

**OBJEDNATEL:** Město Dobřany, nám. T. G. Masaryka 1

**ZPRACOVATEL:** A.S.S.A.architekti s.r.o., Perlová 7, Plzeň (ing. arch. M. Kliment)

**DATUM:** říjen 2020

---

## **OBSAH DOKUMENTACE**

A. Průvodní zpráva

B. Přehled akcí programu regenerace

C. Výkresová část

- výkres č. 1 – Průzkumy a rozbor, problémová mapa – měřítko 1:1000
- výkres č. 2 – Prostorová regulace – měřítko 1:1000
- výkres č. 3 – Provedené akce 2004 – 2020, plánované akce 2021 – 2030 – měřítko 1:1000
- výkres č. 4 - Návrh výhledového stavu – měřítko 1:1000
- výkres č. 5 – Limity technické infrastruktury pro novou výstavbu a výsadbu stromů  
– měřítko 1:1000

## **OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY**

1. Úvod .....	str.3
2. Dějiny a stavební vývoj města.....	str.4
3. Stručný výčet dochovaného historického stavebního fondu.....	str.10
4. Akce programu regenerace, provedené v letech 2004 - 2020, analýza současného stavu .....	str.14
5. Plánované akce programu regenerace na období 2021 – 2030 .....	str.23
6. Závěr.....	str.25

## 1. ÚVOD

Historické jádro města Dobřan bylo vyhlášeno městskou památkovou zónou (dále MPZ) ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči (ve znění novel) Ministerstvem kultury České republiky. Prohlášení bylo publikováno vyhláškou MK ČR č. 476/92 Sb. o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny.

Po vyhlášení Usnesení vlády ČR č. 209 ze dne 25. března 1992, rozhodlo Městské zastupitelstvo v červnu 1993 o připojení se k Programu regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován a dne 30. června 1994 Městským zastupitelstvem města Dobřany schválen Program regenerace městské památkové zóny Dobřany. Tento program platí dosud, v roce 2003 byl po uplynulém 10 ti letém období aktualizován a nyní zpracovaná dokumentace je v pořadí druhou aktualizací, navazující na předchozí z r. 2003.

Programy regenerace jsou městy, jejichž historická jádra jsou prohlášena městskými památkovými rezervacemi, či městskými památkovými zónami, zpracovávány především proto, že vytváří na základě zevrubného poznání historického, urbanistického a stavebního vývoje města koncepci dalšího postupu péče o dochované historické prostředí a cenný stavební fond. V neposlední řadě je důvodem zpracování Programu též možnost získání dotací na rekonstrukce a opravy památkově chráněných objektů z prostředků státního rozpočtu.

Zpracovatel aktualizovaného Programu regenerace – architektonická kancelář A.S.S.A. architekti s.r.o – vycházel při vypracování aktualizované dokumentace z dokumentace původní. Během uplynulého 16 - ti letého období se mnohé v MPZ Dobřany změnilo. Zástupci města poskytli veškeré možné údaje, které tyto změny dokladují. Ve srovnání s původní dokumentací tak bylo možné zhodnotit vývoj historického jádra města v období od vyhlášení MPZ. Aktualizovaný program regenerace MPZ Dobřany je zpracován s přihlédnutím k těmto závazným podkladům a zároveň zohledňuje poměrně výrazná specifika pojednávané městské památkové zóny.

Aktualizován byl průzkum provedených stavebních akcí v MPZ, průzkum architektonických kvalit stávajících objektů a stav urbanistické zeleně. Demografický průzkum nebyl nově prováděn.

Obecné zásady při posuzování kvalit stavebního fondu a veřejných prostranství byly vypracovány v rámci aktualizace programu v r. 2003 s názvem Program regenerace MPZ Dobřany - fotodokumentace. Tyto zásady jsou platné i nadále. Pro účely projekční přípravy a následného posuzování jednotlivých stavebních záměrů – novostavby, rekonstrukce objektů, úpravy veřejných prostranství – by bylo vhodné v rozsahu MPZ pořízením podrobného regulativu.

### Základní podklady aktualizovaného Programu regenerace

Aktualizace Programu regenerace MPZ Dobřany  
Zpracoval: ASSA, Plzeň 2003

Katastrální a polohopisné mapové podklady  
Poskytl: MÚ Dobřany 2020

Rozvody technické infrastruktury  
Poskytl: MÚ Dobřany 2020

Údaje o vlastnictví městských objektů v MPZ  
Poskytl: MÚ Dobřany 2020

Údaje o provedených akcích a proinvestovaných financích v MPZ na městském majetku i na majetku jiných subjektů  
Poskytl: MÚ Dobřany 2020

Územně plánovací podklady - územní plán města, územní studie sídelní zeleně.

Průzkum současného stavu MPZ

## 2. DĚJINY A STAVEBNÍ VÝVOJ MĚSTA

### 2.1 DĚJINY

Dobřany leží na plochem dně širokého lučinatého údolí s korytem řeky Radbuzy, která je zde zavodňována několika malými toky. Okolní krajina je zvlněna kopci Plaské pahorkatiny, která se zde stýká s výběžky Švihovské vrchoviny. Zhruba 12 km severovýchodně od Dobřan se rozprostírá Plzeň, metropole českého západu, v těsném sousedství Dobřan leží na opačném břehu řeky Radbuzy nevelká osada zvaná Dobřánky. Zhruba 3 km jižně od města se nalézají Chlumčany. Jméno Dobřan prošlo v průběhu věků řadou obměn. Ve starých latinsky psaných pramenech je uváděn název *Dobran*, *Dobrsan*, *Dobirsano*, *Dobrzana*, německy se lokalita nazývala *Dobrzan* a *Wiesengrund*.

Okolí města bylo osídlené již v mladší době kamenné, jak to dokládají nálezy zjištěné v místech dnešní psychiatrické léčebny. Archeologické nálezy také hovoří o osídlení v době halštatsko – laténské. V období 10. – 11. století bylo v blízkosti města založeno slovanské výšinné hradiště. V místech kostela sv. Víta, který je situován v centru města, byly objeveny doklady osídlení z období 11. – 12. století. Podle tradice právě zde měl později stát klášter magdalenitek.

Význam někdejší trhové osady umocňovala její poloha u brodu přes řeku Radbuзу, která se zde protínala s tzv. řezenskou obchodní cestou. První písemná zmínka o existenci Dobřan pochází z r. 1243 v predikátu Záviše z Dobřan, člena královského doprovodu. Dobřany byly tehdy poddanskou osadou patřící zcela nebo zčásti šlechtici Závišovi, který zde zároveň měl své sídlo. Kolem poloviny 13. století byla osada již považována za město. Jde tak o jedno z nejstarších poddanských měst v Čechách. Městečko pravděpodobně vzniklo na zeleném drnu v sousedství starší osady, jak lze právě usuzovat z relativně pravidelného tvaru náměstí. Již v 1. polovině 13. století zde stál kostel sv. Víta, jehož právo (podací) a plat roku 1259 Jan z Dobřan spolu se svou ženou a tchánem Vikartem z Thürmau darovali řádu magdalenitek. Platy příslušející ke kostelům měly sloužit k postavení řádového domu.

Po smrti Jana z Dobřan přešlo město roku 1265 odkazem na premonstrátský klášter v blízkém Chotěšově. Roku 1273 jsou v papežské confirmaci zboží a práv chotěšovského kláštera Dobřany charakterizovány jako město se dvěma svatyněmi, kostelem sv. Víta a sv. Mikuláše (farní a konventní). Kromě toho je zde zmiňován rynek. V r. 1282 generální kapitula řádu sv. Maří Magdalény rozhodla o odvolání, svým životem pohoršení vzbuzujícího, konventu z města. V té době zrušené klášterní zboží bylo odprodáno chotěšovskému proboštovi. Naskytá se otázka, proč zdejší klášterství odkupuje chotěšovský klášter, když byl již předtím téže straně jednou postoupen odkazem. Snad mohl být v mezidobí jako majetek zastaven a následně právě chotěšovským proboštem ze zástavy vykoupen. Otázkou také zůstává pravý důvod „odstranění“ magdalenitek z Dobřan. Jednou z variant je jen snaha chotěšovských premonstrátů (resp. vedení kláštera) o získání moci nad městečkem a platy z toho plynoucími. Otázka víry v tom pochopitelně roli mohla sehrát také. Premonstráti dbali na další rozvoj svého největšího poddanského města (kromě Dobřan vlastnili např. Stod) a tak roku 1378 obdařili měšťany novými právy a svobodami. Za husitských válek město obsadily šiky Jana Žižky a panství bylo i s chotěšovským klášterem popleněno. Císař Zikmund po skončení bojů město zastavil svému lékaři, ale premonstráti jej poměrně brzy získali nazpět, pravděpodobně vykoupením ze zástavy. Za vlády Jiřího z Poděbrad došlo ke sporům měšťanů s klášterní vrchností. Nové výsady udělené Jiřím z Poděbrad však král Vladislav II. na naléhání premonstrátů roku 1509 zrušil a donutil měšťany k řádnému placení daní plynoucí do klášterní pokladny a v případě nutnosti i do pokladny císařské /z dnešního pohledu státní/. Ve městě byl klášterní hospodářský dvůr (otázkou zůstává kde, zda jeho součástí nebylo někdejší panské /opevněné?/ sídlo Záviše z Dobřan) a také dvůr nápravní. Nápravník byl držitel dědičně udělovaného statku, vrchnosti povinný jen brannou a policejní službou. Tato instituce zanikla v průběhu 15. století přesunem této nevyhraněné sociální vrstvy mezi tzv. svobodníky nemající poddanské závazky vůči vrchnosti. Informace o existenci nápravy tedy spadá nejpozději do období poslední čtvrtiny 15. století. Roku 1585 získalo město clo, jehož výnos mělo věnovat na opravu mostu a cest. Vzhledem k církevní vrchnosti zůstalo město katolické i v období silící reformace.

Roku 1620 Dobřany přepadl oddíl císařské chorvatské jízdy. Během šarvátky několik místních lidí zemřelo a město začalo hořet. Plameny zničily většinu domů, oba kostely a poškozena byla i radnice s městským archivem. Další požár, tentokrát způsobený vojáky Valdštejnovy armády, vypukl roku

1632. O 18 let později bylo ve městě stále ještě dvacet pustých domů, dalších 44 pak bylo osedlých. Rula berní zde k polovině 17. století evidovala také pustý mlýn, 26 chalupníků a 24 drobných hospodářů tzv. zahradníků. Mnozí z nich „pohořeli“ v letech 1656, 1671 nebo 1690, kdy město ničily požáry. Pozůstatkem doby, kdy město decimoval oheň, jsou nálezy požářiště v prostoru mezi kostelem sv. Mikuláše a východní stranou náměstí. Relikty objektu s vrstvami spáleniště byly objeveny v průběhu obnovy náměstí v období kolem roku 2010. Jejich interpretace je nejistá, uvažuje se i o vnitřní zástavbě dané části náměstí, která zanikla ohněm a poté již nebyla obnovena. Stabliní katastr (1838) zachycuje dané místo již nezastavěné.

Zčásti opuštěné město bylo po válce dosídleno rodinami ze Saska a Bavorska. Germanizace tak dostala zelenou a od roku 1654 byly městské knihy vedeny výhradně německy. Německy hovořící dosídlenci obsadili značnou část klášterního panství. Převaha obyvatelstva, které se hlásilo k německé národnosti, byla také důvodem, proč bylo prakticky celé Dobřansko přičleněné v říjnu 1938 v důsledku tzv. Mnichovské dohody k Velkoněmecké říši. Do poloviny 18. století se město rozrostlo a značně překonalo stav před třicetiletou válkou. Lze předpokládat, že v tomto období se začala formovat půdorysná stopa jižního předměstí se zástavbou lemující cestu na Chlumčany, a dále kolem velkého rybníka včetně řady stodol, které určovaly jižní okraj městského intravilánu. Ve stejném čase patrně již existovala osada Dobřánky (Klein Dobrzan), která byla vysazena západně od Dobřan při silnici na Lhotu. Roku 1705 byla Dobřanským rozšířena soudní pravomoc o hrdelní právo. Proto byla za městem v místech zvaných Kamínek postavena šibenice. Roku 1731 byla práva dále rozšířena o clo, mýto a výroční trhy. Další trh na dobytek byl udělen roku 1794 císařem Ferdinandem II. Roku 1763 vyrostla nad městem na Kamýku kaple Čtrnácti sv. Pomocníků.

Tereziánský katastr zaznamenal k polovině 18. století ve městě 154 hospodářů (tj. rodin, nikoliv osob) a 151 domů (popisných čísel). Nejvíce bylo tehdy ve městě ševců, řezníků, pekařů a krejčích. Dále zde byli tři truhláři a dva koláři. Působili zde i kameníci, zedníci, tesaři, mydláři, koláři, bednáři, hrnčíři a další. Fungoval zde obecní mlýn o čtyřech kolech a další mlýn o třech kolech a dvou stoupách (stabliní katastr zaznamenal na náhonech při řece Radbuze přímo v intravilánu města dva mlýny, jeden na severu a druhý na západě. Zdejší pivovar vařil 805 sudů za rok. V místech šibenice byl postaven větrný mlýn na mletí kostí. Ve městě byl i špitál pro osm osob. V letech 1775 a 1801 postihly Dobřany velké požáry. Roku 1782 je z rozhodnutí císařské kanceláře chotěšovský klášter uzavřen a jeho majetek převeden na Náboženský fond. Daňová výtěžnost z města zůstala zachována a prostřednictvím Náboženského fondu náležela eráru. Roku 1794 se Dobřany stávají posádkovým městem, když se zde usídlují první císařští dragouni. Tradice Dobřan jako posádkového města bude poté trvat dlouhá dvě století. Kromě nich v následujících dvou stoletích městem projdou vojáci předmnichovské československé armády, vojáci Wehrmachtu, vojáci obnovené československé armády, příslušníci Československé lidové armády a nakonec vojáci Armády České republiky. V květnu 1945 se zde objeví také američtí vojáci a v letech 2. světové války se v okolí a patrně i ve městě budou zdržovat mnozí váleční zajatci, především Rusové, Italové a Francouzi. Po zrušení kasáren v období před rokem 2000 se toto území stane jednou z významných rozvojových ploch města.

