

OBSAH

program regenerace městské památkové zóny ostrov 2022-2030	2
I. členění programu městské památkové zóny	2
II. základní údaje o památkově chráněném území	2
III. identifikační údaje	2
IV. podklady	3
V. charakteristika vývoje území a jeho ochrany	4
VI. ideový rámec regenerace MPZ	5
VII. problematika stávajícího stavu MPZ ostrov	7
VIII. analýza swot – silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby MPZ OSTROV z hlediska památkové péče	11
IX. návrh obecných principů regenerace MPZ OSTROV	12
A/ proluky a nová zástavba	12
B/ zeleň a veřejná prostranství.....	13
C/ Rozdělení objektů MPz podle stupně památkového zájmu a ochrany	15
D/ vnitrobloky, oplocení, zdi a zahrady	16
E/ střešní krajina.....	16
F/ barevnost.....	17
G/ mobiliář a technická zařízení ve veřejném prostoru	17
H/ veřejné osvětlení a scénografické osvětlení architektury.....	18
G/ doprava	18
X. Vyhodnocení prostorů MPZ OSTROV	19
XI. návrh koncepce akcí programu regenerace městské památkové ZÓNY OSTROV 2022-2030	19
Dlouhodobé akce obnovy památek.....	19
Návrh jednotlivých akcí programu regenerace.....	20
Návrh prioritních koncepčních opatření	24
XII. Výsledky programu regenerace MPZ OSTROV 2010-2020	24
Vybrané akce za rok 2022	25
Vybrané akce za rok 2021	25
Vybrané akce za rok 2020	25
Vybrané akce za rok 2018	26
Vybrané akce za rok 2017	26
Vybrané akce za rok 2016	26
Vybrané akce za rok 2015	27
Vybrané akce za rok 2014	27
Vybrané akce za rok 2013	27
XIII. Tabulka památkových objektů na území MPZ OSTROV	28
XIV. zásady podmínek pro fázi přípravy a projektování regeneračních zásahů	29

PROGRAM REGENERACE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY OSTROV 2022-2030

I. ČLENĚNÍ PROGRAMU MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY

...Předložený program regenerace byl navržen pro období 2022-2030 s cílem být stručným, ale výstižným materiálem, který přispěje jako pomůcka pro orientaci v problematice zásahů uvnitř historického jádra města Ostrov. Je rozdělen do textové části formulující východiska a obecné zásady regenerace, princip řešení pro konkrétní části zástavby a veřejné prostory a akce programu regenerace. Dále se skládá z tabulkové části hodnotící jednotlivé objekty MPZ. Elaborát navazuje na předchozí programy regenerace, zejména na program regenerace MPZ Ostrov, který vypracoval Ing. arch. L. Vystyd pro léta 2010-2020.

II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉM ÚZEMÍ

Citace z nařízení vlády ČR č. 476/1992 Sb. ze dne 10.09.1992 o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny (část Ostrov nad Ohří):

Hranice památkové zóny začíná obejitím areálu bývalého kláštera p. č. 77/1, 77/7, podél pravého břehu Bystřice, po můstku přechází říčku a vede Klášterní ulicí a ulicí Hroznětínskou na křižovatku ul. Bezručovy, do které odbočuje. Přechází Jáchymovskou ulicí k cestě p. č. 2567/1, po hranicích p. č. 12/1, 271, 19//2, 20/2, 260/1, 2515/1 se stáčí na jih a dostává se opět na ulici Jáchymovskou, podél které směřuje na jih a přechází ulicí Karlovarskou. Karlovarskou ulicí pokračuje ke kostelu s v. Jakuba Většího, překračuje ulici a kolem hřbitova se dostává k ulici Staroměstské. Po západní straně ulice spolu se zasypaným náhonem pokračuje dále severozápadním směrem a po hranici p. č. 2506/1, 59/1, 81/1 a 80/1 obchází klášterní areál, kde se hranice uzavírá.

III. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název	Program regenerace městské památkové zóny Ostrov
Místo	Ostrov
Katastrální území	Ostrov nad Ohří (715883)
Kraj	Karlovarský kraj
Platnost	2030
Objednatel	Město Ostrov Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov
Odborná spolupráce Zpracovatel	ATELIER SOUKUP OPL ŠVEHLA s.r.o. www.atelier-soukup.cz Klatovská 818/11, 301 00 Plzeň 377 223 236

Autoři	Ing. arch. Jan Soukup Ing. arch. Jan Trčka
Projektant	Ing arch. Kristýna Mastná
Číslo zakázky	2022016
Datum	09/2022

IV. PODKLADY

Podklady byly dodány zejména pořizovatelem Programu regenerace. Dále bylo užíváno veřejně přístupných dokumentů a literatury. Během zpracování programu byly prováděny v březnu a červnu 2022 průzkumy památkové zóny. Jejich fotografický výstup je součástí elektronického odevzdání dokumentace.

LITERATURA A PRAMENY

- *Kniha „Dějiny města Ostrov“ (kolektiv autorů redakce L. Zeman - 2001).*
- *KUČA, Karel. Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku 4, Praha: Libri, 2000, 941 stran*
- *ZEMAN, Lubomír; ČERNÝ, Zbyněk; HORVÁTHOVÁ Jana; RUND Michael; PODRAZIL Jiří. Slavné vily Karlovarského kraje, I. Vydání, Ostrov: Triality o.p.s., 2001, 370 stran*
- *ZEMAN, Lubomír, kolektiv autorů. Dějiny města Ostrova, I. Vydání, Praha: FOIBOS BOOKS, s.r.o., 2010, 261 stran*
- *GNIRS, Anton. Topographie der historischen und kunstgeschichtlichen Denkmale in dem Bezirke Karlsbad , München, 1933, 259 stran*

ODKAZY NA POUŽITÉ PODKLADY Z INTERNETU

- pamatkovykatalog.cz
- geoportal.npu.cz
- google.cz/maps (ke květnu 2022)
- mapy.cz (ke květnu 2022)
- <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-476> - Vyhláška Ministerstva kultury České republiky č. 476 ze dne 10. září 1992 o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny.
- <https://ags.cuzk.cz/archiv/> - Mapa stabilního katastru z roku 1842

PODKLADY DODANÉ INVESTOREM

- *Ing. arch. Luděk Vystyd a Ing. arch. Jaroslav Aust – Návrh územního plánu města Ostrov (listopad 2013)*
- *Ing. arch. L.Vystyd – Program regenerace MPZ Ostrov 2010 – 2020*
- *Ing. Lenka Macková & UDIMO spol. s r. o– generel dopravy města Ostrov 2020 – 2021*
- *Ing. Pavel – Šimek Florart – Generel městské zeleně Ostrov (listopad 2021)*
- *RegioPartner, s.r.o. – Strategický plán rozvoje města Ostrov (září 2018)*
- *ÚAP ORP Ostrov*
- *MgA. Pavla Wiszczorová - Územní studie pro plochy v území Jáchymovské ul. a bývalé vlečky, Ostrov*

OSTATNÍ PODKLADY

- *Historické fotografie*
- *Terénní průzkum - provedený v březnu a červnu 2022*
- *Fotodokumentace - pořízená během terénního průzkumu*

V. CHARAKTERISTIKA VÝVOJE ÚZEMÍ A JEHO OCHRANY

HISTORIE MĚSTA OSTROVA

Město Ostrov se nachází v blízkosti města Karlovy Vary v severovýchodním cípu Sokolovské pánve. Na sever od města se zvedají Krušné hory, na jihovýchodu nalezneme hory Doupovské. Prostředí MPZ je silně ovlivněno řekou Bystřicí, která protéká zámeckým parkem. Město bylo založeno pravděpodobně Slavkem z Hrabšic na přelomu 12. a 13. století v bažinatém terénu jako umělý ostrov, od čehož pochází také jeho jméno. Kostel sv. Jakuba Většího byl postaven v první polovině 13. století, odhadujeme tudíž, že kolem něho stávala tehdejší osada. Poloha sídla byla velmi výhodná – procházela tudy cesta z Chebska na Žatecko, Prahu a také do Saska. Tyto cesty spolu se situací řek a říček ovlivnili i urbanismus pozdějšího středověkého Starého města – podlouhlé náměstí jako obchodní centrum, zaoblený tvar... Bylo postaveno severněji od původního osídlení.

Již roku 1269 byl Ostrov městem královským s majoritou německých obyvatel. V první polovině 14. století mělo již hradby. Husitské války znamenaly pro město celkový pokles, jak obchodu tak životní úrovně. Město bylo obsazeno a používáno jako základna. Od těchto válek bylo město majetkem Šliků a v 16. století byl vybudován Šlikovský zámek, který byl později v roce 1603 vykoupěn městem. Ostrov byl tedy od té doby protestanským svobodným městem a podporoval české stavovské povstání, což se mu stalo osudným. Jeho úroveň poklesla mezi poddanská města a některé domy byly prázdné.

V době po třicetileté válce znovu vzrostla váženost města – stalo se uměleckým střediskem střeoevropského významu. Za vlády rodu vévodů Sasko-lauenburských a markrabat Bádenských byl významně rozšířen zámek a byl vybudován velkorysý zámecký park. Ve druhé polovině 17. století byla doplněna celková koncepce sídla o piaristickou kolej s kostelem a o dvě kaple v její blízkosti.

Město zachvátil požár v roce 1734 a domy byly poté barokně přestavovány. Další požár poničil zámek a jeho vybavení v roce 1795.

V 19. století v duchu klasicismu se měnila podoba některých domů – byly zazdívány podloubí, měněny orientace střech a rozšiřovány dvorní křídla.

Nová železniční trať nijak zásadně nezasáhla do urbanismu města až do zprovoznění tratě do Jáchymova, která znemožnila další rozvoj města severovýchodním směrem. Současně s odsunem německého obyvatelstva roku 1945 byla v Jáchymově započata těžba uranové rudy a město Ostrov bylo určeno pro bydlení dělníků, proto byl následující stavební vývoj bouřlivý. Byla vybudována čtvrt dvojdomků finského typu na západě od nádraží, dále dvojdomků ruského typu severně od nádraží. Pokračoval nekoncepční vývoj, byly stavěny ubytovny a dvouletkové činžovní domy. Roku 1951 byl, v duchu socialistického realismu, J. Krauzem vytvořen nový zastavovací plán s výraznou kompoziční osou kolem Mírového náměstí. Převažuje zde řádková a otevřená bloková zástavba. V současné době se jedná o nejhodnotnější podobou socialistického historismu v Českých zemích.

Bohužel ani tímto krokem nedošlo k propojení starého a nového města, přestože bylo koncipované a zanesené v územním plánu města. Ani stavební zásahy v pozdějších letech nevedli ke spojení osídlení do jednoho celku. V 2. polovině 20. století městské jádro upadalo, zámek se dostal do havarijního stavu, starý pivovar zanikl, o zámecký park se nikdo nestaral.

Od roku 1992, kdy bylo centrum Ostrova prohlášeno městskou památkovou zónou, se zástavba citlivě opravuje. Na první pohled je viditelná snaha městské správy o obnovení nejenom kulturních památek v majetku města, ale i dalších domů a prostranství MPZ. Mezi již zrekonstruované stavby se řadí zámek s palácem Princů, letohrádek a zámecký park, nová vyhlídka za severním křídlem zámku a několik měšťanských domů.

TABULKA RŮSTU MĚSTA OSTROVA		
LETOPOČET	POČET DOMŮ	POČET OBYVATEL
1654	108	-
1710	-	1076
1713	235	956
1722	191	-
1757	188	-
1785	218	-
1843	238	1235
1869	-	1774
1880	-	2272
1900	266	-
1910	-	2603
1921	293	2573
1930	360	2958
1947	-	1893
1950	400	2746
1961	-	16023
1970	1013	17648
1991	1057	17083
2022	-	15822

VI. IDEOVÝ RÁMEC REGENERACE MPZ

Základní idea, která spojuje veškeré strategické dokumenty plánování, je zabezpečení a udržení kvalitního života formou udržitelného rozvoje sídla (krajiny). Pojem udržitelný rozvoj znamená snahu dospět do ideální vyváženosti mezi podmínkami pro příznivé životní prostředí, hospodářské činnosti a pro soudržnost obyvatel daného území. Jedná se o neustále probíhající proces, který lze také zjednodušeně popsat jako snahu o udržení ideálních poměrů mezi třemi základními pilíři tvořícími charakter daného prostředí.

