

KONCEPCE

bydlení

/ HUMPOLEC

Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová | | Lenka Tomášová, B.Arch,
M.ADU | Ing. Vít Zeman
leden 2018

00 základní informace

zadání



ZADAVATEL:

MĚSTO HUMPOLEC

Horní náměstí 300 | 396 22 | Humpolec

e-mail: urad@mesto-humpolec.cz

tel: 565 518 111

Zastoupené:

Mgr. Jiří Kučera | starosta města

Ing. Květoslav Namyslo | místostarosta města

ZPRACOVAL:

Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová | číslo autorizace 4116

Lenka Tomášová, B.Arch, M.ADU

Ing. Vít Zeman

tel: 601 383 383

e-mail: barbora.brossova@futura-planning.cz

Lazebnická 17 | 586 01 | Jihlava

DŮVODY ZPRACOVÁNÍ :

Město Humpolec se v posledních dvou letech intenzivně věnuje tematice managementu územního plánování. Tento důraz na tematiku územního rozvoje vychází z reflexe témat, kterými jsou kromě jiného témata jako územní plán, městský architekt, oživení veřejného prostoru, územní studie i oborové koncepce rozvoje či participace veřejnosti. Cílem tohoto důrazu je pak zejména definice a jasné vymezení onoho udržitelného rozvoje města, který je v dnešní době tak aktuální. Hledání uspokojivého naplnění tohoto tématu nás vede skrze jednotlivé nástroje územního plánování a snaží se optimalizovat plánovací procesy s cílem maximální efektivity při hledání možnosti zvýšení kvality života občanů tohoto města.

Koncepce bydlení je jedním z nástrojů, jak management města posílit a najít vyváženost jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje města.

STRUKTURA DOKUMENTU:

1 / analýzy území

2 / koncept řešení

3 / další postupy

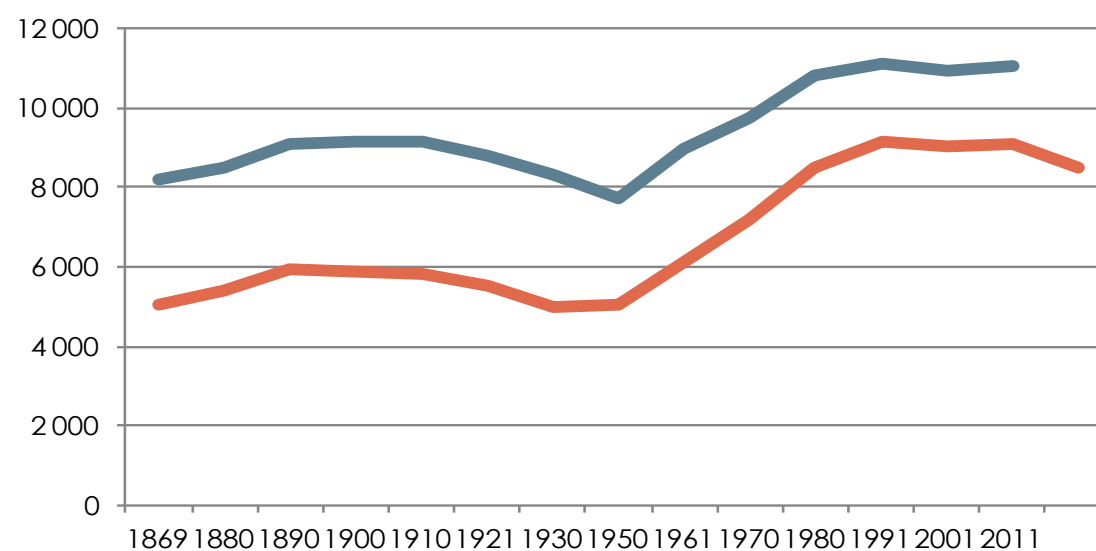
1.1 demografický vývoj

1.1.1

počet obyvatel Humpolce
včetně místních částí

Analýza demografického vývoje je jednou ze zásadních možností, jak zkoumat vývoj celého města. Podle počtu obyvatel lze odvodit zásadní okamžiky v historii propisující se do stavu obyvatel ve městě, stejně jako nálady ve společnosti a způsob života i bydlení jeho obyvatel.

Zásadní dvě sledované složky byl počet obyvatel a jeho vývoj za posledních 150 let a počet domů a bytů.



počet obyvatel v Humpolci bez
místních částí k 1. 1. 2017

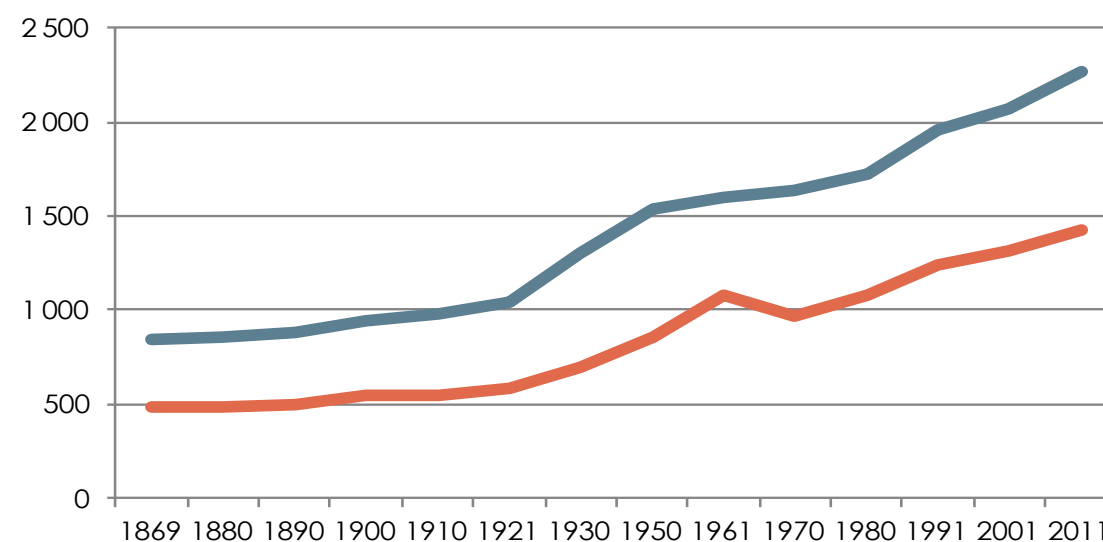
- **8 514**

počet obyvatel v Humpolci
včetně místních částí k 1. 1. 2017

- **10 850**

1.1.2

počet domů Humpolce
včetně místních částí



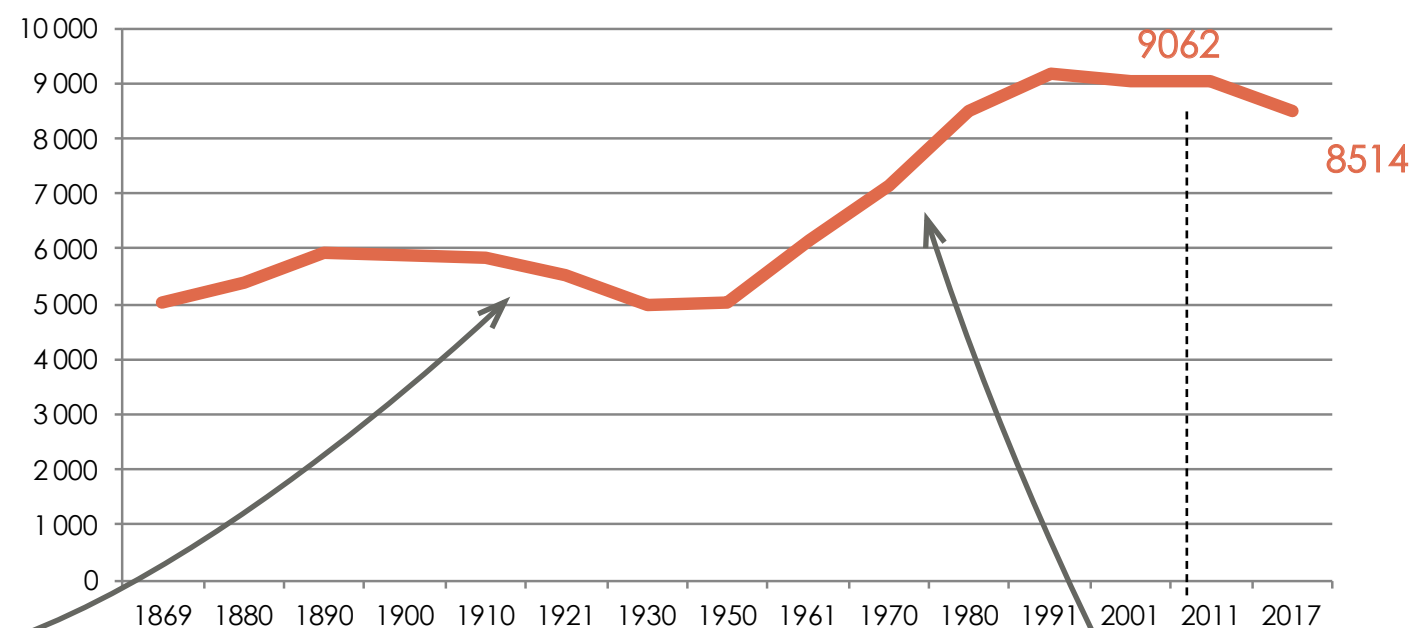
— Humpolec + místní č.

— jen Humpolec

1.1.3

počet obyvatel
Humpolce

*úbytek obyvatel v období
světových válek*



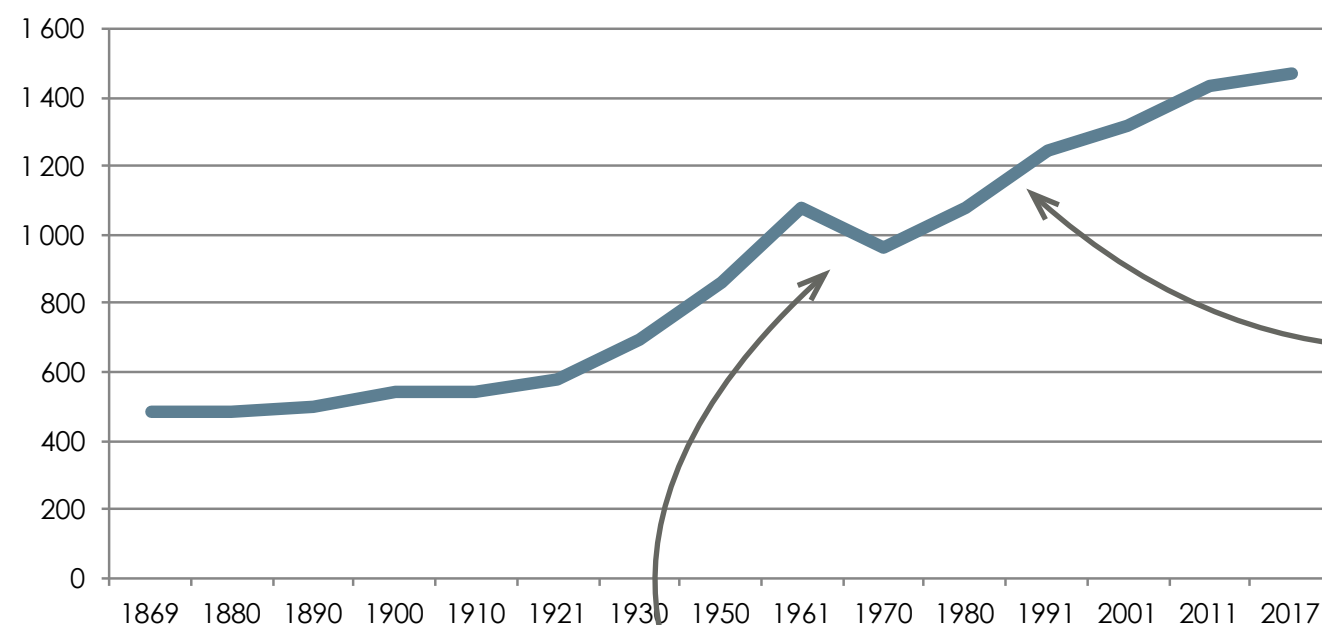
POKLES obyva-
tel mezi roky 2011
- 2017 o cca 600
osob

*růst spojený s přesunem obyvatelstva
z venkova do měst*

1.1.4

počet domů
Humpolce

přirozený růst domů



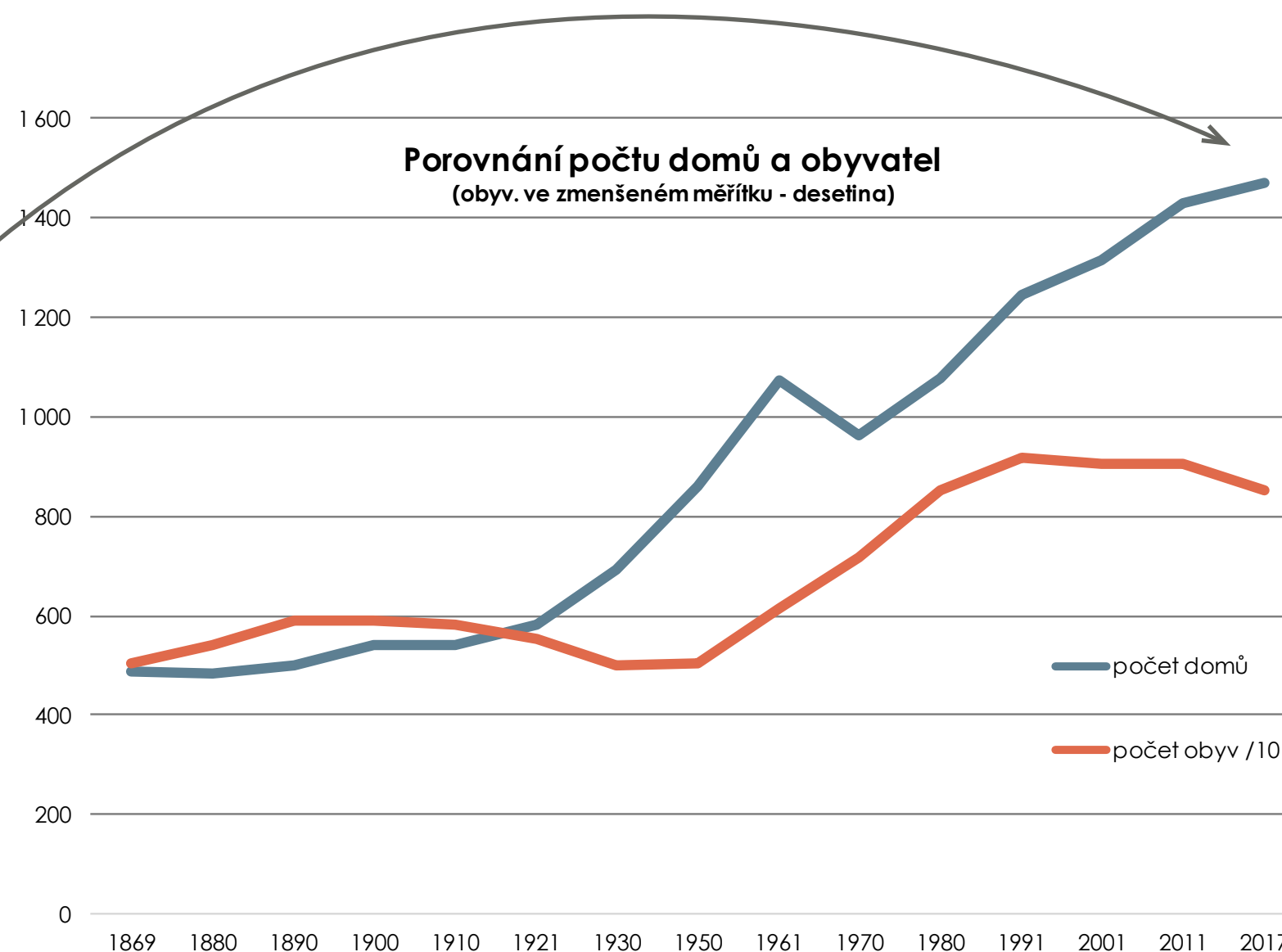
výstavba sídliště

Od roku 1991 do 2011
bylo postaveno
185 domů

demolice historického centra

1.1.5 porovnání počtu obyvatel a domů Humpolce

*mírný nárůst domů / změna
způsobu bydlení*



*stagnace růstu počtu obyvatel / odsun obyvatel do okolních
sídel*

Závěr

Z demografické analýzy Humpolce, včetně jeho místních částí, je zřejmé snižování počtu obyvatel a menší růst domů.

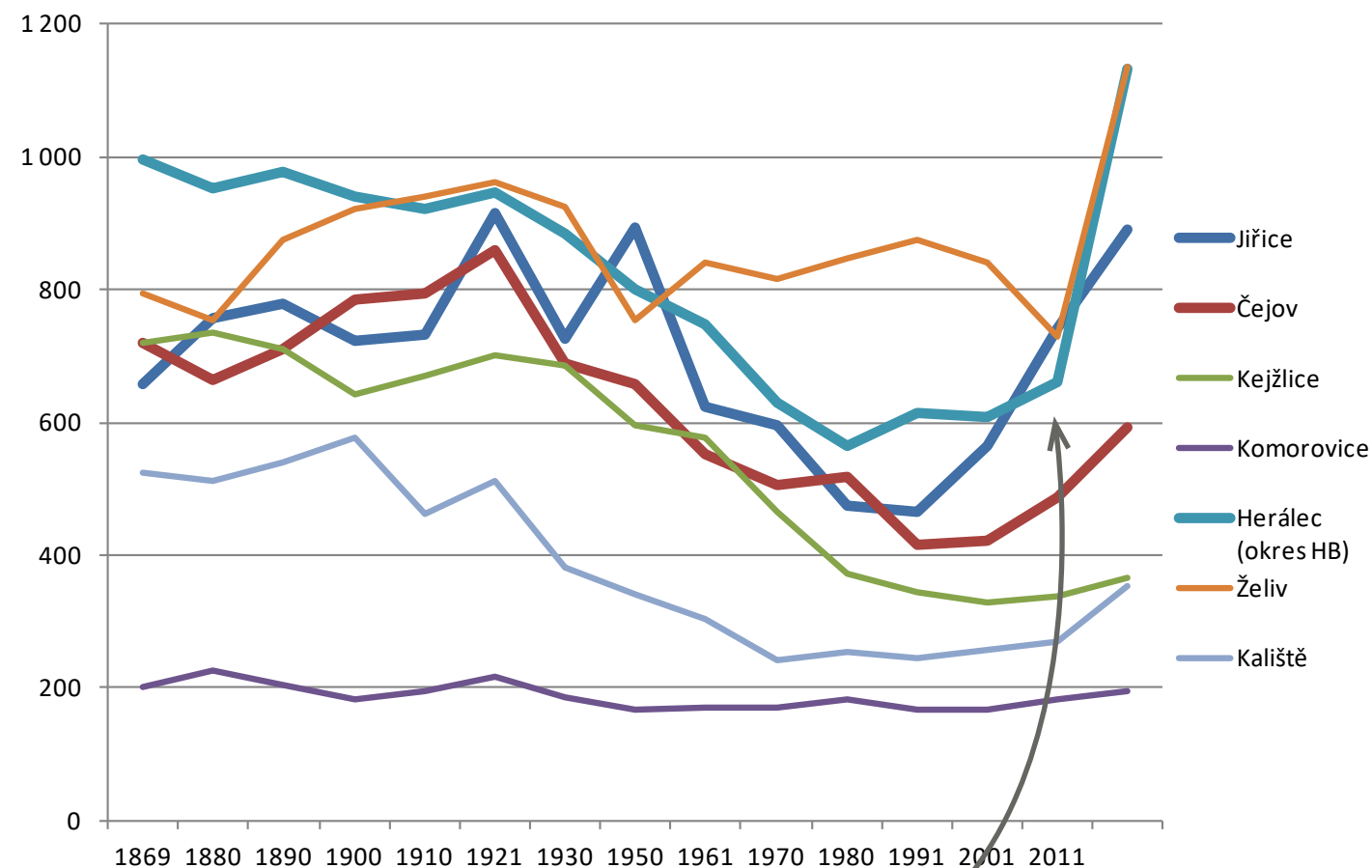
Jedná se především o trend patrný u všech větších měst, která nebyla připravena na změnu jak politického systému, tak způsobu bydlení. Možnosti a potřeba velkého množství obyvatel vyměnit byty za rodinné domy je v případě absence pozemků pro výstavbu individuálních RD vede do okolních vesnic.

Tento trend pomalu slábne a začínají se logicky objevovat pozitiva měst, kdy v případě Humpolce není nezbytné využívat automobil pro každodenní potřeby a je možné naplno těžit z bohaté občanské vybavenosti města atd. Zároveň je pro Humpolec maximálně nevýhodné zajišťovat kapacitní nabídku vybavenosti pro obyvatele okolních sídel, kteří do Humpolce dojíždí za prací, a tedy vezou i své děti do škol a kroužků, a nečerpají na tyto návštěvníky příspěvky jako na trvale bydlícího obyvatele.

Jedná se tak o parazitní systém, zatěžující jak Humpolec, tak s ohledem k rozrůstání okolních sídel i krajinu.

