



KOUŘIM - MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA

PROGRAM REGENERACE - AKTUALIZACE 2019

ZADAVATEL: město Kouřim

DATUM: 10. 2019

ZPRACOVATEL: Ing.arch. Jan Vohlídal

ZAK.Č.: 06 - 19 - 02



KOUŘIM - MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA

PROGRAM REGENERACE - AKTUALIZACE 2019

ZADAVATEL: město Kouřim

DATUM: 10. 2019

ZPRACOVATEL: Ing.arch. Jan Vohlídal

ZAK.Č.: 06 - 19 - 02

PŘÍLOHA:

TEXTOVÁ ČÁST

ČÍSLO: **1a**

A.Analytická část

1. Úvod

Historická jádra našich významných měst tvoří svým stavem a charakterem vizitku kulturní úrovně celé republiky. Společně s hrady, zámky, církevními a lidovými kulturními památkami a přírodním prostředím, představují bohatství, které svědčí o dějinách národa, ale je ve formě turistiky důležitým prvkem hospodářství celého státu.

Usnesení vlády ČR, ze dne 25.3.1992, "K Programu regenerace Městských památkových rezervací a Městských památkových zón", vyjadřuje snahu po nápravě situace v zanedbaných sídlech v České republice.

Program regenerace chápeme jako dlouhodobý úkol pro obyvatele města, který ve svém důsledku přinese užitek nejen jim. Předkládaná dokumentace neformuluje jakýsi ideální konečný stav, ale vymezuje prioritní cíle, které si město klade.

Stavební aktivity se projevují i v centrech historických měst. Program regenerace si klade za cíl tyto aktivity žádoucím způsobem usměrnit a získat pomoc při řešení úkolů, které svým rozsahem současné síly města převyšují.

2. Zadání Aktualizace Programu regenerace pro Městskou památkovou zónu Kouřim

Dokumentace Programu regenerace (PR) pro MPZ Kouřim byla poprvé zpracována v průběhu roku 1995. Po úvodních jednáních s představiteli města byly určeny hlavní cíle programu, které byly po provedení terénních průzkumů dále upřesněny. Jako metodické pomůcky bylo použito v r. 1995 PR MPR Žatec, zpracované v r. 1993 - 94 Ateliérem Vega s r.o., ing. arch. M. Baše, na zadání Ministerstva hospodářství ČR, Odbor územního plánování, jako modelové řešení.

Východiskem pro zpracování Aktualizace v roce 2005 a v roce 2014 bylo první řešení PR z r. 1995. Současná aktualizace využívá všech těchto prací. Výhodou přitom je kontinuita kolektivu zpracovatelů, který tak má možnost sledovat vývoj města již čtyřicet let.

Bylo dohodnuto, že těžiště prací bude nadále věnováno historickému jádru města.

3. Podklady pro zpracování PR

Podkladem pro zpracování PR je Usnesení vlády ČR č.209 z roku 1992 k Programu regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón a Vyhláška č.476/1992 o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny.

Jako základní materiál při zpracování slouží Návrh Územního plánu sídelního útvaru Kouřim, zpracovaný v roce 1991 (autor ing.arch.J.Malát) a stavebně historický průzkum, vypracovaný v SÚRPMO Praha v roce 1971 (autor Dr.Líbal).

Zásadní význam má soulad s územním plánem Kouřim, zpracovaným v roce 2013, autor ing. arch. Dáša Tůmová. **V současné době se zpracovává Změna ÚP č. 1**

Dalšími podklady jsou terénní průzkumy, provedené v r. 2005, v r. 2014 a opět v září 2019, zaměřené na zjištění aktuálního stavu objektů v MPZ a dokumenty Městského úřadu Kouřim, vztahující se k řešené problematice.

4. Město Kouřim a městská památková zóna

4.1.Širší vztahy

Kouřim, město středověkého původu a v minulosti významné centrum kraje, stojí v blízkosti okresního města Kolín. Poloha mezi dvěma hlavními dopravními trasami, z Prahy na Kolín a na Kutnou Horu, měla v souvislosti s rozvojem dopravy vliv na postupnou ztrátu významu města, ležícího v lokalitě, jejíž osídlení trvá již od pravěku.

Spádová oblast Kouřimi je vymezena na severu silnicí E 15, ze západu sousedstvím měst Český Brod a Kostelec nad Černými Lesy. Směrem na východ leží historicky i v současné době významná města Kolín a Kutná Hora. Z jihu pak oblast prakticky ohraničuje silnice mezi Kostelcem nad Č. Lesy, Zásmyky a Kutnou Horou. Dále na jih ležící rekreační oblasti Posázaví již směřují své zájmy spíše do Sázavy či Uhlířských Janovic.

Krajinný ráz nejbližšího okolí určuje říčka Kouřimka, která v průběhu geologických dob vytvořila erozním působením dnešní těžce schůdné údolí, protínající jeden z posledních výběžků paroviny Českomoravské vysočiny, který zde vybíhá do širokého rovinatého terénu Polabí.

4.2.Dějinný vývoj

Ostrožní návrší nad říčními meandry byla využívána k osídlení již od 3. tisíciletí před naším letopočtem. Až do 10. století byla s různou intenzitou osídlena hradiště Stará Kouřim a U sv.Vojtěcha. Hradiště Stará Kouřim bylo v 10.stol. zcela zničeno a nové osídlení zde již nevzniklo.

Koncem 10. století byl jižně od dnešního města založen slavníkovský knížecí hrad, dnešní archeologická lokalita U sv.Jiří, nazývaná tak podle kostela, který zde stával až asi do roku 1830. Hrad trval do konce 13. století, kdy zanikl.

Severozápadně od Staré Kouřimi, na protějším břehu potoka, založil asi ve 3. čtvrtině 13. století Přemysl Otakar II. město, které se územně, včetně hradebního pásma dochovalo dodnes.

Před rokem 1334 město vyhořelo a bylo opět obnoveno. K dalšímu poškození došlo za husitských válek, za třicetileté války, pak při požárech v letech 1670 a 1811.

V polovině minulého století byly zbořeny tři ze čtyř městských bran, patrně jako výraz nadějí v budoucí rozkvět města, který si vyžádá likvidaci opevnění. K očekávanému vývoji však patrně hlavně z důvodů nedostatku vhodných podmínek pro rozvoj průmyslu nedošlo a město stagnovalo v úloze centra okolního zemědělského obyvatelstva.

Další vývoj města byl poznamenán velkoryse pojatými stavbami veřejných budov - peněžních ústavů, soudu, dostavbou radnice, školních budov. Tyto stavby, svým charakterem odpovídající městu většímu než byla a je dosud Kouřim, však zůstaly prakticky osamoceny v zástavbě, která na středověkých parcelách existuje s drobnými úpravami dodnes. Nyní jsou vesměs vnímány jako nadbytečné dominanty města, ale jejich užitné, památkové a estetické hodnoty je předurčují k dlouhodobé existenci a ochraně. Dnes vyžadují vesměs pouze řádnou údržbu a citlivé stavební korekce.

Obdobně jako v historických jádrech dalších našich měst vedl vývoj v poválečném období ke ztrátě hospodářského zázemí vlastníků či uživatelů nemovitostí ve městě, zániku obchodů, služeb a řemesel, migraci obyvatelstva do větších měst a stárnutí obyvatelstva trvalého, se všemi dopady na stav objektů. Relativní dostupnost výstavby rodinných domků, nebo získání bytu ve větších městech vedl k téměř nulovým investicím v historickém jádru. Na štěstí převažující drobná zástavba zůstala vesměs v osobním vlastnictví obyvatel, takže nedošlo k tak výrazné degradaci domovního fondu.

V posledních letech je možné zaznamenat obrat. S rozvojem podnikání se do centra vrací život a investice. Program regenerace je snahou tyto aktivity žádoucím způsobem regulovat a usměrňovat.

4.3. Zhodnocení vývoje MPZ Kouřim v letech 2014 - 2019

Tak jako v jiných městech je i v Kouřimi možno vidět nebývalý rozvoj stavebních aktivit a celkové zlepšení životního standardu vlastníků mnoha nemovitostí. Objekty jsou opravovány, celkově rekonstruovány. Vznikají i domy nové.

Je dobře patrná péče města o veřejné prostory, prvky drobné architektury, osvětlení, informační systém, zeleň na náměstí a o úpravy veřejného parku za starou školou. Zapojení obyvatel do péče o obnovu prostředí v centru města je příkladné. (foto č. 28, 29, 46, 47, 48.)