PŘÍRODNÍ PILÍŘ – V Ostrově je tento pilíř zastoupen v mimořádném rozsahu. V blízkosti historického jádra města se nachází rozsáhlý zámecký park. Péče o krajinu a šetrnost k přírodním zdrojům ovlivňují zásadně urbanistické i památkové hodnoty sídla, které je s okolní krajinou silně a nedílně propojeno. Další důležitou součástí tohoto pilíře jsou ekosystémy rostlin a živočichů (i člověka), světelné a hlukové poměry ve městě, nakládání s odpady, či péče o kvalitu vod, ovzduší apod.

HOSPODÁŘSKÝ PILÍŘ – V rámci města se jedná převážně o cestovní ruch. V závěsu následují potřeby pro rozvoj podnikání, obchodu a služeb. Těsně s tímto okruhem souvisí revitalizace jádra města a udržování kvality stavebního fondu.

SOCIÁLNĚ KULTURNÍ PILÍŘ – v nejširším smyslu se jedná o společnost a její kulturu. Tento pilíř v sobě zahrnuje celé hmotné kulturní dědictví i potřeby společnosti spojené s životem sídla. Hlavním zájmem je udržení trvalého osídlení v centrální části města Ostrova a smysluplné využití veškerých hodnotných objektů v MPZ.

Jednotlivé pilíře se prolínají a vzájemně ovlivňují – jsou v nerozdělitelné vazbě. Základním principem je udržení poměrů mezi jednotlivými zájmy v harmonickém vztahu tak, aby v daném území mohly budoucí generace obyvatel žít ve stejné či lepší kvalitě života při zachování přirozené rozmanitosti a hodnot, které danému území dávají jedinečnost. Pro prostředí historického jádra je charakteristický pilíř sociálně kulturní, který v hranicích MPZ silně ovlivňuje měřítko ostatních zájmů, ale v žádném případě je nevylučuje. Je třeba zachovat památkovou hodnotu jednotlivých domů a udržovat kvalitní životní prostředí se zvláštním zřetelem k přírodním a krajinným hodnotám území. Předložený program regenerace se snaží navrhnout principy, které povedou k dosažení udržitelných vztahů v území a k posílení hodnot města Ostrova. Ideou programu regenerace je naplnění těchto hlavních cílů:

- Zajištění kvalitního životního prostředí, které společně s důrazem na zachování specifických kulturních hodnot zachovalých částí zástavby podpoří život obyvatel v historické zástavbě

a v dlouhodobém výhledu povede k rozšíření počtu trvale usedlých obyvatel. Důraz by měl být kladen na odstranění konfliktů mezi oblastmi bydlení, dopravy, služeb, kultury a turistického ruchu.

- Eliminace špatného stavebně technického stavu historických objektů a jejich detailů, který by vedl k nenahraditelné ztrátě památkových hodnot uvnitř MPZ. Snaha zamezit havarijním stavům objektů a chátrání staveb v MPZ.

- Příprava na zahušťování zástavby při zachování charakteru města, doplnění domovního fondu, zařízení a služeb (zejména v prostorovém a funkčním měřítku) a obnova zaniklých městských urbanistických struktur s cílem zvýšit atraktivnost prostor MPZ nejen pro obyvatele města, ale i turisty. Důraz musí být kladen na kvalitní územně-plánovací dokumentaci. Zahušťování zástavby musí být spojeno s ochranou před negativními vstupy velkých stavebních akcí a nevhodnými podnikatelskými aktivitami, které by prohloubily stávající problémy.

> Např. ochrana před vznikem zástavby nevhodného měřítka, nevhodného funkčního využití, plošnými demolicemi, či před neuváženým rozvojem sídla do krajiny. (Negativní příklad nevhodné zástavby v prostorách MPZ je dům č.p. 1290 na Starém náměstí)

- Dlouhodobé řešení problematiky automobilové dopravy. Pro zahušťování zástavby v centru pak bude nutné vytvořit vhodné podmínky pro parkování v klidu tak, aby nebránily ve výstavbě, nedeformovaly novou architekturu a nedegradovaly městský veřejný prostor.

> Bohužel při nárokování současných předpisů na počet parkovacích míst na jednotlivé malé stavebníky je často architektura domu deformována ve prospěch automobilu. V prostředí MPZ je nutné tento jev eliminovat a parkovací místa hledat v neexponovaných částech veřejného prostoru. Tento přístup však vyžaduje vstřícnost ze strany dotčených orgánů státní správy i správy obce.

- Posílení vnímání MPZ v souvislosti s okrajovou zástavbou. Hranice MPZ vymezují pouze právní kompetence plošné památkové ochrany, ale město tvoří jedno celistvé sídlo v krajině. Zájem o kvalitu zástavby a veřejných prostorů nesmí být formální a končit za touto hranicí. Zároveň je nutná snaha o zachování panoramatu a dominant v blízkých i dálkových pohledech a jejich dostatečná údržba. Naopak je důležité vizuální potlačení vazby MPZ na přilehlá poměrně nevzhledná sídliště pomocí vegetačních prvků a parkové úpravy.

- Zdůraznění památkových hodnot ve vztahu k autentickému stavu památek, jejich původní materii, řemeslnému a uměleckému detailu a hodnotě patiny. Snaha o rekonstrukci budov nejen do ulice, tedy jejich reprezentační fasády, ale i stranou do dvora, která bývá často opomenuta.

> Ušlechtilé stáří materiálu je součástí hodnoty památky, dává jí výraz a ducha. Je nežádoucí odstraňovat staré konstrukce jen kvůli prostému předpokladu, že nová konstrukce je z principu lepší a déle odolá.

- Posílení prezentace památek v jejich celkovém výrazu a kontextu s okolím. Architektonická památka je vždy v pevné vazbě na okolní prostor. Jeho porušením, znehodnocením, či necitlivými prvky (např. tech. infrastruktury) dochází ke ztrátě vypovídací hodnoty. Důsledně dbát na zachování nemovitých kulturních památek a jejich důslednou údržbu.

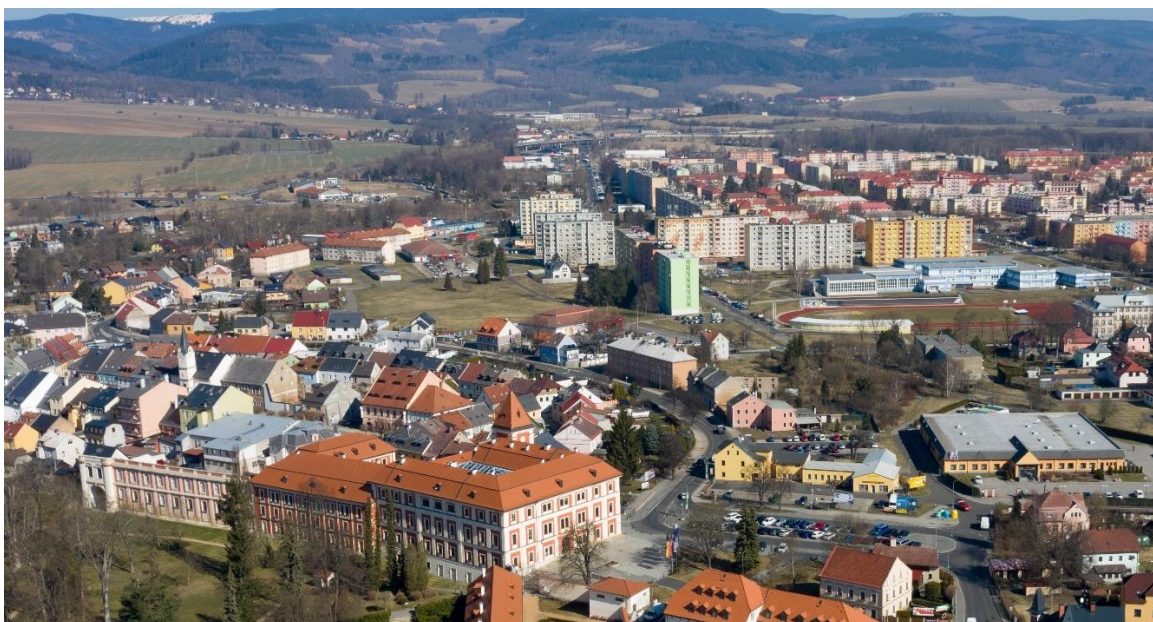
- Péče o krajinu. Město by mělo mít vytvořený plán péče o zeleň nejen v bezprostředním centru, tedy zámeckém parku. Zeleň a veškeré vnější plochy by měly být soustavně revitalizovány, rekonstruovány a doplňovány. Je vhodné doplnit některá místa na okraji MPZ o vegetační prvky. Nové dopravní stavby by měly být provedeny v citlivé vazbě na krajinu a zároveň na řádný provoz města. Pouhá utilitární technická řešení negativně ovlivní obraz města v dlouhodobém měřítku. Podél silničních komunikací by mělo být pamatováno na výsadbu stromořadí, které pozitivně ovlivňuje mikroklima sídla.

- Posílení ekologického fungování městských složek, jejich nezávadný a bezkonfliktní provoz. Propojení dopravy, zásobování, vytápění, likvidace odpadu atd. v harmonický a bezproblémový celek. S tím souvisí i užívání nových technologií v prostředí města, které zajistí plynulé a bezkonfliktní fungování objektů a veřejných prostranství.

Program regenerace na úkoly předchozích let navazuje a zejména se soustřeďuje na vytyčení zadání a předpokladů pro řešení problematických míst. Zároveň by měl přispět jako pomůcka pro orientaci v problematice zásahů uvnitř města Ostrova.

VII. PROBLEMATIKA STÁVAJÍCÍHO STAVU MPZ OSTROV

Za svou dlouhou historii město zasáhly určité urbanistické změny. Rozšiřovaly se prostory zámku, měnila se podoba měšťanských domů. Urbanismus města výrazně ovlivnila výstavba vlečky do Jáchymova, která vytvořila bariéru mezi starým a novým městem. Koncepce urbanismu jádra města Ostrova však zůstává poměrně zachována. Celkově město rozsáhle proměnilo až minulé století. Odsun německých obyvatel a výstavba koncipovaného nového města v režii socialistického realismu, které se bohužel dosud nepodařilo adekvátně urbanisticky propojit s městem starým. Hodnoty jádra města jsou velmi křehké a jsou založeny ve velké míře na odkazu minulého vývoje. Každá památka i prostor ve městě jsou ojedinělé a vyžadují vždy individuální přístup, přesto při vědomí této rozmanitosti lze formulovat některé obecné problémy, které se v současnosti v různé míře dotýkají celé MPZ.



Obr. 01/ Chybějící propojení staré a nové části města

A/ PROBLÉMY ZÁSADNĚ OVLIVŇUJÍCÍ PODSTATU MPZ OSTROV

Jsou charakteristické zejména tím, že svým vlivem ohrožují, nebo mohou ohrozit podstatu památkové ochrany a vést k trvalým a nenahraditelným ztrátám. V tomto smyslu spatřujeme tyto negativní jevy a možné hrozby:

- Opuštěné, či nedostatečně využívané objekty
- Technický stav některých objektů či veřejných prostranství, který může přivodit trvalou ztrátu památkových hodnot
- Úpravy vedoucí ke ztrátě autenticity nebo k utilitárnímu ztvárnění zástavby a veřejných prostranství
- Nevhodné stavby v MPZ či za jejími hranicemi
- Hrozba budoucího narušení MPZ urbanisticky a architektonicky nekvalitní zástavbou

Opuštěné objekty – Vlastník stavbu neuvádí, neprovádí základní údržbu ani opravy. Takové objekty vykazují známky degradace nejen obvodového pláště, ale většinou také hlavních nosných konstrukcí. Nevyužívání objektu vede přirozeně k rychlejšímu stavu úpadku a k hrozbě vytvoření technické závady,

která se promění v havarijní stav.

V současnosti se jedná, v rámci MPZ, pouze o několik objektů. Jmenovitě např. objekt č.p. 35, pravděpodobně č.p. 54, č.p. 60, č.p. 62, č.p. 74.