19. století přineslo Dobřanům rozvoj demografický i urbanistický a nesporný hospodářský prospěch. Roku 1822 město (resp. některé platy z něho plynoucí) získal knížecí rod Thurn – Taxis, když od Náboženského fondu koupil někdejší panství chotěšovských premonstrátů. Roku 1835 byla na náměstí v sousedství kostela a zvonice postavena nová školní budova. Roku 1837 byla vybudována první kasárna. Do té doby byli císařští dragouni ubytováni po privátech a pronajatých domech (patrně včetně nemovitostí patřící dříve chotěšovskému klášteru, později eráru). V roce 1839 byla zbořena tzv. Vysoká brána, která stávala v dnešní Lidické ulici v prostoru mezi domy čp. 126 a 313. Byla to třípatrová stavba s průjezdem v přízemí. V jejím nejvyšším patře se nacházel věžní byt. Roku 1843 žilo ve městě v celkem 300 domech 2 120 obyvatel.

K roku 1848 jsou Dobřany součástí panství Chotěšov, přestože se z područí kláštera město vymanilo již v 80. letech 18. století. Revolučního roku 1848 dochází k reorganizaci státní správy, ruší se poddanství a obce a města získávají správní samostatnost. Dobřany se stávají součástí plzeňského politického okresu. Od roku 1868 byly Dobřany přičleněny k politickému okresu Stříbro. Významným podnikem ve městě byl tehdy pivovar, který od roku 1873 vařil v nové budově vystavěné stavitelem Martinem Stelzerem v m. č. Dobřánky (Klein Dobrzan). V roce 1900 zásoboval pivovar svými produkty 25 obcí a jeho obrat činil 1,4 miliónu korun. V blízkosti města byly v provozu kamenouhelné doly, z nichž největší byl důl Dobré Štěstí otevřený roku 1882. Od roku 1875 se z okolí města začal těžit

kaolín, který byl v sousedních Chlumčanech (resp. na území, které takřka sousedilo s pozdějším areálem dobřanské psychiatrické léčebny) také rovnou průmyslově využíván k výrobě obkladaček apod. Tradice výroby obkladaček a dalších výrobků z kaolínu zde setrvala do současnosti. Kolem roku 1859 byla v provozu poblíž města skelná huť. Roku 1861 byla ve městě zřízena pošta a roku 1885 telegrafní úřad. K rozvoji průmyslu výrazně přispělo vybudování železnice z Plzně do Klatov roku 1876. Procházela východní částí katastru města přibližně ve směru SV – JZ a stanice ležela necelý 1 km východně od dobřanského náměstí. Na sklonku 19. století byla ve městě vystavěna řada veřejných budov, např. městská spořitelna, městská jatka, škola, kasárna, jízdárna a další. K roku 1900 zde bylo evidováno na 400 popisných čísel a 4 910 obyvatel. V letech 1900 – 1902 byla vystavěna budova nové (dosud existující) radnice, která nahradila starší radniční budovu datovanou do r. 1652. Významnou měrou se do obrazu města a jeho hospodářské prosperity promítla výstavba areálu Zemského ústavu pro choromyslné v prostoru jižně od města, který byl vybudován v letech 1876 – 1883. Ve své době to bylo největší a nejmodernější zařízení svého druhu v celé rakousko – uherské monarchii.

V prvních letech Československé republiky se jen pozvolna dostával v Dobřanech k moci český živel. Německví zde bylo silně zakořeněné. Na počátku roku 1919 muselo dokonce čs. vojsko ve městě rozehnat demonstraci německých obyvatel za připojení Dobřan k tzv. "Deutschböhmen". „Německé Čechy“ byl region, který v Čechách vznikl a trval krátce po skončení 1. světové války. Zaujímal rozsáhlá území severních a západních Čech, ve kterých dominoval německý živel. Po vzniku Československé republiky bylo v listopadu 1918 ve Vídni vyhlášeno tzv. Německé Rakousko. Jednou z jeho provincií se měly stát Německé Čechy s hlavním městem v Liberci /Reichenberg/. Situaci ve vzbouřených oblastech uklidnila v prosinci 1918 až přítomnost československé armády. Tím revolta českých Němců ustala, třebaže měla své pokračování ještě na počátku roku 1919, např. v Dobřanech. Ve staré školní budově stojící na dobřanském náměstí byla po vzniku republiky zřízena první měšťanská česká škola, která byla roku 1930 přemístěna do nové školní budovy vystavěné na východním okraji města při silnici na Vysokou. V roce 1924 byl dostavěn okresní dům sociální péče a roku 1934 byla postavena budova kina. K roku 1925 bylo ve městě 11 hospod, 30 povozníků, městská jatka, městská cihelna, fungovalo zde 32 českých spolků a politických stran. V kasárnách byly kromě dragounů také hraničářské prapory a oddíl dělostřelectva. V roce 1934 zde bylo sídlo soudního politického okresu Stříbro. V září 1938 byly Dobřany tzv. Mnichovskou dohodou připojen k Velkoněmecké říši. Město bylo oficiálně přejmenováno na Wiesengrund a valná většina Čechů musela Dobřany opustit. Z části ústavu pro choromyslné se v průběhu válečných let stal vojenský lazaret. Na krátký čas Dobřany s přilehlým okolím sousedily s okleštěným Československem, kterému však po Mnichovu zbývalo jen několik měsíců života. Dne 15. března 1939 byla tzv. Druhá Československá republika obsazena německým vojskem. Slovensko vyhlásilo samostatnost a vznik Slovenského štátu. Ze zbytku někdejší Československé republiky vznikl Protektorát Čechy a Morava. Dobřany, původně ležící ve vnitrozemí, se tak na šest let staly pohraničním městem. Hranice mezi Protektorátem Čechy a Morava a Říší obcházely město v severovýchodním směru a následně se stáčely k jihu. Nejbližší přechod mezi Říší a protektorátem byl na Vysoké. Sousední obce, jako byla Lhota a Litice na severu nebo Vstíš, Vodní Újezd, Chotěšov a Zbůch na západě až severozápadě již ležely v Říší, zatímco Líně nebo Chlumčany byly naopak „protektorátní“. V noci z 16. na 17. duben 1943 bylo město Dobřany bombardováno mohutným svazem čtyřmotorových bombardérů britské Bomber Command, když vedoucí letouny omylem vyhodnotily dobřanskou psychiatrickou léčebnu jako plzeňskou zbrojovku Škoda. Následky byly pro město osudné. Z tehdejšího celkového počtu 746 domů v Dobřanech jich zůstalo nepoškozeno jen 200. Na dvě stě osob bylo zabito a další desítky utrpělo zranění. Prakticky po celém městě měly domy poničená okna a střechy. Mnohé stavby byly zničeny zcela, další byly poškozeny natolik, že již nebyly obnovovány. Bomby dopadly také do prostoru areálu ústavu pro choromyslné na jihu a do areálu kasáren na východě. Na obnovu oken a střech bylo povoláno mnoho řemesníků z okolí i Plzně. Jeden z britských bombardérů poškozený protiletdeckou palbou plzeňské Flak – Untergruppe Pilsen se zřítíl na protektorátní hranici v prostoru mezi Dobřany a Chlumčany. Celá posádka Lt. Miliona zahynula a následně byla pohřbena u zdi městského hřbitova. Oběti náletu byly pochovány na zdejší hřbitově, na hřbitově ústavu pro choromyslné (za městem při silnici na Vstíš) a také v parčíku "padlých hrdinů" proti městskému hřbitovu. Šrámy na mnohých stavbách způsobené bombardováním lze pozorovat dodnes.

Dne 6. května 1945 bylo město osvobozeno příslušníky 38. pěšího pluku 2. pěší divize americké 3. armády. Ve městě se jim ochotně vzdalo několik stovek mužů z řad Wehrmacht a dalších německých ozbrojených složek. Ve městě americké osvoboditele vítala malá hrstka Čechů, kterým bylo dovoleno v Dobřanech zůstat a podílet se především na provozu kamenouhelných šachet v blízkém okolí (např.

Dobřanky /Klein Dobrzan/ s dolem Dobré štěstí). Již ve druhé polovině téhož roku byl zahájen odsun německého obyvatelstva, který pokračoval i v roce následujícím. Celkem bylo odsunuto na 2 000 mužů, žen a dětí, hlásící se k německé národnosti. Po válce se do města začínají vracet lidé, které z domovů vyhnalo rozhodnutí velmocí ze září 1938. Současně s odsunem Němců se začíná realizovat také transfer nových osídlenců, pro mnohé z nich jsou Dobřany ale jen pouhou přestupnou stanicí. Neutěšený početní stav místní populace se později promítl i do celkového technického stavu stavební výbavy města. Zatímco oběti náletu zůstaly pohřbené tam, kam byly uloženy v dubnu 1943, ostatky britských letců byly v roce 1946 exhumovány a následně pochovány na hřbitově příslušníků země Commonwealthu na Olšanských hřbitovech v Praze, kde jsou dosud. Hřbitov "padlých hrdinů" zanikl (dnes je v jeho místě soukromá zahrada) stejně jako hřbitov spadající pod psychiatrickou léčebnu. V jeho místě je dnes zemědělsko – technický areál.

V roce 1949 se Dobřany stávají součástí okresu Přeštice. V období po roce 1950 ovlivňovaly hospodářský život města blízké kaolínové závody, kamenouhelné doly v nedalekém Zbůchu a Týnci a také rozlehlá kasárna. Obraz města poznamenala výstavba bytovek, nejdříve cihelných na jihu a později panelových na východě, a také řada demolice starších objektů ležící původně v historické části Dobřan. V roce 1960 se město stalo nedílnou součástí okresu Plzeň – jih. Po roce 1990 dochází ke změně Městského národního výboru Dobřany na Městský úřad Dobřany. V roce 1991 mělo město 694 popisných čísel a žilo zde 5298 obyvatel. Prakticky až do počátku 90. let 20. století bylo zdejší obyvatelstvo prioritně zaměstnané u armády, dále v areálu psychiatrické léčebny, v chlumčanských keramických závodech nebo plzeňské Škodovce. Do doby existence kamenouhelných dolů v Týnci, ve Zbůchu a u Dobřánek. byly Západočeské uhelné doly významným zaměstnavatelem v regionu. Platilo to také pro zdejší obyvatelstvo. V roce 1992 bylo centrum města prohlášené vyhláškou MK ČR za městskou památkovou zónu. Území chráněné památkovou péčí v zásadě opisuje rozsah města, zachycený mapou stabilního katastru k roku 1838. V první polovině 90. let 20. století jsou zrušena kasárna a opuštěný areál se postupně stává součástí rozvojových ploch území. Město se rozrůstá především východním směrem, např. podél silnice na Vysokou, kde v posledních dvou desetiletích vzniká průmyslová zóna s logistickými areály, např. firmy Penny. Individuální rodinná výstavba se naopak začala již od 90. let 20. století šířit při jižní straně města na území sousedícím se silnicí na Chlumčany. Především rodinné domy zde doplnilo několik objektů z občanské vybavenosti, např. tenisová hala. Zastavěno bylo také území ležící západně od Přeštické ulice až po východní okraj areálu psychiatrické léčebny. Vznikl zde také pozoruhodný areál volnočasových aktivit – přírodní koupací biotop Kotynka.

Dobřany jsou dnes vyhledávanou lokalitou nabízející občanskou i kulturní vybavenost srovnatelnou s blízkou Plzní, vzdálenou přibližně 15 km. Dobřany leží v dojezdové vzdálenosti od západočeské metropole a nabízejí, kromě jiného, přirozené propojení lidského sídla s krajinou. Dobřany mají také punc malého města s historickým centrem, které v uplynulých třech desetiletích prošlo radikální proměnou ze zanedbaného sídla v osobitou lokalitu pyšnicí se celou řadou cenných památek, v některých případech starších než je samotná Plzeň.

## 2.2 STAVEBNÍ VÝVOJ

Půdorysná stopa jádra Dobřan je jedním z dokladů skutečného stáří sídla, stejně jako kostel sv. Mikuláše, který je nejstarší budovou ve městě. Jeho stavba byla započata pravděpodobně v souvislosti se založením kláštera magdalenitek nebo ihned po získání města chotěšovským klášterem. Roku 1272 již kostel stál (je tedy starší než kostel sv. Bartoloměje v Plzni) a roku 1431 je poprvé zmiňován jako farní. Požáry a následné přestavby z let 1651, 1692 a především pak barokizace v letech 1756 – 1758 z velké míry setřely původní gotickou podobu stavby. Goticko – renesančního původu je část budovy fary čp. 3, mohutné patrové stavby založené v okapové orientaci na severní straně náměstí T. G. Masaryka severně od kostela sv. Mikuláše. Z období 16. – 17. století pochází také několik kamenických článků dnes deponovaných v prostorách současné radnice, která byla vystavěna v místěch staré radniční budovy pocházející z období renesance. Patrně ještě středověkého původu je gotické ostění někdejší sýpky čp. 15. Další stavební konstrukce pocházející z tohoto období nelze na území historického jádra města vyloučit, třebaže lze předpokládat převahu spíše barokních až klasicistních staveb a prvků.