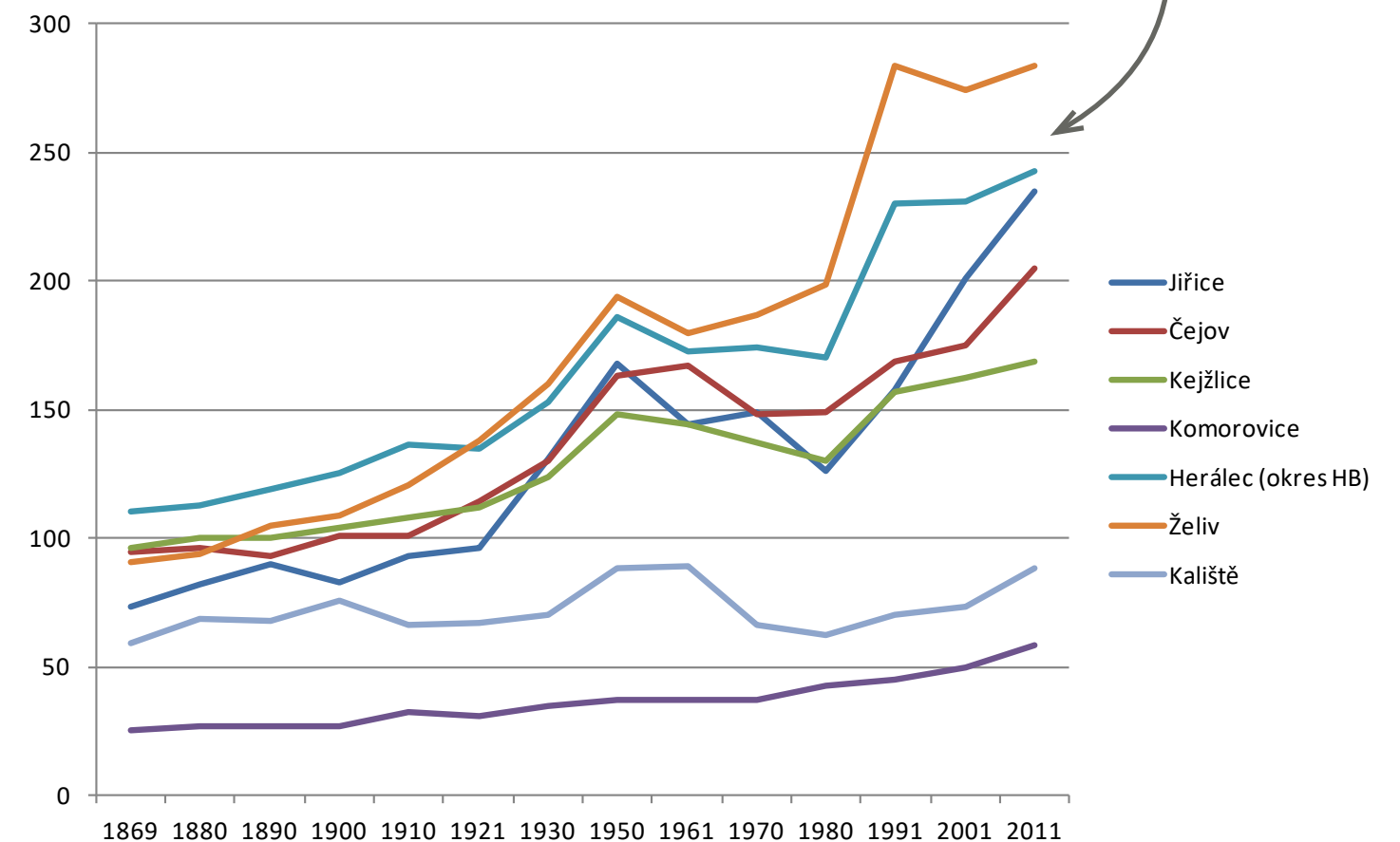
Pro zajištění udržitelného rozvoje je nezbytné vytvořit takové podmínky, aby se z těchto návštěvníků stali obyvatelé.

1.1.6 Okolní sídla



*růst počtu obyvatel propisující absenci nabídky
bydlení v Humpolci*

*růst počtu domů patrný u všech
sídel*



RŮST obyvatel mezi roky 2011-2017 o cca 1200 osob

JÍŘICE / od roku 1991 do 2011 bylo postaveno 77 domů

ČEJOV / od roku 1991 do 2011 bylo postaveno 36 domů

1.1.7

srovnání vývoje
Humpolec / okolní sídla

OKOLNÍ OBCE

JIŘICE / od roku 1991 do 2011 bylo
postaveno 77 domů

ČEJOV/ od roku 1991 do 2011 bylo
postaveno 36 domů

MÍSTNÍ ČÁSTI / od roku 1991 do 2011
bylo postaveno 124 domů (1962 obyva-
tel v roce 2011)

HUMPOLEC

Od roku 1991 do 2011 bylo postaveno
185 domů

jen Jiřice 77 / 185

(742 obyvatel v roce 2011)

(9062 obyvatel v roce 2011 - 12 x více oby-
vatel)

*závěr - Růst počtu domů na 1 obyvatele v místních
částech a v Jiřicích je vyšší jak v Humpolci*

JIŘICE / od roku 1991 do 2017 RŮST OBY-
VATEL o 424 osob

ČEJOV/ od roku 1991 do 2017 RŮST OBY-
VATEL o 175 osob

Od roku 1991- 2017 POKLES OBYVATEL o
659 osob

růst Jiřice 424 / -659 POKLES

Cíl-stabilizovat počet obyvatel /
10 –12 000 / antický model

urbanistický vývoj sídla 1.2

Oblast Humpolecka měla české osídlení nejpozději na konci 12. století. Již v 1. čtvrtině 13. století se v okolí začalo těžit stříbro.

Poprvé je jméno „in Gumpoldis“ uvedeno roku 1219 ve falzu, jen o málo mladším. Jméno obec dostala nepochybně po lokátoru Gumpoldovi. Humpolec byl založen pravděpodobně pro německé horníky.

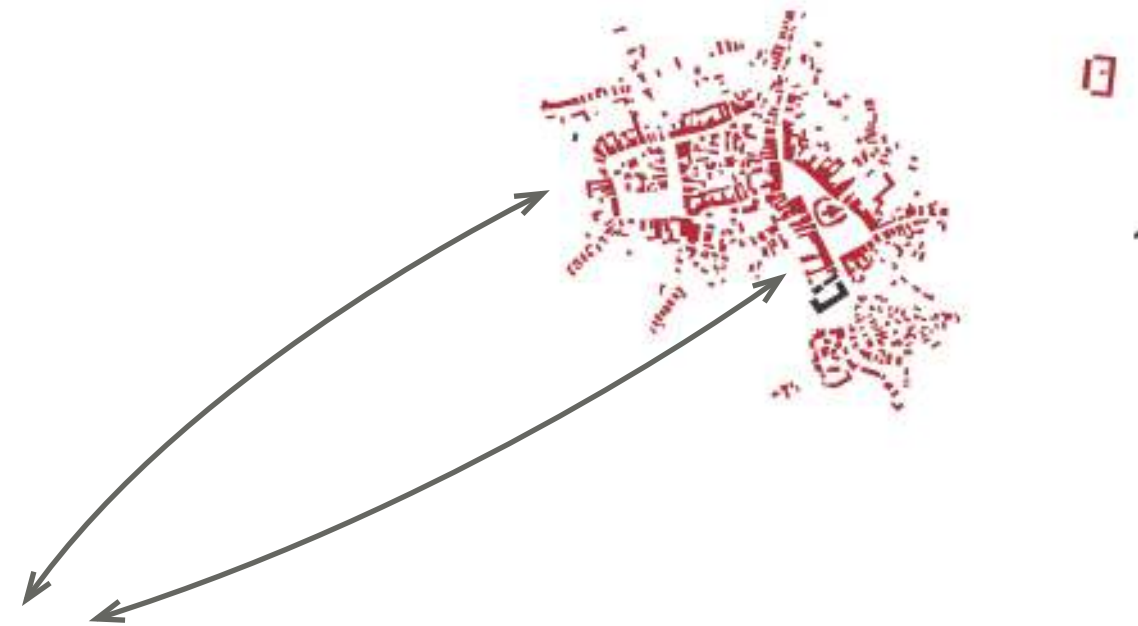
Již roku 1233 zde existovala kaple sv. Mikuláše a značný význam zdejších osídlení již v té době dokládá pojmenování humpolecké cesty do Prahy přes Želiv, Humpolec a Větrný Jeníkov do Jihlavy. Roku 1253 se Humpolec uvádí jako trhová ves (zřejmě ve významu městečka), v níž se na humpolecké cestě vybírá clo.

V poslední čtvrtině 14. století byl Humpolec již prosperujícím městem. Někdy v té době také od Václava z Dubé získalo důležitá privilegia. Roku 1437 město získalo první výroční trh a později se rozvíjelo jako důležité soukenické středisko, zatímco dolování kolem města skončilo ještě v předhusitské době.

Humpolec má mimořádně zajímavý půdorys. V podstatě jde o dvojměstí rozdělené krátkým přítokem Pstružného potoka. Lokační jádro města je nutno hledat na východní straně potoka, na nevýrazné vyvýšenině. Zde bylo na vidlici cest do Německého (Havlíčкова) Brodu a Jihlavy lokováno velké trojúhelné tržiště s prudce svažitou dolní (severozápadní) částí, v jehož středu vznikl nejpozději před rokem 1233 kostel. Kostel byl v neznámé době mohutně opevněn, čímž bylo náměstí rozděleno na dvě části: Horní a Dolní. Opevnění kostela ukazuje, že vlastní město nikdy opevněno nebylo.

V další etapě bylo na rovině západně od města lokováno nové město s mimořádně velkým čtvercovým náměstím (později opticky zmenšeným vestavbou domovního bloku) a ne zcela pravidelnou ortogonální uliční sítí. Kdy k této lokaci došlo, není jasné. Teoreticky se tak mohlo stát již kolem poloviny 13. století.

Tento nový celek se snad od počátku nazýval Böhmsche Stadt (České město) a toto pojmenování zachycuje ještě plán z roku 1838. Severní část náměstí, která se vestavbou bloku změnila na ulici, se tehdy nazývala Böhmsche Grasse. Vývoj národnostních poměrů města, zejména procentuálního podílu české a německé národnosti, není podrobně znám, pro 13. století lze však zřejmě počítat s naprostou převahou Němců. Je otázka, zda doložený vzestup českého podílu v Humpolci po polovině 14. století nesouvisí právě s lokací tohoto „českého“ města. Obecně lze říci, že podobný způsob rozšíření staršího města o nové město (nikoli o předměstí) se vyskytuje zejména v případě majetkového rozdělení sídliště mezi dvě vrchnosti. To v případě Humpolce nepřipadá v úvahu, takže jako jediný důvod lze skutečně vidět národnostní odlišnost – vznik české obce vedle obce německé.



*Humpolec roku 1830, dvě zásadní veřejná
prostranství České a Německé náměstí,
typické dvojměstí*



1830

—



1953

1.2.1

Humpolecké továrny roku 1953



1.2.2 Humpolec roku 1953

Za třicetileté války bylo město přibližně ze čtvrtiny zničeno, nejpozději v 1. polovině 18. století však začalo díky rozvoji soukenictví poměrně rychle růst. Především až v té době byla intenzivně zastavěna plocha mezi oběma náměstími, kde vznikla značně nahuštěná drobnější zástavba, která však díky starším přímým spojovacím uličkám nebyla zcela chaotická.

Město se rozšiřovalo i podél některých ulic. Jihovýchodně od Horního náměstí se zformovaly dvě specifické čtvrti.

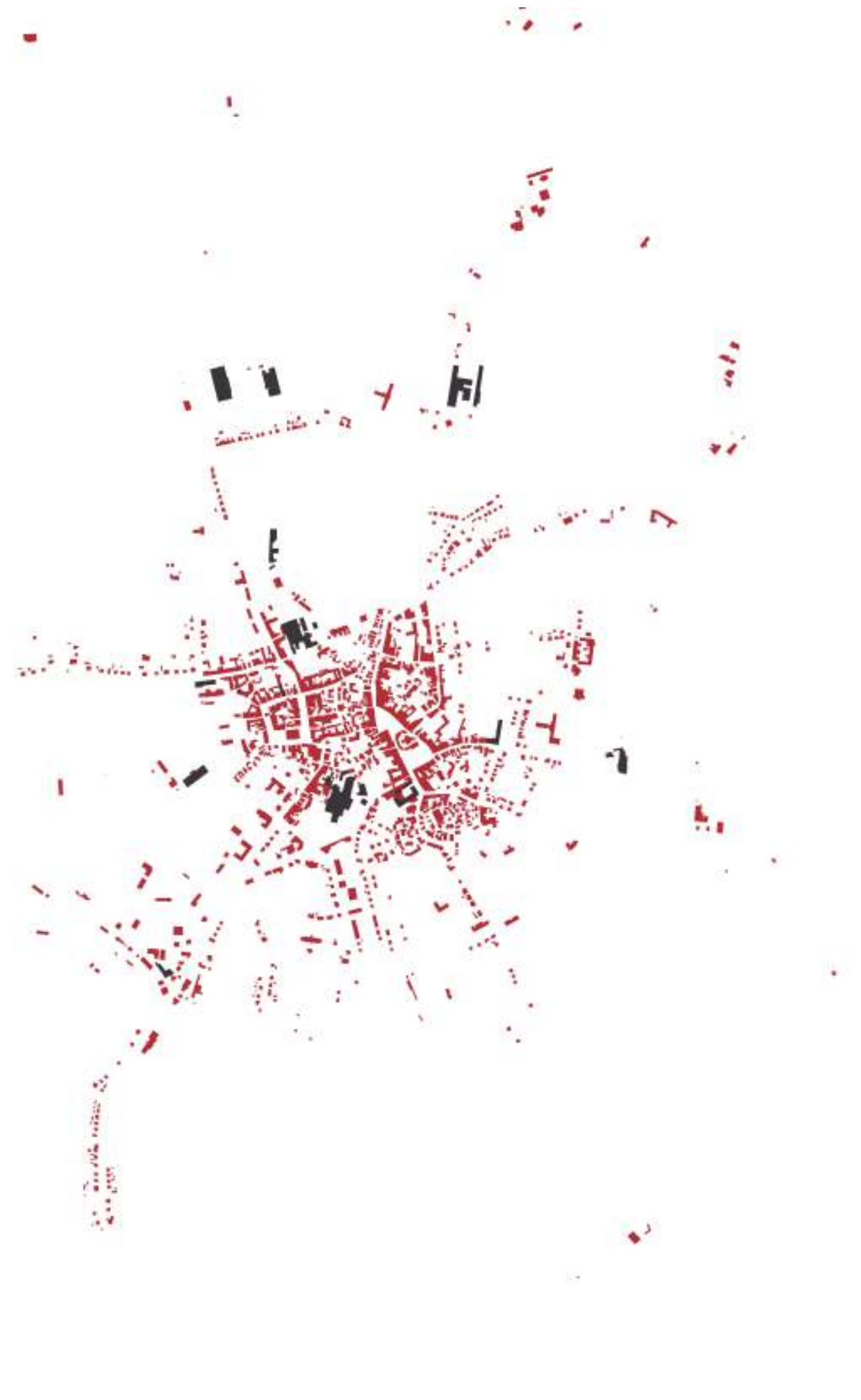
Mezi Brodskou a Jihlavskou ulicí, na Sichpilu, vznikla při evangelickém kostele (1783) evangelická čtvrť, zastavěná drobnými domky. Urbanisticky jde vlastně o zmenšenou obdobu Betléma v Hlinsku.

Na protější straně Jihlavské ulice vzniklo v 18. století urbanisticky samostatné ghetto, jehož domy vytvořily uzavřený dvůr uprostřed se synagogou z let 1758–60. Aditivní urbanistický vývoj, pro Humpolec typický, tak dal vzniknout pozoruhodnému celku, který u nás nemá přímou analogii. Velký požár města v roce 1763 zničil starý panský dvůr, který byl potom zbořen, a nový dvůr byl roku 1766 postaven u Podhradského rybníka.

Výrazný růst města, podpořený i novou císařskou silnicí z Havlíčkova Brodu na Želiv, Pacov a Tábor (1815–48) a opřený o velký rozvoj soukenictví, pokračoval i ve 2. polovině 19. a 1. třetině 20. století. Vnitřní město procházelo poměrně výraznou přestavbou, spojenou s dílčí regulací ulic.

Obecně lze urbanistický vývoj Humpolce ve sledovaném období označit jako výrazně extenzivní. Nová zástavba, ale i veřejné a tovární objekty vznikaly v podstatě v celém širokém okruhu kolem města a vyhýbaly se jen loukám při potoku severně od města. To vše bylo zákonitým důsledkem existence rozsáhlého historického intravilánu bez jasně vymezeného obvodu.

Nové ulice byly často vytyčovány jako kolmé spojky starších cest. Dvě paralelní starší cesty z Českého náměstí k jihozápadu měly ambice stát se osami urbanistického rozvoje města směrem k nádraží, ale ani zde k soustřednému rozvoji nedošlo. Výsledkem této etapy urbanistického rozvoje bylo tedy značné rozšíření intravilánu při poměrně malé intenzitě zástavby.





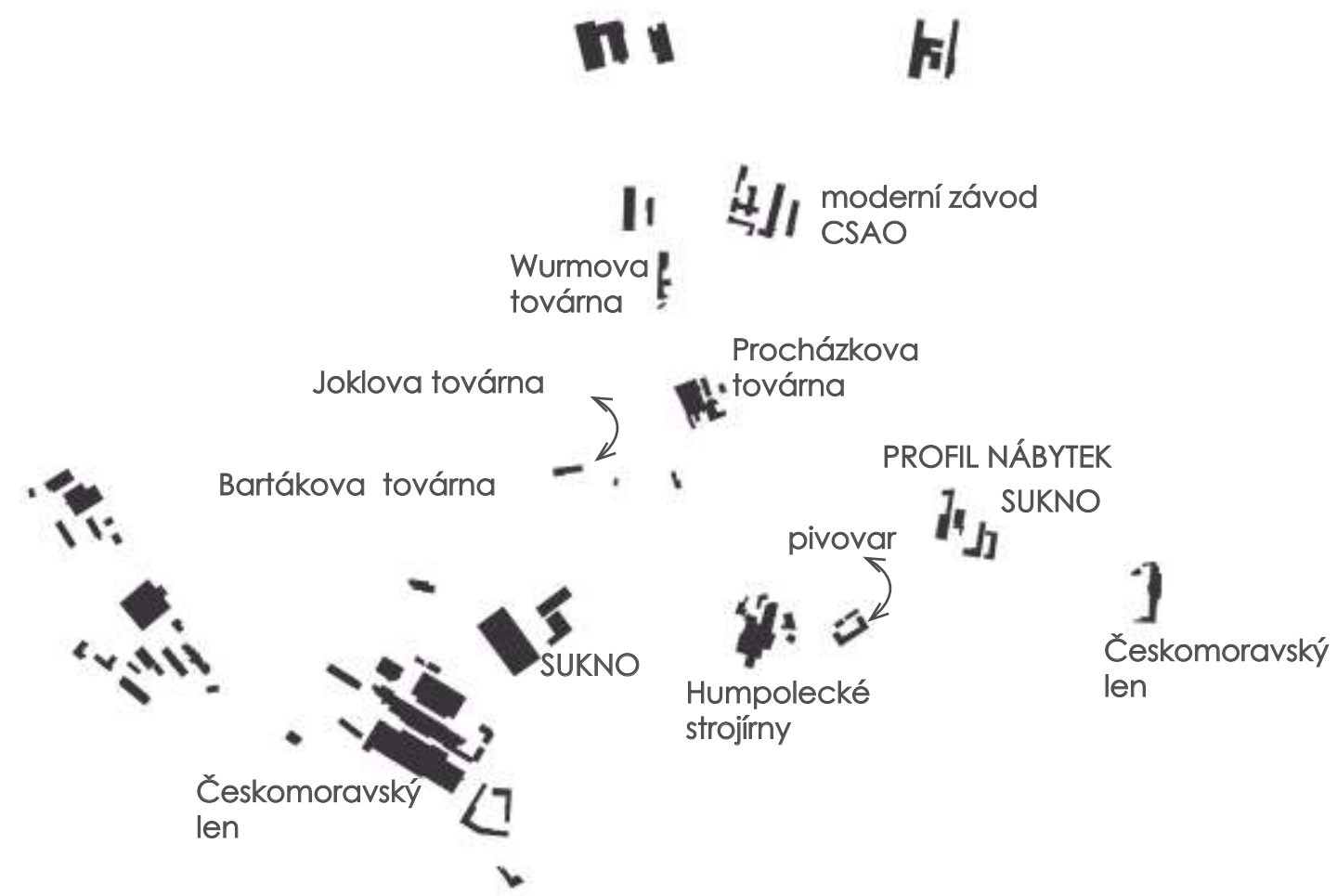
1953



1989

1.2.3

Humpolecké továrny
roku 1989



1.2.4 Humpolec roku 1989

Výrazný rozvoj města pokračoval i v období socialismu, a to již v jeho první polovině. Jednoznačným kladem této etapy urbanistického vývoje bylo nerozšiřování intravilánu města. Především díky rodinné výstavbě byl obvod města výrazně scelen, přičemž byla dotvořena v podstatě ortogonální uliční síť čtvrtí, zejména v severovýchodní části města.

Otevřením dálnice Praha–Brno se město ocitlo v nových dopravních souvislostech. Po jižním až jihovýchodním obvodu města byla vybudována přeložka pelhřimovsko-havlíčkobrodské silnice a částečně byly upraveny i trasy ostatních výpadových silnic. Severozápadně od nádraží, vně nové jihozápadní okružní ulice byla zformována větší průmyslová zóna, zatímco některé starší provozy uvnitř města byly zrušeny.

Především severozápadně od města se rozvinula sídlištní výstavba. Ta bohužel zasáhla i do staré zástavby. Zcela bezohledně byla rozrušena historická půdorysná kompozice na území mezi oběma náměstími a zčásti i samo České náměstí. Tento zásah byl natolik dezurbanizační, že převrátil jinak spíše kladné hodnocení urbanistického vývoje města v této době. Zbořena byla ovšem také severní část židovské čtvrti. Pouze Horní a Dolní náměstí unikly necitlivým zásahům a byly poměrně zdařile obnoveny.





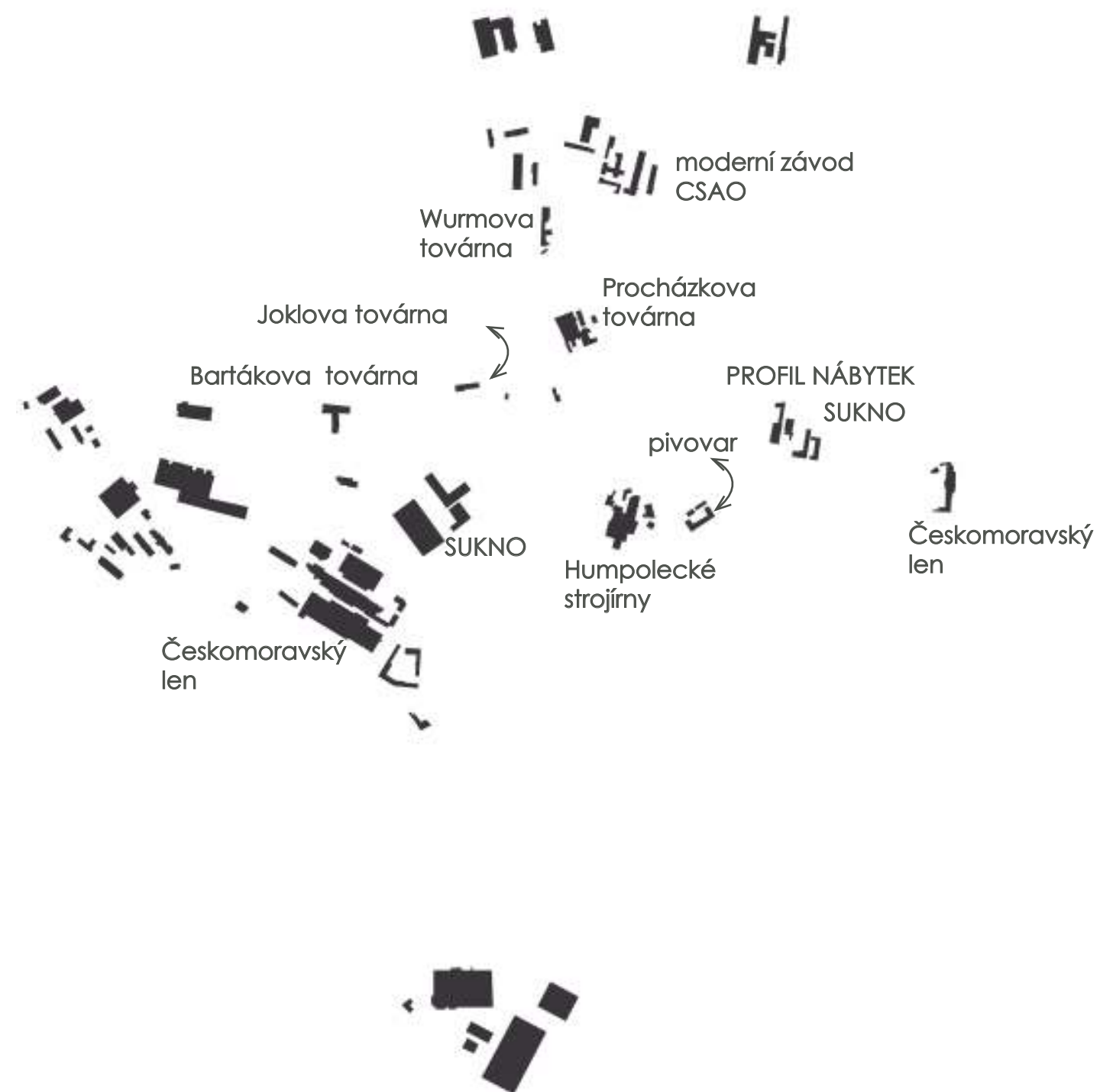
1989



2009

1.2.5

Humpolecké továrny
roku 2009



1.2.6 Humpolec roku 2009

Po roce 1989 nedošlo v Humpolci k žádnému výraznějšímu růstu města. Byly dostavěny především průmyslové objekty v původní průmyslové zóně a v zóně nové, v těsné blízkosti dálnice D1.

