

## OBSAH

program regenerace městské památkové rezervace Mariánské Lázně 2021-2030	2
I. členění programu městské památkové rezervace	2
II. základní údaje o památkově chráněném území	2
III. identifikační údaje	3
IV. podklady	3
V. charakteristika vývoje území a jeho ochrany	4
VI. ideový rámec regenerace MPR	8
VII. problematika stávajícího stavu MPR Mariánské Lázně	10
VIII. analýza swot – silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby MPR Mariánské Lázně z hlediska památkové péče	13
IX. návrh obecných principů regenerace MPR Mariánské Lázně	14
A/ proluky a nová zástavba .....	14
B/ zeleň a veřejná prostranství.....	14
C/ Rozdělení objektů MPR podle stupně památkového zájmu a ochrany .....	16
D/ vnitrobloky, oplocení, zdi a zahrady .....	17
E/ střešní krajina.....	17
F/ barevnost.....	18
G/ mobiliář a technická zařízení ve veřejném prostoru .....	18
H/ veřejné osvětlení a scénografické osvětlení architektury .....	19
G/ doprava .....	20
X. Vyhodnocení bloků a prostorů MPR Mariánské Lázně	20
XI. návrh koncepce akcí programu regenerace městské památkové rezervace Mariánské Lázně 2021-2030	22
Dlouhodobé akce obnovy památek.....	22
Návrh jednotlivých akcí programu regenerace.....	24
Návrh koncepce postupu obnovy veřejných prostranství .....	26
Návrh prioritních koncepčních opatření .....	27
XII. Výsledky programu regenerace MPR Mariánské Lázně 2014-2020	27
Vybrané akce za rok 2020 .....	28
Vybrané akce za rok 2019 .....	28
Vybrané akce za rok 2018 .....	28
Vybrané akce za rok 2017 .....	29
Vybrané akce za rok 2015 .....	29
Vybrané akce za rok 2014.....	29
XIII. Tabulka památkových objektů na území MPR Mariánské Lázně	30
XIV. zásady podmínek pro fázi přípravy a projektování regeneračních zásahů	31

# PROGRAM REGENERACE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACEMARIÁNSKÉ LÁZNĚ 2021-2030

## I. ČLENĚNÍ PROGRAMU MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE

...Předložený program regenerace byl navržen pro období 2021-2030 s cílem být stručným, ale výstižným materiálem, který přispěje jako pomůcka pro orientaci v problematice zásahů uvnitř historického jádra města Mariánské Lázně. Je rozdělen do textové části formulující východiska a obecné zásady regenerace, princip řešení pro konkrétní bloky zástavby a veřejné prostory a akce programu regenerace. Dále se skládá z tabulkové části hodnotící jednotlivé objekty MPR a z grafické části s tematickými výkresy. Elaborát navazuje na předchozí programy regenerace, zejména na program regenerace MPZ Mariánské Lázně, který vypracoval Ing. arch. J. Smejkal a Ing. arch. L. Vystyd pro léta 2006-2015.

## II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉM ÚZEMÍ

Citace z nařízení vlády ČR č. 430/2017 Sb. ze dne 06.12.2017 o prohlášení území vybraných částí měst Františkovy Lázně, Cheb, Karlovy Vary a Mariánské Lázně a obce Valy s lázeňskou kulturní krajinou za památkové rezervace a příslušné přílohy:

Hranice území památkové rezervace města Mariánské Lázně a obce Valy s lázeňskou kulturní krajinou začíná v místě styku k.ú. Mariánské Lázně, k.ú. Prameny a k.ú. Stíny, v severním cípu p.p.č. 1269, a vede jižním směrem po hranici k.ú. Mariánské Lázně podél p.p.č. 1269, 1270, 1271, 1283, 1272, 1273, 1274, 1280, 1282, 1275, opět p.p.č. 1282, 1276, 1281, opět p.p.č. 1280, 1288, 1279/1, 1567, 1615/1, 1568, 2036, 2030, 1709, 1713, 2038, 2027, 1797, 1796, 1799/2, 1800/2, 2156, 2040, 1482, 2360, 1482, 1555, odklání se od hranice k.ú. Mariánské Lázně a vede západním směrem podél p.p.č. 1556/2, 1500/2, 1545, 1518, přechází do k.ú. Úšovice, pokračuje jižním směrem po silnici podél p.p.č. 1446, přechází p.p.č. 1446 na jižní cíp p.p.č. 1578/6, pokračuje západním směrem podél p.p.č. 1578/6, 1578/5, 1548/1, 1548/2, 1413/1, 1412/2, v daném jižním směru překračuje p.p.č. 1420 a pokračuje podél p.p.č. 1399/1, stáčí se severozápadně podél p.p.č. 1401/1, 1402/1, 1548/2, 731, 1131/1 a po hranici p.p.č. 593 se dostává k železniční trati. Pokračuje podél p.p.č. 593, 603/2, 1152/1, 675/3, 1151/1, 118/3, 1266, přechází do k.ú. Mariánské Lázně, vede podél p.p.č. 830/1 a 1160/2, vrací se do k.ú. Úšovice, ve kterém vede podél p.p.č. 1201/2, 126/1, 144/1, 144/3, 1163/1, 898/1, pokračuje dál v k.ú. Mariánské Lázně, kde šikmo přechází Hlavní třídu přes p.p.č. 1227/4, 1165/2 a 1165/5 na jižní cíp p.p.č. 966/1, po hranici p.p.č. 966/1 vede k ulici Husova, po které se lomí k severu podél p.p.č. 1220/1 a 1220/3, na křižovatce přechází ulici Chebskou přes p.p.č. 1167/4, 1167/1 a 957/2, pokračuje ulicí Luční podél p.p.č. 962/6, severovýchodním směrem vede podél p.p.č. 141/35, 141/57, st.p.č. 371/3, p.p.č. 371/4, 351, 239/2 a 239/1, pokračuje dál ulicí Tyršovou k západu podél p.p.č. 1166/1 k lesoparku, který obchází po p.p.č. 142/67 k Chebské ulici a pokračuje po ní podél p.p.č. 142/67, 2144, 142/68 a 142/50 až k železničnímu viaduktu. Poté se hranice lomí na sever podél železnice a vede podél p.p.č. 142/67, dál kopíruje železnici, tj. vede po hranici k.ú. Mariánské Lázně podél p.p.č. 2070, 2080, 2077, 2082, 2083/1, 2052/1, 2087, 2117 a opět p.p.č. 2087, opouští k.ú. Mariánské Lázně a pokračuje stále západním směrem v k.ú. Valy u Mariánských Lázní podél p.p.č. 515/4, 515/3, 364/1, 356/2, a podél p.p.č. 364/1 směřuje dále k severu k Aleji Svobody, po té vede západně podél p.p.č. 548 až k hájence, od které pokračuje severovýchodním směrem podél p.p.č. 317, 315, st.p.č. 56 a p.p.č. 320/1. Na lesní křižovatce přechází cestu p.p.č. 543/3 z rohu p.p.č. 320/1 na roh p.p.č. 320/2 a odtud pokračuje severním směrem podél p.p.č. 320/2 a 338/2, dále pokračuje jižním směrem podél hranice k.ú. Valy u Mariánských Lázní až k hranici k.ú. Mariánské Lázně, podél které pokračuje dále severním směrem. Vede podél p.p.č. 2105/1, 1252/2, 1263/2, 1248/2, 1262 a opět podél p.p.č. 1248/2, 1256/2 a 1255/2 až k rozcestí, od kterého pokračuje přímou cestou severovýchodně podél p.p.č. 147/47, 188/1, 1296, 1353, 1346, 1350, 1346, 1287, 1284 a 1277/1 až k výchozímu bodu u p.p.č. 1269.

### III. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název	Program regenerace městské památkové rezervace Mariánské Lázně
Místo	Mariánské Lázně
Katastrální území	Mariánské Lázně (691585)
Kraj	Karlovarský kraj
Platnost	2030
Objednatel	Město Mariánské Lázně Ruská 155/3, 353 01 Mariánské Lázně
<b>Odborná spolupráce</b>	
Zpracovatel	ATELIER SOUKUP OPL ŠVEHLA s.r.o. www.atelier-soukup.cz Klatovská 818/11, 301 00 Plzeň 377 223 236
<b>Autoři</b>	Ing. arch. Jan Soukup Ing. arch. Jan Trčka
<b>Projektant</b>	Bc. Kristýna Mastná
<b>Číslo zakázky</b>	2020076
Datum	05/2021

### IV. PODKLADY

Podklady byly dodány zejména pořizovatelem Programu regenerace. Dále bylo užíváno veřejně přístupných dokumentů a literatury. Během zpracování programu byly prováděny v červenci, srpnu a září 2020 průzkumy památkové rezervace. Jejich fotografický výstup je součástí elektronického odevzdání dokumentace.

