotyku s pamiatkovou zónou sa nevyskytuje vodný tok ani vodná plocha.

Vajnory sú však typické oddávna veľmi vysokou hladinou spodných vôd zásobovaných z Malých Karpát, ovplyvnených aj hladinou Dunaja. V minulosti sa vodné plochy rozkladali i na území obce dnešného rozsahu vo forme bažín – stojatej vodnej hladiny – ešte koncom 19. a začiatkom 20. stor. na katastrálnej mape z roku 1895 (*príloha 5*), kde sú označené ako ohraničená plocha – vízállás. Nachádzali sa popri ceste do Rače vedľa cintorína a na severnej strane dnešnej Osloboditeľskej ulice na parcele 25, 26 a 27. Tento stav zachytávajú i staršie mapy 1. a 2. a 3. vojenského mapovania od 80. rokov 18. stor. Pre obec boli uvedené hydrologické pomery v katastri aj ekonomicky výhodné – umožňovali rozvoj rybolovu obmedzovali však rozšírenie výstavby obce. Až okolo polovice 20. storočia. boli pozemky vysušané a menené na polia.

Obec má zavedený vodovod, kanalizáciu a informácia o historických studniach neexistuje – na historickej katastrálnej mape nie sú dokumentované. Na Roľníckej ulici existujú 2 studne zakryté a v priestore nevnímateľné a nemajú pamiatkové hodnoty. Ich význam je vo vzťahu k hladine spodných vôd, kde môžu mať funkciu prirodzeného odvodňovania plôch – zberače vôd. Táto funkcia však musí byť overená hydrogeologickým prieskumom.

n. Prvky uličných priestorov

V uličných priestoroch uvedených v kap. E.1.b sa okrem zelene nachádzajú pomníky a plastiky: Sv. Florián - NKP, novogotický kríž - návrh NKP a Kaplnka sv. Jána Nepomuckého - návrh NKP. V Parku Pod lipami sa nachádza plastika v tvare V venovaná oslobodeniu Vajnor ČA v roku 1945 a nový kríž pred oplotením kostola na námestí T. Zemana.

K týmto dvom typom prvkov uličného priestoru patria ďalšie prvky, ktoré nie sú predmetom ochrany a nemajú pamiatkové hodnoty:

- brány a bránky s oplotením
- dopravné značenie
- reklamy
- zastávky MHD
- sporadicky smetné koše a lavičky
- stojany plynomerov, RIS a vzdušné vedenie
- parkovacie miesta

Z týchto prvkov viaceré sú nevhodným riešením a v požiadavkách na zachovanie týchto prvkov sú uvedené odporúčania na ich zmenu, keďže na výskum nadväzujú Zásady ochrany, obnovy a prezentácie pamiatkových hodnôt PZ BA-Vajnory.

Uličné priestory modelujú asfaltové cesty a prevažne chodníky. Na južnej strane chodník od cesty oddeľujú plytké betónové polguľové zábrany. Centrálny, rozšírený priestor Roľníckej ulice sa v čase spracovávanía tohto materiálu začal obnovovať - úpravou obrubníkov ciest a položením dlažby.

Parkovanie na území PZ mimo parciel s rodinnými domami je dnes už dané a dopravné označené. Považuje sa za dostatočné, nepredpokladá sa a neodporúča sa jeho rozširovanie na vymedzenom území PZ.

E.2. Pamiatkové hodnoty územia nehmotnej povahy.

- Pamiatková zóna Vajnory si okrem podstatných znakov svojej urbanistickej štruktúry zachovala i niektoré hodnoty územia nehmotnej povahy – medzi ktoré možno zaradiť predovšetkým zachovávanie tradícií spojených s dávnou vinárskou tradíciou obce – ako súčasť tzv. vínnej cesty – zahŕňajúcej všetky významné lokality v oblasti Malých Karpát s vinárskou tradíciou. Zvýšená pozornosť sa dlhodobo venuje najmä tradíciám ľudovej kultúry, prejavujúcej a prezentujúcej sa v oblasti hudobnej a výtvarnej.
- K najvýraznejším pamiatkovým hodnotám patrí vo Vajnoroch nepochybne ľudová tradícia maľovaných ohnísk, ktorá vznikla v posledných desaťročiach 19. stor. z podnetu národovca, miestneho katolíckeho kňaza Ferdiša Jurigu, ktorý túto činnosť podporoval a propagoval na celom území Slovenska, tvorbou najznámejšej vajnorskej ľudovej maliarky Kataríny Brúderovej.
- Maliarska výzdoba ohnísk, vychádzajúca z historických motívov vajnorskej výšivky sa rozšírila po funkčnej zmene týchto priestorov v súvislosti so zánikom otvorených pecí. Charakteristický ornament, používaný v tunajšej ľudovej výšivke, Katarína Brúderová ešte rozvinula o štylizovaný vtáčí motív a mnohé nové ornamentálne kompozície. Zachovali sa vo viacerých domoch na Roľníckej ulici - č. 77, 116, 276, 181-185. V súčasnosti sa uplatňujú ako štylizované novotvary vo výzdobe domov – č. 31 – fasáda s datovaná 1889, v č. 116 nad vstupom do pivnice a pod.
- Okrem ľudovej maľby v interiéroch sa častejšie objavujú motívy typické pre celý malokarpatský región – výtvarné dotvorenie trámových stropov s datovaním a iniciálami, či celými menami stavebníkov – na Baničovej 35 s datovaním do roku 1836, na Roľníckej 73 -75 v dome Kataríny Brúderovej na prievlaku s datovaním 1864 a v dome č. 114 – v bývalom priestore ohníska je na prievlaku meno majiteľa jednej z najstarších starousadlických rodín – Štefana Nádašdyho s datovaním 1886. Vo viacerých domoch sa zachovali typické vstupy do domov s výpusťkom – žudrom.

E. 3 Vyhodnotenie pamiatkových hodnôt územia a potvrdenie jeho ochrany

Z hľadiska odôvodnenia vyhlásenia pamiatkovej zóny v roku 1990 a v zmysle Správy o jej stave z roku 2005 konštatujeme, že dôvody vyhlásenia a predmet ochrany: historická urbanisticko – architektonická štruktúra je zachovaná s dôrazom na:

- historický pôdorys
- historickú parceláciu
- hĺbkovú zástavbu
- historickú panorámu a siluetu obce spolu s pohľadmi v interiéri obce
- národné kultúrne pamiatky
- nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové priestory z hľadiska najvyššej hodnoty Vajnor – urbanistickej štruktúry sú stále zachované. Ich architektonické vyjadrenie a riešenie (objem) zodpovedá urbanizmu obce a nie je dôvod na ich detailnejšie hodnotenie. To môže byť relevantné len po uskutočnení príslušného pamiatkové výskumu nehnuteľností, ktorý by mal byť základom
aj pre ďalšie vyhlasovanie NKP.

Úbytok pamiatkových hodnôt nastal v objektoch v minulosti navrhovaných na zápis do ÚZPF, preto navrhujeme na zápis do ÚZPF len rozšírenie predmetu ochrany NKP Kostola P. M. Sedembolestnej a doplnenie o zápis dvoch historických nehnuteľností – Kaplnky sv. Jána Nepomuckého a Križa na východnom konci historického okraja sídla.

Na záver: nepovažujeme za odborne opodstatnené (historicky i dokumentačne) špecifikovanie väčšieho urbanistického detailu pamiatkových hodnôt vidieckej pamiatkovej zóny Vajnory, pretože cieľ vyhlásenia pamiatkovej zóny je splnený. Akékoľvek ďalšie nadhodnocovanie vymedzeného a stanoveného predmetu ochrany sa neopiera o objektívne poznanie a dokumentovanie pamiatkových hodnôt zóny Vajnory, ktoré v porovnaní s kontextom ostatných pamiatkových hodnôt slovenského vidieka nie sú výnimočné.

Príloha ku kap. E. g. 4

Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia - sú posudzované *z hľadiska historického horizontu zástavby a pôdorysnej schémy obce, vytvorenej v priebehu 19. stor. rešpektovanej a dotváranej v 1. pol. 20. st.*

Z hľadiska veku – doby vzniku ich môžeme rozdeliť do dvoch základných skupín:

I: Budovy, ktoré vznikli v priebehu 1. polovice 20. storočia sú síce svojím architektonickým stvárnením dokumentom danej doby a majú určité pamiatkové hodnoty, ale ich 2-podlažnosť a pôdorysná plocha prevyšuje horizont rovnorodej 1- podlažnej, 1-traktovej, v jadre historickej zástavby ulíc s prevahou pozdĺžnych sedlových striech. Výrazovými prostriedkami historického tvaroslovia sú predstaviteľmi určitého dobového typu architektonického diela:



Hostinec Pod lipami – Roľnícka č.157 je typom 2-podlažnej plošne kompaktnej architektúry – dobovej novostavby z prelomu 19. a 20. storočia s plytkou stanovou strechou, ktorá bola v tom čase typickým zástupcom vybavenosti obce, kde bol na prízemí hostinec a na poschodí spoločenská sála. Situovaním na nároží akcentuje prepojenie dvoch historických pôdorysných štruktúr Roľníckej ulice a priestoru okolo nárožia ulice vedúcej k farskému kostolu. Jednoduché tvaroslovie s akcentom balkóna na poschodí vytvára určitú dominantnosť v drobnej zástavbe Roľníckej ulice a zvyrazňuje jej dobovú funkciu.



Obytný dom na Roľníckej č. 104-112 je reprezentantom secesnej (?) nadstavby prízemného domu s prejazdom s pôdorysom domu tvaru L, ktorá výškou narúša rovnomernú zástavbu domoradia. Vyjadruje určitú dobovú nadradenosť v štruktúre obce a k jej obyvateľom.



Budova dnešného
Obecného úradu na Roľníckej č. 109 bola primárne prízemná
a podľa mapy z roku 1895 vznikla na mieste dvoch domov.
Podľa časti pohľadnice z roku 1942 ju postavili
pravdepodobne v súvislosti s pričlenením Vajnor

k Bratislave (1946) ako administratívnu budovu nadstavbou a rozšírením staršieho objektu. Kedysi
obdĺžnikový pôdorys zmenili na tvar pôdorysu T. Poschodie symetricky zvýraznili rizalitom s balkónom na
mieste „radnej siene“. Pôdorysne a výškovo dominujúca budova úradu je však dobrou architektúrou svojej
doby a má opodstatnenosť svojej dominantnosti vo funkciách obce.

