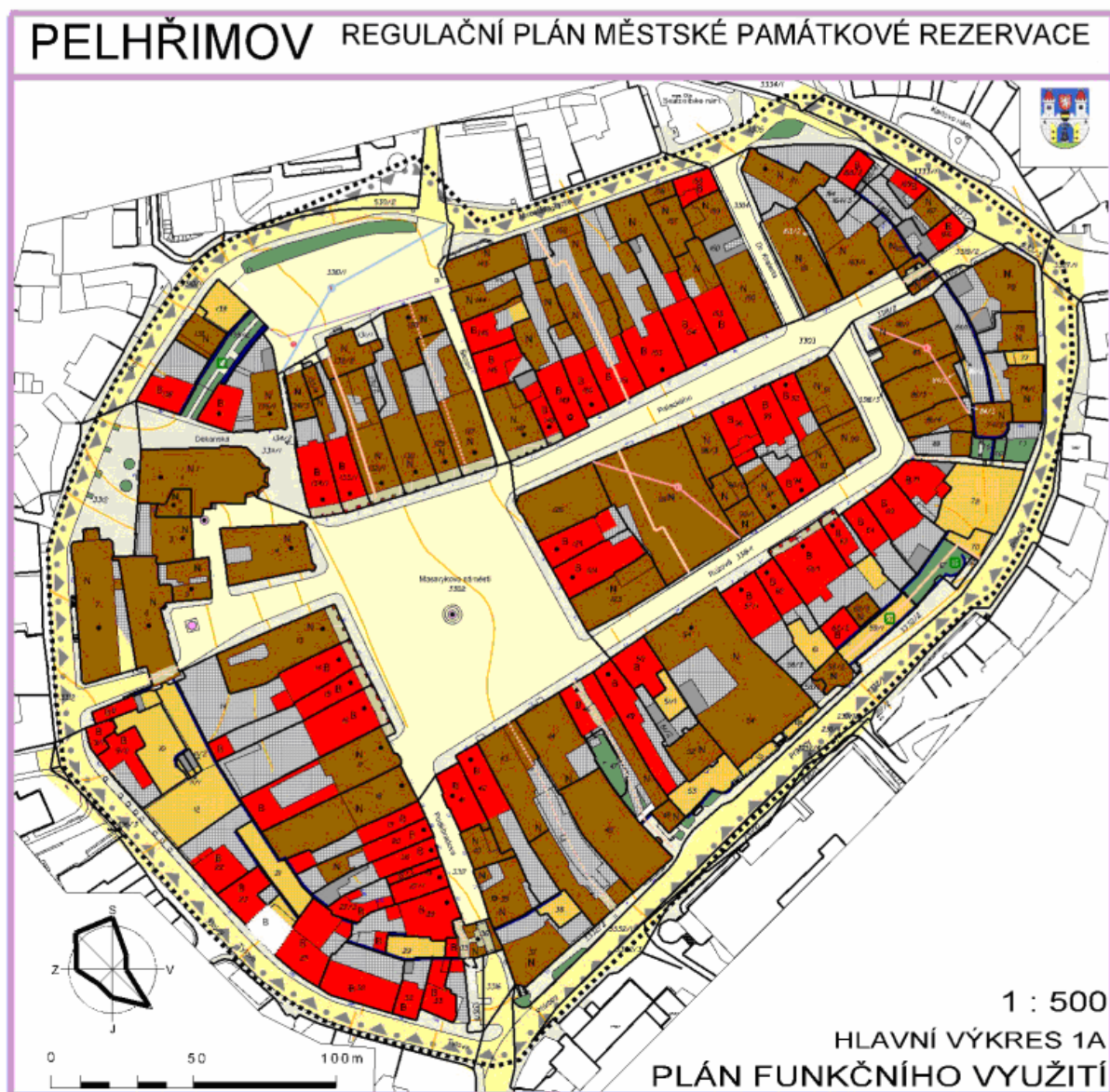


Ing. arch. Tadeáš Matoušek, Nad Šárkou 23, Praha 6

REGULAČNÍ PLÁN MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE PELHŘIMOV



I.

TEXTOVÁ ČÁST

- 2008 -

POŘIZOVATEL:
MĚSTO PELHŘIMOV
MĚSTSKÝ ÚŘAD,
ODBOR VÝSTAVBY, ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ZPRACOVATEL:
ING. ARCH. TADEÁŠ MATOUŠEK

OBSAH DOKUMENTACE:

„1“ TEXTOVÁ ČÁST

„2“ GRAFICKÁ ČÁST

1 HLAVNÍ VÝKRES

1A Plán funkčního využití	1 : 500
1B Plán regulačních prvků	1 : 500
1C Plán regulace střech	1 : 500
2 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 1000

OBSAH textové části návrhu RP MPR:

1. Textová část

- A) Vymezení řešené plochy
- B) Podmínky pro vymezení a využití pozemků
- C) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- D) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- E) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- F) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví
- G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, vymezení pozemků pro asanaci pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit s uvedením katastrálních území a parcelních čísel
- H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením katastrálních území a parcelních čísel
- I) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje
- J) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části
- K) Druh a účel umísťovaných staveb

A. Vymezení řešené plochy

Řešeným územím o rozloze 7,97ha je městská památková rezervace (dále jen MPR) města Pelhřimova.

Hranice Městské památkové rezervace a podmínky ochrany viz. Výnos ministerstva kultury České socialistické republiky ze dne 10.září 1969 čj. 11.764/69 - II/2b rezervace byla zapsána jako kulturní památka do rejstříku nemovitých kulturních památek Jihočeského kraje pod číslem 2846, v rezervaci pak byly dále vymezeny zvláště významné kulturní památky.

Plošný rozsah řešeného území je dán plochou chráněného území, které je vymezené hranicí, která sleduje po vnější straně okruh městského opevnění a probíhá středem těchto komunikací – od rozcestí pod Horní branou směrem k severozápadu ulicí Tylova, Solní, Dr. Tyrše, Karlovým náměstím a ulici Na Příkopech zpět na rozcestí u Horní brány.

V katastrálním území Pelhřimov začíná hranice MPR u Rynářské brány na poz.č.3368/6, pokračuje SZ směrem po poz.č. 3315/9 a 3312, na poz.č. 3310/1 odbočuje východním směrem a pokračuje po poz.č. 3309 a 3305. Dále pokračuje po pozemcích č.3333/1 a 3327/1, pak se stáčí na jih a odbočuje na poz.č.3332/1 k výchozímu poz.č.3368/6.

B. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Řešené území MPR je tvořeno urbanizovanými plochami, které tvoří převážně zastavěné plochy.

Z hlediska podrobnosti řešení regulačním plánem jsou rozlišovány pozemky zastavěné a zastavitelné budovami (pozemními objekty) a pozemky nezastavitelné budovami, jsou jimi např. plochy městské zeleně, komunikace, dvorky a ostatní volné nezastavěné plochy.

Nezbytně nutná je ochrana veřejných prostranství.

V případě vysoce stabilizovaného území MPR Pelhřimov je vymezení zastavitelných ploch budovami přímo dáno půdorysem budov, které tvoří základní urbanistickou strukturu. Dodržení původního rozsahu a členitosti základní urbanistické struktury je nezbytnou podmínkou v regulačních zásadách využití území. Regulační plán pracuje s měřítky plánů 1:500, umožňuje vyznačení obrysů půdorysů jednotlivých objektů i s nimi funkčně souvisejících nezastavitelných ploch. To dává podmínky pro zachování celkové hmotové skladby a také členitosti zástavby jednotlivými objekty.

Vzhledem k měřítku dané struktury je nepřípustné stavby přestavovat formou scelování sousedních objektů nebo dokonce vytváření monobloků zastavujících navíc také pozemky přilehlých dvorů nebo zahrad.

B.1. Urbanistická struktura a architektura řešeného území

Řešené území má totožnou rozlohu s MPR, je plošně vymezeno historickým hradebním systémem s dochovanými úseky opevnění s parkány a s branami na vstupech do historického jádra.

Řešené území je utvářeno pěti bloky zástavby, na rozdíl od předchozí dokumentace ÚPn zóny MPR Pelhřimova, která regulovala navíc také zástavbu dalších tří bloků, zaujímajících, také území při Karlově a Svatovítském náměstí, včetně kostela sv.Víta.

Charakteristickými prvky MPR Pelhřimov jsou:

Komplex objektů muzea (bývalého zámku), divadla, kostela sv. Bartoloměje s věží a děkanství, který spolu s přilehlým úsekem městského opevnění utváří nejvýraznější dominantu v historickém obrazu města.

Masarykovo náměstí s kašnou se sochou sv.Jakuba. Po dvou stranách náměstí jsou dochovaná podloubí.

