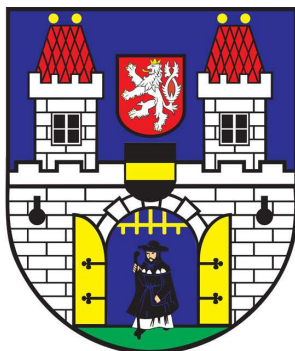


Město Pelhřimov

**REGULAČNÍ PLÁN MĚSTSKÉ
PAMÁTKOVÉ REZERVACE PELHŘIMOV**



**PRO VYDÁNÍ
DLE §69 ZÁKONA Č.183/2006Sb.**

REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NENAHRAZUJÍCÍ
ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU
TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ
GRAFICKÁ ČÁST

SRPEN 2025

Zadavatel :

Město Pelhřimov
Masarykovo náměstí 1, 393 01 Pelhřimov

Pořizovatel dokumentace: Městský úřad Pelhřimov, Odbor výstavby, odd. územního plánu

Zpracovatel:

Ing. arch. Pavel Krolák
Zázvorkova 1998
155 00 Praha 5
IČO: 66896274, Číslo autorizace ČKA 03 - 539

Autorský tým:

Ing. arch. Pavel Krolák, autorizovaný architekt
Ing. arch. Radana Jarolímová

Speciální profese:

Ing. Eva Řezníčková, autorizovaná pro ÚSES, EIA, SEA
Ing. Michal Šatava

Srpen 2025

SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Grafická část regulačního plánu

čís.	Název	měřítko
1	Hlavní výkres	1: 500
1a	Hlavní výkres – výkres způsobu využití pozemků	1: 500
1b	Hlavní výkres – výkres umístění a prostorového uspořádání staveb ve fotodokumentaci	1: 500
2	Výkres staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni	1: 500
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 500

Grafická část odůvodnění regulačního plánu

čís.	Název	měřítko
O1	Koordinační výkres	1: 500
O2	Výkres širších vztahů	1: 5 000
O3	Výkres zeleně	1: 500

OBSAH

REGULAČNÍ PLÁN

TEXTOVÁ ČÁST

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	6
2. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	6
3. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
4. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	15
5. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	22
6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU ...	23
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO AŠANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM	24
8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	24
9. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE	24
10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	25

GRAFICKÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU- viz samostatná příloha grafické části

ODŮVODNĚNÍ

1. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	27
2. 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.	32
3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO JEHO PŘEPRACOVÁNÍ (§ 69 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA)	34
4. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	35
5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA ...	37
6. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ	38

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU – viz příloha

REGULAČNÍ PLÁN

Textová část

dokumentace

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území regulačního plánu (RP) zahrnuje plochy v Městské památkové rezervaci Pelhřimov (dále „MPR“), rozšířené o okolní plochy veřejné infrastruktury, anebo jejich části, které bezprostředně s Městskou památkovou rezervací sousedí. Hranice řešeného území, která je upřesněna v grafické části dokumentace regulačního plánu, vede na severní, východní, jižní a západní straně ulicemi Dr.Tyrše, Karlovo náměstí, Příkopy, Tylova a Solní.

Městská památková rezervace a podmínky její 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.

2. POBROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Regulační plán nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy ani nemění využití ploch s rozdílným způsobem využití (dále „funkční využití“). Toto je stanoveno platným územním plánem Pelhřimov ve znění pozdějších změn (dále „Územním plánem“). Regulační plán MPR (dále „Regulační plán“) navrhuje upřesnění územního plánu z hlediska převažujícího využití ploch pro bydlení nebo nebytové funkce (občanské vybavení) a historickou zeleň, veřejná prostranství dělí dle dopravního využití (komunikace, chodníky a pěší zóny). Výsledné funkční využití je zobrazeno v Hlavním výkresu – výkresu způsobu využití pozemků, současně platné funkční využití včetně návazností je zobrazeno ve výkrese širších vztahů.

Vymezení pozemků je dáno platnou katastrální mapou, nad kterou Regulační plán vymezuje regulované celky. Další dělení pozemků je možné, avšak díky rozdělení území jiným způsobem než na pozemky (viz definice níže) nedojde ke změně stanovených podmínek Regulačního plánu. Tyto mohou nastat jedině pořízením změny Regulačního plánu.

Regulační plán zpřesňuje využití pozemků v souladu se stanovenými podmínkami Územního plánu. Dále člení stabilizované řešené území a vymezuje části pozemků dle možnosti jejich další zastavitelnosti.

Regulační plán pro vymezení a využití pozemků definuje pomocné termíny pro jednoznačnější určení regulovaných částí dle textové a grafické části dokumentace:

PARCELA STAVBY je jak zastavěný stavební pozemek, tak nezastavěný pozemek a další prostorově anebo majetkově související pozemky nádvoří, zahrad apod., pokud mají tvořit se stavebním pozemkem jeden funkční a provozní celek a prostorově na sebe navazují – pro potřeby regulačního plánu se vyhodnocují dohromady.

KOEFICIENT ZELENE představuje minimální podíl zeleně na Parcele stavby, který je pro celé území Městské památkové rezervace určen ve výkresové části.

NEZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCEL je zobrazena v grafické části dokumentace regulačního plánu jako promítnutí koeficientu zeleně do Parcely stavby tam, kde je zachování či obnova zeleně regulačním plánem přímo vyžadována, např. z důvodu zachování urbanistické kompozice historického jádra města.

OMEZENÉ ZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCEL je vyjádřena v grafické části dokumentace regulačního plánu jako přechodová plocha mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí parcel (pokud je určena) a má rozsah do úrovně stanovené stavební čáry. Je zde mimo plochy kulturních památek možné realizovat pouze vedlejší stavby určené v regulačním plánu jako přípustné, a to do rozsahu zastavění Parcely stavby respektující historickou situaci, která bude vycházet z historicky doložitelných pokladů (např. map stabilního katastru).

STAVEBNÍ ČÁRA je zobrazena v grafické části dokumentace regulačního plánu jako stanovená limitující hranice zastavěných a zastavitelných ploch parcel, která nesmí být stavbami Hlavními a Vedlejšími překročena.

ZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCEL je prostorem pro realizaci zástavby dle platného Územního plánu s upřesněním funkčního využití a prostorového uspořádání dle Regulačního plánu, a to mimo plochy kulturních památek do rozsahu zastavění Parcely stavby respektující historickou situaci, která bude vycházet z historicky doložitelných podkladů (např. map stabilního katastru)

ZASTAVĚNÁ PLOCHA PARCEL zahrnuje zastavěné stavební pozemky, na nichž je již zástavba zrealizována, a je dělena po parcelách na stavby Hlavní a Vedlejší.

STAVBA HLAVNÍ je pouze budova s číslem popisným na zastavěném stavebním pozemku Parcely stavby, která je upřesněna v grafické části dokumentace. Výjimku tvoří dosud nevyužité proluky po odstraněné zástavbě, kde se bude zástavba nově obnovovat.

STAVBA VEDLEJŠÍ je objekt na pozemku, který je součástí Parcely stavby se stavbou Hlavní, který doplňuje anebo podmiňuje její využití.

VEŘEJNÝ PROSTOR je veřejné prostranství nebo část zástavby přístupná veřejnosti (např. průchody, průjezdy, podloubím).

VEŘEJNÝ PARTER je 1. nadzemní podlaží (dále „NP“), které má úroveň podlah ne níže než 0,80m pod úrovní okolního neupraveného terénu ve styku s lícem zástavby orientovaným směrem do veřejného prostoru.

NEVEŘEJNÝ PARTER je jako parter veřejný, ale neorientovaný směrem do veřejného prostoru.

ZVÝŠENÉ PŘÍZEMÍ je 1. NP s úrovní podlahy více jak 1m nad terénem.

PATRA jsou všechna nadzemní podlaží mezi 1. nadzemním podlažím a podkrovím.

PODKROVÍ je poslední nadzemní podlaží pod střešní konstrukcí, která je využita (např. půdní vestavbou). Nevyužitý prostor půdy se za podkroví nepovažuje, stejně jako podlaží pod plochou střechou (bez šikmého stropu).

SUTERÉN je 1. podzemní podlaží (dále „PP“), které má úroveň podlah níže než 0,80m pod úrovní okolního neupraveného terénu ve styku s lícem zástavby

ULIČNÍ ČÁRA je linie na rozhraní zastavěných a zastavitelných ploch parcel a prostorů veřejných prostranství. Jedná se o polohu fasády stavby vyjma podloubí.

PODLoubÍ je přesahem veřejného prostranství za uliční čáru v parteru zástavby, jedná se o veřejný prostor.

ARCHITEKTONICKÉ PRVKY jsou pro účely regulací v této dokumentaci rámy a křídla oken, dveří, výkladce, římsy, balkony, arkýře, vikýře, komíny, typy střech a jejich provedení, apod.

Funkční využití a prostorové uspořádání dle platného Územního plánu je pro řešené území Regulačního plánu upřesněno v následujících kapitolách dle jednotlivých druhů staveb. Neveřejný prostor a plochy pro zástavbu jsou regulovány funkčně níže, prostorově pak v kapitole 4. a 5. Veřejný prostor je regulován v kapitole 3.

Územní rozvoj MPR není dále možný, jedná se o stabilizovanou zástavbu, která může být pouze dostavována v místech proluk původní zástavby nebo doplňována do úrovně stanovené zastavitelnosti a výšky na vymezených Parcelách staveb.

V rámci řešeného území bude chráněna dochovaná cílevědomá skladba vybraných prostorů,

částí urbánních a krajinných prvků za účelem rozvoje jejich vzájemných harmonických vztahů. Mezi ně se řadí pohledové horizonty, panoramata, urbanistické a pohledové osy, průhledy, dominanty, přiměřené měřítko a proporce zástavby dle dále uvedené charakteristiky a zobrazení ve výkresu hlavním.