#### LITERATURA A PRAMENY

- *KUČA, Karel. Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku 3, I. Vydání, Praha: Libri, 1998, 952 stran*
- *POCHE, Emanuel. Umělecké památky Čech 2, K-0, I. vydání, Praha: Academia, 1978, 578 stran*
- *WAGNER, Jaroslav. KIBIC, Karel. Krajem západočeských lázní, I. Vydání, Praha: Orbis, 1974, 286 stran*
- *ZEMAN, Lubomír. ČERNÝ, Zbyněk. HORVÁTHOVÁ, Jana. RUND, Michael. Slavné vily Karlovarského kraje, I. Vydání, Praha: FOIBOS BOOKS s.r.o., 2010, 263 stran*
- *BURACHOVIČ, Stanislav. WIESER, Stanislav. Encyklopedie lázní a léčivých pramenů v Čechách, na Moravě a ve Slezsku, I. Vydání, Praha: LIBRI, 2001, 456 stran*
- *BUCHTELE, Zdeněk. SLAVÍK, Jiří. Historie zámku a vznik obce Hamrníky aneb jak to tehdy bylo, HB PRINT, s.r.o., 228 stran*
- *DOSTÁL, Oldřich. HRŮZA, Jiří. LÍBAL, Dobroslav. VODĚRA, Svatopluk. ZALČÍK, Tibor. Československá historická města, I. Vydání, Praha: ORBIS, 1974, 568 stran*
- *GNIRS, Anton. Topographie der historischen und kunstgeschichtlichen Denkmale in der Tschechoslowakischen Republik, Czechoslovakia, 1932, 590 stran*
- *osobní sbírka pohlednic Ing. arch. Jana Soukupa*

#### ODKAZY NA POUŽITÉ PODKLADY Z INTERNETU

- *katastrální mapa cuzk.cz (k červenci 2020)*
- *pamatkovykatalog.cz*
- *geoportal.npu.cz*
- *google.cz/maps (k červenci 2020)*
- *mapy.cz (k červenci 2020)*
- *gis.marianskelazne.cz (starý ale stále platný ÚP)*
- *muml.cz/mestsky-urad/uzemni-planovani/uzemne-planovaci-dokumentace-a-studie/marianske-lazne (návrh nového ÚP – určující pro PRMPZ)*
- *portafontium.eu (historické fotografie)*
- *fotohistorie.cz/Karlovarsky/Cheb/Marianske\_Lazne (historické fotografie)*
- *pohledy-ml.wz.cz (historické fotografie)*
- *drobnepamatky.cz*

#### PODKLADY DODANÉ INVESTOREM

- *Blank architekt s.r.o. – Návrh územního plánu města Mariánské Lázně (září 2019)*
- *Atelier světelné techniky s.r.o. –Koncepce veřejného osvětlení města Mariánské Lázně*
- *Ing. arch. L.Vystyd, Ing. arch. J. Smejkal – Regenerace MPZ Mariánské Lázně 2006 – 2015*
- *Ing. Pavel Graca – Regenerace MPZ Mariánské Lázně 2018 – 2020*
- *Ing. Pavel Šimek – FLORART, ateliér pro zahradní a krajinářskou tvorbu – Studie systému sídelní zeleně v Mariánských Lázních*
- *GREAT SPAS of Europ, Mariánské Lázně, Local Management Plan, June 2019*
- *Mgr. Lubomír Zeman, září – prosinec 2013, MARIÁNSKÉ LÁZNĚ, Čtyři tematické studie pro sériovou transnacionální nominaci „Slavné lázně Evropy“ na listinu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO,*
- *Mgr. Lubomír Zeman, září – listopad 2018, Pohledové vazby a ochrana panoramatu města Mariánské Lázně, ikonické a klíčové pohledy*

#### OSTATNÍ PODKLADY

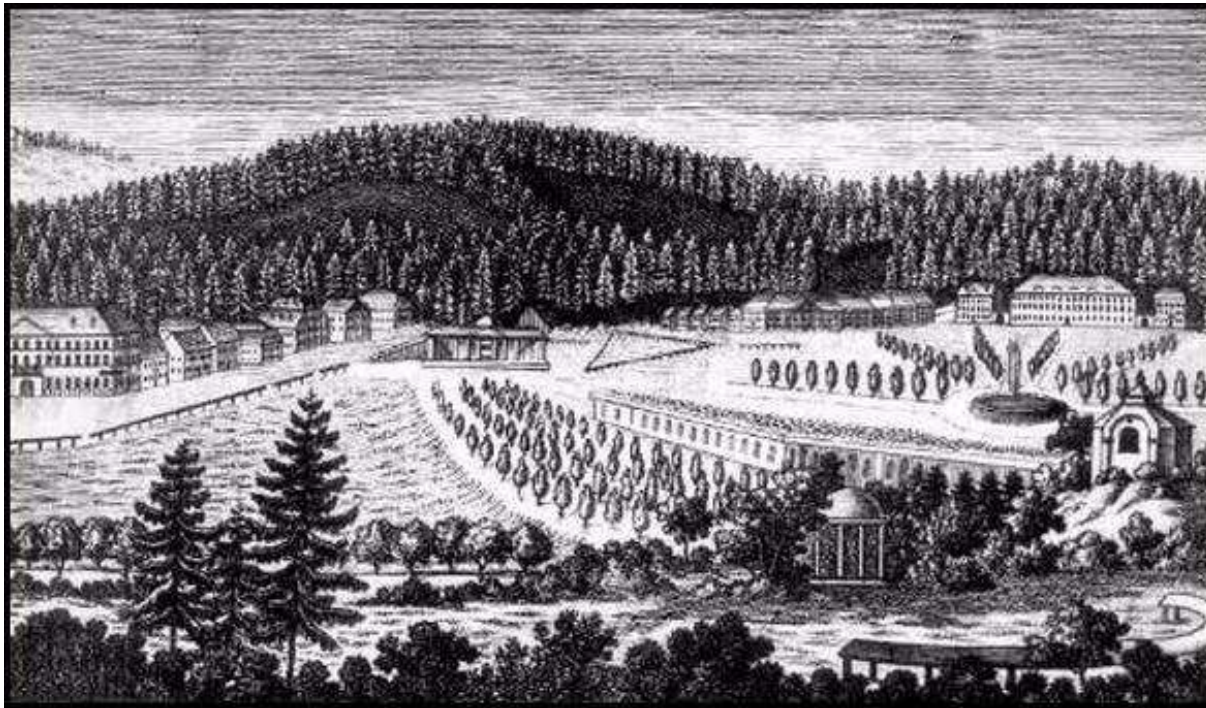
- *Historické fotografie*
- *Terénní průzkum – provedený v červenci, srpnu a září 2020*
- *Fotodokumentace – pořízená během terénního průzkumu*

## V. CHARAKTERISTIKA VÝVOJE ÚZEMÍ A JEHO OCHRANY

### HISTORIE MARIÁNSKÝCH LÁZŇÍ

Mariánské Lázně jsou nejmladší ze čtyř nejznámějších českých lázeňských měst. Území od 13. století patřilo premonstrátskému klášteru v Teplé, zdejší prameny a jejich léčivé účinky byly místním obyvatelům známy odedávna. První zmínka je z roku 1528, kdy se obsah minerálních vod zkoumal k případnému využití soli. Již v 17. století poslal Chebský lékař J. Horník své pacienty do těchto míst na léčení. Přestože prameny postupem času užívalo stále více lidí bylo jejich okolí bažinaté a nehostinné. V blízkosti pramenů nebylo dlouhou dobu možné postavit osadu z důvodu těžby cínu. Až koncem 18. století se o založení lázní zasloužil ordinář tepelského kláštera Dr. Jan Josef Nehr. V roce 1789 byla díky jeho vlivu postavena kolem Křížového pramene větší stavba a kaplička. Nedlouho poté v roce 1791 vznikl u Mariina pramene roubený objekt se čtyřmi kabinami pro koupání. Od tohoto místa nese dnes město své jméno. V roce 1805 dal Dr. Nehr postavit první ubytovací zařízení pro pacienty zvané Zlatá koule. Vznikla tak osada, které se říkalo Na kyselce („Auf d´Saling“). Od roku 1808 se již mluví o osadě Mariánské Lázně se třemi zděnými a čtyřmi dřevěnými objekty.

Stavební boom nastal v letech 1813–1827. V roce 1818 byly Mariánské Lázně prohlášeny veřejným lázeňským místem. Toto oznámení odstartovalo velký zájem lázeňských hostů. Základem zastavovacího plánu byl ústřední anglický park – sady Václava Skalníka s plynulým přechodem parků v údolí do lesnatých svahů. Zahrnoval terasu hlavní kolonády a soustavu vycházkových lesních cest s vyhlídkovými altány. Díky architektovi Jiřímu Fischerovi a staviteli Antonu Turnerovi město zanedlouho zdobily klasicistní a empírové domy, altány, pavilony a kolonády. Dle zastavovacího plánu J. Fischera a V. Skalníka se v území stavělo prakticky až do 1. světové války. Velké množství staveb je zachováno dodnes.



Obr.1 – Mariánské lázně v roce 1850, zřetelně je již vidět ústřední kolonáda Křížového pramene, Sady Václava Skalníka, Hlavní třída a Goethovo náměstí.