Bloky domovní zástavby jádra jsou většinou vystavěny na hluboké parcelaci kolmé k hradbám. Na mohutnější zástavbu při ulicích, zpravidla navazují drobnější dvorní objekty.

Veřejné prostory jsou dány, hlavním Masarykovým náměstím, uliční sítí a na ni navazujícími volnými prostranstvími kolem muzea, divadla a kostela. Zčásti jsou pro veřejnost přístupné i dochované hradební parkány. Na severní straně MPR se nachází volný prostor, tzv. Tržní náměstí, sloužící jen zčásti průjezdům automobilové dopravy, objíždějící jádro, v převážné míře je užíván pro parkování os.automobilů.

Domovní zástavba je utvářena, kromě dominantních objektů: kostela sv.Bartoloměje s věží, divadla, věží nad městskými branami, třípodlažní budovou muzea, převážně měšťanskými patrovými domy se šikmým zastřešením, zčásti vytvářejícím domovní štíty, při severní a východní frontě náměstí. Z principu této struktury se odlišují vývojově mladší domy, které se uplatňují většími dimenzemi, výškou i rozlohou, hotel Slavie, budova spořitelny, nárožní budova banky a zejména mohutná budova nynější průmyslové školy, podobně jako domy Příkopy čp. 201 a 476, poblíž Jihlavské brány. Vývoj zástavby pokračoval i ve druhé polovině 20. století výstavbou obchodního domu Perla, který na ploše původní s drobnější parcelací, uličkou a synagogou vytvořil monoblok mezi Palackého a Růžovou ulicí. Palackého ulice a ohbí Růžové ulice v předbraní Jihlavské brány byly zakončeny novostavbou z podobného období, tzv. domem služeb, zaujímajícím rovněž několik původních drobnějších parcel. Oba tyto objekty se vymykají z daného prostředí, kromě svých velkých objemů, také uplatněním, pro dobu vzniku typických lehkých závěsových fasád z kovu a skla, které jsou místy v patře vykonzolovány do uličního prostoru. Koncem 20. stol. vznikl v těsném sousedství MPR další, ještě rozsáhlejší monoblok obchodního domu Vysočina. Pro jeho výstavbu byly uvolněny plochy určené nejen pro vlastní stavbu, ale i přilehlé zastavěné plochy od zástavby a části hradebního systému. Takto vzniklá domy nezastavěná plocha utváří nynější, tzv. „Tržní náměstí“, náležející ještě do MPR.

Využití objektů v řešeném území je smíšené, kromě větších, zmíněných profánních a sakrálních staveb je tvořeno obytnými domy, většinou vybavených v parteru obchody a službami. Na Masarykově náměstí je situována radnice, se sídlem starosty, sloužící s přilehlými budovami pro administrativní a reprezentační účely MěÚ. Vybavenost obchody a službami je nejhustší na Masarykově náměstí a v navazujících ulicích Palackého, Poděbradově, trochu méně v Růžové ulici, kde velmi nepříznivě působí špatně udržované zásobovací vstupy a vjezdy do původního OD Perla.

Převážná část funkcí městského a nadměstského významu se nachází za hranicemi řešeného území nebo v jeho sousedství.

Území uvnitř MPR je dopravně zklidněno formou pěší zóny s vymezeným režimem vjezdů pro obsluhu.

Ulice po obvodě MPR jsou průjezdné pro automobilovou dopravu. Nejfrekventovanější je úsek procházející Karlovým náměstím. Ulicí Miroslava Tyrše je automobilová doprava vedena do prostoru „Tržního náměstí“ a na přilehlá parkoviště k OD Vysočina. Z „Tržního náměstí“ pokračují dopravně klidnější ulice Solní a Tylova, postupně umožňující průjezd kolem kostela sv. Bartoloměje, divadla a Solní brány ve směru do předpolí Rynářské brány, kde se komunikace rozdvouje na křižovatce do ul. Příkopy vedené po obvodě MPR a do ul. Nádražní.

B.2. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

B.2.1. FUNKČNÍ REGULACE

Regulační plán MPR Pelhřimov v řešeném území po dobu návrhového období z hlediska funkční regulace **závazně vymezuje** :

(B.2.1.1.) Definice základních pojmů funkční regulace v MPR Pelhřimov

(B.2.1.2.) Zásady funkční regulace uplatněné v RP MPR Pelhřimov

(B.2.1.3.) Plochy zastavitelné a jejich funkční využití

(B.2.1.4.) Plochy nezastavitelné a jejich funkční využití

B.2.1.1. ZÁKLADNÍ POJMY UŽÍVANÉ V KAPITOLE FUNKČNÍ REGULACE:

- **Městská památková rezervace (MPR) Pelhřimov** vyhlášená výnosem Ministerstva kultury. Pojem „městská památková rezervace“ je v regulačním plánu užíván místo obecnějšího termínu „památková rezervace“ uváděného v příslušném zákonu o státní památkové péči. Rezervace byla zapsána jako kulturní památka do rejstříku nemovitých kulturních památek Jihočeského kraje pod číslem 2846, v rezervaci pak byly dále vymezeny zvláště významné kulturní památky.
- **Řešené území** je soubor parcel, ke kterým se vztahují regulativy územně plánovací dokumentace. Řešené území RP MPR Pelhřimov je totožné s plochou MPR Pelhřimov.
- **Urbanizované plochy** – plochy začleněné do urbanistického celku. V MPR Pelhřimov je celé řešené území klasifikováno jako urbanizovaná plocha.
- **Současně zastavěné území** je soubor skutečně zastavěných ploch (stavebních parcel – zastavěných ploch a nádvíží), funkčně souvisejících sousedních pozemkových parcel a přilehlých ostatních ploch (zejména komunikací a veřejné zeleně).
- **Blok** je ucelená část současně zastavěného území daná souborem budov a navazujících funkčně souvisejících nezastavěných „vnitroblokových“ ploch (dvory, nádvíží, zahrady ...) vymezená zpravidla **uličnickými čarami**, které je oddělují od ploch pro dopravu nebo od nezastavitelných ploch.
- **Uličnická čára** – linie oddělující půdorys komunikací od půdorysu bloku (od souboru stavebních parcel a ostatních ploch a pozemků).
- **Stavební čára** – linie určující půdorysnou stopu zástavby
- **Budova** – nadzemní stavba, určená k trvalému nebo občasnému pobytu osob.
- **Zastavitelné plochy** – plochy současně zastavěné budovami, objekty a stavbami nebo parcely určené k umístění nových budov, objektů a staveb.
- **Nezastavitelné plochy** – plochy zeleně

- **Veřejná prostranství** (veřejné prostory) – plochy celodenně nebo jen po určitou část dne volně přístupné veřejnosti
- **Komunikace** (pěší, cyklistické, motorové) dopravní plochy zpravidla liniového charakteru určené k pohybu a shromažďování lidí, zvířat a vozidel.
- **Statická doprava** – doprava v klidu, stání a parkování dopravních prostředků.
- **Infrastruktura** - liniové, nadzemní a zejména podzemní stavby, zpravidla provázející komunikace a silniční dopravu.
- **Funkce hlavní** – převažující funkce v objektu nebo v ploše.
- **Funkce doplňková** – doplňuje hlavní funkci objektu nebo plochy.
- **Bytový objekt** – jeho hlavní funkce je bytová (více než 51% užitné plochy slouží k bydlení).
- **Nebytový objekt** – jeho hlavní funkce je nebytová (méně než 50% užitné plochy určeno k bydlení).
- **Regulativy** – závazné zásady funkční a prostorové regulace
- **Přípustnost** – soulad posuzovaných funkcí nebo prostorových úprav se závaznými zásadami funkční a prostorové regulace formulovanými v regulačním plánu.
- **Podmíněná přípustnost** (výjimečná přípustnost) – soulad se závaznými zásadami funkční a prostorové regulace v řešeném území je podmíněn omezujícími faktory a podrobným individuálním posouzením záměru, případně zpracováním samostatných koncepčních studií, se souhlasem DO, zejména příslušných orgánů památkové péče.
- **Nepřípustnost** – rozpor s regulativy uplatněnými v RP MPR
- **Závazné prvky** – prvky, které musí být respektovány
- **Doporučené prvky** – jejich platnost není závazná, mají pouze doporučující (směrný) charakter.