V oblasti výstavby objektů pro bydlení nedošlo kromě dolepování jednotlivých ulic po několika domech k žádnému zásadnějšímu rozvoji, což se propsalo do demografického vývoje počtu obyvatel, který je od roku 1990 setrvale snižující se.



1.2.7 srovnání struktury centra roku 2009

Z následujících obrázků je patrný zásadní rozdíl ve struktuře centra města. Ačkoli jsou oba obrázky ve stejném měřítku, je patrná z obrázku z roku 2009 ztráta prostorové identity. Není nám okamžitě zjevné, kde ono centrum, náměstí, leží. Demolicí velké části centra sídla a výstavbou nových budov, které neutváří a nedefinují veřejný prostor, ztratilo centrum města svoji čitelnost a identitu.

Absence kompaktního a jasně definovaného veřejného prostoru, hlavních náměstí, se jasně propisuje do nálady města a jeho obyvatel. K místu, které není definované, nemáme vztah. Domy stavíme daleko od cest, uvnitř zahrad, s veřejným prostorem jakoby nechtějí mít nic společného.

Spousta ploch v centru se tak stává jakýmsi parky, které ale nemají svoji jasně danou funkci, prolukami, které už ale ani nevnímáme, a novou výstavbu směřujeme za hranice města.

Stejné měřítko / zcela jiná struktura a urbanistická čitelnost



1953



2009

1.2.8 vývoj komunikační struktury sídla

Vývoj komunikační dopravní struktury je mapován cca od roku 1830 z map císařských otisků. Z čistě liniového ztvárnění je patrný jasný řád a fungování města. Humpolec je založen jako souměstí vytvářející střed města a základní radiální systém dopravy.

Do středu města vedou všechny významné cesty. Během 20. století je tento systém postupně doplňován o vnější obchvaty na jižním cípu města s ohledem k rozrůstání zástavby a vhodné morfologii.

V druhé polovině 20. století dochází k demolicím v oblasti Na Rybníčku a vzniku parku Stromovka. S tím je spojené zatrubnění místního potoka a propojení dvou významných radiálních komunikací vedoucích na Želiv a Světlou nad Sázavou.

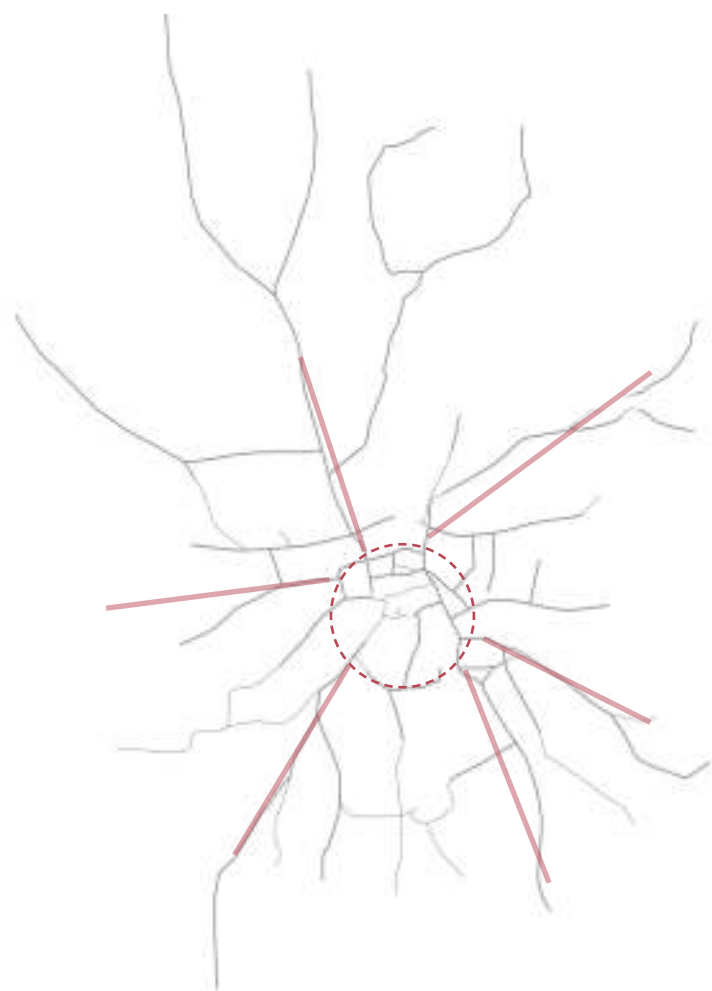
V současné době je centrum města radiálně dostupné místními komunikacemi a zároveň tangenciálně uzavřené významnými dopravními komunikacemi regionu. Silnicí I/34 z jihu a II/347 ze severu.

Dálnice D1 kopíruje obchvat města silnicí I/34.

Struktura dopravní komunikační sítě je dobře čitelná, logická a umožňuje ideální obslužnost a orientaci ve městě. I bez staveb je z grafického znázornění patrná existence centra a jiných částí města.

Tato čitelnost je v přímém rozporu s nečitelností urbanistické struktury patrné ze Schwarzplanu, kdy jsou vypnuty komunikace a je patrná pouze struktura zástavby.

Je evidentní, že tato nečitelnost není způsobena nevhodným založením města a dalším růstem, ale především nevhodnými demoličními úpravami a dostavbami panelových sídlišť v 80. letech 20. století.



1830



1953



1989



2009

1.2.9

Humpolec
s dopravní sítí



1.2.10

Humpolec
bez dopravní sítě

Cíl – dotvořit srozumitelnou
a prostorotvornou strukturu
města

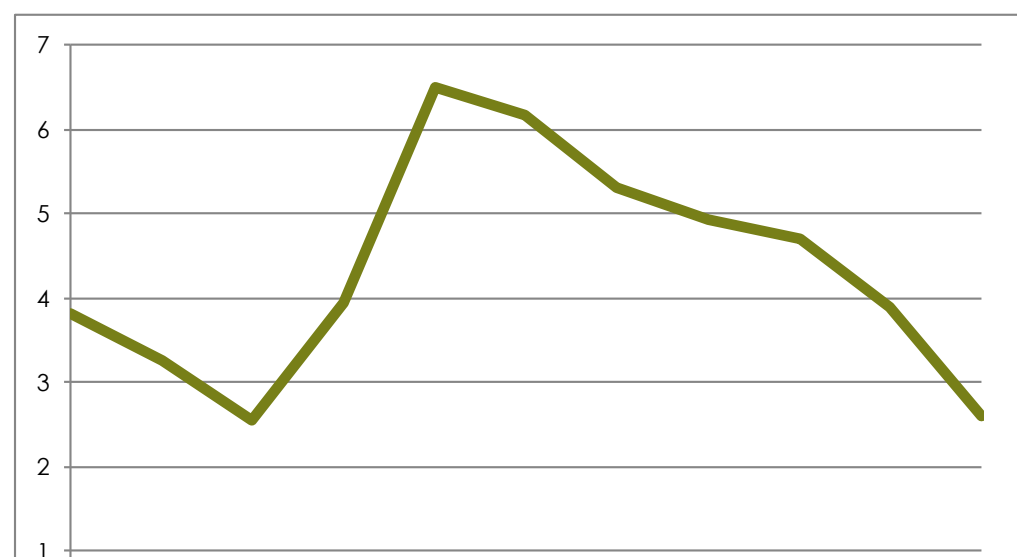


1.3 analýza EAO

1.3.1 vývoj nezaměstnanosti

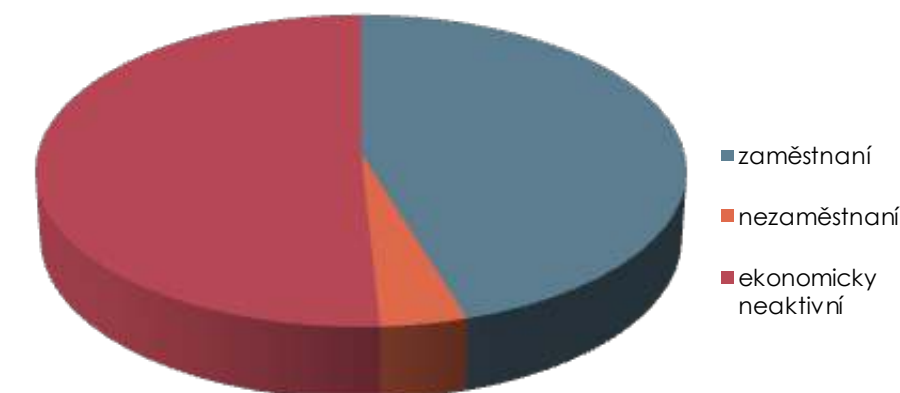
Analýza ekonomicky aktivních osob je jedním ze základních faktorů ukazujících na ekonomiku města a jeho zdraví. V souvislosti se situováním Humpolce a tradicí výroby ve městě je nezaměstnanost dlouhodobě nadprůměrně nízká oproti zbytku České republiky. V posledních 5 letech ale došlo k vyčerpání potenciálu zaměstnatelných osob především ve výrobě. To souvisí jak s odlivem obyvatel, tak především s růstem a potřebou dalších pracovních sil stávajících podniků.

Pomyslné nůžky mezi volnými pracovními místy a množstvím uchazečů se dále uzavírají. Výsledkem je zvýšený tlak na růst mezd v celé ekonomice, který bude pokračovat v celém roce 2018. Míra nezaměstnanosti v ČR zůstává jednoznačně nejnižší v rámci zemí EU se srpnovými (2017) 2,9 %.



Podíl
nezaměstnaných
osob v roce
2017 – **2,61 %**

			Celkem	muži	ženy
Ekonomicky aktivní celkem			5228	2858	2370
v tom	zaměstnaní		4814	2653	2161
	z toho podle postavení v zaměstnání	zaměstnanci	3860	2031	1829
		zaměstnavatelé	175	127	48
		pracující na vlastní účet	555	389	166
	ze zaměstnaných	pracující důchodci	214	107	107
		ženy na mateřské	89	-	89
	nezaměstnaní		414	205	209
Ekonomicky neaktivní celkem			5409	2286	3123
z toho	nepracující důchodci		2890	1135	1755
	žáci, studenti, učni		1589	756	833
Osoby s nezjištěnou ekonomickou aktivitou			387	216	171



rok 2011
zaměstnaných osob – **4814** / z **11 024** obyvatel / nezaměstnanost **5,31 %**



rok 2017
zaměstnaných osob – **nevíme** / počet obyvatel **10 850** / nezaměstnanost **2,61 %** /
počet agenturních zaměstnanců až **960** osob

Firma	Počet zaměstnanců						Plochy		Potřeby
	celkem	z Hum polecka	mimo okres	agenturní zaměst		výhledový počet	aktuální stav	výhledová potřeba	
				počet	pozn.				
PROFIL NÁBYTEK, a.s.	60	48	12	0		70	4000 m2	nové plochy v zóně	Obchvat pro odklon dopravy
DH DEKOR spol.s.r.o.	230	150	40	40	Ukrajina	200	120 000 m2	0	Funkční vlak, obchvat
Rodinný pivovar BERNARD a.s.	200	120	80	0			10000 m2	nové plochy v zóně	Odpadní voda a její předčištění, úpravna vrtů u Brunky, expanzní sklady 120 kamiónu denně mimo město
RIVERICH, areál HUMPOLEC - BRUNKA	40	40	0	0		40	areál Brunka	0	Křižovatka Billa, upravit
CTP, CTPark Humpolec	300			0			Park I a II	nové plochy v zóně Park III.	Podpora bydlení všech kategorií včetně ubytoven, podpora nových trendů jako například skate park apod
Valeo, CTPark Humpolec	1300			400					
BJS, CTPark Humpolec	400			150					
HSE (Humpolecké stavební elementy)	149	130	20	4		169	v místě a na Nerudovce	v areálu kanceláře	Křižovatka Billa
LION PRODUCTS	100	80	20	220	pouze květen - září, ženy	120	v místě	v areálu rekonstrukce	podpora bydlení
2779				568	172	814	květen - září		
						594	jindy		



*Počet obyvatel klesá, nezaměstnanost rekordně
nízká - rostou nové podniky - potřeba*

1.3.1
porovnání EAO
/ agenturní
zaměstnanci

POČET OBYVATEL HUMPOLCE V ROCE 2011
9062

počet obyvatel + agenturních zaměstnanců žijících v Humpolci v roce 2011
 $9062 + 960 = 10\ 022$

EKONOMICKY AKTIVNÍ OBYVATELÉ

5228

*cca **50 %** ze všech bydlících*

X

AGENTURNÍ ZAMĚSTNANCI

cca 960

*cca **10 %** ze všech bydlících*

CELKOVÝ POČET PRACUJÍCÍCH OSOB

počet ekonomicky aktivních obyvatel + agenturní zaměstnanci

6188

*cca **70 %** ze všech pracujících*

*cca **20 %** ze všech pracujících*

obyvatelé X ubytování

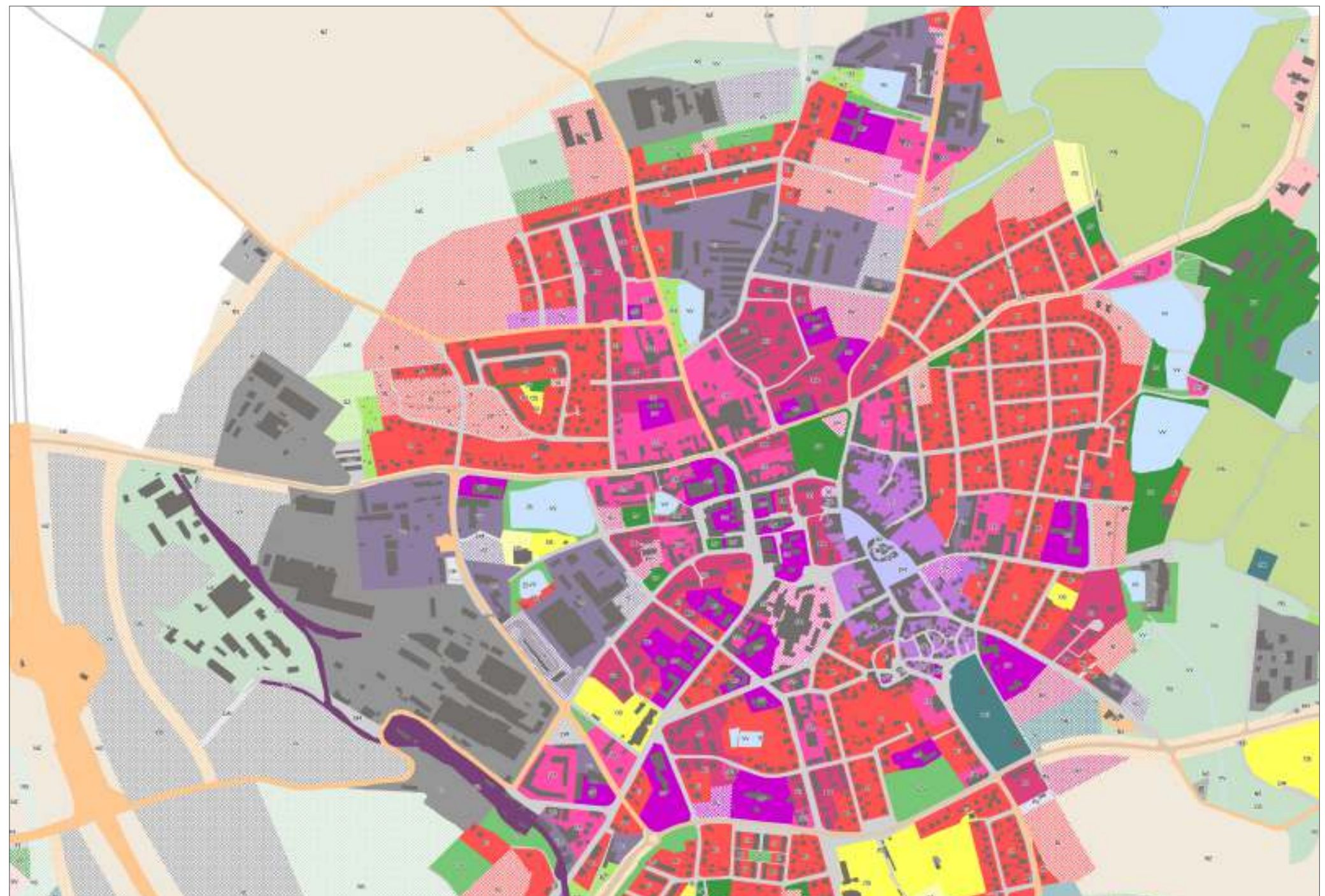
1.4 analýza stávajících ploch

1.4.1 analýza Humpolce

Analýza stávajících ploch v sídle vychází především z ploch vymezených v územním plánu jako plochy zastavitelné. Zastavěná území s rezervami pro výstavbu jsou analyzována v následující kapitole. V rámci územního plánu nebyl definován žádný zásadní rozvojový směr, ale pouze doplňovány na okrajích stávající zástavby plochy pro realizaci individuálních rodinných domů.

V rámci analýz stávajících ploch jsme řešili i plochy základní občanské vybavenosti a její dostupnost do jednotlivých center bydlení.

Tyto analýzy vygenerovaly plochy ve městě, které nejsou pokryty pěší vzdáleností 400 m od základní občanské vybavenosti, a které tedy zároveň představují pomyslné ideální umístění nových center občanské vybavenosti základního charakteru, jako jsou mateřské školy a základní školy.



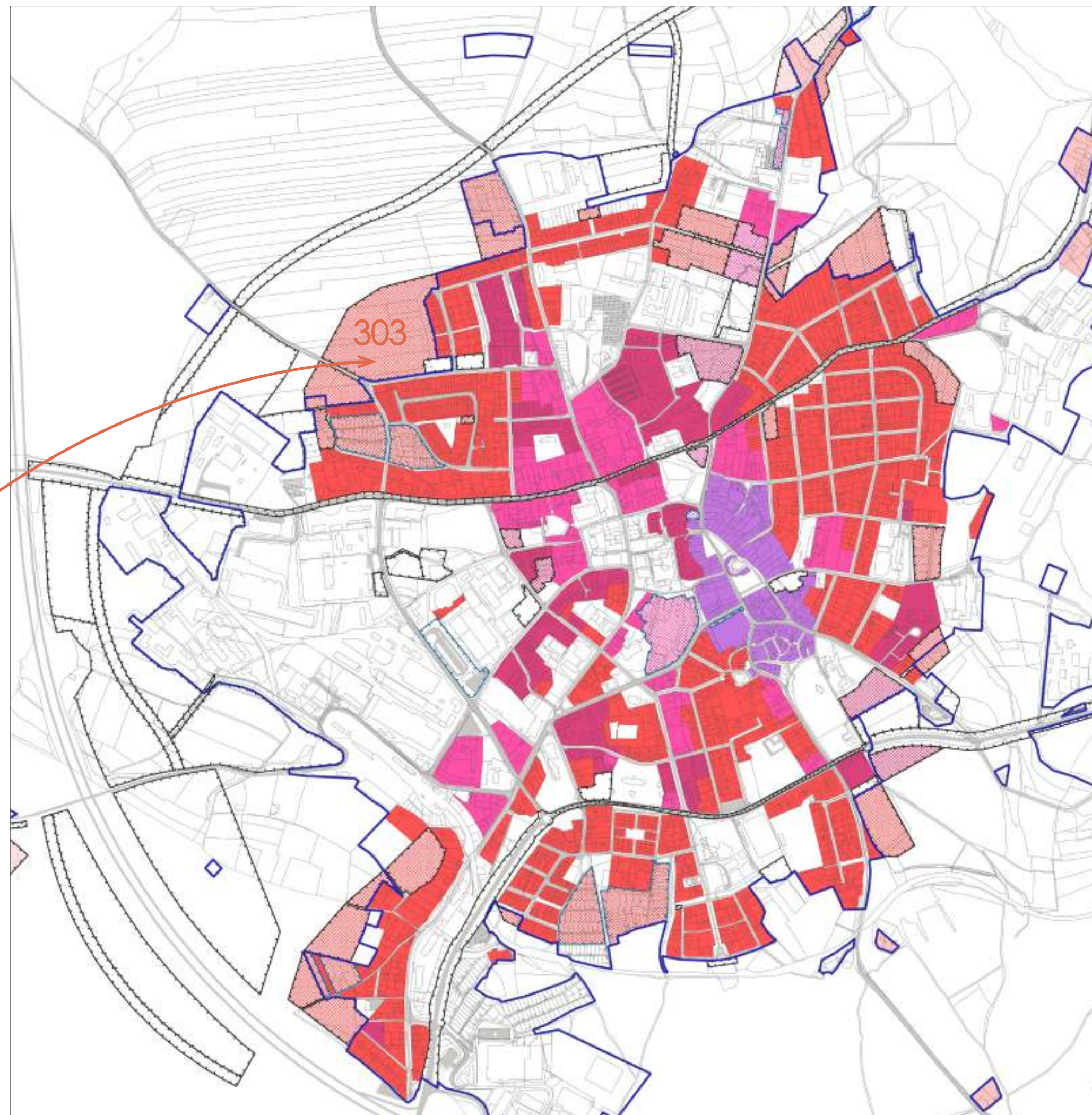
1.4.2 plochy s hlavní funkcí bydlení

Na tomto schématu jsou vymezeny všechny plochy, které realizaci objektu občanské vybavenosti připouští v rámci využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného.

