



Hodnocení udržitelného rozvoje města Pelhřimov



FUTURAINVEST s.r.o.
udržitelný rozvoj
urbánní ekonomika

Vít Zeman

**„Spojení bydlení, práce
a rekreace je odpovědí na
soudobé environmentální
otázky“**

(cit. Hustota a ekonomika měst, TACR 2019)



ZPRACOVAL

Ing. Vít Zeman
urbánní specialista
+420 601 372 372
vit.zeman.ji@gmail.com

AUTORSKÝ KOLEKTIV

FUTURAIinvest - Ing. Vít Zeman
Urban Planner s.r.o. - doc. RNDr. Jaroslav Burian, Ph.D.; RNDr. Stanislav Šťastný
TAM architekti s.r.o. - Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová
Grafická úprava - Lucie Davidová

© FUTURAIinvest s.r.o., 2024



Obsah

Úvodní slovo	2
Konkrétní výstupy a užitnost ekonomické analýzy potenciálu území	3
ROZDĚLENÍ NA ZÁKLADNÍ ČÁSTI	
A Stav - úvodní analýza města	6
Sociálně demografický a ekonomický audit města	
B Územní potenciál města	16
Hodnocení kvality života v rámci rozvojových ploch Pelhřimova	
C Ekonomické hodnocení města	54
Posouzení vývoje nákladů a příjmů jednotlivých urbanistických zón, rozvojových ploch a transformačních území města	
D Závěr a doporučení	72
Urbanisticko-ekonomické doporučení dalšího rozvoje města	

Úvodní slovo

V posledních několika letech se na hranici vztahů mezi městy jako suverénními územními správci a na druhé straně developery, jako majiteli částí těchto území, rozvíjí diskuse o korektnosti vzájemné spolupráce. 30 let devalvovaný vztah z jedné i druhé strany se začal vyvíjet.

Oba aktéři vztahu začínají vnímat, že spolupráce přináší pozitiva, a tak přichází i ochota jednat. Bohužel stejně jako u každého mezilidského vztahu i vztah města a developera (investora, stavebníka) odráží celkovou **připravenost** k danému jednání. A právě **připravenost** dost často stojí na jedné straně na morálním charakteru aktérů a schopnosti vnímat veřejný zájem a na straně druhé pak **odbornosti, znalosti a schopnosti vnímat**, resp. interpretovat předkládaná fakta.

V prostředí České republiky neexistuje metodika, ani výuka k pochopení veřejného zájmu a **není dostatek času na načerpání dostatečné odbornosti samospráv**, které mnohdy stojí proti zkušeným týmům developerských společností plných právníků, PR manažerů a kovaných techniků. Z těchto důvodů je diskuse velice nevyrovnaná.

V tomto prostředí proto rychle našla svoji pozici kontribuce, která měla zlepšit vztah (ztransparentnit) mezi oběma aktéry. Bohužel akademický výpočet kopíroval model západních zemí, avšak nedokázal zkopírovat ani legislativu, natož legitimní úroveň přístupu z těchto zemí. Tím se bohužel ona cena (cca 964Kč/m² HPP) stala opravdu spíše sektorovou daní. Navíc je tato částka mnohde i násobně překračována.

Naším cílem je tedy vytvořit základní a troufám si říci dostatečný systém analýzy každého správního území, který přinese komplexní znalost každé samosprávě o **ekonomickém stavu a možnostech (potenciálu) jejího města či obce**. Systém, který bude schopen posoudit každý plánovaný záměr jak vlastní obce, tak i developmentu s ohledem na ekonomické aspekty, ale i udržitelný rozvoj. A navíc **předloží kompetentní otázky i odpovědi**, pro onu již na začátku zmíněnou diskusi mezi aktéry podnikajícími na území města.

To však není vše. Celý systém nastavení udržitelného rozvoje pomůže samosprávám nastavit transparentní určení výše daní svěřených, aniž by se obávali nepříjemného politického důsledku. Umožní vyhodnotit žádosti o změny územního plánu s ohledem na prosperitu obce, aniž by museli politici čekat, že ty špatné plochy snad vyhodí orgány životního prostředí, protože pro konfrontace s žadateli o změny nemá samospráva větší nově dostatek odbornosti.