B.2.1.2. ZÁSADY FUNKČNÍHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A OBECNÉ PRINCIPY FUNKČNÍ REGULACE V REGULAČNÍM PLÁNU MPR PELHŘIMOV:

- **Řešené území** je totožné s prostorem **městské památkové rezervace (MPR)**. V kontextu s nadřazenou územně plánovací dokumentací je tvořeno **urbanizovanými plochami** současně zastavěného centrálního jádrového území.
- **Urbanizované plochy** jsou v RP MPR Pelhřimov rozříděny na plochy **zastavitelné** (zastavěné i nezastavěné) a plochy **nezastavitelné**, tj. plochy zeleně.
- **Přípustnost** nebo **podmíněná přípustnost** umístění staveb a zařízení či využití ploch stanovují regulační podmínky zvlášť pro **plochy zastavitelné** a **plochy nezastavitelné**.
- **Podmíněná přípustnost** trvalého i dočasného umístění staveb nebo využití parcel musí být posuzována individuálně z hlediska potřeby a významu v dané ploše (bloku) s přihlédnutím k jejich počtu, poloze, rozsahu, účelu a vlivu na životní prostředí. Vždy je nutno zvážit, zda se v dostupném okolním území nenabízí vhodnější alternativní řešení. Je třeba respektovat schválené tématické generely a studie. Není-li záměr jmenovitě uveden jako nepřípustný, lze jej zcela výjimečně připustit jako **dočasné** nebo sezónní řešení, podmíněné stanovením doby platnosti a podmínek pro dobu po uplynutí této lhůty.
- Obecně platí, že stavby, zařízení a způsoby využití parcel neuvedené v regulačních podmínkách jako přípustné nebo podmíněně přípustné jsou **nepřípustné**.

B.2.1.3. ZÁSADY FUNKČNÍ REGULACE ZASTAVITELNÝCH PLOCH :

Funkční regulace zastavitelných ploch zahrnuje:

- regulativy funkčního využití budov a stavebních parcel
- regulativy funkčního využití ploch pro dopravu a ploch uvnitř bloků

B.2.1.3.1. BUDOVY A PLOCHY URČENÉ K ZÁSTAVBĚ BUDOVAMI:

Regulativy funkčního využití budov a stavebních parcel jsou stanoveny pro jednotlivé domy nebo stavební parcely jako:

- **funkce hlavní**
- **funkce doplňkové**

Regulativy funkčního využití objektů a zastavitelných ploch jsou vyjádřeny v plánu funkčního využití barevným grafickým pojednáním

Závazné je třídění budov a parcel určených k zástavbě podle základní hlavní funkce na bytové a nebytové objekty:

BYTOVÉ OBJEKTY (označeny červenou barvou):

Pro zachování funkce bydlení v řešeném území jsou v návrhovém období RP MPR Pelhřimov nepřípustné funkční změny původních obytných budov na budovy nebytové.

Při integraci obytných funkcí domů s komerčními aktivitami dle doplňkových funkcí je nezbytně nutné zachovat minimálně 51 % z celkové užitné plochy těchto domů pro kvalitní bydlení, tj. pro byty. Podmíněně přípustné je **dočasné** nebytové využívání, ovšem bez jakýchkoliv trvalých stavebních úprav, které by měnily původní bytový charakter. Po uplynutí dané lhůty je nezbytný návrat k původní bytové funkci. Objekt je stále veden jako bytový.

NEBYTOVÉ OBJEKTY (označeny hnědou barvou):

S přihlédnutím k podpoře funkce bydlení v řešeném území MPR Pelhřimov je podmíněně přípustná změna nebytových objektů na bytové.

Hlavní funkce zaujímá nad 51% z celkové užitné plochy a je převažující funkcí v objektu. Regulační plán závazně stanoví pouze dvě základní hlavní funkce objektu, funkci bytovou a nebytovou. Není-li v příslušném regulativu uvedeno jinak, musí být tyto hlavní funkce zachovány a nelze je degradovat pro jiné nevhodné využití (doplňkové objekty ...).

Hlavní a doplňkové funkce, kód funkční regulace:

Hlavní funkce bytová – kód : B

Bytová funkce (červená barva, kód "B") je základní hlavní funkcí - dále se již netřídí.

- Přípustné: 1. stávající využití
2. bydlení
- Podmíněně přípustné:
přidružené funkce neměnicí charakter objektu
- Nepřípustné: na výjimku z obecných technických požadavků na výstavbu

Hlavní funkce nebytová:

Nebytová funkce (hnědá barva, kód "N")

- Přípustné: 1. stávající využití
2. bydlení
- Podmíněně přípustné
1. jiná hlavní funkce nebytová
2. doplňková funkce

(Příklady doplňkových funkcí: administrativa, kultura, školství, obchody, stravování služby, ubytování)

B.2.1.3.2. PLOCHY NEZASTAVĚNÉ BUDOVAMI:

- Kromě parcel se stávajícími budovami patří mezi nezastavitelné plochy budovami v řešeném území MPR Pelhřimov také:
- nezastavěné **plochy uvnitř bloků** (nádvoří, dvory – tzv. „vnitrobloky“). Ve výkresech grafické části RP MPR jsou tyto prostory závazně uvedeny barevným označením funkce přiřazené k příslušným parcelám;
- **plochy pro dopravu** (komunikace) a veřejné prostory jsou ve výkresech RP MPR rovněž vyjádřeny barevným označením příslušné funkce přiřazené k dané ploše, přičemž toto třídění má závazný charakter.

B.2.1.3.2.1 Prostory a plochy uvnitř bloků – nádvoří a dvory („vnitrobloky“):

Tyto plochy slouží jako venkovní prostory spjaté s architekturou historických budov a jejich souborů, nebo jako klidové zázemí objektů bytových i nebytových. Uplatnění ploch nezastavěných budovami je v RP MPR obecně závazné, což podstatně omezuje možnosti jejich zastavování či zastřešování. Častá a vítaná je kombinace se zelení. Nádvoří a dvory v blocích lze doplňovat **zelení vnitrobloků**, jejíž použití však u těchto kategorií není závazně vymezeno.

B.2.1.3.2.2. Zeleň veřejně přístupných ploch:

1) V MPR Pelhřimov jsou jen malé plochy se zelení, doplňující veřejně přístupné prostory.

2) „Zh“ Zeleň hradebního pásu:

Plochy, které jsou nedílnou **součástí kompozičního řešení veřejně přístupných dochovaných úseků historického opevnění** v MPR Pelhřimov a jsou doplněny zelení veřejně přístupných ploch, jejíž použití je obecně (nikoliv v detailu) závazné.

Přípustné funkce:

- cesty a odpočívadla, úpravy ploch a dláždění
- vegetační úpravy
- drobná architektura a vhodný mobiliář

Podmíněně přípustné funkce:

- dočasné úpravy spojené s pořádáním jednorázových nebo opakujících se sezónních kulturních představení, koncertů a výstav
- kultivované a nerušící formy venkovního sezónního prodeje

Klidové plochy se zelení (klidová zázemí domů):

Hodnotné prostorné dvory uvnitř jednotlivých objektů nebo bloků. Bývají zpravidla **doplněny zelení vnitrobloků**, která přispívá ke zvýšení kvality základní funkce těchto prostorů jako klidového zázemí domů v centru města.

Přípustné funkce:

- vegetační úpravy, cesty a odpočívadla
- úpravy povrchů zpevněných ploch, charakterem odpovídající funkci plochy
- drobná architektura a vhodný mobiliář
- stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají funkci plochy a mají doplňkovou funkci

Podmíněně přípustné funkce:

- sezónní letní posezení a venkovní prostory cukráren, denních kaváren a jiných

- drobných provozoven veřejného stravování
- nerušící formy venkovního sezónního prodeje
- odstavná stání (zcela výjimečně i garáže) pro menší počet osobních automobilů určená výhradně obyvatelům domu; je třeba řešit způsobem, minimalizujícím nešetrné zásahy.

Ostatní dvorní plochy:

Plochy smíšeného charakteru, zpravidla zastavěné stávajícími funkčními doplňkovými objekty, dvorky o malé půdorysné ploše, často jen světlíky, které nemohou uspokojivě sloužit k relaxaci obyvatel okolních objektů. Prvořadou funkcí těchto prostorů je osvětlení a odvětrání místností v okolních objektech, avšak i v této kategorii dvorů je žádoucí a vítané uplatnění klidových ploch se zelení.

Přípustné funkce :

- vegetační úpravy a úpravy povrchů zpevněných ploch, které svým charakterem odpovídají funkci plochy
- stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají funkci plochy a mají doplňkovou funkci
- drobná architektura a vhodný mobiliář (odpočívadla, lavičky, prvky dětských hřišť, osvětlení, pergoly, fontány ...)