Charakter MPZ ohrožují dvě protichůdné tendence. Nedostatek a také naopak nadbytek finančních prostředků u nepoučených majitelů. Některé objekty bez užitku chátrají a patrně je již nebude možné zachránit. Není jich naštěstí mnoho. (foto č. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 37, 38, 39)

Oproti stavu v letech 1995, 2005 i 2014 byla řada domů zachráněna. Některé lépe, jiné s menším pochopením. Provedení mnoha starších úprav prozrazuje bezradnost samouků. Užití prostých tradičních stavebních technik je místy nahrazováno vršením ozdobných prvků, zábradlí, verand a přístřešků. (foto č. 1, 2, 3.)

Mnoho peněz svádí některé vlastníky k přestavbám a nástavbám objektů, používání netradičních materiálů, detailů a barev. Spojení vypjatého sebevědomí a nekulturnosti stavebníků s nulovou úrovní architektonického návrhu přestavby vede potom k nenapravitelnému poškození hodnot MPZ. (foto č. 4, 5, 6, 7, 8, 9)

Jako zcela nepatrný detail jsou potom vnímána například okna z europrofilů, nebo plastová. Pokud zůstává dům zachován alespoň v původních proporcích, je tato prohra za dalších padesát let napravitelná. Odstranitelné jsou i sluncem ohříváné panely upevněné na uliční fasádu, které by jistě mohly být umístěny tak, aby při zachování funkce nehyzdily veřejný prostor. (foto č. 4,)

Největším nebezpečím pro MPZ jsou demolice a rozvolňování městské zástavby bez adekvátní náhrady. Nemělo by docházet ke změně města ve vesnici s izolovanými rodinnými domy, byť dobře postavenými dle kvalitního návrhu. Změna stavební parcely na zahradu takové řešení v MPZ neospravedlňuje. (foto č. 37, 38, 39)

Přestože velké množství vývěsních štítů obchodů bylo na náměstí kvalitně upraveno, mnohde bylo morálně i fyzicky zastaralé provedení nahrazeno zbytečně agresivní reklamou. V spučasné době jsou naštěstí tato řešení výjimkou.

Dodržování hlavních zásad památkové péče je v MPZ Kouřim evidentní. Přesto je třeba i ze strany města prosazovat jednoduchá a uměřená řešení hlavně u novostaveb a rozsáhlejších rekonstrukcí. Program regenerace by měl být v dalším období zaměřen na osvětu a pomoc stavebníkům. Co nelze vynutit, je nutno ovlivňovat příkladem dobrých řešení a bude-li to možné i přímou finanční podporou.

4.4. Základní údaje o Městské památkové zóně Kouřim

Celková plocha památkové zóny:	156,7 ha
z toho zabírá	
historické jádro v rámci hradeb	16,3 ha 10,4 %
archeologické lokality	
Stará Kouřim	52,5 ha
Sv. Vojtěch	1,4 ha
Sv. Jiří	9,2 ha
celkem	63,1 ha 40,3 %
zbývající zastavěné pozemky	30,8 ha 19,7 %
nezastavěné pozemky, pole, lesy	
a komunikace	46,5 ha 29,6 %

Celkový počet obyvatel sídelního útvaru Kouřim je cca **2000** osob, z nichž zhruba polovina bydlí na území MPZ.

V historickém jádru je celkem 281 parcel zastavěných domy, jejichž hlavní část slouží účelům bytovým, výrobním a občanské vybavenosti. Z tohoto počtu je 5 v majetku státu, 23 v majetku obce, 34 v majetku institucí (včetně církví) a 220 v majetku občanů.

4.5. Komunikační síť

Z výkresových příloh je patrná relativně dobrá dostupnost všech částí historického jádra jak pěší, tak automobilovou dopravou. Kolizní místa představují křižovatky na západním a jižním vstupu do města v místech původních městských bran. Současná intenzita dopravy však nevyžaduje úpravy tohoto stavu. Obnovení obousměrného provozu Pražskou branou oproti stavu v době zpracování PR v r. 1995 zklidnění dopravy prospělo a je plně obhajitelné i v současné době.

Veřejná hromadná doprava, autobusy, byly již dříve z náměstí vytlačeny na novou zastávku vně hradeb.

Velkým kladem je možnost pěšky obejít zvenčí městské hradby. Je velká škoda, že kromě části městského parku neexistuje pěší trasa kolem hradeb zevnitř, nejlépe v prostoru parkánu (mezi hradebními zdmi). Tato trasa by nemusela nutně být spojitá, ale byla by velmi atraktivní pro návštěvníky.

Velké zlepšení je patrné na technickém stavu komunikací. Destrukce a místy nevhodné povrchy komunikací v historickém jádru byly vesměs opraveny. Dále bude věnována pozornost jejich dláždění, včetně funkční grafiky, tj. odlišné textury vázat

Celkové plochy předpokládaných úprav povrchů jsou :

2 500 m² komunikací
8 500 m² plochy náměstí

4.6. Existující zástavba

Zastavěné plochy a hmoty se soustřeďují podél hlavních komunikací. Je to hlavně na Mírovém Náměstí, Novém Městě, ulici Pražské a Komenského. Směrem k okrajům je orientována méně intenzivní, méně náročná zástavba.

Převažující výškovou hladinou zástavby jsou jednopodlažní domky, na náměstí a podél ulic Pražské a Komenského dvoupodlažní, respektive dvoupodlažní s podkrovím. Vyšší

objekty působí v kontextu MPZ většinou rušivě (např. č. p. 621 škola, č. p. 128 Mě Úřad). Podrobně je zástavba historického jádra dokumentována výkresovými přílohami.

4.7.Památkové hodnoty

Podstatu MPZ tvoří areály (včetně svých ochranných pásem) a objekty, které jsou předmětem památkové ochrany.

Jsou to:

- a) soubor městské fortifikace tvořený Pražskou branou, vnitřní hradbou s věžemi, parkánem a parkánovou zdí a baštami, hradebním příkopem a valem – Národní kulturní památka
- b) areál kostela sv. Štěpána se zvonici
- c) areál kostela Nejsvětější Trojice, včetně ohradní zdi s branou
- d) kaple Panny Marie pomocné
- e) Muzeum lidových staveb Na Hrázce
- f) socha sv. Jana Nepomuckého u zvonice
- g) kašna se sochou Panny Marie Immaculaty
- h) probošství cisterciáků, archeologické stopy
- i) areál sídliště s pohřebištěm u sv. Vojtěcha, archeologické stopy
- j) výšinné opevněné sídliště u sv. Jiří, archeologické stopy
- k) děkanství š.p. 124, Mírové náměstí
- l) měšťanský dům č.p. 42, Zlická
- m) měšťanské domy č.p. 47,48 a 117, Mírové náměstí
- n) měšťanský dům č.p.144, Komenského ul.
- o) Lihovar – drožďárna Bukačov, č.p. 247
- p) Zámek č.p. 1 v Molitorově

Nesporný význam mají i další objekty, které svým charakterem zvyšují atraktivitu MPZ. Je to například budova bývalé radnice, nyní Muzeum a množství budov obytných a hospodářských. Mimo hranice MPZ je v Kouřimi dále umístěn velmi známý, rovněž památkově chráněný skansen lidové architektury.

Podrobněji z hlediska PR je třeba se zmínit o opevnění Kouřimi. Vzniklo po vysazení města ve 2. polovině 13. století, bylo upravováno ve století 15. i později. Sestávalo z dvojího pásu kamenných hradeb, vnitřního a vnějšího. Obě hradební zdi byly zpevněny hranolovými a půlválcovými baštami a uprostřed hradeb do čtyř světových stran vysokými hranolovými branami. Vnější hradby byly chráněny příkopem a valem. Přestože z původních bran se do dnešních dnů dochovala pouze severní Pražská brána, je hradební systém patrně tím nejcennějším co Kouřim má.

Sevření historických měst ve středověkých hradbách mělo v minulosti za následek, že i v dobách živelného růstu a stavební aktivity zůstával počet a velikost stavebních parcel beze změny. Města proto rozšiřovala předměstí a později často své opevňovací systémy, zbavené jakékoli funkce, likvidovala. Pozemky které byly takto získány, města potom, pokud měla osvětlené vedení, využila k založení komunikací a parků (příkladem může být Vídeň, Hradec Králové a další).

Do dnešní doby dochovaná městská opevnění se až na výjimky vyskytují jen jako fragmenty, zastavěné do domů, nebo tam, kde přírodní terénní podmínky nedovolovaly žádné efektivnější využití hradeb, než jejich ponechání osudu. Pokud byly opravovány, pak často jen kvůli své funkci opěrných zdí vyrovnávajících terén.