*jediná větší rozvojová
plocha - na okraji sídla,
pouze pro individuální
rodinné domy / max. 303
obyvatel*

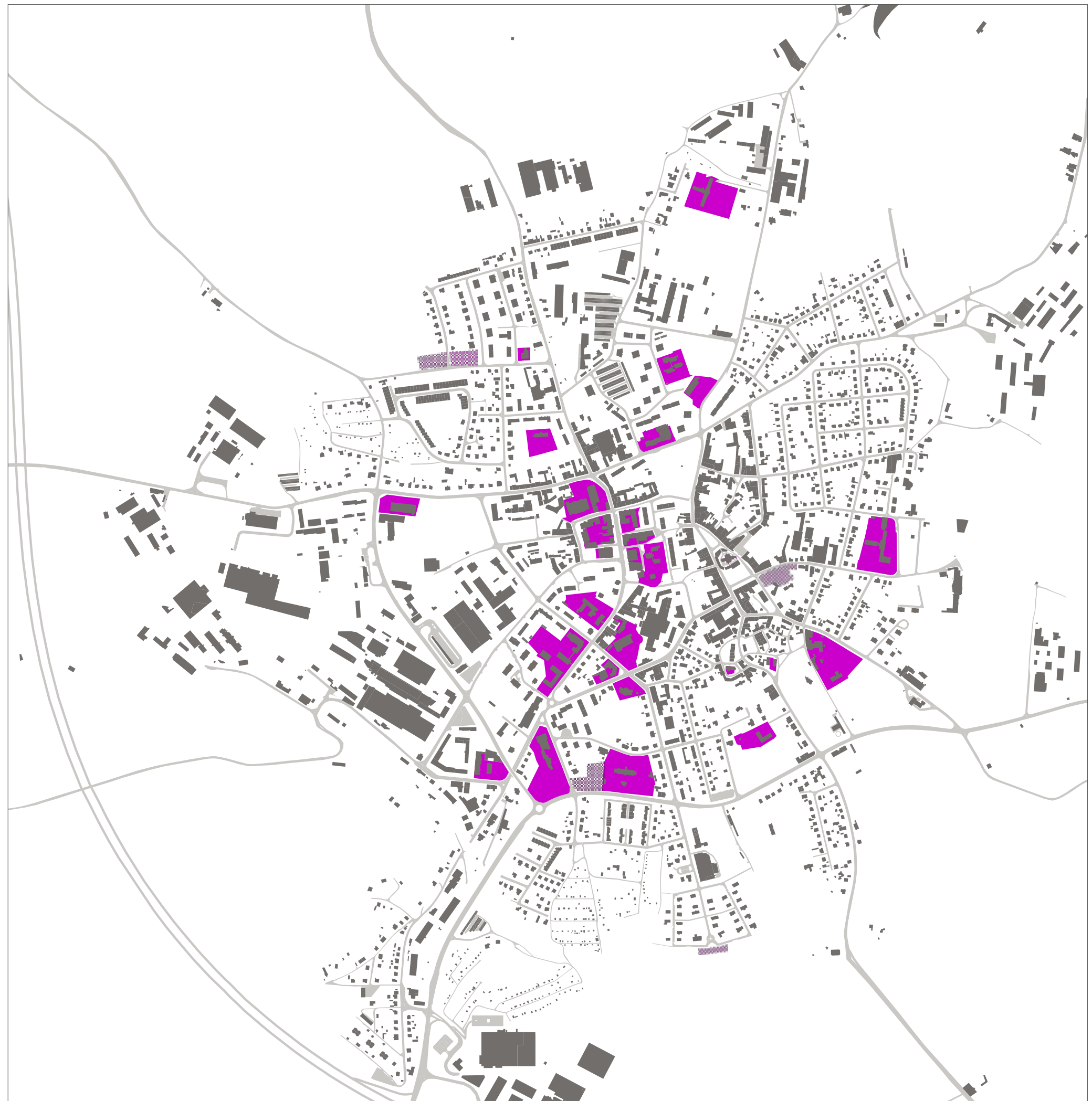
ÚP

	BH
	BH
	BI
	BI
	OV
	OV
	SC
	SC
	SM
	SM
	SV
	SV



1.4.3 plochy občanské vybavenosti

Plochy vymezené v územním plánu s hlavní funkcí občanského vybavení. Tyto plochy jsou specificky rezervovány pro realizaci objektů a činností veřejného charakteru.



1.4.4 plochy bydlení, včetně ploch občanské vybavenosti

Na tomto schématu jsou vymezeny všechny plochy, které realizaci objektu občanské vybavenosti připouští v rámci využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného.

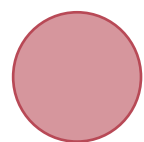
ÚP

- BH
- BH
- BI
- BI
- OV
- OV
- SC
- SC
- SM
- SM
- SV
- SV



1.4.5

dostupnost mateřských škol



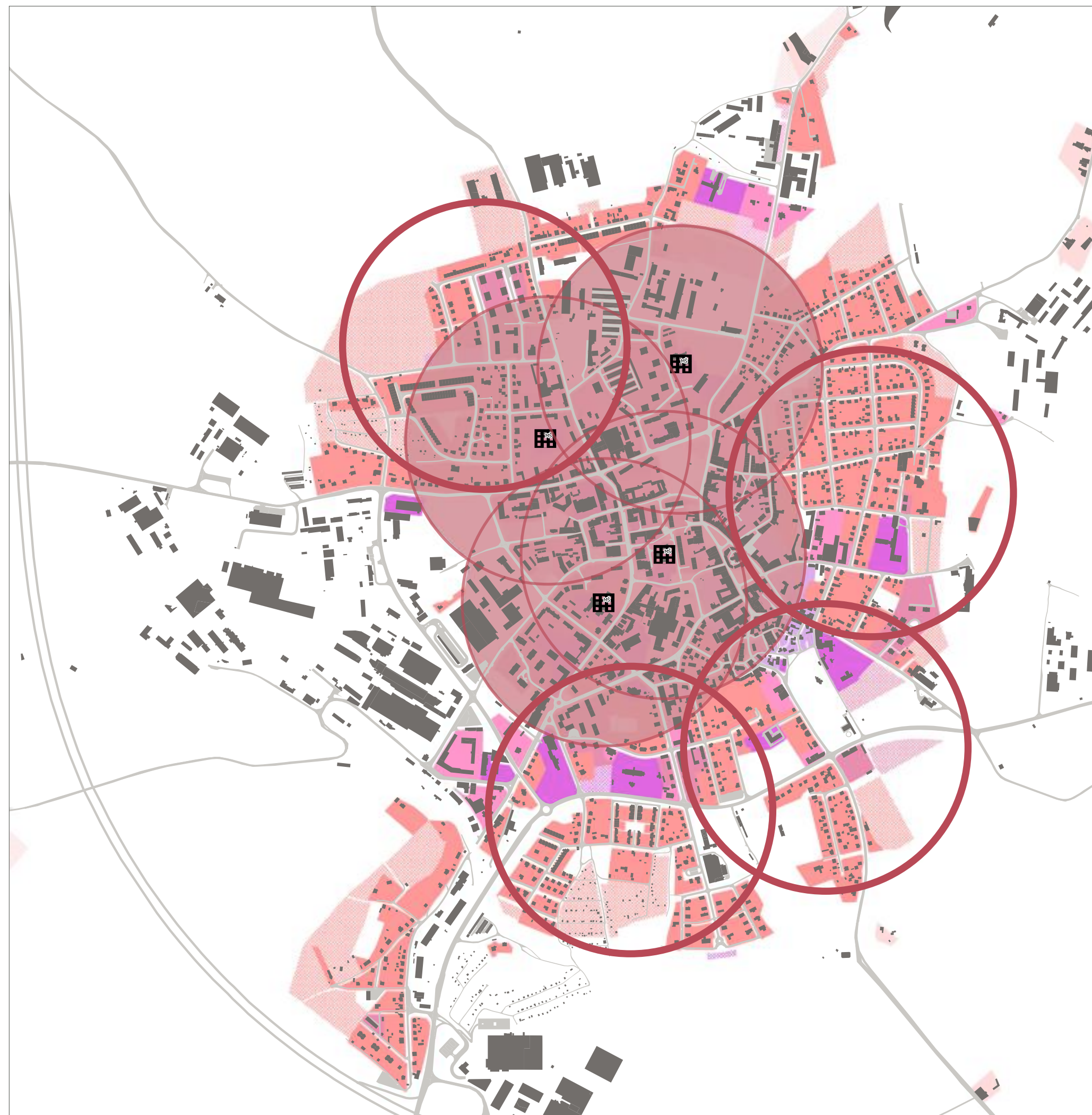
Kružnice jsou v průměru 400 metrů, představují maximální vzdálenost docházky do **stávajících** mateřských škol pro pěší.



Stávající mateřská škola

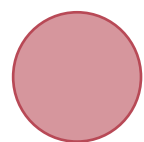


Kružnice jsou v průměru 400 metrů, představují maximální vzdálenost docházky do budoucí mateřské školy pro pěší. Kružnice je umístěna v plochách, které jsou nepokryté docházkovou vzdáleností od stávajících školek a zároveň jsou to plochy v lokalitách s převažující funkcí bydlení.



1.4.6

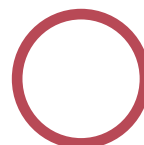
dostupnost základních škol



Kružnice jsou v průměru 400 metrů, představují maximální vzdálenost docházky do **stávajících** základních škol pro pěší.



Stávající základní škola



Kružnice jsou v průměru 400 metrů, představují plochy nepokryté docházkovou vzdáleností od stávajících škol a zároveň jsou to plochy v lokalitách s převládající funkcí bydlení.



1.5 analýza potencionálních ploch v sídle

Při zastavění pouze ploch zastavitelných, proluk a ploch přestavbových by se počet obyvatel zvýšil
cca o **6000 obyvatel.**

Při mapování potencionálních ploch pro výstavbu v sídle jsme rozdělili tyto plochy do tří kategorií dle stávajícího stavu, a to na kategorie proluky, přestavbové plochy a rezervy, a dle možného či stávajícího využití na plochy pro bydlení, smíšenou funkci a výrobu a skladování. Podkladem k této analýze byla ortofotomapa, katastrální mapa, mapa císařských otisků z 19. století a výpis z katastru nemovitostí.

proluky

Plochy bez stávajících staveb. Tyto plochy jsou jak doposud nezastavěné, tak kdysi zastavěné, na nichž byly objekty z různých důvodů zdemolovány.

přestavbové plochy

Plochy, které jsou v současné době zastavěny objekty různých funkcí. Tyto plochy jsou však s ohledem k navazujícím funkcím v území vhodnější pro jiné využití, především bydlení.

rezervy

Plochy rezerv představují potencionálně zastavitelné území, které je ale vnímáno spíše jako budoucí rezerva rozvoje. S ohledem k limitům v území se jedná o maximální možný rozvoj při udržení sídla kategorie a velikosti Humpolce. Tedy sídla bez hromadné MHD, dochůzí do centra ze všech okrajových částí, okresního významu.

Do ploch rezerv byly vymezeny i některé plochy vymezené v ÚP jako plochy zastavitelné, které však rozšiřují sídlo ne zcela vhodným směrem mimo dostupnou vzdálenost do blízkosti dálnice D1 a průmyslových ploch.

Pro všechny tyto plochy byl doplněn potencionální počet obyvatel, které by konkrétní plocha mohla generovat. Tento počet byl doplněn u ploch, pro které byla zpracována územní studie, konkrétně dle navržených počtů RD, kdy na jeden RD připadají 4 obyvatelé. U ploch, pro které nejsou zpracovány podrobnější dokumentace, a není tedy zřejmý počet RD či bytových domů, byl doplněn počet obyvatel dle výpočtu, který k rozsahu plochy dle zvoleného druhu a intenzity zastavění doplňuje potencionální počet obyvatel. Většina větších ploch zpracovanou podrobnější dokumentací má a u těch ostatních byl volen intenzivnější druh zástavby.

Při zastavění všech ploch, včetně rezerv, by se navýšil počet obyvatel o **cca 7300 obyvatel.**
Při zastavění pouze ploch zastavitelných, proluk a ploch přestaveb by se počet obyvatel zvýšil **cca o 6000.**

1.5.1

plochy proluk, včetně
předpokládaného počtu
obyvatel
M 1 / 10 000

potencionální rozvojové
území pro funkci výroby a
skladování

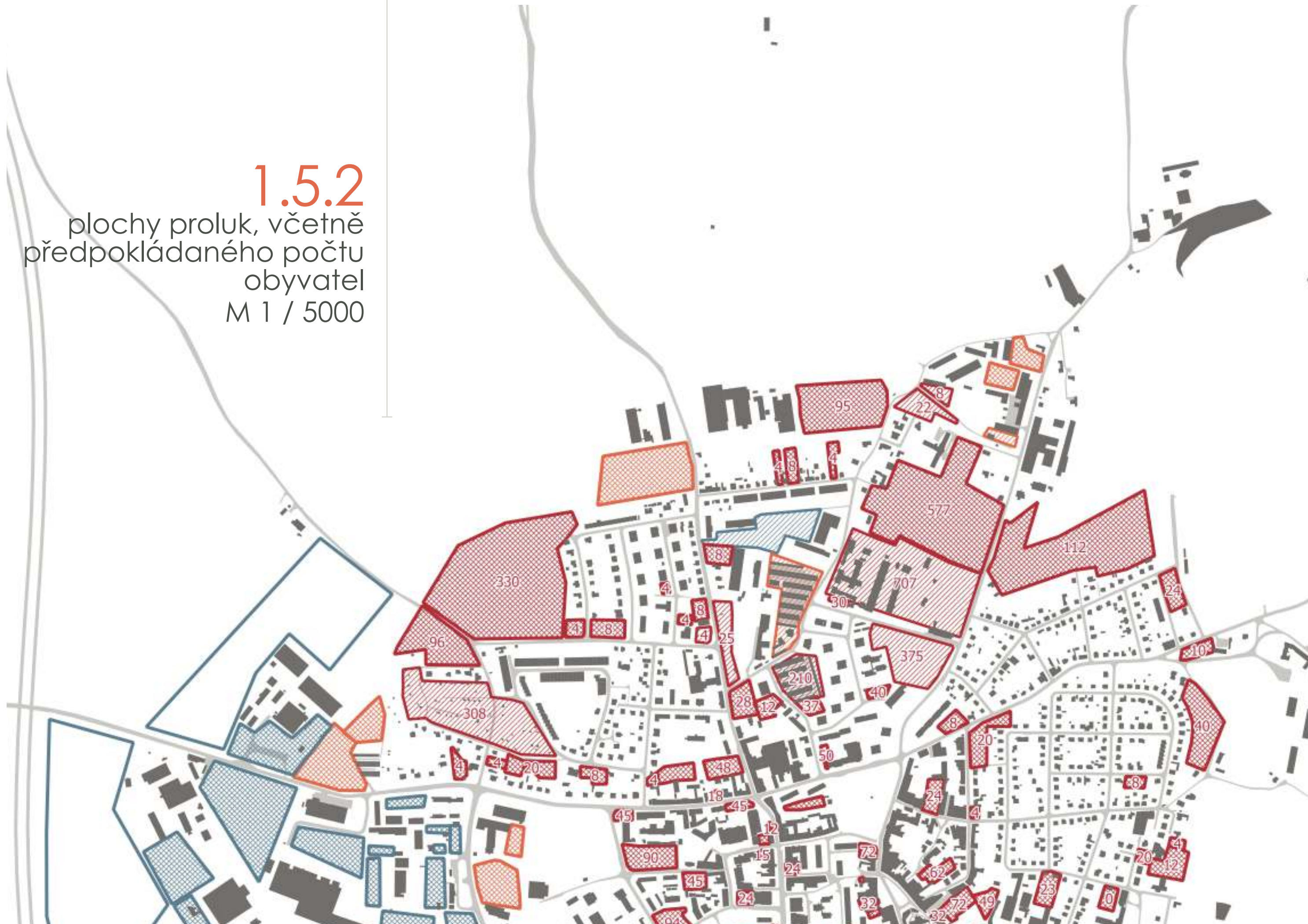
potencionální rozvojové
území smíšené funkce
obchodně – logistické
s návazností na plánovaný
obchvat sídla

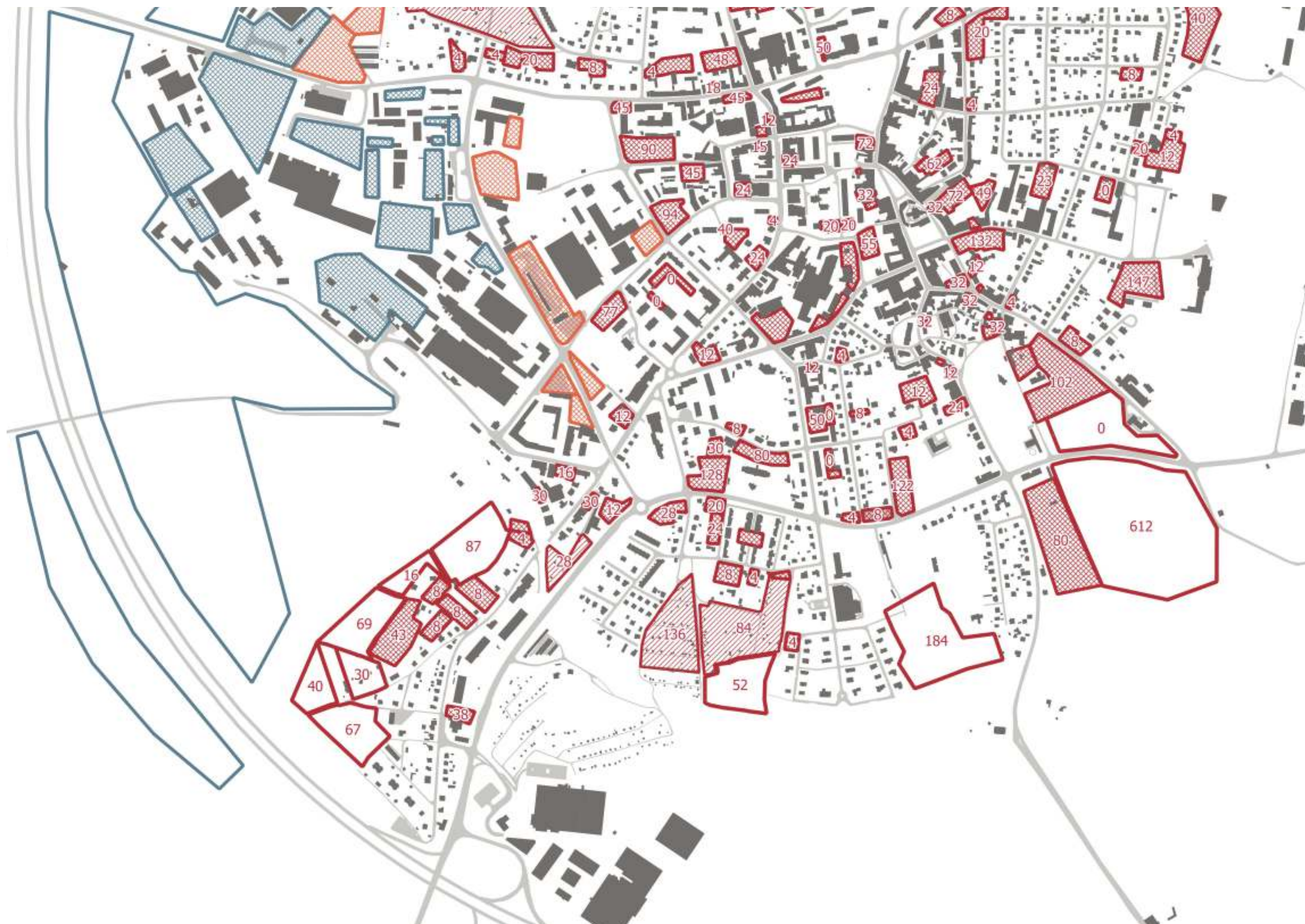
- bydlení_zastavitelné plochy
- bydlení_přestavbové plochy
- bydlení rezervy
- smíšená_přestavbové plochy
- smíšená_zastavitelné plochy
- výroba_zastavitelné plochy
- výroba_přestavbové plochy
- výroba rezervy



1.5.2
plochy proluk, včetně
předpokládaného počtu
obyvatel
M 1 / 5000

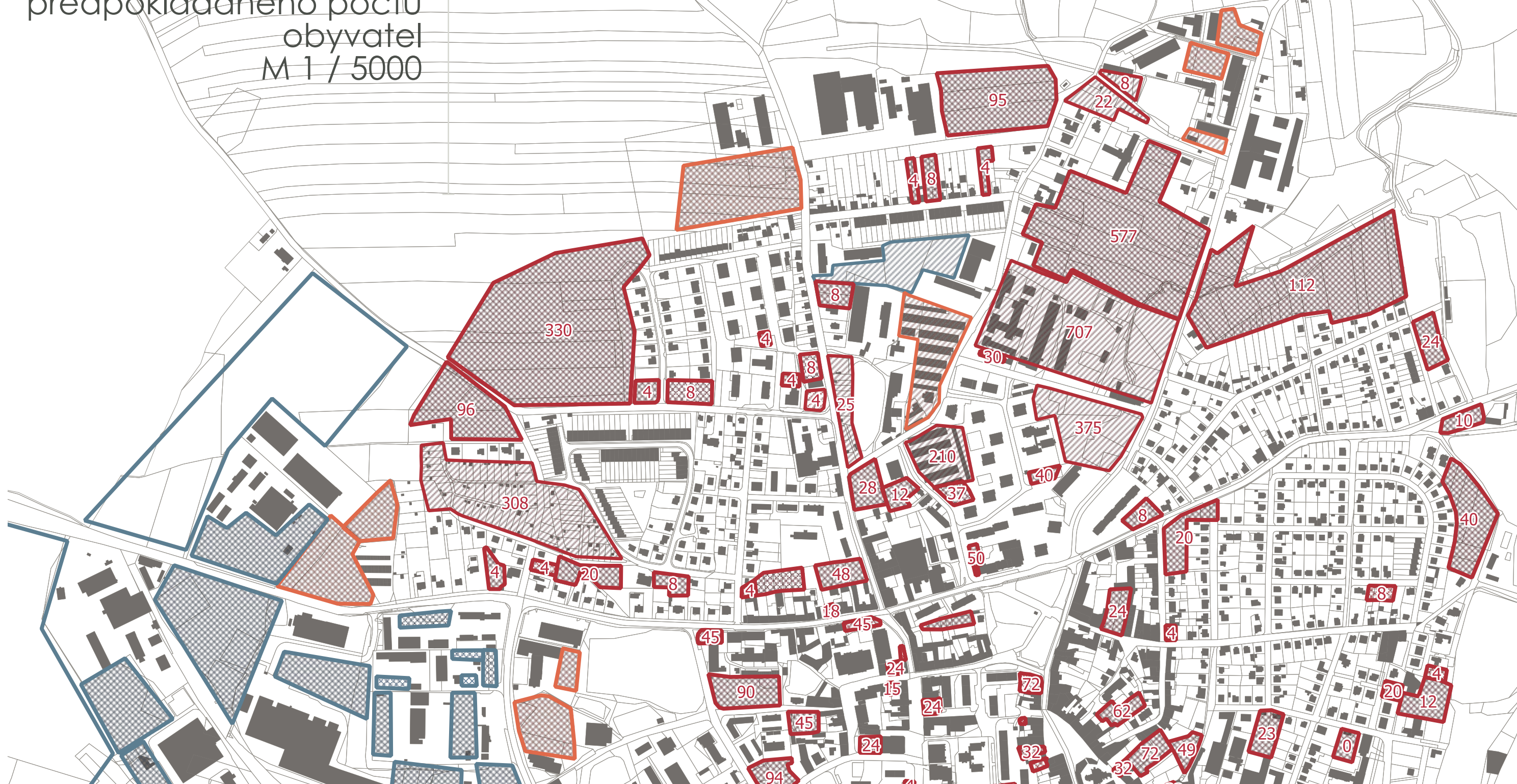
plochy proluk, včetně
předpokládaného počtu
obyvatel
M 1 / 5000