Podmíněně přípustné funkce:

- venkovní posezení cukráren, denních kaváren, drobných provozoven veřejného stravování, venkovní sezónní prodej
- drobná hospodářská a podnikatelská činnost obyvatelů bloku (jejíž charakter není v rozporu se základní funkcí dvorního prostoru) provozovaná ve stávajících dvorních objektech (doplňkové objekty, sklady ...), které mohou být v odůvodněných případech po prověření podrobnější dokumentací rekonstruovány (nikoliv však rozšiřovány na úkor dvorní plochy)
- garáže a parkovací plochy pro menší počet osobních automobilů výhradně pro obyvatele domu

B.2.1.3.2.3. Funkční regulace ploch pro dopravu:

V řešeném území RP MPR Pelhřimov náleží do této kategorie vedle komunikací pro motorová vozidla také chodníky a nemotoristické komunikace. V plánu funkčního využití (výkres č.1A) jsou vyjádřeny barevným označením funkce přiřazené k ploše. Primární funkční využití uvedené kategorie ploch spočívá v **umísťování staveb pro dopravu** (včetně dopravy statické) a **tras infrastruktury**. K této základní funkci přistupuje sekundárně ještě možnost **zvláštního využívání komunikací** podle § 25 zákona 13/97.

Přípustné funkce:

- vedení koridorů městské infrastruktury
- stavby městské komunikační sítě
- městská autobusová doprava po obvodu MPR,
- umísťování ploch a staveb pro statickou dopravu
- umísťování ploch a zařízení pro hromadnou dopravu osob
- umísťování cyklistických stezek a ploch pro pěší

Podmíněně přípustné funkce:

- výstavba a umísťování sezónních a dočasných objektů a zařízení podléhajících režimu **zvláštního užívání komunikací** podle § 25 zákona 13/97 na určených plochách

Nepřípustné funkce:

- nahodilá a nekoncepční výstavba trvalých staveb a dočasných objektů (stánky)
- situování velkoplošné reklamy a reklamních zařízení
- trvalé umísťování předmětů vytvářejících dopravní překážky (popelnice, kontejnery ...)

B.2.1.4. ZÁSADY FUNKČNÍ REGULACE NEZASTAVITELNÝCH PLOCH:

RP MPR Pelhřimov rozeznává základní kategorii nezastavitelných ploch – **zeleň** veřejnou a soukromou, viz odůvodnění výkres dopravy a zeleně č.5

Zásady funkční regulace nezastavitelných ploch jsou obsaženy v kapitole **B.3.1.2.2.1. Zásady regulace zeleně.**

Plochy nezastavěné budovami jsou uvedeny v samostatné kapitole **B.2.1.3.2.**

B.3.1. PROSTOROVÁ REGULACE

B.3.1.1.1. POJMY POUŽÍVANÉ V KAPITOLE PROSTOROVÁ REGULACE:

(vysvětlení některých pojmů užitých v této kapitole.)

- **Městský mobiliář** („městský nábytek“) je volně specifikovaná a početně neuzavřená skupina trvalých i mobilních objektů, zařízení a stavebních úprav sloužících k oživení veřejných prostorů, ke zvýšení jejich „obyvatelnosti“ a přitažlivosti. S výjimkou uměleckých děl není městský mobiliář určen k vlastní prezentaci, nýbrž má účelně sloužit pro relaxaci obyvatelům a přispívat i ke kladnému vnímání architektury, k revitalizaci a k „humanizaci“ veřejných městských prostorů.
- **Drobná architektura** – drobné stavby nebo zařízení umísťované na veřejných prostranstvích, na náměstích a v parcích (pavilony, altány ...). Podmínkou je jejich nekomerční charakter a umělecké ztvárnění („architektura“). Částečně se tento pojem překrývá s termínem „městský mobiliář“.
- **Trvalé prodejní stánky** jsou prvky městského mobiliáře sloužící k celoročnímu pouličnímu prodeji. Jsou vesměs závislé na připojení infrastruktury a setrvávají na stanovišti jako dočasné stavby zpravidla po řadu let, přičemž majitelé nezřídka usilují o jejich prohlášení za stavbu trvalou.
- **Mobilní prodejní stánky a prodejní pulty** jsou prvky městského mobiliáře sloužící k prodeji během jediného dne, případně několikadenní akce; majitelé je po skončení prodeje většinou denně odklízí.
- **Reklama a reklamní zařízení** – prvky městského mobiliáře určené ke krátkodobému i trvalému veřejnému doporučování zboží ke koupi či k veřejné prezentaci firem a jejich výrobků bez vztahu k prostorům a objektům v MPR.
- **Velkoplošná reklama a velkoplošná reklamní zařízení** – reklama a reklamní zařízení o ploše větší než 0,6 m².
- **Propagační zařízení** – krátkodobě (max. 4 týdny) instalované prvky městského mobiliáře sloužící k časově omezenému „veřejnému uvedení ve známost“ (propagace kulturních akcí probíhajících v prostoru MPR, zahájení prodeje nebo činnosti firem v objektech v MPR Pelhřimov ...).
- **Informační zařízení** – mobiliář trvalejšího charakteru sloužící k orientaci v řešeném území („městské informační systémy“), případně seznamující návštěvníky s historií i současností MPR Pelhřimov (informační tabule, označení provozoven ...).
- **Letní posezení** (sezónní restaurační „předzahrádky“) – volná seskupení několika různých prvků městského mobiliáře úzce vázaná na nedaleká „mateřská“ restaurační zařízení. Letní posezení lze třídit zhruba do dvou kategorií:
 - Zpravidla denně odklizené a znovu instalované **letní „zahrádky“** sestávající ze stolků, židlí a slunečníků, umístěných před restauracemi (přímo na dláždění nebo na vizuálně nerušivých kobercích) a doplněných případně dalšími prvky nevytvářejícími pohledové bariéry nebo konkurenční dominanty v historickém prostředí.
 - Během celé sezóny trvale vybudovaná, rozlehlá, často celoplošně zastřešená a nezřídka i na infrastrukturu připojená **„letní restaurační pódia“** doplněná servisními objekty, barovými

pulty a masivním ohrazením kombinovaným zpravidla s mobilní zelení, působící většinou jako pohledově exponovaná dominantní uskupení, konkurující okolní architektuře a historickému mobiliáři.

B.3.1.2. ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ:

- **Urbanismus:**

1. Zachovat půdorysný i panoramatický obraz a stabilní urbanisticko-architektonickou strukturu MPR Pelhřimov, hodnotné fronty zástavby, zdi a opevnění.

2. Zachovat stavební čáry, uliční čáry, objemy budov, hodnotné fronty zástavby, zdi a zbytky opevnění a dochovanou historickou parcelaci v MPR. Nepřipustit výstavbu nových objektů na nezastavitelných plochách. Nepřipustná je výstavba samostatných objektů (např. prodejních stánků) uvnitř MPR, stejně jako novodobých přístaveb na pěších komunikacích mimo rámec bloku daný stavebními a uličními čarami. Nepřipustná je výstavba zasahující do prostoru podloubí a zneprůchodňující podloubí.

- **Architektura, budovy a zastavitelné plochy:**

3. V MPR, zapsané jako kulturní památka do rejstříku nemovitých kulturních památek Jihočeského kraje pod číslem 2846, s dále vymezenými zvláště významnými kulturními památkami, zachovat stavební, architektonickou strukturu, historickou dispozici a konstrukci (klenby apod.) a jejich vzhled včetně forem architektonických prvků a článků a historické výzdoby sochařské, malířské a štukatérské, materiálů a barevnosti fasád dle požadavků státní památkové péče. Nepřipustit znehodnocení hmotné podstaty nebo i jen vzhledu veškerých objektů a veřejných prostranství v MPR aplikací novodobých funkčně nesouvisejících cizorodých nebo ryze utilitárních prvků.

4. Zachovat výškovou hladinu zástavby v MPR, tj. absolutní výšku hřebene střech, sklon a tvar střech památkově chráněných budov i ostatních objektů v MPR podle požadavků památkové péče na obraz MPR.

5. Zachovat, postupně obnovovat a v kontextu historického prostředí citlivě dotvářet materiálovou strukturu a vzhled povrchů nezastavitelných ploch, komunikací a veřejných prostranství v MPR Pelhřimov.

6. U nových staveb, případně dostaveb na volných prolukách – vycházet ze stabilního katastru.

- **Nezastavitelné plochy – zeleň:**

7. Zachovat, průběžně obnovovat a doplňovat plochy veřejné i neveřejné zeleně v MPR Pelhřimov a to jak z hlediska plošného zastoupení, tak i prostorového uspořádání a vhodné druhové skladby.

- **Městský mobiliář:**

8. Udržovat, průběžně obnovovat a postupně doplňovat stávající městský mobiliář novými individuálně a komplexně řešenými soubory navrženými na základě schválených koncepčních studií pro jednotlivé prostory v MPR Pelhřimov. Při výběru prvků mobiliáře preferovat užití vhodných jednotlicích prvků a motivů, kvalitní řemeslné zpracování a zejména jistou „pokoru“ ve volbě výrazových prostředků. Čistě utilitární prvky je třeba pohledově maximálně potlačit.

