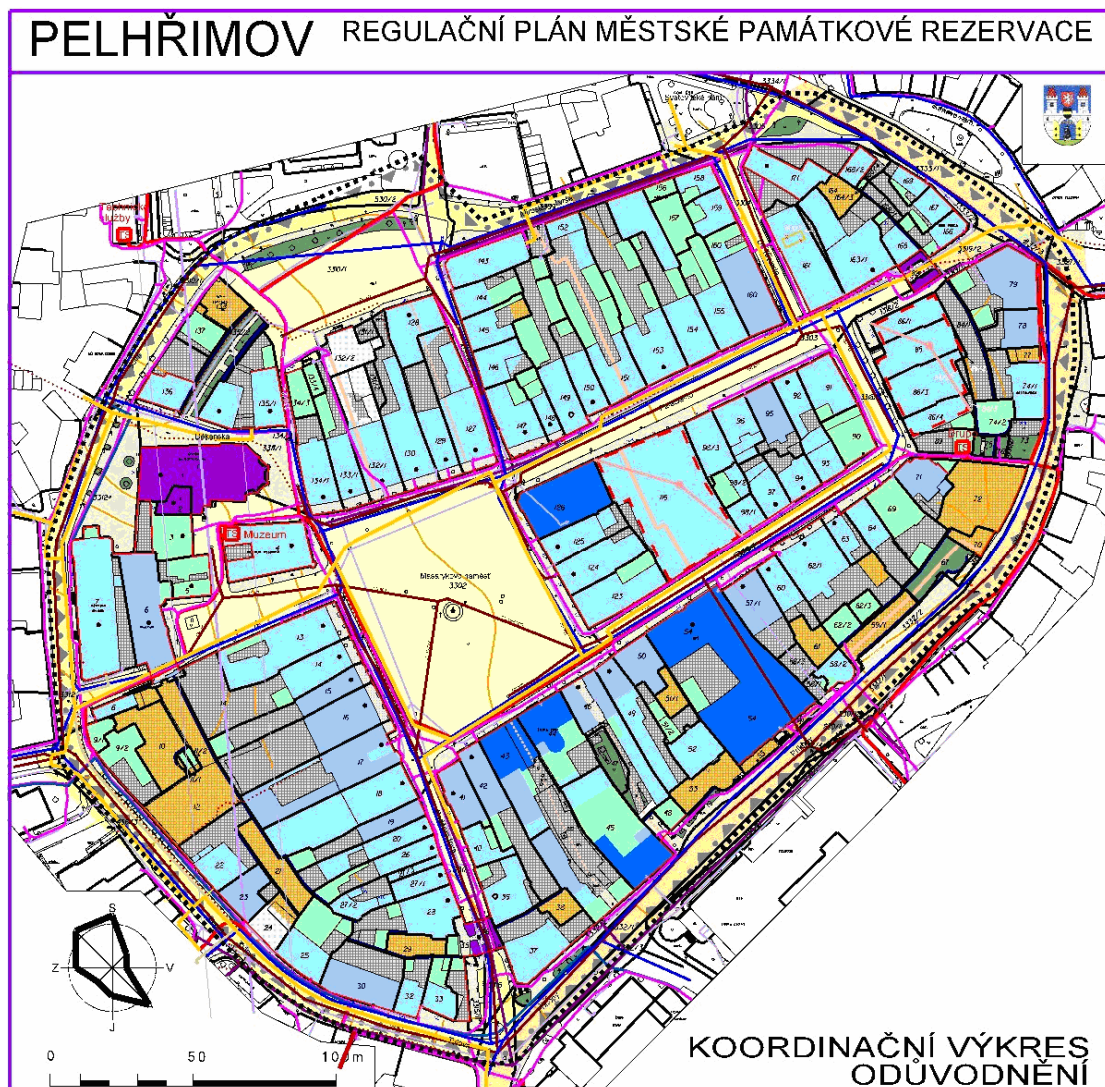


Ing. arch. Tadeáš Matoušek, Nad Šárkou 23, Praha 6

# REGULAČNÍ PLÁN MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE PELHŘIMOV



## II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

- prosinec 2008 -

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

ZPRACOVATEL:  
ING. ARCH. TADEÁŠ MATOUŠEK

## **OBSAH ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU MPR:**

**„1“ TEXTOVÁ ČÁST II.**

**„2“ GRAFICKÁ ČÁST:**

**3. Koordinační výkres v měřítku 1:500**

**4. Širší vztahy v měřítku 1:5000**

**5. Výkres dopravy a zeleně 1:1000**

### **OBSAH odůvodnění návrhu RP MPR:**

- a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu
- b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem
- c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu
- d) Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
- e) Informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- g) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území<sup>7)</sup>, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
- h) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