18. století dalo v Dobřanech vzniknout hned několika významným stavbám najednou. Kromě razantní přestavby původem gotické kostelní stavby sv. Mikuláše to je především novostavba kostela sv. Víta. Kostel byl vybudován (podle tradice) v místech starší svatyně v letech 1727 – 1734. Návrhem stavby byl pověřen plzeňský stavitel a architekt Jakub Auguston mladší, práce provedl zednický mistr O. Preyss. Vznikla tak mimořádně hodnotná barokní centrála založená na oválném půdorysu, po vnitřní straně s patrovým ochozem a lucernou uprostřed výrazné střechy. Velice hodnotné je i vnitřní vybavení, zejména středový oltář s bohatou sochařskou výzdobou od M. V. Jäckela. Kostel byl roku 1786 zrušen, ale Dobřanští jej vykoupili v dražbě a roku 1794 dvorská kancelář opět povolila bohoslužby. V polovině 19. století byl objekt opravován a prozatím poslední rozsáhlejší oprava proběhla v polovině 90. let 20. Století a následně v období 2004 - 2014.

Roku 1700 byla v prostoru severní poloviny náměstí vystavěna novostavba zvonice stavitelem L. Tronnerem. V roce 1865 byla stavba navýšena o současné patro zvonové stolice a objekt získal novou střechu s výraznou cibulovitou bání. V dubnu 1943 zvonice vyhořela (byla poškozena v průběhu bombardování města) a následně získala provizorní střechu, kterou nahradila v roce 2000 kopie původní cibulovité bání. Ve zvonici jsou umístěny zvony z let 1630, 1649, 1651 a 1730.

Barokního původu je ve městě také několik měšťanských domů, k nimž patří především čp. 112. Je to rozlehlá nárožní patrová stavba s klenutým přízemím a původní fasádou, při vstupu z náměstí s výraznou supraportou. K obytnému domu z východní strany přiléhá hospodářské křídlo. Objekt byl původně v majetku chotěšovských premonstrátek. Po zrušení kláštera a převedení stavby na erár zde sídlili dobřanští dragouni. Barokního původu zřejmě je i sousední objekt čp. 113/24. Je to patrová stavba založená v okapové orientaci, s klenutým průjezdem. Fasáda si podržela barokizující charakter, třebaže parter domu byl degradován mladší úpravou. Ve stavbě se v průběhu oprav (kolem roku 2010) našly pozůstatky barokního trámového stropu s prkenným překládaným záklopem). Barokního až barokně – klasicistního původu jsou také domy čp. 147/16 a sousední čp. 148 stojící na jižní straně náměstí T. G. Masaryka. Dům čp. 147 je patrová stavba, na severní straně opatřená při vstupu kvalitně pojednaným barokně – klasicistním až empírovým kamenným portálem, dům čp. 148 má na stejné straně při vstupu bohatě profilovanou supraportu. Interiér je zaklenut. Podle zadního (nádvořího) portálu je stavba vročena do r. 1799. Barokní stavební konstrukce se dochovaly i v domě čp. 158. Objekt je v interiéru zaklenut a ve stavební výbavě si ponechal kamenné portály a vstupní portál s maskaronem v klenáku. Podle tradice jde o původní kasárna dragounů umístěných do města již roku 1794.

Z renesančně - barokní přestavby města s největší pravděpodobností pochází i část původního mostu přes Radbuzu, třebaže jeho západní část je až z roku 1879. V letech 1993 – 1995 byl objekt celkově opraven a o tři roky později byla na jeho mostovku umístěna nová socha sv. Jana Nepomuckého. Most je poprvé zmiňován k roku 1584. Z této etapy je dochováno první pole mostu od města opatřené valenou klenbou zděnou z velkých pískovcových kvádrů a pětibokým pilířem v řečišti. Při opravě stavby v 90. letech 20. století byla zjištěna starší podoba mostovky s povrchem dlážděným valouny a zároveň byl obnoven původní systém odvodnění povrchu s odvodem vody pískovcovými chrlíči v bocích parapetních zídek. Z období 18. století bezpochyby pochází také sokl pamětního kříže, který je umístěn na východním předpolí kamenného mostu v sousedství domu čp. 299/3. Z období na přelomu baroka a klasicismu také zřejmě pochází dům čp. 119/3 v Lidické ulici. Je to rozložitá patrová stavba založená v okapové orientaci, opatřená výraznou sedlovou střechou, při štíttech s polovalbou. Barokního původu je zřejmě i dům čp. 5, patrová stavba založená ve štítové orientaci na západní straně náměstí T. G. M. Objekt byl stavebně upravován v období po roce 1900 a radikální přestavbou prošel v roce 2003.

V období kolem roku 1800 se i v Dobřanech začal pozvolna prosazovat nový stavební sloh – klasicismus. Jeho nástup bezpochyby urychlily i požáry. Lze předpokládat, že z období 1780 – 1830 pochází většina budov zachycených již mapou stabilního katastru. Budovy z tohoto období následně přežily i ve druhé polovině 19. století, kdy byly nahrazovány mladšími stavbami nebo adaptovány a opatřovány i novými, „moderně“ (vesměs pseudohistorizujícími) obvodovými plášti.

Již po celé 19. století se v Dobřanech používá k výstavbě budov kámen místní provenience (arkóza podléhající relativně snadno klimatickým vlivům). Stejný stavební materiál ale byl v Dobřanech využíván již ve středověku, jak tomu napovídá skladba obvodového zdiva kostela sv. Mikuláše (velké opracované pískovcové kvádry). V období 2. poloviny 19. století a především pak na přelomu 19. a 20. století se ve stále větší míře začíná při výstavbě budov využívat pálená cihla. Stavby ze stejného



období získávají bohatě dekorativně pojednané fasády s výraznými architektonickými fasádními články. Příklady takto řešených staveb je na území historického jádra několik, z nichž lze uvést např. čp. 151/12 (patrová stavba na jižní straně náměstí T. G. M.), čp. 149/14 (náměstí T. G. M., jižní strana), čp. 114/23 (náměstí T. G. M., východní strana), čp. 111/26 (patrový nárožní objekt s klenutým průjezdem, výstavba před rokem 1838, východní strana náměstí T. G. M.), čp. 109 (Školní ulice), čp. 26/15 (přízemní stavba vystavěná ve štítové orientaci) nebo čp. 25/13 (patrová budova založená ve štítové orientaci) v Mánesově ulici. Obdobně pojednané objekty uvedené ve výčtu budov lemující náměstí T. G. M. lze nalézt i v Mostecké ulici, kde zaslouženou pozornost poutají domy čp. 16/4 a čp. 10/5 (obě stavby patrové, založené v okapové orientaci, bohatě pojednaná fasáda z období cca 1880 – 1900). V období 2. poloviny 19. století také vznikla pozoruhodná stavba jízdní, která byla vystavěna na poměrně rozložitém půdoryse na východním okraji města v prostoru původně soukromých zahrad. Objekt zůstal dodnes zachován.

Samostatnou kapitolu ve stavebních dějinách města 2. poloviny 19. století představuje areál ústavu pro choromyslné, který byl vybudován v letech 1876 – 1883 nákladem 3 600 000 K podle architektonického návrhu arch. Beníška. Areál se rozprostírá na území 80 ha. Areálu dominuje vodárenská věž postavená po r. 1920 z monolitického betonu. Je vysoká 25 m a může pojmout až 2 500 hl. Součástí areálu léčebny, svého času největší v Rakousku – Uhersku, byl kromě pekárny i centrální rozvod ústředního topení s parním ohřevem. Vlastní plynárna dodávala plyn i do nedalekého města.

20. století přineslo do obrazu města celou řadu změn. V první třetině 20. století došlo v prostoru náměstí k několika zásadním obměnám, které se promítly především do vzhledu severní fronty budov. V letech 1900 – 1902 byla vystavěna v místech staré radniční budovy nová radnice realizovaná podle projektu E. Klotze nákladem 100 000 K. Objekt byl vystavěn v neorenesančním slohu, který budově vtiskl neopakovatelný ráz a to jak v exteriéru, tak i interiéru. V letech 1995 – 2002 byl objekt celkově opraven. Památkou na starší radniční objekt je několik kamenických článků osazených ve stavbě. V sousedství radnice, na severní straně náměstí T. G. M. stojí budova čp. 2. Je to rozlehlá patrová stavba (bývalá budova Deutsche Bank z r. 1909) s bohatě pojednanou historizující fasádou, a dosud částečně hodnotně upraveným interiérem (především vchod do objektu, dnes sídlo pošty). Zhruba ve stejném období byl upravován (případně nově vybudován) dům čp. 160/7 situovaný na západní straně náměstí T. G. M. V období kolem r. 1900 byla postavena také rozlehlá stavba dnešní školní budovy čp. 1/48 na západní straně Školní ulice (býv. okresní soud a berní úřad /?/). Objekt si dodnes uchoval slohové pojetí fasády, plně poplatné době vzniku. Jednou z mála secesí ovlivněných budov ve městě je dům čp. 47/6 ve Školní ulici. Stavební aktivita na území města dala v období 2. poloviny 19. století a prvních desetiletí 20. století vzniknout celé řadě hodnotných budov, mezi které právem patří např. i čp. 95/10 na rohu ulic Tyršova a Vančurova.

Se vznikem samostatné Československé republiky dochází i v Dobřanech k řadě kulturně – společenských změn, které násilně přerušuje až říjen 1938, kdy město obsazuje říšská branná moc. V období 20. - 30. let 20. století bylo na území města vystavěno několik pozoruhodných budov ovlivněných soudobou architektonickou tvorbou. V první řadě to je budova Masarykovy jubilejní školy vystavěná při cestě z Dobřan na Přeštice stranou od historického jádra podle projektu arch. Dr. J. Slámy z Prahy, budova pozdějšího kina (1934) vystavěná v místech zrušeného rybníku jižně od centra (jižní předměstí) nebo dům čp. 193 v Lipové ulici. Období 30. let 20. století také dalo vzniknout některým stavebním úpravám objektů situovaných v prostoru náměstí T. G. M. (např. dům čp. 115/22 a 116/21).

V období 2. poloviny 20. století do vzhledu jádra zásadním způsobem zasáhla výstavba sídliště, která pronikla až do těsné blízkosti východní okrajové části historického centra. O něco dříve (50. - 60. léta 20. století) se k centru města přiblížilo od jihu jiné sídliště, vymezené dnes ulicemi Stromořadí – Hornická. Sídlíště přiléhající k centru od východu, vymezené ulicemi 17. listopadu – Spojovací, vzniklo v 70. - 80. letech 20. století. Zatímco „sorealistické“ bytovky vystavěné v okolí Hornické ulice zásadnějším způsobem svojí hmotou i umístěním s prostředím pozdější městské památkové zóny nekolidují, to samé nelze říci o vícepodlažních domech ve Spojovací ulici – ul. 17. listopadu. Historický domovní fond v období let 1948 – 1989 v prostředí dnešní MPZ Dobřany nebyl zásadnějším způsobem obnovován, docházelo k demolicím některých vybydlených či dožilých domů a adaptace a modernizace se odehrávaly prioritně v rovině výměny oken, obecně výplní stavebních otvorů a dalšího. Demolice si vynutila i realizace průtahu (dnešní Třída 1. máje) městem s napojením na nový most, realizovaný v 70. letech 20. století. Asi nejzásadněji se negativně do vzhledu centra promítla

adaptace a dostavba domu v ul. Pobřežní čp. 434. Místo po zaniklých stavbách zůstalo prázdné, případně posloužilo k výstavbě nové budovy, jako se tomu stalo v případě objektu čp. 918 na jižní straně dnešní Lidické ulice. V tomto případě nebylo respektováno umístění nové budovy v linii uliční čáry, architektonický výraz stavby je poplatný době vzniku (80. léta 20. století). V jistém konfliktu s místem, blízkým centru středověkého jádra města Dobřany, je i budova hasičské zbrojnice, kde budí rozpaky především vysoká věž na sušení hadic s vyhlídkou.

Ani v období po roce 1990 stavební ruch ve městě neustal, spíše naopak. Mnohdy velmi zanedbaný historický domovní fond se zvolna dostává do majetku fyzických osob, které se pouští do oprav a adaptací. Počínaje rokem 1992 podléhá veškerá stavební činnost v jádře města vyjádření památkové péče (zprvu Okresního úřadu Plzeň – jih a od roku 2003 Městského úřadu Stod). Lze konstatovat, že ne vše se daří realizovat tak, jak by si jádro města zasloužilo, na druhou stranu se ale za poslední tři dekády udělal velký kus práce. Prakticky všechny stavby v majetku města Dobřany, stojící po obvodu náměstí TGM, jsou již opraveny, kolem roku 2010 prošla obnovou i samotná plocha náměstí TGM. Z kdysi zašedlého až zanedbaného centra se stalo vyhledávané místo, kde se konají rozličné kulturní akce a další. Město Dobřany věnovalo v tomto čase pozornost obnově povrchů mnoha komunikací v jádru. Kromě již vzpomenutého náměstí byla např. komplet zadlážděna Lidická ulice. Zatímco některé ulice byly (především v období kolem r. 2000) opatřeny betonovou zámkovou dlažbou, v posledních letech se zde prosadila především dlažba kamenná. Také privátní sektor nezůstal stranou a adaptuje či modernizuje původní domovní fond. U mnoha přízemních staveb došlo k jejich navýšení o tzv. polopatra, vyměňují se výplně stavebních otvorů nebo střešní pláště. Třebaže památková péče neustále prosazuje užívání dřevěných oken a dveří, okna zhotovená z plastových profilů jsou zde normou. Totéž lze říci o betonové střešní tašce, standardně zde povolované především v době Okresního úřadu Plzeň – jih. Za problematickou až nepovedenou (především díky hmotě) lze považovat přístavbu býv. kina, dnes bowlingového centra v Zahradní ulici. V prostoru jižně od Třidy 1. máje bylo v období po roce 1990 postaveno také několik nových rodinných domů. Nové objekty vznikly také v prostředí Tyršovy ulice, obvykle jsou ale hmotově větší než ty předchozí. V obecné rovině lze říci, že se jádro města (v rozsahu MPZ Dobřany) v období let 1990 – 2020 proměnilo, a to bezesporu k lepšímu.