9. V MPR nesmí být umísťována reklamní zařízení, výjimku tvoří pouze označení provozoven a plakátovací plochy.

B.3.1.2.1. Závazné regulativy prostorového uspořádání zastavitelných ploch:**B.3.1.2.1.1 Budovy a plochy určené k zastavění budovami:**

Regulativy prostorového řešení budov, a souvisejících ploch určených k zástavbě vycházejí ze zásad formulovaných v přecházející kapitole (B.2.). Jejich smyslem je ochrana veškeré hodnotné původní nadzemní i podzemní urbanistické struktury v hranicích řešeného území, včetně zachování a zvýraznění významných prvků městského parteru, dochovaných částí městských hradeb a systému městského opevnění.

Přípustné úpravy:

- stavební úpravy objektů respektující zásady památkové péče a směřující k obnově a zhodnocování hodnotné stávající historické urbanistické struktury uvnitř řešeného území.

Podmíněně přípustné úpravy:

- výstavba nových budov na parcelách určených k zástavbě

Nepřípustné úpravy:

- likvidace dochovaných historických objektů a jejich charakteristických prvků vytvářejících genia loci historického prostředí MPR.
- znehodnocení vzhledu objektů a veřejných prostranství v MPR aplikací novodobých funkčně nesouvisejících cizorodých nebo ryze utilitárních prvků.
- výstavba zasahující do prostoru podloubí a zneprůchodňující podloubí

Závazné regulativy prostorového řešení objektů a zastavitelných ploch jsou graficky vyznačeny ve výkresech:

č. 1B. Plán regulačních prvků

č. 1C. Plán regulace střech

Taxativní přehled prvků prostorové regulace zastavitelných a nezastavitelných ploch obsažených ve výše uvedených výkresech je uveden v kapitolách **B.3.1.2.3. a B.3.1.3.4.**

B.3.1.2.1.2. Plochy nezastavěné a nezastavitelné budovami:***Přípustné úpravy:***

- modelování povrchu ploch, stavební úpravy a údržbové práce, které v souladu se zásadami památkové péče přispívají k uchování a dotváření specifického charakteru prostorů MPR Pelhřimov a nemění jejich uspořádání a vzhled
- povrchové úpravy respektující dochované historické dlažby z přírodního kamene případně i novodobé úpravy vycházející z historického kontextu a soudobé funkce za použití historicky doložených klasických přírodních materiálů

Podmíněně přípustné úpravy:

- dočasné opravy povrchů ploch užitím stávajícího, doplněním totožného nebo i jiného jednotného provizorního materiálu odsouhlaseného orgány památkové péče
- v graficky vymezeném okruhu kolem kašny na Masarykově náměstí osázení

stromovou zelení, po odsouhlasení orgány památkové péče

Nepřípustné úpravy:

- znehodnocení charakteru historického prostředí výstavbou nových trvalých i dočasných objektů na nezastavěných plochách mimo rámec bloků, stejně jako necitlivými dostavbami na zastavitelných plochách v blocích
- likvidace dochovaných stávajících hmotných a prostorových složek vytvářejících neopakovatelný charakter historického prostředí
- znehodnocení jedinečného charakteru prostorů v MPR Pelhřimov neadekvátními terénními úpravami a nevhodnou modelací terénu
- znehodnocení vzhledu nezastavěných ploch v MPR užitím novodobých materiálů s nevhodnou povrchovou strukturou či barevností místo původních dochovaných historických dlažeb, případně i nahodilým a nekoncepčním užitím vzhledově nesourodých a historicky nedoložených přírodních materiálů

B.3.1. 3.1.3. Městský mobiliář v MPR Pelhřimov:

Přípustné úpravy:

- umísťování kvalitně umělecky a řemeslně ztvárněných užitkových prvků mobiliáře, nekonkurujících charakteru prostorů ani architektonickému výrazu objektů v MPR Pelhřimov a podporujících jejich důstojnou prezentaci
- menší letní restaurační „zahrádky“ sestávající ze skupin stolků se židlemi a slunečníky, případně dalšími vizuálně nerušivými prvky nevytvářejícími ve svém celku pohledové bariéry a konkurenční dominanty v historickém prostředí

Podmíněně přípustné úpravy:

- umísťování nezbytně nutných utilitárních prvků mobiliáře (dopravní značky, veřejné osvětlení, reflektory, bezpečnostní kamery, anténní nosiče, sirény...) na objektech, fasádách a nezastavěných plochách v celém ŘÚ RPn MPR Pelhřimov. Podmínkou je minimalizace jejich počtu a velikosti, zaměřená k jejich vizuálnímu potlačení, kvalitní technické a výtvarné provedení, případně i souhlas příslušných orgánů památkové péče s jejich umístěním
- vytváření nových trvalých dominant městského parteru situováním uměleckých děl na veřejných prostranstvích pod podmínkou souhlasu památkových orgánů
- situování rozlehlejších sezónních letních posezení na veřejných prostranstvích v souladu s koncepční dokumentací odsouhlasenou památkovými orgány
- budování přístřešků zastávek MHD u komunikací na obvodu MPR v místech řešených koncepčními studiemi v souladu se stanoviskem památkových orgánů
- umísťování mobilních stánků a prodejních pultů k celoročnímu, sezónnímu nebo jednorázovému pouličnímu prodeji na nezastavěných plochách
- dočasné umísťování propagace firem na lešení rekonstruovaných budov v MPR. Plošný limit (0,6 m²) lze překročit. Podmínkou je přímý vztah k firmě podílející se na obnově objektu a odstranění reklamy bezprostředně po ukončení stavby
- užití forem krátkodobé propagace, propagačních zařízení, objektů nebo pódíí pro kulturní a společenské akce konané v prostoru MPR Pelhřimov. Podmínkou je souhlas příslušných památkových orgánů a respektování koncepcí vyplývajících z případných schválených studií mobiliáře

- umístování maloplošných (max. 0,6 m²) mobilních propagačních a informačních zařízení na chodnících a veřejných prostranstvích před objekty a na objektech. Podmínkou je stanovení limitního počtu na objekt, každodenní odklizení a souhlas památkových orgánů
- umístování trvalých informačních zařízení na budovách a nezastavěných plochách v MPR (městské informační systémy). Podmínkou je kvalitní design a souhlas památkových orgánů
- instalace atypických mobilních informačních zařízení, jejichž kultivované provedení není v rozporu s prostředím historického centra. Podmínkou je kvalitní design a souhlas památkových orgánů

Nepřípustné úpravy:

- samoučelné a nefunkční vizuální zvýrazňování užitkových prvků mobiliáře na objektech, jejich fasádách a na nezastavěných plochách v MPR Pelhřimov.
- umístování nových vzdušných vedení, a cizorodého funkčně nesouvisejícího mobiliáře na objektech a v celém prostoru MPR Pelhřimov
- znehodnocení specifického a neopakovatelného charakteru MPR nahodilou a nekoncepční výstavbou trvalých či sezónních objektů na nezastavěných plochách vně bloků, necitlivými dostavbami uvnitř bloků, stejně jako zabudováním nových dočasných či trvalých objektů mobiliáře, zejména trvalých prodejních stánků
- umístování velkoplošných reklam a reklamních zařízení (nad 0,6 m²), stejně jako reklam splňujících uvedený plošný limit, avšak bez vztahu ke konkrétním objektům a prostorům v MPR
- záměrné kombinování velkoplošné reklamy s jinými užitkovými prvky mobiliáře včetně informačních systémů
- neregulovaná, nekoncepční výstavba sezónních, celoplošně zastřešených odiových restauračních zařízení doplněných servisními objekty, barovými pulty a masivním ohrazením včetně mobilní zeleně, vytvářejících nevhodně pohledově exponovaná dominantní uskupení, konkurující okolní architektuře a historickému mobiliáři

B.3.1.2.1.4. Umístování reklamních a propagačních zařízení v MPR Pelhřimov:

Podmíněně přípustné:

- označení budov podle zvláštních předpisů
- výkladce a vývěsní štíty
- markýzy
- látkové transparenty
- plakátovací plochy
- přenosná zařízení
- sváteční výzdoba města

Realizace jakýchkoliv reklam, firemních označení, nápisů a informačních prvků umístovaných na objektech (domech) je podmíněna schvalováním orgánu státní památkové péče.