Tyto fragmenty opevnění můžeme pak pozorovat u měst, jejichž středověké jádro je umístěno na ostrohu (Žatec, Ústěck, Litoměřice), nebo v sousedství vodního toku (Nymburk).

Jedinečnost Kouřimi a důvod, proč zde opevnění zůstalo zachováno, spočívá právě ve stabilizaci vývoje města na úrovni, kdy hradby takřikajíc nepřekážely, ale naopak plnily stále, po staletí neměnnou funkci hranic pozemkového majetku obyvatel.

Přes svou zachovalost vyžaduje opevnění, má li být zastaveno jeho chátrání, nutnou opravu a následnou řádnou údržbu. Koruna zdíva trpí na mnoha místech vyplavením spojovací malty a náletem dřevin, které zdi svými kořeny dále ničí. Na mnoha místech je pohled na hradby degradován v minulosti umístěnými stavbami podřadného charakteru. Využívání pozemků v hradebním příkopu a na parkánu k intenzivnímu zahradničení a dokonce i chovu drobného domácího zvířectva odpovídá dobovým zvyklostem a neodporuje charakteru MPZ. Spásání trávy ovce lze považovat za přínos a přináší i atraktivní oživení parkánu pro návštěvníky. Dochází zde ale k budování zařízení, jejichž dočasnost je sice z použitých materiálů a kvality provedení evidentní, nicméně měřitelná na desetiletí. Na počátku 21. století by mělo být v silách města zamezit podobným činnostem byť i za cenu přidělení náhradních pozemků. V hradebním systému by se měly podobné aktivity omezit na zatravnění a sadovnictví, případně pěstování vinné révy a podobných plodin, za použití tradičních metod. V žádném případě by zde neměla být povolována výstavba zahradních domků a kolen. Část zahrádek byla již uživateli opuštěna a zůstala bez pravidelné údržby. **Přebujelá zeleň způsobuje, že hradby není téměř vidět. Rovněž zemní val stále více zarůstá dřevinami a ztrácí tak charakter opevnění. Ve městě velikosti Kouřimi, obklopeném zachovalou krajinou s mnoha přírodními prvky, by měla být dána přednost zdůraznění fenoménu hradeb před pochybnou ochranou zeleně.**

(foto č. 31, 32, 33, 34,35,36)

Důležitým krokem k lepšímu využití by bylo zpřístupnění hradeb v maximální délce z vnitřní strany. Pro tento záměr je nutné získat vlastníky pozemků mezi hradebními okruhy například formou podílu na výtěžku ze vstupného nebo nájmu. Vybudování například restaurace s letním provozem v parkánu by mohlo přinést větší výnos než jakého je zde dosahováno dnes.

Načasování celého záměru by bylo vhodné spojit s opravou hradeb a celou akci začít vytipováním všech vlastníků pozemků či objektů v hradebním pásu a jejich zainteresováním na projektu. Nutné stavební úpravy pro překonání zastavěných úseků či oddělení trasy od např. zahrady je nutné zahrnout do nákladů na údržbu hradeb. Jedině koordinovaná akce, spojující úsilí všech zúčastněných, může vést k úspěchu.

Jako jeden z prvních kroků lze velmi kladně hodnotit již vybudovanou naučnou stezku kolem hradebního okruhu, dávající základní informace o dochovaných i zmizelých částech opevnění.

Doposud poněkud opomíjeným jevem jsou kouřimské stodoly. Představují urbanisticky velmi cenný, charakteristický znak Kouřimi. Dokumentují, jak významným oborem zůstalo zemědělství pro město.

Je pravděpodobné, že podobné prstence zpravidla dřevěných hospodářských budov obklopovaly většinu historických měst a tvořily vlastně první obrannou linii. Za obléhání při válečných konfliktech byly jako lehce obnovitelné často obránci úmyslně vypalovány, aby neposkytovaly ochranu obláhatelům. Při rozšiřování města pak již nebyly obnovovány a na jejich místě vznikala nová obytná zástavba. V Kouřimi, v souvislosti se ztrátou sil k rozvoji města, došlo ke stabilizaci jejich polohy a časem i stavební podstaty. V době, kdy rozvíjející se města vrhala svou energii na boření hradeb a výstavbu průmyslových závodů a celých nových obytných čtvrtí, kouřimští demonstrovali stabilitu hospodářských poměrů výstavbou nových kamenných stodol těsně za hradebním okruhem.

Význam dochovaných stodol spočívá nejen v jejich využitelnosti coby skladovacích prostor, ale i v tom, že dokumentují vývoj města a stejně jako hradby bránily a brání rozplynutí historického jádra města v utilitární a mnohdy architektonicky ubohé zástavbě rodinnými domky. Jejich současný, až na výjimky špatný stavební stav, nesmí být důvodem k jejich likvidaci. Jakákoli snaha v tomto směru, motivovaná například očištěním hradebního valu, nebo novou

výstavbou rodinných domků, by byla výrazem nepochopení jejich hodnoty. Podle našeho názoru je vhodné naopak tam, kde to je možné, tyto objekty obnovit. Při rekonstrukcích, které jsou u většiny dochovaných stodol nutné, nemá-li dojít k jejich zániku, je třeba zachovat jejich charakter. Neměly by být chápány jako ryze účelové objekty, ale jako jedna z prvních hodnotných vizitek města s kterou se setká příchozí.

Zařazení archeologických lokalit do MPZ má zásadní význam pro jejich ochranu. Dává možnost zabránit nevhodnému využití těchto ploch. Nese s sebou ale zároveň odpovědnost pečovat spolu s vlastníky či uživateli pozemků o jejich údržbu a přístupnost a atraktivitu pro návštěvníky. Současný stav je takový, že oproti stavu při zpracování PR v roce 1995, funguje prohlídková trasa s jasným fungujícím informačním systémem (tabule, zastavení v místech dálkových výhledů, částečně rekonstruované objekty), který návštěvníky usměrní a nabízí jim základní informace o historii místa, kde se nacházejí.

Vhodné by bylo periodické pořádání nějaké kulturní akce, spojené s ukázkami někdejšího života na hradišti, výrobou a prodejem upomínkových předmětů, jízdou na koních a podobně.

4.8. Technický stav objektů

Technický stav objektů byl zkoumán terénním průzkumem, přičemž mohlo u mnoha objektů dojít ke zkreslení skutečného stavu například pod dojmem nedávno provedené opravy fasády . Byly proto zavedeny pouze tři jednoznačné kategorie, v přímé vazbě na určení míry zásahu:

- 1) velmi dobrý (vyžaduje pouze běžnou údržbu)
- 2) vyhovující (nevyžaduje okamžitý zásah z hlediska PR, pouze běžnou údržbu, prestižní zásahy je možno odložit)
- 3) nevyhovující, demoliční (urychlený zásah je nutný) (foto č.10,11, 12, 13, 14, 15,)

Názorně jsou výsledky hodnocení patrné z výkresové přílohy č.3 Stavební rozbor. Pro možnost porovnání se stavem v r. 2014 a prokázání přínosu PR, bylo v grafickém vyjádření zavedeno ještě zobrazení pozitivních změn.

4.9. Architektura

Kromě význačných památkově chráněných objektů se v Kouřimi vyskytují, zvláště na Náměstí a v Pražské ulici, hodnotné měšťanské domy, některé v jádru gotické. V důsledku častých požárů byly však přestavovány, většinou barokně a klasicisticky v 17. a 18. století. Relativní chudoba města se však projevovala již tenkrát, a tak je architektura městské zástavby spíše jednodušší. Okrajové ulice jsou tvořeny většinou maloměstskou zástavbou pauperitního charakteru a existují zde i prostory tvořené domy čistě venkovskými. Přes mnohdy degradující amatérské stavební zásahy z nedávné doby se zde zachovalo množství domů s hodnotnými detaily.

(foto č. 26,27,30, 50, 51)

Panorama historického jádra Kouřimi působí velice malebně a důstojně. Rušivě působí snad jen nevhodně dominující budova dřívější školy, nyní sociálního ústavu v Komenského ulici. Byla však dostavěna a citlivě rekonstruována a tak působí optimistickým dojmem. Při pohledech z náměstí vadí nejvíce holá, převýšená štítová stěna bývalé spořitelny, nyní budovy Městského úřadu. Jako svědek doby, kdy vznikla, však má i tato budova v MPZ své místo.

Již mnohem lepším dojmem působí dnes monumentálně pojatý prostor Náměstí. Kdysi hlavní funkce tržiště byla ještě v minulém století vystřídána výsadbou parku s nyní již vysokými a mnohdy přestárlými stromy. Východní část náměstí je stromy zcela oddělena a působí temně, dláždění vykazuje velkoplošné destrukce. Naprostým omylem pak byla výsadba vysokokmenných jehličnanů.