### **3. STRUČNÝ VÝČET DOCHOVANÉHO HISTORICKÉHO STAVEBNÍHO FONDU**

K nejstarším stavbám ve městě patří **kostel sv. Mikuláše**. Jeho stavba byla započata pravděpodobně v souvislosti se založením kláštera magdalenitek nebo ihned po získání města chotěšovským klášterem. K podlouhlé obdélné pozdně gotické lodi kostela přiléhá v úrovni kněžiště od jihu sakristie a ze severu kaple. Při jižním a severním vstupu do lodi byly vystavěny v pozdním období nehluboké předsíně kryté pultovou střechou o velmi nízkém spádu. Západní vstup do lodi rámovaný gotickým lomeným portálem s výžlabky kryje druhotně přistavěná barokní předsíň s dveřními otvory na jižní, západní i severní straně. Kněžiště je trojboce zakončené.

Roku 1272 již kostel stál (je tedy starší než kostel sv. Bartoloměje v Plzni) a roku 1431 je poprvé zmiňován jako farní. Požáry a následné přestavby z let 1651, 1692 a především pak barokizace v letech 1756 – 1758 z velké míry setřely původní gotickou podobu stavby. Z této stavební etapy se dochovalo zdivo lodi vystavěné z pečlivě opracovaných kamenných bloků a také presbyterium. Pod sekundárními plentami se zachovalo i gotické ostění oken lodi. Mimořádně hodnotným dokladem gotického původu stavby je i lomený portál osazený na západní straně lodi, dnes krytý druhotně přistavěnou předsíní barokního původu. Jde tak o zcela mimořádnou středověkou stavbu nadregionálního významu. S ohledem na rozměry gotického chrámu se lze domnívat, že právě kostel sv. Mikuláše byl konventní svatyní, třebaže přímé doklady o tomto tvrzení dosud nejsou k dispozici. V období let 2003 – 2007 objekt procházel rozsáhlou obnovou.

V průběhu prací bylo učiněno několik významných zjištění, která dokreslují pravděpodobný vzhled kostela v době gotické před jeho výraznou barokizací. K pozoruhodným nálezům patří např. druhotně užitě kamenické články v dolních partiích východní strany sakristie (rok 2006), zjištění původní šířky gotického okna kněžiště na jeho severovýchodní straně (rok 2006), nález otisku klenby (resp. drážky pro uložení klenby do zdiva již tehdy existující kostelní stavby) přiléhající k severní stěně lodi po celé její délce (rok 2007) a zjištění existence gotického ostění velkých oken lodi na její severní straně (rok 2007). V případě zjištění otisku klenby přiléhající v minulosti k severní stěně kostelní lodi se lze prozatím jen hypoteticky domnívat, že může jít o pozůstatky (snad) ambitové chodby někdejšího

kláštera, jehož existence je v Dobřanech písemnými prameny dokladována.

Goticko – renesančního původu je část budovy **fary čp. 3**. Objekt je patrový, vybudovaný na severní straně náměstí, severně od kostela sv. Mikuláše. Jde o podlouhlou stavbu vyzdviženou ve vztahu k náměstí v tzv. okapové orientaci. Objekt je nejpozději barokního původu. Je pohledově exponován a spolupodílí se na neopakovatelném vzhledu dané části jádra města Dobřany. Od severu přiléhá k budově nehluboké nádvoří křídlo. Přízemí objektu je zaklenuté. Objekt byl na počátku 18. století (1719) stavebně upraven a v hrubých rysech získal současnou podobu. Střecha a fasáda stavby byla opravena v 90. letech 20. století.

Součástí areálu děkanství čp. 3 je několik dalších budov, mezi kterými je i stodola. Stojí na severní straně dvora, severně od budovy děkanství. Má obdélný půdorys a podélnou osu situovanou ve směru západ – východ. Střecha je sedlová. Střešní krytinu tvoří keramické tašky typu bobrovka. Technický stav střešního pláště stodoly, která je součástí památkově chráněného areálu čp. 3 v k.ú. Dobřany, je špatný. K roku 1838 objekt v podobě známé dnes ještě neexistoval a v jeho místech, resp. v západní polovině dnešní stavby, bylo možné spatřit menší „nespalnou“ budovu mající zhruba čtvercový půdorys.

V podkrovní části domu **čp. 15** se dochoval pozdně gotický portál s okosením. Stavba sama je v přízemí a v suterénu zaklenuta valenými a křížovými klenbami. Má trojdílný půdorys. Podle tradice jde o někdejší špýchar, který byl stavebně upraven do dnešní podoby již v 17., popř. v 1. polovině 18. století. Další stavební konstrukce pocházející z tohoto období nelze na území historického jádra města vyloučit, třebaže lze předpokládat převahu spíše barokních až klasicistních staveb a umělecko – řemeslných prvků a detailů.

Doba 18. století s dominantním barokním slohem daly v Dobřanech vzniknout hned několika významným stavbám najednou. Kromě razantní přestavby původně gotického kostela sv. Mikuláše to je především novostavba **kostela sv. Víta**. Objekt byl podle tradice vybudován v místech starší svatyně, snad nejstaršího dobřanského kostelíka ještě románského nebo raně gotického původu, v letech 1727 – 1734, pravděpodobně pod patronací chotěšovského probošta Dominika Peterky. Návrhem objektu byl pověřen plzeňský stavitel a architekt Jakub Auguston mladší, práce provedl zednický mistr O. Preyss. Vznikla tak mimořádně hodnotná barokní centrála oválného půdorysu, po vnitřní straně s patrovým ochozem a lucernou uprostřed. Velice hodnotné je i vnitřní vybavení, zejména středový oltář s bohatou sochařskou výzdobou od M. V. Jäckela. Na kopuli je vyvedena freska s motivem sv. Víta ve slávě nebeské. Kostel byl roku 1786 zrušen, ale Dobřanští jej vykoupili v dražbě a roku 1794 dvorská kancelář opět povolila v jeho interiéru konat bohoslužby. V polovině 19. století byl objekt opravován a prozatím poslední rozsáhlejší obnova respektující památkové kvality stavby proběhla v polovině 90. let 20. století, kdy byla opravena fasáda a částí interiérových omítek. Zároveň byly na části zdiva (sloupky) provedeny infuzní clony, po vnějším obvodu byl objekt oddrenážován. Snaha snížit zamokření stavby (působení tlakové vody na zdivo a vnitřní klima stavby, resp. stupeň zvlhčení) byla tehdy úspěšná jen částečně, neboť objekt vykazoval v období po roce 2000 vysoký stupeň vlhkosti jak zdiva, tak i vzduchu v interiéru, což se velmi negativně promítalo nejen do vzhledu stavby, ale i technického stavu mobiliáře.

Proto se majitel objektu (v roce 2007 se budova dostala do majetku Města Dobřany) rozhodl v roce 2008 provést některé kroky, které by vedly jak k odstranění evidentních závad. V roce 2008 byly zahájeny rekonstrukční práce spočívající v první řadě ve zřízení vzdušníku po vnitřním obvodu stavby (po vnějším obvodu byl vzdušník proveden již v 90. letech 20. století). Zároveň byly sejmuty omítky po vnitřním obvodu stavby zhruba do výše 200cm nad podlahou a dále omítky kryjící stěny osmi sloupů vynášející ochoz obepínající z vnitřní strany interiér budovy. V obou případech šlo o sejmutí sanačních omítek aplikovaných zde v 90. letech 20. století. Zatímco obvodové zdivo je smíšené (zděné z lomového kamene se sporadickým užitím cihel), jsou sloupky vyzdviženy z pečlivě opracovaných kamenných bloků (pískovec). Povrch jednotlivých kamenů je takřka hladký s důrazem na „vytažení“ hran, původní autentická struktura kamenů (bloků) ale byla poškozena opakovaným snímáním (oklepáváním, osekáváním) omítek (především pak v 90. letech 20. století a následně v roce 2008).

Po sejmutí omítek ze sloupů byly na některých z nich zjištěny značky, resp. písmena a dále symboly křížů. Písmena byla objevena na prvních sloupech vpravo a vlevo od hlavního vstupu do stavby z východní strany, symboly křížů pak byly zjištěny na třetím sloupu vlevo od téhož vstupu, přímo proti jižnímu schodišti na ochoz. První sloup vlevo od vstupu do stavby ze strany východní byl opatřen

písmeny G a L (ve směru od jihu severně). Písmena jsou tesána do kamenů ve výšce cca 125 cm od podlahy. Jsou vysoká cca 10 cm a široká okolo 7 cm. První sloup vpravo od vstupu do stavby ze strany východní byl opatřen písmeny M a N (ve směru od jihu severně). Písmena jsou tesána do kamenů ve výšce cca 125 cm od podlahy. Jsou vysoká cca 9 - 10 cm a široká okolo 6,5 až 8,5 cm. Třetí sloup vlevo od vstupu z východní strany do stavby je na čelní (jižní) straně opatřen dvojicí tesaných křížů. Kříž vlevo (o výšce 8,5 cm a šířce 4,5 cm) má podobu klasického latinského kříže, kříž vpravo (o výšce cca 14,5 cm a šířce 7 cm) má podobu kříže tzv. Lotrinského. Spodní rameno není výrazněji čitelné.

Roku 1700 byla v prostoru severní poloviny náměstí vybudována novostavba **zvonice** stavitelem L. Tronnerem. V roce 1865 byl objekt navýšen o nové zvonové patro (s novou zvonovou stolicí) a zároveň získal novou střechu s výraznou cibulovitou bání. V dubnu 1943 během náletu na město zvonice vyhořela a následně získala provizorní střechu, kterou nahradila v roce 2000 kopie původní cibulovité bání. Ve zvonici jsou umístěny zvony z let 1630, 1649, 1651 a 1730. Zvonice měla být podle tradice sražena nízko letícím britským bombardérem během náletu na město, provedeném v noci z 16. na 17. duben 1943, podle německých zdrojů ale věž začala po náletu hořet a krov se zřítil na náměstí 17. dubna během dne. Stavba byla následně provizorně opravena osazením nízké stanové střechy, která na místě setrvala až do počátku 21. století dlouhých šest desítek let. Nad vstupem do objektu ze severní strany, který je významnou dominantou centrální části lokality, je osazen kamenný znak. U paty stavby (při JZ nároží) se nachází pomník v podobě kamenné slzy, kterou „uronila“ věž jako vzpomínka na oběti válek. Skulptura pochází z dílny akad. sochaře V. Fialy z Klatov.

Barokního původu je ve městě také několik měšťanských domů, k nimž patří především **čp. 112**. Je to rozlehlá nárožní patrová stavba s klenutým přízemím a historizující fasádou, při vstupu z náměstí s výraznou supraportou. Stavba byla vybudována na východní straně náměstí. Střecha objektu je valbová, střešní krytina tašková, keramická (typ bobrovka). V přízemí je dům opatřen někdejší klenutým průjezdem do dvora. Lze předpokládat, že stavba je nejpozději barokně – klasicistního původu, starší původ a barokní přestavbu nelze vyloučit. K objektu z východní strany přiléhá patrové domovní křídlo, které zároveň uzavírá od severu dvůr ležící východně od domu. Z jižní strany je uvedené domovní křídlo (jež je součástí nemovité kulturní památky) opatřené pavlačemi. Z východní strany k uvedenému domovnímu křídlu přiléhá hospodářský objekt, v minulosti průjezdná stodola s vjezdem do dvora. Část býv. stodoly (v linii uliční fronty) byla v období před rokem 2010 adaptována na bydlení. Objekt byl původně v majetku chotěšovských premonstrátek. Po zrušení kláštera sloužil, mimo jiné, také pro ubytování vojska (dobřanských dragounů, předpokládejme důstojníků, nikoliv řadového mužstva).

Barokního původu zřejmě je i sousední objekt **čp. 113/24**. Objekt je patrový, založený na obdélném půdoryse ve vztahu k východní straně náměstí v tzv. okapové orientaci. Střecha stavby je valbová, střešní krytina tašková, keramická (typ bobrovka). V přízemí je dům opatřen klenutým průjezdem do dvora, patro je plochostropé. Lze předpokládat, že stavba je nejpozději barokně – klasicistního původu. Vykazuje nezpochybnitelné architektonické a památkové kvality a spoluutváří neopakovatelný charakter dobřanského náměstí. Součástí areálu domu je přízemní nádvorní objekt (původně stáje a chlévy) patrně klasicistního původu. V nedávné době byl opraven krov hlavního objektu a tamtéž byla položena nová střešní krytina (keramická taška bobrovka). Zároveň byla osazena nová okna (v patře na straně do náměstí dřevěná, dvoukřídlá, dělená do šesti tabulek) a zahájena byla oprava interiéru (malby, omítky – vše formou vysprávky). Během těchto prací bylo zjištěno, že se ve stavbě dochovaly (v úrovni mezi přízemím a patrem) staré trámy opatřené profilací a dlabky pro pokládku prkenného záklopu s překladem (přinejmenším v místnosti při jihozápadním nároží domu). V průběhu opravy klenby v přízemí bylo dále zjištěno, že tato konstrukce byla do stavby vložena druhotně.

Barokního až barokně – klasicistního původu jsou také domy **čp. 147** a sousední **čp. 148** stojící na jižní straně náměstí T. G. Masaryka. Dům čp. 147 je patrová stavba, na severní straně opatřená při vstupu kvalitně pojednaným klasicistním až empírovým kamenným portálkem, dům čp. 148 má na stejné straně při vstupu bohatě profilovanou supraportu. Interiér přízemí je zaklenut křížovými klenbami. Podle zadního (nádvorního) portálu je stavba vročena do r. 1799. Barokní stavební konstrukce se dochovaly i v domě **čp. 158**. Objekt je v interiéru zaklenut a ve stavební výbavě si ponechal kamenné portálky a vstupní portál s maskaronem v klenáku. Podle tradice jde o původní kasárna dragounů umístěných do města již roku 1794.