FUNKČNÍ REGULACE

FUNKČNÍ VYUŽITÍ NAD RÁMEC ÚZEMNÍHO PLÁNU je stanoveno pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podle omezení zastavitelnosti Parcel staveb následovně:

NEZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCEL

- | | |
|---------------------|--|
| Přípustné využití | - mobiliář
technická infrastruktura podzemní a nadzemní bodová
kamenná dlažba vodě propustná, zdi a schody
ploty s kamennou podezdívkou, výplně průhledné litinové nebo kované a celková výška max. 2 m (neuplatní se uvnitř parcely)
zeleň nízká (travníky, keře, záhonky)
zeleň vysoká (solitérní stromy) |
| Nepřípustné využití | - ostatní, zvláště např. odstranění stávající historické zeleně (stromů, zelených ploch) bez její náhrady novou (týká se i zeleně po dožití) a zásahy do archeologických terénů |

OMEZENĚ ZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCEL

- | | |
|---------------------|--|
| Přípustné využití | - vše z ploch parcel nezastavitelných, dále stavby vedlejší do rozsahu zastavění Parcely stavby respektující historickou situaci, která bude vycházet z historicky doložitelných pokladů (např. map stabilního katastru):
pouze mimo objekty nemovitých kulturních památek, pokud nejsou jejich historickou součástí
terasy, kamenná dlažba vodě nepropustná |
| Nepřípustné využití | - ostatní, zvláště např. odstranění stávající historické zeleně (stromů) bez její náhrady novou (týká se i zeleně po dožití) |

ZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCEL (VČETNĚ ZASTAVĚNÝCH)

- | | |
|---------------------|---|
| Přípustné využití | - vše z ploch parcel omezeně zastavitelných, dále také využití pro zástavbu v souladu s plošnými a prostorovými požadavky Územního plánu, které jsou upřesněny v Regulačním plánu, a to (mimo plochy kulturních památek) do rozsahu zastavění Parcely stavby respektující historickou situaci a bude vycházet z historicky doložitelných pokladů (např. map stabilního katastru). |
| Nepřípustné využití | - ostatní Regulačním plánem zakázané, zvláště např. :
odstranění staveb Hlavních, pokud nebudou nahrazeny obdobnou dostavbou ve vzniklé proluce, která vyhoví požadavkům památkové ochrany
odstranění staveb Hlavních i Vedlejších, pokud jsou součástí |

památkové ochrany

odstranění stávající historické zeleně (stromů) bez její náhrady novou (týká se i zeleně po dožití)

Výše uvedené členění tedy svou kombinací v grafické části – v Hlavním výkrese na jednotlivých parcelách staveb určuje objekty k zachování, parcely k opětovnému zastavění či k dostavbě proluk objekty. Objekty k možné obnově (revitalizaci) a k odstranění jsou součástí Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a kapitoly 8.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ NAD RÁMEC ÚZEMNÍHO PLÁNU je stanoveno pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy veřejných prostranství jsou uvedeny v kapitole 3. Níže je upřesněno pro zástavbu po jednotlivých podlažích zástavby na parcelách, které jsou **ZASTAVĚNÉ NEBO ZASTAVITELNÉ**, a to jako jejich kapacitní podmínky:

Plocha SC – SMÍŠENÁ OBYTNÁ – CENTRÁLNÍ

Podmínkou využití v této ploše je, že na každé Parcele stavby minimálně jedno celé podlaží stavby Hlavní slouží bydlení, pokud se nejedná o stavby občanského vybavení (např. veřejné, městské a církevní), které jsou k tomuto účelu určeny dle výkresu 1a – Hlavního - výkres způsobu využití pozemků. Při přestavbě provozoven v případě změny využití je nutno respektovat prostorové možnosti historických objektů a jejich památkovou hodnotu.

Funkční využití po podlažích:

VEŘEJNÝ PARTER

Přípustné využití - provozovny podnikatelské činnosti (např. maloobchodní zařízení do 500m² prodejní plochy, kanceláře, přechodné ubytování turistů v hotelech a penzionech, apod.) anebo veřejné služby (tj. občanské vybavení a služby veřejnosti) anebo odstavování vozidel v souladu s kapacitními možnostmi objektů. U objektů kulturních památek pouze pokud to dovoluje původní dispoziční řešení. Zřizování nových vstupů u objektů lze pouze v místech stávajících okenních os v souladu s podmínkami ochrany hodnot MPR, a pokud to dovoluje historická situace.

Nepřípustné využití - ostatní, zvláště např. parkování ve veřejných průjezdech, zřizování nových otvorů pro realizaci výkladců tam, kde to nedovoluje historická situace a tektonika fasád. Zřizování nových vstupů u objektů kulturních památek a u ostatních objektů pouze v místech stávajících okenních os v souladu s podmínkami ochrany hodnot MPR, a pokud to dovoluje historická situace.

ZVÝŠENÉ PŘÍZEMÍ A NEVEREJNÝ PARTER

Přípustné využití - provozovny podnikatelské činnosti anebo veřejné služby anebo odstavování vozidel v souladu s kapacitními možnostmi objektů. U objektů kulturních památek pouze pokud to dovoluje původní dispoziční řešení.

Podmíněně přípustné využití

- bydlení, pokud jsou splněny hygienické požadavky stanovené pro bytovou zástavbu

Nepřípustné využití - ostatní

PATRA

Přípustné využití - provozovny podnikatelské činnosti anebo veřejné služby anebo bydlení

Nepřípustné využití - ostatní

PODKROVÍ

Přípustné využití - provozovny podnikatelské činnosti anebo veřejné služby anebo bydlení, pouze pokud je Regulačním plánem povoleno jeho využití (viz grafická část)

Nepřípustné využití - ostatní včetně střešních teras

SUTERÉN A DALŠÍ PODZEMNÍ PODLAŽÍ

Přípustné využití - provozovny podnikatelské činnosti anebo veřejné služby jako v parteru, pokud jsou z něj přístupné anebo funkce doplňující nebo podmiňující využití ostatních nadzemních podlaží (např. garáže) v souladu s kapacitními možnostmi objektů. U objektů kulturních památek pouze pokud to dovoluje původní dispoziční řešení.

Nepřípustné využití - ostatní

Plocha OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Podmínkou využití v této ploše je, že na každé Parcele stavby je umístěna stavba sloužící občanskému vybavení s možnou příměsí bydlení ve druhém anebo vyšším nadzemním podlaží a maximálně jedno celé podlaží stavby Hlavní slouží bydlení. Při přestavbě provozoven v případě změny využití je nutno respektovat prostorové možnosti historických objektů a jejich případnou památkovou hodnotu.

Plocha OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – MALÁ A STŘEDNÍ KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ

Podmínkou využití v této ploše je, že na každé Parcele stavby je umístěna stavba sloužící občanskému vybavení bez možnosti bydlení. Při přestavbě provozoven v případě změny využití je nutno respektovat prostorové možnosti historických objektů a jejich případnou památkovou hodnotu.

VŠECHNY PLOCHY NA ÚZEMÍ MPR budou využívány takovým způsobem, aby byl zachován a dále rozvíjen především kulturní hodnoty MPR. Z hlediska hospodářského rozvoje je tedy nutné ekonomický potenciál MPR podřídit památkovým zájmům a hledat trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

3. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Veřejné infrastruktura je regulována v Územním plánu a je dále upřesněna v Regulačním plánu v řešeném území následovně:

OBČANSKÉ VYBAVENÍ je řešeno v kapitole 2.

FUNKČNÍ A PROSTOROVÁ REGULACE

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Podmínky pro veřejný prostor:

Při obnově jednotlivých veřejných prostranství bude postupováno dle výsledků stavebně historického průzkumu a historických podkladů a bude respektována dochovaná půdorysná struktura včetně historických povrchů doplněných v zaniklých plochách dle historické fotodokumentace.

Stavby a zařízení ve veřejném prostranství se sdružují a umisťují tak, aby nepřiměřeně neomezovaly pěší pohyb a aby byl zachován průchod o čisté šířce nejméně 1,5 m, nevylučuje-li to prostorové uspořádání uličního profilu. Zejména se sdružují prvky technické a dopravní infrastruktury na stožárech, v kolektorech.

V grafické části dokumentace jsou stanoveny trasy pro hendikepované a cyklisty.

Veřejná prostranství budou vybavena veřejným osvětlením a ozeleněna.

Ve veřejném prostranství je zakázáno viditelné používání plastových materiálů na jeho úpravy a doplnění.

Územní plán zahrnuje ve svých regulativech v řešeném území RGP MPR do veřejného prostranství pouze plochy ulic, Regulační plán díky své větší podrobnosti upřesňuje ve veřejných prostranstvích i plochy zeleně a další specifické stavební prvky, které jsou přirozenou součástí veřejného prostoru, a dělí je nikoli pouze funkčně, nýbrž i prostorově:

NÁMĚSTÍ

= přípustné

- pěší zóna mezi zklidněnými komunikacemi po obvodu náměstí
- materiálové řešení komunikací kamenné
- inženýrské sítě
- městský mobiliář (viz dále)
- předzahrádky (viz dále)
- dočasné stavby tržiště a stavby a zařízení pro krátkodobé akce na pěší zóně na základě povolení městského úřadu

= nepřípustné

- reklama vyjma doprovodné na krátkodobé akce
- světelná reklama vyjma povolené zvláštními právními předpisy

ULICE (včetně komunikací pro automobilovou, pěší, cyklistickou, ... dopravu)

= přípustné

- uvnitř hranice Městské památkové zóny (MPR) pouze zklidněné komunikace s upřednostněním pěší a cyklistické dopravy a vzrostlé zeleně
- v místech nedostatečných šířek chodníků dle ČSN jsou možné pouze obytné ulice
- materiálové řešení komunikací kamenné, vozovky na hranicích MPR možno i asfaltové
- inženýrské sítě nezasahující do zelených ploch
- doprovodná zeleň
- městský mobiliář (viz dále)

= nepřípustné

- ostatní

VEŘEJNÉ PRŮCHODY A PRŮJEZDY (veřejný prostor na parcele)

- = přípustné
- přístup do veřejných vnitrobloků a ke vstupům do objektů bez časového omezení dle grafické části dokumentace
 - materiál podlah pouze dřevěná nebo kamenná dlažba
- = nepřípustné
- parkování, zřizování nových otvorů pro realizaci výkladců tam, kde to nedovoluje historická situace a tektonika fasád. Zřizování nových vstupů u objektů kulturních památek a u ostatních objektů pouze v místech stávajících okenních os v souladu s podmínkami ochrany hodnot MPR, a pokud to dovoluje historická situace.