Na západní straně náměstí byly v nedávné minulosti vysazeny záhony s květinami a stále zelenými keři a upraven poloměr komunikace. Toto řešení již neodpovídá současným názorům na městský interiér a mělo by být změněno. Jistým návodem mohou být dochované

intimní prostory Kozího Plácku, Ptačího Rynku a dalších zákoutí, která způsobem dláždění a celkovou úpravou působí daleko přesvědčivěji.

4.10. Pozice MPZ

Zvláštní postavení MPZ Kouřim spočívá v jejím značném plošném rozsahu a množství různorodých úkolů, které musí toto historické sídlo s necelými dvěma tisíci obyvatel řešit. Jak již bylo řečeno, do městské památkové zóny patří nejen středověké jádro města vymezené hradebním okruhem a část přilehlé nízkopodlažní zástavby převážně předměstského, nebo vesnického charakteru, ale i obrovské plochy archeologických lokalit. Velká část MPZ má tedy charakter ochranného pásma, kde hlavním úkolem je zabránit nežádoucím stavebním aktivitám.

Historické jádro je jednoznačně vnímáno jako správní, obchodní a kulturní centrum města.

4.11. Potřeby MPZ - regenerační procesy

V současných podmínkách již regenerace MPZ probíhá. Majitelé nemovitostí, které svou polohou, nebo prostorovým uspořádáním nabízejí podmínky vhodné pro rozvoj podnikání, jsou již většinou opraveny, nebo se opravují. Oproti stavu v roce 1995, při zpracování prvního PR i v roce 2005 je zlepšení stavebního stavu objektů i celkového prostředí města markantní.

(foto č. 16,17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27)

Problémem Kouřimi zůstávají investice do majetku ve správě města (komunikace, vodovod, kanalizace) a do majetku, který svým charakterem původně společný městský majetek představuje (celý hradební systém, archeologické lokality, církevní památky). Zde je nutno konstatovat, že bez pomoci ze strany jiných subjektů, nebo státního rozpočtu alespoň ke stimulaci všech účastníků, budou regenerační procesy postupovat pomaleji než chátřání

(foto č.10 - 15,)

4.12.Finanční možnosti města

Finanční možnosti města jsou dány legislativou a není možné očekávat jejich výrazný nárůst v krátké době.

Město využívá s úspěchem všech možností dotační a grantové politiky na krajské celostátní i unijní úrovni. Tato aktivita je omezena povinností podílet se na nákladech.

S očekávaným oživením centra a vzrůstem návštěvnosti se nabízí městu jistý příjem z organizovaného parkování , to ale v současné době nepředstavuje žádný problém a mohlo by spíše zájmům PR škodit, z nájmu prodejních ploch atd. Tyto příjmy však obvykle stačí pouze na krytí nákladů, spojených s takovými aktivitami.

Rozšíření obecních dávek a poplatků o přírážky bude možné uplatnit až v době, kdy bydlení či podnikání na území regenerované MPZ, hlavně v historickém jádru, bude pocítováno jako prestižní otázka.

Obecní majetek může posloužit jako garance při snaze získat půjčku, při vypsání obligací, hypotečních úvěrech a dalších transakcích. Obec by se proto neměla zbavovat majetku pro jednorázový zisk .

To se pochopitelně netýká majetku, kde nutné investice jsou nad možnosti města a existuje zájemce s podnikatelským záměrem, který je v souladu s programem regenerace.

4.13. Možné výnosy z území MPZ

Výnosy souvisí jednoznačně s rozvojem podnikatelských aktivit, zaměřených na obnovení městských funkcí historického jádra a cestovního ruchu. Pro nejširší okolí musí být historické jádro Kouřimi centrem obchodu, služeb a zábavy. Jedině tak je možné budoucí větší výnosy vracet ve formě investic do Městské památkové zóny. Je nutné přesvědčit obyvatele a podnikatelské subjekty z dalších částí Kouřimi, že zvýšení atraktivity MPZ přinese prospěch celému městu a tedy i jim. Vzhledem k velikosti města není na místě obava, že dojde k významnému snížení obytné funkce historického jádra. Není zde tedy třeba bránit podnikání, pokud nenarušuje charakter MPZ. Rozhodující význam historického jádra a dalších atraktivit pro Kouřim spočívá v jejich schopnosti přilákat „platicí návštěvníky“.

4.14. Očekávané změny

Město Kouřim (jeho představitelé i občané) má velmi pozitivní vztah ke svému historickému jádru a uvědomuje si naléhavost řešení nahromaděných problémů. Snaha o zdárný vývoj města je vyjádřena právě zpracováním programu regenerace. Investice, ať již soukromé, nebo obecní, jsou viditelné ve městě již dnes. Dávají předpoklad oživení a stabilizaci pracovních příležitostí a tím i příjmů obyvatel i města. Blízkost Prahy a rekreační atraktivita Kouřimi dávají předpoklad růstu turistického ruchu.

4.15. Sociální struktura trvalých obyvatel, pracovní příležitosti, návštěvníci

Počet obyvatel sídelního útvaru Kouřim, včetně samostatných sídel Molitorov a Vrchy, stagnuje ve výši cca 2000 osob, spádově slouží jako centrum pro cca 5000 osob. Ke stabilizaci a zvyšování počtu obyvatel Kouřimi může dojít za předpokladu omezení vystěhovalectví, které dříve dosahovalo výše 50 až 100 osob ročně, případně je možné počítat i s usazováním nových obyvatel, využívajících nových pracovních příležitostí. Nepříznivá migrace byla dříve příčinou stárnutí populace. Bytový fond byl a je v naprosté většině v majetku soukromých vlastníků. Nájemných bytů v majetku města je v Kouřimi 86. Předpokládá se jejich zachování pro řešení sociální politiky.

Důsledkem stárnutí obyvatelstva bylo zanedbávání údržby některých domků v MPZ, obývaných lidmi, jejichž příjmová situace neumožňovala rozsáhlejší investice. Nejhorší situace byla v období zpracování PR v roce 1995 u domků již opuštěných, které velmi rychle chátraly. Jejich užitná hodnota byla obvykle poměrně nízká. Je možno konstatovat, že v současné době jsou již prakticky všechny obytné domy opraveny, nebo se opravují a fyzický zánik jim až na výjimky nehrozí. Je možné vysledovat i značnou péči mnoha současných vlastníků o okolí, zeleň a celkový dojem z upravenosti jejich nemovitostí.

Pracovní příležitosti v MPZ mají především charakter služeb - obchody, pohostinství, peněžní ústav, pošta, město, školství, zdravotnictví, sociální péče. Žádoucí je rozvoj dalších služeb a řemeslných živností bez větších nároků na dopravu, vždy spojených s bydlením. Počet ekonomicky aktivních v Kouřimi činil dříve více než 850 osob, z toho za prací mimo obec vyjíždělo zhruba 400 osob.

Očekává se, že výhledově se bude zaměstnanost stabilizovat na počtu zhruba 600 pracovních míst, přičemž význam dojíždění za prací bude klesat. To si vyžádá vytvoření nových živnostenských a podnikatelských aktivit na území MPZ. Důležitým úkolem při řízení výstavby bude rehabilitace obytné funkce v historickém jádru, kde velká část objektů nevyhovuje současným požadavkům na kvalitu bytového fondu. Bude nezbytné, aby rekonstruované a nové domy v MPZ byly integrovány tak, aby kromě podnikatelské funkce vždy sloužily i k bydlení.

Spolu s rozvojem výrobních podniků v Kouřimi se nabízí možnost zájmu o novou výstavbu bytů pro zaměstnance. Cílem města je tyto obyvatele stabilizovat i na území MPZ a v historickém jádru a bránit tak jeho vyliďňování. Spolupráce podnikatelských subjektů a města by měla vést k tomu, že budou zastavěny veškeré proluky a rekonstruovány či demolovány a nahrazeny novostavbami domy, jejichž záchrana již není racionálně zdůvodnitelná. Příklady úspěšných akcí tohoto typu již byly v historickém jádru realizovány.