Technický stav některých objektů, který může přivodit trvalou ztrátu památkových hodnot – V tomto směru je možný vidět rozpor v údržbě některých městských domů. Zatímco viditelná uliční fasáda je rekonstruována a v dobrém technickém stavu, opačná dvorní fasáda postrádá jakoukoliv péči. Příkladem jsou objekty v Žižkově ulici ve dvorním prostranství domů s průčelím do náměstí – vhodné k transformaci. Dále také některé dvorní fasády domů v Dlouhé ulici – zde je dvorní fasáda do Jáchymovské ulice zcela exponovaná. Celkově špatný technický stav vykazují domy č. p 24, č.p. 33, č.p. 48 (v současné době probíhá rekonstrukce) , č.p. 63, č.p. 117, č.p. 1203.

- Objekty, které jsou již více jak 10 let v nevyhovujícím technickém stavu a dále chátrají:

Prázdné, nevyužívané, chátrající nebo značně poškozené objekty:

Ozn. 74 – č.p. 13 dvorní trakt v Žižkově ulici

Ozn. 172 – č.p. 244 Žižkova ulice (původně dvorní trakt čp 10) – nově vestaveno podkroví, probíhá rekonstrukce

Ozn. 200 – č.p. 86 (zrušené čp) – Dlouhá ulice, zadržené přízemí (vstup z Jáchymovské ulice)

Ozn 214 – G11 – garáže v Klášterní a Staroměstské

Ozn. 211 – G5 – Malé náměstí tři garáže JZ od kostela

Nedokončené dlouho rozpracované rekonstrukce a opravy:

Ozn. 84 – Č.p. 35 – Husova

Ozn. 06 – Č.p. 27 – nároží Malého a Starého náměstí

Ozn. 166 – Č.p. 185 – Jáchymovská ulice

Úpravy vedoucí ke ztrátě autenticity nebo k utilitárnímu ztvárnění zástavby a veřejných prostranství – Nejedná se pouze o užití nevhodných materiálů, ale o veškeré prvky a jejich ztvárnění, které jsou svou historizující formou karikaturou skutečně dochovaných prvků (např. používání kamenných či kabřincových obkladů soklů i parterů domů).

Patrné je to nejvíce u některých domů na Starém náměstí či v Jáchymovské ulici. Kamenné i kabřincové obklady poškozují zdivo, zadržují vlhkost a narušují autentický vzhled budov. Nekvalitní řemeslo, nepozornost vůči smyslu k celku a romantická interpretace mohou původní auru památky silně poškodit.

Některé domy postrádají správné architektonické článkování, dělení oken a barevnost a rozbarvení fasády. Špatný stav je patrný hlavně v Dlouhé a Jáchymovské ulici, kde většina domů po rekonstrukci má pouze jednoduché zvýraznění ostění oken a říms jinou barvou fasádního nátěru bez zjevné profilace. Zároveň jsou některé domy v MPZ necitlivě obnoveny ve zcela nevhodných křiklavých barvách.

-Domy, u kterých v posledních 10 letech neproběhla úprava průčelí, tak aby bylo v souladu se zájmem památkové péče a hodnot MPZ. (obklady soklů a u oken, nátěry, nevhodná okna a pod).

Č.p. 27, 48 (v současné době probíhá rekonstrukce) – Staré náměstí

Č.p. 39, 63, 68 (rekonstruováno ovšem bez arch. článků), 70, 71, 73 (rekonstruováno ovšem bez arch. článků), 74, 78 (rekonstruováno pouze s náznakem arch. článků), 83, 84, 85, 89 (rekonstruováno pouze s náznakem arch. článků), 91, 93, 95, 100, 101, 102 Dlouhá ul.

Č.p. 121 (probíhá rekonstrukce), 244, 1203, ozn. 206 (G3) – Žižkova ul.

Č.p. 159 (rekonstruováno pouze s náznakem arch. článků) – Hroznětínská ul.

Č.p. 162, 164 (dobrý stav objektu, nevhodná fasáda), 165 (dobrý stav objektu, nevhodná fasáda), 180 (rekonstruováno pouze s náznakem arch. článků), 185, 186 (rekonstruováno pouze s náznakem arch. článků), 187, 191 (dobrý stav objektu, nevhodná fasáda) – Jáchymovská ul.

Nevhodné stavby v MPZ či za jejími hranicemi – Nevhodné stavby narušují charakter města a přímo poškozují urbanistické vztahy nejen z hlediska estetických hodnot. Při ztrátě jejich životnosti je třeba počítat v rámci územního plánování s nápravnými prostředky. V rámci MPZ se jedná o č.p. 1290 na Starém náměstí, o č.p. 1342 v blízkosti zámku nebo o nevhledné garáže v Žižkově a Jáchymovské ulici.

-Stavby, které jsou vhodné k náhradě či odstranění

Malé náměstí – garáže nad hradbami – možná náhrada menšími řadovými rodinnými domy.

Dlouhá 86 (zrušené čp) – možná náhrada řadovým domem

Jáchymovská čp 247 + vestavby garáží ve dvoře – nevhodný provoz po odstranění bez náhrady – dlouhodobý záměr.

Hrozba narušení MPZ urbanisticky a architektonicky nekvalitní zástavbou – V případě nedostatečných územně plánovacích nástrojů v potřebné podrobnosti roste riziko vzniku nekvalitní architektonické zástavby. V centrální části města, kde je žádoucí docílit kvalitní zástavby je nutné novou zástavbu regulovat. V případě novostaveb i rekonstrukcí stávajících staveb je žádoucí respektovat původní uliční čáru, výšku korunní římsy a výšku a orientaci hřebene.

B/ PROBLÉMY OVLIVŇUJÍCÍ ZEJMÉNA KVALITU PROSTŘEDÍ MPZ

Tyto problémy jsou charakteristické zejména tím, že zatěžují prostředí a snižují jeho kvalitu z různých hledisek. Jejich působením nedochází ke ztrátě památkové podstaty přímým způsobem, ale znehodnocují kontext a prezentaci památky (souboru staveb, objektu či veřejného prostranství). To neznamena, že tento okruh problémů je druhořadého významu. Řešení těchto problémů je často spojeno se zásadními negativními jevy dlouhodobého charakteru, které silně ovlivňují atmosféru celého města. Jedná se zejména o tyto problematické okruhy:

- Užitá technická řešení nerespektující kontext prostředí MPZ
- Organizace dopravy, doprava v klidu – parkování
- Stav a druhové složení veřejné zeleně

Užitá technická řešení nerespektující kontext prostředí MPZ – Uvažování o výtvarné hodnotě veřejného prostoru a o estetických nárocích obecně je často chápáno pouze v přímé souvislosti památek, jako kdyby u ostatních částí měst byl tento aspekt pouze jakousi přidanou hodnotou. Minimálně v centrální části by však mělo být hledisko kvality estetického působení uplatňováno i na technická řešení a infrastrukturu. Zejména na umístění technických zařízení elektrických rozvaděčů, antén, kamer, odpadových kontejnerů apod. V centru města je například použito příliš mnoho různých typů veřejného osvětlení. Staré náměstí osvětlují vysoké lampy, Žižkovu ulici historizující lucerny na sloupu, ulici Dlouhou pro změnu nízké lampy a Malé náměstí osvětlují tělesa z druhé poloviny minulého století. Doporučujeme tyto prvky sjednotit a v ulicích nejlépe použít osvětlení na fasádách objektů, tudíž sloupy VO nebudou zabírat veřejný prostor.

Organizace dopravy, doprava v klidu – Dopravní situace se zlepšila zejména v předprostoru zámku, kde byla Jáchymovská ulice vedena mírným odklonem a bylo zde vloženo parkoviště. Dnes je centrum města poměrně hodně deformováno automobily stojícími v ulicích i na náměstí. Snahou města by mělo být vkládat nevelká parkoviště na okraje MPZ a centrum města (převážně náměstí) spíše vyčistit. Parkování je třeba kromě vytipovaných míst na terénu řešit integrovanými domy. Čistě parkovací domy zatíží své bezprostřední okolí svým užitným charakterem a časem se stávají obětí vandalů a jejich přínos pro městský život je pouze samoučelný. Jáchymovská ulice je stále poměrně významným dopravním uzlem s vysokým podílem projíždějících automobilů. Bylo by vhodné profil této ulice upravit tak, aby zabraňoval přílišným zvýšením rychlosti aut a zároveň aby se jednalo o esteticky adekvátní předprostor MPZ. Doporučujeme vysadit stromořadí po jedné straně ulice a vložit podélná parkovací stání. Již vypracovaná územní studie pro plochy v území Jáchymovské ulice a bývalé vlečky s touto úpravou počítá. Navíc navrhuje propojení ulic Jáchymovská a Karlovarská ulic Družební, což by

pozitivně ovlivnilo množství aut projíždějící po hranici MPZ. V současnosti je problematickým místem náměstí u Brány a prostranství před č.p. 167. Doporučujeme pro celou tuto oblast vypracovat urbanisticko-architektonickou studii.



Obr. 02/ Prostranství náměstí je deformováno automobily

Stav a druhové složení veřejné zeleně – Nádherný zámecký park a vzrostlé zdravé stromy jsou nezpochybnitelnou obrovskou devizou města Ostrova. Je nutné toto historické dědictví průběžně udržovat a obnovovat. V centru města na Starém náměstí bylo při jeho rekonstrukci vysázeno stromořadí, které bohužel nekorresponduje s historickým vzezřením tohoto náměstí. Větší problém však spatřujeme v množství aut, které se na náměstí nachází.

Nevhodná je nahodile založená zeleň, která se vymyká ucelené koncepci. Jedná se hlavně o prostor náměstí u Brány před č.p. 167, dále také lokálně na soukromých pozemcích. V prostoru historického jádra města by měly být vysazovány pouze listnaté stromy (neplatí pro zámecký park). V případě náměstí u Brány se jedná o jehličnany již velmi vysokého vzrůstu, které je vhodné pokácet a vysadit zde listnaté stromy s většími korunami. Viz výše doporučujeme pro celou tuto oblast vypracovat urbanisticko-architektonickou studii.



Obr. 03/ – Nevhodné vysoké jehličnany před č.p. 167

VIII. ANALÝZA SWOT – SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY, PŘÍLEŽITOSTI A HROZBY MPZ OSTROV Z HLEDISKA PAMÁTKOVÉ PÉČE

<p>Klimatické podmínky a kvalitní životní prostředí</p> <p>Krajina ve vztahu k situování města v údolí</p> <p>Rozsáhlý zámecký park tvořící zelenou zónu a oázu ve městě</p> <p>Kulturně historický potenciál města</p> <p>Část kulturních památek vzorně obnovena a udržována v dobrém stavu (zámek, palác princů, některé měšťanské domy). Nová kvalitní vyhlídka na zámecký park.</p> <p>Zachovaná původní urbanistická struktura města, zachovaná autentičnost a integrita MPZ</p> <p>Přítomnost vodního toku v centru města a jeho zakomponování do parkových úprav</p> <p>Blízkost Krušných Hor a hranic se SRN</p>	<p>Havarijní stav některých domů v MPZ, zejména č.p. 35, č.p. 54, č.p. 60, č.p. 62, č.p. 74...</p> <p>Nevhodná zástavba a nevhodné úpravy některých domů v MPZ</p> <p>Chybějící dostavba domů v prolukách</p> <p>Horší stav několika veřejných prostranství v centru města</p> <p>Druhové složení veřejné zeleně mimo zámecký park – jehličnany</p> <p>Lokálně neadekvátně řešená doprava v klidu</p> <p>Nejednotný typ a stav městského mobiliáře a veřejného osvětlení pro zastavěnou část MPZ</p> <p>Chybějící těsné provázání starého a nového města</p> <p>Nevhodné vizuální propojení jádra města s panelovou zástavbou na sídlišti</p>
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<p>Potenciál pro obnovení dalších památek v centru města.</p> <p>Doplnění proluk novou kvalitní architekturou (je však nutné reagovat na historickou stopu původní zástavby). Možnost vnesení nových podnětů do centra města.</p> <p>Severovýchodní okraj MPZ je možný zastavět s použitím parkové úpravy a vegetačních prvků pro potlačení vizuální návaznosti na panelové sídliště</p> <p>Velmi zajímavá stavba zámku s palácem princů, zámeckým parkem a klášterním okrskem – turisticky atraktivní místo</p> <p>Blízkost Krušných hor s sebou nese čisté životní prostředí a zájem turistů o Ostrovskou oblast</p>	<p>Při nekvalitní obnově kulturních památek, či dostavbě proluk může dojít k negativnímu zásahu do historické stopy, atmosféry a genia loci města</p> <p>Nebude nalezena vhodná náplň a finanční prostředky pro revitalizaci opuštěných objektů</p> <p>Pokud nedojde k urychlené rekonstrukci památek v havarijním stavu je možné, že dojde k jejich nevratné ztrátě a ohrožení majetku a osob v blízkosti těchto objektů</p> <p>Rezignace politické vůle na dlouhodobé cíle rozvoje sídla a vize přesahující za hranice jednoho volebního období</p> <p>Odliv obyvatel z historického jádra</p> <p>Utilitární technická řešení urbanisticko – architektonických zásahů ve městě</p>