Z renesančně - barokní přestavby města s největší pravděpodobností pochází i část původem snad ještě pozdně gotického tříobloukového **mostu** přes Radbuzu, třebaže jeho západní část je až ze 70. let 19. století. V letech 1993 – 1995 byl objekt celkově opraven a o tři roky později byla na jeho mostovku umístěna novodobě pojednaná socha sv. Jana Nepomuckého. Most je poprvé zmiňován k r. 1584. Z této etapy je dochováno první pole mostu od města vybavené valenou klenbou zděnou z velkých pískovcových kvádrů a pětibokým pilířem v řečišti. Při opravě stavby v 90. letech 20. století byla zjištěna starší podoba mostovky s povrchem dlážděným valouny a zároveň byl obnoven původní systém odvodnění povrchu s odvodem vody pískovcovými chlíči v bocích parapetních zídek. Most je 50m dlouhý, 4,2m široký a 4,8m vysoký. Jeho pilíře mají oboustranné zesílení. Z umělého kamene (či epoxidu) zhotovená socha sv. Jana Nepomuckého byla opakovaně shozena do řeky. Nakonec byla odstraněna bez náhrady.

Z období 18. století zřejmě pochází také **sokl pamětního kříže**, který je umístěn na východním předpolí kamenného mostu v sousedství domu čp. 299/3. V období na přelomu baroka a klasicismu byl pravděpodobně vyzdvižen dům **čp. 119/3** v Lidické ulici. Je to rozložitá patrová stavba založená v okapové orientaci, opatřená výraznou sedlovou střechou, při štítech s polovalbou. Barokního až klasicistního původu je zřejmě i dům **čp. 5**, patrová stavba založená ve štítové orientaci na západní straně náměstí T. G. Masaryka. Objekt byl stavebně upravován v období po roce 1900 a radikální přestavbou prošel v roce 2003. Barokního až raně klasicistního původu je dřevěná socha UKřižování v Plzeňské ulici. Kvalitní dřevořezba vyvedená v tradiční kompozici byla restaurována v období kolem roku 2015.

V období kolem roku 1800 se i v Dobřanech začal pozvolna prosazovat nový stavební sloh – klasicismus. Jeho nástup bezpochyby urychlily i požáry. Lze předpokládat, že z období 1780 – 1830 pochází většina budov zachycených již mapou stabilního katastru. Budovy z tohoto období následně přežívaly i ve druhé polovině 19. století, kdy byly nahrazovány mladšími stavbami nebo adaptovány a opatřovány novému, módnímu trendu podléhajícímu řešení obvodových plášťů (vesměs pseudohistorizujících). Příkladů takto pojednaných staveb je na území historického jádra několik, z nichž lze uvést např. **čp. 151/12** (patrová stavba na jižní straně náměstí T. G. M.), **čp. 149/14** (náměstí T. G. M., jižní strana), **čp. 114/23** (náměstí T. G. M., východní strana), **čp. 111/26** (patrový nárožní objekt s klenutým průjezdem, výstavba před rokem 1838, východní strana náměstí T. G. M.), **čp. 109** (Školní ulice), **čp. 26/15** (přízemní stavba vystavěná ve štítové orientaci) nebo **čp. 25/13** (patrová budova založená ve štítové orientaci) v Mánesově ulici. Obdobně pojednané objekty uvedené ve výčtu budov lemující náměstí T. G. M. lze nalézt i v Mostecké ulici, kde zaslouženou pozornost poutají domy **čp. 16/4** a **čp. 10/5** (obě stavby jsou patrové, založené v okapové orientaci, s bohatě pojednanými fasádami z období let cca 1880 – 1900). Historický domovní fond města doplňuje také budova bývalé jízdárny, která je připomínkou slavné historie dobřanských dragounů. Stavba byla vystavěna v období kolem r. 1860 v místech býv. zahrad, které původně patřily k domům, vymezejícím východní stranu ulice, dnes zvané Tyršova. Je to rozložitá budova vystavěná na obdélném půdoryse, s podélnou osou situovanou ve směru západ – východ. Budova dosahující výšky patrového domu je krytá sedlovou střechou o nižším spádu. V bocích (na podélných stranách, tj. na severu a jihu) jsou vysoká obdélná okna, západní průčelí člení v úrovni přízemí vstup, resp. vjezd (sekundárně upravený) a dvě nestejně velká okna (taktéž sekundárně upravovaná). Fasádu člení pilastry nesoucí kladí vytažené v omítce pod korunní římsou. Zdivo stavby je kamenné, se sporadickým užitím cihel. Po celé délce jižní strany k budově přiléhají přístavky, vystavěné v 90. letech 20. století. Objekt do nedávné doby fungoval jako městský sběrný dvůr. Fasáda byla opravována naposledy kolem roku 2005. Stavba je pohledově exponovaná, má nesporné architektonické a památkové kvality, dotváří charakter prostředí okrajové části MPZ Dobřany a je i nedílnou součástí historie města.

20. století přineslo do obrazu města celou řadu změn. V první třetině 20. století došlo v prostoru náměstí k několika zásadním obměnám, které se promítly především do vzhladu severní fronty budov. V letech 1900 – 1902 byla vystavěna v místech staré radniční budovy **nová radnice**, realizovaná podle projektu E. Klotze nákladem 100 000,- K. Jedná se o rozložitou dvoupatrovou nárožní stavbu se zvýšeným suterénem, vyzdviženou na severní straně náměstí, s východním křídlem vybíhajícím severním směrem do ulice Školní. Stavba si uchovala širokou škálu umělecko řemeslných prvků pocházející z doby výstavby včetně zdobně řešené fasády. Objekt byl vystavěn v neorenesančním slohu, který budově vtiskl neopakovatelný ráz a to jak v exteriéru, tak i interiéru. Pozoruhodný je především schodišťový prostor zdobený kvalitně provedenými štuky. V letech 1995 – 2005 byl objekt celkově opraven. Památkou na starší radniční objekt je několik kamenických článků z období 16. – 17. století osazených v prostoru hlavního schodiště.

V sousedství radnice, na severní straně náměstí T. G. M. stojí budova **čp. 2**. Je to rozlehlá patrová stavba (bývalá budova Deutsche Bank z roku 1909) s bohatě pojednanou historizující fasádou a dosud částečně hodnotně upraveným interiérem (především vchod do objektu, dnes sídlo pošty). Zhruba ve stejném období byl upravován (případně nově vybudován) dům **čp. 160/7** situovaný na západní straně náměstí T. G. Masaryka. V období kolem r. 1900 byla postavena také rozlehlá stavba dnešní školní budovy **čp. 1/48** na západní straně Školní ulice (býv. Okresní soud a berní úřad). Objekt si dodnes uchoval slohové řešení fasády, plně poplatné době vzniku. Jednou z mála secesí poznamenaných budov ve městě je dům **čp. 47/6** ve Školní ulici. Stavební aktivita na území města dala v období 2. poloviny 19. století a prvních desetiletí 20. století vzniknout celé řadě hodnotných budov, mezi které právem patří např. i **čp. 95/10** na rohu ulic Tyršova a Vančurova.

Se vznikem samostatné Československé republiky dochází i v Dobřanech k řadě kulturně – společenských změn, které násilně přerušuje až říjen 1938, kdy město obsazuje říšská branná moc. V období 20. - 30. let 20. století bylo na území města vystavěno několik pozoruhodných budov ovlivněných soudobou architektonickou tvorbou. Na území MPZ Dobřany to v první řadě je budova někdejší **sokolovny** vyzdvižená v roce 1934 v místech rybníka, který ležel jižně od středověkého jádra lokality. Objekt byl po roce 1950 adaptován na kino, v období po roce 2007 proběhla jeho adaptace na sportovně – relaxační centrum včetně ne příliš hmotově zdařilé přístavby.

Dobřany představují mimořádně hodnotný celek s dochovanou půdorysnou stopou středověkého původu a pozoruhodným souborem domů pocházející v první řadě z období stavebních aktivit 18. – 20. století. Vedle staveb formujících vzhled ústředních prostor města, které svými památkovými kvalitami mnohdy převyšují rámec regionu (kostel sv. Mikuláše, kostel sv. Víta), zaslouženou pozornost poutají také objekty ležící v ulicích navazujících na náměstí. Malebnost zástavby tkví jednak v lidském měřítku staveb (jde převážně o přízemní budovy založené ve štítové i okapové orientaci), tak i obecném stupni zachování. Řada budov si podržela historii dané obvodové pláště s množstvím architektonických fasádních článků. I přes zánik mnoha objektů, zlikvidovaných převážně ve 2. polovině 20. století, je vypovídací schopnost historického jádra města na dosud vysoké úrovni a tento fakt by měl být důsledně respektován. Pozoruhodné je i napojení krajiny na historické jádro a to především ze strany severní, západní a částečně i jihozápadní. Lze jen litovat toho, že centrum lokality bylo narušeno výstavbou sídliště, které z východní strany bezprostředně navazuje na zástavbu zachycenou již stabilním katastrem.

#### **4. AKCE PROGRAMU REGENERACE, PROVEDENÉ V LETECH 2004 - 2020, ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU**

V období mezi lety 2004 a 2020 se v Dobřanech odvedlo množství práce pro zkvalitnění městské památkové zóny. Ať už jsou to celkové či dílčí rekonstrukce objektů nebo rekonstrukce náměstí T.G.M. a povrchů mnoha ulic.

##### **4.1 NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY**

Byla provedena oprava omítek **historického mostu**, v následujícím období je potřeba v těchto opravách pokračovat. V plánu je nová socha sv. J. Nepomuckého.

V **kostele sv. Víta** došlo k výměně oken, opravě fresek, oltáře a dveří, sanována byla vlhkost v interieru. V roce 2008 byly zahájeny rekonstrukční práce spočívající v první řadě ve zřízení vzdušníku po vnitřním obvodu stavby (po vnějším obvodu byl vzdušník proveden již v 90. letech 20. století). Zároveň byly sejmuty omítky po vnitřním obvodu stavby zhruba do výše 200cm nad podlahou a dále omítky kryjící stěny osmi sloupů vynášející ochoz obepínající z vnitřní strany interiér budovy. V obou případech šlo o sejmutí sanačních omítek aplikovaných zde v 90. letech 20. století. Kostel potřebuje nový nátěr střechy.

U **kostela sv. Mikuláše** byly provedeny terénní úpravy v jeho bezprostředním okolí, nový okapový chodníček, sadové úpravy, oprava zastřešení vstupu, oken, dveří a truhlářských prvků.

Byla provedena rekonstrukce střešního pláště a do krovu byla vložena nová konstrukce mohutného sanktusníku. V roce 2005 byla zahájena oprava obvodového pláště budovy. Jako první (rok 2005) byla provedena obnova západního a jižního průčelí lodi. Souběžně s tím byly kolem stavby položeny archeologické sondy za účelem zjištění jak založení hloubky základového zdiva budovy, tak i rozsah někdejšího hřbitova, který u kostela existoval nejpozději do poslední třetiny 18. století. Sonda otevřená při jižní straně západní předsíně zachytila zdivo běžící zhruba v ose SZ – JV. V roce 2006 byla provedena oprava fasády presbyteria v rozsahu od jižní strany sakristie přiléhající k lodi a presbyteriu od jihu až po severní stranu přístavku na severní straně lodi a presbyteria. V roce 2007 byla provedena zbývající část fasády v rozsahu od přístavku až po severozápadní nároží kostelní lodi. Akce byla provedena v podzimních měsících uvedeného roku. Nejprve byla sejmuta nejvíce destruovaná část fasády, která byla dožilá. Zhruba do výšky 3 – 4m byla sejmuta omítka až na zdivo. Díky tomu byl nalezen otisk klenby (klenebních polí), která k severní straně kostelní lodi přiléhala od severu. Objekt potřebuje opravy omítek soklové části fasády.

V okolí **zvonice** byly provedeny terénní úpravy a oprava spodní části fasády vč. nátěrů, připravuje se oprava interiérů na základě již vypracované dokumentace.

V areálu **radnice** proběhla rekonstrukce archivu ve dvoře, zřízen byl nový výtah a bezbariérová rampa. V části interieru proběhla rekonstrukce, byla opraveny omítky (20%) vč. nátěrů. Plánuje se sanace sklepa.

V areálu **farního úřadu** (soukromý vlastník) byly rekonstruovány interiéry, odstraněn nevhodný přístavek ve dvoře, realizováno bylo odvodnění. Připravuje se rekonstrukce farní stodoly ve dvoře (centrum soc. služeb) na základě již vypracované dokumentace pro stavební povolení.

**Měšťanský dům čp. 5** na západní straně náměstí T.G.M. potřebuje opravu fasády a obou vstupních bran. Připravuje se rekonstrukce interiérů, objekt bude nadále sloužit jako infocentrum a galerie. Plánuje se nové propojení s prostorem kolem kostela sv. Víta (hotova studie).

U **měšťanského domu čp. 157** na západní straně náměstí T.G.M. byla dokončena celková rekonstrukce (soukromý vlastník).

U **měšťanského domu čp. 148** na jižní straně náměstí T.G.M. po částečné rekonstrukci před r. 2003 další práce neproběhly (soukromý vlastník).

**Měšťanský dům čp. 147** na jižní straně náměstí T.G.M. na rekonstrukci nadále čeká (soukromý vlastník).

U **měšťanského domu čp. 112** na východní straně náměstí T.G.M. byla dokončena celková rekonstrukce (soukromý vlastník).