V letech 1817–24 probíhala první etapa výstavby dle zastavovacího plánu. Vznikla celá severní část nad parkem a část kolem dnešního Goethova náměstí. V letech 1818–26 vznikala sloupová hala Křížového pramene a pavilon Karolínina pramene (1823). Roku 1826 byla dále vybudována kolonáda Ferdinandova pramene mimo centrální část lázní blíže k Úšovicím. Byl také přestavěn původně roubený objekt lázní u Mariina pramene na Staré, dnes Centrální lázně. V souvislosti s tím vzniká jižněji objekt Nových lázní (1827). Stavební rozvoj podpořilo v 30. letech 19. století propojení díky novým císařským silnicím do Karlových Varů a spojkou na plzeňsko-chebskou silnici. Prostor kolem sadů Václava Skalníka byl uzavřen i ze západu frontou domů. Od poloviny 30. let 19. století se město rozšířilo severním, západním a jižním směrem. Domy v této době byly patrové s jednoduchými pozdně klasicistními fasádami – Zlatý hrozen či Zlatá Koruna. Ve 40. letech začala vznikat Ruská ulice, nový hřbitov nad ní a také severní část Mírového náměstí. V roce 1866 bylo postaveno Městské divadlo. Klasicismus zde končí rokem 1869 novým pavilonem Lesního pramene a nastupuje jemnější neoklasicismus.

Největší stavební rozvoj město zaznamenalo v období od 70. let 19. století do 1. světové války. V roce 1872 byly Mariánské Lázně napojeny na železniční trať Plzeň – Cheb. V počátku byl hlavním stavitelem Fridrich Zickler. Pod jeho taktovkou vznikaly převážně veřejné budovy. Těžištěm výstavby se stala západní část údolí. Jednalo se o radnici z roku 1878, anglikánský kostel z let 1878–79, mateřskou školu z roku 1881, vojenský lázeňský dům (Mars), komplex slatinných a vodoléčebných lázní (1880–82), synagogu (1884) a novou litinovou kolonádu z roku 1889. Nad vstupem do údolí byla vystavena kavárna Egerländer (Monty). Prosazovala se již monumentální novorenesance. V této době bylo také zavedeno veřejné osvětlení a kanalizace. V roce 1898 bylo město obohaceno o novou železniční trať vedenou kolem Bezručových sadů do Karlových Varů.



Architekt města a ředitel lázeňských provozů J. Schaffer nechal v 90. letech postavit několik významných staveb v dekorativním stylu dle lázeňských staveb v Monte Carlu: Centrální lázně, Kursaal, Palladio, školu, děkanství, původní městskou nemocnici, Nové lázně, roku 1901 Společenský dům, roku 1903 Městský hygienický a balneologický institut). Před 1. světovou válkou se zase A. Heymann z Vídně u svých návrhů držel novobarokního historismu a naturalistické secese, můžeme to vidět na stavbách Krakonoš, Bohemia, Polonia, Kavkaz, Merkur, Pacific, Hvězda, Svatý Hubertus a Esplanade. Jako stavitelé tehdy působili Josef a Ignatz Königové, Eduard Stern, Alois Korb a další.

Ve více romantickém stylu projektoval mariánskolázeňský stavitel Josef Forberich, mezi jeho práce řadíme Šípkovou Růženku, Sněhurku, Svatého Martina v Ruské ulici, zotavovny Morava a Narcis, dříve Nejedlý a kapličku Lásky).



Obr. 2. – Zástavba v údolí kolem léčivých pramenů, uprostřed sady Václava Skalníka

Na začátku 20. století doznalo město největšího věhlasu. Stalo se světovým lázeňským městem. Podepisovaly se zde politické dohody a léčili významné osoby veřejného života. Město vítalo návštěvníky ze zahraničí, z Anglie, Německa, Ruska. a dalších. Kvůli pokrytí poptávky těchto hostů se město rozrostlo o anglikánský chrám, v letech 1900–02 byl také postaven pravoslavný chrám.

Bohužel za 1. světové války stavební činnost a návštěvnost ochladla. O to více se však stáli hosté ve 20. letech do Mariánských Lázní vraceli. Byly rekonstruovány vývěry pramenů a doplněny o tři nové. V roce 1929 byl zaveden dyleňský vodovod, který zásoboval všechny obyvatele pitnou vodou. Nová výstavba již v této době neprobíhala, město bylo ucelené architektonicky i urbanisticky. Výjimku tvořily vily v obytných částech města, rozvoj byl skoro zastaven ve 30. letech 20. století hospodářskou krizí. S příchodem nacistů a 2. světové války byly veškeré stopy židovských obydlí a svatostánků ve městě vypáleny či pobořeny. Z Mariánských Lázní se stalo lazaretní město.

Roky 1946 a 1948 se nesou ve znamení významných přesunů obyvatel. Nejdříve se jednalo o odsun německých obyvatel, později masivní emigraci příslušníků československé západní armády.

S příchodem socialistické vlády se změnil provoz lázní na celoroční, což vyvolalo četné stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace (centrální, lokální vytápění). Nová výstavba se soustředila

do oblasti Úšovic a Nádražní čtvrti, bohužel v nepříliš vydařené urbanistické a architektonické formě (sídliště, mateřská škola, centrální areál Luna, podniky průmyslu a služeb,...). V roce 1973 bylo město zbaveno kouře z lokálního vytápění díky založení teplárny. Komunikační síť byla rekonstruována a došlo ke zklidnění lázeňské zóny, aby nově sloužila převážně pěším. V 80. letech prošla náročnou a úspěšnou rekonstrukcí hlavní kolonáda, nicméně závěr 20. století se na vývoji města podepsal i negativně. Zboření bloku Tepelského domu mezi Mírovým náměstím a centrálním parkem v roce 1977 a naštěstí nerealizovaný záměr na výstavbu neúměrně předimenzovaného sanatoria Arnika společně zanechaly nezhojené rány v centru města.

Po roce 1989 byla citlivě rekonstruována řada objektů a vznikly také některé adekvátně zakomponované novostavby. Nelze to však říci o veškeré nové výstavbě.

Díky historickým, architektonickým a urbanistickým hodnotám byly Mariánské Lázně v roce 1992 prohlášeny městskou památkovou zónou. V roce 2017 byla ochrana města rozšířena a Mariánské Lázně se staly městskou památkovou rezervací.

TABULKA RŮSTU CENTRA MARIÁNSKÝCH LÁZNÍ		
LETOPOČET	POČET DOMŮ	POČET OBYVATEL
1812	13	-
1824	42	-
1843	79	412
1869	107	1 566
1880	164	2 009
1890	192	2 119
1900	340	4 617
1910	424	6 279
1921	442	6 909
1930	512	7 202
1950	520	6 700
1961	-	9 064
1970	517	8 003
1991	450	6 998

## VI. IDEOVÝ RÁMEC REGENERACE MPR

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 Mariánských Lázních je tento pilíř zastoupen v mimořádném rozsahu. Centrum města je tvořeno rozsáhlým parkem a veškeré lázeňské pavilony jsou obklopeny zelení. Minerální voda vyvěrající na mnoha místech je nejpodstatnější součástí milieu města. 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 a lázeňské a léčebné služby. 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 Mariánských Lázní a smysluplné využití veškerých hodnotných objektů v MPR. Důležitou součástí je také udržování kulturního života ve významném lázeňském centru.

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 MPR silně ovlivňuje měřítko ostatních zájmů, ale v žádném případě je nevylučuje. Je třeba harmonicky provázat památkovou hodnotu jednotlivých domů s lázeňskou funkcí města a životním prostředím 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 Mariánských Lázní. 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.

- Eliminace špatného stavebně technického stavu historických objektů a jejich detailů, který by vedl k nenahraditelné ztrátě památkových hodnot uvnitř MPR.

- Příprava na zahušťování zástavby při zachování charakteru města, doplnění domovního fondu a zařízení (zejména v prostorovém a funkčním měřítku) a obnova zaniklých městských urbanistických struktur. 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.

- 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.

- > Je zjevné, že při nárokování současných předpisů na počet parkovacích míst na jednotlivé malé stavebníky je často architektura domu deformována ve prospěch automobilu. V prostředí MPR 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 MPR v souvislosti s okrajovou zástavbou. Hranice MPR 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.

- Zdůraznění památkových hodnot ve vztahu k autentickému stavu památek, jejich původní matérii, 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. Zeleň a veškeré vnější plochy by měly být soustavně revitalizovány, rekonstruovány a doplňovány. Podobu města výrazně určují okolní lesy a pohoří kolem údolí. 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.

- Posílení lázeňské funkce města a prolnutí s funkcí rekreační. Zapojení rekreačních objektů do lázeňského způsobu žití, čímž se zvýší atraktivnost prostoru, jak pro pacienty, tak pro běžné návštěvníky.

- Posílení ekologického fungování městských složek, jejich nezávadný a bezkonfliktní provoz. Propojení dopravy, zásobování, vytápění, likvidace odpadu atd. v harmonický a bezproblémový celek.