IX. NÁVRH OBECNÝCH PRINCIPŮ REGENERACE MPZ OSTROV

Principy regenerace a péče o hmotné dědictví jsou vedeny snahou o obecnou platnost, je však nutné brát na zřetel, že vždy musí být podmíněny a korigovány dle charakteru konkrétního objektu - konkrétní situace. Každá památka je jedinečným, složitým a mnohvrstevnatým objektem, proto je možné předložit jen určitý směr pro řešení. V konečném důsledku pak musí být konkrétní objekt vždy řešen architekty a fundovanými pracovníky památkové péče, kteří musí určit koncepci daného řešení na základě všech dostupných informací a zvážení všech zájmů. Obecné principy jsou tedy spíše vodítkem pro politiku regeneračních vstupů do MPZ. O něco více konkretizovány jsou na základě terénního průzkumu v tabulkové části.

A/ PROLUKY A NOVÁ ZÁSTAVBA

Základní urbanistická struktura centra města pochází již ze středověku. Veřejné prostranství vymezené zástavbou určuje první dojem, který podmiňuje *genius loci* místa. Celý půdorysný otisk (včetně zaniklých staveb) je tedy velmi cennou hodnotou. Některá prázdná místa v centru města je potřeba znovu zastavět architekturou odpovídající úrovni. Proluky se tak stávají příležitostí pro kvalitní architekturu v historickém prostředí, která obohatí i veřejný prostor. Vždy musí být kladen důraz na respektování původní parcelace, situování, plochu zastavění parcely a pod... .

Při navrhování nových souborů domů a celých bloků musí být respektovány zaniklé souvislosti původní urbanistické struktury. Pro vhodnou dostavbu je nutné vytvořit určité podmínky, předpokladem kvalitní výstavby v MPZ je vypracování kvalitních architektonicko - urbanistických studií pro vytipovaná místa vhodným architektem.

Současná průměrná stavební produkce bohužel dosahuje nízké architektonické úrovně, proto by bylo velmi vhodné, aby město vědomě volilo takové prostředky, které zvýší šance na vznik kvalitní architektury např. pořádáním soutěží (v různých formách) ve spolupráci s Českou komorou architektů (dále jen ČKA). Zdánlivě zvýšené náklady na projektovou dokumentaci (soutěžní studie apod.) a možná o trochu delší časové období plánování nové zástavby je nepatrným zlomkem z ceny celkového stavebního díla, které bude po svém vzniku součástí zástavby po staletí. Zejména u velkých veřejných investic by město mělo být příkladným stavebníkem.

Zásadním předpokladem pro vznik vhodné zástavby v centrální části památkové zóny je utlumení požadavků na zajištění veškerých parkovacích míst na vlastním pozemku. Automobil svými rozměry vyžaduje velmi náročné prostorové požadavky. Např. plošný nárok na tři parkující stání je 37,5 m² (což při maximálním využití 1 vozu znamená požadavek přibližně 3 m² / osobu, pokud však vůz bude užíván pouze 1 osobou znamená to až 12,5 m² / osobu). Pokud by tyto prostorové nároky měly být řešeny pouze v návaznosti na konkrétní objekty a zajištěny na vlastním pozemku stavebníka, malé měřítko zástavby okolo náměstí zcela ustoupí požadavkům dopravy (parter objektů se promění v garáže!). Tím se následně vytratí charakter města, protože měřítko zástavby již není podmíněno požadavkům člověka, ale automobilu. Je tedy zřejmé, že vzhledem k přísné legislativě jsou nároky na novou zástavbu menšího měřítka neúnosné a pro možnosti jejího vzniku v historických jádrech je nutné hledat společná řešení formou parkoviště mimo vlastní zástavbu. Tímto přístupem je možné vysoké nároky člověka na komfort individuální dopravy dát do souladu s hodnotou historického prostředí.

Hranice MPZ je sice jasně papírově daná, ale v realitě je vizuálně velice rozmělněná - převážně v severní východní a jižní části. Chybí jasné uzavření uličních front domy. Městská správa by měla hledět na obnovu nejenom vnitřní části hranic MPZ, ale i o adekvátní ukončení okraje MPZ či posílení průhledů na jádro města.

B/ ZELEŇ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Město Ostrov má obrovskou devizu v podobě rozsáhlého zámeckého parku v těsném sousedství historického jádra. Jedná se o mimořádně kvalitní a hodnotnou urbanistickou koncepci z první poloviny 17. století. Na jeho současném stavu je jasně patrná soustavná údržba a pozornost, kterou mu město věnuje. Stromy v zámeckém parku jsou náležitě udržovány a vzrostlá zeleň je právem chloubou celého města. Jejich údržba a případná nová výsadba musí být podřízena celkové koncepci zeleně. Město by mělo vycházet z již vypracovaného generelu zeleně.



Obr. 04/ Kvalitní koncepce a údržba zámeckého parku

Aby ani město neztratilo svůj půvab, je nutné celkově koncipovat a soustavně udržovat veřejná prostranství a jejich zeleň. Smyslem je vysazovat, upravovat a obnovovat takové druhy vegetace, které jsou v prostředí vhodné. Některé plochy zeleně jsou ve městě již značně přerostlé či z velké části zakrývají architekturu.

Obnova povrchů ulic by měla probíhat v jednotlivých lokalitách v ucelených kusech jednotným materiálem od centra směrem k okrajům města. V prostoru ulic města je vhodná celoplošná dlažba bez trávníků. Platí zásada kvalitnější a náročnější povrch umísťovat do centra, odlehlejší lokality je možné zadláždít kamennými odseky s celkově jednodušší koncepcí. Je možné použít povrch komunikací jako jeden ze způsobů orientace ve městě.

Staré náměstí a předprostor zámku je zadlážděno žulovou dlažbou různých rozměrů. Postupně je vhodné nahrazovat stávající betonové dlažby kamennými, primárně v exponovaných prostorech a charakterově tak sjednotit materiál v určitých lokalitách (betonová dlažba se nachází v ulici Žižkova a Dlouhá). Při úpravách je důležité, aby byl vždy přednostně užíván místní materiál ze starší dlažby, nálezů apod.

Geometrický tvar, výšky obrub a rozsah dlažby je vždy určován charakterem prostoru - musí být do plochy rozvinut v ucelených částech. Je nežádoucí členit zadlážděné a volné plochy např. ve vnitroblocích do jednotlivých komunikací a podmiňovat plochu dlažby pro parkování pouze dopravními parametry minimálních rozměrů, oblouků apod.

Nepřípustné jsou betonové zámkové dlažby, nevěrohodné historizující vzory, cizorodé materiály (cizokrajný kámen, tropické dřeviny apod.) Hranice MPZ nesmí striktně oddělovat kvalitu použitých

úprav a materiálů v jinak sourodém prostoru. Např. nesmí dojít k tomu, že v jedné ulici bude chodník na straně MPZ z kamene a na protilehlé ze zámkové dlažby.

Nesmí dojít ke striktnímu oddělování povrchů a formy jednotlivých rehabilitovaných prostorů v rámci MPZ (např. užívání rozdílných forem dlažeb a typů lamp veřejného osvětlení v jednotlivých ulicích apod.). Město by mělo mít jasnou představu o materiálech užívaných v centrální části na základě zpracovaného konceptu obnovy veřejných prostor. Obnova centra, byť realizována v jednotlivých částech, musí tvořit ucelený veřejný prostor.

Drobné prvky v parteru jako jsou staré kamenné stupně, desky apod. je nutné chránit a případně znovu druhotně osazovat do veřejného prostoru.

Konkrétně je v nevyhovujícím stavu ulice Školní a Klášterní, které by se měly obnovit s adekvátním povrchem a být doplněny o podélné parkovací stání. Pro prostranství okolo náměstí u Brány je doporučena vypracovat kvalitní architektonicky – urbanistická koncepce. Územní studie pro plochy v území Jáchymovské ulice a bývalé vlečky bohužel v řešení nezahrnuje toto problematické místo. Doporučujeme pro tuto konkrétní studii zohlednit průhledy a vazby mezi historickým centrem a okolní zástavbou, superblok v centru řešené oblasti se zdá být nevhodnou zástavbou, která svým měřítkem absolutně nezapadá do okolní zástavby. Ulice Jáchymovskou a Staroměstskou tvořící hranici MPZ doporučujeme citlivě renovovat s doplněním podélných parkovacích stání a stromořadí. Důležité je v tomto případě jemné navázání povrchů i prvků směrem z MPZ tak, aby nevznikla ostrá hranice.



Obr. 05/ Pohled na plochy a ulice vhodné k úpravě (ulice Klášterní, Školní a Jáchymovská, prostranství u Brány, prostranství bývalé vlečky)

C/ ROZDĚLENÍ OBJEKTŮ MPZ PODLE STUPNĚ PAMÁTKOVÉHO ZÁJMU A OCHRANY

V rámci dokumentace Programu regenerace jsou objekty rozděleny do několika kategorií, dle zařazení do Ústředního seznamu kulturních památek České republiky, nebo do seznamu zájmových objektů. Rozdělení bylo převzato z minulého programu regenerace s drobnými úpravami. Jedná se o rozdělení bez ambice na stanovení vyšší, nebo nižší důležitosti a kvality jejich architektury.

Kategorie: NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY
OBJEKTY PAMÁTKOVÉHO ZÁJMU NPU
OBJEKTY PAMÁTKOVÉHO ZÁJMU ARCHITEKTA
OBJEKTY K ZACHOVÁNÍ
OBJEKTY K TRANSFORMACI A ODSTRANĚNÍ
OBJEKTY DOPLŇUJÍCÍ
OBJEKTY ZBOŘENÉ

Objekty zařazené do kategorií k zachování, k transformaci a odstranění a doplňující nejsou vedeny, z pohledu památkové péče, v oficiálním seznamu, jedná se však o objekty, které podléhají plošné památkové ochraně. Jsou podstatnou součástí MPZ a spoluutváří její charakter. V některých ohledech jsou právě tyto památkově „méně hodnotné“ objekty urbanisticky velmi důležité a silně ovlivňují atmosféru i kvalitu místa. U všech kategorií bez rozdílu je nutné opravy zvažovat v těchto ohledech:

Při obnově objektů je krajně nevhodná historizující renovace, či násilné přetvoření fasády do staršího vzhledu nerespektující původní hodnotný dochovaný stav nebo současné požadavky na provoz objektu. Tím bývá odstraněna nejen vrstevnatost památky, ale mnohdy i kvalitní mladší úprava. Vždy je podstatné zachování poslední hodnotné vrstvy. Při návratu ke staršímu vzhledu fasády, který se děje bez podrobné znalosti, je výsledkem novodobá historizující fasáda. Tím se stírá autentické působení, věrohodnost, a mnohdy je tak nenávratně zničena charakteristická vrstevnatost stavebního vývoje.

Pozornost při odstraňování degradujících úprav domů by měla být věnována proporcím fasády, okenních a dveřních otvorů, jednoduchému fasádnímu architektonickému členění, materiálům, členění oken a dveří a v neposlední řadě barevnosti. Důležitou dochovanou hodnotou některých těchto objektů je totiž celková hmota obestavěného prostoru, barevnost, tradiční řemeslné zpracování, proporce a taktéž umístění otvorů.