Nepřípustné:

- velkoplošné malby na fasádách
- umístění reklamních zařízení na střechách domů
- billboardy
- city lighty

- panely v prostoru
- reklamní zařízení na sloupech VO
- reklamní zařízení v dlažbě
- umísťování jakýchkoliv reklam a informačních prvků na střechy domů, atiky a do prostorů nad hlavní (korunní, okapní) římsy domů. Na štítech smějí být umístěny pouze v ojedinělých případech informace v provedení malbou do omítky
- využívání průčelí domů a ani štítů domů jakýmkoliv způsobem pro světelné zobrazování a sdělování informací. Štíty s nápisy nesmí být v noci nasvíceny
- jakékoliv prostorové nebo plošné reklamní prvky montované na štíty nebo umísťované před štíty domů

Reklamy a informační zařízení zakrývající dekor na průčelí a tektonické prvky (pilíře, pilastry, šambrány, liseny, lisenové rámce, bosáž, kvádrování, pásovou rustiku, kladí, architrávy, kordonové, patrové, parapetní a průběžné podokenní římsy, nadokenní a nadpražní římsy, vlysy, parapetní výplně, obchodní portály, ostění, klenáky apod.).

Označení budov podle zvláštních předpisů:

Přípustné úpravy:

- umístění firemních označení, nápisů je přípustné pouze na těch domech, ve kterých se konají činnosti, na které upozorňují tyto informační prvky
- informační prvky na dochovaných stavebně, historicky a architektonicky hodnotných domech smí být umístěny v přízemních částech domu, do výšky max. první patrové (pásové, kordonové) římsy, vlysu, kladí nebo jiných tektonických prvků pod parapetním zdívem druhého nadzemního podlaží
- reklamní výstrče smí být odsazeny od průčelí domů o max. 0,8 m a nesmí mít plochu větší než 0,6 m². S ohledem na charakter fasády, zejména u kulturních památek je vhodnější volit menší rozměry, než maximální
- provedení ze dřeva, kovu, keramiky, skla, kamene, proutí, kůže a spoužitím tradiční písmomalířské práce
- žádné informační zařízení nesmí zakrývat dekor na průčelí a tektonické prvky (pilíře, pilastry, šambrány, liseny, lisenové rámce, bosáž, kvádrování, pásovou rustiku, kladí, architrávy, kordonové, patrové a průběžné podokenní římsy, nadokenní a nadpražní římsy, vlysy, parapetní výplně, obchodní portály, ostění, klenáky apod)
- ***Podmíněně přípustné úpravy:***
- označení písmomalířsky na fasádu, na sklo výlohy, případně na krámské dveřnice a okenice

Výkladce a vývěsní štíty

Přípustné úpravy:

- umísťování výkladců a vývěsních štítů v souvislosti s označením budov a provozoven.
- provedení ze dřeva, kovu, keramiky, skla, kamene, proutí, kůže a s použitím tradiční písmomalířské práce
- ***Podmíněně přípustné úpravy:***
- ***umísťování většího počtu reklamních a firemních na jednom místě s podmínkou zajištění jejich vzájemného souladu***

Nepřípustné úpravy:

- použití prvků, které by zakrývaly portály, okenní a dveřní otvory více než z 25%
- řešení prvků takové, které by rušilo celkový vzhled interiéru města svou formou, nesouladem měřítek, barev, intenzity světla a překážející provozu a pohybu pěších
- použití neonů, kmitajícího světla a mobilních laserů
- umístění na nemovitých kulturních památkách a ani v jejich bezprostředním kontaktu

- uvádění a prezentace jiných údajů, nevztahujících se k prodávanému sortimentu, ani k nabízeným službám
- zřizování nových otvorů pro realizaci výkladců tam, kde to nedovoluje historická situace

Markýzy

Podmíněně přípustné úpravy:

- prvky v provedení která: - nenaruší vzhled a atmosféru interiéru města
 - nebudou překážet provozu a pohybu pěších
 - budou provedeny z tradičních přírodních materiálů

Nepřípustné úpravy:

- umístění na nemovitých kulturních památkách a v jejich bezprostředním kontaktu

Látkové transparenty

Podmíněně přípustné použití a úpravy:

- použití jen při zvláštních příležitostech (oznámení kulturní akce, otevření nové provozovny...) na dobu maximálně 14 dnů
- provedení nenarušující vzhled budovy

Plakátovací plochy

Podmíněně přípustné použití a úpravy:

- propagační pevné zařízení určené pro zveřejňování plakátů. Vylepování je možné pouze prostřednictvím plakátovací služby
- provedení musí být typově vhodné k ostatním prvkům městského mobiliáře

Výtvarné řešení dlažby

Podmíněně přípustné použití a úpravy:

- jen za předpokladu výtvarně citlivého a kvalitního zpracování pro danou plochu v daném prostředí

Nepřípustné:

- reklamy v dlažbě

Sváteční výzdoba města

Podmíněně přípustné použití a úpravy:

- sváteční výzdoba se povoluje při příležitostech:
 - vánoční svátky
 - státní svátky
 - městské slavnosti
 - církevní svátky
- Výzdobu smí provádět jen firma pověřená městem Pelhřimov

B.3.1.2.2. Závazné regulativy prostorového řešení nezastavitelných ploch:

RPN MPR Pelhřimov rozeznává základní kategorii nezastavitelných ploch – zeleň veřejnou a soukromou.

Plochy nezastavěné a nezastavitelné budovami jsou uvedeny v **B.3.1.2.1.2.**

B.3.1.2.2.1. Zásady regulace zeleně:

Funkční a prostorová regulace zeleně (nezastavitelné plochy) je podrobně obsažena ve *Výkresu dopravy a zeleně* (výkres č.5). V *plánu funkčního využití* (výkres č.2) je graficky znázorněna zejména funkční regulace nezastavitelných ploch. Text závazně definuje **přípustné a podmíněně přípustné** využití těchto ploch.

Z hlediska prostorové regulace je přípustná a žádoucí obnova a údržba stávajících ploch. Přípustné je rovněž zřizování nové městské zeleně podle koncepčních studií. Nepřípustné jsou jakékoliv necitlivé úpravy a zejména nekoncepční likvidace zeleně v MPR Pelhřimov.

B.3.1.2.2.2. Zeleň veřejně přístupných ploch:

Definice: Samostatně vymezené plochy, i jednotlivé dřeviny (solitery), které jsou doplňkem na plochách s jiným funkčním využitím (podrobněji viz výkres č.5).

Přípustné funkce:

- vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy
- stavby a zařízení, které svým účelem a měřítkem odpovídají využívání plochy a plní její potřeby; drobná architektura a vhodný mobiliář
- chodníky

Podmíněně přípustné funkce:

- podzemní vedení technické infrastruktury sloužící zejména k napojení objektů vybavenosti parku

B.3.1.2.2.3. Zeleň zahrad, zeleň na historických hradbách:***Přípustné funkce:***

- vegetační úpravy
- vegetační úpravy v případě zeleně hradebního pásu (Zh) bez uplatnění vysoké zeleně
- cesty, zpevněné plochy a odpočívadla
- drobná architektura a vhodný mobiliář (osvětlení, fontány ...)

Podmíněně přípustné funkce:

- podzemní vedení technické infrastruktury sloužící k napojení objektů, které jsou součástí vybavenosti zahrady

B.3.1.2.3. Závazné prvky vyplývající z výkresu č.1B. plán regulačních prvků:

-

*	- objekty s nezbytností zachovat 1 - 1,5 podlažní	stávající
*	- objekty s nezbytností zachovat 2 - 2,5 podlažní	stávající
*	- objekty s nezbytností zachovat 3 - 3,5 podlažní	stávající
*	- objekty s nezbytností zachovat 4 - 4,5 podlažní	stávající
*	- dominanty s nezbytností zachovat	stávající

*	- zachované úseky hradeb bran a bašt	stávající
*	- významné prvky městského parteru	stávající
*	- stavební a uliční čáry s nutností zachování	stávající
*	- zvláště významné kulturní památky	stávající
*	- nádvoří a zahrady	stávající
*	- chodníky a nemotoristické komunikace	stávající a navržené
•	- místní komunikace obslužné	stávající
•	- zóna dopravního omezení MPR	stávající
*	- veřejně přístupné průchody domy	stávající a navržené
*	- trasy veřejných průchodů volnými prostory	stávající
*	- podloubí	stávající
*	- plochy zeleně	stávající
*	- čísla parcelní	stávající
*	- čísla popisná	stávající
*	- hranice MPR a řešeného území	stávající
*	- základní typ zastřešení - šikmé	
	(ploché jen v graficky na plánu potvrzených případech)	stávající a navržené
*	- schéma tvaru zastřešení	stávající a navržené

B.3.1.3.4. Závazné stavebně architektonické regulativy pro změny domů a staveb:

- Střechy

Výkres č.1C Plán regulace střech

- materiál střešních krytin

Zásady pro používání materiál střešních krytin:

V zájmu udržení příznivé strukturovanosti střešní krajiny není pro území MPR předepisován jen jeden druh. Preferenci má pálená krytina maloformátová. Střešní krytinu šikmých střech obnovovat tvrdou, kusovou, skládanou krytinou cihlově červené barvy, případně krytiny doložené historickou situací. Není přípustná náhrada bobrovek jiným typem tašek. Podmíněně přípustná, v případě nízké stability krovu a historické opodstatněnosti a doložitelnosti, je kvalitní vláknocementová nebo šindelová šablonová krytina. Za náhradní je považována plechová krytina, která by měla být nahrazována, pokud to sklon střechy umožní, vzhledově vhodnějším typem pálené nebo šablonové krytiny.