### **a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu**

Město Pelhřimov má v současnosti platný Územní plán sídelního útvaru města Pelhřimova s projednanými a schválenými změnami č.1-27 a 29 a projednávanou změnu č.28 a rozpracovanou č.31, a zároveň má v současnosti platný územní plán zóny MPR Pelhřimov zpracovaný pro území městské památkové rezervace. Zastupitelstvo na svém 5. veřejném zasedání dne 24.4.2007 schválilo pořízení nového regulačního plánu MPR Pelhřimov.

Smyslem rozvoje města Pelhřimova a hlavním strategickým cílem tohoto rozvoje je prospěch občanů, záchrana a obnova kulturního dědictví a bohatství reprezentovaného městskou památkovou rezervací.

Projektantem regulačního plánu MPR Pelhřimov je Ing.arch.T.Matoušek, Nad Šárkou 23, Praha 6.

### **b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem**

Návrh RP MPR Pelhřimov je vypracován v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací.

Je respektováno funkční využití ploch zastavěného území ÚP Pelhřimova a jeho platných změn. Dopravní uspořádání v ŘÚ RP MPR navazuje na celkové řešení v ÚP.

Cíle rozvoje MPR - v souladu s ÚP Pelhřimova a platnými změnami jsou:

1. Chránit a obnovovat MPR jako urbanistický celek včetně všech jeho jednotlivě památkově chráněných budov a sakrálních i profánních rezidenčních souborů a k nim příslušejících zahrad a využít tyto objekty a jejich pozemky ke vhodnému účelu přiměřenému jejich historickému a památkovému významu.
2. Udržet v památkově chráněném území bydlení v optimálním rozsahu s ohledem na zvyšující se požadavky obyvatel na prostorový komfort a vybavení bytů. Neopominutelnou funkcí je bydlení jako předpoklad životaschopnosti historického jádra. Také tuto funkci RP MPR Pelhřimova podpoří podmínkou zachování minimálně přípustné plochy pro bydlení v domech označených jako bytové, která nesmí klesnout pod 51%.
3. V řešeném území MPR udržet podmínky pro sídla škol, obchodních, vzdělávacích, řemeslných a správních služeb, kulturních zařízení a podniků.
4. Kvalitativně vysokou úroveň přístupu k regeneraci území jako celku i k renovacím jednotlivých objektů vytvořit z MPR "výkladní skříň města", přitažlivou jak pro turisty, tak i pro případné investory, a tak současně utužit zdravý lokální patriotismus samotných obyvatel města, jejich hrdost na své město.
5. Zachovat kvality přírody v prostředí města, pronikající z jeho bezprostředního zázemí až do historického jádra. Cílem RP MPR města Pelhřimova je vytvořit podmínky pro

kultivování systému zahrad a dvorků, které jsou součástí nebo v kontaktu s řešeným územím a jsou navrženy k zachování.

6. Zabezpečit co nejlepší podmínky pro rozvoj cestovního a turistického ruchu, který přispívá k příznivému ekonomickému rozvoji města.

### **c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu**

Textová a grafická část je zpracována v souladu s přílohou č.11. vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zadání RP MPR Pelhřimov bylo veřejně projednáno a schváleno zastupitelstvem města.

Návrh RP MPR Pelhřimov respektuje požadavky obsažené v Zadání RP MPR Pelhřimov s tím, že byla upřesněna skladba výkresů tak, aby v části návrhu RP MPR a odůvodnění RP MPR odpovídala předepsanému členění podle vyhlášky č.500/2006 Sb.

### **d) Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

Řešené území MPR je součástí urbanizovaných ploch, městského centra Pelhřimova a je tvořeno převážně zastavěnými plochami.