PODLoubÍ (přesah veřejného prostoru za uliční čáru na parcelu stavby Hlavní)

- = přípustné
- předzahrádky (viz dále)
 - městský mobiliář (viz dále)
 - veřejné průchody a průjezdy (viz dále)
 - materiál podlah pouze dřevěná nebo kamenná dlažba
- = nepřípustné
- ostatní

MĚSTSKÝ MOBILIÁŘ

- = přípustné
- pomníky, kašny, lavičky, koše, osvětlení, informační, kamerový a varovný systém apod. je oprávněno umísťovat do veřejného prostranství pouze Město Pelhřimov po odsouhlasení orgánem památkové péče, a to v jednotném provedení pro celou památkovou rezervaci a navazující prostory,
 - preferovat tradiční materiály, tj. dřevo, kov, kámen, sklo a jejich kombinace
 - osvětlení, informační, kamerový a varovný systém bude umístěn sdruženě na společných tyčích nezasahujících do dopravního prostoru (jak výškově, tak šířkově)
- = nepřípustné
- nádoby na separovaný sběr odpadu ve veřejném prostoru nadzemní

PŘEDZAHŘÁDKY

- = přípustné
- volně kladené sezení přímo na dlažbu bez budování pódíí a jiných doplňkových dřevěných a kovových konstrukcí, pokud to nevyžaduje sklon terénu (tehdy možná minimalistická dočasná dřevěná anebo kovová konstrukce do rozsahu 25m² bez zábradlí, odsouhlasená orgánem památkové péče), vždy ve vzdálenosti min. 2m od uliční čáry a nezasahující do průjezdného profilu komunikací, v případě podloubí musí být zachován volný průchod podél fasády parteru uvnitř podloubí v šířce min. 2m. Zastřešení formou bezbarvých deštníků či markýz zabudovaných přímo do výkladce dle historicky doložitelné situace.
- = nepřípustné
- budování samostatných konstrukcí pro zastřešení, zastřešení jiné než látkové, vymezení prostoru doplňkovými konstrukcemi např. ohraničení řetězy, zasklením či sdružováním mobiliáře, a ostatní než výše uvedené

ZDI A PLOTY NA HRANICI VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (BEZ HRADEB MĚSTA)

- = přípustné
- ploty s kamennou podezdívkou, výplně litinové nebo kované na základě historicky doložené situace, pokud nebude doložitelná, tak celková výška max. 2 m nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu, v případě zdi jako náhrady a napodobeniny fasády již neexistujícího objektu možno i vyšší na základě historické situace, vždy ale po posouzení památkové péče
- = nepřípustné
- ostatní

VEŘEJNÁ ZELENĚ je součástí veřejného prostoru, který je v území řešeném Regulačním plánem členěn na Zeleň parkovou (odpovídá rozlehlé veřejné zeleni), Zeleň uliční (odpovídá plošné veřejné zeleni v návaznosti na veřejná prostranství) a Zeleň doprovodnou (solitérní, a to nejen v rámci veřejných prostranství – významné stromy v panoramatu MPR). Podmínky pro zeleň jsou následující:

ZELEŇ PARKOVÁ

- = přípustné
- oddělený provoz pěších (chodníky, cesty) a jedoucích (stezky cyklo, in-line, skate apod.)
 - městský mobiliář (viz dříve)
 - technická infrastruktura podzemní a nadzemní bodová
 - stavby a zařízení pro krátkodobé akce na základě povolení městského úřadu
 - zahradnická úprava zeleně
 - veřejné WC, informační centrum města
- = nepřípustné
- stavby povolované jako dočasné nesmí být navzájem spojovány
 - hřiště jiná než dětská
 - výstavba a rekonstrukce veřejné infrastruktury ohrožující dřeviny

ZELEŇ ULIČNÍ

- = přípustné
- společný provoz pěších a jedoucích při dostatečné šířce komunikace dle ČSN
 - městský mobiliář (viz dříve)
 - technická infrastruktura podzemní a nadzemní bodová
 - stavby a zařízení pro krátkodobé akce na základě povolení městského úřadu
 - skupinové výsadby zeleně
- = nepřípustné
- plochy a zařízení pro sport, hřiště
 - zahrady nepřístupné veřejnosti
 - výstavba a rekonstrukce veřejné infrastruktury ohrožující dřeviny

ZELEŇ DOPROVODNÁ

- = přípustné
- městský mobiliář (viz dříve)
 - technická infrastruktura podzemní a nadzemní bodová
 - skupinové i solitérní výsadby zeleně

- ochrana dřevin zamřížováním

= nepřípustné

- výstavba a rekonstrukce veřejné infrastruktury ohrožující dřeviny

VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Podmínky pro technickou infrastrukturu jsou následující:

Pro kontejnery určené pro sběr tříděného odpadu je žádoucí zvolit adekvátní technické řešení, podzemní kontejnery neumísťovat na území MPR. Umístění sběrných míst pro komunální směsný a separovaný odpad upravit podrobnější dokumentací.

Podzemní stavby (zařízení technické infrastruktury, apod.) musí být v uličních prostranstvích umístěny tak, aby umožňovaly vysazení stromů. Uspořádání sítí technické infrastruktury musí respektovat stávající stromořadí a umožnit jeho obnovu a doplnění.

Sítě technické infrastruktury se v území umísťují pod terénem. U dočasných staveb zařízení staveniště lze v odůvodněných případech umístit tato vedení a zařízení nad terén jako stavby dočasné, nesmí však vyvolat kácení dřevin.

Podzemní i nadzemní vedení sítí technické infrastruktury se soustřeďují ve společných trasách (koridorech, kolektorech). Je-li v území zřízen kolektor, přednostně se dle technických možností umísťují nové a rekonstruované sítě technické infrastruktury do tohoto kolektoru.

Napojení Parcel staveb na hmotové systémy zahrnuje kanalizaci jednotnou (splaškovou, dešťovou) a vodovod. Stávající stavby jsou na hmotové systémy napojeny.

Zásobování Parcel staveb energiemi zahrnuje připojení na elektřinu. Alternativní zdroje energie vyjma biomasy jsou v území MPR vyloučeny.

Na vodovodní síti v ulicích budou osazeny hydranty (odběrná místa pro požární vodu) ve vzdálenosti max. 100m, které budou též doplněny uvnitř veřejně přístupných vnitrobloků (přístupy skrze veřejné průchody a průjezdy). Vodovodní síť bude posílena pro zajištění potřebného průtoku pro hasební zásah ze stávajících vodojemů města Pelhřimova.

Všechny nové stavby budou přednostně dešťové vody zasakovat na vlastní Parcele stavby, v případě nevhodných podmínek budou mít před zaústěním do jednotné kanalizace retenční nádrže pro zachycení desetiminutového přívalového deště.

Všechny trafostanice budou v území MPR upraveny do podoby, která bude z veřejného prostranství vizuálně připomínat běžnou zeď s otvory krytými historicky členěnými kovovými vraty v tmavě šedé barvě. Nové trafostanice budou umísťovány mimo území MPR.

VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Podmínky pro dopravní infrastrukturu jsou následující:

Dopravní infrastruktura je součástí veřejného prostoru, který je v území MPR členěn na veřejná prostranství s místními komunikacemi (Náměstí, Ulice, Veřejné průchody a průjezdy – tyto jsou regulovány navíc v dalším textu), parkováním a podél hranice MPR je to místní komunikace páteřní.

Všechny komunikace pro automobilovou dopravu slouží jako příjezdové komunikace pro techniku Integrovaného záchranného systému (IZS), proto nebudou vytvářeny pevné překážky znemožňující průjezd techniky ulicemi.

Při stavebních úpravách se zachovávají stávající výsadbové prostory pro stromy a vytváří se prostory pro výsadbu nově navrženou. Zeleň bude doplňována dle návrhu v grafické části Regulačního plánu.

Podmínka dostupné vzdálenosti pro odstavování vozidel je splněna mimo veřejné prostory v území MPR, proto je možné jejich vymístění na obvodové komunikace kolem centra. Konkrétní řešení stanoví dopravní studie.

Parkování a zásobování je možné pouze v uličním prostoru, který je na to přizpůsoben. Místa pro ně musí být v území vyznačena vodorovným nebo svislým dopravním značením, případně jiným typem dlažby a nesmí zasahovat do průjezdných profilů komunikací, cyklostezek ani chodníků pro pěší, pokud se nejedná o obytnou ulici.

Parkovací kapacity pro neveřejné objekty budou řešeny přednostně na parcelách domů, parkovací kapacity občanského vybavení bude zabezpečovat upravené parkoviště v severní části MPR, které je podmíněno zpracováním a projednáním zastavovací studie s příslušnými dotčenými orgány v podrobnosti určené orgány památkové péče.

V rámci MPR jsou stanoveny bezbariérové trasy pro hendikepované a cyklotrasy v grafické části Regulačního plánu. Tyto budou při stavebních úpravách realizovány dle příslušných ČSN.

4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby v MPR je nepřípustné. V rámci řešeného území bude chráněna dochovaná skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem rozvoje jejich vzájemných harmonických vztahů. Budou zohledněny pohledové horizonty, panoramata, urbanistické a pohledové osy, dominanty, přiměřené měřítko a proporce zástavby dle dále uvedené charakteristiky a zobrazení v hlavním výkresu.

PROSTOROVÁ REGULACE

Pohledové horizonty – jedná se o ochranu pohledově exponovaných ploch jednotlivých stavebních bloků (v nich viditelných ploch a linií např. exponovaných fasád a střešních ploch) ohraničených zástavbou či terénem zahrnutých do regulačního plánu. Změny posoudí orgán památkové péče při zásazích do stávající struktury řešeného území.

Panoramata – jedná se o chráněné pohledy na historickou zástavbu centra města jako celku. Body, ze kterých bude hodnocena úprava zástavby v dalších fázích projektové přípravy, jsou stanoveny v grafické anebo textové části dokumentace RP MPR, jedná se např. o panorama centra města z mostů přes Bělou, z Děkanské zahrady, od kostela sv. Víta, z Karlova náměstí, z ulice Pražské, Pod Kalvárií, Jirsíkovy, Nádražní, ze středu Masarykova náměstí, atd.. Panoramata budou předložena v potřebném rozsahu v případě stavebního řízení k posouzení orgánům památkové péče.

Urbanistické a pohledové osy – jedná se o utvářené, pohledově svázané veřejné prostory propojující či směřující k souboru zástavby. Z hlediska regulačního plánu se jedná o všechny uliční prostory v MPR i na MPR navazující, které mají v jednotlivých částech ukončení komponovaným cílem (objektem), na něhož nesmí být znehodnocen pohled anebo tento cíl nesmí být upravován bez souhlasu orgánu památkové péče. Toto bude dokladováno zákresy do fotografií.

Pohledové dominanty – jedná se o ochranu pohledově výrazných vertikálních staveb, které se výrazně uplatňují v dálkových pohledech a blízkých průhledech z veřejného prostoru. Významné stavební a architektonické dominanty jsou určeny v grafické části dokumentace a jejich poloha, souvislosti a význam nesmí být ohroženy činnostmi v řešeném území RP MPR.

Přiměřené měřítko a proporce zástavby – stav historického centra města umožňuje pouze doplňování zástavby v tradiční velikosti a tvaru objektů, vycházejícího z určité historické zkušenosti v daném prostoru tak, aby nenarušilo stávající urbanistickou kompozici. Velikost

a tvar objektů je dán dochovanými záznamy o historickém zastavění parcel.

Všechny předchozí body zabývající se urbanistickou kompozicí posoudí orgán památkové péče při zásazích do stávající struktury řešeného území.

Stavby HLAVNÍ

Budovy staveb Hlavních budou zachovány bez objemových změn (vnější prostorový rozsah včetně tvarového uspořádání), tedy není možné ani jejich odstranění, pokud toto není konkrétně navrženo Regulačním plánem. Pouze v případě dostavby proluky je možno realizovat nové zastavění stavbou Hlavní na Parcele stavby podle stanovených regulativů, pokud vyhoví požadavkům památkové ochrany.

Stávající VÝŠKA, OBJEM a TVAR a dále POZICE ŘÍMS, ARKÝŘŮ, BALKÓNŮ, LODŽÍ A OTVORŮ ve fasádách staveb Hlavních bude směrem do veřejných prostranství zachovávána, pokud Regulační plán nestanoví jinak.

U kulturních památek se budou architektonické prvky zachovávat ve stávajících rozměrech či obnovovat dle dochovaných příkladů z okolních domů.