Náš systém dokáže cca 30-ti leté zkušenosti a poznatky z ekonomické, urbanistické a právní praxe během několika minut předložit pro využití zastupitelstev.

Existuje tak první model, který je schopen jednoznačně popsat vliv dobrého a špatného projektu na vývoj města na i 50 let dopředu. Zároveň je možné kvalitně plánovat města, aby špatná rozhodnutí samospráv nemusel sanovat kontribucí developer. Jsme tedy schopni nastavit transparentní podmínky pro developery opřená o fakta z urbánní ekonomiky.

Každé město může díky poznatkům vycházejícím z principů urbánní ekonomiky ukázat ekonomická, environmentální i sociální fakta a na nich stavět – Pozitiva i negativa spolupráce s developmentem. Vytvořit systém a nastavit legitimitu vztahů nad jasnými čísly.

CELÝ SYSTÉM
NASTAVENÍ
UDRŽITELNÉHO
ROZVOJE POMŮŽE
SAMOSPRÁVÁM
NASTAVIT
TRANSPARENTNÍ
URČENÍ VÝŠE DANÍ
SVĚŘENÝCH, ANIŽ
BY SE OBÁVALI
NEPŘÍJEMNÉHO
POLITICKÉHO
DŮSLEDKU.

UMOŽNÍ VYHODNOTIT
ŽÁDOSTI O ZMĚNY
ÚZEMNÍHO PLÁNU
S OHLEDEM NA
PROSPERITU OBCE.
EXISTUJE TAK
PRVNÍ MODEL,
KTERÝ JE SCHOPEN
JEDNOZNAČNĚ
POPSAT VLIV
DOBRÉHO A
ŠPATNÉHO PROJEKTU
NA VÝVOJ MĚSTA.

VYTVOŘIT SYSTÉM,
KTERÝ JE SCHOPEN
JEDNODUŠE, AVŠAK
VELICE PŘESNĚ
IDENTIFIKOVAT
POZITIVA A NEGATIVA
KAŽDÉ LOKALITY,
URČENÉ ÚZEMNÍM
PLÁNEM PRO ROZVOJ.

Každé město tak může vytvořit kvalitní systém pro rozhodování.

Vytvořit systém, který je schopen vyhodnotit udržitelný rozvoj města s ohledem na:

- ekonomickou efektivitu různých urbanistických řešení, a to na základech pravidel urbánní ekonomiky (provozní a investiční náklady vers. zdroje)
- propojení investičního plánu města a investičních aktivit privátního sektoru na 10 let dopředu a hledat maximální multiplikační efekt pro oba segmenty (zvyšování potenciálu území je přímo úměrná zvyšování kvality života v něm)
- nastavení transparentního systému hodnocení navržených řešení ve prospěch prosperity měst (desítky hodnotících jevů, jasná čísla, maximální odbornost posouzení)

Vytvořit systém, který je schopen jednoduše, avšak velice přesně identifikovat pozitiva a negativa každé lokality, určené územním plánem pro rozvoj. A zároveň jdoucí daleko za pouhé UAP či technické mapy

- systém mapující aktuální pozici (index) území v rámci města na všech úrovních vnímání kvality života v něm a zároveň index definující nedostatky a limity i ona pozitiva v transparentním výstupu
- systém určující ekonomickou efektivitu projektu nejen pro město, ale i investora a zároveň jeho vývoj v čase pro jednotlivé aktéry projektu, včetně uživatelů projektu
- systém, který díky komplexnosti dat, dokáže definovat pozici (reálný, ekonomicky kvantifikovatelný význam) jednotlivých aktérů v projektu

Vytvořit systém, který je schopen edukovat běžnou společnost v otázkách výběru kvalitního bydlení s ohledem na předpokládanou dobu užitnosti. (10-20-50 let)

- dokáže vyčíslit, resp. minimálně definovat veškeré aspekty (výhody) moderního města
- motivuje k zamyšlení nad jednotlivými ekonomickými, sociálními i environmentálními efekty života v rámci města a městské periferie
- zmapuje vývoj lokality s ohledem na investiční plán i předpokládané potenciály všech ploch v okolí. Určí i vývoj ceny nemovitostí

Celý systém se dá implementovat na jakékoli sídlo. Celý systém je schopen umožnit korektní diskusi obou partnerů. Dát jim šanci obhájit si projekt, jeho pozici v rámci města. Bude jednoduše prokazatelné, že dobrý projekt, je pro město opravdu dobrý, a to v celém spektru udržitelnosti a ten špatný pak konkrétně vyčíslitelný. Jakákoliv dohoda pak bude nad závěry z tohoto modelu korektní.