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 Mariánských Lázní.

## VII. PROBLEMATIKA STÁVAJÍCÍHO STAVU MPR MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

Hodnoty sídla jsou velmi křehké a jsou založeny převážně na odkazu minulého vývoje. Za svou relativně krátkou historii město nezasáhly větší urbanistické změny či asanace. Výjimkou je odstranění bloku domů na jižní straně Mírového náměstí, odstranění křídel budov na Goethově náměstí (lázeňský dům Split, Kavkaz) nebo odstranění nemovité kulturní památky domu Baťa. Každá památka i prostor v 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 MPR.

### A/ PROBLÉMY ZÁSADNĚ OVLIVŇUJÍCÍ PODSTATU MPR MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

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
- Neutěšený stav některých nemovitých kulturních památek a drobných památek ve veřejném prostoru
- Úpravy vedoucí ke ztrátě autenticity nebo k utilitárnímu ztvárnění zástavby a veřejných prostranství
- Nevhodné stavby v MPR či za jejími hranicemi
- Hrozba budoucího narušení MPR urbanisticky a architektonicky nekvalitní zástavbou
- Narušení, nebo zastínění ikonických pruhledů na město přerůstající zelení

Opuštěné objekty – Vlastník stavbu neuvžívá, 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 MPR, o přibližně tři desítky domů. Za všechny lze jmenovat hotely Miramonte a Panorama, Lesní mlýn, Koševoj a další.



Obr. 3. – havarijní stav domů č.p. 10/13, 9/15 a 8/17

Technický stav některých objektů, který může přivodit trvalou ztrátu památkových hodnot – V tomto směru je stále viditelný rozpor v údržbě některých památek a městských domů. Zatímco viditelná uliční fasáda je rekonstruována a v dobrém technickém stavu, opačná dvorní fasáda postrádá jakoukoliv péči. Toto se týká i stavu zahrad a dvorů. Některá veřejná prostranství jsou pečlivě upravená, ale sousedí s prostory celkově nekultivovanými. Příkladem je prostor v zatáčce Dusíkovy ulice oplocený plotem z vlnitého plechu. Celkově špatný technický stav vykazují domy č. 10/13, 9/15 a 8/17 (domy Split, Kavkaz). Dvorní křídla jsou zbořená, místo nich rostou náletové dřeviny a prostor ostře kontrastuje s upraveným Goethovým náměstím.

Neutěšený stav některých nemovitých kulturních památek a drobných památek ve veřejném prostoru – Tato skupina se týká menších památek ve veřejném prostoru jako jsou některé pavilony léčivých pramenů, kašny, sochy atd. a jejich bezprostředního okolí. Je nutné těmto stavbám věnovat pozornost a péči a dbát na jejich soustavnou údržbu. V tomto směru je problematický stav například pavilonu Rudolfova pramene.

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 svou historizující formou jsou karikaturou skutečně dochovaných prvků (např. používání kamenných obkladů soklů i parterů domů).

Nejvíce je toto patrné u některých domů na Hlavní třídě či Goethově náměstí. Kamenné obklady poškozují zdivo, zadržují vlhkost a narušují autentický vzhled budov. Nekvalitní řemeslo, nepozornost vůči smyslu k celku a romantická interpretace mohou původní účinnost památky silně poškodit.

Nevhodné stavby v MPR 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.

Hrozba narušení MPR 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. Regulativy navržené v územním plánu se jeví dostačující.

## B/ PROBLÉMY OVLIVŇUJÍCÍ ZEJMÉNA KVALITU PROSTŘEDÍ MPR

Jsou charakteristické 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 neznamená, 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 MPR
- Organizace dopravy, doprava v klidu – parkování
- Stav a druhové složení veřejné zeleně
- Zatrubnění vodotečí v centru města

Užitá technická řešení nerespektující kontext prostředí MPR - 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.

Organizace dopravy, doprava v klidu – Organizace dopravy by v centru města měla být koncipována tak, aby se pěší a koňská doprava co nejméně míšila s dopravou automobilovou. V současnosti je problematickým místem napojení Dusíkovy a Masarykovy ulice kruhovým objezdem přes Reitenbergerovu ulici. Tento objezd komplikuje napojení promenádního pěšího pohybu ze Skalníkových sadů do parku Střed. Parkování je třeba kromě vytipovaných míst na terénu řešit integrovanými domy. Čistě parkovací domy, jako např. dům u ulice Pramenské slouží svému účelu, ale zatíží své bezprostřední okolí svým užitým charakterem a časem se stávají obětí vandalů a jejich přínos pro městský život je pouze samoučelný.

Stav a druhové složení veřejné zeleně – Nádherné parky a vzrostlé zdravé stromy jsou nezpochybnitelnou obrovskou devizou městského prostoru Mariánských Lázní. Porovnáme-li však fotografie města z první poloviny 20. stol. s dnešními, zjistíme, že do jeho veduty se výrazně propsaly husté koruny, a to mnohdy náletové zeleně. V kontextu historického jádra sídla se tak jedná o prvek, který svým objemem často konkuruje i architektonickým dominantám. Vizuelní vazby a průhledy jsou mimořádně důležité i pro další údržbu a rozvoj terapeutické krajiny. V současné době již je mnoho ikonických průhledů na město znejasňováno a narušeno přerůstající zelení, v případě nečinnosti a ponechání tohoto stavu je reálný výhled na jejich úplnou likvidaci.

Zatrubnění vodotečí v centru města – Nedílnou součástí lázeňských parků a některých volných ploch jsou vodní plochy a vodoteče. Úšovický potok je na několika místech zatrubněný nebo veden v nevzhledných, užitých korytech. Koncepčně je nutno zajistit, aby břehy vodotečí byly vhodně upraveny do přirozeného stavu a provázány s parkovými krajinářskými úpravami okolních ploch.



Obr. 4. – Úšovický potok je dnes veden v užitých korytech

## VIII. ANALÝZA SWOT – SILNÉ A SLABÉ STRÁNKY, PŘÍLEŽITOSTI A HROZBY MPR MARIÁNSKÉ LÁZNĚ Z HLEDISKA PAMÁTKOVÉ PÉČE

<p>Mimořádné situování sídla v krajině a unikátnost prostředí (genius loci) v MPR</p> <p>Klimatické podmínky</p>	<p>Centrum částečně poškozené asanačními zásahy – demolice celého bloku domů mez Mírovým náměstím a sady Václava Skalníka – dnes je tento prostor neartikulován a je nečitelný</p>
<p>Terapeutická krajina ve vztahu k situování města v údolí a množství vyhlídek na městská panoramata</p> <p>Veřejné lázeňské lesy (procházkové cesty, cyklostezky)</p> <p>Město protkané zelení a množstvím veřejných prostranství, veřejných lázeňských parků (prameny, pavilony, kolonády)</p>	<p>Havarijní stav některých kulturních památek, zejména v severovýchodní části Goethova náměstí a prostranství za těmito budovami</p> <p>Špatný stav několika veřejných prostranství v centru města silně kontrastující s pečlivě upravenými kolonádními prostory v blízkosti sadů Václava Skalníka</p>
<p>Přírodní zdroje (min. prameny, peloidy, plyn)</p> <p>Vydatné léčivé prameny s pavilony a promenádními parky</p> <p>Zachovaná původní skvělá urbanistická struktura města, zachovaná autentičnost a integrita lázeňské MPR</p>	<p>Některé vysoké stromy v jádru města znejasňují a narušují panorama Mariánských Lázní</p> <p>Nepříznivá vlastnická skladba objektů v MPR</p> <p>Nedostatek kulturní akumulace (ztráta identity)</p> <p>Nedostatečná dopravní dostupnost\prostupnost</p> <p>Neadekvátní místní řešení dopravy v klidu</p>
<p>Přítomnost vodního toku v centru města a jeho zakomponování do parkových úprav</p>	<p>Neutěšený stav částí městského mobiliáře v prostoru MPR, láz. parcích a láz. lesích</p>
<p>Jedno ze tří měst lázeňského trojúhelníku</p> <p>200 let tradice léčebného lázeňství (balneologie)</p>	<p>Neexistující nebo nevhodný design/konstrukce autobusových zastávek a trolejbusových zastávek MHD s ohledem na klimatické podmínky ML</p>
<p><b>SILNÉ STRÁNKY</b></p>	<p><b>SLABÉ STRÁNKY</b></p>
<p><b>PŘÍLEŽITOSTI</b></p>	<p><b>HROZBY</b></p>
<p>Asanovaný blok na jižní straně náměstí Míru může svým zastavěním přinést novou funkci a kvalitní architekturu do centra města (je však nutné reagovat na historickou stopu původní zástavby)</p>	<p>Při nekvalitní obnově kulturních památek, či dostavbě proluk může dojít k negativnímu zásahu do lázeňské atmosféry a genia loci města</p>
<p>Proluky v sobě můžou nést příležitosti dostavby kvalitní architekturou</p>	<p>Nebude nalezena vhodná náplň a finanční prostředky pro revitalizaci opuštěných objektů</p>
<p>Jednoduše dosažitelné zkvalitnění objektů, prostorů kolem lázeňských minerálních pramenů a také lesních cest a prostředí vyhlídek na město je potenciálem pro přilákání turistů i lázeňských hostů</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>Jedno z 11 lázeňských míst GSE na seznamu světového dědictví UNESCO</p>	<p>Odliv obyvatel z historického jádra</p>
	<p>Utilitární technická řešení urbanisticko – architektonických zásahů ve městě</p>

## IX. NÁVRH OBECNÝCH PRINCIPŮ REGENERACE MPR MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

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 fundovanými pracovníky památkové péče a architektky, 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 MPR. O něco více konkretizovány jsou na základě terénního průzkumu v tabulkové části.