Stavby VEDLEJŠÍ

Tyto stávající objekty je možno přestavět či odstranit, pokud nejsou součástí památkové ochrany. Jejich výška je omezena na max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, pokud vyhoví požadavkům památkové ochrany.

Nové objekty staveb Vedlejších na konkrétních parcelách mají stanovenou výšku v grafické části Regulačního plánu.

Stavby obecně

Možné nové stavby Hlavní v prolukách a nové stavby Vedlejší na zastavitelných plochách parcel mají určenu VÝŠKU KORUNNÍ ŘÍMSY a VÝŠKU HŘEBENE STŘECHY dle již existující zástavby v grafické části Regulačního plánu.

VÝZNAMNÉ ARCHITEKTONICKÉ OBJEKTY

Jedná se nejen o nemovité kulturní památky, které jsou vyznačeny ještě zvlášť v grafické části dokumentace, ale i o další hodnotné objekty (svým kulturně historickým dědictvím), např. objekty s výjimečnou architekturou, objekty industriální, kašny, Boží muka,...

Tyto další hodnotné objekty, přestože nejsou předmětem ochrany dle zákona o státní památkové péči, je potřeba zachovat a případné stavební úpravy konzultovat s orgány památkové péče.

Jedná se o objekty :

- socha sv. Václava před zámkem
- kříž na Masarykově náměstí u č.p. 10
- Masarykovo náměstí č.p. 30
- Poděbradova č.p. 91
- Růžová č.p. 40
- Růžová č.p. 85
- Palackého č.p. 63
- Palackého č.p. 67
- Palackého č.p. 68

- Palackého č.p. 70
- Palackého č.p. 72
- Palackého č.p. 73
- Příkopy č.p.25

Dále objekty nemovitých kulturních památek:

- socha sv. Jana Nepomuckého Děkanská
- děkanství s kaplankou Děkanská č.p. 8
- měšťanský dům Děkanská č.p. 9
- kostel sv. Bartoloměje Děkanská č.p. 86 a č.p. 87
- měšťanský dům Dr. Kralerta č.p. 90
- milník (dočasně přemístěný)
- radnice Masarykovo náměstí č.p. 1
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 2
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 3
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 4
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 5
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 6
- muzeum (měšťanský dům) Masarykovo náměstí č.p. 10
- věznice Masarykovo náměstí č.p. 11
- zámek Masarykovo náměstí č.p. 12
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 13
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 14
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 15
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 16
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 17
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 27
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 28
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 31
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 32
- měšťanský dům Masarykovo náměstí č.p. 78 a č.p. 79
- městský dům Palackého č.p. 48
- měšťanský dům Palackého č.p. 61
- měšťanský dům Palackého č.p. 62
- městský dům Palackého č.p. 64
- městský dům Palackého č.p. 66
- měšťanský dům Palackého č.p. 71

- městské opevnění s bránami Jihlavskou, Rynáreckou, Solní
Palackého; Poděbradova; Příkopy (Karlovo náměstí, Tylova, Solní)
- hostinec Stará pošta Příkopy č.p. 1920 a č.p. 205
- měšťanský dům Poděbradova č.p. 18
- měšťanský dům Poděbradova č.p. 20
- měšťanský dům Poděbradova č.p. 21
- městský dům Poděbradova č.p. 22
- měšťanský dům Poděbradova č.p. 23
- škola Růžová č.p. 34
- městský dům Růžová č.p. 36
- měšťanský dům Růžová č.p. 37
- měšťanský dům Růžová č.p. 38
- měšťanský dům Růžová č.p. 82
- měšťanský dům Růžová č.p. 83
- měšťanský dům Růžová č.p. 89
- městské divadlo Solní č.p. 854
- městský dům Školní č.p. 56
- kašna se sochou sv. Jakuba

Dále se v území nachází místa významných událostí, jejichž označení musí být zachováno:

- objekt čp. 34, Růžová ulice; pamětní deska Josefa Jiřího Švece
- výročí vyhlášení samostatnosti Československého státu – radnice čp. 1;
- Emanuel Kodet čp. 20;
- Rodina Lipských čp. 79;
- Rodina Hostomských čp. 79;
- Mikuláš Biskupec z Pelhřimova čp. 82;
- TGM čp. 854;
- Msgre Jan Pauly – zadní strana podstavce sochy sv. Václava

STŘECHY

SKLON STŘECH stávajících není určen, navržených je 40 – 45°, se zakreslením typu střech – plochých a šikmých, které mají navíc určeny i pozice hřebenů (vrcholů), úžlabí (spojnic) a okapů (ukončení) v grafické části Regulačního plánu – stávající výšky a přesahy korunních říms nebudou měněny. Podle stávajících výšek jsou také určeny výšky střešních prvků v místech navržené dostavby proluk v grafické části dokumentace (pomocí čárkovaného protažení ukazatele k hřebeni nebo korunní římse). U dvorních staveb lze akceptovat výjimku sklonu střechy po souhlasném závazném stanovisku památkové péče.

Střechy mohou mít VIKÝŘE nebo SDRUŽENÁ STŘEŠNÍ OKNA, které je možné umisťovat pouze za hranou pohledových horizontů. Obecně přípustná jsou střešní okna velikosti střešních výlezů max. 50 x 60cm. Pro umísťování půdních vestaveb je nutné posouzení

památkové péče na podkladě stavebně historického průzkumu vývoje krovu.

Materiál STŘEŠNÍCH KRYTIN – dřevěné šindelové, pálené a kamenné tvrdé, kusové, skládané krytiny, u dvorních objektů případně falcované plechové krytiny bez použití plastu (nepřípustné jsou např. asfaltované pásy – Bonnský šindel apod.; profilované plastové a plechové náhrady tradiční krytiny jako např. plechová bobrovka apod.). Náhrada nepůvodní krytiny jiným typem tašek je možná v případě nízké únosnosti krovu a historické opodstatněnosti. Nepřípustné jsou krytiny s netradiční barevností (např. jiné než červené, černé či odstín přírodní v souladu s historickou opodstatněností) a povrchovou úpravou (engloba, glazura,...).

PŮDNÍ VESTAVBY jsou umožněny mimo objekty kulturních památek v objektech vyznačených ve výkresové dokumentaci – výkres č. 1 a 4.

Na objektech je pro projektovou přípravu využití jejich podkroví nutné posouzení památkové péče na podkladě stavebně historického průzkumu vývoje krovu, s podmínkou souhlasného stanoviska dotčeného orgánu památkové péče v dalším stupni projektové dokumentace.

V případě potřeby nadměrného počtu a velikost vikýřů (střešních oken) pro půdní vestavbu, vizuálně znehodnocující střešní krajinu MPR Pelhřimov jako celku, (tj. k poškození celkového působení střešní krajiny, která je exponovaná nejen pohledům běžného chodce, ale i pohledům z přístupných věží, z oken okolní zástavby a s odstupem vzdálenějším pohledům z MPR i mimo ni, v panoramatech) je jejich umístění nepřípustné. Dále není přípustná půdní vestavba, která vyžaduje změnu tvaru střechy.

KOMÍNY jsou umožněny pouze v historicky doložitelných nebo tradičních umístěních v provedení dle doby vzniku dochované architektonické formy objektu odsouhlasené orgánem památkové péče.

KLEMPÍŘSKÉ PRVKY budou provedeny z materiálů zinek, pozink s možností akceptování novodobých materiálů titan-zinek a měď, vše bez poplastovaného povrchu, v tradiční barevnosti a povrchové úpravě pouze na místech, kam dle dochované architektonické formy objektu odsouhlasené orgánem památkové péče historicky patří.

FASÁDY

V grafické části Regulačního plánu jsou určeny části fasád staveb s podmínkou nového ztvárnění fasád při jejich REKONSTRUKCI podle požadavků památkové ochrany.

BAREVNOST, MATERIÁL A STRUKTURA bude vycházet ze zjištěného provedení v době vzniku dochované architektonické formy objektu odsouhlasené orgánem památkové péče. Nepřípustné jsou obklady či hladké povrchy např. soklů a provedení jiné barevnosti v parteru než na celé fasádě, pokud se nejedná o historickou situaci.

V úrovni parteru (přízemí) schodiště a výtah vystupuje z fasády a podloubí ustupuje od roviny fasády, což není v rozporu s regulací Uliční a Stavební čáry. Nová provedení těchto prvků jsou podmíněna souhlasem orgánu památkové péče.

Je nepřípustné provádět VNĚJŠÍ TEPELNÉ IZOLACE staveb Hlavních i Vedlejších do veřejných prostor anebo na objektech kulturních památek. Je přípustné provádět vnější tepelné izolace staveb Hlavních i Vedlejších na málo pohledových štítových zdech tloušťky menší než 40 cm a výjimečně u dvorních fasád stejné tloušťky po posouzení památkové péče.

FIREMNÍ NÁPISY, REKLAMNÍ NÁPISY A VÝVĚSNÍ ŠTÍTY (VÝSTRČE)

= přípustné

- pouze při odsouhlasení orgánem památkové péče:
- pouze mimo architektonické a stavební prvky vystupující z roviny fasády, vpadliny a mimo rámy výplní otvorů, mohou být provedeny písmem provedeným přímo na fasádě parteru – malovaným nebo

štukovým nebo plasticky vystupujícím s případným podsvětlením v materiálu dřeva, kovu, v plastu jediné samostatná písmena

- reklamní polepy vstupních dveří a výkladců jsou možné pouze bez použití ostře kontrastních barev (např. reflexních, fluorescenčních) max. do 1/5 výšky jejich horní části s možností jediné celkového tlumeného osvětlení otvoru

- zavěšené vývěsní štíty pouze do rozsahu 0,6 x 0,6 m uchycené na řemeslně provedené konzole pod úrovní římsy parteru, kovové anebo dřevěné v jednotném provedení pro více provozoven v jedné rovině – umístěné kolmo ke zdi (nezakrývající dekor na průčelí a tektonické prvky) nebo na oplocení v jeho rovině

= nepřipustné

- reklamní polepy oken, využití výkladců pro reklamu nesouvisející s provozovnou (jejím označením)

- více označení jedné provozovny směrem do jedné ulice

- jiné než stálé osvětlení s časovačem den/noc (např. barevné světlo jiné než bílé nebo žluté, dále světlo blikající, ...)