Vývody technických zařízení (vzduchotechnika apod.) se zásadně nesmějí uplatňovat v pohledově exponovaných plochách průčelí a střech.

Nepřípustné typy střešní krytiny:

pálená velkoformátová krytina, betonové tašky (Bramac), asfaltované pásy (bonský šindel a p.), profilované plastové a plechové náhrady tradiční krytiny.

- Půdní vestavby

Nepřípustné je zvyšování objemů objektů a měněním hmoty objektů jako celku (např. změny tvaru střechy).

Nepřípustné jsou půdní vestavby s nadměrnými střešními okny a s historicky nedoloženými vikýři.

Půdní vestavby je v řešeném území podmíněně možné realizovat již jen v minimální míře, pouze na těch půdách, kde vhodná dispozice půdního prostoru umožní prosvětlení do pohledově neexponovaných partií. Na výkr. č.1C jsou stanoveny: „OBRYSY EXPONOVANÝCH STŘEŠNÍCH PLOCH S UKOČENÝM VÝVOJEM...“ Podmínkou je především projednání s orgány památkové péče podle konkrétní situace.

- Prostorové fasádní prvky (arkýře, balkony, lodžie)

Musí být zachovány (na základě historické situace) všechny dochované fasádní prvky ve

stávajícím tvaru a tradičním materiálu včetně povrchových úprav a zpracování.

Je nepřipustné realizovat na fasádách dvorních průčelí domů a staveb technická zařízení (výtahy apod.), vyjma případů, kdy tato zařízení eliminují zásah do historické podstaty stavby (např. klenby apod.)

- Architektonické článkování a dekorační prvky na průčelích

Obnova v původním provedení (omítky na vápenné bázi, štukové hlazené omítky, polotvrdé, strukturované omítky apod. pro dochované stavebně, historicky a architektonicky hodnotné domy; minerální, eventuálně silikátové nátěry pro novější výstavbu).

Na průčelí dvorních fasád nepřipustit realizaci technických zařízení, vyjma případů, kdy tato zařízení eliminují zásah do historické podstaty stavby (př. renesančních kleneb apod.).

- Otvory a výplně otvorů a zásady jejich obnovy

Zásady obnovy, barevných úprav a materiálu. U dochovaných stavebně, historicky a architektonicky hodnotných domů musí být v uličních i dvorních průčelích zachovány a obnovovány výplně otvorů ve stávajících rozměrech okenních otvorů včetně špalet a hloubky špalet, členění oken na okenní křídla i dělení křídel musí být obnovováno v původních materiálech, konstrukčním provedení, proporcích, šířkách a profilacích sloupků, rámu a poutců. Musí být zachována i původní hloubka ostění otvorů ve fasádě. Při absenci původních prvků se lze řídit příklady z okolních obdobných staveb s dochovanými původními výplněmi otvorů.

Zasklení oken musí být z čirého (nebarevného skla) případně dle historické situace. Nepřípustná jsou zrcadlová skla a reflexní úpravy skel. U dochovaných stavebně, historicky a architektonicky hodnotných domů nesmí být používány vnější protisluneční clony, protisluneční zábrany a stínící prvky, ty mohou být obnovovány pouze na základě historické situace (historicky doložené dřevěné žaluzie a okenice).

Nepřípustné je použití oken plastových. Na základě individuálního posouzení objektu lze výjimečně použít eurookna.

- Přízemní části domů a staveb

Výkladce - u dochovaných stavebně, historicky a architektonicky hodnotných domů bude-li u těchto domů komerčně a obchodně využíváno přízemí nebo suterén spojený s potřebou realizace výkladců, musí být zachovány všechny stávající okenní osy domů a šířky meziokenních pilířů a stěn včetně všech tektonických a dekorativních prvků (sloupy, pilastry, rámování otvorů, šambrány, rustika, bosáž apod.) Musí být zachována i hloubka ostění otvorů. Výšku dřevěných výkladců lze zvětšit o výšku parapetu. Nadokenní římsy nebo jinak tektonicky pojaté prvky nad okenními otvory (např. klenutí, kladí, vlys apod.) musí zůstat zachovány.

Není přípustné zřizování nových otvorů pro realizaci výkladců tam, kde to nedovoluje historická situace.

Vstupy do provozoven obchodů a služeb

Překonání výškového rozdílu mezi chodníkem a úrovní přízemí nebo suterénu musí být vždy vyřešené uvnitř domu, nikoliv na veřejném prostranství. U dochovaných stavebně, historicky a architektonicky hodnotných domů nejsou tyto zásahy žádoucí, u ostatních smí být nové vstupy pouze v místech stávajících okenních os..

Materiály a barevnost průčelí

Fasády domů budou obnovovány pouze tradičními postupy a materiály na základě historické situace. Vyloučeny jsou jakékoliv folie a plošné nebo prostorové barevné fasádní prvky s

lesklým, reflexním nebo hladkým povrchem, který není podobný struktuře omítaných stěn a štukatérských prvků. Vyloučeny jsou černé fasády a barevné pojetí průčelí (stěn) ve velmi tmavých barvách.

Na obklady soklů a fasád nesmí být používány lesklé obklady nebo skleněné, kovové a plastové prvky s velmi hladkým povrchem. U dochovaných stavebně, historicky a architektonicky hodnotných domů není přípustné upravovat přízemní část samostatně v jiných materiálech než fasády a architektonické a dekorační prvky ve vyšších podlažích, pokud se nejedná o historickou situaci.

Technická zařízení

Podmíněně přípustné je umísťování technických zařízení umísťovaných v nikách (ve skříních) jen nezbytně nutných (podle příslušných norem) pro provoz objektu, které se stávají doplňky průčelí. Při dalších alternativách umístění je nutno volit umístění uvnitř budovy nebo je též podmíněně přípustné zřizování skříní v chodníku.

Tyto prvky je podmíněně přípustné umísťovat tak, aby nerušily architektonickou kompozici průčelí a jeho významné detaily. Velikost je nutno omezit na nejmenší možnou míru. Povrch materiálů a barevně sladit s barevností fasády.

Při rekonstrukci stávajících zařízení je nezbytně nutné ověřit jejich nezbytnost, korigovat místo umístění, omezovat rozměry a sladit materiálů a barevné řešení.

Vývody technických zařízení a anténní systémy se zásadně nesmějí uplatňovat v pohledově exponovaných plochách průčelí a střeš.

Dostavby

Dostavba v Tylově ulici

Maximální zastavěnost pozemku je dána půdorysným vyznačením na výkrese č.1C.

Maximální zastavěná plocha domem je 136m².

Počet podlaží 2, sedlové zastřešení, hřeben orientovaný podél ulice s přípustným podkrovím, osvětleným a větraným vikýři.

Maximální výška korunní římsy nesmí přesáhnout výšku korunní římsy sousedního domu čp.820 v Tylově ulici.

Maximální výška hřebenu rovnoběžného s ulicí je dána konstrukcí sedlového zastřešení ve sklonu 35° – 45°.

C. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

C.1. Doprava

Uspořádání dopravy vytváří předpoklady pro obsluhu centra města místními obslužnými komunikacemi vedenými po obvodu MPR. Vnitřní území MPR je pěší zónou s časově omezenou regulací zásobování a usměrováním průjezdů (Odůvodnění výkres č.5). Pro parkování je využívána jen plocha „Tržního náměstí“ při severním okraji MPR. Výhledově, v případě realizace další možné kapacity v kontaktním území (např. podzemní u současného parkoviště OD Vysočina), bude žádoucí parkování na „Tržním náměstí“ zredukovat ve prospěch, místu odpovídající úpravy, veřejného prostoru.

V ulici Příkopy jsou autobusové zastávky s přístřešky.

C.2. Občanského vybavení

V řešeném území se nacházející zařízení budou zachována ve stávajícím rozsahu. Regulační plán však ponechá určitý prostor na jejich rozvoj, který může zároveň pozitivně působit na turistický ruch.