### A/ PROLUKY A NOVÁ ZÁSTAVBA

Základní urbanistická struktura města pochází z 19. století. Veřejné prostranství vymezené zástavbou určuje první dojem, který podmiňuje genius loci místa. Celý půdorysný otisk (včetně zaniklých staveb) je tedy velmi cennou hodnotou. Některá asanovaná 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. Podrobně stanovené regulativy zpracované téma proluk jsou v jednotlivých tabulkách pro jednotlivé bloky. 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 MPR je vypracování urbanistických studií pro vytipovaná místa kvalitním 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 rezervace 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 m<sup>2</sup> (což při maximálním využití 1 vozu znamená požadavek přibližně 3 m<sup>2</sup> / osobu, pokud však vůz bude užíván pouze 1 osobou znamená to až 12,5 m<sup>2</sup> / 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.

### B/ ZELEŇ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Mariánské Lázně jsou protkány krajinnými přírodními parky a dá se říci, že je to základní koncept celé urbanistické kompozice sídla. Městská zeleň pozvolna přechází v plochy lesů obklopující údolí Mariánských Lázní. Aby 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, z velké části zakrývají architekturu či nevhodně dominují v panoramatu města.

Stromy v historickém jádru jsou náležitě udržovány a vzrostlá zeleň je právem chloubou celého města. Jejich údržba a případná nová výsadba musí být podřízena celkové koncepci zeleně. Před zahájením dalších úprav je bezpodmínečně nutné vypracovat podrobný generel zeleně, včetně důkladných analýz, které zohlední nejen vazby na nejbližší okolní prostor, ale také dálkové vazby a průhledy.

Obnova povrchů ulic by měla probíhat v jednotlivých lokalitách v ucelených kusech jednotným materiálem od centra směrem k okrajům města a pozvolna přecházet v přírodní prostředí okolních lesů. Vzhledem k různému charakteru částí MPR není nutné materiálové sjednocení celého města, ale určitých lokalit v souvislých jednotných plochách. V prostoru ulic města je vhodná celoplošná dlažba bez trávníků. Platí zásada kvalitnější a náročnější povrch umísťovat do centra, odlehlejší lokality je možné zadláždit kamennými odseky s celkově jednodušší koncepcí. Je možné použít povrch komunikací jako jeden ze způsobů orientace ve městě.



Obr. 5. – Zanedbaný veřejný prostor za městským divadlem

Pro centrum Mariánských Lázní jsou typické kamenné (žulové) dlažby. Postupně je možné nahrazovat betonové dlažby kamennými, primárně v exponovaných prostorech a charakterově tak sjednotit materiál v určitých lokalitách. 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 MPR 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 MPR z kamene a na protilehlé ze zámkové dlažby.

Nesmí dojít ke striktnímu oddělování povrchů a formy jednotlivých rehabilitovaných prostorů v rámci MPR (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.



Obr. 6. – Nesprávné použití několika materiálů na jednom místě v centrální části Mariánských Lázní

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

Pro lázně je typické propojení vnitřních prostranství města s vnější terapeutickou krajinou, kudy vedou lesní stezky na vyvýšená místa s výhledem do údolí Mariánských Lázní. Tyto stezky, pramenné vývěry a vyhlídky na panoramata je nutné udržovat, pravidelně upravovat stromy bránící ve výhledu na město i jednotlivé významné budovy a doplňovat turistické značky a tabule.

### C/ ROZDĚLENÍ OBJEKTŮ MPR 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 provedeno bez ambice na stanovení vyšší, nebo nižší důležitosti a kvality jejich architektury.

Kategorie:      NÁRODNÍ A NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY  
                    OBJEKTY PAMÁTKOVÉHO ZÁJMU NPU  
                    OBJEKTY PAMÁTKOVÉHO ZÁJMU ARCHITEKTA  
                    DROBNÉ PAMÁTKY  
                    ZÁSTAVBA

Objekty zařazené do obecné kategorie zástavba nejsou vedeny, z pohledu památkové péče, v oficiálním seznamu, jedná se však o objekty, které podléhají plošné památkové ochraně. Jsou podstatnou součástí MPR 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 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.). V Mariánských Lázních je tento rozpor viděn na mnoha příkladech, dvorní fasáda je často velice zanedbaná bez soustavné údržby.

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 č. XIV. *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 MPR. 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 pomocí litinových dekorativních výplní či balustrád. Vnitrobloky v MPR nejsou příliš časté, většina z nich je z velké většiny hloubkově zastavena. Zahuštění těchto vnitrobloků není, v žádném případě, vhodné zvětšovat. Naprostá většina domů v MPR tvoří řadová či solitérní zástavba, z toho důvodu je dvorní část často exponována a je nutné jí věnovat zvýšenou péči. V současnosti se často jedná o výhradně utilitární zpevnění ploch a navazujících konstrukcí, tento stav je nutné monitorovat a zlepšovat. Mariánské Lázně jsou městem protkaném zelení, z toho důvodu je vhodné nové ploty a zdi volit jako živé či z přírodních materiálů. V 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 odchylovající se od tradičních velikostí, proporcí a skladebnosti, formy zjednodušujících detailů, nepřiměřeného užívání oplechování apod.

Naprostá většina střech v MPR je v současnosti tvořena falcovaným plechem, opatřeným většinou nátěrem v převažujících odstínech šedé, červené a zelené. Vzhledem ke kvalitě stavební produkce dob socialismu nebyla, bohužel, jiná možnost. Při návrhu a provedení oprav střech je nutné mít toto na zřeteli a pečlivě posuzovat navržené materiály s ohledem na původní řešení střech konkrétního objektu a navazující střešní krajinu.

## F/ BAREVNOST

Zásadně determinuje atmosféru místa a je možné hovořit i o barevnosti urbanistických struktur, proto je nutné věnovat jí 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 článcích se světlejšími plochami, narozdíl o 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 MPR, 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 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 v centru města se jeví vhodným. V promenádních prostorech mezi jednotlivými prameny doporučujeme doplnit více odpočinkových ploch (lavičky,...). Pro charakter Mariánských Lázní není vhodné volit jednotný mobiliář pro celé území, ale vždy jen pro určité lokality nebo logické celky. V každém případě by mobiliář měl na sebe 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. 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, označnicků, 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. Některé se nachází ovšem v poměrně rušivých pozicích. Výhledově by při komplexní obnově veřejných prostranství bylo vhodné zvážit možnost osazení podzemních sběrných nádob nebo jejich přemístění na vhodnější skryté místo.



Obr. 7. – Nevhodné umístění odpadních nádob v blízkosti kulturní památky

Reklama v prostředí MPR je poměrně kultivovaná. Pro městské plakátovací plochy je 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. V blízkosti kolonády Maxima Gorkého se jedná o skleněné koule, které jsou osazeny na sloupy, či na konzoly. V promenádních parcích najdeme historizující litinové lampy a u komunikací pak vysoké utilitární sloupy veřejného osvětlení. Veřejného osvětlení je převážně provedeno v jednoduché formě, která nepůsobí rušivě v kontextu historické zástavby. Nevýhodou některých osvětlených ploch je osvětlení horní části fasád domů. V současnosti je pro Mariánské Lázně vypracována koncepce veřejného osvětlení (atelier světelné techniky s.r.o), výsledky této studie je vhodné realizovat.

Koncepce veřejného osvětlení města Mariánské Lázně - základní koncept noční podoby Mariánských Lázní:

*Návrh noční podoby města vychází z provedených analýz a reflektuje význam města jako symbolu českého lázeňství s historickými kořeny. Reaguje na prostorové uspořádání sídla, které je zasazeno v dynamické krajině sevřeného údolí Úšovického potoka, podporuje historické jádro Úšovic a tradiční promenádní partie parkových ploch včetně pramenů v lázeňské části.*

*Hlavním prostorem města je parkově upravená centrální lázeňská část s významnými prameny. Koncepce osvětlení spočívá v koncentraci osvětlení v tomto prostoru se světelnou hierarchizací jednotlivých částí a postupném přechodu do volné krajiny a vyšších poloh města formou úbytku intenzity osvětlení (jasu). Z lázeňské části přechází postupně osvětlení do městského prostoru s vybaveností, kde se mísí služby lázeňství s městskými funkcemi a dále se osvětlení rozlévá do oblasti Tachovské brázdy, kde je symbolem města kostel v Úšovicích. Osvětlení podporuje harmonické zapojení sídla do krajinného rámce a eliminuje negativní dopady parazitního osvětlení neobytných ploch – výrobních a skladových areálů a dopravních tras.*

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 přesvícení, nevhodné stíny vizuálně znejasňující stavbu, nepřírozené 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 nutné nalézt řešení pro omezení průjezdu tranzitní dopravy skrz promenádní prostranství (Reitenbergerova ulice). V současném a platném územním plánu je zanesena nová křižovatka propojující Dusíkovu a Masarykovu ulici. Doporučujeme toto propojení realizovat, přestože v návrhu nového ÚP tato úprava dopravní situace již zanesena není. Sady Václava Skalníka tak získají ujednocenou promenádní funkci. Otázkou zůstává, zda navržená křižovatka musí být kruhová, toto řešení je nevhodné z pohledu plynulého pohybu peších, který by v koridoru hlavní promenády měl dostat přednost.