- umístění prvků na konstrukci podloubí, na střeše, štítech, atikách, na značení dopravním a informačním (turistickém) a ve výšce menší než 2,2m nad zemí

INFORMAČNÍ PRVKY NA OBJEKTECH

= přípustné

- pouze jeden prvek stejného druhu (skříňky, poštovní schránky, dvířka přípojek, zvonky, cedulky), a to vždy nevystupující z roviny fasády, s možností podsvětlení a max. plochou jednoho prvku 0,2m²

= nepřipustné

- plastové prvky, pokud nemají stejnou podkladovou (převažující) barvu jako okolní fasáda

- vitríny a nabídkové tabule, pokud se nejedná o potravinářský nebo stravovací provoz nebo muzeum, galerii, divadlo, kino, knihovnu, školu (obojí do rozměru max. 0,6 x 0,9m)

PŘENOSNÁ REKLAMNÍ ZAŘÍZENÍ (ÁČKA)

= přípustné

- instalace časově omezených (se souhlasem orgánů státní památkové péče) atypických mobilních informačních zařízení, jejichž kultivované provedení není v rozporu s prostředím historického centra, v umístění, které neomezí pohyb pěších, nezabrání výhledům a průhledům v památkovém a mezilehlém prostředí MPR, ani dopravním rozhledům na komunikacích. Reklamní áčka smí být odsazeny od průčelí domů o max. 0,8 m a nesmí mít plochu větší než 0,6 m², výšku max. 100cm – vždy jeden na jednu provozovnu umístěný dočasně pouze v otevírací době provozovny před ní, a pouze pokud je provozovna umístěna ve dvorním traktu budovy (bez možnosti umístění nabídkové tabule či vitríny).

= nepřipustné

- plastová konstrukce anebo použití ostře kontrastních barev

- umisťování výstrčí na objektech evidovaných jako kulturní památka

VÝKLADCE (VÝLOHY)

- = přípustné - dřevěná architektonicky členěná plocha u provozovny se zasklením dle historických vzorů vystupující z roviny fasády o max. 30cm pouze v PARTERU po odsouhlasení orgánem památkové péče
- = nepřípustné - ostatní, zvláště např. plastové markýzy, zřizování nových otvorů pro realizaci výkladců tam, kde to nedovoluje historická situace a tektonika fasád, osvětlení a podsvícení, polep nad 20% plochy skleněné plochy.

OKNA, DVEŘE

- = přípustné - dřevěné lakované s členěním dřevěnými prvky dle dochované architektonické formy, šíře rámu bude do veřejných prostor odpovídat historickému členění, zvenku možnost zasklení pouze jednoduchým průhledným sklem, v případě vjezdů do dvorů nebo garáží je možné provedení krytí pouze historicky členěnými dřevěnými vraty
- u kulturních památek nutnost zachování stávajících rozměrů včetně špalet, ostění, jejich hloubky, členění oken na okenní křídla i dělení oken v proporcích včetně šířky a profilace sloupků, rámu a poutců
- = nepřípustné - ostatní, zvláště např. plastové anebo kovové obložení nebo rámy, předokenní žaluzie a rolety do veřejného prostoru, jiné provedení povrchů před vstupy než ve veřejném prostranství, zřizování nových vstupů u objektů kulturních památek a u ostatních objektů pouze v místech stávajících okenních os v souladu s podmínkami ochrany hodnot MPR, a pokud to dovoluje historická situace.

TECHNOLOGICKÁ ZAŘÍZENÍ

- = přípustné - klimatizace, tepelná čerpadla, antény a satelity apod. včetně vedení k nim je možné umístit na stavbě HLAVNÍ pouze v místech, kde zařízení není viditelné z veřejného prostoru, případně s fasádou, střechou anebo komínem barevně splývá (viz také nepřípustné využití)
- na stavbách VEDLEJŠÍCH bude regulace aplikována v případě jejich památkové ochrany stejně
- prvky veřejného osvětlení
- = nepřípustné - ostatní, zvláště např. vedení kabelů a trubek přímo po povrchu fasád či střech, nádoby na odpad mimo parcely vyjma tvořícího základní schválený mobiliář, osvětlení fasád ve veřejném prostoru (pokud se nejedná o veřejné osvětlení)
- dále technologické zařízení vizuálně znehodnocující střešní krajinu MPR Pelhřimov jako celku, (tj. k poškození celkového působení střešní krajiny, která je exponovaná nejen pohledům běžného chodce, ale i pohledům z přístupných věží, z oken okolní zástavby a s odstupem vzdálenějším pohledům z MPR i mimo ni, v panoramatech)
- dále umístění vysílačů operátorů a umístění alternativních zdrojů energie včetně solárních a fotovoltaických panelů (pouze na nemovitých kulturních památkách a pohledově exponovaných

plochách – viz pohledové horizonty) v území Městské památkové rezervace Pelhřimov

5. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ pozemků sdružených do Parcel staveb podléhá požadavkům *Stavebního zákona a prováděcích vyhlášek (vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území z hlediska umísťování staveb na nich, vyhlášky o obecných požadavcích na stavby,...)*

VZÁJEMNÉ Odstupy staveb

Vzdálenost staveb od hranic pozemků se neurčuje, budou ale dodrženy platné právní předpisy a ČSN. Obytné objekty se 4 nadzemními podlažími jsou považovány pro účely regulace v Regulačním plánu (dle platných právních předpisů) za bytové domy. Rodinné domy, které se nalézají v MPR, mají výjimku z obecných požadavků na využívání území v tom smyslu, že je u nich možno po dohodě všech zúčastněných stran stanovit v územním řízení odstup staveb od společných hranic nižší než požadovaný vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území, je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace.

Kde mezi sebou stavby tvoří VOLNÝ PROSTOR, musí být tento přístupný k provedení údržby.

KOEFICIENT ZELENĚ bude realizován na nezastavěných plochách parcel souvisejících se stavbou Hlavní, každé parcela stavby v MPR je z části nezastavitelná dle funkční regulace (viz dříve), včetně nezastavitelných ploch bývalých parkánů, hradebního příkopu a parcel veřejné zeleně.

Je nepřípustné zastřešení nezastavěných ploch Parcely stavby (vnitrobloků) určených pro realizaci zeleně (např. ATRIA, ZIMNI ZAHRADY).

DOSTAVBY PROLUK

V grafické části jsou určeny přesné pozice obnovy a dostavby staveb Hlavních a Vedlejších na zastavitelných plochách parcel. Jedná se o plochu v Tylově ulici v místě stávajících garáží u č.p. 143 (pozemek č.24), která je označena číslem 02, souvisejícím s navrhovanou asanací garáží. Na tomto pozemku může vzniknout dům o dvou nadzemních podlažích se sedlovou střechou a využitým podkrovím, které bude navazovat výškově na dům č.p. 820, půdorysně pak bude vyplní mezi štítovými zdmi č.p. 143 a č.p. 820. Podél domu č.p. 143, s kterým přístavba souvisí, bude umístěn průjezd do dvora.

Další plocha pouze částečné dostavby byla navržena investorem v ulici Růžové (pozemek č. st.71), která je označena číslem 06. Na tomto pozemku může vzniknout dostavba domu v místě stávajícího světlíku v proluce mezi domy č.p.41 a č.p.40 o dvou nadzemních podlažích s plochou střechou (nepřevyšuje střechu vedlejšího domu č.p.40). Dále je navrženo zvýšení rizalitu na jižní straně domu ze dvou na úroveň tří nadzemních podlaží se zachovanou plochou střechou a dále by mělo dojít k využití podkroví, které bude nově osvětleno integrovaným prosvětlovacím systémem v ploše střechy z její jižní (dvorní) strany, případně okny do štítu, stávající vikýř do ulice Růžová bude zachován. Další zásadní úpravy se týkají přízemí do ulice Růžové, koncipované dle požadavků regulačního plánu. Na části

pozemku zahrady parc.č.72 budou umístěna parkovací stání.

Minimální podlažnost celkových dostaveb proluk je stanovena na dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální podlažnost, výška hlavního hřebene střechy a korunních říms je stanovena dle označených okolních budov, uvedených v grafické části dokumentace.

REVITALIZACE OBJEKTŮ

Jsou vymezeny čtyři přestavbové plochy, jedná se o dvě plochy pro revitalizaci obchodních domů - domu Perla na p.p.č. st. 116 a domu Služeb na p.p.č. st. 85, 86/3,86/4, plochu pro revitalizaci přístavby (Kryl) na p.p.č. st. 161 a plochu veřejného prostoru parkoviště v ulici Solní. Účelem těchto úprav je citlivé začlenění objektů z 2. poloviny 20. století do charakteru MPR, navržené úpravy budou v souladu s urbanistickou a architektonickou kompozicí historického centra města.

Pro revitalizaci nebo případnou transformaci veřejného prostoru parkoviště v ulici Solní , který je označen číslem 00, bude zpracována zastavovací studie, která bude zároveň sloužit jako podklad pro případnou změnu RP.

Obchodní dům Perla, který je označen číslem 01, má uliční fasády do ulic Palackého a Růžová. Revitalizace obsahuje úpravu stávajících fasád, včetně zrušení otevřených vjezdů do zásobovacího dvora, úpravy fasád v ulici Růžová zohlední původní urbanistické a architektonické členění historické zástavby místa, včetně zpracování veřejného průchodu. Revitalizace dále obsahuje úpravu střechy objektu, včetně možnosti umístění ustupujícího podlaží v pohledově neexponované části střechy.

Dům na rohu ulic Palackého a Dr.Kralerta, který je označen číslem 03, má navrženu úpravu fasád stávající stavby do ulice Dr. Kralerta včetně odstranění přístřešku parteru na nároží, dále odstranění nebo úpravy ke zrušení viditelnosti střešní nástavby v ulici Dr. Kralerta a úpravy tvaru střechy na nároží.

Dům služeb, který je označen číslem 04, a stojí na p.p.č. st.85, 86/3 a 86/4 je předpokládán k revitalizaci, jejíž charakter regulační plán nestanovuje. Stavby s čísly 00, 01, 03 a 04 jsou regulačním plánem označeny za architektonicky a urbanisticky významné a dokumentace jejich stavebních záměrů mohou být vypracovávány pouze autorizovaným architektem dle zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon).

PROSTOROVÉ SOUVISLOSTI

Parter navazující na veřejná prostranství bude výškově navazovat na uliční úroveň a nebude využitelný pro bydlení.

Pokud bude stavba na hranici pozemku, nesmí být ve stěně umístěvané stavby orientované k sousednímu pozemku žádné stavební otvory a musí být zabráněno stékání vody a pádu sněhu na sousední pozemek.

6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Všechny komunikace pro automobilovou dopravu slouží jako příjezdové komunikace pro techniku Integrovaného záchranného systému (IZS), proto nebudou vytvářeny pevné překážky znemožňující průjezd techniky ulicemi.

Na vodovodní síti v ulicích budou osazeny hydranty (odběrná místa pro požární vodu) ve vzdálenosti max. 100m, které budou též doplněny uvnitř veřejně přístupných vnitrobloků (přístupy skrze veřejné průchody a průjezdy).

7. 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, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a dalších staveb, opatření a asanací (dále „VPS“) je v Regulačním plánu MPR provedeno pouze pro VPS nad rámec platného Územního plánu v podrobnosti náležící územnímu rozhodnutí, přestože pro tyto VPS územní rozhodnutí nenahrazuje.

Pro lokality číslo A 00, A 01, A 03 bude v případě požadavku na jejich stavební úpravy vždy zpracována a projednána zastavovací studie s příslušnými dotčenými orgány v podrobnosti určené orgány památkové péče.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Nevymezují se.

VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI - REVITALIZACI

číslo lokality	vymezení pro	č. parcely	kód katastrálního území
A 00	parkoviště u ulice Dr. Tyrše	3310/1	
A 01	komplexní revitalizace objektu s náhradou fasád za nové	st.116	
A 02	odstranění garáží	24	
A 03	revitalizační úpravy objektu č.p. 1802 - fasády a odstranění nástavby budovy – obě nejvyšší patra	st.161	

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Regulační plán předkupní právo nezřizuje.

9. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

10.ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE:	13
POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:	6
POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE:	5
POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:	3

ODŮVODNĚNÍ

1. VÝSLEDEK POSOUZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

1.1 ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

ZADÁNÍ:

Pořízení regulačního plánu

- Zastupitelstvo města Pelhřimova schválilo na 3. veřejném zasedání dne 20.2.2019 pořízení regulačního plánu z podnětu nenahrazujícího územní rozhodnutí.

Zpracování, projednání a schválení zadání

- Byl vypracován návrh zadání, veřejnou vyhláškou oznámeno jeho projednání a poté upraveno na základě uplatněných požadavků, podnětů a připomínek.
- Zadání regulačního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem města Pelhřimova na 9. řádném zasedání dne 26.2.2020.

NÁVRH:

- Návrh (grafická a textová část) byl odevzdán v listopadu 2020.
- Společné jednání o návrhu regulačního plánu bylo oznámeno dne 19.3.2021 a proběhlo na MěÚ Pelhřimov.
- Na základě obdržených stanovisek byl návrh upraven a předložen ke změně stanoviska Ministerstva Kultury, kde proběhlo i jednání v únoru 2022 a došlo k dalším upřesněním.
- Upravený návrh pro veřejné projednání byl předložen městu Pelhřimov v listopadu 2022, byl však městem odmítnut a proběhly úpravy dle jeho požadavků.

1.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Regulační plán MPR vytváří rámce pro zabezpečení trvalého souladu a rozvoje přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, v souladu se společenským a hospodářským rozvojem a ochranou architektonických a urbanistických hodnot v území. Toho dosahuje zejména:

- regulací využití celého řešeného území s cílem stabilizovat a posílit udržitelné využívání, komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území
- vytvořením územně technických podmínek pro rozvoj výstavby tak, aby uspokojil potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích
- s ohledem na ochranu a rozvoj hodnot území určením podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištěním ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků

1.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Regulační plán MPR Pelhřimov vychází z územně analytických podkladů ORP Pelhřimov a platného Územního plánu Pelhřimov ve znění pozdějších změn, které spolu s předchozími zpracováními Regulačního plánu Městské památkové rezervace Pelhřimov zjistily a posoudily stav území a jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Výsledky byly shrnuty v rozboru udržitelného rozvoje území a jeho SWOT analýze, která prověřila přínosy, příležitosti, problémy a rizika ve všech rovinách hospodářského a sociálního rozvoje a přírodního a životního prostředí. Na základě nich Regulační plán stanovuje koncepci rozvoje území, potřebu změn v území především pro kvalitní bydlení, veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných

prostranství) a stanovuje podmínky pro provedení změn včetně obnovy a rozvoje sídelní struktury s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využití navazujícího území. Pořadí provádění změn v území navazuje pouze na nezbytnost vybudování veřejné infrastruktury před samotnou zástavbou pozemků proluk. Regulační plán vytváří podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to v rámci vyvážení všech pilířů udržitelného rozvoje, tedy i z hlediska vytvoření podmínek pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn. Komplexním řešením území včetně zajištění podmínek civilní ochrany, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území a ochrany území před negativními vlivy záměrů zajišťuje podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Snaží se uplatňovat poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie, památkové péče a dalších v rámci možností daných regulačním plánem prováděcími vyhláškami ke stavebnímu zákonu.

1.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

V dokumentaci regulačního plánu je užíváno pojmů definovaných stavebním zákonem a dalšími právními předpisy pro podrobnost územního rozhodnutí. V podrobných podmínkách Regulačního plánu jsou navíc zakotveny pomocné termíny, které upřesňují jinak známé pojmy tak, aby nedocházelo k jejich dezinterpretaci. Nejpodstatnějším rozdílem je stanovení regulace nikoli na jednotlivé pozemky, ale na soubory pozemků tvořících jednotlivé Parcely staveb, které náleží k budově s číslem popisným (Hlavní budova). Od tohoto se následně odvíjí regulace po běžných parcelách, které ale mají jasně definovanou celkovou plochu pozemků (plocha parcel), z nichž část je zastavěná. Nezastavěná plocha Parcel staveb je Regulačním plánem rozdělena na části, které se označují jako Zastavitelná plocha parcel, Omezeně zastavitelná plocha parcel a Nezastavitelná plocha parcel. Pojmy územního plánování zastavitelná plocha nebo nezastavitelný pozemek se v Regulačním plánu ve smyslu stavebního zákona nepoužívají.

1.4.1 PLOCHY S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, KTERÉ NEJSOU STANOVENY VYHLÁŠKOU O OBECNÝCH POŽADAVCÍCH NA VÝSTAVBU

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v Územním plánu navrženy v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a Regulační plán je nemění. Dochází k upřesnění těchto ploch v Regulačním plánu v podrobnosti dané územním rozhodnutím.

1.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Regulační plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Během procesu pořizování nedošlo k dohodovacímu řízení s dotčenými orgány, tudíž ani k řešení rozporů s nimi.

Požadavek na vyhodnocení vlivů Regulačního plánu na životní prostředí nebyl požadován, zpracován a projednán, významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast byl vyloučen.

Požadavky podle zvláštních právních předpisů tak, jak byly uvedeny v jednotlivých stanoviscích dotčených orgánů, byly průběžně během procesu pořizování do návrhu Regulačního plánu zapracovávány.

1.5.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ PODMÍNEK A STANOVISEK PO FÁZI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

Požadavky Ministerstva kultury ke společnému jednání byly zohledněny v návrhu

k veřejnému projednání, který však město Pelhřimov požadovalo dále upravit dle jeho představ.

Níže je doplněna tabulka objektů s památkovou ochranou níže, přičemž všechny pozemky řešeného území RP MPR Pelhřimov jsou součástí území s předpokládanými archeologickými nálezy I. kategorie.

PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

část obce	č. ÚSKP	popis	anotace	památková ochrana
Pelhřimov	1022	Pelhřimov - městská památková rezervace	historické jádro města	PR(OP)
Pelhřimov	3332	Ochranné pásmo pro městskou památkovou rezervaci Pelhřimov	-	ochranné pásmo

PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ AREÁLY A SOUBORY

č. ÚSKP	popis	adresa	část obce	parcely KN ČR dotčené ochranou	památková ochrana
30215/3-2910	kostel sv. Bartoloměje	Děkanská č.p. 86	Pelhřimov	st.1, st.2	kulturní památka, PR(OP)
24806/3-2909	děkanství s kaplankou	Děkanská č.p. 8	Pelhřimov	st.135/1	kulturní památka, PR(OP)
46737/3-2861	muzeum	Masarykovo náměstí č.p. 10	Pelhřimov	st.4	kulturní památka, PR(OP)
32302/3-2872	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 79	Pelhřimov	st.124, st.125, 3615	kulturní památka, PR(OP)
24756/3-2846	městské opevnění s bránami Jihlavskou a Rynářskou	Palackého; Poděbradova; Příkopy, Karlovo náměstí, Tylova, Solní	Pelhřimov	brány – st.82, st. 36	kulturní památka, PR(OP)

PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY

č. ÚSKP	popis	adresa	část obce	parcely KN ČR dotčené ochranou	památková ochrana
11341/3-6113	městské divadlo	Solní č.p. 854	Pelhřimov	st.7	kulturní památka, PR(OP)
15575/3-2863	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 13	Pelhřimov	st.13	kulturní památka, PR(OP)
15831/3-2855	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 2	Pelhřimov	st.129	kulturní památka, PR(OP)
17510/3-2881	městský dům	Poděbradova č.p. 22	Pelhřimov	st.27/1, st.27/2 (pozemek chráněn bez staveb), st.27/3	kulturní památka, PR(OP)
17607/3-2889	měšťanský dům	Růžová č.p. 89	Pelhřimov	st.62/1, st.62/3 (pozemek chráněn bez staveb)	kulturní památka, PR(OP)
17703/3-2930	socha sv. Jana Nepomuckého	Děkanská	Pelhřimov	3302/1 (pozemek bez ochrany)	kulturní památka, PR(OP)

č. ÚSKP	popis	adresa	část obce	parcely KN ČR dotčené ochranou	památková ochrana
19357/3-2873	měšťanský dům	Dr. Kralerta č.p. 90	Pelhřimov	st.171	kulturní památka, PR(OP)
19399/3-2880	měšťanský dům	Poděbradova č.p. 21	Pelhřimov	st.26	kulturní památka, PR(OP)
19450/3-2856	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 3	Pelhřimov	st.130	kulturní památka, PR(OP)
20632/3-2887	měšťanský dům	Růžová č.p. 82	Pelhřimov	st.97	kulturní památka, PR(OP)
20702/3-5260	městský dům	Palackého č.p. 66	Pelhřimov	st.153 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
20919/3-2883	škola	Růžová č.p. 34	Pelhřimov	st.54	kulturní památka, PR(OP)
21645/3-5257	městský dům	Palackého č.p. 48	Pelhřimov	st.163/1	kulturní památka, PR(OP)
23087/3-5259	městský dům	Palackého č.p. 64	Pelhřimov	st.150 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
23412/3-2866	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 16	Pelhřimov	st.16	kulturní památka, PR(OP)
24483/3-2865	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 15	Pelhřimov	st.15 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
25020/3-2864	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 14	Pelhřimov	st.14	kulturní památka, PR(OP)
25316/3-2877	měšťanský dům	Palackého č.p. 71	Pelhřimov	st.92 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
25692/3-2858	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 5	Pelhřimov	st.133/1, st.133/2, st.133/4, st.133/5	kulturní památka, PR(OP)
26421/3-2862	věznice	Masarykovo náměstí č.p. 11	Pelhřimov	st.5	kulturní památka, PR(OP)
27351/3-2893	městský dům	Školní č.p. 56	Pelhřimov	st.128	kulturní památka, PR(OP)
28036/3-2857	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 4	Pelhřimov	st.132/1, st.132/2 (pozemek chráněn bez staveb)	kulturní památka, PR(OP)
28820/3-2867	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 17	Pelhřimov	st.17	kulturní památka, PR(OP)
29120/3-2888	měšťanský dům	Růžová č.p. 83	Pelhřimov	st.94	kulturní památka, PR(OP)
29803/3-2869	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 28	Pelhřimov	st.42	kulturní památka, PR(OP)