Veškeré úpravy a zásahy do tohoto typu zástavby jsou nutné posuzovat nejen v kontextu bezprostředně sousedících objektů, ale městského jádra jako celku. Dům je komplexní celek a je zásadní chybou věnovat pozornost pouze exponované uliční fasádě. Stejnou měrou je třeba se věnovat veškerým detailům dvorní fasády a střešního pláště (vikýřů, klempířských prvků apod.). Tento problém je vidět např. v Žižkově ulici – některé dvorní fasády domů na Starém náměstí či celé dvorní přístavby, nebo v Jáchymovské ulici – některé dvorní fasády domů v Dlouhé ulici.

V každém případě je vhodnější některé rušivé objekty ponechat v přirozené formě, než-li se snažit o jejich umělé historizující pojednání, ale s o to větším důrazem na kvalitní architektonické zpracování v soudobém ztvárnění.

Před zahájením procesu obnovy je vždy nutné provést důkladnou přípravu a potřebné průzkumy – viz. kapitola *Zásady podmínek pro fázi přípravy a projektování regeneračních zásahů*. Obecně lze konstatovat, že u objektů vedených v seznamu ÚSKP je vždy potřeba zpracovat Stavebně-historický průzkum, u ostatních zájmových objektů min. základní operativní průzkum a na základě jeho výsledků rozhodnout o potřebě průzkumů dalších. Podrobnost průzkumů je vždy nutné konzultovat se zástupci památkové péče.

D/ VNITROBLOKY, OPLOCENÍ, ZDI A ZAHRADY

Ploty a zdi jsou velmi důležitým prvkem historické zástavby. Stejně jako fasády domů vymezují veřejný, polosoukromý a soukromý prostor. Druhu oplocení by proto měla být věnována stejná péče jako ostatním stavbám v MPZ. Měly by být provedeny v tradiční formě, například zděných omítaných zídek, či cihel, případně režných cihel se zakončením formou pálené krytiny, kamenných desek nebo také sloupků v kombinacemi s dřevěnými latěmi a litinovým zábradlím. Vnitrobloky v MPZ nejsou příliš časté, většina z nich je z velké většiny hloubkově zastavěna. Naprostá většina domů v MPZ tvoří řadová či solitérní zástavba, z toho důvodu je dvorní část často exponována a je nutné jí věnovat zvýšenou péči. Jedná se hlavně o dvorní část v Jáchymovské a Žižkově ulici. Dále také pozůstatky městské hradby paralelně s Žižkovou ulicí. V současnosti se často jedná o výhradně utilitární zpevnění ploch a navazujících konstrukcí, tento stav je nutné monitorovat a zlepšovat. V některých zahradách jsou nežádoucí jehličnaté stromy a jalovce, které dosahují velkého vzrůstu. Vhodné jsou menší listnaté stromy, byliny nebo popínavé rostliny.

E/ STŘEŠNÍ KRAJINA

Střešní krajina je jedním z určujících charakterů pro obraz města a spoluutváří jeho neopakovatelnou podobu. Nejedná se pouze o opláštění střechy krytinou, ale spadají do ní také domovní štíty, komíny, vikýře, světlíky, stříšky přístaveb, vížky a veškeré detaily, kterým je nutné věnovat stejnou péči jako průčelí objektu. Ochrana střešní krajiny nabývá svého významu s rostoucím zájmem o maximalizování užité plochy střešními vestavbami v původně volných prostorech krovů. V tomto smyslu je třeba zejména dbát, aby byly tyto zásahy vždy v souladu s charakterem objektu a zcela minimální. Zcela nepřijatelné jsou prvky měnící hmotu střechy, vikýře odchylující se od tradičních velikostí, proporcí a skladebnosti, formy zjednodušujících detailů, nepřiměřeného užívání oplechování apod.

Střešní krajina i barevnost krytiny v MPZ je poměrně různorodá, jedná se o kombinaci červených pálených tašek, falcované plechové krytiny, eternitových šablon a vláknocementových šablon černé barvy. Při návrhu a provedení oprav střech je nutné mít barevnost na zřeteli a pečlivě posuzovat navržené materiály s ohledem na původní řešení střech konkrétního objektu a navazující střešní krajina. Původní krytina bývala tvořena pálenými taškami či břidlicovou střešní krytinou.

Umístění nových technologií na střechu je možné pouze v případě, kdy se jedná o neexponovanou střešní fasádu a zásah je velmi malý. Vyhnout bychom se měli veškerým velkým klimatizačním a vzduchotechnickým jednotkám, velkým plochám solárních panelů apod.



Obr. 06/ Současný stav střešní krajiny MPZ

F/ BAREVNOST

Zásadně determinuje atmosféru místa a je možné hovořit i o barevnosti urbanistických struktur, proto je nutné věnovat ji velkou péči. Přesto se jedná o vlastnost, která je mnohdy podceňována, protože je mylně považována za proměnnou – je to však právě barevnost, která nejvíce působí na člověka. Při obnově fasád je třeba respektovat původní barevnost domu a snahy o jakékoli sjednocení barevnosti uliční zástavby jsou chybné, především kvůli různému stáří objektů. Každému období přísluší obvyklý způsob řešení barevnosti, a to je třeba ctít. Převaha monochromních fasád je typická pro neo-barokní či secesní řešení fasád na přelomu 19. a 20. století, předchozí neorenesance aplikovala jemný valér sytějších ploch s jemným odlišením tektoniky. Ještě předchozí romantismus používal s oblibou kontrastnějšího řešení v sytějších člancích se světlejšími plochami, narozdíl od předchozího klasicismu či biedermeieru, pro které jsou charakteristické tmavší tóny v plochách se světlejší tektonikou.

Pro rozhodování o určité barevnosti je dobré vnímat následující vodítka:

Pro rozšíření poznání o původní barevnosti je, v případě plánované obnovy fasád v MPZ, bezpodmínečně nutné provést průzkumy barevnosti obvodového pláště.

Je vhodné používat barevnost, která podporuje charakter města a nevytváří přílišné kontrasty s původní a okolní zástavbou.

Každý objekt je nutné sledovat v jeho celistvosti. Barevný obraz památky tvoří veškeré její součásti (klempířské prvky, výplně otvorů stříšky, štíty, vikýře, krytina...) nejen nátěrová hmota hlavního průčelí.

Při řešení jednotlivého domu je nutné zohlednit vztah k jednotlivým okolním budovám.

Je nutné více dbát zachování současného hodnotného vzhledu objektů i s cennou hodnotou zachování stáří materiálů, namísto mnohdy nedomyšleného renovativního přístupu.

Je nutné chránit ušlechtilou barevnost přírodních materiálů a hodnotu stáří.

Důležité je složení barevnosti a vhodných omítkových materiálů. Vhodné jsou tradiční vápenné, či alespoň na vápenné bázi. Zcela nevhodné jsou syntetické a akrylové nátěry a odstíny, stěrky a lepidla, které neumí přirozeně stárnout. Velmi obezřetně je nutné zvážit používání tzv. sanační omítky.

G/ MOBILIÁŘ A TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ VE VEŘEJNÉM PROSTORU

Současný mobiliář a technická zařízení v centru města jsou poměrně vhodné. Městský mobiliář by na sebe měl navazovat například tím, že bude od stejného výrobce apod.. Pro mobiliář v historickém jádru města lze definovat určitá pravidla, tak aby se stal harmonickou součástí městského parteru:

Mobiliář by měl být pouze doplňkem a neměl by v historickém jádru na sebe poutat pozornost. Jeho design je nutné navrhovat vždy s ohledem na památkové objekty. V MPZ se nacházejí převážně vhodné jednoduché kovové koše černé barvy. Plastové odpadkové koše zelené barvy nejsou příliš vhodným řešením – doporučujeme výhledově vyměnit za převažující kovové. Prvky mobiliáře by neměly být kotveny do budov (např. odpadkové koše), toto řešení je vyloučeno zejména u památek.

Výtvarně nemusí být mobiliář historizující. Jeho forma by měla být jasně čitelná s vysokou kvalitou detailů. Nežádoucí jsou historizující formy prvků, které jsou spjaty s funkcemi moderní společnosti.

Současné požadavky na funkce veřejného prostoru, jeho organizaci a zařízení s sebou přináší velké množství prvků různorodého značení, instalačních skříní, sloupků, poklopů, označků, vodících pruhů, dopravních značek apod. Tyto prvky mají pro historické prostředí města svůj logický funkční význam, ale dostávají se do rozporu s prostředím, které vznikalo v rámci odlišného kulturního a civilizačního

vývoje. Jedna z vypovídacích hodnot památky je však právě zachycení ducha doby, ve kterém se památka vyvíjela. Proto je nutné hledat atypická řešení, či vhodná umístění, která zamezí kontrastním rozporům. Platí v tomto směru pravidlo, že méně je více. Mnohdy je řešení zcela jednoduché (např. pouhé přemístění prvku do vhodnější pozice), často však vyžaduje komplexní přístup všech zúčastněných a mnohdy i omezení některých úprav formou výjimek (např. z hlediska bezbariérovosti veřejného prostoru).

Odpadové hospodářství je řešeno v MPZ dvěma principy. Nádoby pro směsný odpad má každý objekt samostatné, pro tříděný odpad jsou sběrná místa centralizována. Výhledově by při komplexní obnově veřejných prostranství bylo vhodné zvážit možnost osazení podzemních sběrných nádob.

Reklama v prostředí MPZ není příliš kultivovaná. Některé vývěsní štíty mají křiklavou barevnost nebo jsou nevhodně veliké. Doporučujeme vypracovat manuál veřejných prostranství s regulacemi vývěsných štítů a reklam v MPZ. Dále pro městské plakátovací plochy je například možné využít reklamní sloupy v typové koordinaci s městským mobiliářem. Plošné stěny doporučujeme používat pouze v nezbytně nutné míře a to vždy jako součást objektů (zastávky MHD, informační centra...) V historickém jádru má reklama být pouze kultivovaným doplňkem městského parteru s přiměřenou formou osvětlení respektujícím architektonickou celistvost objektu (tzn. osvětlení, které nevytváří světelné skvrny, kontrasty, nevhodné barvy apod.).

H/ VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ A SCÉNOGRAFICKÉ OSVĚTLENÍ ARCHITEKTURY

Město je vybaveno lampami veřejného osvětlení v několika různých formách. Rozpor vidíme v řešení různého typu veřejného osvětlení v každé ulici. Na Starém náměstí jsou použity vysoké historizující sloupy s květiníky, v ulici Žižkova nižší lucerny na sloupech, v ulici Dlouhá středně vysoké samostatně stojící lampy a v neposlední řadě na Malém náměstí nižší utilitární lampy z druhé poloviny minulého století. Navrhujeme do nejhustšího městského centra (lemováno ulicemi Jáchymovskou, Školní a Zámeckým parkem) realizovat jednotný vzhled veřejného osvětlení – na náměstí mohou zůstat vysoké lampy s lokálním doplněním osvětlení chodníků, do ulic Dlouhá a Žižkova navrhujeme vkládat nástěnné lampy jednotného stylu na fasády objektů. Veřejného osvětlení je převážně provedeno v jednoduché formě, která nepůsobí rušivě v kontextu historické zástavby. Doporučujeme však zadat k vypracování studii veřejného osvětlení pro město Ostrov.

Během minulých desetiletí se ve městech i ve volné krajině rozšířila obliba osvětlovat památky a krajinné dominanty scénografickým osvětlením. Bohužel velmi často jsou tyto stavby osvětleny neprofesionálním způsobem za použití jednoduchých technických svítidel. Tím dochází k velmi nežádoucím deformacím osvětlované architektury či uměleckého díla. Mezi největší chyby patří kontrastní přесvícení, nevhodné stíny vizuálně znejasňující stavbu, nepřirozené stíny vznikající z podsvícení (např. u soch zcela deformují záměry sochaře), jasně čitelné kužely jednotlivých svítidel apod. Je nutné se těmito chybám vyvarovat.