II. Budovy, ktoré vznikli v priebehu 2. polovice 20. storočia

- predstavujú typy obytných domov ako novostavieb, alebo prestavaných starších obytných domov. V zásade
v rámci pôdorysnej osnovy pamiatkovej zóny vychádzajú z historicky danej zástavby domov s pozdĺžnym
pôdorysom, alebo pôdorysom tvaru L a U, ale svojím objemom a výškou tiež presahujú horizont rovnomerne
štrukturovanej zástavby. Ich vznik súvisí najmä s tendenciami rozvoja bytovej výstavby v 70.-80. rokoch



20. stor., ale najmä s obdobím po roku
1990 a 2000.

Roľnícka č. 43 až 59 – spojením troch
domov a čiastočne aj č. 39-41 s rovnakým
prístupom k ich nadstavbe je vytvorená
výšková „hradba“, kontrastujúca so
štruktúrami okolitej prízemnej zástavby.
Svojím tvaroslovím sa približuje
k hromadnej bytovej výstavbe z 80. rokov
minulého storočia, ktorá je na ich
severnej strane na mieste zadnej časti
parcely.





Pohľad na domy č. 145 (1) a 298 (2) .V princípe rovnaké typy domov na Roľníckej ul. č. 169-173, 145 a 298, ktoré síce na prízemí tvoria „dojem“ domu s prejazdom, ale ich prevýšenie o poschodie v radovej zástavbe narúša tiež jednoliaty prízemný horizont obce. Nevhodnosť takejto zástavby podčiarkuje najmä susedstvo prízemného domu č. 175 v tesnom susedstve s domom č. 169-171 (3), ktoré spolu vytvárajú nevhodný kontrast, zvýšený aj nevhodne upravenými oknami v dome č. 175.

3a. Najnovšie typy - nevhodné a rušivé „prestavby“ domov:

Roľnícka ulica č. 226 je dokladom anti – architektonického princípu riešenia nového domu na historickej parcele. Šírkou domu sa z pozdĺžneho dvora stali len susedské chodníčky a zhoršili sa parametre aj susednému domu č. 224 a č. 230, ktorý je tiež anti – architektonickým princípom prestavby domu.



Pohľad na domy č. 230 a 226 a ich rozdelený dvor.





K týmto typom nevhodných nadstavieb domov patria aj domy na Roľníckej ulici č. 241-3-5 a 255-7

Osobitným negatívnym príkladom je novostavba domu č. 219 so situovaním troch brán – z toho sú dve garážové, aké nepatria do parteru historického centra obce a obytného prostredia. Zastavanie plochy parcely do priečneho tvaru U nerešpektuje princíp historickej zástavby. Dom je síce kvalitne stavebne realizovaný, ale architektonický návrh je spracovaný bez profesionálnej kultivovanosti prejavujúcej sa harmóniou a pokorou voči okolitej – v zásade historickej zástavbe susedných parciel.

Historické fotografie a pohľadnice :

poskytnuté obcou alebo ako reprodukcie z Vajnorských noviniek – dokumentujúce stav priestorov a budov v obci v rokoch 1926 až 1956



POHĽAD NA ŠKOLU A KOSTOL
Z ROKU 1926, foto: T. Belaj



POHĽAD NA ŠKOLU Z R. 1926

1

2

Pohľad na priestor pred kostolom a školou, ktoré zachytávajú stav zástavby v roku 1926: **č.1** – dokumentuje zeleň a „jazierko“, budovu školy s 2-mi bočnými rizalitmi, z ktorých dnes stojí časť na pravej – západnej strane dnešnej Základnej školy Jána Pavla II, **č. 2** – podobný pohľad so zachytením školy a skutočného vzhľadu vtedajšieho vajnorského ľudového domu → dnes už zbúrané, na ktorý sa dnes podobá dom č. 74 na Baničovej ulici a dom č. 254 – 256 na Roľníckej ulici – odporúčané na dokumentovanie a statické posúdenie.



Procesia Božieho tela v roku 1932.

Reprodukcia pohľadu na procesiu z Vajnorských noviniek č. 2/2009, kde je zachytený stav úpravy stredu ulice s lipami a dreveným ohradením trávnik, cesta a chodníky sú bez úpravy, pravdepodobne len prašný povrch – hĺina.



POZDRAV z VAJNOR, r.1942

Pohľadnica z Vajnory, kde je zachytený stav školy, kostola a obecného úradu spolu so stavom zelene.



Pohľad na kostol a školu v zime pravdepodobne okolo roku 1945, kde sa na „jazierku“ deti korčuľujú.



Pohľad na procesiu cez obec pred rokom 1950 (1936?), kde je zachytený aj stav zelene na Roľníckej ulici (1) a pred školou s kostolom (2).



VAJNORY- pamiatková zóna ©

- **mestská časť hl. mesta Bratislavy**

Zásady ochrany, obnovy a prezentácie pamiatkových hodnôt územia

Spracovali: PhDr. Norma Urbanová – osobitne odborne spôsobilá na vykonávanie pamiatkového výskumu podľa osvedčenia MK SR č. 416-1.

Ing. arch. Ludmila Husovská, CSc.- osobitne odborne spôsobilá na vykonávanie pamiatkového výskumu podľa osvedčenia MK SR č. 409-1

Bratislava 30.6.2010, opravené spracovateľkami podľa pripomienok PÚ, KPÚ Bratislava a Miestnej časti Vajnory.

Dopracované KPÚ Bratislava v rozsahu : aktualizácia názvov ulíc k 30.9.2012, pripomienky m. č. Vajnory – zápis zo dňa 23.10.2012, doplnenie a oprava faktografických údajov, grafická a gramatická úprava textov

F. NÁVRH ZÁSAD OCHRANY, OBNOVY A PREZENTÁCIE HODNÔT ÚZEMIA

Pre optimálny a diferencovaný spôsob ochrany, obnovy, využitia a prezentácie pamiatkovej zóny Vajnory ako obce, ktorá bola do roku 1992 obcou len s vyhlásenými tromi nehnuteľnými národnými kultúrnymi pamiatkami, bude potrebné dodržiavať nasledujúce návrhy zásady urbanisticko-architektonického riešenia, vychádzajúce z analytických – rozborových kapitol a následne určených pamiatkových hodnôt, dokumentovaných vo výkresovej časti spolu s grafickou prílohou.

Základným cieľom ochrany, obnovy a prezentácie pamiatkovej zóny je:

- ***maximálna a optimálna miera zachovania historickej urbanistickej koncepcie pôdorysu a základnej historickej štruktúry domov so záhradami ako reprezentanta vidieckeho sídla z 2. polovice 19. až do 50. rokov 20. storočia s použitím metódy regenerácie jej historicko – urbanistického konceptu.***

Týmito zásadami a základným cieľom ochrany, obnovy a prezentácie pamiatkovej zóny Vajnory je:

- ***zachovanie špecifikovaných pamiatkových hodnôt územia,***
- ***špecifická architektonická kompozícia typická pre ľudovú architektúru roľnícko – vinohradníckeho vajnorského domu (doplnené KPÚ Bratislava na základe rozhodnutia MK SR o vyhlásení zmeny vymedzenia PZ Bratislava – Vajnory),***
- ***zachovanie a udržanie dobrého funkčného, stavebno – technického a estetického stavu jednotlivých druhov stavieb alebo areálov i súborov pri zlepšení technickej infraštruktúry obce s vymedzenou PZ.***

Povinnosťou každého zúčastneného občana, vlastníka či pracovníka príslušných štátnych a samosprávnych orgánov v chránenom území je zachovanie základných pamiatkových hodnôt územia.

Týmto návrhom Zásad sú dané aj určité obmedzenia pri stavebnej činnosti, ktoré vychádzajú najmä z daných historických urbanisticko – architektonických štruktúr bývalej obce, ktorých hodnoty sú určené historicko – urbanistickým výskumom ako neoddeliteľnej súčasťou návrhu zásad.

Centrum obce, ktoré je pamiatkovou zónou, tvoria nasledujúce historické štruktúry ako nosné prvky pamiatkových hodnôt obce:

1. pôdorys obce okolo centrálnej vretenovite tvarovanej Roľníckej ulice a priestor okolo farského kostola s Baničovou ulicou, parkom Pod lipami a námestím Titusa Zemana
2. pozdĺžna parcelácia Roľníckej a Baničovej ulice
3. dialľkové pohľady na obec – pamiatkovú zónu
4. pohľady v rámci interiérov nosných ulíc v historickom pôdoryse pamiatkovej zóny,
5. nehnuteľné národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR
6. nehnuteľnosti navrhované na zápis do ÚZPF SR
7. pamätihodnosti obce

Súčasťou týchto nosných štruktúr pamiatkových hodnôt zóny sú nehnuteľnosti, ktoré rešpektujú historicko –urbanistické štruktúry zóny a sú jej prirodzenou súčasťou spolu s plochami úžitkovej a verejnej zelene.

Regeneráciou historicko – urbanistického konceptu pamiatkovej zóny je v prvom rade:

- urýchlená stabilizácia a obnova nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky č. 688/0, ktorá je predstaviteľom ľudového vajnorského domu,
- kvalitná údržba a oprava zachovaných domov s doplnením potrebného súčasného komfortu bývania,
- doplnenie čiastočne narušenej urbanistickej štruktúry novostavbami na mieste asanovaných alebo zaniknutých stavieb v historickej zástavbe parciel – ako pokračovanie koordinovanej a sledovanej prestavby a modernizácie súčasti tzv. predných domov,
- regenerácia územia s novostavbami – musí vychádzať z kvalitného architektonického návrhu v súlade s daným zachovaným historickým prostredím, jeho pamiatkovými hodnotami a kultúrnymi pamiatkami.

Princíp regenerácie je o to dôležitejší, že podľa vyhodnotenia súčasného stavebno – technického stavu objektov je narušená prevažná časť ešte neprestavaných dvorových krídiel – vyznačených oranžovou farbou vo výkrese D1.2 .