#### 4.2 OBJEKTY, KTERÉ MOHOU BÝT NAVRŽENY DO SEZNAMU NEM. KULT. PAMÁTEK (NKP)

Mezi historicky cennými stavbami lze uvažovat o dalších, které by mohly být zařazeny do seznamu nem. kult. památek.

**Měšťanský dům č.p. 113** (spolu s čp. 112 příklad charakteristické zástavby) na východní straně náměstí T.G.M. byl celkově zrekonstruován (soukromý vlastník).

U **objektu staré školy na náměstí č.p. 282** (příklad empírového objektu, vytváří hmotově propojený celek se zvonící, která je v seznamu NKP) proběhla oprava fasády, udržovací práce průběžně probíhají.

**Měšťanský dům č.p. 150** na jižní straně náměstí T.G.M. (příklad charakteristické zástavby náměstí s cenným klasicizujícím až empírovým průčelím) čeká na rekonstrukci (soukromý vlastník).

Celkovou rekonstrukci vyžadují příklady tradiční maloměstské až venkovské zástavby **čp. 104 v Tyršově ul.** (soukromý vlastník), **čp. 25 a 26 v Mánesově ulici** a **čp. 31,32 a 33 ve Školní ulici** (soukromí vlastníci).

Velmi dobře je opraven a udržován venkovský dům **čp. 74 v Plzeňské ulici** a **čp. 15 v Mostecké ulici** (soukromí vlastníci).

#### 4.3 OSTATNÍ HISTORICKÉ A STARŠÍ OBJEKTY V MPZ

Postupně probíhají opravy domů na náměstí T.G.M., některé domy prošly náročnou rekonstrukcí, jiné byly opraveny pouze dílčím způsobem. **Západní a severní strana náměstí** jsou celé opraveny vč. mnohých hosp. staveb ve dvorních traktech. V dobrém stavu jsou i domy na **východní straně náměstí**, pouze u domu **čp. 111** postupně probíhají a jsou dále plánovány celkové rekonstrukční práce. Město postupně provádí rekonstrukci vnitřních prostor objektů a propojení jejich dvorů u **čp. 114 – 117**.

Obdobně to platí i o **jižní straně náměstí** s výjimkou objektů čp. 147 a 150 (viz oddíly 3.1 a 3.2). Město jako vlastník zrekonstruovalo domy čp. 145, 149 (pouze fasáda, připravuje se celk. rek.) a 151.

V ostatních částech MPZ je stav domovního fondu proměnlivější, **několik objektů je v technicky špatném stavu** – zejména některé domy v Tyršově, Plzeňské a Luční ulici, **významný objekt bývalé jízdrny** (proběhla oprava fasády průčelí, čeká na rekonstrukci, město připravilo dokumentaci pro stavební povolení), oba dva mlýny (č.p. 40 - menší část již opravena).

Město v současné době provádí celkovou **rekonstrukci sokolovny** čp. 728 v Tyršově ulici. Rekonstruována byla i městská **budova knihovny** čp. 439, plánuje se investice do rekonstrukce objektu čp. 183 (vlastník město) a víceúčelové budovy na parc. č. 360/1 a 360/2 (soukromý vlastník) v Lipové ulici naproti knihovně – za účelem rozšíření kapacit základní umělecké školy (víceúčelový sál, knihovna).

Město v uplynulém období postupně prodalo část nemovitostí jiným subjektům, což se stalo pozitivním impulsem v procesu regenerace domovního fondu v MPZ. Opravy objektů jsou vesměs prováděny vyhovující formou, někdy se vyskytují dílčí architektonické závady (méně vhodné vikýře, tvar oken atd.)

**Velká část objektů či souborů staveb v městské památkové zóně vyžaduje památkový dohled:** jsou to zejména všechny domy na náměstí T.G.M., které nejsou NKP nebo navrženy na NKP; dále např. objekt bývalé jízdrny, oba dva mlýny a také soubory tradiční venkovské zástavby plzeňského regionu v Mánesově, Tyršově, Široké, Lipové a Zahradní ul. a ve vých. části ul. Stromořadí. Mnohé z těchto staveb čeká v budoucnu rekonstrukce či opravy. Během jejich provádění mohou být pod odborným dohledem odstraněny stávající nevhodné prvky, jako jsou např. trojdílná okna apod. Jednotlivé výše zmíněné objekty a jejich případné dílčí závady jsou vyznačeny na **výkrese č. 1**.

#### 4.4 OBJEKTY NEVHODNÉ ČI RUŠÍCÍ CHARAKTER MPZ

V městské památkové zóně se nachází několik objektů, které významně ruší její charakter. Jsou vyznačeny na **výkrese č. 1**.

V Lidické ulici se jedná o **Dům služeb č.p. 918** (vlastník město), jehož architektonické řešení (plochá střecha, měřítko fasády) a umístění nerespektující uliční prostor devaluje kvalitu širšího okolí. Jde o natolik problematickou stavbu, že jediným vhodným řešením se zdá být její odstranění a náhrada vyhovujícím novým domem či souborem domů.

U domů **č.p. 139 a 378** (parc.č. 45/1 a 45/2 - soukromí vlastníci) jsou nevhodné materiálové provedení a tvary fasádních otvorů v úrovni přízemí. U domu **č.p. 980** (parc.č. 59/2 – soukromý vlastník) jsou závadou tvarově nevhodné vikýře, u domů **č.p. 291 a 1173** (parc.č. 202 a 1081 – soukromí vlastníci) jde o nevhodný tvar vikýřů a výkladců.



U křižovatky ulic Pobřežní a tř. 1. máje se nachází v podobně pohledově exponované poloze **víceúčelová stavba č.p. 1027** (soukromý vlastník), která zejména svým architektonickým řešením významně narušuje panorama historického jádra města a zejména kostela sv. Víta. Objekt vyžaduje úpravu tvaru střechy a tvarosloví fasády.

U domu **č.p. 434** (parc.č. 27/2 – vlastník město) je závadou z obou stran stavby hmota střešních nástaveb, poškozující původní tvar sedlové střechy a tvarosloví fasády na západní straně.

Na tř. 1. máje je v sousedství ČSPH Benzina situován **objekt trafostanice** v majetku ČEZ Distribuce (parc. č. 1150). Stavba hyzdí své okolí především svou výškou, bylo by vhodné ji nahradit novou přízemní hmotou. S ohledem na tradiční typologii střech v MPZ je žádoucí volit u nového trafa sedlovou střechu.

Stavebně nevhodný je v MPZ taktéž **areál ČSPH Benzina** s plochostřešným přístřeškem nad stojany a taktéž plochostřešným kioskem. Byť se samozřejmě nejedná o ideální stav, je zapotřebí v tomto případě přihlídnout ke stavební typologii tohoto zařízení. Podobně je potřeba nahlížet např. na panelové obytné domy na východním okraji MPZ.

Charakter MPZ ruší objekt **č.p. 866** (parc.č. 53/3 – soukromý vlastník), který je nevhodný svým architektonickým řešením podobně jako je tomu u nedalekého Domu služeb.

U domů **č.p. 434, 269, 314 a 283** (parc.č. 383/1, 385/1, 385/2 a 277 – soukromí vlastníci) jsou závadou měřítkově nevhodná trojdílná okna a u domů **č.p. 152 a 153** (parc.č. 33 a 36) tvarově - proporčně nevhodná okna. Do třídy 1. máje se obrací zadní (původně čistě hospodářské) trakty domů č.p. 149 (parc.č. 39 – vlastník město), č.p. 806, 147 a 146 (parc.č. 40/2, 41 a 42 – soukromí vlastníci). Na fasádách těchto staveb se vyskytují tvarově či materiálově nevhodná vrata a okna.

V ulici U Radbuzy je u objektu **č.p. 1262** (parc.č. 386 – soukromý vlastník) závadou střešní nástavba na severní straně. U domu **č.p. 172** (parc.č. 379 – soukromý vlastník) jsou použita měřítkově nevhodná trojdílná okna.

V ulici Luční je nevhodně situovanými vraty devalvována fasáda stavebně a historicky zajímavé hospodářské stavby na **parc.č. 372** (soukromý vlastník). U domu **č.p. 294** (parc.č. 373/1 – soukromý vlastník) je závadou hmotově nevhodná střešní nástavba. Rozměrově závadné okenní otvory nalzáme i u sousedních domů **č.p. 408 a 988** (parc.č. 489/1 a parc.č. 489/3 – soukromí vlastníci). Za nevhodnou je nutné považovat střešní nástavbu na východní straně domu na **parc.č. 360/2** (vlastník město).

Štít domu **č.p. 183** (parc.č. 360/1 – soukromý vlastník) v Lipové ulici je narušen tvarově nevhodným čtyřdílným oknem. Nevhodné tvary oken či jiných otvorů nalezneme v téže ulici i na fasádách domů **č.p. 189, 187, 186, 375, 185, 195 a 196** (parc.č. 302, 304/1, 305/1, 305/2, 306, 296 a 295 – vše soukromí vlastníci). U domu **č.p. 199** (parc.č. 291) zůstává po aplikaci nových (proporčně vhodných) oken problematické členění a proporce fasády s torzem nadokenních říms po původních vyšších oknech. U domu **č.p. 155** (parc.č. 34/1 – vlastník město) je závadný stav fasády v přízemí – zejména keramický obklad, případná rekonstrukce by měla tuto část fasády esteticky zcelit a urovnat.

V ulici Zahradní je u domu **č.p. 210** (parc.č. 279) nevhodně použit dřevěný obklad severních štítů, trojdílná okna jsou zejména v severních štítech nepřilíš vhodná. Nevhodná trojdílná nebo novější proporčně nesprávná vzhledem k architektuře domu okna nalzáme v téže ulici u objektů **č.p. 203, 201, 205, 206, 207, 211, 232, 410, 223, 224, 226, 227 a 232** (parc.č. 288/1, 287, 286, 285, 284, 273/1, 320/1, 310/3, 310/1, 308, 311, 312 a 320/1 – soukromí vlastníci). Objekty **č.p. 285 a 274** (parc.č. 282/2 a 283 – soukromí vlastníci) mají jižní štíty řešeny jako kryté lodžie, nekorespondující s potřebným měřítkem a typologií štítů domů v MPZ. Totéž platí o obou štítech domu **č.p. 220** (parc.č. 252 – soukromý vlastník). Nevhodně hmotově i členěním oken je řešena přístavba a úprava fasády na severní straně domu **č.p. 222** (parc.č. 317/1 – soukromý vlastník).

Méně uspokojivě je nutno nahlížet na přístavbu bývalého kina (**č.p. 705**), jejíž architektonická kvalita je nízká.

V Široké ulici jsou použita měřítkově nevhodná trojdílná okna u domů **č.p. 283, 214, 303, 241, 239 a 243** (parc.č. 277, 274, 267/1, 261/1, 269 a 263/2 – soukromí vlastníci).

V ulici Stromořadí se u křižení se Studniční ulicí nachází objekt **č.p. 982** (parc.č. 258 – soukromý vlastník), který svými proporcemi, zejména sklonem střechy ruší charakter MPZ. Nevhodná trojdílná

okna se nachází na domech **č.p. 251, 250, 248, 247 a 233** (parc.č. 239, 238, 236, 235 a 233 – soukromí vlastníci).

Nedobry je stav fasády domu **č.p.13** (parc.č.2 – soukromý vlastník) v Mostecké ulici. Trojdílné okno i plechová dvířka elektroskříně zjevně nekorespondují s původním architektonickým členěním. Případná rekonstrukce domu **č.p. 17** (parc.č. 107 – soukromý vlastník) by měla upravit tristní stav fasády, který vyniká zejména ve srovnání se sousedním č.p. 16. Proporce oken nejsou vhodné, je setřeno původní architektonické členění fasády. Součástí nemovitosti je dále garáž s pultovou střechou, hyzdící pohledově exponované nároží v Mánesově ulici.

Totéž co u trafostanice na tř. 1. máje lze říci i o **výtopně městského úřadu v Mánesově ulici** (parc. č. 1677/1) v majetku města. Objekt by měl být odstraněn a nahrazen plným oplocením nebo novou vyhovující hmotou, která by uzavřela proluku celého domovního bloku. V téže ulici se dále nachází zajímavý soubor trojice stavebně zajímavých historických stavení – **č.p. 24, 25 a 26** (parc.č. 114/1, 115 a 116 – soukromí vlastníci), u kterých nejsou v přízemí proporčně vhodná okna – č.p. 24 a 26, resp. proporčně správná, ale nevhodně řešená – č.p. 25. U domu **č.p. 299** (parc. č. 110/2 – soukromý vlastník) není dobrá proporce okna v přízemí. U domu **č.p. 21** (parc.č. 111/1 – soukromý vlastník) – je nevhodně řešená celá uliční fasáda – trojdílná okna, keramický obklad, je střeeno původní architektonické členění omítek. Na **parc.č. 117** (soukromý vlastník) se nachází naprosto nevhodné uliční oplocení z betonových panelů. Dům **č.p. 312** (parc.č. 118/1 – soukromý vlastník) má v přízemí nevhodná trojdílná okna. Naprosto architektonicky nevhodně je řešena nástavba domu **č.p. 310** (parc.č. 104/2 – soukromý vlastník), na domě jsou dále aplikovány proporčně nevhodná trojdílná okna.

Ve Školní ulici je na domě **č.p. 109** (parc.č. 85 – soukromý vlastník) na levé straně přízemí nevhodné trojdílné okno a v levé straně střechy vikýř v architektonicky nevhodném provedení. U **č.p. 32** (parc.č. 124 je nevhodně řešen štít s dřevěným obkladem a neproporčním oknem. U domu **č.p. 39** (parc.č. 131 – soukromý vlastník) je nevhodné trojdílné okno v přízemí a dřevěný obklad štítu.