Dalším nepříjemným místem z hlediska pěší a automobilové dopravy se zdá být křižovatka Hlavní třídy a Masarykovy ulice, kde kvůli absenci bezpečného přechodu pro chodce lázeňští hosté nemohou pokračovat v promenádě z parku Střed směrem k Alexandřinu prameni. Prostor před hlavním vstupem do hotelu Cristal je nevhodný k pobývání a je doporučeno ho upravit dle studie systému sídelní zeleně od kanceláře FLORART.

## X. VYHODNOCENÍ BLOKŮ A PROSTORŮ MPR MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

Členění území města je, z velké části, převzato z dokumentace PROGRAM REGENERACE MPZ MARIÁNSKÉ LÁZNĚ 2006-2015, Ing. arch. Lud'ka Vystyda, po provedení podrobného průzkumu území byla konstatována stálá platnost tohoto členění i značné části navržených regulativů. Proto bylo členění i požadavky zpracovány do této dokumentace. Do stávajícího schématu byly nově doplněny bloky, které přibyly prohlášením Mariánských Lázní za památkovou rezervaci.

Koncept vyhodnocení bloků:

Pro stanovení doporučeného hmotového řešení používá se jako nepřímý regulativ tak zvaný určující objekt v bloku. Ve většině případů lze od tohoto objektu odvodit způsob zástavby, výšku a zásady architektonického řešení (to pochopitelně neznamená požadavek, aby novostavba byla pseudohistorickým odvarem určujícího objektu, ale aby byl inspirací v kompozici, hmoty, měřítko detailu řešení).

Ve formulářích pro jednotlivé bloky jsou pak podle skutečného stavu území doporučeny regulační podmínky přímo pro dané území. Ve formulářích pro jednotlivé domy a pozemky jsou stanoveny regulační podmínky pro každý objekt zvlášť. Obdobně jsou rozhodující regulativy podchyceny i v grafické příloze. (Blíže viz „Popis a vysvětlivky k formulářům“.)

Území MPR je značně rozsáhlé s rozličným charakterem zástavby i architektury v jednotlivých částech území. Nelze tedy stanovit pro celé jednotné doporučení pro veškeré stavební materiály a podobně. Základním je rozdělení do bloků a pochopitelně i rozdělení podle charakteru zóny. Pro území určující charakter zóny 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, umělá nebo pravá břidlice v přirozených odstínech, 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 (módní styly“ tak zvaný „Brusel“, „moderna“, „jekl“ a pod.) vrátit do původní nebo kvalitně navržené podoby (skříňové výkladce, dřevěné rámové dveře a vrata a pod.) Pozor důležité je řešení detailu a profilu výplní otvorů nikoli materiál, proto nelze a priori zamítnout plastová okna a povolovat pouze dřevěná, z nichž na př. „eurookna“, která bez úpravy profilů rámu jsou do prostředí MPZ zcela nevhodná.

Problémem mnoha domů je od 50 let minulého století používání kamenných obkladů soklů i parterů domů. nekvalitně provedené kamenné obklady zamezují přirozenému větrání zdiva způsobují vyhánění vlhkosti nad obklady a barvou i strukturou narušují vzhled objektů. Zvlášť nevhodné jsou špalíkové obklady některých domů na Hlavní třídě, které se postupně vylupují a leštěné (nebo hladce broušené) žulové obklady soklů domů na Goethově náměstí, které vizuálně nepřírozeně odřezávají sokly od domů.

V ostatních částech území je materiálová regulace podřízena charakteru jednotlivých „bloků“. Použití materiály na vnější plášť by měly vždy odpovídat původnímu způsobu opláštění domů. To však samozřejmě neznamená, že by se měly požadovat u novostaveb průčelí s historizujícím tvaroslovím a podobně.

## ČÍSLO SKUP. DOMŮ S TOTOŽNÝMI URBANISTICKÝMI VLASTNOSTMI

### - VIZ MAPA ROZDĚLENÍ ZÁSTAVBY ÚZEMÍ NA BLOKY A TABULKA BLOKŮ

B 1 - 9 - Převážně bloková zástavba území bloky vymezeny přilehlými ulicemi

ES - Památkové domy mimo území ostatních bloků

R 1 - 3 - Převážně domy stojící v souvislých ulič-ních řadách s orientací do ulice a do dvora (popřípadě v nárožní poloze

S 1 - 13 - Převážně samostatně stojící domy v územích vymezených jednotlivými ulicemi a uvnitř vlastních pozemků (zahrad).

SD 1 - 3 - Převážně dvojdomy s orientací oken do tří průčelí a jednou společnou štítovou stěnou, jsou stavěny podél komunikace, nebo kolmo na ni a v tom případě je vnitřní dům přístupný zvláštní přístupovou cestou kolmou na chodník podél ulice

SU 1 - 14 - Převážně samostatně stojící domy s otvory většinou do všech průčelí vytvářející souvislé řady podél chodníků městských komunikací. Do této kategorie jsou zařazeny i bloky 7 a 8. U nich je určujícím prvkem zástavba podél Hlavní ulice. Zástavba uvnitř bloku pak vykazuje jiné znaky, které jsou v urbanistické regulaci zohledněny. (Souvislá řada „dvojdomů“ v ul. Boženy Němcové - blok SU 7 a halové stavby - původní jízdná, garáží a obchodu v bloku SU 8

## XI. NÁVRH KONCEPCE AKCÍ PROGRAMU REGENERACE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACEMARIÁNSKÉ LÁZNĚ 2021-2030

### 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 1997 - 2020. V rámci dokumentů vydaných městem pro sériovou transnacionální nominaci „Slavné lázně Evropy“ na listinu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO, byly městem stanoveny záměry a cíle, které jsou zcela v souladu s cíli programu regenerace.

#### ZÁSTAVBA MPR:

Zachování hodnot kulturního a historického dědictví lázeňského regionu 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 rekonstrukci (viz revitalizační plán regenerace MPR).

#### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ:

Zajištění údržby zahrad a parků, kolonád, hlavních ulic na centrálním území MPZ/MPR.

Město bude pokračovat v údržbě a revitalizaci systému stezek s důležitými vizuálními spojnici města. Zajistí další rozšiřování a regeneraci městských parků a lesoparků a údržbu zeleně. Pokračovat v regeneraci městských parků a lesoparků a údržbě zeleně, podporovat obnovu lesních stezek a parkových pěšin. Bude pokračovat v posilování dalších funkcí lesa vytvářením estetických mýtin a luk, na základě stávajících vyhlídkových pavilonů a divokých pramenů minerální vody.

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

Podpora revitalizace a údržby okolních atrakcí a vyhlídek; obnovovat a udržovat parky a lesní stezky, pěšiny

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, doprava koňskými kočáry, individuální pronájem jízdních kol atd.) jako formu dopravy ohleduplnou k základním hodnotám statku. Vybudování centrálních parkovišť pro území MPZ/MPR. Vytvoření vstupních míst pro centrální parkovací systém s cílem omezit vjezd autobusů s turisty a automobilů krátkodobých návštěvníků do vnitřních lázeňských území MPZ/MPR.

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

Budoucí podoba napojení Dusíkovy a Masarykovy ulice ovlivní podobu centrálního parku. Problémem je stávající dopravní situace, kde průtah městem vede Reitenbergerovou ulicí. Ta by měla být zklidněná a používaná pouze koňskou a veřejnou dopravou.

Na mnoha místech chybí chodníky a některá stávající dláždění jsou provedena z architektonicky nevhodné zámkové dlažby. Pro historické centrum města by mělo být užíváno kamenných dlažeb (znovupoužití nálezů po odkrytí současných povrchů).

#### DOPORUČENÉ PRIORITY AKCE MĚSTA, PŘÍPADNĚ VE SPOLUPRÁCI SE SPOLEČNOSTÍ LÉČEBNÉ LÁZNĚ MARIÁNSKÉ LÁZNĚ A. S.:

Revitalizace radnice v Ruské ulici pro potřeby Městského úřadu, konverze konferenčního sálu radnice na multifunkční přednáškový sál. V současné době stavbu není možné využívat a je nutná její celková rekonstrukce. Město pro její obnovu již učinilo základní kroky, připravuje se projektová dokumentace. Při návrhu a dále realizaci oprav je potřebné dbát na veškeré detaily a hodnotné prvky kulturní památky jako celku.