Všetky požiadavky z hľadiska ochrany pamiatkovej zóny sa budú uplatňovať tak, aby sa nenarúšali vlastnícke a majetkové práva obyvateľov obce a ich nehnuteľných vecí – domov, dvorov a záhrad.

Cieľom ochrany je zachovanie historicko - urbanistickej štruktúry obce vidieckeho charakteru, ktorá sa stala zmenou spoločenských podmienok v roku 1948, aj v roku 1989 prímestskou obytnou zónou hlavného mesta SR Bratislavy.

Základná urbanisticko - architektonická štruktúra parciel a domov je zachovaná.

Dôvod, pre ktorý boli Vajnory, ako jedna z mnohých podobných dedín (a možno aj významnejších i hodnotenejších) na západnom Slovensku vyhlásené – zachovanie urbanistickej štruktúry vidieckeho sídla – je splnený.

Ďalšie zachovanie historickej urbanisticko – architektonickej štruktúry podľa súčasného stavu bude vychádzať so zdravej miery ochrany pri plnení práv a povinností všetkých zúčastnených – vlastníkov nehnuteľností, orgánov štátnej správy a orgánov územnej samosprávy v zmysle platného pamiatkového a stavebného zákona pri dodržiavaní správneho poriadku.

F. a) Požiadavky na primerané funkčné využitie územia rešpektujúce hodnoty územia a pamiatok nachádzajúcich sa na tomto území

Vajnory – kedysi samostatná obec – je dnes prímestskou obytnou zónou hlavného mesta Bratislavy. Vo funkčnej náplni ostane zachovaná prevažne obytná funkcia, ktorú dopĺňa primeraná občianska vybavenosť. Vo funkčnom usporiadaní územia je potrebné zachovať funkciu bývania s charakterom individuálneho rodinného bývania a s posilnením potrebnej občianskej vybavenosti k počtu obyvateľov ako súčasť prímestskej obytnej zóny. Túto zásadu je potrebné doplniť aj o posilnenie zachovávanania pamiatkových hodnôt nehmotnej povahy – vajnorské tradície vinohradníctva so všetkými sprievodnými podujatiami (jarmoky, oberačkové slávnosti, koštovky...) a najmä prezentovania ľudovej výtvarnej kultúry – vajnorská výšivka a maľba....

- Bývanie ostane nosnou funkciou obce s príslušnou vybavenosťou, kde bude potrebné vytvárať podmienky pre rozvoj turizmu, nie však budovaním rozsiahlych ubytovacích stavieb a k tomu príslušných zaradení služieb. Rozvoj turizmu je vhodné orientovať na oživenie vajnorských tradícií spojených s vinohradníctvom a ľudovým umením. Ostatné zázemie pre rozvoj turizmu a pre iné podnikateľské aktivity je potrebné situovať mimo pamiatkovej zóny.
- Nie je tu prípustná výstavba výrobných a iných veľkorozmerných zariadení nielen z hľadiska ochrany pamiatkového fondu ale aj životného prostredia.
- V rámci modernizácie jednotlivých funkcií je nutné rešpektovať objemové plošné obmedzenie pre bývanie a vybavenosť obce, ktoré je určené podľa jednotlivých hodnôt v kapitolách a najmä v kap. E
- V dlhodobějších zámeroch obce je potrebné počítať s kultivovaním vzhľadu predajní pri zachovaní existujúceho objemu na Jačmennej ulici a ulici Pod lipami spolu s budovou kultúrneho domu.
- Vo funkciách obce je bezpodmienečne nutné dobudovať plánovaný východný cestný obchvat, pretože súčasný hlavný dopravný ťah Roľníckou ulicou do Čiernej vody a Pezinka narúša jej pamiatkové hodnoty, zaťažuje životné prostredie a zhoršuje bezpečnosť na území pamiatkovej zóny.
- Pre udržanie charakteru obce s prevahou individuálneho rodinného bývania je nutné zachovať hlavnú historickú komunikačnú os ako vnútro obecnú - vidiecku komunikáciu s fasádami obytných domov a ich obslužným režimom dopravy, ako aj občianskej vybavenosti. Prebiehajúca regenerácia centrálného priestoru Roľníckej ulice – park a plochy parkovania – je predpokladom skvalitnenia tohto priestoru.

Pri regenerácii pamiatkovej zóny a jej životného prostredia negatívne pôsobí situácia so spodnými vodami, ktoré zaplavujú suterény domov (apríl – máj 2010), ktorú je nutné zlepšiť a odstrániť.

F. b) Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historického pôdorysu vo vzťahu k pamiatkam a hodnotám územia:

Zachovanie a ochrana historickej pôdorysnej schémy s verejnými plochami dvoch hlavných uličných a nosných kompozičných osí – Roľníckej a Baničovej ulice s plochami chodníkov, zelene a stromov sú určujúcou a nosnou zásadou pri údržbe a regenerácii **historického územia**, ktoré rozširujú ostatné ulice pamiatkového územia ako doplnujúce komunikácie obce.

Základnými zásadami pri údržbe a regenerácii pamiatkovej zóny je zachovanie:

- historického pôdorysu sídla spolu s danými uličnými priestormi s určujúcim charakterom prízemných domov so sedlovými alebo valbovými strechami s 2-osovými a 3-osovými (výnimočne aj 4 a 5-osovými) fasádami s asymetricky alebo centrálne osadenou vstupnou bránou, často aj s oplotením historickej parcelácie s dôrazom na pozdĺžnosť zástavby tzv. dlhých domov na jednej alebo oboch stranách parcely s historicky radenými hospodárskymi časťami za obytnými domami ako prirodzeného pokračovania historickej, tradičnej a už i prebiehajúcej dostavby parcely,
- parcelácie ako plôch, ktoré svojim radením a dĺžkou prechádzajú od domoradia hlavných ulíc po ich ukončenie na zadných – okružných uliciach a cestách.

K tomu patrí:

- rehabilitácia plôch po asanácii alebo dožití obytných a hospodárskych objektov, kde je možné hmotovo – priestorové doplnenie a modernizácia obytných domov, ktoré na výkrese F - vyjadrujú sivé plochy asanovaných nehnuteľností alebo ich ruiny. Vzhľadom na rozdrobenosť parcel nie sú taxatívne vymenované.
- dostavba rodinných obytných domov s limitovaným objemom – v zadných častiach parcel s orientáciou do ulice Za farou, Kataríny Brúderovej, Tomanovej a do ulice Za humnami.

Pre dostavbu - výstavbu rodinných obytných domov na mieste asanácií platia tieto limity:

- Dodržanie pozdĺžnosti a prízemnej zástavby ako základného kompozičného princípu k historickej zástavbe, pričom v časti chýbajúcich tzv. predných domov do Roľníckej ulice je možné uplatniť aj zástavbu na šírku parcely s pôdorysu tvaru U a L. Na Baničovej ulici zachovať pozdĺžne typy domov.
- Táto zástavba bude mať charakter mierneho striedania výškového zónovania stavieb, pričom určujúcou je výška rímsy a hrebeňov striech národnej kultúrnej pamiatky na Roľníckej č. 181-183-185 a domov na Baničovej ulici č. 58 a 68.
- Prevýšenie rímsy a hrebeňov striech môže byť maximálne podľa domov obcou evidovaných ako pamätihodnosti: na Roľníckej ulici č. 139-141-143 a 164-168, tzv. Modrého domu č. 56, alebo domu č. 187.

Dopĺňanie novou zástavbou na historických parcelách musí tiež vychádzať z historickej podlažnosti prízemných domov s možným využitím podkrovia sedlových – valbových striech pri dodržaní maximálnej výšky hrebeňa strechy 7,5 od úrovne existujúceho terénu (rodinné domy – obytné stavby). Výšku novostavby určuje 1-podlažný rodinný dom s využívaným podkrovím pri zachovaní vhodných proporcií stavby (k šírke domu bude určená výška fasády domu).

- Určujúcou výškou je výška podstrešnej rímsy max. 4,5m .
- Obvodové murivo nie je možné plynulo uplatniť pri riešení prípadného vikiera.
- Vikiere nie je prípustné umiestňovať smerom do ulice – v uličnom profile je prípustné umiestňovať len strešné okná a okná presvetľujúce štít. Smerom do dvora je možné uvažovať aj s viacerými vikiermi medzi dvomi štítmi alebo valbami, a to v závislosti od dĺžky a proporcií strechy domu. Tvar vikiera musí byť v súlade architektonickým výrazom stavby a tvaru strechy.
- Zástavbu zadných koncov parcel (Tomanova ul., Za farou , Za humnami, K.. Brúderovej) je možné riešiť solitérnou individuálnou zástavbou rodinnými domami (orientačne na mieste bývalých stodôl) bez vytvárania radovej štruktúry – s odstupom od parcelačnej čiary suseda na šírku vstupného chodníka – cesty podľa stavebného zákona a požiarnych i bezpečnostných predpisov.
- Hmotové stvárnenie nesmie konkurovať hlavnej uličnej zástavbe parcely pri použití súčasných výrazových architektonických prostriedkov a podľa kvalitného architektonického návrhu.
- Nebrániť obojstrannej zástavbe nových ulíc v dotyku s PZ, nie však viacpodlažnými bytovými domami typu – južná strana Osloboditeľskej alebo Tomanovej ulice. Zástavba bude domami individuálnej rodinnej zástavby s výškovým zónovaním s využívaným podkrovím v častiach vymedzených v diaľkových pohľadoch č. 1 -3.

F. c) Požiadavky na zachovanie hodnotnej objektovej skladby

Objektovú skladbu pamiatkovej zóny tvorili tzv. pozdĺžne prízemné domy so striedaním obytných 2-3-priestorových 1-traktov s hospodárskymi stavbami, aké boli predstaviteľmi tradičného bývania poľnohospodárskej obce bez opevnenia.