č. ÚSKP	popis	adresa	část obce	parcely KN ČR dotčené ochranou	památková ochrana
30654/3-2854	radnice	Masarykovo náměstí č.p. 1	Pelhřimov	st.127 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
31514/3-2916	milník		Pelhřimov	st.129 (pozemek bez ochrany)	kulturní památka, PR(OP)
31754/3-2879	měšťanský dům	Poděbradova č.p. 20	Pelhřimov	st.20	kulturní památka, PR(OP)
32424/3-2868	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 27	Pelhřimov	st.41	kulturní památka, PR(OP)
33155/3-2875	měšťanský dům	Palackého č.p. 61	Pelhřimov	st.147	kulturní památka, PR(OP)
33424/3-2859	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 6	Pelhřimov	st.134/1, st.134/3 (pozemek chráněn bez staveb)	kulturní památka, PR(OP)
33880/3-2876	měšťanský dům	Palackého č.p. 62	Pelhřimov	st.148 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
33996/3-2871	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 32	Pelhřimov	st.49	kulturní památka, PR(OP)
35120/3-2882	měšťanský dům	Poděbradova č.p. 23	Pelhřimov	st.28 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
35611/3-2915	kašna se sochou sv. Jakuba	Masarykovo náměstí	Pelhřimov	3302/2	kulturní památka, PR(OP)
35932/3-2853	zámek	Masarykovo náměstí č.p. 12	Pelhřimov	st.6	kulturní památka, PR(OP)
36855/3-2884	městský dům	Růžová č.p. 36	Pelhřimov	st.57/1, st.57/2	kulturní památka, PR(OP)
37765/3-2878	měšťanský dům	Poděbradova č.p. 18	Pelhřimov	st.18	kulturní památka, PR(OP)
37787/3-2860	měšťanský dům	Děkanská č.p. 9	Pelhřimov	st.3	kulturní památka, PR(OP)
40174/3-2885	měšťanský dům	Růžová č.p. 37	Pelhřimov	st.60	kulturní památka, PR(OP)
41406/3-2886	měšťanský dům	Růžová č.p. 38	Pelhřimov	st.63	kulturní památka, PR(OP)
42244/3-2870	měšťanský dům	Masarykovo náměstí č.p. 31	Pelhřimov	st.46 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
106241	hostinec Stará pošta	Příkopy č.p. 1920	Pelhřimov	st.74/1	kulturní památka, PR(OP)

2. VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 53 ODS. 1) ZÁK. 183/2006 SB.

2.1 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

K návrhu Regulačního plánu MPR Pelhřimov nebyly vzneseny žádné námitky.

2.2 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Uvedeno v textové části odůvodnění regulačního plánu zpracované pořizovatelem.

3. 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

3.1 SOULAD S POŽADAVKY Z ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Městská památková rezervace Pelhřimov je historickým i současným centrem města Pelhřimov. Navazuje na říčku Bělou, je součástí širšího novodobého centra. Hranici tvoří silniční okruh v místech v minulosti zrušených obraných příkopů a valů, kudy vede dnešní hranice Městské památkové rezervace Pelhřimov. Ta kromě středověké struktury zástavby uvnitř hradeb zahrnuje také hradní areál (dnes zámek, divadlo) v západní části a novodobou zástavbu, která vznikla při budování okružní komunikace (ulice Příkopy, Tylova, Solní). Zahrnutí této jedné části zástavby, viditelné z veřejných prostranství, do regulačního plánu městského historického jádra a neregulování druhé strany uličního prostoru, přestože zahrnutého do ochranného pásma MPR, způsobuje dosud zásadní problémy při snaze o zachování kulturních hodnot MPR v širších územních vztazích a při snaze o ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území MPR. Využívání centra města je zároveň přímo závislé na navazující veřejné infrastruktuře, která je přítomna na okruhu, z něhož je napojeno nejen historické jádro skrze navazující veřejné prostory, ale přímo i budovy v MPR u okruhu stojící. Z hlediska koordinace využívání řešeného území by bylo proto vhodné rozšířit řešené území o celý uliční prostor okruhu v rámci rozšířeného území RP MPR.

3.2 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z hlediska Politiky územního rozvoje ve znění aktualizací platné od 1.3.2024 (PÚR) se město Pelhřimov nenachází v rozvojové ose ani oblasti. Vymezené koridory dopravy a elektroenergetiky nezasahují do řešeného území MPR. Vztahují se na něj pouze republikové priority PÚR.

Regulační plán proto rozvíjí veřejnou infrastrukturu a bydlení uvnitř zastavěného území při současném zachování a respektování hodnot území, předcházení prostorově sociální segregaci a zachování a rozvoji společenské funkce centra města. Zároveň brání fragmentaci a zaborům ploch veřejně přístupné zeleně pro využití rekreačního potenciálu. Řeší nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch, přičemž v rámci budoucího využití ploch bude postupováno s ohledem na výsledky posouzení EIA, v případě, že dojde k překročení limitních hodnot zakládajících potřebu zpracování vyhodnocení. Rekultivace opuštěných areálů a ploch se nepředpokládají, neboť nejsou v území přítomny. Jsou však navrženy revitalizace a asanace jednotlivých staveb.

Při konkrétním rozhodování o změnách v území bude přihlíženo zejména k zájmům ochrany kulturních a civilizačních hodnot území. V území bude stejně podrobně dodržován návrh ochrany městské zeleně před záměry do ní zasahující. Před zastavěním jsou chráněny i pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně. Navržené prvky jsou předpokladem k rozvoji cestovního ruchu, dále je zlepšena veřejná infrastruktura s výsledkem příznivějšího životního prostředí uvnitř sídel (emise, hluk,...). Podmínky pro preventivní ochranu území jsou zapracovány do návrhu Regulačního plánu. Území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod se v řešeném území nenachází. Veřejná infrastruktura a zastavitelné plochy parcel v záplavových územích nejsou Regulačním plánem navrhovány. Z hlediska technické infrastruktury jsou voleny technologie zajišťující vysokou kvalitu života, včetně doporučení využívání obnovitelných zdrojů.

Z hlediska Územního rozvojového plánu závazného od 29.10.2024 není řešené území regulačního plánu MPR Pelhřimov dotčeno žádným záměrem.

3.3 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Regulační plán respektuje záměry ZÚR Kraje Vysočina ve znění aktualizací č.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 (dále ZÚR). V Územním plánu Pelhřimov jsou již zohledněny požadavky týkající se stávajících tras a koridorů nadmístního krajského významu v souvislosti se zpřesněním rozvojových os republikového významu, dále také veřejně prospěšná opatření, přičemž žádný z těchto prvků do řešeného území Regulačního plánu nezasahuje.

Na návrh řešení Regulačního plánu se vztahují pouze požadavky vyplývající ze širších vztahů v území, v návaznosti na **Rozvojovou oblast OBk2**, a to z hlediska zásad usměrňování územního rozvoje, přičemž pro řešení Regulačního plánu je relevantní:

d) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Tyto požadavky jsou v Regulačním plánu řešeny, a proto je plní, stejně jako relevantní úkoly pro územní plánování:

c) respektovat požadavky na ochranu městské památkové rezervace Pelhřimov.

3.4 SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Regulační plán nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy ani nemění využití ploch s rozdílným způsobem využití, neboť to je stanoveno platným Územním plánem po změně č.3. Upřesněné funkční využití z hlediska podílu bydlení, ochrany zeleně a omezení motorové dopravy v MPR je zobrazeno v Hlavním výkresu - výkres způsobu využití pozemků, dále je funkční využití včetně návazností zobrazeno ve výkrese širších vztahů.

Územní plán stanovuje pro celé řešené území RGP míru zastavěnosti pozemků na max. 80% (minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 20%). Protože v řešeném území dle regulačního plánu historického jádra města je zastavěnost vyšší, řídí se pouze Regulačním plánem.

Regulační plán je zpracován pro Městskou památkovou rezervaci, kde všechny stavby podléhají povolení stavebního úřadu. Odstupové vzdálenosti dle Stavebního zákona a prováděcích vyhlášek platí dle uvedeného typu zástavby pouze pro rodinný dům, přičemž výjimky jsou možné pouze z vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Proto je doporučeno převedení staveb do jiných kategorií, např. bytových domů, a to většinou podle skutečného stavu, který je již v území dlouhodobě.

4. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO JEHO PŘEPRACOVÁNÍ (§ 69 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA)

4.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Regulační plán je zpracován pro Městskou památkovou rezervaci Pelhřimov jako regulační plán z podnětu nenahrazující územní rozhodnutí. Hranice MPR není Regulačním plánem překročena, ale to by bylo vhodné zejména pro napojení veřejné dopravní a technické infrastruktury do úrovně celých veřejných prostranství vytvářejících okruh kolem historického jádra města včetně částí navazující zástavby tvořící uliční prostor na druhé straně ulic. Pouze v tomto případě by totiž bylo možné řešit požadavek Ministerstva kultury na prověření podmínek pro využití přestavbových lokalit ze Změny č. 2 ÚP s ohledem na jejich umístění k MPR, které nejsou součástí řešeného území RGP. Stejným případem je řešení dopravy v klidu, která může být mimo veřejné prostory historického centra umístěna jediné na parcelách staveb, kde by však ve většině případů došlo k překročení únosnosti jejich využití, nebo na okružních komunikacích, které jsou zahrnuty do řešeného území pouze z poloviny. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou jinak v návrhu splněny.

Regulační plán nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy ani nemění využití ploch s rozdílným způsobem využití, neboť to je stanoveno platným Územním plánem. Regulační plán ale zohledňuje regulativy územního plánu po změně č.3 a zpřesňuje využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch v textové části Územního plánu.

Pozemky jsou vymezovány do navržených Parcel staveb, které jsou tvořeny jednoznačně identifikovatelnými hranicemi v katastru nemovitostí a zahrnují všechny funkčně a prostorově související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb jsou v návrhu splněny. Regulace jsou rozděleny dle vyhlášky na stavby veřejné infrastruktury a stavby ostatní, kterým se věnují jiné kapitoly Regulačního plánu, všechny ale mají stanoveny podrobné podmínky pro upřesněné funkční využití, zahrnující údaje o kapacitě staveb, rozdělení plochy Parcel staveb na zastavěnou, zastavitelnou, omezeně zastavitelnou a nezastavitelnou část, a podmínky pro prostorové uspořádání, zahrnující stanovení uliční a stavební čáry, půdorysné velikosti staveb, podlažnosti včetně podkroví a možnosti půdní vestavby, objemu a tvaru staveb, sklonu (tvaru) střech. Vzdálenosti staveb od hranic pozemků (parcel) a sousedních staveb jsou uvedeny ve Stavebním zákoně a prováděcích právních předpisech (Obecné požadavky na využívání území, obecné požadavky na stavby), z kterých jsou možné výjimky, které Regulační plán připouští a upřesňuje. Regulační plán v grafické části ale zároveň stanovuje přímo části parcel, které lze pro stavby využít včetně konkrétní zastavitelnosti, výšky korunní římsy a hřebene střechy včetně jeho orientace. U stávajících budov Hlavních Regulační plán požaduje dodržení současného tvaru, sklonu střech a výšek hřebenů a výšek korunních říms zakreslených v grafické části a evidovaných ve fotodokumentaci. S ohledem na rozmanitost zástavby MPR proto nestanovuje maximální výškovou hladinu zástavby.