Pro správné scénografické osvětlení platí několik základních pravidel. Nejdůležitější je nejprve zvážit, zda je vhodné daný objekt osvětlovat a nedochází-li tím k poškození atmosféry místa. V tomto smyslu je nutné rozhodnout, jestli temná silueta významné stavby není mnohem hodnotnější, než-li její osvětlení (které je často již od začátku omezeno finančními možnostmi). Nezanedbatelnou váhu v tomto rozhodování by také měl mít negativní aspekt scénografického osvětlení, kterým je navýšení světelného smogu.

G/ DOPRAVA

Pro prostředí městského jádra je vhodné snižovat množství aut, které projíždí Starým náměstím a také zde parkuje. Dalším vhodným krokem je další zklidnění Jáchymovské ulice – vložit nové značené přechody pro chodce (zvláště v prostoru kolem zámku), retardace provozu díky novým podélným parkovacím stáním apod. .

Prostory kolem náměstí U Horní brány nejsou příjemné k pobývání a je nutné vypracovat architektonicko-urbanistickou studii pro zkvalitnění tohoto území.

Obecným principem pro dopravní stavby by mělo být, tam kde je to možné a vhodné, obohacování těchto prostor o stromořadí. V rámci MPZ se jedná o ulici Jáchymovskou, Staroměstskou a Hroznětínskou.

X. VYHODNOCENÍ PROSTORŮ MPZ OSTROV

Členění území města je, z velké části, převzato z dokumentace PROGRAM REGENERACE MPZ OSTROV 2010–2020, Ing. arch. Ludka Vystyda, po provedení podrobného průzkumu území byla konstatována stálá platnost tohoto členění i značné části navržených regulativů. Proto bylo členění i požadavky zapracovány do této dokumentace.

Koncept vyhodnocení objektů:

Pro území MPZ musí veškerá dokumentace obsahovat takové přílohy, které umožní posoudit vztahy nové stavby (nebo rekonstrukce a přestavby) se stávající zástavbou nejen z technických, ale i výtvarných, architektonických a památkových hledisek. V tomto území lze požadovat, aby nové krytiny byly obdobné stávajícím povrchům (plechové pásy, nebo šablony, pálená krytina vyhovující nadmořské výšce města v přirozených barvách a pod.) Pro fasády doporučují se štukované povrchy, v mnoha případech obnova „zjednodušených“ průčelí minulými opravami. Okna dřevěná světle až bíle natíraná s výrazným uplatněním detailního profilování. Ostatní prvky průčelí s kvalitním řemeslným až umělecko-řemeslným způsobem zpracování. Výkladce a vstupní dveře do objektů zničené v předchozím období vrátit do původní nebo kvalitně navržené podoby (skříňové výkladce, dřevěné rámové dveře a vrata a pod.).

Problémem mnoha domů je od 50 let minulého století používání kamenných a kabřincových obkladů soklů i parterů domů. nekvalitně provedené kamenné obklady zamezují přirozenému větrání zdva způsobují vyhánění vlhkosti nad obklady a barvou i strukturou narušují vzhled objektů.

XI. NÁVRH KONCEPCE AKCÍ PROGRAMU REGENERACE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY OSTROV 2022–2030

DLOUHODOBÉ AKCE OBNOVY PAMÁTEK

Rozsáhlé soubory památkových objektů vyžadují od města soustavnou údržbu spojenou s postupnou obnovou v rámci možností daného roku. Město těmto objektům věnuje pozornost, což dokládá zlepšení jejich stavu a kvality prezentace památkových hodnot učiněné mezi lety 1992 – 2022.

ZÁSTAVBA MPZ:

Zachování hodnot kulturního a historického dědictví města prostřednictvím renovace a obnovy důležitých kulturních a historických památek. V jednotlivých fázích jsou začleněny následující činnosti v oblasti obnovy z tohoto programu:

- urgentní záchrana ohrožených budov a komplexů,
- dlouhotrvající nedokončené rekonstrukce a opravy,
- rekonstruované budovy,
- budovy, kde se rekonstrukce připravuje,
- budovy, které vyžadují transformaci přední fasády (tvrdé fasády, sokly a obklady kolem oken, nátěry, nevhodná okna atd.),
- budovy navrhované na celkovou transformaci či odstranění

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ:

Zajištění údržby zámeckého parku, zelených prostranství, zahrad a hlavních ulic na centrálním území MPZ.

Město bude pokračovat v údržbě a revitalizaci veřejného prostranství. Zajistí další rozšiřování a regeneraci městského parku a údržbu zeleně.

Realizace, výstavba a údržba odpovídajícího komunálního movitého majetku na území MPZ, jako jsou veřejný mobiliář v ulicích, chodníky, osvětlení, oplocení, komunální pevné odpady, odpadkové koše, veřejné lavičky a odpočívadla.

Řešení dopravy na širším území, včetně příjezdových cest, odlehlých parkovišť, chodníků, rozptylovacích ploch, umístění vybavení, formulace požadavků na zlepšování dopravní situace, projektů pro specifickou dopravu v rámci sériového statku (speciální trasy, individuální pronájem jízdních kol atd.) jako formu dopravy ohleduplnou k základním hodnotám statku.

Vybudování jednotného informačního a orientačního systému na území MPZ. Provedení revize označení ulic, provedení oprav a údržby stávajících orientačních cedulí, dopravního značení a turistického informačního značení.

Některá stávající dláždění jsou provedena z architektonicky nevhodné betonové a zámkové dlažby či asfaltu. Pro historické centrum města by mělo být užíváno kamenných dlažeb (znovupoužití nálezů po odkrytí současných povrchů).

DOPORUČENÉ PRIORITY AKCE:

Zámek, Klášterní okrsek a kostel sv. Jakuba jsou ve velmi dobrém technickém stavu. Jedná se o památky se vzornou údržbou, v posledních letech procházející rekonstrukcemi. Priority akcemi v MPZ Ostrov v dalších letech by měly být rekonstrukce domů, obnovy fasád domů a dostavby proluk na Starém náměstí a ve Šlikově ulici. Jedná se o velice exponované místo ve středu města a v blízkosti zámku. V těsném závěsu by měly pokračovat transformace a obnovy staveb v ulici Žižkova a Dlouhá a na Malém náměstí.

NÁVRH JEDNOTLIVÝCH AKCÍ PROGRAMU REGENERACE

PRIORITY AKCE PROGRAMU REGENERACE

ozn.	ozn. listu v databázi objektů	název památky - akce	poznámka
1	06	Měšťanský dům č.p. 27, celková rekonstrukce a obnova fasádního a střešního pláště	KP, Potenciálně ohrožená památka
2	14	Hotel a restaurace Myslivna, č.p. 225 – dokončení rekonstrukce	KP
3	13	Bílý dvůr (Palác princů) č.p. 244 – odvlhčení budov, vybudování vstupu z parku do Oranžerie Václava Havla	KP
4	28	Městské opevnění – vyhodnocení a pasportizace zdí, koncepce obnovy	KP, Ohrožená památka
5	08	Dvorní trakt měšťanského domu, č.p. 44 – celková obnova	KP, pouze dvorní trakt
6	05	Kostel sv. Michaela a Panny Marie Věrné, č.p. 23 – obnova fasádního pláště	KP

7	29	Kaple sv. Jana Nepomuckého – oprava soklu	KP
8	208	Zbytky tržnice - transformace	
9	205	Hasičská zbrojnice č.p. 1342 – demolice a nalezení využití prostoru či výstavba nového objektu	
10	55	Měšťanský dům č.p. 45 – oprava střešního pláště a komína, oprava fasády	
11	70, 72, 73	Dvorní trakt měšťanského domu, č.p. 8, č.p. 11 a č.p. 12 – celková transformace	Pouze dvorní trakt
12	74, 76, 77	Dvorní trakt měšťanského domu, č.p. 13 a č.p. 15 a 16 – celková transformace	Pouze dvorní trakt, havarijný stav
13	82	Měšťanský dům č.p. 33 – obnova fasády včetně architektonických článků a střešní krytiny	Potenciálně ohrožená stavba
14	84	Měšťanský dům č.p. 35 – obnova fasády včetně architektonických článků a střešního pláště, dokončení rekonstrukce	Ohrožená stavba Rekonstrukce již částečně probíhá
15	88	Měšťanský dům č.p. 54 – obnova fasády včetně architektonických článků a střešního pláště, dokončení rekonstrukce	Ohrožená stavba Rekonstrukce již částečně probíhá
16	89	Měšťanský dům č.p. 59 – obnova střešního pláště	Potenciálně ohrožená stavba
17	90	Měšťanský dům č.p. 60 – obnova fasády včetně architektonických článků a střešního pláště	Potenciálně ohrožená stavba
18	92	Měšťanský dům č.p. 62 – obnova fasády včetně architektonických článků a střešního pláště	Ohrožená stavba havarijný stav
19	93	Měšťanský dům č.p. 63 – obnova fasády	Potenciálně ohrožená stavba
20	101	Měšťanský dům č.p. 24 – obnova fasády včetně architektonických článků a střešního pláště i krovu	Potenciálně ohrožená stavba
21	57	Měšťanský dům č.p. 48 – obnova fasády včetně architektonických článků a střešního pláště	Rekonstrukce již probíhá
22	172	Měšťanský dům č.p. 244 – obnova fasády včetně otvorů a architektonických článků	
23	176	Měšťanský dům č.p. 1203 – obnova fasády včetně architektonických článků	

DALŠÍ AKCE PROGRAMU REGENERACE

ozn.	ozn. listu v databázi objektů	název památky - akce	poznámka
24	02	Dvorní trakt měšťanského domu, č.p. 9 – celková rekonstrukce/ transformace	KP, Pouze dvorní trakt
25	09	Radnice, č.p. 46 – výstavba výtahu	KP
26	79	Měšťanský dům č.p. 26 – obnova střešní krytiny	
27	94	Měšťanský dům č.p. 105 – oprava fasády	
28	96	Školní budova č.p. 231 – zateplení a obnova fasády	
29	109	Měšťanský dům č.p. 64 – obnova fasády včetně architektonických článků a střešního pláště	
30	113, 114	Měšťanský dům č.p. 70 a č.p. 71 – obnova fasády včetně architektonických článků a střešního pláště – transformace průčelí	
31	117	Měšťanský dům č.p. 74 – obnova fasády včetně architektonických článků a střešního pláště – celková rekonstrukce	Potenciálně ohrožená stavba
32	118	Měšťanský dům č.p. 77 – obnova fasády včetně architektonických článků	
33	125	Měšťanský dům č.p. 85 – obnova fasády včetně architektonických článků	
34	135	Měšťanský dům č.p. 97 – obnova fasády včetně architektonických článků	Prochází rekonstrukcí
35	141	Měšťanský dům č.p. 112 – obnova fasády včetně architektonických článků	
36	143	Měšťanský dům č.p. 117 – obnova fasády včetně architektonických článků	
37	147	Měšťanský dům č.p. 121 – obnova fasády včetně otvorů a architektonických článků	Prochází rekonstrukcí
38	155	Měšťanský dům č.p. 163 – obnova fasády včetně otvorů a architektonických článků	
39	166	Měšťanský dům č.p. 185 – obnova fasády včetně architektonických článků	

40	168	Měšťanský dům č.p. 187 – obnova fasády včetně architektonických článků	
41	200, 201, 203, 204, 206, 207	Měšťanský dům pův. č.p. 86, č.p. 91, č.p. 278, č.p. 1290, garáže – transformace	
42	210	Garáže – doporučení demolice a následná stavba RD	
43	213, 214	Garáže – doporučená demolice a využití plochy jako parkoviště	

Návrh koncepce postupu obnovy veřejných prostranství

Koncepce návrhu předpokládá rozvoj obnovy veřejných prostranství z hlediska vytváření ucelených prostorů navazujících na již provedené úpravy.

Veřejné prostory preferované k obnově I. Skupiny

Za prioritní považujeme komplexní řešení prostranství kolem náměstí U Brány – vypracování architektonicko-urbanistické studie.

Celková **obnova ulic Školní a Klášterní**, které svou špatnou kvalitou ostře kontrastují s navazujícími prostory kolem Starého náměstí a kostela sv. Michaela a Panny Marie Věrné.

Obnova Jáchymovské ulice – zklidnění provozu a doplnění o parkovací stání a stromořadí.

Veřejné prostory preferované k obnově II. Skupiny

Navrhujeme obnovit povrchy v **Dlouhé a Žižkově ulici**, které se nehodí do prostorů MPZ.