Dnes s prevahou modernizovaných a prestavaných obytných domov objektová skladba domov pamiatkovej zóny rešpektuje pamiatkové hodnoty a je pomerne jednoliatou stavebnou štruktúrou murovaných prízemných obytných domov. V rámci týchto nehnuteľností sú vytipované nasledujúce domy, ktorým je nutné ich dnešný charakter zachovať, podľa potreby sledovať ich opravu, či modernizáciu – podľa kap. F. d: a jej samostatnej prílohy, kde sú uvedené príklady nasledovných domov : dom č. 187 na Rolníckej ulici s obnoveným tvaroslovím, dom č. 65-67 so zachovaným presahom strechy a vytvorením prekrytia vstupov do domu, dom č. 71-89 ako typ domu s pôdorysom tvaru L a „pozdĺžne“ domy na Baničovej ulici: č. 48-50 a dvorové krídlo na č.32 – 34, č. 36-38-40.

V celkovom hmotovo – priestorovom usporiadaní pamiatkovej zóny s prevažujúcimi nehnuteľnosťami rešpektujúcimi pamiatkové hodnoty zóny je podmienkou zachovanie

dominantnosti r. k. farského Kostola P.M. Sedembolestnej a sv. Ladislava s oplotením, kalváriou a tzv. starou, kruhovou márnitou.

Pri ochrane, obnove a údržbe objektov v zóne je nutné uplatniť diferencovaný prístup k nehnuteľnostiam nasledovne:

1. Na nehnuteľné národné kultúrne pamiatky sa vzťahujú § 27, § 28 a § 32 pamiatkového zákona a vo Vajnorochoch nimi sú:

- ľudový dom č. 688/0 na Roľníckej ulici č. 181 ako reprezentant domu s pôdorysom tvaru L s bočným vstupom na parcelu s pokračovaním trojicou spojených stavieb ako dlhé dvorové krídlo
- r. k. farský Kostol Panny Márie Sedembolestnej č. 328 na Námestí Titusa Zemana, ktorý je 1-ľodovou sakrálnou stavbou, ako výsledku neskorobarokovej prestavby stredovekého kostola zo 14. storočia a súčasne je aj archeologickou lokalitou,
- socha sv. Floriána z roku 1832 v strede Roľníckej ulice – v centre vretenovitého priestranstva.

2. Nehnuteľnosti vytipované na vyhlásenie za NKP:

- rozšírenie r. k. Kostola Panny Márie Sedembolestnej na areál kostola s kalváriou, býv. márnitou („rotundou“) a AG lokalitou,
- neskorobaroková kaplnka sv. Jána Nepomuckého z konca 18. storočia na západnom konci PZ – na nároží hlavnej, Roľníckej a Rybníckej ulice – zobrazená už na mape 1. vojenského mapovania,
- novogotický kríž z roku 1835 na východnom konci PZ s lipou (chránenou ako prírodná pamiatka) - pred domom č. 269, ktorý postavili na mieste staršieho dreveného kríža z roku 1792 a obnovili v roku 2000 – zachytený na uvedených historických mapách.

Kaplnka a kríž sú zároveň aj historickým vymedzením územia obce od záveru 18. storočia a zvyrazňujú hodnotný urbanistický priestor ako základnú kompozičnú os pamiatkovej zóny.

Prípadné ďalšie návrhy na zápis do ÚZPF jednotlivých domov je vhodné realizovať až po príslušnom pamiatkovom výskume s presným špecifikovaním pamiatkových hodnôt toho ktorého vybraného domu.

3. Nehnuteľnosti rešpektujúce pamiatkové hodnoty územia

Prevládajúcou hodnotou podľa § 29 ods. 3 zákona je ich hmotové a výškové usporiadanie na parcele spolu s fasádou ako prvku historického domoradia, *kde je potrebné sledovať opravu a prípadnú modernizáciu.*

Cieľom takého sledovania nie je obmedzovanie, ale optimálna a zdravá miera ochrany s odbornou pomocou z hľadiska zachovania historického a pamiatkového hmotovo – priestorového objemu domov.

Pri týchto domoch je potrebné sledovať opravu a obnovu fasád a striech s oplotením a dodržaním objemového stvárnenia prípadných dostavieb a prestavieb dvorových krídiel.

Základné požiadavky na dostavbu na plochách po asanovanej zástavbe sú stanovené **v kap. F.b.**

Tieto požiadavky v rámci modernizácie a prestavby domov platia aj pre uvedené domy s dôrazom na ich pôsobenie v priestore ulíc.

- Nie je prípustné prevyšovanie podstrešných murív – ríms pri využívaní podkrovia smerom do ulice – týka sa NKP, vyhlásených miestnych pamätihodností a domov určených vo fotografickej prílohe ku kapitole F.d., prípadne pre ďalšie objekty konkrétne určené v týchto zásadách. Pri ostatných nehnuteľnostiach bude výška fasády riešená zachovaním proporcií stavby (k šírke domu bude určená výška jeho fasády). V žiadnom prípade nie je žiaduce vytvárať obnovou fasád v duchu historizujúceho prostredia – ako návrat k tvarosloviu, ktoré nemáme dokumentačne a historicky zachytené a potvrdené.
- Pri 2-osových domoch je potrebné zachovať ich osovosť a ukončenie štítom alebo valbou. Komínové telesá ponechať ako murované s jednoduchým ukončením alebo murovanou strieškou - typ. na dome č. 72 alebo 74 na Baničovej ulici.
- Pri viacosových domoch s prejazdom sledovať uplatnenie valby, situovanie a tvar okien spolu so vstupom do prejazdu.
- Krytina opravovaných striech má byť prioritne keramická jednoduchá s drážkovaním resp. s oblým ukončením, v tehlovočervenej farbe. Prípustné sú aj tvrdé krytiny zodpovedajúceho tvaru a farebnosti.
- Nie je prípustná výmena okien na uličných fasádach za veľké zasklené plochy alebo viac krídlové okná. Veľkosť okien má vychádzať z tvarovania bývalých 2-krídlových okien ako je tomu pri domoch uvedených ako dobré príklady regenerácie a obnovy domov **v kap. F.c.3 a F.d**
- Používanie vonkajších žalúzií so zásobníkom je vylúčené - nie je to vhodné, ani typické pre historické prostredie obce.

Dôležitou súčasťou regenerácie zástavby je riešenie brán a oplotení do ulíc, ktoré by mali vychádzať z princípu radenia drevených tyčí – dosák alebo kovových tyčí s náterom – aj s murovanými piliermi, príp. soklami v minimálnej výške. Nie je žiaduce ich historizujúce tvarovanie. Brány sprístupňujúce uzavretý priestor dvora je možné riešiť ako plné – drevené alebo kovové s náterom, (vylúčiť nerezové, pochromované a zinkové materiály a prvky).

K domom je potrebné individuálne sledovanie v zmysle stavebného a pamiatkového zákona:

- *s posúdením postupu obnovy a jej vplyvu na priestory hlavnej historickej ulice*
- *s dodržaním výškového zónovania prízemného domu pri využití podkrovia a*
- *s pôdorysným usporiadaním pozdĺžnou dispozíciou prestavieb a dostavieb dvorových krídiel .*

Najvhodnejším spôsobom zachovania historickej urbanisticko-architektonickej štruktúry PZ je kvalitná údržba a modernizácia vybavenosti domov s optimálnym využitím podkrovia, pri dodržaní súčasného tvaru a sklonu striech.

V kap. F. d a samostatnej prílohe sú uvedené domy, na ktoré je potrebné uplatňovať tieto požiadavky.

4. Nehnutelnosti nerešpektujúce pamiatkové hodnoty územia – označené na výkrese F žltou

plochou, predstavujú stavby, opísané v **kap. E.g.4**, ktoré narušujú urbanistický koncept sídla z hľadiska narušenia parcelácie a výškového zónovania:

- na Roľníckej ulici obytné domy č. 43-59, 109, 157, 298, ktoré dopĺňujú domy nevhodné len z hľadiska ich nadstavby o 2. podlažie, upravené do tejto podoby ešte pred vyhlásením pamiatkovej zóny č- 43-59, 145, 169-173, 175, 298.
- domy Za humnami a v ulici Katarny Brúderovej . ktoré sú novostavbami rodinných domov na parcelách domov z Baničovej č.8, Roľníckej č. 255 -7, 169-173, 192.202, 216-220. 211 – 219 (Pri struhe č. 6, 8),
- na Osloboditeľskej ulici bytové domy č. 26-28-30, so susediacou budovou skladu k reštaurácii Bakchus,
- nová márnica v areáli farského kostola,
- radové individuálne garáže, tvoriace neprirodzenú hranicu pamiatkovej zóny ktoré spolu so susednými bytovými domami zrušili historickú parceláciu domov č. 31 až 101 na Roľníckej ulici,
- bytové domy na Tomanovej ulici mimo pamiatkovej zóny, narúšajúce panorámu sídla

5. Pamätihodnosti obce: sú vyznačené na výkresoch E1 a F a sú situované na

- Baničovej ulici

č. 14 - fara

Súbor ľudových domov (č. 28-62)

studňa – na začiatku ulice

- Roľníckej ulici -súčasné rodinné domy, reštauračné zariadenia a iné v historickom objemovo – priestorovom riešení, studne a dve budovy historickej občianskej vybavenosti

č. 31 – reštaurácia Pri kaplnke

č.56 – (Modrý dom) v roku 2005 navrhovaný na zápis do ÚZKP – obnovený a adaptovaný na štýlovú reštauráciu,

č. 73-75 – rodinný dom - obnovený,

č.104 - 112 (poschodový secesný?) - obnovený,

č. 109 – Miestny úrad

č. 116 (IPEC) – sídlo firmy – obnovený

č. 139-141-143 (obytný dom) –dobrý a narušený stavebno – technický stav

č. 157 – hostinec Pod lipami

č. 160-162 (obytný dom) dobrý a narušený stavebno – technický stav

č. 164 – 168 (rodinný dom) - obnovený

č. 203-205 (obytný dom) – narušený až havarijný stavebno – technický stav, stredná časť krídla do ulice – dobrý stavebno technický stav

č. 223-225 (obytný dom), - dobrý a narušený stavebno – technický stav

č. 231 (obytný dom) v roku 2005 navrhovaný na zápis do ÚZKP nevyhovujúci stavebno – technický stav

č. 242-244 (obytný dom) – dobrý a narušený stavebno – technický stav

studňa – na námestí oproti Miestnemu úradu

studňa – na okraji námestia

studňa - na námestí pri dome 252

-Osloboditeľskej ulici

č. 27 – ZŠ Jána Pavla II a socha Jána Pavla II

rôzne drobné architektúry v okolí kostola (9 ks – pomníky, náhrobky a pod.)