V případě MPR Pelhřimova se jedná o vysoce stabilizované území, o které je pečováno městem Pelhřimov i vlastníky objektů, pod dohledem památkové péče, zejména s hlediska zachování jedinečného rázu dochované urbánní struktury v celku, potvrzeném statutem MPR. Zástavba je dána, zčásti památkově chráněnými domovními objekty s dochovanými hodnotnými prvky a znaky ve své stavební podstatě, dispozici, prostorovém výrazu a v architektonických detailech, zčásti ostatní zástavbou, která již třeba nemá dochovány vnitřní hodnotné znaky, nutné pro zápis do seznamu nemovitých kulturních památek, ale svým celkovým prostorovým formováním a vnějším výrazem je hodnotnou součástí památkově chráněného území. Zástavbu nelze hodnotit jenom jako výčet vyčleněných jednotlivých domů, ale je ji nutno vjímat jako městotvorné prvky utvářející veřejný prostor části města, jak je vnímán z pohledu chodce, ale zároveň také utvářející uspořádání volných prostorů soukromého charakteru, tj. dvorů, zahrad, částí vnitrobloků. To vše jsou prvky, které je nutno v daném prostředí zachovat. Kromě domovní zástavby se v MPR výrazně uplatňují části dochovaného historického hradebního systému, který je zčásti součástí veřejných prostorů, zčásti se nachází na soukromých pozemcích. Pokud má být zachován charakter MPR, je nutné její strukturu chránit, to znamená nepřipustnost pro přestavby, které vnášejí jiné měřítko tím, že přestavují nebo dostavují objekty bez ohledu na původní parcelaci, spojují pozemky, plně prostavují vnitroblokové prostory a i jejich vnější výraz bývá cizí danému prostředí. Takovým chybným způsobem byly v MPR v 2. pol. 20. stol. zbudovány obchodní domy v Palackého a Růžové ulici, Perla a Dům služeb. Regulační plán ponechává prostor pro možnou nápravu a transformaci těchto objektů. Jejich detailní řešení a formování zatím není možno stavět, bude je možno tvořit až na základě studií dle záměrů investorů na konkrétní využívání. Další výrazný zásah 20. století do MPR znamenala výstavba obchodního domu Vysočina, situovaného sice vně MPR, ale pro jehož výstavbu a zařízení staveniště byly bouráním uvolňovány pozemky. Tak byl zbourán i dochovaný úsek historického opevnění, které má dosud pod zemí zachováno

základy. Průběh hradeb, pokud nebyly zpět dostavěny, což byl původní příslib před jejich zbouráním, by měl být přinejmenším připomenut a značen v dlažbě nebo připomenut rozvržením nízké zeleně na ploše. Na uvolněné ploše vznikl a vžil se prostor tzv. Tržního náměstí.

Využití objektů v řešeném území je smíšené, kromě větších, profánních a sakrálních staveb je tvořeno obytnými domy, většinou vybavených v parteru obchody a službami. Funkční využití objektů je stabilizované z hlediska jejich členění na domy pro bydlení s podílem 51% a více obytné funkce a ostatní nebytové objekty. Rovněž základní rozložení vybavenosti je stabilizováno, svá místa mají stavby pro správu města – komplex s radnicí užívaný Městským úřadem; stavby pro kulturu – kostel, muzeum, divadlo; pro školství – průmyslová škola; bankovní služby – dva objekty na Masarykově náměstí. Větší volnost je možné sledovat v rozmístění funkcí obchodu a služeb, které většinou využívají parter zástavby a mohou obměňovat svá působiště. Takové změny je ovšem potřebné minimalizovat, každá změna se zpravidla projevuje i zásahem do stavební podstaty domu.

Vybavenost obchody a službami je nejhustší na Masarykově náměstí a v navazujících ulicích Palackého, Poděbradově, trochu méně v Růžové ulici, kde na sebe poutají pozornost špatně udržované zásobovací vstupy a vjezdy do původního OD Perla.

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

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.

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. Nejvýrazněji působí dominantní plocha Masarykova náměstí s kašnou a se sochou sv.Jakuba. Po dvou stranách

náměstí jsou dochovaná podloubí. Na plochu náměstí bezprostředně navazují veřejné prostory utvářené v okolí nejvýraznějších dominant v historickém obrazu města, kterými jsou: komplex objektů muzea (bývalého zámku), divadla, kostela sv. Bartoloměje s věží a děkanství, který spolu a přilehlý úseke městského opevnění. Ochrana rozsahu veřejných prostranství je nezbytně nutná. V území městské blokové zástavby se příznivě uplatňují také průchody.