Ve spolupráci s vlastníkem bude město vyjednávat alternativy ve využití území „Arnika“ na místě „Tepelského domu“. Vlastník: společnost Léčebné lázně Mariánské Lázně a. s.

Město Mariánské Lázně bude spolupracovat se společností Léčebné lázně Mariánské Lázně a. s. na opravách a revitalizaci budov lázeňských komplexů, jako je kolonáda Ferdinandova pramene, pavilon Rudolfova pramene, kolonáda Lesního pramene.

Město má zájem o spolupráci se společností Léčebné lázně Mariánské Lázně a. s. na přípravě oprav původní klubové místnosti a šaten tenisových kurtů u Lesního pramene.

#### DOPORUČENÉ PRIORITY AKCE OSTATNÍCH VLASTNÍKŮ:

Severozápadní fronta Goethova náměstí (Lázeňský dům Zelený kříž / Split, Lázeňský dům Weimar / Kavkaz, Lázeňský dům Jitřenka)

Někdejší chlouba města a dominanta náměstí - všechny tři sousedící objekty jsou v havarijním stavu, dvorní křídla byla odstraněna a jejich zanedbaný stav degraduje navazující veřejné prostory. Je nutné zahájit alespoň základní zajišťovací práce a zabránit tak ještě většímu poškození cenné památky. Důraz by měl být kladen na původní vyznění všech detailů budovy v exteriéru tak v interiéru.

Výstavba nového domu na místě zbořeného lázeňského domu Rozkvět - objekt č.p.32 byl po požáru stržen, je nutno ho dostavět v původní stopě a hmotě, aby znovu doplnil chybějící východní průčelí Mírového náměstí. Současný stav je nevyhovující.

#### Hotely Panorama a Miramonte

Nevyužívané výšinné hotely jsou názorným dokladem úspěšné expanze lázeňské architektury směrem do krajiny a oblibou návštěvníků v těchto romantických místech. Je bezpodmínečně nutné zajistit a provádět alespoň základní údržbu, jejich stav bude vyžadovat poměrně rozsáhlou obnovu.

#### Koševoj

Budova se nachází v exponované poloze v bezprostřední blízkosti divadla. V současné době je v havarijním stavu. Je nutné zahájit rekonstrukci a zajistit objekt proti dalšímu chátrání, provést jeho základní stavebně technické zajištění a postupně ho celkově rekonstruovat s důrazem na zachování původního výrazu stavby.

Lázeňský dům Vila Lil, č.p. 336/2 - obnova fasádního pláště a soklu a odstranění havarijních stavů vybraných konstrukcí

## NÁVRH JEDNOTLIVÝCH AKCÍ PROGRAMU REGENERACE

ozn.	ozn. listu v databázi objektů	název památky - akce	poznámka
1	77	Městský úřad Mariánské Lázně, č.p. 155/3 – celková rekonstrukce	Ohrožená stavba V současnosti zadání pro přípravu PD
2	-	Dostavba území „Arnika“ na jižní straně Mírového náměstí	doporučena architektonická soutěž
3	36	Lázeňský pavilón Rudolfova pramene, celková oprava romantického dřevěného objektu	Ohrožená památka
4	37	Kolonáda Ferdinandova pramene	
5	17	Kolonáda Lesního pramene	
6	86	Původní klubová místnost a šatny tenisových kurtů	Ohrožená památka
7		Výstavba nového domu na místě zbořeného lázeňského domu Rozkvět	
8	35	Lázeňský dům Weimar / Kavkaz, č.p. 9/15 – celková oprava objektu, v současnosti havarijní stav	Ohrožená památka
9	21	Lázeňský dům Zelený kříž / Split, č.p. 10/13 – celková oprava objektu, v současnosti havarijní stav	Ohrožená památka
10	78	Jitřenka, č.p. 8/17 – celková obnova stavby, v současnosti havarijní stav	Ohrožená stavba
11	40	Lázeňský dům Panorama, č.p. 90/5.–oprava omítek	Potenciálně Ohrožená památka
12	41	Lázeňský dům Miramonte, č.p. 133/4 – oprava omítek	Potenciálně ohrožená památka
13	73	Koševoj, č.p. 107/3 – celková obnova stavby, v současnosti havarijní stav	Ohrožená stavba
14	18	Lázeňský dům Vila Lil, č.p. 336/2 – obnova fasádního pláště a soklu a odstranění havarijních stavů vybraných konstrukcí	Ohrožená památka Rekonstrukce již částečně probíhá
15	26	Lázeňský dům Chopin, č. p. 47/28	Rekonstrukce probíhá



<b>16</b>	28	Lázeňská kolonáda, č.p. 625/33-oprava částí omítky, oprava podlahy	
<b>17</b>	33	Výstavba nového domu pod radnicí v Ruské ulici	Proluka a její současný stav degraduje navazující veřejné prostory
<b>18</b>	70	Střelnice, č.p. 308/3 – obnova fasády	Ohrožená stavba
<b>19</b>	71	Lesní mlýn, č.p. 204/12 – celková obnova	Potenciálně ohrožená stavba
<b>20</b>	81	Ambrožovy prameny, bez č.p. – dostavba nového pavilonu, oprava okolních ploch	Současný stav degraduje navazující veřejné prostory doporučena architektonická soutěž na nový pavilon
<b>21</b>	D60	Tři múzy - Polymnia, Euterpé, Erató Nutný restaurátorský zásah a komplexní zajištění odolnosti díla proti povětrnostním vlivům, zpětná instalace	Sousoší je sejmuto a deponováno

## 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 **přechodu mezi sady Václava Skalníka a parkem Střed**. V tomto místě by se mělo objevit propojení Dusíkovy a Masarykovy ulice tak, aby byla Reitenbergerova ulice oprostěna od automobilové dopravy. Pro toto území navrhuje vypracovat podrobnou studii nejenom z dopravního hlediska ale hlavně také z hlediska krajinářských úprav.

Celková **obnova prostranství za divadlem**, které by se tak stalo důstojným prostorem odpovídajícím významu městského divadla. Z hlediska postupného rozšiřování obnovených prostor je třeba plnohodnotně obnovit celou **Pramenskou ulici spolu s rehabilitací parkovacího domu**.

**Obnova prostranství pod radnicí** - je třeba provést rehabilitaci pohledově exponovaného prostoru, který v současné době hyzdí okolí budovy radnice. Tento prostor by měl být názorným příkladem pro všechny ostatní investory.

### Veřejné prostory preferované k obnově II. Skupiny

Navrhujeme celkově obnovit **ulici Lesní a Úzkou a průchod z Goethova náměstí ke Karlovarské ulici**, které svou velice špatnou kvalitou ostře kontrastují s navazujícími prostory kolem kolonády a Goethova náměstí.

Celková obnova **ulice Mladějovského** včetně podchodu, povrchů, obrub a nových chodníků. Jako jeden z důležitých koridorů pro spojení města a okolní krajiny je často využívána při vycházkách západním směrem a její stav je neutěšený.

### Veřejné prostory preferované k obnově III. Skupiny

Prostor **křižovatky ulice Masarykova a Hlavní třídy** před hotelem Cristal je nutné upravit tak, aby se dalo z parku Střed promenádou volně a přirozeně pokračovat v promenádě k Alexandřině pramenu.

**Pavilony v Ruské ulici** - ve spolupráci s vlastníkem je potřeba řešit obnovu těchto pavilonů, nebo jejich odstranění a kultivaci přilehlého prostoru, s možností napojení na navazující plochy zeleně.

**Pavilon Ambrožových pramenů** je smutným pozůstatkem předchozích úprav, jeho stav je nedůstojný. Jeho celková obnova je třeba provést s ohledem na kontext přiléhajícího Goethova náměstí. Na nový pavilon bude vhodné vypsát architektonickou soutěž.

Obnova části **Ulice Pod Panoramou**, která propojuje ulice Anglickou a Zeyerovu, celková obnova včetně povrchů, obrub a nových chodníků.

### Veřejné prostory vnitrobloků

**Prostor u křižovatky Chebské ulice a Hlavní třídy** - Odstranit nevhodnou zástavbu široké proluky podél Hlavní třídy a nahradit jí novostavbou s dostatečnou architektonickou úrovní, respektovat stávající způsob a rytmus zástavby, vhodným způsobem doplnit zástavbu ve vnitrobloku a provést nové povrch pojižděných i peších komunikací

### Plochy veřejné zeleně

**Park na Pstružím potoce** pod ohybem Dusíkovy ulice je územím se značným potenciálem, jeho parková úprava, zpřístupnění a vybudování nových cest rozšíří plochu kultivované terapeutické krajiny na dosah od Goethova náměstí. Před zahájením úprav je třeba provést inventarizaci dřevin a všechny potřebné průzkumy.