- Námestí Titusa Zemana

vináreň Bakchus

6 Historická občianska vybavenosť (sú zároveň pamätihodnosťami obce):

č. 109 - Miestny úrad - obnovený

č. 157 - hostinec Pod lipami - obnovený

7. Ostatné objekty nachádzajúce sa na pamiatkovom území ako dopĺňujúce stavby:

- 2 ruiny stodôl v ulici Za humnami za domom č. 170 -172 z Roľníckej ulice, ktoré sú poslednými zvyškami hospodárskych stavieb na konci parcel, ako to dokladá katastrálna mapa z roku 1895. Tieto nie je potrebné zachovať, ale sú dokumentom pre len rámcovú štruktúru novej zástavby na Tomanovej ulici, ktorá nemá vytvárať hradbu domov – *dalej pozri kap. E1 a nasledujúcu kap. F.d.*

F. d) Požiadavky na zachovanie výškového a hmotovo – priestorového usporiadania objektov

V nadväznosti na kap. c-2-3-5 je potrebné uplatniť požiadavky na zachovanie historického výškového a hmotovo – priestorového usporiadania pri domoch (nie ich hospodárskych súčastí), ktoré sú z hľadiska pamiatkových hodnôt obce dôležité a neboli doteraz zasiahnuté procesom modernizácie a prestavby. Ich kvalitná údržba, oprava a obnova zvýrazní pamiatkové hodnoty obce.

Podľa charakteristiky výškového zónovania a skladby objektov v kap. E.1 zostane táto štruktúra zachovaná, pričom je potrebné sledovať pri obnove dodržiavanie výšky ríms a hrebeňov. Pri NKP a miestnych pamätihodnostiach nie je prípustné nadstavovanie výšky podstrešnej rímsy. Pri ostatných nehnuteľnostiach bude výšky fasády riešená proporciami domu (k šírke domu bude určená výška fasády).

- najnižšiu úroveň rímsy a strechy určuje NKP č. 688/0
- najvyššiu úroveň strechy domov č. 56, 114 -116 č. 139 – 143, 164-168 a dom č. 187 na Roľníckej ulici ako predstaviteľov vajnorských „dlhých „domov“
- rímsa vo výške do 450 cm
- hrebeň strechy do 750 cm od úrovne terénu (obytné stavby), pri sklone strechy cca 45 °

Usporiadanie domov bude vychádzať z ich:

- pôdorysnej štruktúry – pozdĺžnej, v časti predných domov na Roľníckej ulici aj v tvare písmen L a U, pričom pri využívaní podkrovia sa tieto budú presvetľovať smerom do ulice len oknami v štítoch alebo strešnými oknami. V dvorových častiach je možné uvažovať s jedným alebo viacerými vikiermi podľa dĺžky a proporcií strechy – tvar vikiera bude vždy v súlade s architektonickým výrazom riešenej stavby a strechy. Na Baničovej ulici vychádzať z typu pozdĺžneho domu alebo charakteru **hmoty** historických stodôl.
- Spôsob používania vikierov radením viacerých vedľa seba je neprípustné.
- Pri uplatňovaní tvoroslovia na nových a modernizovaných domoch je potrebné vychádzať z formy výstupkov – výpusťkov vstupov do pivníc, vstupov do domov a do podkrovia, ako aj vetracích okienok a iných historických otvorov v štítoch domov.
- Farebnosť uplatňovaná na fasádach domov z uličných priestorov bude vychádzať z bielej, béžovej – okrovej, pieskovej a modrej, ktoré boli uplatňované aj v minulosti.
- Nie je potrebné vytvárať historizujúce princípy tvaroslovia, ale súčasným architektonickým prostriedkom by mali slúžiť ako inšpiračný zdroj tvorby.

F.e) Požiadavky na zachovanie prvkov uličného interiéru a uličného parteru

V uličných priestoroch zóny je potrebné zachovať novogotický kríž z roku 1835 (návrh NKP na hranici PZ) a kaplnku sv. Jána Nepomuckého(návrh NKP) na Roľníckej ulici.

- Ostatné prvky uvedené v kapr.E.1.nie sú predmetom ochrany, ale z hľadiska prezentácie priestorov vidieckej pamiatkovej zóny je ich potrebné v dlhodobých plánoch starostlivosti o obec upraviť:
- Brány a bránky s oplotením ako súčasť domov, ktoré by mali vychádzať s princípu radenia drevených tyčí - dosák alebo kovových tyčí. Nie je žiaduce novo – historizujúce tvarovanie. Vstupné brány stavbami uzavretých dvorov môžu byť riešené aj ako plné, bez nerezových, pochrómovaných a pozinkovaných materiálov – používať kov s náterom.
- Dopravné značenie podľa preverenia ich počtu a opodstatnenosti zredukovať.
- Reklamy – umiestňovať najmä ako mobilné malorozmerové pútače (cca do 1 m²), veľkorozmerové a svetlené reklamy - billboardy sú neprípustné. Neosadzovať reklamy na fasády.
- Sporadicky situované smetné koše a lavičky by mali mať spoločné tvarovanie a novodobý nekонтрастný dizajn, charakteristický pre vidiecke prímestské sídlo.
- Stojany plynomerov a RIS– postupne odstraňovať samostatné na chodníku stojace „búdky“ a včleniť ich do oplotenía alebo do pod bránia.
- Postupne preložiť elektrické vzdušné pod zem a upraviť stĺpy a spôsob verejného osvetlenia.
- Chodníky postupne v súlade s vidieckym charakterom sídla - upravovať dláždením, ktoré musí zabezpečovať od drenážovanie domov a ich fasád, v nadväznosti na obnovu priestoru Roľníckej ulice.
(viď úprave pred domom č. 114 a 116).
- Parkovacie miesta zachovať v súčasnom počte na určených verejných priestranstvách PZ alebo v rámci vlastníkov parciel jednotlivých domov. Nové plochy parkovania situovať mimo hraníc PZ.
- Studne (zistené 2 ks) na Roľníckej ulici, ktoré nie sú predmetom ochrany je nutné využiť pri riešení odvodňovania zatekaných suterénov.

F.f) Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov a priehľadov.

V kap. E.1. b sú charakterizované priestory ulíc, z ktorých ako chránené pohľady v interiéroch pamiatkovej zóny sú vyznačené vo výkrese F ako č. 4 až 10.:

Rovinný terén okolo a v obci nevytvára pôsobenie „dramatických“ pohľadov na skladbu zástavby v pôdoryse obce.

- Vymedzené pohľady sú skôr dokladom takmer monotónneho usporiadania obce s prízemnými obytnými domami, kde historickou a prirodzenou dominantou je farský kostol.
- Monotónnosť zástavby prerušujú budovy Obecného úradu, hostinca Pod lipami alebo o jedno podlažie vyššie rodinné domy, ktoré zostanú zachované, ale princíp 2. podlažia je pre územie PZ neprípustný.

Vymedzené pohľady v interiéri zóny sú základnou chránenou urbanisticko- architektonickou kompozíciou sídla, ktorej doterajší historický charakter je v danej stavebnej štruktúre.

Pohľad č. 4



Pohľad na severnú stranu zástavby Baničovej ulice z areálu kostola. Južnú stranu ulice tvorí park Pod lipami.

Pohľad č. 5



Pohľad na severnú stranu zástavby Osloboditeľskej ulice z priestoru pred areálom kostola a Parku pod lipami. Za ozdobnými smrekmi je prízemná historizujúca stavba a Základná škola Jána Pavla II. Kedysi spolu s kostolom viditeľným už z ulice Pod lipami, dnes prekrytá stromami parku.

Pohľad č. 6



Pohľad na severnú stranu Baničovej ulice z napojenia ulice Pri struhe s parkom Pod lipami od domu č. 14 – r. k. fara, ktorou končí zástavba ulice.

Pohľad č. 7



Pohľad na západnú stranu Roľníckej ulice od sochy sv. Floriána.

Pohľad č. 8 je od sochy sv. Floriána smerom na východ na koniec obce.

Pohľad č. 9



Pohľad na západnú starnu Roľníckej ulice od hranice a kaplnky sv. Jána Nepomuckého na začiatku PZ.

Pohľad č. 10 – je od ukončenia obce pri križi z roku 1835 na priestor východného začiatku Roľníckej ulice ako nástupu do centrálného priestoru PZ. Je v podstate opačným protipólom k pohľadu č. 9.

F. g) Požiadavky na zachovanie siluety a panorámy - sú vyznačené vo výkrese D2, E1 a F

Obec svojou polohou v severnej časti Podunajskej nížiny v styku Malých Karpát, tvoriacich prirodzené pozadie obce, je otvorená smerom na juh do nížiny. Takmer úplná okolitá rovina neumožňuje výrazné vnímanie jej panorámy alebo siluety.

- V diaľkových pohľadoch zástavba spolu s hmotou zelene splýva a vytvára vodorovnú štruktúru s čiastočnou – bielou dominantou farského kostola.
- Diaľkové pohľady č. 1, 2, 3 zachytávajú panorámu a siluetu obce z juhu a severu.
- Pohľady z východu a západu nie sú vnímateľné.

Pohľad č. D 1 - z prístupovej cesty D1 z juhu – na ceste Pri mlyne za železničným priecestím cez poľa



Hrubé Štepnice, kde centrálnu časť s pamiatkovou zónou prekrývajú novostavby 2-podlažných rodinných domov s bohatou zeleňou v základnej línii zástavby s výraznou dominantou farského kostola. Panoráma obce je zvýraznená pozadím hrebeňa malých Karpát.

Uhol diaľkového pohľadu vymedzuje cesta Pri mlyne a Pračanská ulica po západnú stranu panelového domu na Tomanovej ulici.



Pohľad č. D2 z hlavnej prístupovej cesty D1 z juhu cez cestu na Senec za železničnou traťou, cez poľia Prosniská, kde centrálnu časť s pamiatkovou zónou prekrývajú novostavby 3-podlažných rodinných domov, ale v základnej línii zástavby dominuje farský kostol.