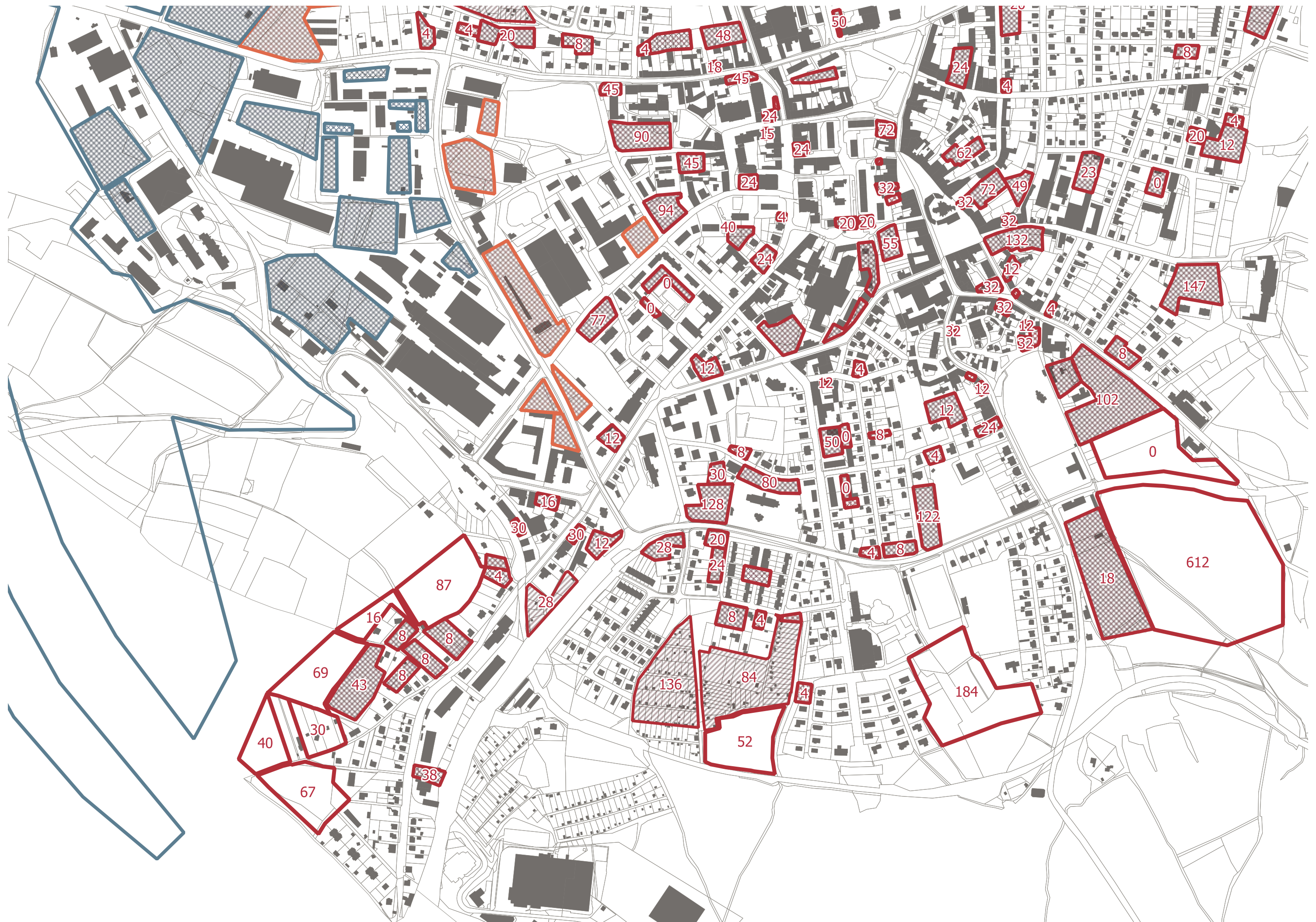




1.5.2

plochy proluk, včetně
předpokládaného počtu
obyvatel
M 1 / 5000

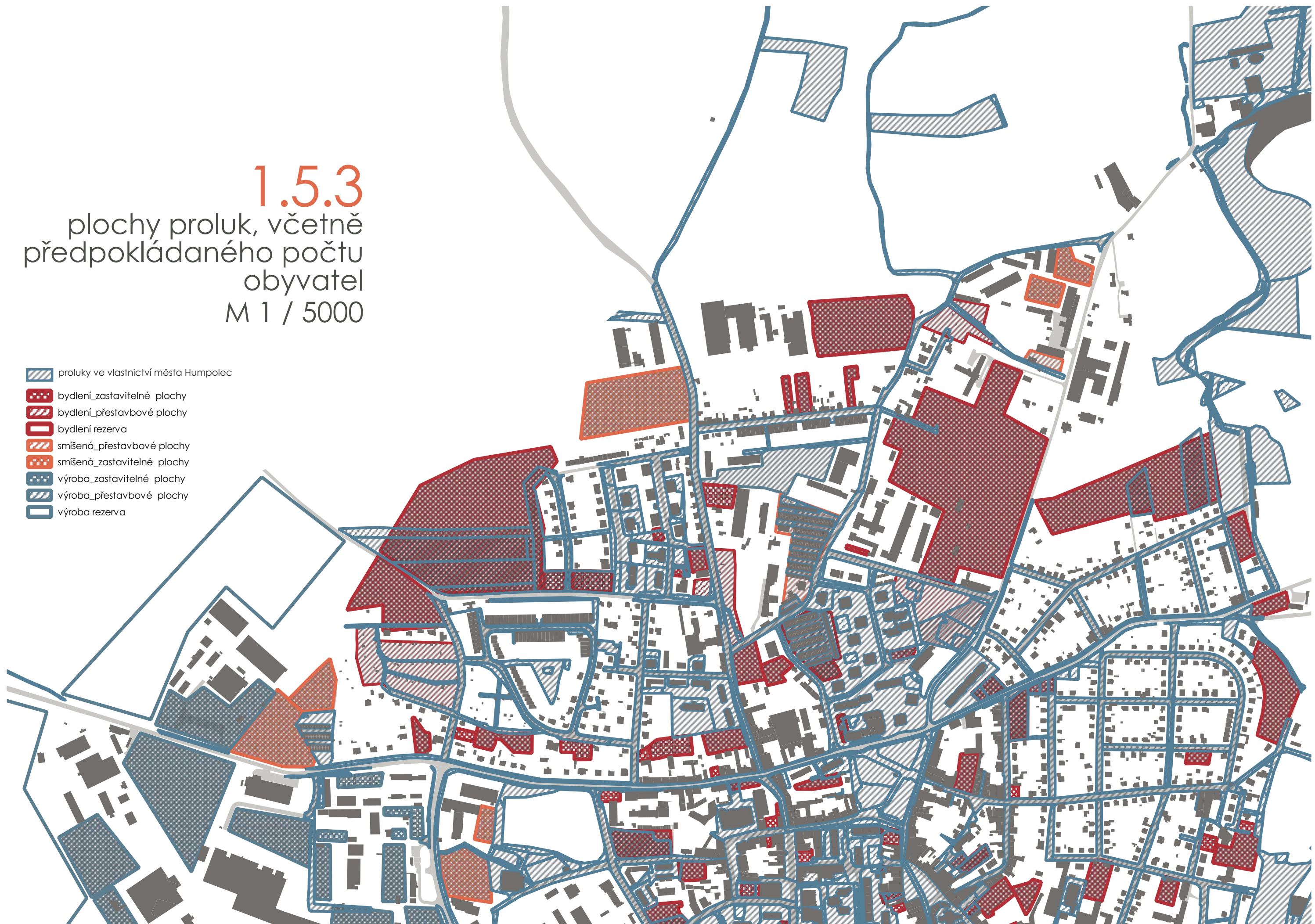




1.5.3

plochy proluk, včetně
předpokládaného počtu
obyvatel
M 1 / 5000

- proluky ve vlastnictví města Humpolec
- bydlení_zastavitelné plochy
- bydlení_přestavbové plochy
- bydlení rezerva
- smíšená_přestavbové plochy
- smíšená_zastavitelné plochy
- výroba_zastavitelné plochy
- výroba_přestavbové plochy
- výroba rezerva



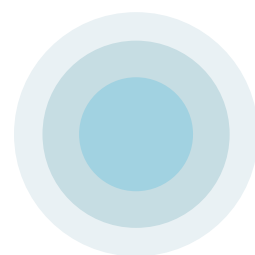


1.6 limity rozvoje

1.6.1 územní limity

Jak z workshopu, který se konal v souvislosti s projekty územních studií, tak z vlastních průzkumů vyplynuly tři zásadní územní limity.

dochozí vzdálenost z centra



Prvním limitem rozvoje města je jeho velikost. Velikost, která umožňuje dojít do centra ze všech okrajových částí, tedy vzdálených max. 1200 m, velikost, která nemusí zřizovat městskou dopravu, velikost, která se pozitivně propisuje do vztahů ve městě.

Graficky jsou znázorněny tři kružnice, které vykreslují vzdálenost 400, 800 a 1200 m od centra města, jako maximální docházkové vzdálenosti pro různé druhy občanské vybavenosti a funkcí ve městě.

hranice lesa

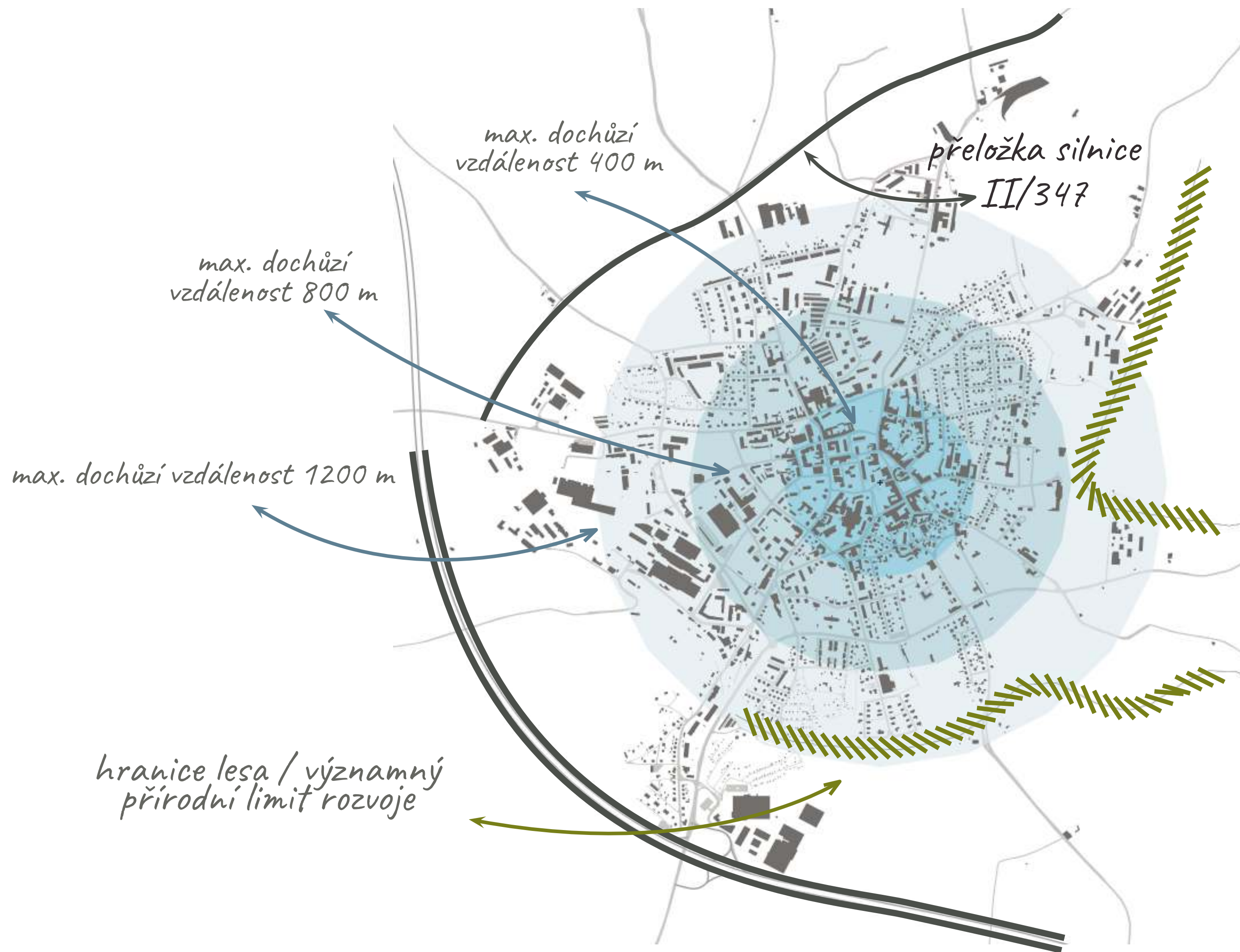


Z východní strany je nejvýznamnější bariérou potencionálního rozvoje přírodní lokalita lesů kolem hradu Orlíku jako významné rekreační a přírodní území místního i nadmístního charakteru.

dopravní limity



Dalším významným limitem růstu je dálnice D1. Za tuto bariéru nelze město rozvíjet. Jak s ohledem ke komplikovanosti provozu, tak k negativním dopadům z provozu. Představuje hranici rozvoje na jihozápadě katastrálního území. Ze severu je to budoucí přeložka silnice II/347 jako budoucí významná dopravní bariéra.



1.7 výsledky analýz

- » nejasná urbanistická struktura – rozpadlá urbanistická struktura centra
- » klesající počet obyvatel
- » výrazně převyšující poptávka po pracovní síle, než je počet EAO Humpolce
- » negativní dopad spojený s potřebou ubytování agenturních zaměstnanců
- » absence nabídky nemovitostí všech druhů, malý nárůst domů
- » významný počet ploch proluk a přestavbových ploch – tyto plochy mají kapacitu až **6000 nových obyvatel**
- » limity rozvoje (růstu) sídla do krajiny

ZÁVĚR

A. Analýza potřeby, požadavků a možností

Zhruba půlroční práce na zpracování koncepce bydlení ve městě Humpolci ukázala nejen historický či demografický vývoj tohoto města, ale i ztrátu jeho identity či postupně upadající urbanistickou strukturu. Tato koncepce současně ověřila problematiku deficitu výstavby bytů a její důsledky na jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje města Humpolce. Je třeba vnímat, že pouze komplexní hodnocení koncepce bydlení a kritický přístup k získaným informacím umožňují pochopit zdánlivě přirozený vývoj tohoto města a zahájit procesy, které mohou zajistit prosperitu nejen v době konjunktury, ale i v dobách, které jistě přijdou a nebudou tak příznivé.

Průzkum stávající výstavby v posledních cca 50 letech a intenzita prodeje ploch na bydlení či prodeje samotných bytů jednoznačně deklarují potřebu komplexních řešení. Ceny pozemků i bytů ovšem tato komplexní řešení současně omezují. Proto je třeba ustoupit z ryze privátních projektů, které reagují na onu komplexnost velmi rozporuplně, spíše jednostranně, kde složka ekonomického efektu je přetížena na úkor sociálního a environmentálního aspektu. Samotná města v rámci svých developerských iniciativ přebírají tyto modely jako zaručeně funkční, a ztrácí tak možnost narovnání nejen tržních mechanismů nabídky, ale omezují tím i právě zmíněný udržitelný rozvoj města.

Paradoxně tento stav vede obecně ke krizi a k devalvaci samotné ekonomiky, neboť ta postrádá udržitelnost a dlouhodobost postupného rozvoje.

Je třeba si uvědomit, že město je v ideálním postavení jak vůči developerům, tak vůči klientům. Již samotným nastavením správních procesů je město zásadním stakeholderem pro všechny developery a zároveň svojí pozicí dostatečně důvěryhodným partnerem pro své občany. Je tedy na místě, aby právě město převzalo iniciativu a aktivovalo ozdravné procesy tvorby města. K tomuto má také nemalé finanční zdroje a současně jistotu těchto zdrojů.

Jaké jsou tedy zásadní požadavky, potřeby a možnosti vyplývající z koncepce bydlení?

A.1 Je třeba přijmout svoji nezastupitelnou roli a představit se uživatelům města.

Město se musí začít chovat jako město, město není developer ani stavebník, ale to neznamená, že nemůže developovat investiční akce a zároveň je stavět. Jediné, co nesmí, je chovat se jako developer nebo stavebník. Město musí přijmout svoji roli a veškeré své aktivity plánovat s ohledem na udržitelný rozvoj města, tedy s ohledem na jeho jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje. Zejména pak s ohledem na pilíř sociální a environmentální. Protože jedině tak je schopno vyrovnat deficity privátně řízeného trhu a posílit celkovou prosperitu města.

Zároveň také musí se všemi developery a stavebníky, ale shodně i občany sdílet své projekty, musí o sobě vědět, musí se doplňovat, a ne se suplovat. Tím vytvoří základ pro kvalitní a užité město. Zdravá ekonomika přichází od zkušeností developerů, ale kvalitní veřejný prostor a důraz na ekologické a sociální aspekty zase od městských projektů. Jedni nastavují nejen zrcadlo druhým, ale předávají si zkušenosti a zároveň si zdravě konkurují.

A.2 Plánovat.

Město musí mít vizi, musí být ochotno ustoupit z módních trendů a požadavků trhu a ustát edukaci svých občanů ve prospěch kvality a užitosti, ve prospěch urbanistické struktury, ve prospěch zdraví apod. Tato role však není v žádném případě neekonomická, naopak kvalitní urbanistická forma je velmi ekonomicky výnosná, ale ona nutná edukace způsobuje mírný časový posun zisku a současně tento zisk diferencuje na nejen zisk ekonomický, ale i sociální, zdravotní.

Tyto aspekty pozitivního rozvoje zpětně přetváří na zisky ekonomické. Ale opět je třeba připomenout, že nikdo jiný kromě města toho není schopen. A shodně je třeba říci, že opuštěním této role si samotné město způsobí absolutní krizi vlastního rozvoje a totální desocializaci měst.

A.3 Základem úspěchu je pestrá nabídka a kvalitní přístup.

Město jde příkladem. Protože ve finále pouze město na to má čas, finance a důvěru. Město musí stále hledat optimální formu založenou na vizi a edukaci. Transparentnost, po které se tak často volá, není o tom, aby starosta zveřejnil seznam všech schůzek, které v rámci funkčního období absolvoval, nebo smluv, které uzavřel. Myšlenka transparentnosti je založena na myšlence předvídatelnosti. Uživatelé města (občané, investoři, podnikatelé) potřebují vědět, jak se město bude vyvíjet, co je jeho prioritou i vizí. Potřebují znát, jaká jsou jeho pravidla. Tato pravidla musí být spravedlivá a transparentní. To je nutné sdílet.

Město musí hledat deficity nabídky, starat se o ty části, které nefungují, a ty pozdvihnout opět do dobré kondice. Musí doplňovat chybějící části pestrosti nabídky a zejména pracovat s lidmi.

0.2 koncept

Koncepce bydlení ukázala demografický vývoj, ale současně předložila optimální vizi rozvoje. Na tom je třeba se shodnout. To je základ pro stanovení Programu rozvoje a následných akčních plánů. Každý asi může říci, že nepřinesla nic nového, pokud by jejím výsledkem bylo, že chybí plochy pro bydlení a že město by mělo začít stavět. Takového prognostika by nebylo dobré platit. Ale právě struktura koncepce přinesla tyto zásadní informace.

Město nemá možnosti se více rozpínat

Jakékoli další kapacitnější plochy pro rozvoj bydlení mimo stanovený strategický rozvojový směr a určité doplnění urbanistické struktury vyvolávají otázky na zakládání nového města, včetně související dopravně-technické infrastruktury, ale i souvisejících služeb, jako jsou MHD, školy apod. Město by mělo uvažovat, zda bude ochotno a schopno překročit onu magickou hranici 10 000 obyvatel a změnit svůj status.

Město musí stanovit strategický směr rozvoje

Proč je tak důležité stanovit strategický rozvojový směr pro udržitelný rozvoj města? Jde zejména o důvod komplexního přístupu. V dnešní době, kdy rozvoj města je řízen pouze aktivitou developerských skupin a dotační politikou státu, města postrádají komplexní přístup. Územní plán není zejména díky své kvalitě schopen přenést onu komplexnost a vyváženost na jednotlivé vlastníky. Regulační plán zase nedokáže zachovat participativní, sociálně pozitivní vztah města a těchto vlastníků (regulační vztah namísto přijaté dohody).

Deklarací strategického směru rozvoje právě město předkládá vlastníkům, že v následujícím období půjde právě o „toto“ území. Deklaruje svůj zájem věnovat se podrobně kvalitě městského prostoru, a to na všech jednotlivých úrovních městského organismu. Začátek této práce je pak v dohodě s vlastníky v daném území. Za tuto dohodu pak město nabízí kvalitní podmínky pro užívání celého území.

Věříme, že v blízké budoucnosti budou lidé s napětím očekávat, zda město ukáže právě na jejich lokalitu, které se má zájem věnovat. Protože jim bude jasné, že deklarací tohoto rozvojového směru přichází k jejich domům, jejich pozemkům, zahradám apod. maximální péče a jistota kvality a užitnosti spojená s diskuzí o jejich potřebách i povinnostech. Jistota spojená s vyladěním těchto potřeb ve prospěch společné dohody nad krásou jejich obytného prostředí. Zároveň je třeba říci, že individuální, sobecká a nepokorná potřeba prosazení si svého zájmu bez ohledu na souseda bude v rámci takového směru nereálná. Z toho plyne i nutná edukace ve prospěch demokratických hodnot a obecně vnímané morální lidskosti.

Základním stavebním kamenem pro práci na strategickém rozvojovém směru je definice kvality veřejných prostranství. Nastavením jasných pravidel pro vztah zástavby a ulic či náměstí. Veřejná prostranství jsou základní kostrou města s vysokou reprezentativní hodnotou. Kvalitní a obytná veřejná prostranství s vyváženým vztahem mezi dopravní obsluhou a společenským významem jsou jedním ze základních podmínek fungování města, které je atraktivní pro své obyvatele a zároveň přirozeně užité.