Historické jádro Kouřimi, areál skansenu lidové architektury, archeologické lokality a hodnotné přírodní prostředí údolí Kouřimky, včetně rybníku Strašák, vytváří prostor pro rozvoj cestovního ruchu a rekreace celostátního významu. Problémem je sezónnost cestovního ruchu, který přináší v letním období zhruba 500 přechodných obyvatel, po zbytek roku pak

mizivé množství. Tomu odpovídá současná nízká nabídka ubytovacích kapacit. Cílem programu regenerace je zvýšení nabídky ubytování v historickém jádru vybudováním penzionů, malých hotelů nebo i ubytování v soukromí. Tyto aktivity již probíhají. Měl by být dále zdokonalován ucelený systém, zahrnující propagaci u cestovních kanceláří, dopravu po nejbližším okolí, ubytování, stravování, prohlídky kulturních památek a zajímavostí a zábavný program pro návštěvníky. Propojení propagačních a informačních středisek, do řetězce v Kouřimi, Kutné Hoře, Kolíně, Kostelci nad Černými Lesy by se mělo stát úkolem cestovních kanceláří v těchto městech. Mají k tomu obvykle vhodné prostory a personální vybavení. Vzájemnou kooperací by mohly dosáhnout většího turistického využití svých měst

5. Úloha místní samosprávy při přípravě a prosazování PR

Jak již bylo řečeno, úspěch regenerace MPZ odvisí od komplexně pojatého programu, který v sobě musí zahrnovat i legislativu, jež usnadní vlastní realizaci vytčených záměrů.

Legislativní zásahy jež jsou v moci obce se budou týkat v první řadě stavebních aktivit, ale i čistoty a pořádku v MPZ, parkování, rekonstrukcí a stálou údržbou chodníků a vozovek, zásobování, regulace trvalého bydlení, podpory cestovního ruchu. Hlavním úkolem samosprávy je však činnost osvětová a integrační. Jedině v případě, že budou obyvatelé, vlastníci nemovitostí ve městě přesvědčeni o prospěšnosti programu regenerace, bude dosaženo výsledků, jež si tento program klade za cíl.

6. Příloha - Fotodokumentace

Fotodokumentace významných objektů ilustrujících myšlenky zmiňované v textu, je přiložena v tištěné podobě. V elektronické formě jsou předány snímky prakticky všech důležitých staveb v historickém jádru města.

B. Návrhová část

Plánované zásahy, opatření, odhadované finanční náklady.

1. Vymezení území, opatření ve veřejném zájmu

Území Městské památkové zóny Kouřim je vymezeno dostatečně, aby mohly být zabezpečeny všechny plánované akce programu regenerace. Tato hranice je graficky vyjádřena na příloze č. 2, Situace MPZ. Hlavní pozornost je nutno věnovat historickému jádru města, které představuje nejatraktivnější část MPZ.

Za opatření ve veřejném zájmu je nutno vyhlásit úpravu režimu využívání ploch na památkově chráněném hradebním systému a dalších veřejně přístupných ploch na území MPZ.

2. Historické jádro

2. 1. Bloky, parcely, domy

Uliční bloky

Jsou to bloky zástavby, vymezené vnějšími (uličními) čarami jednotlivých objektů nebo pokud jde o nezastavěné pozemky, vymezené vnitřní čarou chodníků. Celkem je takto definovaných bloků 13. Dále se zde vyskytují stavby nezařazené do bloků, popsané zvlášť

Parcely

Jsou předmětem ochrany, protože jejich porušováním dochází k ohrožování autenticity MPZ. Toto platí přiměřeně u objektů mimo historické jádro, kde je též nutno podporovat kvalitní stavební záměry. V rámci zastavěných ploch rozlišujeme jednak kategorii památkově chráněných budov a architektonicky významných objektů a dále kategorii budov, u kterých je díky

statutu MPZ chráněna jen urbanistická formace zastavění. V každém případě je nutné dbát na zachování cenných architektonických detailů při modernizacích či rekonstrukcích staveb.

Domy

Do přehledu jsou zařazeny pouze hlavní části domů s obytnou, výrobní či jinou funkcí. Nejsou zde zohledněny podružné části budov ve dvorech a zahradách. Podlažní plocha je uvažována včetně plochy zdí, protože cenové kalkulace vycházejí z objemových ukazatelů.

Pro výpočet je stanovena pořizovací hodnota rekonstrukce na částku 6 000,- Kč / m³ obestavěného prostoru.

V historickém jádru se vyskytuje :

	podlažní plocha		m ³
	(H)	(H x 4,5m)	
Celkem domů	281	61 408	276 336
z toho v majetku			
občanů	220	36 086	162 387
státu	5	3 245	14 602
města	12	12 318	55 413
institucí	34	9 763	43 933
(včetně církví)			

Z tohoto počtu je objektů které vyžadují celkovou modernizaci nebo generální opravu :

	podlažní plocha m ²		m ³
Celkem	19	7 008	31 536
z toho v majetku			
občanů	14	2 942	13 239
města	3	3 146	14 157
institucí	2	920	4 140

Celkové náklady na nutné rekonstrukce činí :

31 536 x 6 000 = 189 216 000,- Kč

Běžná údržba budov.

Při výpočtu nákladů na běžnou údržbu budov vycházíme z celkové hodnoty objektu, která je dnes vyjádřitelná v podstatě dvěma způsoby. Jednak z ceny pořizovací, kterou používají pojišťovny a banky v hodnotě cca 3 500,- Kč /m³, nebo z ceny, kterou považují za reálnou realitní kanceláře, a která se pohybuje (mimo Prahu) zhruba na polovině této částky.

Roční náklady na běžnou údržbu se pohybují na úrovni cca 1,1 -

1,2 % z celkové hodnoty objektu.

Celkem tedy činí 4 926 600,- až 9 853 200,- Kč ročně.

Je nutno připomenout, že těmito částkami se neřeší zanedbaná údržba a modernizace.

Proluky

Z hlediska PR zůstává nejzávažnějším problémem proluka na Mírovém nám. v sousedství chrámu Sv.Štěpána.

Celková plocha proluky, kterou je vhodné zastavět činí cca 450 m², čemuž odpovídá při uvažované podlažnosti a tvaru střech objem výstavby 5 500 m³.

Při uvažované ceně novostavby 6 000,- Kč/ m³ činí očekávatelné náklady:

5 500 x 6 000 = 33 000 000,- Kč

Prestižní zásahy

Vedle příčin uvedených výše je nutno k doporučením pro regenerační zásahy uvést znehodnocení na exponovaných místech, neboť diskreditují MPZ někdy podstatněji, než objekty zanedbané. Celková plocha průčelí na exponovaných místech, jejichž úpravy je nutno zahrnout do PR činí 3 560 m². Při uvažované ceně 2 000,- Kč/m² pak celkové náklady činí:
 $3\,560 \times 2\,000 = 7\,120\,000,- \text{ Kč}$

2. 2. Ulice a náměstí

Ulice a náměstí jsou druhou skupinou ploch, které je třeba v rámci PR rehabilitovat. Potenciálně jsou všechny tyto prostory velmi kvalitní a jejich nové úpravy budou podstatnou součástí programu regenerace.

Nejvýznamnější prostorově i funkčně je největší náměstí v centru města, dnes Mírové náměstí. V dnešní podobě neplní dokonale svou úlohu. Kromě úprav místy devastovaného dláždění bude nutné nově vyřešit umístění trvalé zeleně a městského mobiliáře. Tento proces probíhá instalací kvalitního veřejného osvětlení, informačního systému, drobné architektury.

(foto č. 46, 47, 48)

Důležitým krokem ke zlepšení dnešního stavu bude použití funkční grafiky při dláždění k vymezení ploch pro dopravu, oddech, konání trhů, případně veřejných shromáždění. Především je uvažováno s úpravou trasy komunikace v zájmu zklidnění automobilové dopravy v severozápadním rohu náměstí. V každém případě musí být řešení náměstí na vysoké odborné a estetické úrovni, nepodléhající přechodným módním výstřelkům (zásada méně je mnohdy více), což je možné zajistit pouze kvalitním návrhem a projektem, získaným nejlépe veřejnou architektonickou soutěží. Jedná se o dlouhodobý a finančně velmi náročný záměr, který bude realizován postupně, ale měl by být v základních rysech znám.

Další menší náměstí a ulice, mnohem intimnější, jsou postupně rehabilitovány.

Při úpravách je užíváno výhradně tradičního materiálu kouřimských dlažeb.

Velkým přínosem pro podporu PR bude údržba stávajících a dobudování pěších turistických tras a cyklostezek, tak, jak jsou navrženy v aktuálně platném územním plánu Kouřim.

Návrhem předpokládané úpravy povrchů se týkají:

2 500 m² komunikací

8 500 m² plochy náměstí

Náklady lze odhadnout při ceně 1800,- Kč / m² na celkových

19 800 000,- Kč

2. 3. Hradby

Cílem PR je očištění a oprava hradebních zdí, zpřístupnění parkánu zevnitř, řádná stavební údržba celého opevnění, průběžná kvalitní péče o zeleň a postupné odstranění nevhodných staveb v jeho blízkosti.