Uhol diaľkového pohľadu vymedzuje označenie šípkou od kríženia Pračanskej ulice s ulicou Čierny chodník po západnú stranu panelového domu na Tomanovej ulici.

Pohľad na časť zástavby z juhu na Tomanovej ulici, kde panorámu narúšajú 5-podlažné schodiskové panelové domy ako novodobé „opevnenie,, obce - východné rameno uhla D2



Pohľad č. D3 zo severnej prístupovej cesty k „majeru“ cez poľia, kde centrálnu časť s pamiatkovou zónou zvyrazňuje hustá a dominantná zeleň s rodinnými domami. Uhol diaľkového pohľadu vymedzuje označenie šípkou od Rybníčnej ulice po Hospodársku ulicu.

F. h) Požiadavky na zachovanie a prezentáciu prípadných archeologických nálezísk a na ich začlenenie do organizmu sídla alebo územia

V súčasnosti bol archeologický výskum realizovaný len v interiéri farského kostola, ktorý preukázal existenciu staršej sakrálnej stavby zo 14. storočia. Odôvodnene možno predpokladať v jeho bezprostrednom okolí – na ohradenej ploche – aj príkostoný cintorín.

- Z hľadiska zákona o ochrane pamiatkového fondu najmä § 2, 36, 40, 41 sú v rozsahu príslušného územia PZ chránené aj archeologické nálezy - hnutelné i nehnuteľné, resp. kultúrne vrstvy pod terénom, v ktorých sa tieto nachádzajú.

F. i) Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu historickej zelene a ďalších kultúrnych hodnôt i prírodných hodnôt územia:

Historická zeleň v pamiatkovej zóne je kreovaná len okolo kostola, v parku Pod lipami a na Roľníckej ulici, preto štruktúra zelene je predmetom ochrany, predmetom ochrany je aj podiel zelene voči zástavbe, ktorý zostane zachovaný a má mať rámcovo súčasný charakter.

- Plochy zelene patria súkromnej a verejnej zeleni, ktorá je charakterizovaná v kap. E1.1 a zaznačená na výkresoch E1 a F, kde sú určené plochy zelene všeobecne.
- Pri riešení funkčných plôch obce je nutné zachovať súčasný podiel plôch zelene voči existujúcej zástavbe:
- s podielom súkromnej zelene na parcelách
- s predzáhradkami na Baničovej, Roľníckej ulici a ulici Osloboditeľov, kde ešte existujú ako jednoduché trávnaté plochy, alebo individuálnou výsadbou
- s verejnou zeleňou vrátane cintorína v dnešnom rozsahu po odbornej obnove sortimentu výsadby alebo podľa osobitného novodobého sadovnícko – parkového návrhu
- neupravené plochy ciest a zelene za hranicou PZ – Tomanova ulica a ulica Za humnami - je potrebné riešiť v súlade s úpravou cestnej komunikácie chodníkov a riešením zástavby najmä na južnej strane.

F. j) Návrh opatrení na záchranu, obnovu a vhodné funkčné využitie pamiatkového územia.,

Z charakteristiky funkčného využitia obce, uvedenej v kap. E.1. C, vyplýva, že obec a tým aj pamiatková zóna je prímestskou miestnou časťou hlavného mesta Bratislavy s prevahou individuálneho bývania v rodinných domoch so záhradami.

- Táto funkcia obce ostane naďalej zachovaná pri zachovaní je vidieckeho charakteru – nízko podlažných individuálnych obytných domov v záhradách.
- V rámci funkcií pamiatkovej zóny je potrebné rozvíjať podmienky pre turizmus, bez zasahovania do historickej štruktúry obce veľkými stavbami pre turizmus alebo iné druhy podnikateľských aktivít.
- Vo funkčnom usporiadaní územia je potrebné zachovať a posilniť funkciu bývania s charakterom individuálneho rodinného bývania s posilnením potrebnej občianskej vybavenosti k počtu obyvateľov ako súčasť prímestskej obytnej zóny. Túto zásadu je potrebné doplniť
- o posilnenie zachovávanie vajnorskej tradície vinohradníctva so všetkými sprievodnými podujatiami (jarmoky, obaračkové slávnosti, košovky...) a najmä prezentovania ľudovej výtvarnej kultúry – vajnorská výšivka a maľba spolu so ochranou NKP

F. j.1. Technická infraštruktúra:

je dôležitou podmienkou zachovania prezentácie pamiatkovej zóny, kde je potrebné pre udržanie charakteru obce s prevahou individuálneho rodinného bývania vybudovať východný cestný obchvat, aby sa hlavná historická komunikačná os stala vnútro obecnou komunikáciou s fasádami prízemných obytných domov s využívaním podkrovím spolu s ich obslužným režimom d opravy ako aj občianskej vybavenosti.

Pri riešení technickej infraštruktúry obce je potrebné:

- komplexné preskúmanie obce z hľadiska ochrany voči zatekaniu historických pivníc, pri ktorom je potrebné využiť aj existujúce a zachované studne
- preloženie elektrických vzdušných rozvodov pod zem
- zredukovanie rôznych cestných, reklamných a iných označení
- obnovenie obecného osvetlenia na Roľníckej ulici, ktoré spolu so vzdušným vedením a rôznym označením vytvárajú nevhodný „les“ vedení, stĺpov a značiek vrátane dopravných.
- Parkovanie je v obci dostatočne zastúpené na verejných priestranstvách a na súkromných parcelách. V prípade zvyšovania počtu parkovacích miest je tieto nutné umiestniť za hranicou PZ.

G. Parcelné vymedzenie hraníc pamiatkovej zóny Vajnory:

- dané rozhodnutím MK SR z 03.11.2008 č.: MK 1496/2008-51/15215

Východiskovým bodom pamiatkovej zóny je najsevernejší bod hranice na styku parciel č. 820/3,2672/5, 2672/4, (ulica Za farou), ulice Na doline z tohto bodu smerom východným sleduje južnú hranicu parcelného čísla 2672/4 (ulica Za farou) až do bodu styku parcely č.2672/4 so západnou hranicou parcely č. 2700/1 (ulica K.Brúderovej) z tohto bodu smerom severovýchodným sleduje západnú hranicu parcely č. 2700/1 až do bodu styku parciel č. 909/2, 907,2700/1 z tohto bodu priamo pretína smerom východným parcelu 2700/1 až do južného rohu parcely č. 2700/2 odtiaľ smerom východným po južnej hranici parcely 2700/2 a parcely č. 765/1 k bodu styku parciel č. 2700/1, 765/1 a 2699. Z tohto bodu ďalej plynule smerom východným po severovýchodnej hranici parcely č. 2699 až do južného rohu parcely č. 766/4 z tohto bodu priamo prekračuje parcelu č.2695 (Roľnícka ulica) do severného rohu parcely č. 1283, ktorý je súčasne bodom styku parciel č. 1283, 2712 a 2697. Z tohto bodu smerom juhovýchodným po juhozápadnej a potom smerom juhozápadným po severozápadnej hranici parcelného čísla 2712 (ul. Kúkoľová, ul. Tomanova), následne tým istým smerom po severozápadnej hranici parc. č. 2712 (Tomanova ul.) a plynulo pokračuje v línii ulice Za humnami..

V bode styku parciel č. 2713/1, 2714/1 a 1553 prekračuje priamo parcelu č. 2714/1 (ul. Pri mlyne) do bodu po juhozápadnej hranici smerom severozápadným parcely č. 2714/1 do bodu č. 707 tu sa láme smerom juhozápadným po severozápadných hraniciach parciel č. 513 a 509 a z jej severného rohu priamo pretína parcelu č. 2695 (Roľnícka ul.) do juhozápadného rohu parcely č. 261/1 v tomto bode sa stáča a smerom severovýchodným po južnej hranici 261/1 do bodu 708 z neho pokračuje po južnej hranici parcely č. 2681/1 (Rybničná ul.) a ďalej po jej severovýchodnej hranici až do severovýchodného rohu parcely č. 515, tu sa stáča smerom severovýchodným a po juhovýchodnej hranici 557/1, 557/66 a 557/65 pokračuje až do severovýchodného rohu parcely č. 597/2, ktorý je stykom parc. č. 557/65, 557/2, 608/1 tu sa stáča smerom severovýchodným po juhozápadnej hranici parcely č. 608/1 až do jej najzápadnejšieho rohu, odtiaľ priamo pretína parcelu č. 557/1 a 2686 (Osloboditeľská ul.) až do juhovýchodného rohu parcely č. 26 odtiaľ smerom severozápadným po západnej hranici parciel č. 23/7, 27/3 a 27/2 do bodu styku parciel č. 27/2 0, 26

a 2685 (Šaldova ul.). Po južnej hranici parcely č. 2685 smerom východným smeruje do bodu 660, z neho prechádza do bodu 659 a ďalej do bodu 16/1 z tohto bodu priamo nadväzuje na východiskový bod vymedzovacej hranice pamiatkovej zóny.

Takto je hranica vyznačená aj v urbanistickej štúdii prijatej uznesením miestneho zastupiteľstva Vajnory dňa 13.12.2005.

H. Parcelné vymedzenie hraníc ochranného pásma pamiatkovej zóny Vajnory:

Z hľadiska predmetu ochrany: z viac ako dvojnásobnej plochy okolo pamiatkovej zóny, kde je zástavba prevažne 2-podlažnými rodinnými domami v záhradách z doby od 1. polovice 20. storočia až dodnes nevyvedieme a v budúcnosti ani nie je potrebné vymedziť ochranné pásmo PZ.

I. Spolupráca na regenerácii pamiatkového územia

Pre splnenie cieľov tohto dokumentu je nutná dobrá spolupráca a koordinácia postupov medzi:

- Krajským pamiatkovým úradom v Bratislava ako orgánom rozhodujúcim o spôsobe ochrany, obnovy a prezentácie pamiatkových hodnôt územia
- Samosprávou miestnej časti Vajnory ako územne príslušnému orgánu na správu celej obce s dôrazom na pamiatkovú zónu najmä ako stavebný úrad.
- Občanmi ako vlastníkami nehnuteľností na území pamiatkovej zóny, ktorých vlastnícke práva pri uplatňovaní ochrany nemajú byť porušované. Obmedzenia dané ochranou PZ sú občania povinní dodržiavať v zmysle platných právnych predpisov.