Objekty církevních zařízení jsou stabilizované.

Kulturní zařízení mají dominantní zastoupení ve využití zámku, muzea a divadla. Rovněž tak jsou podmínky pro úměrný rozvoj maloobchodních zařízení, ubytování a stravování. Regulační plán ponechá příležitost pro rozšiřování dalších aktivit, obměňování druhovosti nebo zlepšování standardu u stávajících provozoven. Pro velkokapacitní zařízení typů supermarketů v MPR není místo a nebudou zde uvažována.

Regulační plán umožňuje obměnu i doplňování menších zdravotnických a dalších zařízení podle potřeby.

C.3. Technické vybavení

Technické vybavení je v území stabilizováno stávající infrastrukturou – vodovodním, kanalizačním a plynovodním řadem, podzemními rozvody NN, VN, 2 objekty trafostanic, rozvody centrálního vytápění, telekomunikačními rozvody.

Komunální odpad je odvážen a likvidován mimo řešené území.

Všechny pozemky jsou přístupné z veřejných komunikací.

Při využívání území je nutno respektovat zákonná opatření na ochranu tras a zařízení technické infrastruktury a podmínky ochranných pásem, která se k nim vztahují.

(Odůvodnění Koordinační výkr.č.3)

D. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Charakter území je dán existencí dochovaného historického jádra města Pelhřimov. Kulturně historický význam je potvrzen vyhlášenou městskou památkovou rezervací Pelhřimov.

Dodržení všech zásad platných pro MPR Pelhřimov a ochranné pásmo MPR, k nimž patří zejména ochrana veškeré nadzemní i podzemní historicky hodnotné urbanistické struktury a ochrana celkového obrazu MPR.

Funkční a prostorové regulativy RP MPR uvedené v předchozí kapitole B. jsou stanoveny, kromě nezbytných technických a hygienických stránek, s maximálním zřetelem na ochranu hodnot a charakteru území. Patří k nim, zejména, mimo jiné:

- zachování půdorysu
- zachování podlažnosti
- zachování charakteru střešní krajiny
- zachování parcelace (bez zcelování pozemků pro rozsáhlejší přestavby)
- zachování architektury a stavební podstaty objektů
- zachování charakteru veřejných prostorů
- zachování poměru domů pro bydlení vůči ostatním budovám

- dodržování podmínek stavební činnosti v ochranném pásmu MPR
- pokračování celkové regenerace území (Program regenerace MPR)
- náprava (transformace, změna architektonického výrazu) dostaveb z 2. pol. 20.století (Perla, Dům služeb) čp. 1460 v Palackého ulici, čp. 1736 v Růžové ulici
- oprava dvorního havarijního objektu v Poděbradově ul. čp. 20
- odstranění výtahové nástavby – obchodního domu Kryl v Palackého ulici čp. 49
- soustavná údržba domovního fondu a zařízení tech. infrastruktury
- udržení zeleně v území MPR
- udržení dopravního zklidnění v MPR
- udržení rozmanitosti druhovosti a rozvržení vybavenosti a obchodů

E. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Udržení prvků zeleně v stabilizovaných plochách. Zpřístupnění ozeleněných hradebních pásů. Uplatnění přenosné zeleně.

Ojedinelý vodní prvek v ŘÚ – kašnu na Masarykově náměstí je možno doplnit dalšími, např. pítky na Tržním náměstí nebo na Hradbách.

Zachování bydlení, zachování pěší zóny, udržení charakteru měšťanských domů s parterem obchodu a služeb. Dosažitelnost vybavenosti a oddychových aktivit v okolním městě.

Prostor „Tržního náměstí“ je územím transformace. Parkování zde není konečným řešením. Prostor bude řešen studií zabývající se širšími vztahy, včetně míst k parkování.

F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

- V ŘÚ nejsou a nebudou výrobní zařízení
- Zachování současných podmínek dopravně zklidněného prostředí
- V MPR je rozvod plynu, je možné vyloučit vytápění tuhými palivy,
- existence lékárny v ŘÚ
- Kompletní lékařská péče s nemocnicí ve městě

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

G.1. V ŘÚ nejsou navrženy veřejně prospěšné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nejsou vymezeny pozemky pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

G.2. V ŘÚ jsou navržena veřejně prospěšná opatření:

Veřejně prospěšná opatření pro zajištění přístupu při údržbě a opravách dochovaných prvků historických hradeb:

Veřejně prospěšné opatření č.1

parc.č. 135/1, 135/2, 136, 137, 138, 3310/1, 3311/1,

Veřejně prospěšné opatření č.2

parc.č. 6, 8, 14, 11/1, 11/2, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27/2, 28, 29, 30, 32, 33, 33/6, 33/7, 35, 36, 37, 38, 39, 3302, 3312, 3315/10, 3315/11;

Veřejně prospěšné opatření č.3

parc.č. 45, 48, 53, 55;

Veřejně prospěšné opatření č.4

parc.č. 58/2, 59/1, 59/2, 61, 62/2, 62/1, 64, 67, 68, 70, 72, 69, 332/5, 3332/2;

Veřejně prospěšné opatření č.5

parc.č. 72, 73, 74/1, 74/2, 75, 76, 78, 79, 84/1, 84/3, 86/2, 164, 164/3, 165, 166, 167, 168/1, 168/2, 168/4, 3318, 3318/2, 3319/1, 3303, 82, 3319/2;

Veřejně prospěšné opatření zajišťující značení v dlažbě, dokladující průběh dochovaného historického hradebního úseku v podzemí na „Tržním náměstí“.

Veřejně prospěšné opatření č.6

parc.č. 3310/1;

Veřejně prospěšné opatření zajišťující zpřístupnění interiéru pater čp.7, Rynárecké brány pro veřejnost.

Veřejně prospěšné opatření č.7

parc.č. 35, 36, 37, 39;

Veřejně prospěšné opatření zajišťující odstranění výtahové šachty na čp.1802

Veřejně prospěšné opatření č.8

parc.č. 161, - čp. 1802

Veřejně prospěšné opatření zajišťující odstranění přesahů fasád patra nad chodníky, čp. 1460 (OP Perla)

Veřejně prospěšné opatření č.9

parc.č. 116, - čp. 1460

Veřejně prospěšné opatření zajišťující opravu dvorního objektu u čp.20

Veřejně prospěšné opatření č.10

parc.č. 20 – dvorní objekt u čp. 20

H. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Taková opatření nebyla v ŘÚ navržena.

I. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

RP reguluje zástavbu řešeného území, ale nenahrazuje žádná územní rozhodnutí

- a) V řešeném území se předpokládá umístění nové stavby
- b) V řešeném území se nepředpokládá změna využití území
- c) V řešeném území se předpokládá dělení a nepředpokládá se scelování pozemků
- d) V řešeném území se nepředpokládá vyhlášení ochranného pásma.

V případě možné dostavby v Tylově ulici stanovuje situování objektu, jeho maximálně možný objem, tvar zastřešení, výšku ve vztahu sousednímu objektu a jeho (převažující) funkční využití pro bydlení. Záměr a návrh konkrétního řešení musí být projednány s orgány památkové péče.

Navržené objekty k transformaci – OD Perla a Dům služeb v Palackého ulici, záměry na jejich transformaci nejsou dosud dostatečně definovány, aby bylo možno závazně stanovit půdorys a tvar zastřešení objektů. To bude možné až podle studií zpracovaných podle konkrétních záměrů jejich vlastníků.

J. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Návrh regulačního plánu obsahuje:

Textová část návrhu RP MPr Pelhřimov obsahuje 25 listů

Grafická část obsahuje čtyři výkresy:

1 HLAVNÍ VÝKRES:

1A Plán funkčního využití	1 : 500
1B Plán regulačních prvků	1 : 500
1C Plán regulace střech	1 : 500
2 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 1000

2. Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje:

a) Druh a účel umísťovaných staveb

(nenahrazuje územní rozhodnutí, pouze reguluje stavbu)

V řešeném území je navržena jen jedna dostavba, doplňující stávající řadovou zástavbu v Tylově ulici parc.č. 24, ostatní území je pokryto zástavbou v stabilizované rozsahu.

Dostavbu představuje dvoupodlažní budova pro bydlení, vyplňující proluku mezi domy čp.143 a čp.820.

Zastřešení sedlové s hřebenem orientovaným rovnoběžně s ulicí.

Výška hřebene je dána průmětem šikmých střešních rovin ve sklonu 35° 45°.

Výška hlavní římsy nepřesáhne výškovou úroveň římsy čp.820.

Ing.arch.T.Matoušek
prosinec 2008