Doporučujeme realizovat doplnění zástavby podél bývalé vlečky na parcele č. 485/1 a 2940/1. Jedná se o prostory mimo MPZ, v každém případě svou kvalitou zároveň ovlivní i podobu MPZ. Totéž platí i o parcele č. 70/6 a její bezprostřední okolí. Územní studie pro plochy v území Jáchymovské ulice a bývalé vlečky je již připravena, doporučujeme však jistou úpravu – zohlednit průhledy a vazby mezi historickým jádrem a okolní zástavbou. Superblok v centrální části oblasti se zdá být nevhodným řešením, které nerespektuje měřítkové členění města.

Plochy veřejné zeleně

Zámecký Park je dnes v dobrém stavu a město se o něj vzorně stará. Je nutné pokračovat v řádné údržbě. Doporučený postup viz již vypracovaný Generel zeleně.

Doporučujeme doplnit územní studii pro plochy v území Jáchymovské ulice a bývalé vlečky parkové úpravy prostranství na parcele č. 485/1 a 2940/1. Jedná se o prostory mimo MPZ, v každém případě svou kvalitou zároveň ovlivní i podobu MPZ. Je to území se značným potenciálem, jeho parková úprava, zpřístupnění a vybudování nových cest rozšíří rekreační plochu také na severovýchod od centra města.

Ulice, které navazují na plochy určené k zástavbě by měly respektovat budoucí koncept či průmět původní urbanistické struktury. Nejde o to, aby úpravy dláždění a jeho podoba přesně navazovaly na zaniklý půdorys (zvláště když není známo kdy bude prostranství zastavěno), ale aby technické řešení uličního prostoru umožňovalo zástavbu v původní zaniklé půdorysné stopě realizovat. Zejména je nutné, aby inženýrské sítě a ostatní technická infrastruktura byly vedeny (či přeloženy) mimo stopy zaniklé urbanistické struktury.

Údržba vzrostlé zeleně a případná nová výsadba musí být podřízena celkové koncepci zeleně.

NÁVRH PRIORITNÍCH KONCEPČNÍCH OPATŘENÍ

Řazení okruhů koncepčních opatření není hierarchické

A/ Koncepce dopravy v klidu - Vzhledem ke zvyšujícímu se stupni motorizace bude nutné řešit dlouhodobou koncepcí dopravy v klidu (odstavného a dlouhodobého parkování) kombinací systému veřejných podzemních a nadzemních parkovišť s privátními a polo-privátními parkovacími místy. Koncepce dopravy nejen, že ovlivní kvalitu života a veřejných prostorů městského jádra, ale také je určujícím aspektem pro charakter nové výstavby (viz výše). Tento typ dopravních objektů by měl být umístěn mimo hranice MPZ v docházkové vzdálenosti.

Vzhledem k prostorové náročnosti automobilů obecně doporučujeme zvážit možnosti instalace parkovacích systémů, které výrazně šetří prostorové nároky na parkování automobilů a nutnou dopravní obslužnost parkovacích míst.

B/ Utvoření podmínek pro vznik nové zástavby - Aby mohla vzniknout v centru města kvalitní zástavba bude nutné zadat vypracování územních studií pro rozvojová místa (dle územního plánu). Zpracování by měly být pověřeny kvalitní architektonické (urbanistické) ateliéry. Zváženy by měly být veškeré možnosti výjimek z požadavků na normové hodnoty pro parkovací stání a hledání možností parkování v návaznosti na širší vztahy v území (viz. bod A).

C/ Vytvoření dlouhodobého výhledu akcí památkové obnovy v návaznosti na projektovou dokumentaci - Projektová dokumentace by u památkových objektů měla být připravována s dostatečným předstihem před nutným započatím realizace stavby (např. z důvodu dotačního titulu), zejména vzhledem k nutnému poznání veškerých přípravných průzkumů a promyšlení přístupu k památce.

D/ Použití podzemních kontejnerů na směsný a tříděný odpad.

E/ Vyhodnocení stávajícího stavu a koncepce návrhu zeleně ve městě a jeho obnova.

F/ Soustavné provádění postupných kroků k údržbě a obnově veškerých městských prostranství.

XII. VÝSLEDKY PROGRAMU REGENERACE MPZ OSTROV 2010-2020

V roce 2010 byl zpracován Program regenerace MPZ pro roky 2010-2020. Tento materiál je výchozím dokumentem, který se nyní aktualizuje.

Do roku 2021 Město Ostrov vložilo do renovace a oprav objektů v MPZ Ostrov značné prostředky z rozpočtu města a to i do nemovitostí ve vlastnictví třetích osob. V období od roku 2010 bylo opraveno několik památek: hřbitovní kostel sv. Jakuba Většího, zeď zámeckého parku, dům č.p. 148, č.p. 46 a č.p. 9. Byla také dokončena rekonstrukce zámku. V současné době probíhá rekonstrukce Myslivny.

Mnoho dlouhodobých cílů plynule přechází do výhledu plánovaných akcí programu regenerace pro roky 2021-2030. Zejména se jedná o akce obnovy spojené s Myslivnou a kostela sv. Michaela a Panny Marie Věrné, ale i jiných kulturních památek v majetku města či v soukromém vlastnictví.

Do roku 2020 se podařilo úspěšně provést některé zdařilé stavební akce, které přispívají k udržení památkových hodnot historického jádra města a podstatným způsobem přispívají ke zvýšení jeho atraktivity pro obyvatele i turisty.

Níže je uveden stručný přehled akcí pro jednotlivé roky 2013 - 2022.

VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2022

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPZ Ostrov					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Rekonstrukce Myslivny	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov			38 000 000,-	probíhá, stavba ještě není dokončena

VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2021

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPZ Ostrov					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Rekonstrukce Myslivny	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov			6 200 000,-	probíhá, stavba ještě není dokončena
Dům č.p. 148	Nguyen Thi Anh, B. Smetany 1301/38, 35801 Kraslice	510 000,-	111 000,- (obce)	1 104 766,-	Sanace krovu a obnova střechy
Kostel sv. Michaela a Panny Marie Věrné	Římskokatolická farnost Ostrov, Malé nám. 25, 36301 Ostrov	271 000,-	21 000,- (obce)	379 800,-	Restaurování vitráží s figurálními motivy
Zámecký park a klášter	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov			1 144 220,-	údržba a dosadby zeleně, údržba cest
Areál kláštera	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov			1 315 658,61	Opravy a udržování

VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2020

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPZ Ostrov					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Rekonstrukce Myslivny	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov	1 105 000,-		8 900 000,-	probíhá, stavba ještě není dokončena -rekonstrukce střešní konstrukce

Kostel sv. Michaela a Panny Marie Věrné	Římskokatolická farnost Ostrov, Malé nám. 25, 36301 Ostrov	250 000,-	70 000,- (obce)	692 240,-	Obnova tří vitrážových oken kostela
---	--	-----------	-----------------	-----------	-------------------------------------

VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2018

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPZ Ostrov					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Zed' – oplocení zámeckého parku	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov	436 000,-		1 118 557,-	Rekonstrukce zdi – oplocení zámeckého parku
Pohledová zed' – součást zámku	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov	113 000,-		476 028,-	Odstranění průchodu vlhkosti do zdiva v části sklepení

VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2017

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPZ Ostrov					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Stará radnice č.p.46	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov	191 000,-		446 940,-	Odborná oprava zámečnických a kamenných prvků, oprava ciferníku a větrné korouhve
Kamenná kašna u Mariánského sloupu	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov	105 000,-		145 458,-	Restaurátorské práce

VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2016

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPZ Ostrov					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Propyleje – západní brána do zámeckého parku	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov	176 000,-		194 300,-	Restaurování poškozených štukových a kamenných částí

Socha sv. Jana Nepomuckého	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov	34 000,-		54 400,-	Restaurátorské práce
----------------------------	---	----------	--	----------	----------------------

VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2015

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPZ Ostrov					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Ohradní hřbitovní zeď – součásti areálu kostela sv. Jakuba Většího	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov	573 900,-		267 000,-	obnova části ohradní hřbitovní zdi
Měšťanský dům č.p. 9	Bachura Lubomír, Staré nám. 10, 36301 Ostrov	133 000,-		302 475,-	Obnova historické fasády objektu

VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2014

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPZ Ostrov					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Hřbitovní kostel sv. Jakuba Většího	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov	400 000,-			Restaurování nástěnných maleb v lodi kostela

VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2013

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPZ Ostrov					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Hřbitovní kostel sv. Jakuba Většího	Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov	60 000,-		60 000,-	Restaurování souboru sedmi náhrobních a pamětních desek
Hřbitovní kostel sv. Jakuba Většího	Bachura Lubomír, Staré nám. 10, 36301 Ostrov	410 000,-		499 695,-	Restaurování nástěnných maleb

XIII. TABULKA PAMÁTKOVÝCH OBJEKTŮ NA ÚZEMÍ MPZ OSTROV

Ozn.	číslo rejstříku	památka	č.p/č.o.	ulice, náměstí, místo
1	18023/4-972	Zámek	1	Jáchymovská, Šlikova
2	45626/4-981	Měšťanský dům	9	Staré náměstí
3	30686/4-982	Měšťanský dům	18	Staré náměstí
4	101536	Měšťanský dům	20	Staré náměstí
5	18069/4-970	Kostel sv. Michala	23	Malé náměstí
6	28687/4-983	Měšťanský dům	27	Malé náměstí
7	31059/4-984	Měšťanský dům	29	Staré náměstí
8	101255	Měšťanský dům	44	Staré náměstí
9	23799/4-976	Radnice	46	Staré náměstí
10	25152/4-985	Měšťanský dům	53	Staré náměstí
11	10785/4-990	Klášter Piaristů s Kostelem Zvěstování Panny Marie a kaplemi sv. Floriána a Panny	141	Staroměstská
12	12536/4-4846	Měšťanský dům	148	Hroznětínská
13	18023/4-974	Bádenský zámek (Palác princů)	224	Zámecký park
14	12443/4-4843	Hotel a restaurace Myslivna	225	Jáchymovská
15	18023/4-972	Šlikovský zámek	245	Jáchymovská
16	41972/4-971	Hřbitovní kostel sv. Jakuba Většího	Bez č.p.	Staroměstská
17	10785/4-990	Kostel Zvěstování Panny Marie	Bez č.p.	Staroměstská
18	10785/4-990	Kostel sv. Anny	Bez č.p.	Staroměstská
19	10785/4-990	Gloriet	Bez č.p.	Staroměstská
20	10785/4-990	Kaple Panny Marie Bolestné	Bez č.p.	Staroměstská
21	10785/4-990	Kaple Panny Marie Einsiedelské	Bez č.p.	Staroměstská
22	10785/4-990	Kaple sv. Floriána	Bez č.p.	Staroměstská
23	33934/4-988	Sloup se sousoším Nejsvětější Trojice	Bez č.p.	Malé náměstí
24	24864/4-975	Kašna	Bez č.p.	Staré náměstí
25	40648/4-987	Sloup se sochou Panny Marie	Bez č.p.	Staré náměstí
26	24996/4-991	Kašna	Bez č.p.	Staré náměstí
27	12438/4-4878	Socha sv. Jana Nepomuckého	Bez č.p.	Zámecký park
28	38859/4-992	Městské opevnění	Bez č.p.	Zámecký park
29	18023/4-989	Kaple sv. Jana Nepomuckého	Bez č.p.	Zámecký park
30	18023/4-972/6	Bílá brána	Bez č.p.	Zámecký park
31	18023/4-972/7	Západní brána	Bez č.p.	Zámecký park
32	18023/4-972/9	Jednoobloukový kamenný most	Bez č.p.	Zámecký park
33	18023/4-972/10	Kašna	Bez č.p.	Zámecký park

XIV. ZÁSADY PODMÍNEK PRO FÁZI PŘÍPRAVY A PROJEKTOVÁNÍ REGENERAČNÍCH ZÁSAHŮ

Formální obsah dokumentace vymezuje jednoznačně zákon č. 183/2006 Sb. a související prováděcí vyhlášky. Při zodpovědném projektování obnovy památkových objektů je však potřeba tento rámec mnohdy mnohonásobně překročit. Následující text shrnuje hlavní zásady, specifika a potřeby při projektování obnovy stavebních památek souladu s metodickým doporučením NPÚ.