Všetky práva a povinnosti týchto zúčastnených strán, spolurozhodujúcich o spôsobe ochrany pamiatkovej zóny platia a všetci sú povinní ich dodržiavať najmä nasledovné zákonné úpravy:

1. **Zákon o ochrane pamiatkového fondu: ZÁKON č. 49/2002 Z.z. z 19. decembra 2001 o ochrane pamiatkového fondu v znení zákona č. 479/2005 Z.z. a zákona č. 208/2009 Z.z. v zmysle neskorších predpisov.**
2. **Nariadenie NVB o vyhlásení PZ Bratislava-Vajnory zo dňa 16.11.1990 s účinnosťou odo dňa 1.12.1990, potvrdené vyhláškou OÚ Bratislava č.1/92.**
3. **Rozhodnutie MK SR č. 1496/2008-51/15215 zo dňa 3.11.2008 o úprave hraníc PZ Bratislava-Vajnory, platnosť odo dňa 1.12.2008.**
4. **Stavebný zákon č. 50/1976 Zb. a jeho aktualizované znenie z 3.3.2010.**
5. **Zákon o obciach a miestnej samospráve.**
6. **Zákon o správnom konaní (správny poriadok) č. 71/1967 Z. z..**
7. **Ústava Slovenskej republiky, kde sú stanovené základné práva a povinnosti občanov SR.**

J. Prehľad v súčasnosti platných ako aj rozpracovaných územnoplánovacích dokumentácií

- Urbanistické štúdie Tomanova ulica (v súčasnosti Tomanova a Za humnami), Za farou a Pri struhe (v súčasnosti Kataríny Brúderovej) - schválené miestnym zastupiteľstvom a prijaté Uznesením miestneho zastupiteľstva Vajnory dňa 13.12.2005 nie sú platnými územnoplánovacími dokumentmi najmä zriadením novej hranice PZ a spracovaním novej ÚPD.
- V štúdiách navrhnutý spôsob zástavby nie je v súlade s typom rodinnej zástavby podľa princípov riešenia novostavieb.
- Prípravy územného plánu zóny Vajnory, z ktorého sú spracované prieskumy a rozbor.
- Zadanie k ÚPN je v procese posudzovania a schvaľovania K tomuto ÚPN z hľadiska ochrany pamiatkového fondu je spracovaný tento podklad.

Bratislava 30.6.2010 opravené 09/2010 podľa pripomienok KPÚ a PÚ Bratislava, Miestneho úradu Vajnory.



KPÚ Bratislava dopracoval zásady na základe záverov z prerokovania ich návrhu so zástupcami vedenia m.č. Bratislava-Vajnory dňa 23.10.2012.

PhDr. Peter Jurkovič
riaditeľ Krajského pamiatkového úradu
Bratislava

V Bratislave 30.10.2012

Príloha ku kap. F. d

F. d) Požiadavky na zachovanie výškového a hmotovo – priestorového usporiadania, kde by sa v prvom rade mala sústrediť odborná spolupráca medzi KPÚ Bratislava a stavebným úradom Vajnory.

V nadväznosti na kap. F.c-2-3-5 je potrebné uplatniť požiadavky na zachovanie výškového a hmotovo – priestorového usporiadania pri domoch - z hľadiska pamiatkových hodnôt obce sú dôležité nasledovné domy, ktoré neboli doteraz zasiahnuté procesom modernizácie a ich kvalitná údržba, oprava a obnova zvýrazní pamiatkové hodnoty obce v zachovávaní jej historicko – urbanistickej štruktúry.



A/ Zástavba Baničovej ulice - Štruktúra uličného priestoru pred zástavbou Baničovej ulice č 20 - 68 je dnes najkompaktnejším urbanisticko – architektonickým tvarovaním domoradia s členitou uličnou „čiarou“ striedania oplotenia so vstupmi, 2-osových fasád zo štítmí, medzierok, predzáhradiek a prístupových chodníkov. Charakteristickými sú „pozdĺžne“ radenia domov na Baničovej ul. č. 48-50 a dvorové krídlo na č.32 - 34, č. 36-38-40.

Líniu uličnej čiary plní hrana chodníka cesty. Líniu stavebnej čiary západné uličné fasády domov.

Domy sú postupne obnovované a dvorové krídla prestavované bez narušovania historického pôdorysu, parcelácie a výškového usporiadania v pamiatkovej zóne.

B/ Roľnícka ulica a jej nasledovné domy sice netvorí podobnú kompaktnú štruktúru zástavby, pretože sú už situované medzi prevažne obnovenými domami, ale údržbou, opravou či obnovou môžu byť kvalitným príkladom zachovania historických - kedysi ľudových obytných domov.

B1 2-osové domy s oplotením a vstupom, ukončené štítom s rôznymi typmi vetracích čo osvetľovacích okienok



č. 201-3-205 s historizujúcimi výplňami dvojítych okien a č. 201-5, kde oba domy majú zachované štíty a rímsy, 3-dielne okná sú nevhodné. Dom. č. 201-5 – neudržovaný je potrebné obnoviť pri zachovaní objemu stavby, oprave omietok, ovlhčení muriva a zachovaní veľkosti otvorov a podľa možnosti aj členenia okien.



č. 93-95-97- 2 (1) štít s polvalbou a okná s prvoradým zabezpečením údržby a prípadne opravy poškodených častí.



č. 52-54 s dobre udržiavanými oknami s mrežou z čias po roku 1950,



č. 35 a 37



č. 139-143 – výnimočne 3-osový dom so zvýšenou pivnicou a s tvarovaním dvojitého okna.

Domy je potrebné zachovať pri súčasnom objeme a tvarovaní fasád so zabezpečením v prvom rade údržby a opráv poškodených častí domov. Okná podľa potreby vymeniť za tvarovo a členením podobné.



1



2



3

č. 294-6 (1), č. 88-90 (2), č. 160-162(3) – zachované tvarovanie zdvojených a dvojitého okna, rímsa a štít s vetracími okienkami, kde je pri oprave potrebné prvky zachovať a okná podľa potreby vymeniť za tvarovo a členením podobné.



Domy na Roľníckej č. 254-6 spolu s domom na Baničovej č. 74 patria pravdepodobne k najstarším typom 2-osových domov obce, ale svojim stavebno-technickým stavom a úrovňou komfortu bývania už nevyhovujú. Dnes sú typom domov vhodných na chalupárenie alebo na dožitie, pričom odporúčame ich podrobnú odbornú dokumentáciu a komplexné statické a stavebno-technické é posúdenie pred rozhodnutím o ich ďalšom zachovaní alebo obnove.

B2/ Domy s pôdorysom tvaru L a U, s prejazdom alebo s oplotením a bočným vstupom na parcelu.



Pohľad na dvojicu domov: 2-osový č. 233-5 s oplotením a bránou a č. 231 s pôdorysom tvaru L a 3-osovou fasádou s prejazdom, ktoré sú vzájomne posunuté, pričom tvoria aj s domom č. 229 uskakovanie stavebnej čiary a zužovanie - rozširovanie uličnej čiary.



č. 149-53



č. 92-4

Dom č. 149-51-53 s pôdorysom tvaru L s datovaním 1934 na fasáde medzi oknami, ktoré sú v súlade s datovanou historickou prestavbou domu, dom č. 92-94 je s pôdorysom tvaru L bez prejazdu. Ponechať tvarovanie okien i vstupov spolu s tvarom a veľkosťou krovu, kde v prípade využívania podkrovia je potrebné strešné okná situovať do dvora.



Domy č. 58 až 66 sú reprezentantmi dvojice domov s pôdorysom tvaru L s prejazdom a s bočným vstupom, ktorých hmotové usporiadanie je potrebné zachovať spolu s tvarovaním okien č. 66-62 a prejazdu č. 58-60 ako aj striech pri osvetľovaní využívaného podkrovia

z dvora. Z Roľníckej ulice je možné osadiť len dvojicu malých strešných okien.



č. 182-184



č. 244

č.182-4 patrí k typu domov tvaru L s bočným vstupom a č. 244 s pôdorysom tvaru U v strede s prejazdom, pričom tvarovanie okien zodpovedá úpravám domov po roku 1950. Pri obnove je potrebné zachovať prejazd a okná podľa možnosti zmeniť za 2 x 2-krídlové pri zachovaní tvaru a výšky strechy s možnosťou osvetlenia strešnými oknami na bočných valbách a na valbe do dvora. Do ulice je možné osadiť len dvojicu malých strešných okien na spôsob starších vetracích otvorov.



č. 240-236 – opravou vyjadrené vlastnícke vzťahy, č. 225 – zachovanie tvaru a výplne brány prejazdu, tvarovania a členenia okien, pričom opravené okná bez vnútorného členenia sú nevhodné



č. 261 je ukončujúcim domom v PZ a jeho hmotovo – priestorové usporiadanie musí ostať zachované. Pri výmene okien použiť podobné tvarovanie, aké majú uvedené príklady dobre upravených domov č. 187, 65/67, 190,192-4 a pod. Zachovať tvar a veľkosť strechy s možnosťou osvetlenie z dvora alebo malým oknom v štíte.



č. 258-62



č. 142 a



č. 124-6.

Tieto tri domy s obchodnou vybavenosťou je nutné v budúcnosti upraviť výmenou a osadením nových výplní podľa osobitného a kvalitného architektonického návrhu. Večierka č. 124 -6 je priestorom pre dostavbu chýbajúceho domu, ktorý môže pôdorysne vyplniť medzeru medzi susednými štítmí pri zachovaní výškovej hladiny rímsy domu č. 122 a 128.



Domy č. 190 a 192-194 s pôdorysom tvaru L a s prejazdom sú príkladom správnej obnovy domov na Roľníckej ulici.