MOTIVUJE K
ZAMYŠLENÍ NAD
JEDNOTLIVÝMI
EKONOMICKÝMI,
SOCIÁLNÍMI I
ENVIRONMENTÁLNÍMI
EFEKTY ŽIVOTA V
RÁMCI MĚSTA A
MĚSTSKÉ PERIFERIE.

Konkrétní výstupy a užítost

Potenciál města

Cílem analýzy potenciálu území je na základě multikriteriální analýzy za využití dostupných, zejména prostorových dat stanovit priority pro koncepční rozhodování o udržitelném rozvoji území na odborné i politické úrovni.

Tedy identifikovat nejvhodnější lokality pro rozvoj města s důrazem zejména na ekonomická, urbanistická, environmentální a technická kritéria a jejich dodržování. Analýza

CÍLEM ANALÝZY
POTENCIÁLU ÚZEMÍ
JE IDENTIFIKOVAT
NEJVHODNĚJŠÍ
LOKALITY PRO
ROZVOJ MĚSTA S
DŮRAZEM ZEJMÉNA
NA EKONOMICKÁ,
URBANISTICKÁ,
ENVIRONMENTÁLNÍ A
TECHNICKÁ KRITÉRIA.

potenciálu je rozdělena na dílčí hodnocená kritéria, díky čemuž je možné posuzovat vhodnost území ve velké míře podrobnosti.

Územní potenciál je definován jako „schopnost území poskytovat určité množství možností a předpokladů pro různé využití s cílem uspokojit potřeby lidské společnosti“.

Modelování územního potenciálu je analytický proces, který určuje vhodnost územní pro konkrétní funkci.

Co hodnotíme

Ve studii hodnotíme územní potenciál pro kategorii bydlení.

Definice: Území určená pro rodinné nebo bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

- dobrá dostupnost občanské vybavenosti a služeb,
- kvalitní životní prostředí a nerušený pobyt,
- možnosti rekreace,
- dostupná veřejná doprava,
- vhodná morfologie terénu,
- napojení na obslužnou komunikaci a její dobrý technický stav,
- napojení na technickou infrastrukturu.

Užitnost

V RÁMCI TEDY
KAŽDÉ PLOCHY
ČI ZÓNY NEJEN,
ŽE VÍME, CO JE, ČI
NENÍ DOSTUPNÉ,
ALE ZÁROVEŇ VÍME
JAK DALEKO ČI
BLÍZKO SE DANÝ JEV
VYSKYTUJE.

Analýza potenciálu území je vztažena k území, zónám a plochám. Tedy znalost, ona multikriteriální vědomost je známa nejen v rámci celého území, ale je konkretizována na jednotlivé urbanistické zóny města. V rámci tedy každé plochy či zóny nejen, že **víme, CO je, či není dostupné, ale zároveň víme JAK daleko či blízko se daný jev vyskytuje**. Převáděno na metry a jeho význam z hlediska prioritizace výběru člověka při volbě požadavků na bydlení můžeme určit i jasnou prioritizaci potřeb obyvatel dané zóny či plochy.