Dále Regulační plán stanovuje podrobnější regulaci střešních krytin, umístění různých zařízení včetně obnovitelných zdrojů, úpravy fasád a prvků na nich, úpravy veřejných prostranství, jejich využití pro reklamu atd. V území MPR jsou vyloučeny alternativní zdroje energie vyjma obnovitelných zdrojů, které jsou v textové části konkretizovány.

Urbanistické a architektonické podmínky na stavby jsou uvedeny ve všech kapitolách Regulačního plánu. Dále jsou stanoveny podrobné podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území včetně zásad pro zachování panoramatu a obrazu MPR.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury jsou v návrhu splněny. Z hlediska dopravy jsou stanoveny obecné podmínky pro zajištění koordinace jednotlivých druhů dopravy ve společném uličním prostoru. V grafické části jsou pak stanoveny konkrétní úpravy.

Vnitřní část náměstí má speciální režim s podmínkou povolení staveb a zařízení (nevyžadujících ohlášení stavebnímu úřadu) městským úřadem Pelhřimov.

Řešení veřejné infrastruktury v Regulačním plánu zahrnuje na rozdíl od Územního plánu komplexní řešení veřejných prostranství včetně dopravní a technické infrastruktury, souvisejících staveb a kompoziční zeleně. Občanské vybavení je naopak regulováno stejně jako ostatní stavby bydlení, výroby,...

Regulační plán vymezuje veřejné průchody a průjezdy v případě nezbytnosti zajištění přístupů k nemovitostem přes parcely jiných vlastníků, případně přístupů do veřejných vnitrobloků. V místech komplikovaných řešení, kde selhávají běžné právní postupy, jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby pro dopravu.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření jsou v návrhu splněny. Regulační plán nepředpokládá vymezení ploch asanací, pouze staveb pro obnovu. Během zpracování Regulačního plánu ale byla zjištěna potřeba vymezení asanací částí staveb kvůli zajištění dostavby proluky (týká se garáží na pozemku 24) anebo ohrožení panoramatu historického jádra města, který je architektonicko-urbanistickou hodnotou (odstranění nástavby budovy č.p. 1802).

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů jsou v návrhu splněny. Návrh regulačního plánu respektuje vyhlášku o technických podmínkách požární ochrany staveb a vyhlášku k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí, neuplatňuje žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci.

Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují nebyly stanoveny.

Dokumentace Regulačního plánu plní požadavky na obsah a rozsah návrhu a odůvodnění textové a grafické části dle zadání. Není vyhotoven pouze Hlavní výkres – výkres regulace střech, neboť je vhodnější regulace střech v souvislostech, které obsahuje sám Hlavní výkres č.1

5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Přijaté řešení Regulačního plánu plní požadavky schváleného zadání (viz předchozí kapitola)

Zároveň řeší soulad Regulačního plánu s Územním plánem, jeho zněním po změně č.3, se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina a s Politikou územního rozvoje. Regulační plán respektuje platné právní předpisy vztahující se k územnímu plánování a stavebnímu řádu.

Urbanistická koncepce se soustředí na koexistenci Územního plánu a Regulačního plánu v jednom řešeném území. Regulační plán proto nezasahuje do koncepce Územního plánu, pouze ji rozvíjí do větší podrobnosti stanovené pro územní rozhodování tak, aby zajistil potřebnou ochranu a jasné mantinely udržitelného rozvoje Městské památkové rezervace.

Parcela stavby je pojem definovaný Regulačním plánem jako všechny prostorově anebo majetkově související pozemky, které tvoří s Hlavní stavbou (budova s číslem popisným, v některých případech zaniklá) jeden celek (musí na sebe navazovat) a vyhodnocují se tedy společně dle podmínek Regulačního plánu (nahrazuje se tedy pojem pozemek dle stavebního zákona přesnějším výrazem potřebným pro zahrnutí všech pozemků do jednotného řešení celého Regulačního plánu, který neřeší novou parcelaci na pozemky, nýbrž regulaci stávajícího středověkého uspořádání MPR Pelhřimov). Parcela stavby je zobrazena ke všem číslům popisným v grafické části Regulačního plánu. Výjimkou je více

čísels popisných na jedné Parcelě stavby např. v případě městských pozemků (areál Zámku, Divadla), kde se uplatňuje pravidlo vyhodnocování všech čísel popisných dohromady k té Parcelě stavby, na které stojí. Katastrální mapa zobrazená v Regulačním plánu je informativním jevem, tedy neobsahuje konečné rozdělení pozemků – tyto mohou být děleny dále, ale pouze při změně vymezení Parcely stavby v Regulačním plánu se mohou změnit stanovené podmínky pro tyto soubory pozemků. (např. pokud dojde ke změně vlastnictví odděleného pozemku, který je součástí jedné Parcely stavby, nelze ho použít k prokazování splnění regulativů u jiné Parcely stavby do doby změny v Regulačním plánu).

Koeficient zeleně, omezení zastavitelnosti ploch parcel, ... jsou další definované pojmy pro stanovení podrobných podmínek Regulačního plánu upřesňující možnosti využití Parcel staveb a veřejné infrastruktury jak plošně, tak prostorově, a to stanovením přípustných a nepřípustných využití, činností, materiálů, způsobů provedení, postupů a dalších podmínek.

Podmínkou Regulačního plánu je zachování staveb Hlavních bez objemových změn, pokud tyto nejsou přímo Regulačním plánem navrženy, což je uplatněno především u proluk a navržených asanací. Změny výšky, objemu, tvaru, pozice říms a otvorů ve fasádách nesmí být směrem do veřejných prostranství u staveb Hlavních povolovány, jsou zde však možné změny Regulačního plánu v rovině přizpůsobení se vedlejším objektům. Stavby Vedlejší mají regulaci volnější a obecně všechny stavby mají určeny podlažnosti, možnosti využití podkroví pro půdní vestavby, a případná nová zástavba pak výšku korunní římsy a výšku hřebene střechy dle konkrétních okolních budov stávajících.

Uliční čára je stanovena jako poloha fasády stavby vyjma podloubí, Stavební čára jako nepřekročitelná stávkami, které nejsou uvedeny v přípustném využití nezastavitelné plochy parcel. Obě mohou překračovat pouze vyjmenované architektonické prvky.

Součástí Regulačního plánu je podrobná regulace dalších prvků střech, fasád, veřejných i neveřejných prostor, veřejné infrastruktury, atd. takovým způsobem, aby byly naplněny požadavky zadání Regulačního plánu a zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů.

STAVBY A PLOCHY URČENÉ K ZASTAVĚNÍ

Regulační plán na plochách Parcel staveb vymezuje nezastavitelnou část, omezeně zastavitelnou část a zastavitelnou část (včetně již zastavěné). Vychází přitom z dochovaných historických map dokladujících vývoj v řešeném území od 19.století do současnosti.

Na základě těchto map včetně případné dochované stavební dokumentace jednotlivých objektů navrhuje Regulační plán pouze jedinou novou zastavitelnou plochu, a to na pozemku domu č.p. 143 v Tylově ulici, která je prokazatelnou prolukou po bývalé zástavbě jiného čísla popisného. Zároveň stanovuje rozsah nové stavby (po odstranění stávajících garáží) maximálně do zastavěnosti mezi bočními fasádami č.p. 143 a č.p. 820 a určené výšky dvou nadzemních podlaží a podkroví se sedlovou střechou navazující na střechu č.p. 820.

Dále se jedná o stavební úpravy domu č.p.41 do podoby více respektující umístění v městské památkové rezervaci. Dohodnuta byla podmíněně možná zastavitelnost (s doložením vizualizací dálkových pohledů k stavebnímu záměru), kdy nesmí být narušeny hodnoty, pro které je území chráněno. Vestavba podkroví je možná za podmínky použití integrovaného prosvětlovacího systému v úrovni střešní krytiny (např. Nebesys) bez negativního ovlivnění kulturně historických hodnot MPR, a to z její jižní (dvorní) strany. Příp. okny do štítu.

V ostatních případech možných dostaveb navrhuje Regulační plán pouze omezenou zastavitelnost Parcel staveb (mimo současně zastavěné části), tzn. pouze stavby vedlejší pouze mimo plochy kulturních památek, pokud nejsou jejich historickou součástí.

Další stavby se mohou realizovat pouze na místech stávající zástavby při zachování objemu a architektonického výrazu Staveb hlavních a při nepřekročení půdorysu a výšky dvou

nadzemních podlaží a podkroví Staveb vedlejších.

Všechny nové stavby v MPR by měly být doloženy historickými fotografiemi, pokud jsou dochovány a měly by být využity pro návrh odpovídající architektonické formy.

Toto se týká i stavebních objektů navržených k revitalizaci – Dům služeb na Palackého č.p. 1736, Obchodní dům Perla na Palackého č.p.1460 a obchodní objekt Palackého č.p. 1802, které vznikly bez respektování historické parcelace a hmotové a půdorysné stopy historické zástavby v 2. polovině 20.století. Přesto je Ministerstvo kultury požaduje zachovat včetně jejich rámcové funkce.

Dům služeb na Palackého č.p. 1736 je zajímavou architektonickou formou, provedenou ve své době kvalitně, a proto je navržen pouze k dílčím úpravám fasád.

Obchodní dům Perla na Palackého č.p.1460 má relativně nízkou architektonickou úroveň, která je však skryta za celoskleněnými uličními fasádami. Ty při vhodné obměně např. za historizující formu směrem do ulice Růžové a moderní formu do ulice Palackého mohou vhodně doplnit současný ráz ulic. V pohledově neexponované části střechy by mohlo vzniknout nové ustupující podlaží.

Obchodní objekt Palackého č.p. 1802 má dvě různé tváře na rohu ulic Palackého a Dr. Kralerta. Zatímco do ulice Palackého je dochováno historické rozvržení fasády, do ulice Dr. Kralerta budova vystupuje obrovským arkýřem a nad ním se tyčící dvoupatrovou nástavbou na střeše domu, která je navržena k odstranění. Arkýř by měl být přiznán jako doplněný prvek, a proto je navrženo odstranění navazujícího přístřešku nad chodníkem a úprava štítu střechy do polovalby.

Všechny navrhované změny v Regulačním plánu se netýkají kulturní památek a jsou podmíněny souhlasem orgánu památkové péče - NPÚ a MěÚ Pelhřimov – úsekem památkové péče.

6. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, BYL-LI REGULAČNÍ PLÁN POSUZOVÁN, SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNÉ STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU DLE ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

V rámci projednávání zadání Regulačního nebyl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů regulačního plánu na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů regulačního plánu na životní prostředí spolu s požadavkem na posouzení vlivu na významné evropské lokality nebo ptačí oblasti, proto není kapitola relevantní.

7. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Návrh Regulačního plánu vychází z platného Územního plánu, který v řešeném území Městské památkové rezervace a okolí vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené pro plnění funkce lesa, a to tak, že žádné důsledky nejsou. Proto není ani součástí grafické části odůvodnění příslušný výkres.

8. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí, proto není kapitola relevantní.