Jedině vytyčený strategický rozvojový směr dokáže nastavit jak pestrost nabídky jednotlivých forem obytného prostředí, tak současně kvalitu veřejného prostoru a zajistit optimální propojení jednotlivých funkcí.

Město ztratilo strukturu a má obrovský potenciál v kapacitě proluk

Město Humpolec disponuje možností výstavby zhruba 1 500 bytů ve stavebních prolukách, které vznikly neblahým drancováním městské struktury v 60. letech minulého století. Tyto proluky tvoří absolutní základ při řešení deficitu bydlení města. Kvalitní městské projekty musí umět tyto proluky uchopit a nabídnout občanům široké spektrum jednotlivých typů bydlení. Zároveň musí být tato zástavba městotvorná a posílit jednotlivé složky městské struktury, včetně zmíněného veřejného prostoru, posílení identity obyvatel a zlepšení dostupnosti i orientace v daném prostoru.

Z ekonomického hlediska je navíc každá proluka vlastně takovým dárkem pro investora, neboť je většinou s vyhovující dopravnětechnickou infrastrukturou a jako každá proluka je dostavována do existující zástavby, a tedy ekonomicky výhodná.

Město ztrácí obytnou kvalitu v CTparku a desocializuje se

Je-li třeba něco opravdu silně vnímat, pak je to statistika ekonomicky aktivních občanů konfrontovaná s množstvím agenturních zaměstnanců. Z mapovaných výrobních či logistických areálů je zřejmé, že 20 % z ekonomicky aktivních obyvatel města Humpolce jsou agenturní zaměstnanci. Tedy převážně velice sociálně jednostranná skupina obyvatel, bez rodin a jiných zájmů a vazeb na město než vazeb ekonomického efektu. Této studii nepřísluší, aby hodnotila sociální problematiku města či vliv agenturních zaměstnanců na sociální pilíř města. Co ale tato koncepce hodnotí, jsou požadavky na změnu urbanistické struktury města i změnu vlastního architektonického výrazu města s ohledem na značnou poptávku po stavbách typu ubytovna.

Z toho vyplývá:

- 1) město by mělo přijmout zodpovědnost za problémy okolních obcí, kde vznikají ubytovny pro AgZ, kteří pracují v Humpolci, a tedy řešení hledat společně s těmito obcemi
- 2) město by mělo zvážit sociální dopady takto silné skupiny na projev města a jeho obyvatele (včetně programů asimilace a zajištění bezpečnosti)
- 3) město by mělo zvážit urbanistické a architektonické dopady na město (množství ubytoven a kvalita návrhů pro stavby s krátkou životností a užitností)
- 4) město musí výsledky těchto úvah přenést do koncepce rozvoje logistiky a průmyslu v Humpolci, zejména pak v rámci rozvoje CTP
- 5) město musí zvážit podporu místních firem v konfrontaci s podporou logistických areálů napojených pouze na D1, využívajících infrastrukturu města bez převyšujícího pozitivního významu pro obyvatele města

A. stabilizovat sídlo

- » nepřekročit stávající limity a max. pěší dochůzí vzdálenost do centra (tedy nevymezovat nové plochy vzdálenější jak 1200 m od centra), nerozšiřovat sídlo směrem do krajiny
- » intenzifikovat stávající zastavěné území a zastavitelné území
- » doplnit neurčitou urbanistickou strukturu sídla
- » zajistit dostatečné kapacity OV

B. navýšit počet obyvatel

- » stabilizovat počet obyvatel na cca 10–12 000
- » podpořit růst domů

C. zpracovat koncepci výroby

- » koordinace potřeb a rozvoje obchodněvýrobní sféry města
- » aktivně řešit problematiku ubytování agenturních zaměstnanců
- » prověřit možnosti a dopady rozšiřování plochy výroby do všech sfér života ve městě

vymežit
**zásadní
rozvojový směr**
a zahájit jeho naplňování

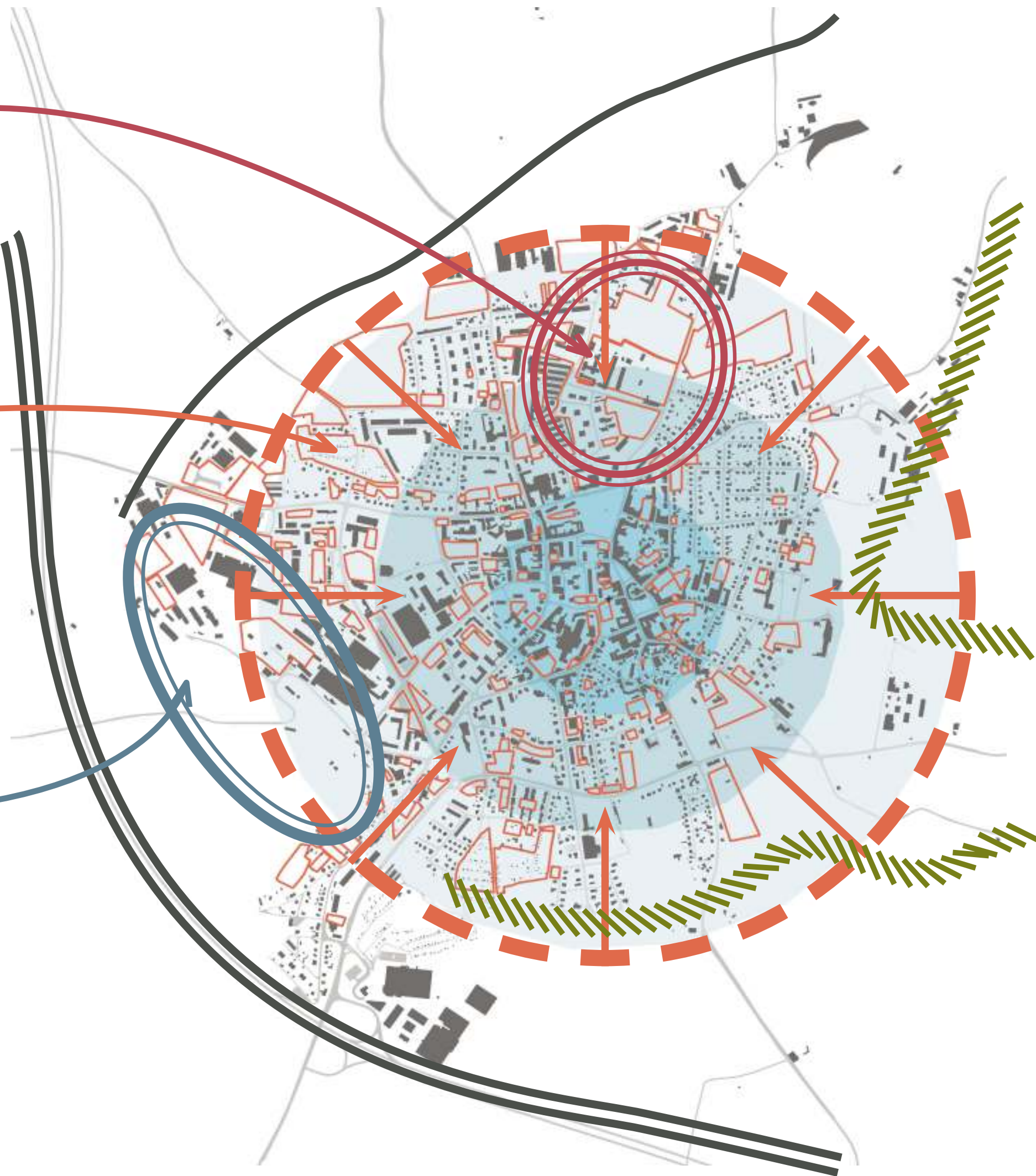
konceptní **zástavba
proluk** a přestavbových
ploch

zpracovat
koncepci výroby

zásadní rozvojový směr

*intenzifikovat
sídlo směrem
dovnitř, koncepční
zástavba proluk a
přestavbových ploch*

*koordinace potřeb a rozvoje
obchodněvýrobní sféry města*



2.1 zásadní rozvojový směr

Z výsledků analýz vyplynuly zásadní požadavky na stabilizaci počtu obyvatel na cca 10–12 000, a to především hledáním možnosti růstu sídla směrem dovnitř, tedy intenzifikací stávajícího zastavěného území.

Kromě zástavby menších nezastavěných ploch proluk a přestavbových ploch je pro stabilní růst obyvatel, který bude spojený i s potřebným růstem kapacit nezbytné občanské vybavenosti a ploch rekreace, důležité definovat jeden zásadní rozvojový směr.

Jedná se o plochu, která by svým rozsahem měla být významná, ale zároveň by měla umožňovat pestrost nabídky jednotlivých forem bydlení.

Rozvojový směr by neměla být plocha, která pouze rozdělí území na pozemky pro individuální rodinné domy, ale nabídne možnost realizace forem intenzivnějšího zastavění. Intenzivnější zástavba patří do měst. Zajišťuje nezbytnou potřebu počtu obyvatel pro navazující služby v oblasti občanské vybavenosti a zároveň hospodárně využívá velmi vzácné nezastavěné plochy.

S ohledem k možnostem růstu Humpolce jsou zde patrné jasné územní limity, které neumožní další rozšiřování města bez extrémních nových investic do technické infrastruktury a zřízení městské dopravy.

Rozvojový směr by tedy měl být hledán uvnitř sídla, kde technická infrastruktura existuje a bude pouze doplňována a zároveň vzdálenost od centra města a občanské vybavenosti umožní stále lepší dostupnost.

Dostupnost rozvojové plochy je zásadní.

Lužická

- » potencionální navýšení o 2058 obyvatel
- » polovina území jsou přestavbové plochy, ale částečně ve vlastnictví města
- » možnost realizovat pestrou nabídku forem a typů bydlení pro různé sociální vrstvy obyvatelstva

Blanická / U Kaštanu

- » potencionální navýšení o 734 obyvatel
- » polovina území jsou přestavbové plochy a část území se již zastavuje
- » možnost realizace pouze individuálních RD a řadových domů – nízká hustota využití území

Pod Trať

- » potencionální navýšení o 272 obyvatel
- » většina území jsou přestavbové plochy a část území tvoří budoucí rezerva
- » možnost realizace pouze individuálních RD – nízká hustota využití území
- » jedná se především o individuálně průběžně zastavované území

Za Hřbitovem

- » potencionální navýšení o 916 obyvatel
- » většinu území tvoří budoucí rezerva
- » ideální jako rezervní rozvojový směr po vyčerpání stávajícího zastavěného území



S ohledem k výše popsaným parametrům doporučujeme jako zásadní rozvojový směr vymezit lokalitu Lužická. Ostatní plochy doporučujeme postupně zastavovat dle studií a harmonogramu vlastníků jednotlivých zahrádek, případně formou dílčích projektů.

Proč Lužická ?

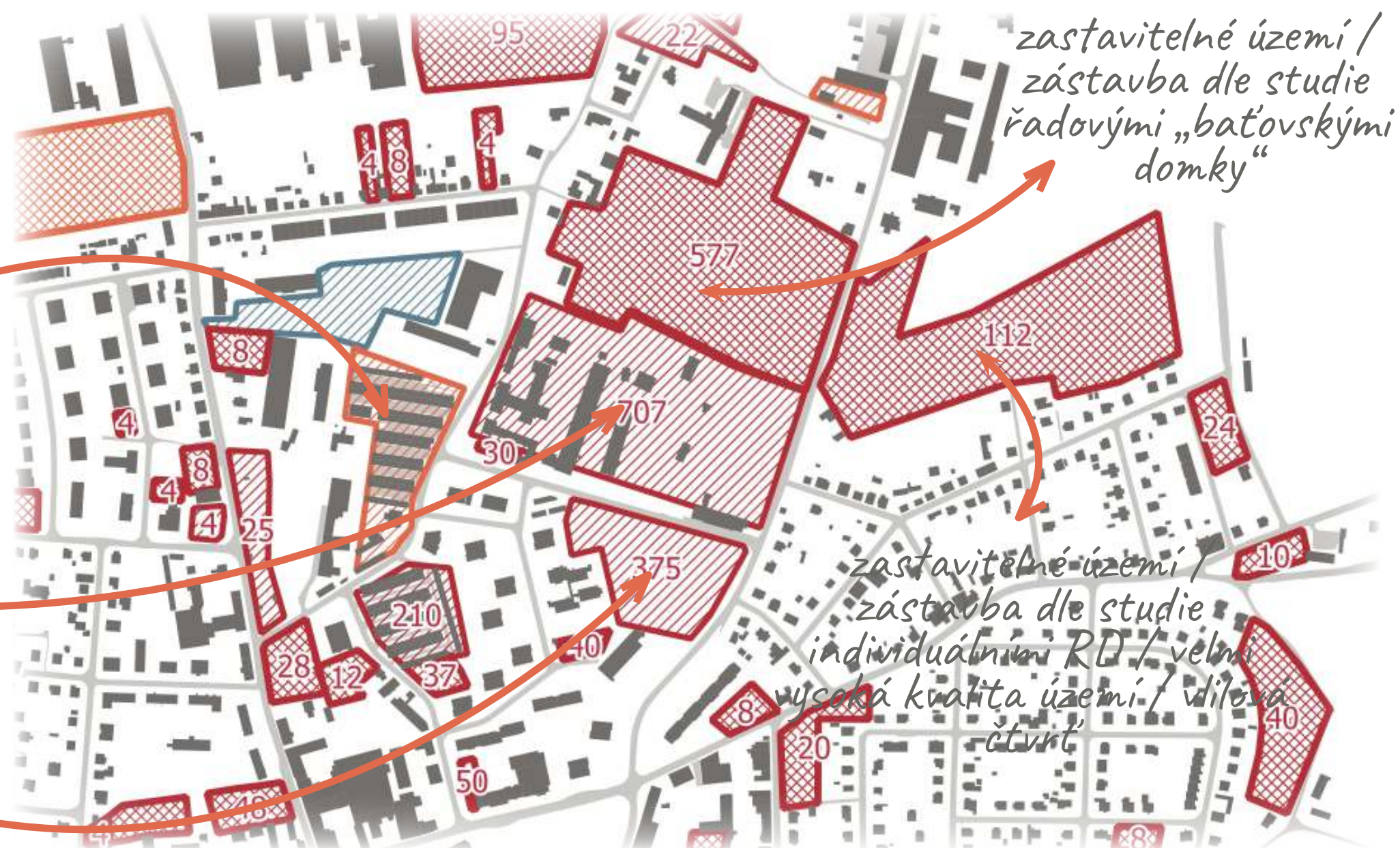
- » potencionální nejvýznamnější navýšení obyvatel města – o cca 2100 obyvatel
- » přestavbové plochy jsou částečně ve vlastnictví města – možnost regulovat zahájení revitalizace a přestavby území
- » urbanisticky pestré území – možnost realizovat pestrou nabídku forem a typů bydlení pro různé sociální vrstvy obyvatelstva – je ideální vytvořit pestrou nabídku bydlení pro různé sociální skupiny. Nabídnout bydlení různých velikostí, finančních možností i typologie. Tato lokalita umožňuje realizovat jak bytové doky, tak řadové domky, menší domky „baťovského stylu“ – domky pro pracovníky fabrik všech úrovní, individuální domy vilového charakteru
- » plochy uvnitř zastavěného území – možnost realizovat intenzivní formy zástavby. Jedná se o plochy uvnitř, ne na okraji sídla, kde je vhodnější volit rozvolněnější formy výstavby – vyšší hustota obyvatel na metr čtvereční
- » blízkost centra – plocha se nachází v bezprostřední blízkosti centra města a umožňuje jeho dobrou pěší dostupnost
- » blízkost rekreačního území kolem rybníku Hadina – možnost každodenní rekreace v blízkém přírodním prostředí, rekreační plochy jsou doplněny infrastrukturou cyklostezky
- » plocha vhodná pro realizaci doplňující OV – možnost nově vznikající objekty bydlení doplňovat potřebnou základní vybaveností na plochách přestavbových nebo městských, jako je základní škola, služby atd.

2.1.1
skladba území
M 1 / 1000

transformační území
garáží

transformační území /
ideální plocha pro realizaci
objektů OV / v centru
rozvojového území →

transformační území
zahradek / vhodné pro
hromadné bydlení



2.1.2

skladba území
M 1 / 1000





*území zastavitelné
beze změn územního
plánu a bez potřeby
transformace stávajících
funkcí v území*

blok A

stav

- » zastavitelné území / zpracované podrobně v rámci územní studie
- » typologie zástavby jsou řadové „bařovské domky“, tedy intenzivní zástavba menšími domky s individuální zahrádkou pro široké spektrum obyvatel
- » jedná se o bydlení dostupné různým sociálním třídám
- » dalším druhem zástavby jsou objekty hromadného bydlení, menší bytové domy, v nichž lze realizovat i provoz služeb lokálního charakteru

problémy

- » součástí území je i objekt třídírný odpadu – to je absolutně v rozporu s využitím celé lokality

návrh

- » zahájení jednání s vlastníky území o možnostech spolupráce města na aktivaci tohoto území
- » zahájení jednání s vlastníky na téma změny plochy výroby na plochy smíšené a odsun třídírný odpadu mimo tuto lokalitu

blok B

stav

- » zastavitelné území / zpracované podrobně v rámci územní studie
- » typologie zástavby jsou individuální rodinné domy. S ohledem k výjimečnosti místa – přímá návaznost na rekreační oblast rybníku Hladina a celkové absenci široké nabídky pozemků k výstavbě RD je tento pozemek velmi lukrativní. Tento fakt by se měl jednoznačně propsat do ceny pozemku. Nejedná se tedy o pozemky dostupné všem sociálním kategoriím obyvatel Humpolce.

návrh

- » dokončení odkupu pozemků, majetkové sjednocení
- » příprava projektové dokumentace pro dělení pozemků a technickou infrastrukturu

blok C

stav

- » převážně zastavěné území / zpracované podrobně v rámci územní studie
- » jedná se převážně o území konců dlouhých zahrad navazujících na rodinné domy ulice Arbesova, která jsou vhodná pro realizaci dalších objektů RD
- » typologie zástavby jsou individuální rodinné domy

problémy

- » pro aktivaci území je nezbytná realizace místní komunikace a ji lemující cyklostezky, která je však částečně vedena přes soukromé pozemky zahrad

návrh

- » zahájení jednání s vlastníky území o možnostech realizace komunikace a cyklostezky – příprava plánovacích smluv

blok D

stav

- » transformační území / ideální plocha pro realizaci objektů OV
- » v současné době využívané pro drobnou výrobu a OV
- » velký potenciál plochy s ohledem k jeho umístění v centru rozvojového území

problémy

- » pro aktivaci území je nezbytná změna ÚP na plochy smíšené

návrh

- » zahájení jednání s vlastníky území o možnostech transformace území na jiné funkční využití
- » zahájení jednání s Krajem Vysočina o přemístění objektu správy silnic a skládky materiálů na jinou plochu. Ideálně směnit s městem

blok E

stav

- » transformační území / plocha stávajících zahrádek
- » území vhodné pro realizaci ploch zeleně a objektů hromadného bydlení
- » významná plocha uvnitř rozvojové plochy

problémy

- » neochota nájemců opustit zahrádkovou kolonii. Politicky citlivé téma

návrh

- » zahájení jednání se zahrádkáři o přesunu zahrádek do jiných ploch
- » systematické hledání ploch vhodných pro realizaci zahrádek vyplývajících z koncepce rekreace města

blok F

stav

- » transformační území / plochy stávajících garáží
- » území garáží zabírá cca 22 530 m² / v kontrastu s plochou celého sídliště Na Rybníčku, které zabírá 31 355 m²
- » – cca 2 ha vzácného území uvnitř sídla jsou věnované ubytování aut / 3 ha ubytování lidí – výrazný nepoměr s ohledem k vyčerpatelnosti ploch uvnitř sídla

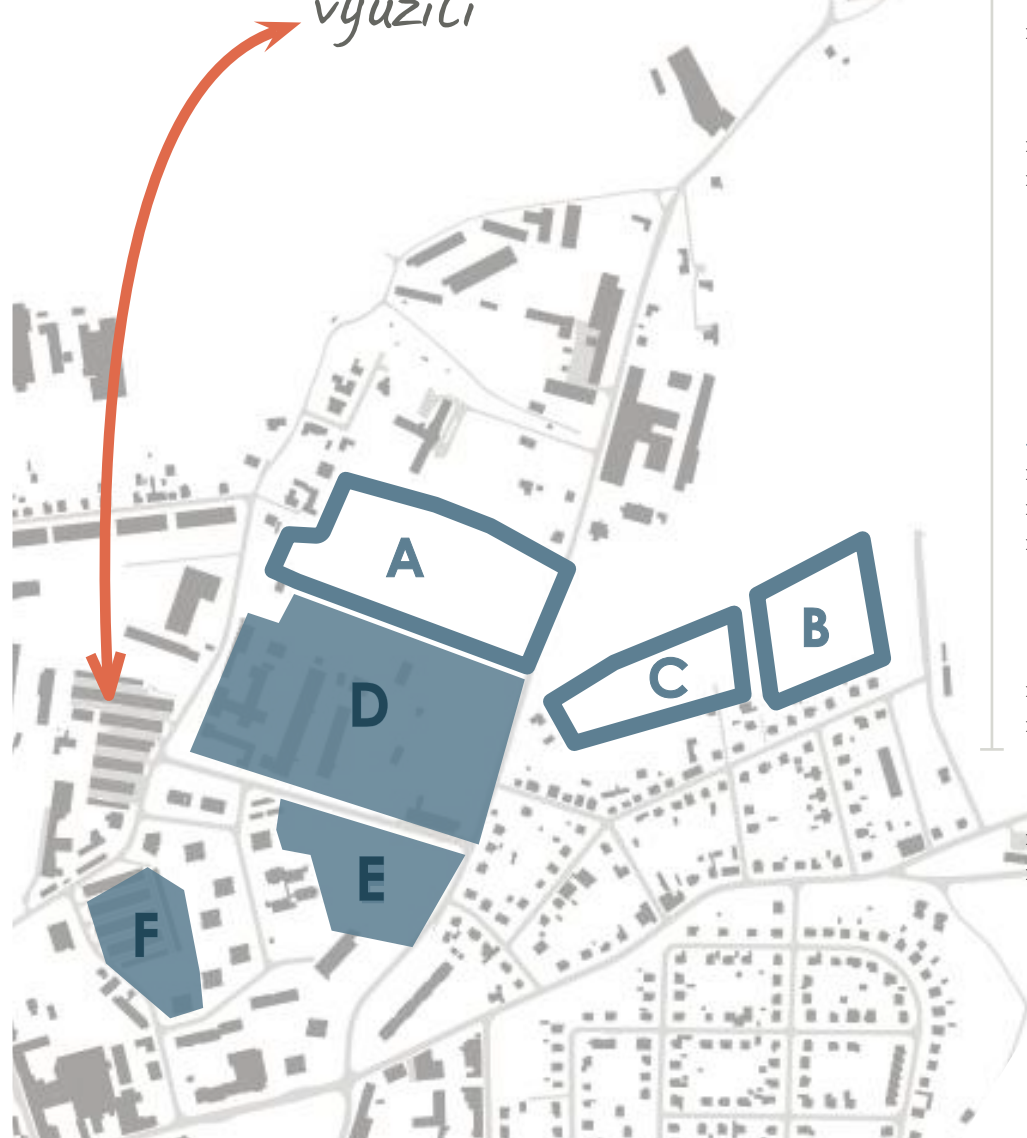
problémy

- » garáže nejsou ve vlastnictví města
- » transformace území je otázkou daleké budoucnosti, ale zahájení kroků k jejímu naplnění je nezbytné dělat už dnes

návrh

- » zahájit jednání s vlastníky o prodeji garáží
- » vymezit plochu jako přestavbové území s veřejným zájmem a uložit na tyto plochy předkupní právo. V případě, že by vlastník měl zájem garáž prodat, je ze zákona obec první, které je vlastník nemovitost za cenu odhadní nucen nabídnout ke koupi – nejedná se o vyvlastnění, zájem vlastníka prodat je nezbytný

*transformační
území /
před realizací objektů
bydlení je nutná změna
územního plánu nebo
změna stávajícího
využití*



Územní studie / Pavel Hnilička Architekti, s.r.o.