- A. Pokud se budeme věnovat například požadavku výstavby dětského hřiště či mateřské školky či parku nebo chodníku. Jsme jednak schopni mezi sebou určit co je opravdu na prvním místě potřeby dané lokality a k tomu přizpůsobit plánování investic města. Nebo v případě vstupu investora nasměrovat jeho spoluúčast (nefinanční plnění) tímto směrem. **Rozhodování zastupitelstva se tak neděje na základě minoritních skupinek obyvatel, ale potřeb celku, který může být daleko méně slyšet.**
- B. Pro rozhodování o aktivaci území v rámci územního plánu, je znalost potřeb, znalost nedostatku v rámci analýzy potenciálu absolutně zásadní. Není možné rozvíjet lokality s potenciálem kolem 5 bodů. Dlouhodobě to vede k neúnosnému zatěžování městského rozpočtu. Právě znalost potenciálu zón a ploch je jediným transparentním a legitimním odůvodněním pro zamítnutí žádostí o rozvoj města neudržitelným směrem.
- C. Znalost potenciálu jednotlivých zón a ploch je pak absolutně klíčovým podkladem pro výpočet ekonomiky, ekonomické prosperity těchto ploch a zón. Nejde přitom tolik o to, jaký konečný počet bodů ta, která zóna získá. Jde zejména o znalost jevů, které se následně ekonomicky hodnotí. To, že v rámci potenciálu dovodíme přesné plochy

VÝPOČET
POTENCIÁLU JE
JEDNÍM Z KLÍČOVÝCH
ATRIBUTŮ PRO
NASTAVENÍ ZÁSAD
PRO SPOLUPRÁCI
S INVESTORY.
KAŽDÁ ZÓNA MÁ
JINÉ POTŘEBY A
TY JE NUTNO ZNÁT
PŘI DISKUZÍ S
DEVELOPMENTEM.

komunikací, chodníků, zeleně, technických sítí apod., výměry zón a jejich obydlí, pak v rámci ekonomiky znamená možnost tyto veličiny vyjádřit v číslech nákladů na údržbu, návratnost či rentabilitu s ohledem na příjmy.

D. Výpočet potenciálu je jedním z klíčových atributů pro nastavení Zásad pro spolupráci s investory. Znalost jednotlivých zón totiž pomůže zacílit, či konkretizovat požadavky na investory v těchto zónách. Jde přitom jak o koeficienty zlepšení, slevy či naopak nefinanční plnění či investiční příspěvky. Každá zóna má jiné potřeby a ty je nutno znát při diskuzi s developmentem.

Pokud si představíme město jako firmu složenou s X závodů, pak nám nestačí znalost o tom, že celkově (dohromady za celou firmu) máme o něco vyšší příjmy než výdaje (a to pouze díky tlumení sanace vnitřního dluhu). Pokud máme vystupovat s péčí řádného hospodáře, je naší povinností znát, který „závod“ tedy, která zóna města, drží ekonomiku v plusových číslech a která plocha či zóna je naopak minusová a jak konkrétně. Jedině tak je možné „nahodit“ finanční zdraví města.

Je absolutně nemožné tuto znalost sanovat odhadem či zkušeností. Ačkoliv nás architekti již několik desítek let varují před suburbanizací měst, jako destruktivního fenoménu udržitelného rozvoje, tak teprve ekonomové a analytici byli díky konkrétnímu vyjádření této destrukce schopni přimět politiky ke změně způsobu plánování. A opět, pokud chceme měnit plánování je zapotřebí konkrétní znalost jednotlivých zón a ploch v podrobnosti jednotlivých jevů, abychom je mohli postupně opravovat.

POKUD MÁME
VYSTUPOVAT S
PÉČÍ ŘÁDNÉHO
HOSPODÁŘE, JE NAŠÍ
POVINNOSTÍ ZNÁT,
KTERÁ ZÓNA MĚSTA,
DRŽÍ EKONOMIKU V
PLUSOVÝCH ČÍSLECH
A KTERÁ PLOCHA ČI
ZÓNA JE NAOPAK
MÍNUSOVÁ A JAK
KONKRÉTNĚ.

E. Pokud máme takto rozpracovaný potenciál každé zóny a plochy je možné dle aktuálních ekonomických údajů zjistit náklady na klíčové atributy v těchto zónách a plochách. Zároveň je možné proti nákladům postavit i zisky v daných zónách, a to jak na úrovni RUD, tak na úrovni svěřených daní i možných kapitálových příjmů. Přitom nemusí jít pouze o náklady na údržbu ale také o náklady na správu města.

F. Spojením ekonomické znalosti s hustotou obyvatelstva pak můžeme sledovat rozdíl v nákladech a ziscích na jednotlivé zóny. Pokud se navíc město potýká například s problémy s cestovním ruchem, pak právě nákladovost zón a ploch versus nulové zisky z trvale bydlících obyvatel mohou ukazovat na nutnost dlouhodobé spolupráce developmentu na krytí nákladů spojených s provozem města, např.