Prostranství u nichž se předpokládá nová zástavba by měly být obnovovány pouze v provizorních úpravách zeleně, které je možné odstranit bez větších škod. Ulice, které navazují na tyto 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. Před zahájením dalších úprav je bezpodmínečně nutné vypracovat podrobný generel zeleně, včetně důkladných analýz, které zohlední nejen vazby na nejbližší okolní prostor, ale také dálkové vazby a průhledy.

## NÁVRH PRIORITNÍCH KONCEPČNÍCH OPATŘENÍ

Řazení okruhů koncepčních opatření není hierarchické

A/ Koncepce dopravy v klidu - Vzhledem ke zvyšujícímu se stupni motorizace bude nutné velmi brzy vyřešit dlouhodobou koncepci 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 MPR 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). Zpracováním 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 započítáním realizace stavby (např. z důvodu dotačního titulu), zejména vzhledem k nutnému poznání veškerých přípravných průzkumů a promyšlení přístupu k památce.

D/ Pokračování v rozšiřování 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 pramenů a jejich pavilonů.

## XII. VÝSLEDKY PROGRAMU REGENERACE MPRMARIÁNSKÉ LÁZNĚ 2014-2020

Mnoho dlouhodobých cílů plynule přechází do výhledu plánovaných akcí programu regenerace pro roky 2021-2030. Zejména se jedná o akce obnovy spojené s lázeňským domem Chopin a Městské knihovny, 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 2014 - 2020.

## VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2020

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPR Mariánské lázně					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Rekonstrukce domu Chopin - probíhá	Město Mariánské Lázně			24 013 771,03	probíhá, stavba ještě není dokončena
Obnova hotelu Panorama	ALOHA, a. s.	105 000,-		210 000,-	Nátěr střeš, opravu fasád, odstranění starých nátěrů a opravu dílčích prvků fasád

## VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2019

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPR Mariánské lázně					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Částečné odvlhčení vily LIL	Město Mariánské Lázně	350 000,-		1 213 356, 91,-	Částečné odvlhčení
Obnova Městské knihovny Mariánské Lázně	Město Mariánské Lázně		70 000,-	120 202,01,-	Opravení balkonu, opadaných kusů fasády z okrasných a okenních říms a bylo opraveno jejich oplechování
Obnova domu Chopin	Město Mariánské Lázně		100 000,-	292 859,93,-	oprava čelní fasády, terasy a střechy jižního traktu objektu tzv. „Malé scény“
Obnova hotelu Panorama	ALOHA, a. s.	280 000,-		560 000,-	Nátěr střeš, opravu fasád, odstranění starých nátěrů a opravu dílčích prvků fasád

## VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2018

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPR Mariánské lázně					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Obnova Městské knihovny Mariánské	Město Mariánské Lázně	130 000,-		409074,38,-	sanace vnitřního zdiva v suterénu a na schodišti a oprava havarijního

Lázně					stavu římsy na východní straně objektu a další související práce
-------	--	--	--	--	--

### VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2017

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPR Mariánské lázně					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Obnova Anglikánské kaple	Město Mariánské Lázně	71 000,-		248461, 40,-	sanace vnitřního zdiva v suterénu a na schodišti a oprava havarijního stavu římsy na východní straně objektu a další související práce
Revitalizace okolí Labutího jezírka v Sadech V. Skalníka - II. etapa	Město Mariánské Lázně		200 000,-	689579,-	vegetační a technické úpravy břehů, přístupových ploch a odpočívadla s cílem výrazového navrácení k původní podobě z doby založení parku

### VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2015

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPR Mariánské lázně					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Obnova Hotelu Praha (ZVON)	HOTEL ZVON Mariánské Lázně s.r.o.	141 000,-		284 000,-	obnova západní strany fasády

### VYBRANÉ AKCE ZA ROK 2014

Rekapitulace vynaložených veřejných prostředků na nemovité kulturní památky v MPR Mariánské lázně					
název akce	vlastník KP	příspěvky z programu regenerace /Kč/	příspěvky z jiných veřejných zdrojů /Kč/	celkové náklady dokončených staveb /Kč/	Pozn.
Obnova kostela Nanebevzetí panny Marie	Římskokatolická farnost Mariánské Lázně	29 000,-		60 953,-	lokální obnova fasádních omítek
Obnova Hotelu Praha (ZVON)	HOTEL ZVON Mariánské Lázně s.r.o.	405 000,-		810 000,-	obnova jižní a východní strany fasády

### XIII. TABULKA PAMÁTKOVÝCH OBJEKTŮ NA ÚZEMÍ MPRMARIÁNSKÉ LÁZNĚ

Ozn.	číslo rejstříku	památko	č.p/č.o.	ulice, náměstí, místo
1	102064	Lázeňský dům - Centrální lázně	1/29	Goethovo náměstí
2	28105/4-4284	Lázeňský dům Nové Lázně	53	Reitenbergerova
3	44705/4-4233	Hotel Praha (Zvon)	67/8	Hlavní třída
4	45891/4-4232	Lázeňský dům Pacifik/Vítěz. únor	84/1	Mírové náměstí
5	33033/4-4235	Lázeňský dům Westend	342/8	Třebízského
6	14294/4-4230	Spolkový dům Casino	95/4	Reitenbergerova
7	22013/4-4234	Lázeňský dům Balmoral - Osborne	389/14	Hlavní třída
8	26395/4-4242	Měšťanský dům Dům pionýrů	358/4	Anglická
9	103339	Tržnice	328/6	Dusíkova
10	29254/4-5187	Kaple Bolestné P. Marie	Bez č.p.	
11	27368/4-4251	Lázeňský dům Copelie	137/11	Anglická
12	18463/4-4047	Divadlo N. V. Gogola	106/1	Třebízského
13	21626/4-3785	Kaple Anglikánská	98/5	Ruská
14	23423/4-4241	Lázeňský dům Palladio	343/2	Chopinova
15	24288/4-4329	Hotel - zotavovna Opera	70/2	Hlavní třída
16	46270/4-59	Lázeňský dům Gorkij	141/1	Nehrova
17	19345/4-4236	Lázeňský pavilón Lesního pramene	Bez č.p.	
18	27617/4-4247	Lázeňský dům Vila Lil	336/2	Anglická
19	33197/4-55	Lázeňský dům Zlatý hrozen	11/11	Goethovo náměstí
20	35389/4-4117	Lázeňský dům Bohemia (Zápotocký)	100/40	Hlavní třída
21	46674/4-56	Lázeňský dům Zelený kříž/Split	10/13	Goethovo náměstí
22	19401/4-4243	Lázeňský dům Jirásek	25/3	Masarykova
23	29860/4-4239	Lázeňský dům Svoboda	393/6	Chopinova
24	50829/4-5238	Lázeňský dům Hvězda	7/21	Goethovo náměstí
25	26211/4-54	Pravoslavný kostel sv. Vladimíra	347/9	Ruská
26	24021/4-60	Lázeňský dům Chopin	47/28	Hlavní třída
27	17156/4-61	Lázeňský dům Třebízský	118/9	Třebízského
28	29745/4-57	Lázeňská kolonáda	625/33	Goethovo náměstí
29	27142/4-4248	Juniorhotel Krakonoš	591	
30	50625/4-5224	Lázeňský dům	123/11	Ruská
31	13998/4-4245	Lázeňský dům Svatý Antoníček	472/6	Anglická
32	36117/4-53	Kostel Nanebevzetí Panny Marie	110/31	Goethovo náměstí
33	31133/4-4240	Evangelický kostel	90/7	Mírové náměstí
34	37496/4-4238	Hotel Esplanade	434/15	Karlovarská
35	26002/4-4231	Lázeňský dům Weimar/Kavkaz	9/15	Goethovo náměstí
36	22455/4-4250	Lázeňský pavilón Rudolfova pramene	Bez č.p.	
37	28397/4-4258	Kolonáda Ferdinandova pramene	270/49	Anglická
38	28828/4-4249	Knihovna	370/3	Hlavní třída
39	36206/4-4246	Zotavovna di Vittorio	281/8	Anglická
40	34211/4-4257	Lázeňský dům Panorama	90/5	Pod Panoramou
41	24216/4-4244	Lázeňský dům Miramonte	133/4	Pod Panoramou
42	27146/4-4237	Zotavovna Polonia	50/34	Hlavní třída
43	18762/4-4325	Lázeňský park	Bez č.p.	Goethovo náměstí

## 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 rezervací formulované ve sb. 430/2017, § 3

Pro zabezpečení ochrany památkových rezervací podle § 1 odst. 1, jejich kulturních hodnot a prostředí tvořeného stavbami, architektonickými soubory, nemovitými kulturními památkami, jednotlivými objekty, charakterem a uspořádáním pozemků, pozemními komunikacemi, veřejnými prostranstvími, vodními plochami, vodními toky a trvalými porosty, se stanovují tyto podmínky:

- 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 rezervace 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 rezervace 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 rezervace, objektů zeleně, zpevněných ploch a zvláště pak na historické podzemí, ...
- m) při nové výstavbě v rezervaci 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 kopiiemi či dokonce novotvory. 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 Mariánských Lázních 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
  - Doplňkový 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 zjištění 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.