V Plzeňské ulici je s ohledem na MPZ nevhodně řešena střešní nástavba s krytou lodžii domu **č.p. 1025** (parc.č. 141/1 – soukromý vlastník). Dům **č.p. 106** (parc.č. 92 – soukromý vlastník) má na uliční fasádě rozměrově chybné trojdílné okno, esteticky nevyhovující řešení vstupu do dvora a nevhodné dílčí keramické obklady. Dům **č.p. 105** (parc.č. 91 – soukromý vlastník) sklonem pultové střechy ruší charakter MPZ. Dům **č.p. 63** (parc.č.159 – soukromý vlastník) má v přízemí proporčně nevhodná trojdílná okna. Stejný případ aplikace rozměrově nevhodných oken lze uvést u domů **č.p. 75, 435, 432, 431, 419, 418, 67, 446, 1021, 444, 71, 380 a 407** (parc.č. 174, 506, 505, 504/4, 503, 502, 163, 516/1, 167/2, 167/1, 553 a 488 – soukromí vlastníci).

Ve Spojovací ulici charakter MPZ narušuje nevhodná kubická patrová hmota domu s trojdílnými okny **č.p. 488** (parc.č. 562).

Ve Vančurově ulici jsou na zadním traktu domu **č.p. 111** (parc.č. 83 – vlastník město) v patře umístěna nevhodná trojdílná okna. U novostavby **č.p. 1280** (parc.č. 82/2 – soukromý vlastník) byla nepřilíživě zvolena úzká, lineárně protáhlá okna. U **č.p. 99** (parc.č. 77 – soukromý vlastník) je použito neproporční trojdílné okno a nevhodné keramické obklady. Štít domu **č.p. 103** (parc.č. 89 – soukromý vlastník) by si v obou podlažích zasloužil náhradu za nevhodná trojdílná okna.

V Tyršově ulici najdeme opět několik příkladů aplikace proporčně nevhodných oken. Jedná se objekty **č.p. 55, 272, 56, 59 a 87** (parc.č. 148, 149, 150, 154 a 193 – soukromí vlastníci). Zcela nevhodné je pojetí fasády domu **č.p. 61** (parc.č.157 – soukromý vlastník) se neproporčním oknem, bedněným štítem, keramickým obkladem, luxfery a skleněnou markýzou. Nesprávně je umístěn dům **č.p. 1067** (parc.č. 838 – soukromý vlastník), v tomto případě měla být dodržena historická uliční čára, definovaná původním hospodářským objektem.

Do kategorie významně rušících staveb je v neposlední řadě nutno zařadit i **areál hasičské zbrojnice** čp. 78 v Tyršově ulici. Jedná se o ryze technický stavební komplex, který zcela zásadně narušuje panorama města (věž). Svým umístěním zásadně omezuje veliký kulturní potenciál v budoucnu rekonstruované jízdarne. Areál zbrojnice by měl být v dané lokalitě zrušen a přemístěn do vhodnější polohy mimo rámec MPZ.

#### 4.5 NOVÉ OBJEKTY V MPZ, REGULACE

V období 2004 – 2020 vzniklo v historickém jádru města několik novostaveb – investoři jsou vesměs jiné subjekty než město. Stavby jsou zaznamenány na **výkrese č. 3**.

**Na rozdíl od předchozích období lze za posledních 16 let nově vzniklé domy hodnotit jako dobré až uspokojivé.** Jedná se např. o stavby rodinných domů v Tyršově, Plzeňské, Lipové a Zahradní ulici. Citlivě byla provedena i dvorní vestavba základní školy ve Školní ulici.

**Méně uspokojivě je nutno nahlížet na přístavbu bývalého kina** (čp. 705) v Zahradní ulici, jejíž architektonická kvalita je nízká a nepříliš vhodná vzhledem k charakteru MPZ.

**Výkresy č. 2 a 4** naznačují **možnosti dostavby** proluk či celých bloků. S tím souvisí i stanovení základních regulačních prvků - uliční čáry, přípustnou podlažnost a v nejdůležitějších místech i pevné stavební čáry.

Uliční čáry definují základní urbanistickou strukturu města. Představují pevné ohraničení uličního prostoru.

Pevné stavební čáry jsou navrženy obvykle v pozicích nedostavěných proluk nebo v místech s nevhodnou zástavbou s předpokladem budoucí nové výstavby. Cílem navržených pevných stavebních čar je udržení a posílení urbanistických hodnot MPZ – především měřítko a kompaktnost jednotlivých uličních prostorů.

Z hlediska možných dostaveb je stabilizovaný prostor náměstí T.G.M., naopak potenciální plochy k dostavbě jsou prakticky ve všech ulicích MPZ.

Základní regulační podmínky byly v této dokumentaci oproti předchozímu Programu regenerace MPZ aktualizovány, podobně jako ostatní části dokumentace. Jedná se o dílčí změny, reagující na vývoj města v uplynulém období (např. zrealizované dostavby proluk), případně v detailu korigující či doplňující původní návrh téhož zpracovatele. Dále je také v regulaci nově jasně deklarováno zastřešení novostaveb, dostaveb a přestaveb objektů formou sedlové střechy se sklonem 40 – 50°, aby bylo předcházeno výstavbě s nevhodným sklonem, či s plochou střechou. definováno jako 1+P nebo 2+P, zcela se ruší původní 2.

#### Seznam navržených změn regulace

Ve Školní ulici je nově doplněna pevná stavební čára pro případnou dostavbu domu č.p. 45.

V Mánesově ulici byla pevná stavební čára (PSC) zkrácena mimo prostor farní zahrady. Doplněna byla naopak do proluky mezi domy č.p. 22 a 24.

V Pobřežní ulici bylo od PSC upuštěno v její severní části na parc.č. 3703/76 a 2 s ohledem na rozvolněnou strukturu stávající zástavby.

Z téhož důvodu bylo upuštěno od stanovení PSC v ulici U Radbuzy na parc.č. 387, 180/1, 178/2, 178/1, 174/2, 174/3 a 382. PSC byla zrušena po dohodě s městem na parc.č. 380/1 (využití prostoru pro městskou zeleň aniž by byla narušena struktura zástavby).

V Lipové ulici byla pro proluku na parc.č. 165/5 upravena přípustná max. podlažnost z 2 na 2+P.

Pro nárožní proluku v křížení ulic Lipová a tř. 1. máje byla upravena uliční čára a zrušena PSC na pozemcích parc.č. 3703/139 (město) a 3894/1 (soukromý vlastník). V původní dokumentaci bylo na těchto pozemcích uvažováno s uzavřením nároží zástavbou. S přihlédnutím ke struktuře navazující zástavby a ke spornému výslednému efektu dostavby bylo po dohodě s městem od dostavby pozemku 3703/139 upuštěno.

Na tř. 1. máje byla vypuštěna část PSC na pozemcích parc.č. 105, 53/3 a 4041. Důvodem je dvojice stávajících domů (parc.č. 1083 a 53/3), jejichž pozice nereflektuje s původně uvažovanou PSC, a zároveň existence vzrostlého stromořadí v těsném kontaktu s PSC. Jako podstatné pro posílení kompatibility uličního prostoru tř. 1. máje je nově považováno zpevnění obou nároží této linie – jak u ČSPH Benzina, tak u okružní křižovatky (nově zavedeno). S ohledem na měřítko prostoru tř. 1. máje se nově na této straně ulice připouští podlažnost až 2+P (původně 2).

V severní části Zahradní ulice bylo na dvou místech od stanovení PSČ upuštěno s ohledem na rozvolněnou strukturu stávající zástavby. V západní části Zahradní ulice byla z těchto důvodů PSČ zkrácena.

V ulici Stromořadí je nově zredukována PSČ pro zástavby mezi ul. Široká a Studniční, především s ohledem na novostavbu na parc.č. 255/2 a současnou nelogičnost dostavby nároží Stromořadí / Široká.

V jižní části Tyršovy ulice se vzhledem k realizaci nového domu parc.č. 201 upouští od regulace proluky. Na parc.č. 186 se nově připouští směrem do ulice širší PSČ, aniž by docházelo k poškození okolní struktury zástavby.

V areálu bývalé jízdárny se nově ruší linie pevných stavebních čar, neboť jsou v současné době překonány přípustným a projekčně zpracovaným záměrem využití této budovy.

V severní části Tyršovy ulice se nově upřesňuje PSČ pro proluku na parc.č. 3934 a také na místě zbořeníště parc.č. 545.

V Plzeňské ulici je nově korigována regulace formou PSČ v prostoru zaústění komunikace z nové obytné zóny. Původně stanovená PSČ na parc.č. 57/2 se s ohledem na stavební strukturu a vlastnické souvislosti vypouští. Nově se nenavrhují ani PSČ na pozemku parc.č. 2514/8, který je zatížen existencí vzdušného elektrického vedení a zároveň není nutné ho vzhledem k rozvolněné okolní zástavbě regulovat formou PSČ.

#### 4.6 VNĚJŠÍ PROSTRANSTVÍ, KOMUNIKACE

**Na výkresu č. 3 jsou přehledně znázorněny již provedené a plánované úpravy těchto ploch.**

Jedním z nejvýraznějších počínů v revitalizaci vnějších prostranství historického jádra byla v uplynulém období **rekonstrukce náměstí T.G.M.** Další finanční prostředky byly vynaloženy na **rekonstrukci povrchů komunikací** – ulice Mostecká, Mánesova (část), Lidická, Pobřežní, Školní (část), Široká, Luční, Stromořadí (část) a Loudů. Město plánuje investice do rekonstrukcí dalších ulic a do průběžných oprav.

V MPZ je také několik urbanisticky významných **prostorů, které svým současným stavem nevyhovují požadavkům** nejen na památkově chráněné území, ale i obecným zásadám na kvalitní obytné prostředí. Zmíněné plochy jsou vyznačeny na **výkrese č. 1.**

Jedná se např. o širší prostor **okružní křižovatky na tř. 1. máje.** Těleso křižovatky bylo z urbanistického hlediska násilně umístěno do stávající městské struktury s drobnými objekty. Vznikl široký prostor bez lidského měřítka a možností doplnění hmotově adekvátní zástavby, s naprostou dominantní dopravní funkcí. Jako jedna z mála možností jak zlidštit tuto plochu a navazující předpolí okolních domů je promyšlená výsadba stromořadí po obvodu křižovatky společně s dílčími úpravami chodníků a přeložkami ing. sítí – blíže viz následující oddíl + **výkres č. 4.**

Dalším pro urbanismus města zcela zásadním prostorem je **rozhraní mezi MPZ a sídlištěm na východní straně centra města.** Jedná se o území s velkým potenciálem pro zvýšení kvality životního prostředí obyvatel a zároveň vytvořením kulturního a relaxačního zázemí. Tyto plochy jsou dnes částečně využity jako parkové, část předmětných ploch, tentokrát zpevněných, se nachází v okolí budovy **jízdárny.** Cílovým stavem pro toto území by mělo být vytvoření souvislého a koncepčně řešeného parkového pásu, který by vytvořil vhodný předěl mezi dvěma diametrálně odlišnými městskými strukturami – historickou zástavbou a sídlištěm. Součástí tohoto řešení by mělo být zrušení stávajícího areálu hasičské zbrojnice. V tomto parkovém pásu bude dominovat budova jízdárny s obnoveným provozem chovu koní. Zeleň může být doplněna vhodnými volnočasovými zařízeními. V celém rozsahu jde o majetek města. **Výsledný stav je schematicky naznačen na výkrese č. 4.**

V severní části Školní ulice se nachází na **parc. č. 130 zbořeníště původní selské usedlosti** v majetku města. V tomto prostoru má město zájem vybudovat zázemí pro drobné veřejné akce. Areál je potřeba uzavřít od dvojice ramen Školní ulice buďto novými objekty nebo alespoň pevnou plotovou zdí, aby nedošlo ke ztrátě genia loci a tradičního měřítka celé lokality.

Koncepčně a s potřebnou architektonickou kvalitou musí být vzhledem ke své velikosti řešeno dosud zanedbané území **v ulici U Radbuzy** (zejména centrální prostor s charakterem téměř malé návsi). Jako významný městský prostor lze určitě posuzovat i **parkovou plochu u budovy bývalého kina** v Zahradní ulici, kterou má město v plánu revitalizovat společně s rekonstrukcí navazujících komunikací.

#### 4.7 URBANISTICKÁ ZELEŇ

##### **S problematikou zeleně souvisí výkresy č. 4 a 5.**

Přestože urbanistická zeleň historicky nebyla v zástavbě MPZ Dobřany prvkem, který by nějak výrazně vytvářel charakter města, musíme dnes respektovat její význam jak z estetického hlediska, tak z pohledu životního prostředí obyvatel.

Město má od r. 2017 zpracován územně plánovací podklad s názvem „Územní studie Sídelní zeleně města Dobřany“. Jedná se o koncepční materiál pro péči o zeleň, který sumarizuje současný stav a stanovuje plán péče o stávající zeleň.

V několika případech se jedná o hodnotné **souvislé plochy zeleně**, které je potřeba chránit, kultivovat a doplňovat. Bezesporu jsou to především **lužní porosty** na obou březích Radbuzy a podél mlýnských náhonů, které se těsně dotýkají historického jádra města. V úseku mezi novým a starým mostem město plánuje zpřístupnění těchto ploch pro veřejnost pod názvem Brentnerovy sady. V meandru řeky v severní části MPZ se nachází rozlehlá **louka, místními nazývaná „Žabák“**. Jedná se o městský pozemek, kde se občas konají společenské akce. Dobřany do budoucna uvažují propojení louky s Brentnerovými sady, samotná plocha skýtá potenciál pro intenzivnější využití pro veřejnost (např. volnočasové aktivity).