Nasledovné príklady opravy a obnovy domov sú príkladmi ich optimálnej zmeny v pamiatkovej zóne:

Pri úpravách a obnovách hore uvedených domov je potrebné vychádzať z doteraz uplatňovaných zásad v procese prestavby – sú dobrými príkladmi obnovených resp. modernizovaných domov:

Dom č. 187 na Roľníckej ulici - pomerne primerane sa obnovilo aj tvaroslovie domu, ktoré na historických domoch vo Vajnoroch nie je historicky dokumentačne zachytené a už v obci neexistuje, ale takáto obnova je maximálne možnou novo historickou úpravou (v zmysle medzinárodných dohovorov a odporúčaní je potrebné vždy prezentovať autenticitu a originál danej pamiatkovej hodnoty – v prípade Vajnor urbanistická štruktúra daná zástavbou podľa daných typov domov).

Radí sa sem aj dom č. 65-67 so zachovaným presahom strechy a vytvorením prekrytia vstupov do domu, dom č. 71- 89 na Roľníckej ulici ako typ domu s pôdorysom tvaru L.





Pohľad na dom a dvor č. 187, ktorý spolu s domom č. 189 - 193 patria k typom domov z 2. polovice 19. storočia a vytvárajú široký odstup medzi sebou. Dokumentujú aj premenu domu komplexnou obnovou a udržiavanie dobrého stavebno - technického stavu.



Pohľad na dom č. 65-67, ktorý patrí k typu „dlhého“ domu s presahom strechy nad vstupy – podobne ako bývajú riešené domy s „podstienkom“.



Pohľad na obnovený dom č. 89-71.



Pohľad na dom č. 48 - 50 na Baničovej ulici, ktorého prvý „predný“ dom je opravený v súlade s pamiatkovými kritériami, ostatné časti obojstrannej zástavby sú len udržiavané vo vyhovujúcom stave.



Obnova dvorového kridla domu č. 32-34, kde ostal zachovaný historický objem i tvarovanie domu a pri č.36-38-40, dvorové kridlo nahradili novostavbou, ktorá objemovo rešpektuje pozdĺžnosť dostavby.

Najlepším príkladom obnovy so zmenou funkcie domu je tzv. Modrý dom č. 56 a Reštaurácia pri kaplnke č.31, kde sa obytný dom s pozdĺžnym pôdorysom a pôdorysom tvaru U zmenil na reštauráciu so zachovaním a prezentáciou interiéru so štukovou výzdobou klenby, vstupu do pivnice a podkrovia, so zachovanými oknami i dvermi.

Pomerne dobrá je aj obnova domov č. 114 a 116, kde je však pri č. 116 otázny a problematický historizujúci spôsob obnovy uličnej fasády. Pri oboch domoch je spoločným problematickým riešením prekrytie a uzatvorenie dvora. Tieto „výhrady“ sú však problémom len z hľadiska konzervatívneho hodnotenia obnovy historickej stavby nezapisanej v ÚZPF. Z hľadiska architektonického návrhu a realizácie sú to pomerne kvalitne realizované stavby s jasným diferencovaním medzi historickým a novým dielom, s adaptáciou na komerčné účely – sídlo firmy a Vinotéka Regius, pričom obnova je realizovaná aj vrátane cestného chodníka s parkovaním.

Z hľadiska hodnotenia obnovy a adaptácie na priestory služieb týchto troch historických obytných domov z konca 19. storočia sú dobrými príkladom obnovy, pričom ako vzorový príklad obnovy možno charakterizovať Modrý dom.

Fotodokumentácia súčasného stavu pamiatkovej zóny.

doplňuje fotodokumentáciu priloženú v texte (Husovská, Urbanová, Miestny úrad 04.06.2010)



Pohľad na západné ukončenie pamiatkovej zóny na ulici Pri mlyne



Pohľad na ukončenie Roľníckej a Rybníckej ulice s kaplnkou svätého Ján Nepomuckého a na domoradie domov na severnej strane Roľníckej ulice.



Pohľad na južnú stranu ulice, kde je predzáhradka s trávnatou plochou ukončená kríkmi v kombinácii so starými hruškami a lipami.



Pohľad na južnú stranu ulice s domami č. 146 až 116.



Centrálny priestor Roľníckej ulice so sochou sv. Floriána, ktorý je východiskovým bodom pri pohľadoch v interiéri obce č. 7 a 8. Za ním je dom č. 167 a 2-podlažný dom č. 169 - 153



Socha sv. Floriána , v pozadí domy č. 182 – 184 a č. 180 – 178, ktoré dokumentujú výšku domov s pôdorysom L so samostatnými vstupmi do dvora (bez prejazdu). Dom č. 182-4 ešte nebol opravený a susedný dom je po rekonštrukcii s využitím podkrovia s prípustným zvýšením nadstavbou podstrešných murív.



Novo gotický kríž z roku 1835 s lipou za hranicou PZ – navrhovaný na zápis ÚZPF.



Celový pohľad na Jačmennú ulicu s typizovanými budovami obchodov na východnej strane.



Pohľady na Jačmennú ulicu od juhu na sever (1) a so severu na juh (2), kde na východnej – ľavej strane je budova 2-podlažná Obecného úradu.



Pohľad na nárožie Jačmennej ulice s otvoreným dvorom po odstránení domov pri výstavbe Obecného úradu. Opravou dvorového krídla dom č. 101 sa modernizovala zástavba dvorového krídla, kde však na konci dom č. 7 má nevhodne použité vikiere.



Pohľad z Jačmennej na severné ukončenie parciel domov z Roľníckej č. 31 až 101 hromadnými garážami, kde je aj hranica PZ.



Súčasný pohľad na farský kostol z juhu z parku Pod Lipami, kde na západnej ľavej strane je budova reštaurácie Bakchus. Dole pohľad na farský kostol a podobný pohľad z roku 1926, kde je ešte vidieť škola a kostol – dnes nevnímateľné pre zeleň a stavbu reštaurácie Bacchus



POHĽAD NA ŠKOLU A KOSTOL
Z ROKU 1926, foto: T. Belaj



Pohľad na začiatok Osloboditeľskej ulice z Rybníčnej ulice, kde za bytovými domami je hranica PZ.



1
Pohľad na obe strany ulice Pod lipami, kde na východnej strane(1) sú krídla domu č. 167 a na

západnej strane hostinec a dvorové krídla domu. č.157-159.



Pohľad z ulice Pod lipami na východ s typizovanou budovou kultúrneho domu na severnej – ľavej strane s novostavbu rodinného domu na parcele domu č. 163-173 z Roľníckej ulice – na mieste bývalej stodoly.



Pohľad na severnú hranicu PZ na Baničovej ulici s parkom Ferdiša Jurigu.



Pohľad smerom na západ na neupravenú cestu a plochu na Tomanovej ulici, kde po hranici parciel vedie línia vymedzujúca PZ.



Pohľad na zadné časti parciel z Roľníckej ulici č. 286 - 220 na Tomanovej ulici s štruktúrou dvorových krídiel prestavovaných na bývanie.



Pohľad na zadné časti parciel z Roľníckej ulici č. 286 - 220 na Tomanovej ulici s štruktúrou dvorových krídiel hospodárskych častí tzv. dlhých domov postupne prestavovaných na bývanie.



Celkový ohľad na západ na Tomanovú ulicu s neupravenou plochou a zadnými časťami parciel z Roľníckej ulice, kde sú sporadicky postavené aj garáže k domom na Roľníckej ulici alebo novostavby rodinných domov.



Zadné krídla domov z Roľníckej ulice previazané so zástavbou ulice – prestavané zadné krídla domov č. 286-290 na mieste hospodárskych objektov parcele s nevhodným použitím vikierov.



Pohľad na novostavbu na Tomanovej ulici na konci parcely z Roľníckej ulice č. 218-220, ktorá má prevýšené podkrovie a v pôdorysnej štruktúre uzatvára parcelu garážou na takmer celú šírku parcely – nezvládnuté riešenie domu s princípom pozdĺžnosti 2-osového domu a pristavenej garáže.



Pohľad na ulicu „Za humnami“ na západnej strane, kde končia zadné časti parciel domov z Roľníckej č. 210 – 170, kde na severnej – pravej strane je dvojica nevhodných novostavieb spojených podobne ako radové domy s použitím aj historizujúceho tvaroslovia. Na južnej – ľavej strane je stodola, ktorej podobný typ je a v pozadí pohľadu – označené šípkou.



Novostavby domu na ulici Za farou na zadnej časti parcely domu č. z Baničovej ulice 70-62 s použitím dobrého princípu pozdĺžneho pôdorysu s 2-osovou fasádou s princípom prízemnia – stodoly.



Pohľad na prejazdy a prekrytie dvorov v domoch č. 114 a 116 na Roľníckej ulici, ktoré sú využívané ako spoločenské priestory k domom využitým ako sídlo firmy (1) a vinotéka Régius (2)

Pohľad na priestor zakrytého dvora vinotéky Régius s kvalitným architektonickým dizajnom a uplatnením motívom výšivky nad vstupom do pivnice.



Pohľad na uplatnenie motívu výšivky vo Vinotéke Régius a zachovaný trám s datovaním 1886 a názvom Juraj Nadasy.

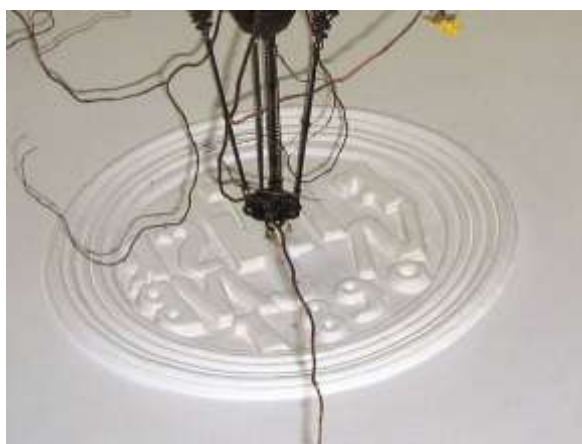


Pohľad do pivnice využitej ako ochutnávka vín – vinotéka Régius a štuková i nová maľovaná výzdoba baru v dome č. 114.



Pre porovnanie – originál výšivka svadobného čepca z roku 1967 je podstatne jednoduchší a jemnejší ako súčasné novodobé využívanie motívov výšiviek ako nástenné maľby.

Pohľad do prejazdu Modrého domu Roľnícka č. 56 so vstupom na pôjd a do pivnice pod schodmi.



Detail štukového datovania 1890 v Modrom dome č. 56.