Pro část rozvojového území Lužická je zpracována územní studie ateliérem Hnilička Architekti. Dle této studie byly i konkrétně spočítány potenciální počty obyvatel. Zpracovaná studie je řeší především bloky A, B a C.

2.1.3 územní studie masterplan M 1 / 4000

LEGENDA

- řešené území
- možné umístění domů
- umístění domu ve 2. etapě (vázané na změnu ÚP)
- uliční čára - nové stavební bloky
- asfalt - vozovka
- asfalt - cyklostezka
- dlažba
- mlatové povrchy
- soukromé plochy - areály
- soukromé zahrady
- veřejné plochy zeleně
- park - veřejně přístupný
- plochy zahrádek a parkoviště
- navržené stromy
- stávající stromy
- stromy určené k odstranění
- stromy a keře v soukromých zahradách
- retenční koryto
- vodní tok



Blok B, C

2.1.4 územní studie masterplan M 1 / 1500

LEGENDA

- řešené území
- možné umístění domů
- umístění domu ve 2. etapě
(vázané na změnu ÚP)
- uliční čára - nové stavební bloky
- asfalt - vozovka
- asfalt - cyklostezka
- dlažba
- mlatové povrchy
- soukromé plochy - areály
- soukromé zahrady
- veřejné plochy zeleně
- park - veřejně přístupný
- plochy zahrádek a parkoviště
- navržené stromy
- stávající stromy
- stromy určené k odstranění
- stromy a keře v soukromých
zahradách
- retenční koryto
- vodní tok

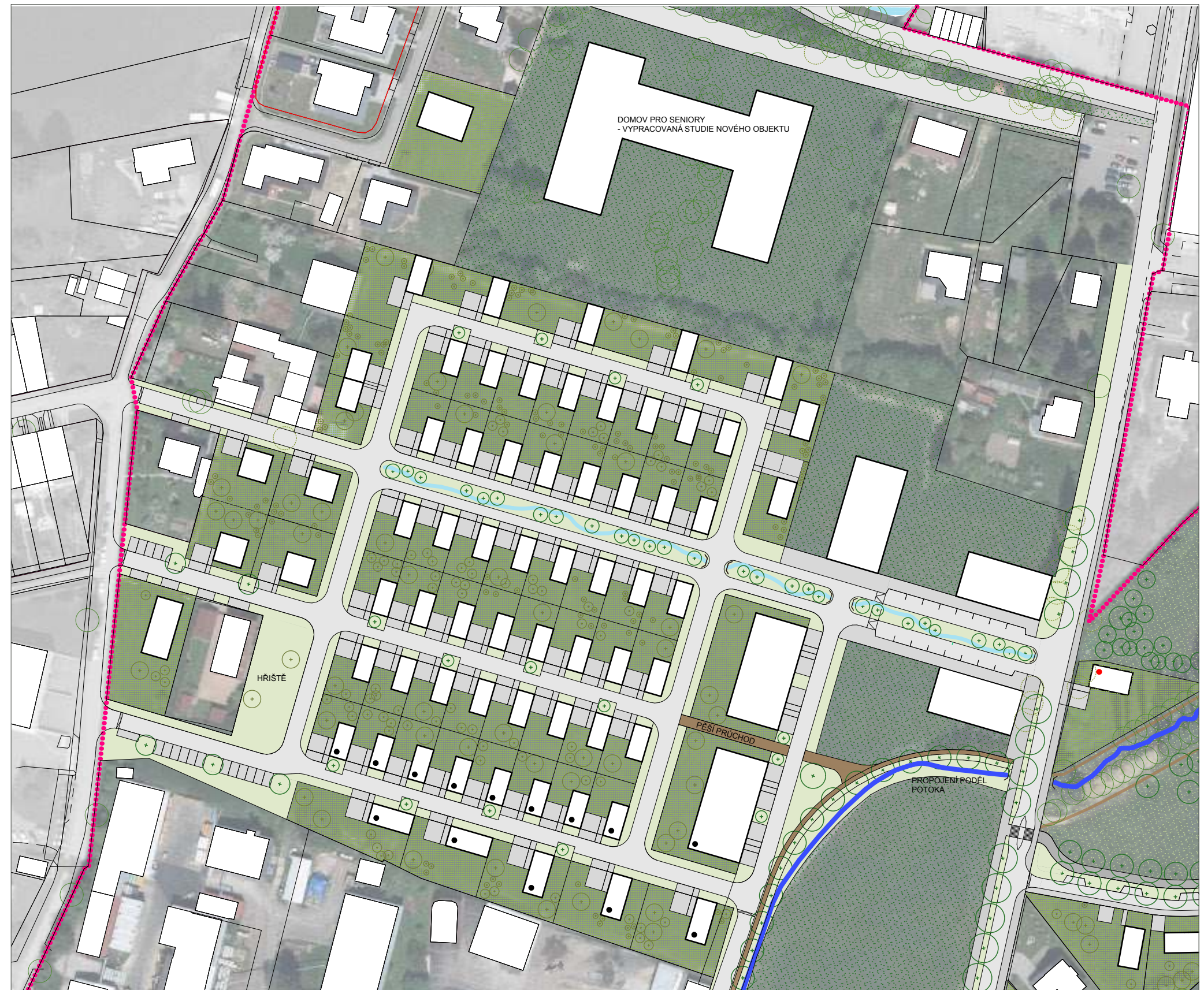


Blok A

2.1.5 územní studie masterplan M 1 / 1500

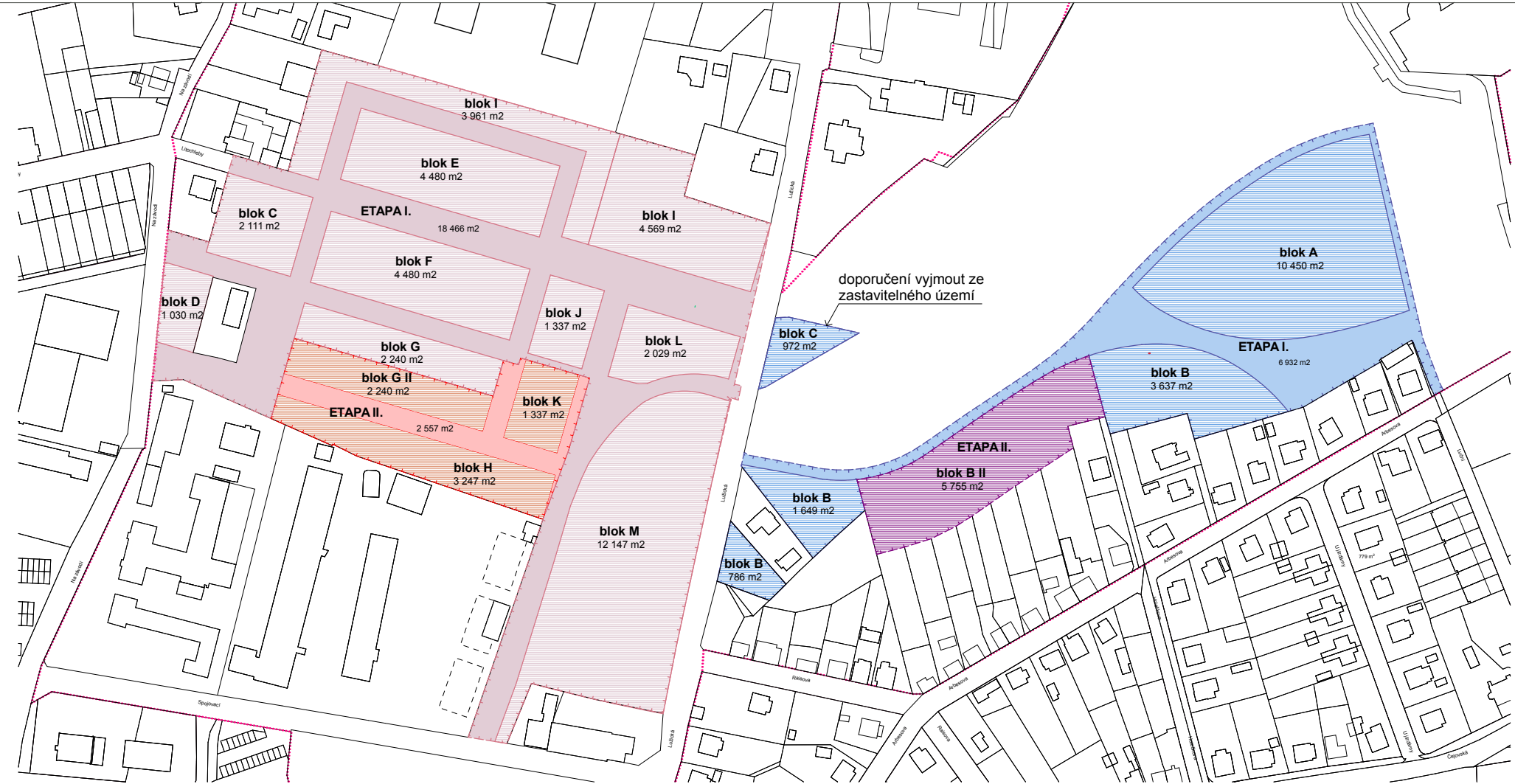
LEGENDA

- řešené území
- možné umístění domů
- umístění domu ve 2. etapě
(vázané na změnu ÚP)
- uliční čára - nové stavební bloky
- asfalt - vozovka
- asfalt - cyklostezka
- dlažba
- mlatové povrchy
- soukromé plochy - areály
- soukromé zahrady
- veřejné plochy zeleně
- park - veřejně přístupný
- plochy zahrádek a parkoviště
- navržené stromy
- stávající stromy
- stromy určené k odstranění
- stromy a keře v soukromých
zahradách
- retenční koryto
- vodní tok



etapizace a bilance

2.1.6 územní studie etapizace a bilance M 1 / 4000



LOKALITA SPOJOVACÍ

etapa I.	
řešené území	56 850 m ²
veřejná prostranství	18 466 m ²
stavební bloky RD	19 639 m ²
stavební bloky ostatní	18 745 m ²
etapa II. (vázaná na změnu ÚP)	
řešené území	9 381 m ²
veřejná prostranství	2 557 m ²
stavební bloky RD	6 824 m ²
stavební bloky ostatní	-
celkem	
řešené území	66 231 m ²
veřejná prostranství	21 023 m ²
stavební bloky RD	26 463 m ²
stavební bloky ostatní	18 745 m ²

LOKALITA U ZÁVODIŠTĚ

etapa I.	
řešené území	24 426 m ²
veřejná prostranství	6 932 m ²
stavební bloky RD	17 494 m ²
stavební bloky ostatní	-
etapa II. (vázaná na změnu ÚP)	
řešené území	5 755 m ²
veřejná prostranství	-
stavební bloky RD	5 755 m ²
stavební bloky ostatní	-
celkem	
řešené území	30 181 m ²
veřejná prostranství	6 932 m ²
stavební bloky RD	23 249 m ²
stavební bloky ostatní	-

2.2 koncepce zástavby proluk

V rámci zpracovaných analýz jsme došli k závěru, že s ohledem k eliminaci extrémních finančních nákladů na realizaci nové technické infrastruktury, nutnosti zavést hromadnou městskou dopravu a s ohledem na ochranu krajiny, půdy a přirozené limity rozvoje sídla je nezbytné hledat plochy pro výstavbu uvnitř sídla, a ne na okraji rozšiřovat sídlo do krajiny.

V rámci analýz byla skreslena většina proluk v sídle. V těchto plochách byl definován potencionální počet obyvatel v případě zástavby proluky objekty bydlení. Zároveň byly zvýrazněny plochy, které patří městu Humpolec.

Vzhledem k tomu, že zástavba proluk a intenzifikace sídla uvnitř se staly jedním ze základních pilířů celé koncepce, byla vybrána jedna z proluk a demonstrován postup, jakým by měla být vedena předinvestiční příprava do bodu, kdy město rozhoduje, zdali plochu zdevelopeje samo, nebo zdali ji prodá a bude pouze hlídat dodržení podmínek zástavby.

Pro výběr demonstrativního příkladu byla reflektována především tato kritéria:

kritéria výběru

A. vlastnictví města

- » s ohledem k zadavateli této studie byly upřednostněny pozemky ve vlastnictví města

B. pestrost forem

- » dalším kritériem byla snaha na demonstrativním příkladu ukázat více možných městských forem bydlení než pouze rodinné domy, případně solitérní bytové domy
- » zřetel byl brán i na pestrost navazujícího okolí

C. soulad s ÚP

- » s ohledem k možnosti zahájení dalších projektových prací a předcházení někdy problematické změně ÚP byly hledány pozemky, které jsou v souladu s platným územním plánem města

2.2.1 vybraná proluka pro demonstrativní příklad

Na základě kritérií a s přihlédnutím k vlastním subjektivním hodnotám celého území Humpolce byla vybrána plocha navazující na stávající objekty bydlení a rekreační oblast Podhradu.

Tato plocha se nachází ve velmi dobře dostupné vzdálenosti od centra města, skoro po rovinném terénu, přímo navazuje na plochu základní školy a přilehlý lesopark.



Podhrad je 8x menší rozlohou, ale může nabídnout bydlení až 150 novým obyvatelům, což je jen 2x méně než Blanická.



2.2_a demonstrativní návrh zástavby proluky

urbanisticko-architektonická studie

Na základě kritérií a s přihlédnutím k vlastním subjektivním hodnotám celého území Humpolce byla vybrána plocha navazující na stávající objekty bydlení a rekreační oblast Podhradu.

Tato plocha se nachází ve velmi dobře dostupné vzdálenosti od centra města, skoro po rovinném terénu, přímo navazuje na plochu základní školy a přilehlý lesopark.

S ohledem k naplnění jednoho z kritérií byl vybrán pozemek, který umožňoval demonstrovat různé formy domů určených k bydlení, respektující požadavek na intenzivnější využití území města.

Po průzkumech místa a navazující typologie architektury v blízkém okolí byl navržen nový blok doplňující stávající strukturu, ale zároveň v maximální možné míře zachovávající park uvnitř bloku. Blok byl navržen jako otevřený a přístupný veřejnosti.

Základním pilířem je tedy park uvnitř bloku, který nabízí jak intimnější zázemí pro relaxaci obyvatel domů, tak zároveň možnost využití pro obyvatele širšího území.

Hlavní hmotou bloku je bytový dům vytvářející opozit stávající fabrice směrem k hradu.

Blok je doplněn linií řadových domů lemujících ulici Hradskou, navazujících hmotově i typologicky na stávající zástavbu ulice.

Roh tvořený ulicemi Podhrad a Hradská je doplněn solitérním bytovým domem, který svou architektonickou typologií maximálně reflektuje rohové postavení a zároveň hmotově propojuje menší řadové domy s domem bytovým.

2.2_a.1

situace
M 1 / 500

*prostor pro realizaci
zahrádek nebo menší
mateřské školy*



2.2_a.2
situace
M 1 / 300



2.2_a.3

pohled z ulice
Hradská



2.2_a.4

pohled z parku
ve vnitrobloku na
řadové domy



2.2_a.5

pohled z parku
ve vnitrobloku na
bytový dům



2.2_a.6

pohled z ulice
Podhrad



2.2_a.7

dispozice bytového
domu 1. NP
M 1 / 150

Bytový dům se skládá ze tří částí s vlastním komunikačním vnitřním prostorem a je celkově orientovaný fasádami na východ a západ. Parkování je navrženo kolmo a podélně v ulici Podhrad.

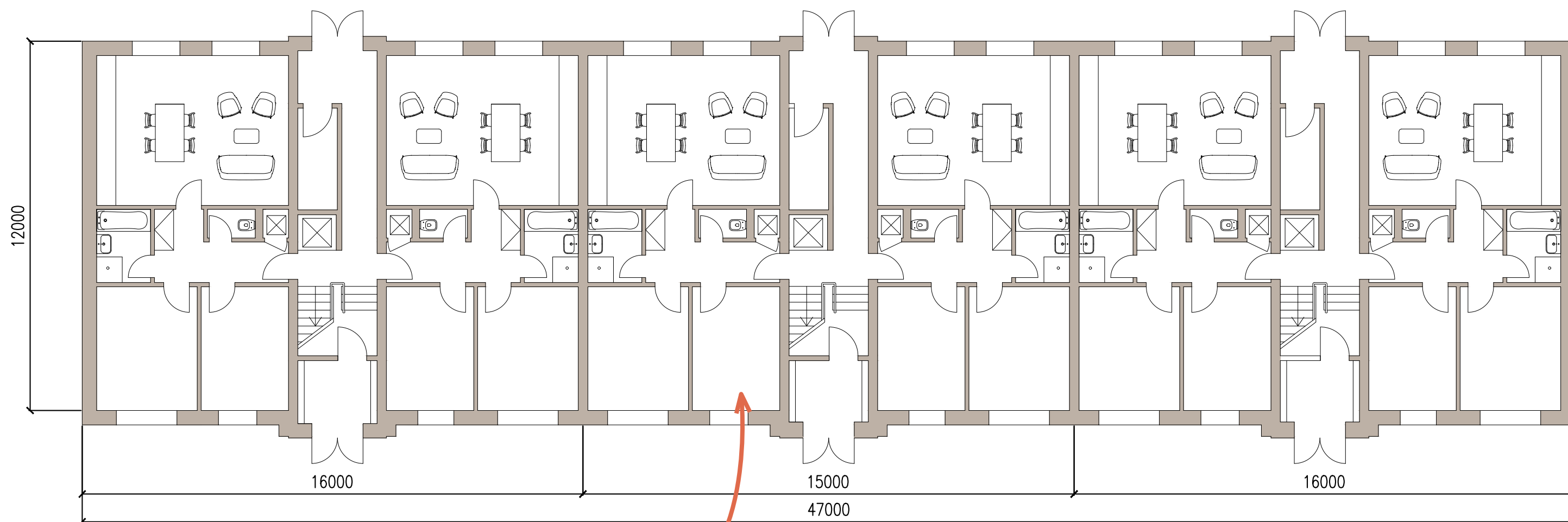
Orientace obytných místností, převážně obytných obývacích s kuchyňskými kouty, směřuje do vnitrobloku a využívá západní oslunění bytů.

Dům je navržen jako 4patrový s obytným podkrovím. V těchto podlažích jsou všechny velikosti bytů. Od menších bytů pro páry nebo jednotlivce po byty především dispozice 3+kk a 4+kk. Byty pro rodiny s ohledem na navazující přírodní prostředí, dostupnost OV a rekreační potenciál parku v domě převažují. Jsou doplněny o balkony, terasy nebo soukromé zahrádky a maximálně tak zužitkují potenciál parku a zeleně v něm.

V rámci bytového domu je navrženo **33 bytů**, tedy **cca 111 obyvatel**.

V přízemí jsou navrženy komunikační prostory a převážně bytové jednotky dispozice 3+kk. Tyto byty mají svoje vlastní soukromé zahrádky obehnané nižší zídou směrem do vnitrobloku.

1. NP 6x byt dispozice **3+kk se soukromou zahrádkou**



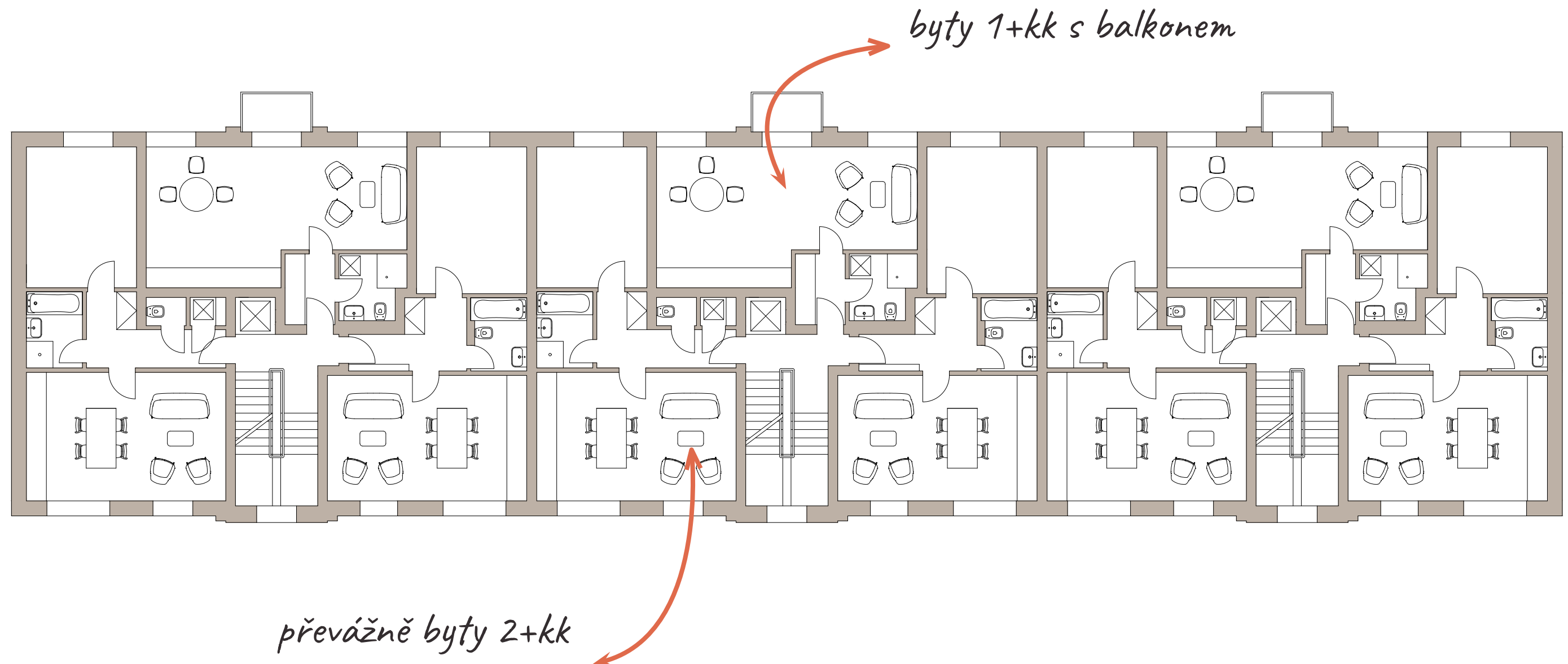
*převážně byty 3+kk se
soukromou zahrádkou*

V druhém patře jsou navrženy byty menších dispozic 2+kk a 1+kk pro páry a jednotlivce. Byty jsou v takřka polovině případů doplněny o balkony.