Důležité podmínky zabezpečení ochrany památkových zón
formulované ve sb. 476/1992, § 3

Pro zabezpečení ochrany a péče o památkovou hodnotu zóny, kterou tvoří zejména význam daného území pro historickou, kulturní a jinou osobitost místa, historické vazby nemovitostí a prostorů a vnější i vnitřní obraz sídla, se stanoví tyto podmínky:

- a) programy rozvoje měst se zpracovávají na základě stavebně historických průzkumů území i jednotlivých objektů,
- b) při přípravě programů rozvoje měst a při pořizování územně plánovací dokumentace je třeba respektovat památkovou hodnotu zóny,
- c) využití jednotlivých objektů a prostorů musí odpovídat jejich kapacitě a technickým možnostem a musí být v souladu s památkovou hodnotou zóny,
- d) obnova a restaurování nemovitostí v zóně se musí provádět na základě stavebně historického a restaurátorského průzkumu,
- e) pro ochranu technického stavu nemovitostí, které jsou na území zóny, je nutné neodkladně provádět udržovací práce do doby, než bude provedena celková obnova

Doporučené podmínky architektem:

- a) při rozhodování o umístění staveb a zařízení a o terénních úpravách musí být respektováno prostorové a funkční uspořádání území a jeho dochovaná urbanistická struktura,
- b) při rozhodování o umístění stavby a zařízení a o změně stavby musí být respektováno prostorové uspořádání dotčených nemovitostí a jejich kulturní hodnoty a nesmí dojít k negativním změnám estetickým, technickým a funkčním,
- c) při rozhodování o modernizaci objektů a přestavbě musí půdorysné a výškové uspořádání staveb, hmotové řešení objektů, členění fasád a použité materiály respektovat charakter a měřítko dochované zástavby charakteristické pro obec, na jejímž území se památková zóna nachází; významné dominanty v území a pohledy na ně musí být zachovány,
- d) při rozhodování o nové výstavbě musí být respektovány charakter, měřítko, hmotová a urbanistická struktura a kontext daného místa,
- e) využití pozemků a staveb musí být v souladu s jejich kulturními hodnotami a jejich kapacitními a technickými možnostmi,
- f) úpravy pozemků, staveb a jejich součástí, zařízení, veřejných prostranství, objektů a výsadba a kácení dřevin na veřejných prostranstvích musí směřovat k zachování hodnot památkové zóny a jejího prostředí.
- j) nesmí být narušena panoramatická hodnota města;
- l) úpravy technického vybavení, dopravních staveb a inženýrských sítí se musí provádět s ohledem na památkovou hodnotu zóny, objektů zeleně a zpevněných ploch
- m) při nové výstavbě v zóně se musí brát zřetel na urbanistické a architektonické vztahy ke kulturním památkám a jejich souborům, navazovat na jejich objemovou a prostorovou skladbu i charakter prostředí a dotvářet jejich celky přiměřenou a kvalitní architektonickou tvorbou; vzájemné prolínání města a ploch volného krajinného území nesmí být narušeno.

1/ SPECIFIKA PROJEKTOVÁNÍ OBNOVY PAMÁTEK

Specifičnost projektování obnovy nemovitých kulturních památek je podmíněna dvěma základními faktory: vlastní stavebně-technickou povahou těchto objektů a hledisky památkové ochrany. Aspekt památkové ochrany přitom přesahuje rozměr pouhého zajištění objektu i rovinu architektonické tvorby jako práce s hmotou a prostorem, materiály a tvary a dispozičně provozními řešeními v podobě, v jaké se vyskytuje u novostaveb. Cílem je samozřejmě zabránit dalšímu chátrání stavby, ale též zachovat, případně rehabilitovat architektonické, kulturněhistorické i veškeré další hodnoty, pro které byla stavba za památku prohlášena. Obnova památek je pak náročná také z toho důvodu, že u každé stavby tvoří to, co označujeme jako její „hodnotu“ či „památkovou hodnotu“, vždy komplex provázaných kulturních hodnot, mnohdy značně složitě strukturovaný a na první pohled ne zřejmý. Hodnotou pak není část stavby sama o sobě, architektonický prvek či článek, nápadné výtvarné dílo, ale celistvá struktura dochované stavby.

2/ ZÁKLADNÍ ZÁSADY OBNOVY

Zásada šetrnosti v přístupu k dochované historické substanci- Cílem zásahů by mělo být zachování hmotné substance a její stabilizace. Dochované hmoty, materiály, konstrukce by neměly být neuváženě a bezdůvodně odstraňovány a nahrazovány například kopiemi či dokonce novotvary. Pro jejich odstranění musí vždy existovat důvod, který je silnější než potřeba jejich zachování.

Zásada respektování vývojové vrstevnatosti díla- Pro většinu památek je charakteristické prolínání jednotlivých vývojových fází s jejich slohovými a materiálově-technickými charakteristikami. Tato vývojová vrstevnatost je součástí historie objektu i širší historické paměti a má specifické charakteristiky (rostlost, malebnost, podivuhodný kontrast) a měla by být respektována. Pozdější vrstvy by tedy neměly být mechanicky ani programově odstraňovány, mimo ty, které prokazatelně poškozují architektonickou hodnotu.

Zásada celistvé interpretace stavebního díla- Při veškerých stavebních úpravách je mimořádně významné vědomí toho, že předmětem zásahu je esteticky působící struktura, architektonické umělecké dílo, které je zpravidla slohově příslušným způsobem hierarchizováno, případně má svůj typický charakter. Jednotlivé části památky by proto měly být interpretovány vždy s ohledem na postavení v celku. Nesmějí být z kontextu celkové struktury vytrhávány například nevhodným zdůrazněním, nepodstatnými akcenty, odlišným pojetím prezentace materiálu apod.

Zásada věrohodnosti ztvárnění- Stavební památka je uměleckým dílem a zároveň historicky vzniklým útvarem. Proto musí být chráněna i obnovována jako sémantická struktura, mající význam a výraz a zároveň historické zakotvení. Smyslem ochrany a obnovy stavebních památek je zachovat památku v její slohové podstatě, charakteru a celistvosti. Obnova díla musí tyto hodnoty respektovat a nedeformovat je nepromyšlenými či přímo svévolnými interpretacemi.

Zásada kontextuálního přístupu- Převážná část nemovitých památek v Ostrově se nalézá v kontextu okolní chráněné zástavby. Navrhovaná výsledná podoba díla po obnově by měla být vždy posouzena s ohledem na širší okolí, v němž se uplatní, což platí nejen o památkách hmotově dotvářených, ale také o změnách dílčích - např. barevném řešení fasád.

3/ ZÁKLADNÍ NÁSTROJE PŘEDPROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

Smyslem předprojektové přípravy je shromáždit kvalitní podklady pro stanovení koncepce a následně pro studii, anebo přímo již pro projekt obnovy (projekt pro stavební povolení, projekt pro provedení stavby). Předprojektová příprava je v procesu obnovy podmínkou nutnou. Bez dostatečné předprojektové přípravy je ohroženo zachování hodnot stavby. V případě její absence jsou často nejrůznější vazby a omezující faktory zjišťovány zpětně a dochází tak k nepříjemnému prodlužování a prodražování projekčních prací.

- a/ Podrobné zaměření stavby
- b/ Fotodokumentace stavu objektu před obnovou
- c/ Inventarizace prvků
- d/ Základní stavebně-technický průzkum
- e/ Speciální diagnostické průzkumy
 - Statický průzkum
 - Geologický a hydrogeologický průzkum
 - Průzkum vlhkostních poměrů
 - Klimatologický průzkum
 - Průzkum biologického napadení
 - Průzkum inženýrských sítí
 - Radonový průzkum
 - Speleologický průzkum
- f/ Exaktní analýzy materiálového průzkumu
- g/ Stavebně-historický průzkum
 - Základní stavebně-historický průzkum
 - Další formy stavebně-historického průzkumu
- h/ Restaurátorské průzkumy a koncepční materiály
 - Restaurátorské průzkumy
 - Zjišťovací před-restaurátorský průzkum
 - Restaurátorský průzkum
 - Prohloubený restaurátorský průzkum
 - Doplnkový restaurátorský průzkum
 - Koncepční restaurátorské materiály
 - restaurátorský záměr
 - návrh na restaurování
 - závěrečná restaurátorská zpráva
- ch/ Archeologický výzkum

4/ ZÁKLADNÍ FÁZE PROJEKTOVÁNÍ OBNOVY

Pro objasnění postupu obnovy památek je možno užít modelu, který vyjadřuje základní věcnou stránku postupů. Vždy je totiž potřeba získat informace o záměru stavebníka, památkově chráněné stavbě, stanovit koncepci obnovy a vypracovat příslušný stupeň projektové dokumentace. Je-li zpracováván nižší stupeň, potřebné průzkumové práce se v každém dalším jednotlivém stupni mohou prohlubovat. „Začíná-li se stavebním povolením“, je potřeba, aby práce byly provedeny „najednou“ v potřebné podrobnosti a kvalitě. Analogicky totéž platí o projednání projektové dokumentace. Z hlediska věcné stránky obnovy památek existují následující fáze:

a/ Analýza zadání a stanovení záměru obnovy a jeho projednání– Stavebníkovo zadání zásadním způsobem ovlivňuje možnou budoucí podobu památkově chráněného díla a má zásadní vliv na rozsah i náročnost projektové dokumentace. Na základě zadání a po posouzení jeho reálnosti je třeba stanovit program obnovy a projednat jej s orgány památkové péče.

b/ Předprojektová příprava – zadání provedení průzkumů, zaměření stavby a inventarizace prvků – Pro správně profesionálně provedený projekt jsou veškeré dokumentační a průzkumové podklady velice důležité, proto je velmi nutné, aby je architekt smluvně zajišťoval, a tedy rozhodoval o tom, kdo bude tyto práce smluvně provádět.

c/ Vyhodnocení zjištěných informací a stanovení koncepce obnovy– Koncepcí obnovy rozumíme bedlivě zváženu a argumenty dobře podloženou co nejpřesnější představu o výsledné podobě díla, přičemž míra této přesnosti se liší dle stupně projektové dokumentace (studie – základní koncepce obnovy, projekt pro stavební povolení – detailní koncepce obnovy). Zahrnuje zejména: stav a způsob nakládání s dispozicemi objektu, se všemi základními konstrukcemi, ošetřením povrchů a materiálů apod.

d/ Zpracování projektových prací příslušného stupně– Obecně platí, že projektová dokumentace by měla vždy být zpracována na základě shrnutí a vyhodnocení potřebného množství informací o obnovované stavbě, aby nedocházelo k situacím, kdy je na základě závažných dodatečných zjištěních nutné vypracovanou dokumentaci přepracovat. To však neznamená pro architekta rezignovat na jakoukoliv tvorbu, dokud nedostane poslední údaj ze zadaných průzkumů. Paralelnost projekčních a průzkumových prací existuje vždy. Navrhovaná řešení, která se neopírala o dostatečné poznání z průzkumů, však musí být s poznatky těchto průzkumů konfrontována a prověřena.

e/ Stavební realizace, autorský a další dozory architekta– Vzhledem ke zpravidla vysokému podílu uměleckořemeslných a restaurátorských prací a užívání technologií ve stavební praxi málo obvyklých, je dozor architekta při obnově památek zpravidla časově náročný. Při stavební realizaci dochází k nálezům a odkryvům, které musí být řešeny a musí být rozhodnuto o jejich případné prezentaci, zakrytí, případně o úpravě technického řešení navazujících konstrukcí. Tyto nálezy nelze předvídat, ale je třeba s nimi dopředu počítat a vytvořit přiměřenou rezervu finanční i časovou, jejich řešení vyžaduje čas i změny v projektové dokumentaci.

f/ Dokumentace a vyhodnocení obnoveného stavebního díla a pokyny pro jeho údržbu a provoz – Na základě obnoveného díla je žádoucí sestavit předpis, manuál, jak postupovat při dalších obnovách tak, aby dílo nebylo nevhodnými, zejména udržovacími zásahy poškozováno.