Celková délka hradebních zdí 1 600 m

Průměrná výška lícového zdiva 5,5 m

Plocha koruny zdí 5 222 m²

Cena předpokládaných oprav:

Zpevnění koruny včetně odstranění

náletu a přezdění do hl. 0,5 m 2 611 m³ x 3 000 Kč

= 7 833 000,- Kč

Oprava líce zdí 8 800 m² x 800 Kč

= 7 040 000,- Kč

2.4. Volné plochy, zahrady, veřejná zeleň

Jedním z úkolů programu regenerace bude podnítit zájem o budování zahrad s převažující okrasnou funkcí na rozdíl od dnešního zaměření na produkci. Obzvláště s rozvojem ubytovacích a stravovacích kapacit dojde k většímu využití zahrad jako poloveřejných prostor, zejména na exponovaných místech. Jejich plocha by měla mírně vzrůst v důsledku asanace drobných vestaveb a přístaveb.

Předpokládané zvětšení rozsahu veřejné zeleně o cca 4 350 m²
si vyžádá při nákladech min. 1000,- Kč/ m² celkovou částku
4 350 000,- Kč

3. Archeologické lokality

Péče o archeologické lokality bude probíhat v souladu s orgány státní památkové péče. V každém případě musí být udržován a případně doplňován nový informační systém a vypracován provozní řád, kterým se budou řídit všechny zde probíhající činnosti a akce.

Roční provozní náklady jsou odhadovány na **150 000,- Kč**

4. Podpora podnikání v cestovním ruchu

Je průběžně zpracováván scénář cestovního ruchu, zahrnující propagaci, místní informační systém, ubytování a stravování návštěvníků, parkování vozidel, kulturní a zábavné programy, nabídku sportovních a rekreačních možností v okolí města.

5. Obyvatelstvo, pracovní příležitosti

Cílem PR je koncentrace prestižního bydlení na území historického jádra, zvýšení počtu obyvatel za současného zlepšení jejich životních podmínek a zamezení vystěhovalectví.

Je nutné zvýšení počtu pracovních příležitostí a snižování počtu osob, které dojíždějí za prací mimo město. Toho lze dosáhnout pouze soustavnou podporou podnikatelských aktivit občanů a měl by tomu napomoci zlepšující se stav Městské památkové zóny.

Pro řešení sociální problematiky je důležité, aby město disponovalo alespoň minimálním počtem obecních nájemných bytů a mělo prostředky na jejich údržbu.



KOUŘIM - MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA

PROGRAM REGENERACE - AKTUALIZACE 2019

ZADAVATEL: město Kouřim

DATUM: 10. 2019

ZPRACOVATEL: Ing.arch. Jan Vohlídal

ZAK.Č.: 06 - 19 - 02

PŘÍLOHA:

FOTODOKUMENTACE ČÍSLO: **1 b**

**NEVHODNÝ TVAR PŘÍSTAVBY,
LÉPE BY BYLO PROTÁHNOUT
TAKÉ SEDLOVOU STŘECHU**



**NEVHODNÝ TVAR ŠTÍTU,
OKNA SE ŠAMBRÁNAMI
DOJEM NEZACHRÁNÍ**



**NEVHODNÝ TVAR ŠTÍTU,
OTEVŘENÁ TERASA JE PRVEK
CHATAŘSKÉ ARCHITEKTURY**



PŘÍKLADY NOVÝCH OBJEKTŮ NARUŠUJÍCÍCH CHARAKTER MPZ

NEŠŤASTNÉ ŘEŠENÍ PRŮČELÍ
FIXOVANÉ UŽITÍM NOVÝCH
PLASTOVÝCH OKEN



ZPACKANÁ REKONSTRUKCE,
VYSOKÁ NADEZDÍVKA,
TVAR STŘECHY,



ZCELA NEVHODNÝ TYP STAVBY



PŘÍKLADY OBJEKTŮ NARUŠUJÍCÍCH CHARAKTER MPZ



PŘÍKLADY OBJEKTŮ NARUŠUJÍCÍCH CHARAKTER MPZ



10



11



12

PŘÍKLADY OBJEKTŮ NALÉHAVĚ VYŽADUJÍCÍCH REKONSTRUKCI

**NEŠTASTNÉ ŘEŠENÍ FASÁDY
V MINULOSTI,
V SOUČASNOSTI
ŠPATNÝ TECHNICKÝ STAV
VYŽADUJÍCÍ REKONSTRUKCI**



PŘÍKLADY OBJEKTŮ NALÉHAVĚ VYŽADUJÍCÍCH REKONSTRUKCI



**PŘÍKLADY VHODNÝCH, UMĚŘENÝCH
ŘEŠEŠENÍ BAREVNOSTI
REKONSTRUOVANÝCH OBJEKTŮ**



PŘÍKLADY ÚSPĚŠNĚ DOKONČENÝCH REKONSTRUKCÍ



19



20



21

PŘÍKLADY ÚSPĚŠNĚ DOKONČENÝCH REKONSTRUKCÍ



PŘÍKLADY ÚSPĚŠNĚ DOKONČENÝCH REKONSTRUKCÍ

**PŘÍKLADY VHODNÝCH, UMĚŘENÝCH
ŘEŠEŠENÍ BAREVNOSTI
REKONSTRUOVANÝCH OBJEKTŮ**



PŘÍKLADY ÚSPĚŠNĚ DOKONČENÝCH REKONSTRUKCÍ

r. 2014



r. 2019



**PŘÍKLAD VHODNÉHO ŘEŠEŠENÍ
REKONSTRUOVANÉHO OBJEKTU**



**PŘÍKLAD VHODNÉHO, UMĚŘENÉHO
ŘEŠEŠENÍ BAREVNOSTI CITLIVÉ
REKONSTRUOVANÉHO OBJEKTU**

PŘÍKLADY ÚSPĚŠNĚ DOKONČENÝCH REKONSTRUKCÍ

ROZPADAJÍCÍ SE ZDIVO HRADEB



**HRADBY ZAROSTLÉ
NÁLETOVOU ZELENÍ,
ZCELA NEVIDITELNÉ**



**PŘÍKLADY ČÁSTÍ HRADEB, NUTNĚ VYŽADUJÍCÍCH REKONSTRUKCI
A ŘÁDNOU ÚDRŽBU**

**HRADBY ZAROSTLÉ
NÁLETOVOU ZELENÍ,
ZCELA NEVIDITELNÉ**



ROZPADAJÍCÍ SE ZDIVO HRADEB



PŘÍKLADY ČÁSTÍ HRADEB, NUTNĚ VYŽADUJÍCÍCH ŘÁDNOU ÚDRŽBU

r. 2005



r. 2014



r. 2019

HAVARIJNÍ STAV SE ZHORŠUJE,
MIZÍ VZROSTLÉ STROMY,
PŮVODNÍ ZDIVO SLOUPKU
JE NAHRAZENO BETONEM,
SNAD BUDE ALESPŮŇ OMÍTNUT



PŘÍKLADY ŘEŠENÍ, OVLIVŇUJÍCÍCH VÝZNAMNĚ CHARAKTER MPZ



PŘÍKLADY PŘEHNANÉ BAREVNOSTI
FASÁD,
OHROŽUJÍCÍ CHARAKTER MPZ
I KVALITNĚ PROVEDENÉ
REKONSTRUKCE
MOHOU PŮSOBIT NEVHODNĚ



PŘÍKLADY ŘEŠENÍ, OVLIVŇUJÍCÍCH VÝZNAMNĚ CHARAKTER MPZ



PŘÍKLADY NOVOSTAVEB PODPORUJÍCÍCH CHARAKTER MPZ



46



47



48

PŘÍKLADY PÉČE O ZKVALITNĚNÍ PROSTŘEDÍ V MPZ

r. 2014



r. 2019



**ZDAŘILÁ REKONSTRUKCE,
PROSPĚLO BY UMĚŘENĚJŠÍ
BAREVNÉ ŘEŠENÍ**

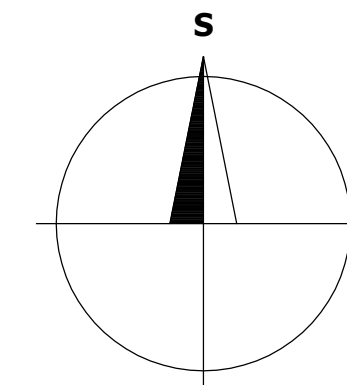


PŘÍKLADY ÚSPĚŠNĚ DOKONČENÝCH REKONSTRUKCÍ

Kouřim

SITUACE MPZ

1 : 5000



LEGENDA:



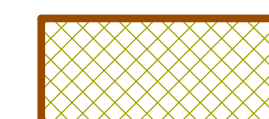
HRANICE MPZ



HISTORICKÉ JÁDRO,
VYMEZENÉ HRADEBNÍM PÁSEM



ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY



SKANZEN LIDOVÉ ARCHITEKTURY



VODNÍ TOKY A PLOCHY

KOUŘIM - MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA

PROGRAM REGENERACE - AKTUALIZACE 2019

ZADAVATEL: město Kouřim

DATUM: 10. 2019

ZPRACOVATEL: Ing.arch. Jan Vohlídal

ZAK.Č.: 06 - 19 - 02

MĚŘÍTKO: 1 : 5000

ČÍSLO: 2

PŘÍLOHA: SITUACE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY

HISTORICKÉ JÁDRO FUNKČNÍ ROZBOR



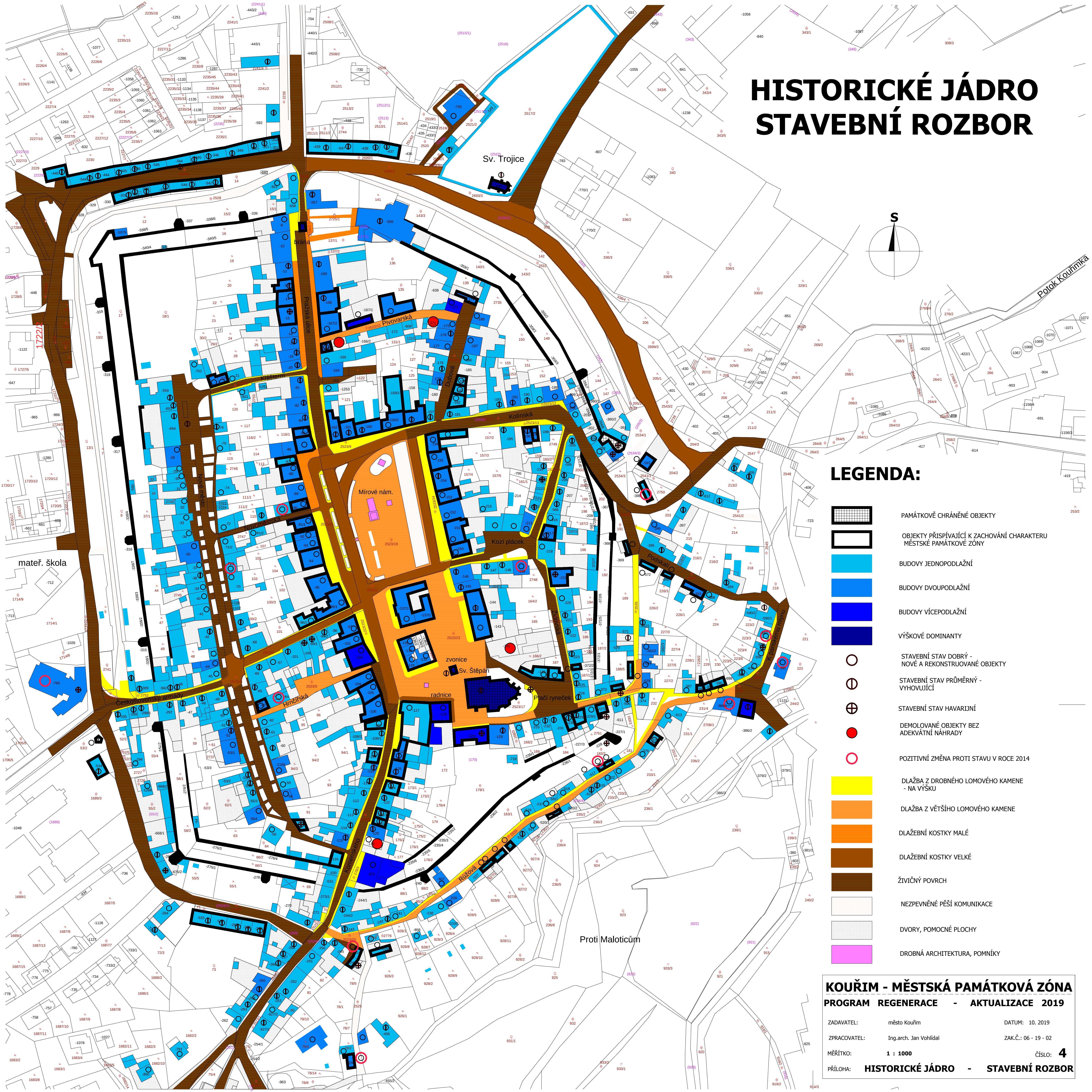
LEGENDA:

- BYDLENÍ
- SMÍŠENÁ FUNKCE - BYDLENÍ A SLUŽBY
- OBČANSKÁ VYBAVENOST, ČISTÉ SLUŽBY
- VÝROBA
- POMOCNÉ OBJEKTY, SKLADY, KOLNY, GARÁŽE
- SOUKROMÁ ZELEŇ
- VEŘEJNÁ ZELEŇ
- MOTOROVÉ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- DVORY, POMOCNÉ PLOCHY
- PROLUKY
- PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY
- POMNÍKY, PAMÁTNÍKY, KAŠNY
- OBJEKTY PŘÍSPÍVAJÍCÍ K ZACHOVÁNÍ CHARAKTERU MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY

KOŮŘIM - MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA PROGRAM REGENEACE - AKTUALIZACE 2019

ZADAVATEL:	město Kouřim	DATUM:	10. 2019
ZPRACOVATEL:	Ing.arch. Jan Vohlídal	ZAK.Č.:	10 - 19 - 02
MĚŘITKO:	1 : 1000	ČÍSLO:	3
PŘÍLOHA:	HISTORICKÉ JÁDRO - FUNKČNÍ ROZBOR		

HISTORICKÉ JÁDRO STAVEBNÍ ROZBOR



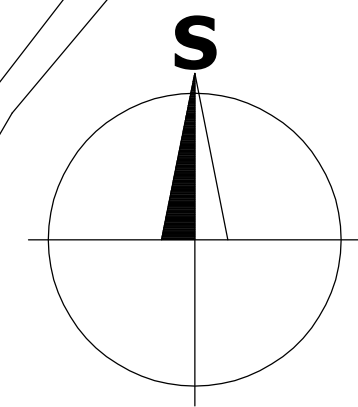
LEGENDA:

- PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY
- OBJEKTY PŘÍSPÍVAJÍCÍ K ZACHOVÁNÍ CHARAKTERU MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY
- BUDOVY JEDNOPODLAŽNÍ
- BUDOVY DVOUPODLAŽNÍ
- BUDOVY VÍCEPDLAŽNÍ
- VÝŠKOVÉ DOMINANTY
- STAVEBNÍ STAV DOBRÝ - NOVÉ A REKONSTRUOVANÉ OBJEKTY
- STAVEBNÍ STAV PRŮMĚRNÝ - VYHOVUJÍCÍ
- STAVEBNÍ STAV HAVARIJNÍ
- DEMOLOVANÉ OBJEKTY BEZ ADEKVÁTNÍ NÁHRADY
- POZITIVNÍ ZMĚNA PROTI STAVU V ROCE 2014
- DLAŽBA Z DROBNÉHO LOMOVÉHO KAMENE - NA VÝŠKU
- DLAŽBA Z VĚTŠÍHO LOMOVÉHO KAMENE
- DLAŽEBNÍ KOSTKY MALÉ
- DLAŽEBNÍ KOSTKY VELKÉ
- ŽIVČNÝ POVRCH
- NEZPEVNĚNÉ PĚŠÍ KOMUNIKACE
- DVORY, POMOCNÉ PLOCHY
- DROBNÁ ARCHITEKTURA, POMNÍKY

KOŘIM - MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA PROGRAM REGENERACE - AKTUALIZACE 2019

ZADAVATEL: město Kouřim DATUM: 10. 2019
ZPRACOVATEL: Ing.arch. Jan Vohlídal ZAK.Č.: 06 - 19 - 02
MĚŘÍTKO: 1 : 1000 číslo: 4
PŘÍLOHA: HISTORICKÉ JÁDRO - STAVEBNÍ ROZBOR

HISTORICKÉ JÁDRO PROBLÉMOVÝ VÝKRES



LEGENDA:

- PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY VÝŽADUJÍCÍ ZVLÁŠTNÍ PÉČI
- OBJEKTY PŘÍSPÍVAJÍCÍ K ZACHOVÁNÍ CHARAKTERU MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY
- URBANISTICKY NEVHODNÉ UMÍSTĚNÉ OBJEKTY
- VÝZNAMNÉ OBJEKTY S ARCHITEKTONICKÝMI ŽÁVADAMI NA FASÁDÁCH
- OBJEKTY V NEVYHOVUJÍCÍM TECHNICKÉM STAVU, VÝŽADUJÍCÍM OPRAVU A REKONSTRUKCI
- PROLUKY
- NEVHODNĚ VYUŽITÉ PLOCHY
- KOMUNIKACE V NEVYHOVUJÍCÍM TECHNICKÉM STAVU
- PROBLEMATICKÝ STAV ÚDRŽBY ZELENĚ
- HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY
- HRANICE A OZNAČENÍ DOMOVNÍCH BLOKŮ

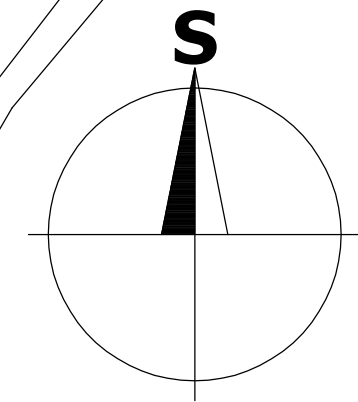
OBJEKTY S VÝZNAMNĚJŠÍMI ŽÁVADAMI:

- ARCHITEKTONICKY NEVHODNÉ ŘEŠENÍ VYKLADNÍCH SKŘÍNÍ A PORTÁLŮ OBCHODŮ
- NEVHODNÁ PLECHOVÁ KRYTINA STŘECHY
- NEVHODNÁ PLECHOVÁ VRATA
- PŘEVÝŠENÝ OBJEKT
- HAVARIJNÍ TECHNICKÝ STAV VÝZNAMNÉ BUDOVY
- NEVHODNÉ UMÍSTĚNÁ PROVOZOVNA
- NEVHODNÉ UMÍSTĚNÝ OBJEKT - PROTI SMYSLU REGENERACE MPZ
- NEVHODNĚ NAVRŽENÉ A REALIZOVANÉ ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ BUDOV - PROTI SMYSLU REGENERACE MPZ
- POZITIVNÍ ZMĚNA PROTI STAVU V ROCE 2014

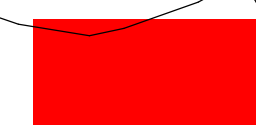
KOŮŘIM - MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA PROGRAM REGENERACE - AKTUALIZACE 2019

ZADAVATEL:	město Kouřim	DATUM:	10. 2019
ZPRACOVATEL:	Ing.arch. Jan Vohlídal	ZAK.Č.:	10 - 19 - 02
MĚŘÍTKO:	1 : 1000	ČÍSLO:	5
PRÍLOHA:	HISTORICKÉ JÁDRO - PROBLÉMOVÝ VÝKRES		

HISTORICKÉ JÁDRO PROBLÉMOVÝ VÝKRES



LEGENDA:



PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY VÝŽADUJÍCÍ ZVLÁŠTNÍ PÉČI



OBJEKTY PŘÍSPÍVAJÍCÍ K ZACHOVÁNÍ CHARAKTERU MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY



URBANISTICKY NEVHODNÉ UMÍSTĚNÉ OBJEKTY



VÝZNAMNÉ OBJEKTY S ARCHITEKTONICKÝMI ŽÁVADAMI NA FASÁDÁCH



OBJEKTY V NEVYHOVUJÍCÍM TECHNICKÉM STAVU, VÝŽADUJÍCÍM OPRAVU A REKONSTRUKCI



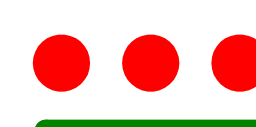
PROLUKY



NEVHODNĚ VYUŽITÉ PLOCHY



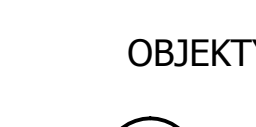
KOMUNIKACE V NEVYHOVUJÍCÍM TECHNICKÉM STAVU



PROBLEMATICKÝ STAV ÚDRŽBY ZELENĚ



HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY



HRANICE A OZNAČENÍ DOMOVNÍCH BLOKŮ

OBJEKTY S VÝZNAMNĚJŠÍMI ŽÁVADAMI:



ARCHITEKTONICKY NEVHODNÉ ŘEŠENÍ VYKLADNÍCH SKŘÍNÍ A PORTÁLŮ OBCHODŮ



NEVHODNÁ PLECHOVÁ KRYTINA STŘECHY



NEVHODNÁ PLECHOVÁ VRATA



PŘEVÝŠENÝ OBJEKT



HAVARIJNÍ TECHNICKÝ STAV VÝZNAMNÉ BUDOVY



NEVHODNÉ UMÍSTĚNÁ PROVOZOVNA



NEVHODNÉ UMÍSTĚNÝ OBJEKT - PROTI SMYSLU REGENERACE MPZ



NEVHODNÉ NAVRŽENÉ A REALIZOVANÉ ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ BUDOV - PROTI SMYSLU REGENERACE MPZ

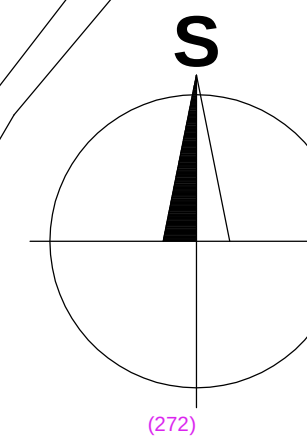


POZITIVNÍ ZMĚNA PROTI STAVU V ROCE 2014

KOŮŘIM - MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA PROGRAM REGENERACE - AKTUALIZACE 2019

ZADAVATEL:	město Kouřim	DATUM:	10. 2019
ZPRACOVATEL:	Ing.arch. Jan Vohlídal	ZAK.Č.:	10 - 19 - 02
MĚŘÍTKO:	1 : 1000	ČÍSLO:	5
PŘÍLOHA:	HISTORICKÉ JÁDRO - PROBLÉMOVÝ VÝKRES		

HISTORICKÉ JÁDRO NÁVRH ÚPRAV



LEGENDA:

- BYDLÉNÍ
- SMÍŠENÁ FUNKCE - BYDLÉNÍ A SLUŽBY
- OBČANSKÁ VYBAVENOST, ČISTÉ SLUŽBY
- VÝROBA
- POMOCNÉ OBJEKTY, SKLADY, KOLNY, GARÁŽE
- SOUKROMÁ ZELENĚ
- VEŘEJNÁ ZELENĚ
- MOTOROVÉ KOMUNIKACE, S REKONSTRUOVANÝM POVRCHEM
- PĚŠÍ KOMUNIKACE, S REKONSTRUOVANÝM POVRCHEM
- DVORY, POMOCNÉ PLOCHY
- PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY
- POMNÍKY, PAMÁTNÍKY, KAŠNY
- OBJEKTY PŘÍSPÍVAJÍCÍ K ZACHOVÁNÍ CHARAKTERU MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY
- OBJEKTY, KTERÉ BY MĚLY BÝT PO DOŽITÍ ODSTRANĚNY
- OBJEKTY, KTERÉ BY MĚLY BÝT REKONSTRUOVÁNY
- NOVÉ OBJEKTY, ZACHOVÁVAJÍCÍ ULIČNÍ ČÁRU, VÝŠKU ŘÍMSY APOD.
- NAVRHOVANÉ STAVEBNÍ ÚPRAVY:
 - 1 NOVĚ ŘEŠENÉ VÝKLADNÍ SKŘÍNĚ A PORTÁLY OBCHODŮ
 - 2 NOVÁ DŘEVĚNÁ VRATA
 - 3 NOVÁ TAŠKOVÁ STŘEŠNÍ KRYTINA
 - 4 ZVÝŠENÁ PÉČE O ZELENĚ A HRADBY, KOORDINOVANÁ MEZI VŠEMI VLASTNÍKY
 - 5 NOVĚ NAVRŽENÁ OHRADNÍ ZEĎ DVORA

KOUIŘIM - MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA PROGRAM REGENERACE - AKTUALIZACE 2019

ZADAVATEL:	město Kouřim	DATUM:	10. 2019
ZPRACOVATEL:	Ing.arch. Jan Vohlídal	ZAK.Č.:	06 - 19 - 02
MĚŘÍTKO:	1 : 1000	ČÍSLO:	6
PŘÍLOHA:	HISTORICKÉ JÁDRO	-	NÁVRH ÚPRAV