V různých částech MPZ dále najdeme **menší či větší travnaté plochy**, které jsou vhodné k vytvoření parků. Jedná se zejména o území ve východní části MPZ mezi historickou zástavbou v Tyršově ulici a sídlištěm. Blíže je záměr s touto lokalitou popsán v předešlém oddílu 3.6. Město dále připravuje **propojení vnitřních dvorů domů** čp. 114-117 v jihovýchodní části náměstí T.G.M., jehož součástí budou dílčí veřejně přístupné plochy zeleně se stromy – **viz výkres č. 4**. V jižní části MPZ se v Zahradní ulici **vedle budovy bývalého kina nachází rozlehlá plocha** s několika mohutnými stromy. Město připravuje její rekonstrukci na park. Dnešní charakter **severní části Studniční ulice** je parkový, město vhodně doplnilo stávající skupinu vzrostlých stromů novou výsadbou. Do budoucna by mohla být lokalita více využita např. zřízením laviček pro odpočinek lidí.

V MPZ najdeme několik dalších menších ploch, které mohou být využity pro drobné parky. Obvykle vyžadují koncepční přístup k rekonstrukci zeleně, někdy zde nacházíme nevhodné druhy stromů. Jde například o **plochu ve styku ulic tř. 1. máje / Studniční / Široká**, kde je vhodné ve prospěch ucelené plochy zeleně upravit trasu příjezdové komunikace k domům na parc. č. 263/2 a 709. Nová výsadba může být doplněna např. uměleckým dílem. **Malá parková skupina při křižovatce ulic Mostecká a Mánesova** byla doplněna o novou výsadbu, nevhodná je však s ohledem na charakter této části MPZ přítomnost vzrostlých borovic.

Dále se jedná o **uliční zeleň (stromořadí, aleje)**, která příznivě ovlivňuje klima obytného prostoru města. Z urbanistického hlediska pomáhá vytvářet dílčí obytné prostory, kterým dodává lidské měřítko. V tomto směru nacházíme v MPZ ještě značné rezervy. V uplynulém období byla **vysázena stromořadí v rámci rekonstrukce náměstí T.G.M. a části Školní ulice**. Částečná výsadba proběhla v **Široké ulici**, kde je potřeba výrazněji doplnit stromy po obou stranách ulice. Více souvislejší alej stromů se podařilo založit v západní části ulice **Stromořadí**. Po koncepční nové výsadbě volá jižní část Studniční ulice.

V součinnosti s kladným prostorovým efektem uliční výsadby stromů je třeba zmínit možnost doprovodné zeleně ze **stříhaných živých plotů**. Pozitivním příkladem tohoto prvku jsou např. určité úseky živých plotů v Široké ulici. Jedná se o možnost, aplikovatelnou v mnoha uličních prostorech MPZ.

Z hlediska chybějících stromořadí nacházíme **největší nedostatek na silničním průtahu městem, tř. 1. máje a okružní křižovatce** ve styku s ulicemi Lidická a Nová. Průtah i křižovatka vytváří široký

nepřívětivý koridor, ve kterém je dopravní funkce nadřazena všem ostatním. Přilehlá zástavba je v převažující míře drobná a není schopna uliční prostor architektonicky pevně ohraničit a dát mu lidské měřítko. Vzhledem k faktu, že jde kromě náměstí o komunikačně nejdůležitější prostor MPZ, **můžeme hovořit o zásadním urbanistickém problému MPZ.**

Výsadba druhově vhodného stromořadí po celém obvodu křižovatky a aleje v co možná největším rozsahu tř. 1. máje je zřejmě jedinou možností, jak tento problém alespoň částečně eliminovat. Výsadbu komplikuje v některých případech existence podzemních sítí, zejména zatrubněný potok, jehož vedení je přibetonováno. Zde je nutné podrobně prověřit možnosti nové výsadby. Některé úseky dalších sítí bude nutné částečně přeložit (plyn, kanalizace, zemní silové, optické a sdělovací kabely). Záměr vyžaduje dílčí úpravy chodníků.

**Doporučená výsadba stromů je přehledně zobrazena nejen na výkrese č. 4 (návrhový stav), ale i na výkrese č. 5, kde je kromě stromů znázorněna veškerá technická infrastruktura.**

#### 4.8 ZHODNOCENÍ VÝVOJE V OBDOBÍ 2004 - 2020

##### **Pozitivní skutečnosti v MPZ lze shrnout v následujících bodech:**

- dobrý stav nemovitých kulturních památek vč. postupných rekonstrukcí a trvalé údržby
- poměrně uspokojivý stavebně technický stav ostatních objektů v MPZ
- rekonstrukce náměstí T.G.M.
- postupující opravy povrchů komunikací
- snížení počtu objektů ve vlastnictví města
- podpora bydlení v MPZ – adaptace volných prostor v městských nemovitostech na byty
- pořízení územního plánu města a územní studie sídelní zeleně
- příprava projektů na další období (jízdárna, Brentnerovy sady, propojení dvorů domů atd.)

##### **Naopak skutečnosti, ovlivňující negativně kvalitu MPZ, je možno stručně charakterizovat následovně:**

- dílčí narušení urbanistické struktury (silniční průtah a okružní křižovatka na tř. 1. máje)
- několik případů nevhodného způsobu zástavby (dům služeb, hasičská zbrojnice, dům čp. 1027, výtopna MÚ)
- zůstávají architektonicky nedořešená některá veřejná prostranství (plocha vedle budovy bývalého kina, ul. U Radbuzy, jižní část Studniční ul.)
- rezervy ve výsadbě zeleně zejména v jižní části MPZ vč. tř. 1. máje
- nezastavěné proluky
- nevhodné povrchy části komunikací a chodníků
- architektonicky nepřilíš vhodná přístavba k budově bývalého kina v Zahradní ulici

## **5 HLAVNÍ PLÁNOVANÉ AKCE PROGRAMU REGENERACE NA OBDOBÍ 2021 - 2030**

### **5.1 OPRAVY A REKONSTRUKCE NEMOVITÝCH KULTURNÍCH PAMÁTEK**

- **historický most přes Radbuzu** (oprava omítek, socha sv. J. Nepomuckého)
- **kostel sv. Víta** (nátěr střechy)
- **kostel sv. Mikuláše** (oprava omítek celé fasády)
- **zvonice** (oprava interierů)
- **objekt radnice č.p. 1 a 2** (sanace a oprava sklepních prostor)
- **děkanství čp. 3** (rekonstrukce farní stodoly)
- **dům č.p. 5** náměstí západ (rekonstrukce interierů, propojení s prostorem kolem kostela sv. Víta.)

### **5.2 OPRAVY A REKONSTRUKCE OSTATNÍCH OBJEKTŮ**

- **bývalá škola č.p.282** (postupné opravy)
- **dům čp. 149** náměstí jih (celková rekonstrukce)
- **dům čp. 111** náměstí východ (celková rekonstrukce, adaptace na byty a nebytové prostory)
- **domy čp. 114-117** náměstí východ (adaptace vybraných prostor na byty, propojení dvorků pro veřejnost)
- **dům čp. 119** Lidická ul. (opravy, propojení s dvorky domů čp. 114-117)
- **dům čp. 155** Lipová ul. (celková rekonstrukce)
- **mlýn čp. 40** Tyršova ul. (rekonstrukce fasád a části střechy)
- **bývalá jízdná čp. 80** Tyršova ul. (celková rekonstrukce)
- **dům čp. 81** Tyršova ul. (oprava fasády)
- **dům čp. 434** Pobřežní ul. (údržba bytů)
- **mlýn čp. 169** ul. U Radbuzy (celková rekonstrukce fasád a střech)
- **dům čp. 183 + sousední víceúčelová budova na parc. č. 360/1 a 360/2** Lipová ul. (celková rekonstrukce, umístění ZUŠ)

### **5.3 VÝSTAVBA NOVÝCH OBJEKTŮ**

- **novostavba na místě dnešního domu služeb čp. 918** Lidická ul. (demolice původního architektonicky nevhodného a urbanisticky chybně umístěného domu a novostavba v maximální šíři proluky za účelem vytvoření citelně chybějící uliční fronty)
- **nové oplocení nebo novostavba na místě dnešní výtopny MÚ parc.č. 1677/1** Mánesova ul. (demolice původního architektonicky nevhodného a urbanisticky chybně umístěného domu a nové plné oplocení nebo novostavba v maximální šíři proluky za účelem vytvoření chybějící uliční fronty)
- **novostavba trafostanice na místě dnešní nevyhovující parc.č. 1150** tř. 1. máje (demolice původního objektu trafostanice a náhrada architektonicky vhodným objektem novým)
- **novostavba domu na místě zbořeniště parc.č. 178/1** Tyršova ul. (novostavba obnoví citelně chybějící nárožní hmotu na významné pěší ose mezi náměstím a jízdárnou)
- **novostavba domu na parc.č. 2515/11 a 4356** Plzeňská ul. (novostavba vyplní alespoň část 50 metrové proluky v jinak kompaktní zástavbě této části ulice)
- **novostavba domu na místě zbořeniště parc.č. 545** Tyršova ul. (novostavba na místě zbořené stodoly v koncové části kompaktní zástavby ulice)
- **novostavba domu na parc.č. 3932/2** tř. 1. máje (novostavba v koncové části zástavby ulice)

#### 5.4 OPRAVY A REKONSTRUKCE VNĚJŠÍCH PROSTRANSTVÍ

- **rekonstrukce Brentnerových sadů** břeh Radbuzy mezi starým a novým mostem (zpřístupnění nábrežních ploch veřejnosti), výhledově plánováno pokračování trasy pro veřejnost k lokalitě Žabák a propojení do Školní ulice
- **asanace areálu bývalého dvora čp. 38, parc.č. 130** Školní ul. (prostor zaniklého dvora bude využit víceúčelově pro veřejnost - drobné společenské akce, relaxace v zeleni, technické a soc. zázemí.
- **rekonstrukce parku za objektem bývalého kina** Zahradní ul.
- **rekonstrukce parku mezi zástavbou v Tyršově ulici a sídlišťem** (cílem rekonstrukce parku je kromě vytvoření kvalitní pobytové plochy pro obyvatele i vytvoření přechodového článku mezi oběma nesourodými typy zástavby)
- **nová výsadba zeleně v okolí okružní křižovatky** tř. 1. máje (výsadba kompaktního stromořadí po obvodu tělesa křižovatky, doplněného střihaným živým plotem, záměr vyžaduje dílčí přeložky ing. sítí a úpravy chodníků)
- **sadovnické úpravy prostoru uvnitř okružní křižovatky** tř. 1. máje (vnitřní prostor křižovatky má být využíván jako plocha pro vrtulníky IZS, přesto by bylo vhodné doplnit kvalitní sadovnickou úpravu jako komponovanou kvetoucí plochu)
- **nová výsadba zeleně v dílčích částech tř. 1. máje** (výsadba kompaktního stromořadí, doplněného střihaným živým plotem, týká se jižní strany v úseku od Zahradní ul. po okružní křižovatku a severní strany v úsecích mezi Lipovou ul. a ČS Benzina a zastávkou autobusů a okružní křižovatkou, součástí těchto sadovnických úprav jsou také menší parkové plochy na jižní straně ulice v křížení ulic Lipová / tř. 1. máje a Široká / tř. 1. máje, záměr vyžaduje dílčí přeložky ing. sítí a úpravy chodníků, je potřeba prověřit přesnou polohu zatrubněného potoka a jeho betonového krytu)
- **nová výsadba zeleně v ul. Široká a Studniční** (v Široké ul. se jedná o výsadbu chybějících stromů v uličních stromořadích a doplnění liniemi střihaných živých plotů, ve Studniční ulici bude doplněna výsadba v jižní části, za křižovatkou s ul. Stromořadí, dvojicí nových stromů budou vyplněny mezery ve stávajícím stromořadí u čp. 275 a 335, nově bude vysazeno stromořadí v zeleném pásu mezi dvěma vozovkami, jako pokračování charakteru severní části Studniční ulice, stávající i novou výsadbu ve Studniční ulici jako celku je vhodné doplnit střihanými živými ploty)
- **postupná náhrada nevhodných povrchů komunikací dlažbou** (plánované rekonstrukce ulic: Vančurova, U Radbuzy, Školní (severní část), Zahradní, Studniční (jižní část), Stromořadí (západní část))
- **oprava dlažby na komunikacích** Tyršova ul.
- **asanace areálu hasičské zbrojnice** Tyršova ul. (cílem asanace areálu je přemístění zbrojnice mimo rámec MPZ, daný prostor uvolnit pro kvalitní plochy parkové zeleně propojené s areálem jízdního parku u bytového domu čp. 791-796)



## **6 ZÁVĚR**

Program regenerace městské památkové zóny Dobřany si klade za cíl především stanovení zásad, kterými se bude město v delším časovém horizontu řídit. Přístup k obnově městského centra nesmí být nahodilý, ale koncepční a promyšlený. V uplynulém období mezi lety 2004 až 2020 se v Dobřanech podařilo mnohé z vytčených cílů minulého programu realizovat. Jiné plánované akce dále čekají na vytvoření příznivých podmínek k jejich zahájení.

Město má jasné a koncepční plány na další desetileté období. Chce dokončit opravy nemovitých kulturních památek, podporuje opravy dalších historicky cenných objektů v MPZ, systematicky bude pokračovat v opravě povrchů komunikací a systémů infrastruktury. Snaží se o zatraktivnění prostředí výsadbou zeleně.

Signálem lepšího se stavu v sociálně – ekonomické sféře je růst stavební činnosti ve městě, o to více je nutné dbát na úzkou vazbu mezi rozhodováním stavebního úřadu a dohledem památkových odborníků. Základním podkladem pro povolování staveb, jejich oprav a úprav v městské památkové zóně je výkresová část aktualizované dokumentace programu regenerace.