2.2_a.8

dispozice bytového
domu 2. NP
M 1 / 150

2. NP 6x byt dispozice 2+kk
3x byt dispozice 1+kk s balkonem



2.2a.9

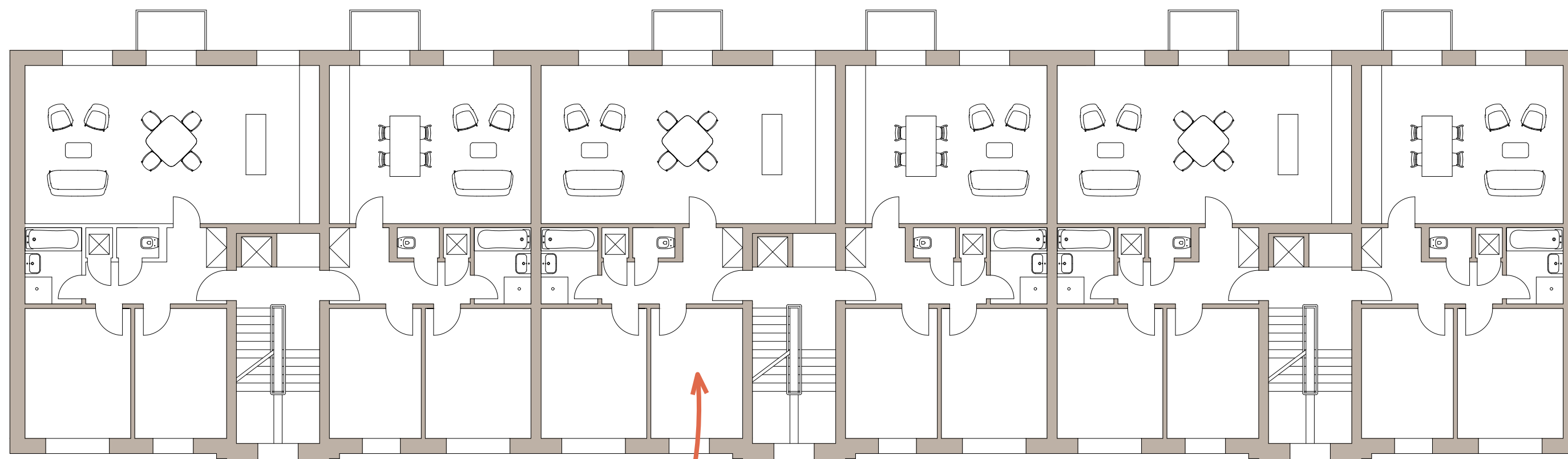
dispozice bytového
domu 3. NP

Ve třetím a čtvrtém patře, stejně jako v podkroví, jsou navrženy byty dispozic 3+kk pro rodiny s dětmi. Mezi byty na jednom patře je rozdíl pouze ve velikosti hlavního obytného prostoru. Toto řešení umožňuje i variabilní ceny bytů, a tedy vytvoření širší nabídky pro širší skupiny obyvatel. Každý byt má balkon navazující na hlavní obytný prostor.

3. NP 3x byt dispozice 3+kk menší s balkonem
3x byt dispozice 3+kk větší s balkonem

4. NP 3x byt dispozice 3+kk menší s balkonem
3x byt dispozice 3+kk větší s balkonem

podkroví 3x byt dispozice 3+kk menší s terasou
3x byt dispozice 3+kk větší s terasou



*převážně byty 3+kk
s balkonem*

2.2_a.10

dispozice
řadového domu
M 1 / 150

V linii ulice Hradské je navrženo 5 řadových domů. Řadové domy jsou zrcadlovými kopiemi a rohový domek má doplňující jedinečné znaky, jako je zastřešený balkon v 2. NP, tak aby doplňoval nárožní fasádu a zároveň rozšiřoval vnitřní prostor.

Jedna z variant dispozičního řešení je realizace dvou bytových jednotek v rámci objektu. V 1. NP je navržena samostatná bytová jednotka 2+kk a v 2. NP a podkroví byt dispozice 4-5+kk. Toto řešení je pouze ideové a lze je jakkoli měnit dle požadavků jednotlivých vlastníků.

Parkování je navrženo na vlastním pozemku, na vyhrazeném parkovacím stání.

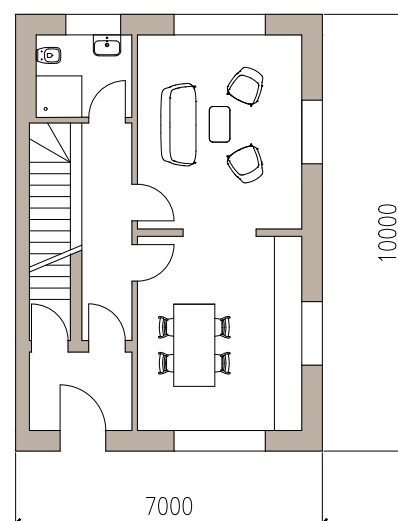
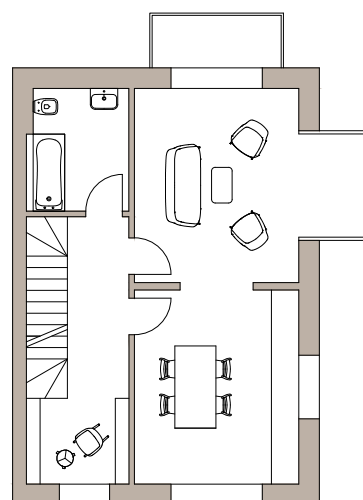
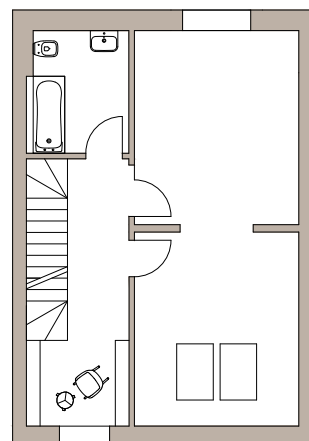
Každý řadový dům má vlastní zahradu orientovanou do parku. Jak hlavní obytné místnosti, tak zahrada jsou orientovány jižním směrem.

5 řadových domů, tedy cca 30 obyvatel.

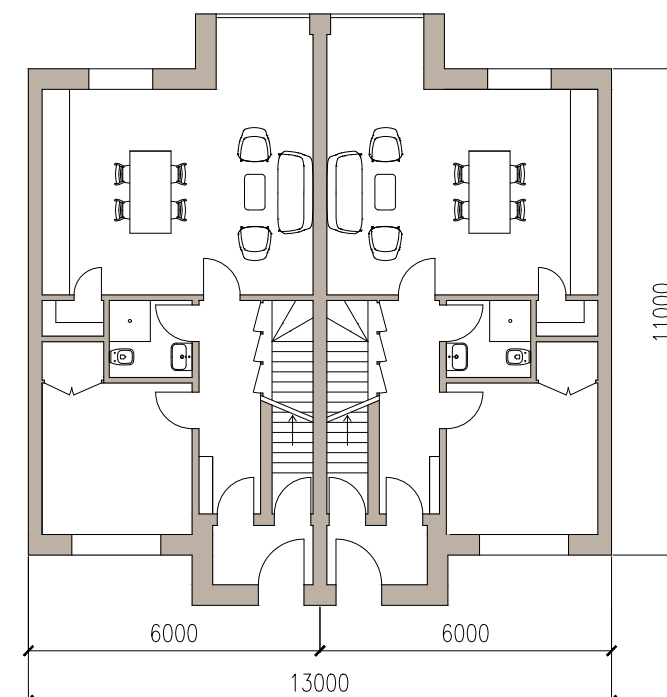
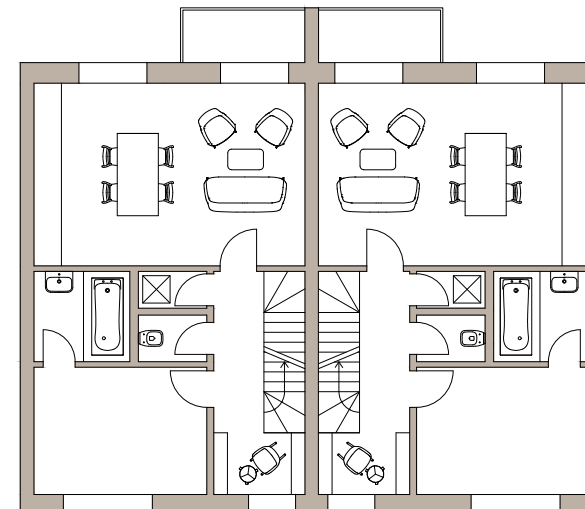
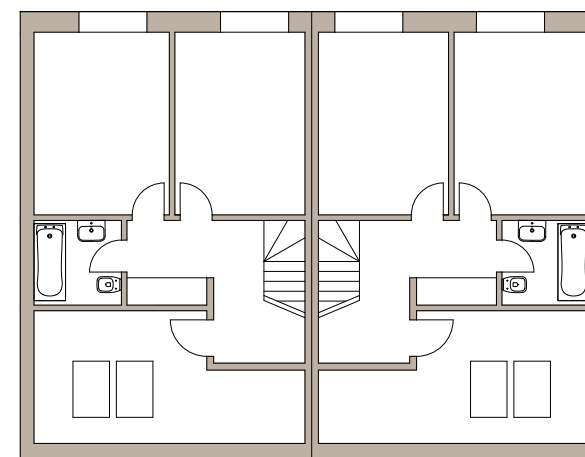
1. NP byt dispozice 2+kk

2. NP + podkroví byt dispozice 4-5+kk

rohový ŘD



typický ŘD



podkroví

2. NP

1. NP

2.2a.11

dispozice
rohového viladomu
M 1 / 150

Nároží ulice Podhrad a ulice Hradská dotváří individuální viladům reflektující specifika nároží. Jsou zde navrženy převážně menší startovací byty pro mladé rodiny, jednotlivce, seniory atd. Nárožní část je doplněna o prostor pro realizaci služeb, obchodu, kavárny atd.

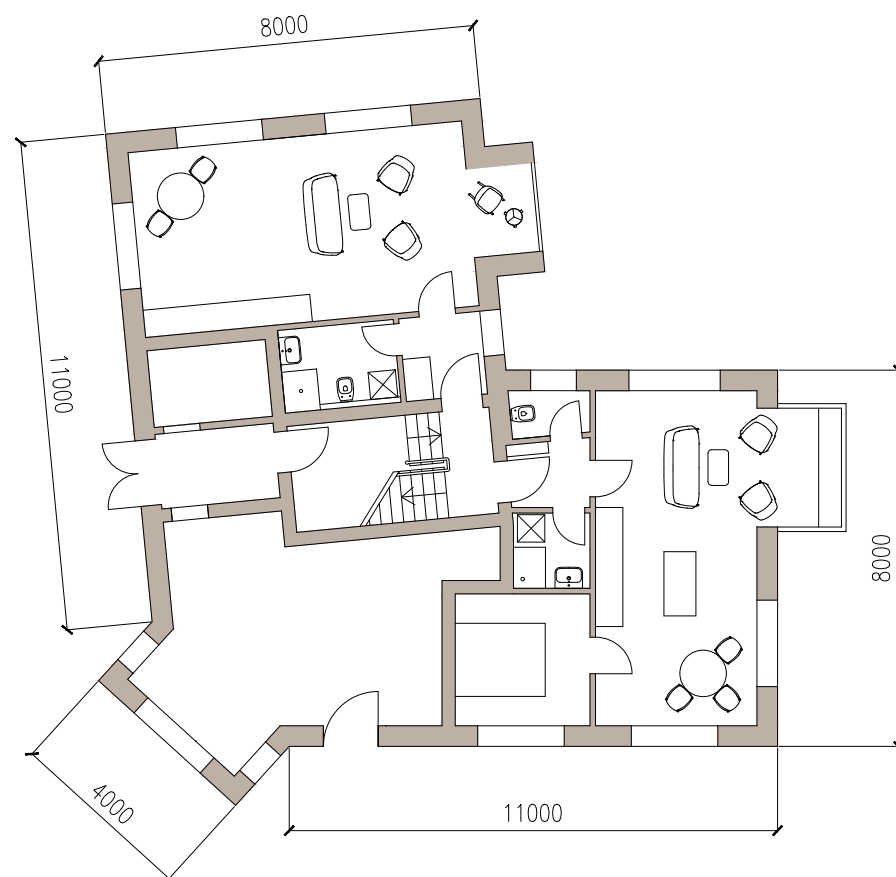
Viladům je obklopen vlastní zahradou, kterou lze dle požadavků budoucích majitelů přidělit k bytům v 1. NP nebo využívat společně pro celý viladům.

V rámci bytového domu je navrženo **11 bytů**, tedy **cca 25 obyvatel**.

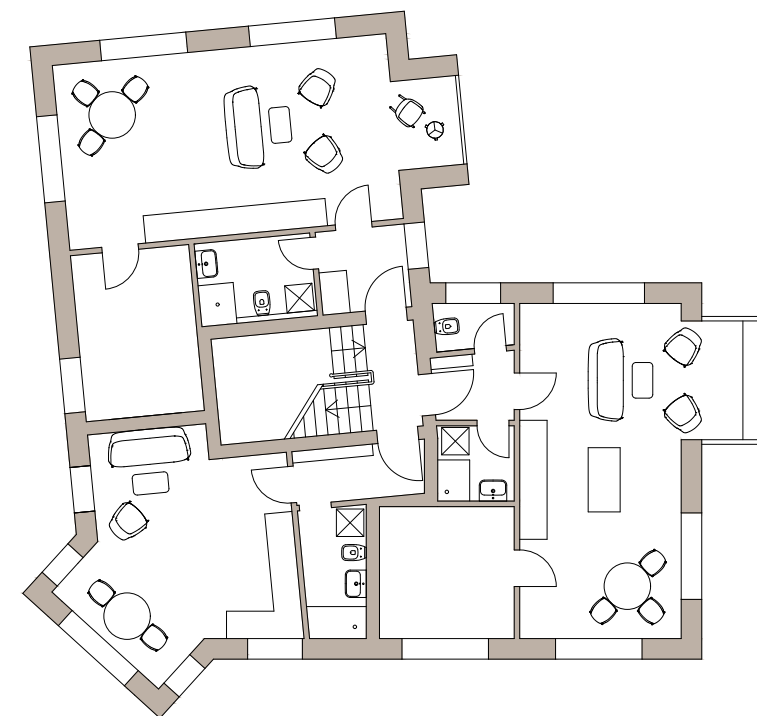
1. NP 1x byt dispozice **1+kk se vstupem na zahradu**
1x byt dispozice **2+kk se vstupem na zahradu**

2. NP, 3. NP a podkroví jsou obdobné
2x byt dispozice **2+kk s balkonem**
1x byt dispozice **1+kk**

1. NP



2. NP / 3. NP
/ podkroví



2.2_a.12

vizualizace
/ pohled
z ulice
Hradská



2.2_a.13

vizualizace
/ pohled
z vnitrobloku
na řadové
domy



2.2_a.14

vizualizace
/ pohled do
vnitrobloku



2.3 koordinace obchodně -výrobní sféry města

Z analytické části koncepce bydlení vyplynula zjištění, že v Humpolci značně převyšuje nabídka práce nad potencionálním počtem ekonomicky aktivních obyvatel. Již za stávajících kapacit a rozsahu výroby je nezbytné dovážet do sídla agenturní zaměstnance a řešit jejich ubytování a důsledky, které z toho plynou.

Je tedy důležité zvážit, jakým směrem a v jakém rozsahu by se měl Humpolec v oblasti výroby rozvíjet a jaké subjekty podporovat. Z průzkumů vyplynuly zřejmé rozdíly v přístupu jak k území, tak lidem z řad podnikatelských subjektů, jejichž vlastníci v městě žijí, které mají v Humpolci letitou tradici a zaměřují se na výrobu, oproti subjektům, kteří nemají s Humpolcem nic společného, kromě místa jejich skladů a výroby.

Důsledky nekoncepčního rozšiřování výroby ve chvíli, kdy není ani nabídka EAO, ani nabídka bydlení pro případné nově přistěhované obyvatel, a tendence vývoje počtu obyvatel je snižující, by mohly být pro město katastrofické. Jak ve chvíli ekonomicky stabilního období s agenturními zaměstnanci, tak především ve chvíli ekonomické recese.

Město by mělo rozvíjet i výrobní sféru vyrovnaně a být připraveno na období krizí, protože mnohdy je v tomto období sféra obecních investic a provozů jedním z mála stabilních prvků v sídle.

Doporučujeme tedy paralelně řešit:

A. koncepci výroby

- » zaměřenou na prověření plošných požadavků rozvoje a stabilizace jednotlivých subjektů
- » návaznost na dopravní infrastrukturu
- » návaznost na kapacity technické infrastruktury
- » provázanost s dostatečným množstvím ubytovacích kapacit atd.

B. měkké programy

- » programy zaměřené na eliminaci a předcházení negativním dopadům zaměstnávání agenturních zaměstnanců

3.1 studie proveditelnosti a akční plány

fáze č. 1 / participační a mediální

- » je třeba přijmout svoji nezastupitelnou roli a představit se uživatelům města
- » zastupitelstvo města Humpolce se musí sjednotit nad programem bydlení
- » rozpracovat program bydlení do akčních plánů bydlení

fáze č. 2 / tvorby územních studií a oborových koncepcí

- » územní a urbanistické studie zásadních lokalit města (další postup)
- » územní studie veřejných prostranství (další postup)
- » koncepce bydlení – program bydlení (přijetí programu bydlení napříč politickými stranami zastupitelstva města, pro zajištění kontinuity v příštím volebním období)
- » hierarchizace proluk pro investiční fázi a pro stanovení koncepce rozvoje
- » nastavení kapitálového rozpočtu na rok, resp. 4 roky (reakce na akční plán)

fáze č. 3 / předinvestiční

a) rozvojový směr

- a1) Lužická – plochy zástavby, lokalita A
- a2) Lužická – plochy zástavby, lokalita B
- a3) Lužická – plochy zástavby, lokalita C
- a4) Lužická – plochy zástavby, lokalita D
- a5) Lužická – plochy zástavby, lokalita E
- a6) Lužická – plochy zástavby, lokalita F

Rozvojový směr je právě proto rozvojový, neboť dokáže nabídnout široké spektrum jednotlivých typů a forem bydlení a zároveň naplnit požadavky obyvatel na kvalitu a užitnost prostoru, ve kterém chtějí žít. Je zřejmé, nikoli na škodu, že město nevlastní veškeré pozemky pro daný účel. Přesto je možné tvrdit, že bude-li postupovat dle tohoto programu a zahájí-li přípravu těch lokalit, které budou mít vyřešené majetkoprávní vztahy, může rozvíjet rozvoj města i jeho sociální vazby pozitivním směrem.

Každá z uvedených lokalit A–F má svá specifika, své problémy i pozitiva. Proto je nutné na každou zvlášť zpracovat akční plán realizace a ten provázat na kapitálový rozpočet a zajistit dostatečnou kapacitu lidských zdrojů pro samotnou realizaci.

Zároveň je zásadní, aby již v rámci této přípravy došlo k zahájení práce na vzorových projektech. Tyto projekty, představující absolutní změnu v přístupu k rozvoji bydlení, musí být příkladem dobré praxe, kterou město nyní reprezentuje. Zároveň musí být tento příklad tím vzorovým ukazatelem, co bude město vyžadovat po ostatních developerech.

Současně s těmito body, kdy město představuje konkrétní projekty a nastavuje srozumitelná pravidla pro práci s developery i drobnými stavebníky, musí žádat o pochopení a přijetí této nové cesty uživateli městského prostoru, tedy svými občany.

Poslední bod předchozí věty však musí naplnit srozumitelnou deklarací, „proč“ tento nový směr rozvoje předkládá. A ono „proč“ musí být natolik jasné, že bude přirozeně uživateli města žádané.

a) proluky

- b1) PODHRAD – příprava zástavby řadových a bytových domů
- b2) ostatní proluky – hierarchizace proluk a pravidla zástavby

V rámci zpracovaných analýz jsme došli k závěru, že s ohledem k eliminaci extrémních finančních nákladů na realizaci nové technické infrastruktury, nutnosti zavést hromadnou městskou dopravu a s ohledem na ochranu krajiny, půdy a přirozené limity rozvoje sídla je nezbytné hledat plochy pro výstavbu uvnitř sídla, a ne na okraji rozšiřovat sídlo do krajiny.

V rámci analýz byla skreslena většina proluk v sídle. Pro každou plochu byl definován potencionální počet obyvatel v případě její zástavby objekty bydlení a vymezeny plochy, které patří městu Humpolci.

Vzhledem k tomu, že zástavba proluk a intenzifikace sídla uvnitř se staly jedním ze základních pilířů celé koncepce, byla vybrána jedna z proluk a demonstrován postup, jakým by měla být vedena předinvestiční příprava do bodu, kdy město rozhoduje, zda-li plochu zdevelopuje samo, nebo zda-li ji prodá a bude pouze hlídat dodržení podmínek zástavby.

fáze č. 4 / vlastní investiční akce, fáze vlastní investiční akce, návrh rozpracovaný po přijetí Programu bydlení, např.:

- » ZTV pro 15 RD v území Lužická – PODKOVA
- » ZTV pro 8 ŘRD a BD PODHRAD a zahájení vlastní výstavby městem
- » úprava veřejných prostranství pro dané lokality
- » investice do veřejné infrastruktury dle plánovacích smluv

CO BUDEME DĚLAT ZÍTRA?

1. svoláme zastupitelstvo a představíme tento program s nadějí na jeho jednomyslné přijetí
2. svoláme významné stakeholdery města a požádáme je o spolupráci při přijetí a naplnění tohoto programu
3. svoláme obyvatele města a představíme jim filozofii další práce města a potřebu konkrétní spolupráce, představíme vizi města a důvod této práce – ono PROČ
4. připravíme DUR zástavby BD a ŘRD v lokalitě Podhrad
5. svoláme vlastníky celé lokality Lužická a představíme rozvojový směr
6. svoláme jednotlivě vlastníky v Podkově a nabídneme možnost spolupráce
7. zahájíme práce na akčních plánech pro jednotlivé etapy A-F lokality Lužická
8. zahájíme práce na hierarchizaci proluk města
9. zahájíme práce na ostatních programech (konceptcích) rozvoje města