Veřejná prostranství slouží nejen chodcům, případně cyklistům, ale prolíná jimi dopravní funkce, která navazuje na dopravně nadřazený systém města, řešený v ÚP Pelhřimov. Vnitřní území MPR má status pěší zóny, je dopravně zklidněno s nároky na maximální eliminování automobilové dopravy s režimem vjezdů a průjezdu pro zásobování a dojezdy rezidentů. Obslužné městské komunikace průjezdné pro automobilovou dopravu jsou vedeny po obvodu MPR. 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 Rynárecké brány, kde se komunikace rozdvouje na křižovatce do ul. Příkopy vedené po obvodě MPR a do ul. Nádražní.

Pro parkování je využívána plocha tzv. Tržního náměstí a několik stání u divadla. Regulační plán toto řešení umožňuje, ale zároveň doporučuje rozsah parkoviště na Tržním náměstí výrazně omezit, v případě, možného vytvoření další možné parkovací kapacity v kontaktním území, např. doplněním současného parkoviště u OD Vysočina o 1 – 2 podzemní podlaží.

MPR nezůstává vytrženým územím z historie, ale musí také běžně sloužit i současným nárokům na technické vybavení. V části odůvodnění RP vyznačuje v koordinačním plánu základní rozvržení sítě infrastruktury.

Uplatnění zeleně je v území historického (kamenného) města skromnější, ale právě i proto musí být na zřeteli. Kromě soukromých zahrad a dvorů, se zeleň ve veřejně přístupném prostoru uplatňuje, kromě menších ploch a stromových solitérů, v úsecích dochovaných hradeb s parkány, které již byly postupně opraveny a měly by sloužit veřejnosti.

Z hlediska podrobnosti zpracování regulačního plánu 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.

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 nepřipustné stavby přestavovat formou scelování sousedních objektů nebo dokonce vytváření monobloků zastavujících navíc také pozemky přilehlých dvorů nebo zahrad.

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.

**e) Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí,**

Regulační plán nebyl posuzován dle zvláštního právního předpisu.

**f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Regulační plán navrhuje k doplnění proluku v řadové uliční zástavby v Tylově ulici novostavbu na pozemkové parcele č.24. Navržený půdorys novostavby zaujme půdorysnou plochu 136m<sup>2</sup> z celkové výměry parcely 197m<sup>2</sup> vedené na katastrálním úřadu pro Vysočinu jako zahrada s BPEJ 72911.

Dotyčná parcela je součástí současně zastavěného území. Z toho důvodu nebyl zpracován výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

**g) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.**

Forma, obsah, způsob projednávání RP MPR Pelhřimov jsou v souladu se zákonem č.183Sb./2006, s přílohou č.11. vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

RP respektuje kritéria stanovená pro režim památkové rezervace potvrzená Výnosem ministerstva kultury České socialistické republiky ze dne 10.zář. 1969 čj. 11.764/69 - II/2.

RP MPR Pelhřimov je navržen v souladu s ÚP Pelhřimov a jeho platnými změnami, řešenými v souladu s obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Regulativy ÚP jsou platné i pro ŘÚ RP MPR Pelhřimov.

Řešení dále rozpracovává a uplatňuje tyto požadavky v podrobnosti, které umožňuje zvolené měřítko zpracování RP.

V návrhu RP jsou zachovány stabilizované hodnoty MPR: rozsah i charakter urbanistické struktury, podíl prostavěnosti ploch, podíl volných prostorů, utváření veřejně přístupných prostorů, způsob zastřešení, střešní krajina. Jsou stanoveny podmínky pro stavební činnost, vhodnost použitých materiálů.

Od fáze zadání jsou řešení uplatněná v návrhu konzultována s odbory MěÚ Pelhřimov a se zástupci Národního památkového ústavu Brno.

V případě požadovaných transformací objektů OD Perla a Domu služeb je stanovena nutnost zpracování architektonických studií dle konkrétních záměrů vlastníků na jejich využití pro možnost posouzení vhodnosti řešení z hledisek dotýčných odborů MěÚ a památkové péče.

Rovněž současné řešení (s parkováním) i výhledové řešení (s redukováním parkováním) „Tržního náměstí“ musí být prověřeno studií, řešící také způsob kamenné zádlažby i provedení „stopy původního opevnění“.

- h) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.**

Vyhodnocení je součástí odůvodnění opatření obecné povahy.

Ing.arch.T.Matoušek  
V prosinci 2008