G. Místního poplatku za připojení na IS, stanovení místního koeficientu daně z nemovitého majetku, či poplatku za zhodnocení pozemku, nebo vyšší spoluúčasti na zhodnocení pozemků v rámci územního plánu apod. Veškerá tato opatření, aby mohla být uvedena do praxe musí mít město jako veřejnoprávní korporace kvalitně odůvodněna. A právě tento systém ekonomické analýzy a potenciálu města je dostatečným a transparentním odůvodněním.

Návratnost těchto analýz při využití všech těchto uvedených příkladů je pak v horizontu týdnů maximálně měsíců.

SPOJENÍM
EKONOMICKÉ
ZNALOSTI S
HUSTOTOU
OBYVATELSTVA PAK
MŮŽEME SLEDOVAT
ROZDÍL V NÁKLADECH
A ZISCÍCH NA
JEDNOTLIVÉ ZÓNY.

A

Výchozí analýza

a možné scénáře vývoje



Úvod - co je Strategický dialog

Především DIALOG!

Nejde tedy o jednostranné předkládání nových a nových interpretací stále stejných dat či datových soustav. Jde o propojení zkušeností odborníků s politickými cíli, které formou územních i strategických plánů město předkládá svým občanům.

Cílem není kritika ani konfrontace jakékoliv práce úřadu či rozhodovací praxe samosprávy. Jde nám především o hlubší pochopení stavu, možného vývoje, ale i souvislostí, které v konečném důsledku znamenají dlouhodobou prosperitu nebo neudržitelný rozvoj.

Přitom v první fázi se soustředíme na mapování aktuální praxe v oblasti územního a strategického plánování, práce s daty či spolupráce města a investorů. Jde o mapování zažitých zkušeností města a dosavadní celkové praxe a hledání vyšší efektivity ve prospěch vyšší kvality života obyvatel města.

Úvodní analýza

Základním posláním je identifikovat a kvantifikovat dostupné údaje, které jsou shromážděné z cca dvaceti letého vývoje města a jsou tedy dostatečně dlouhé, aby se staly trendem. Zároveň nalézt fenomény, které se zásadním způsobem podílí na současné tváři města a současně i možnosti jejich přenastavení pro výsledný maximální efekt udržitelného rozvoje města a pro zvýšení jeho prosperity.

Příroda

Fenomén přírody patří ke každému městu, shodně i u Pelhřimova, proto jsme se zaměřili na analýzu vývoje jednotlivých přírodních složek na území města za posledních 20 let. Z tabulky vývoje za posledních 20 let je patrné, že v rámci správního území města se příroda nijak zvláště nerozvíjela. Zahrady 5 ha, ovocné sady 0 ha. Město ztratilo 100 ha orné půdy, přibýlo 9 ha vodních ploch a 34 ha lesa. Zastavěno bylo 35 ha území.

celková výměra (ha)		2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
PŘÍRODA A KRAJINA	počet částí obce	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	-	-	-	-
	počet katastrů	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	-	-	-	-
	orná půda	4 654,35	4 655,42	4 658,27	4 661,77	4 662,88	4 673,45	4 678,81	4 679,18	4 682,20	4 684,38	4 690,70	4 699,63	4 700,87	4 736,83	4 743,75	4 746,62	4 749,89	4 753,66	4 754,84	4 754,78
	ovocná sady	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71
	zahrady	194,47	194,31	194,04	194,02	193,92	191,87	189,85	189,83	189,64	189,76	189,64	189,68	189,24	188,62	188,72	189,08	189,43	189,59	189,80	189,80
	trvalý travní porost	1 287,39	1 287,72	1 286,30	1 284,80	1 285,70	1 286,97	1 288,69	1 289,37	1 293,40	1 296,20	1 300,71	1 301,63	1 304,09	1 309,15	1 312,34	1 315,68	-	-	-	-
	vodní plochy	134,86	134,94	136,31	136,34	135,80	135,26	134,57	133,95	132,69	132,25	132,30	132,32	132,02	129,66	129,33	129,39	126,20	125,55	125,55	125,61
	lesní pozemky	2 211,75	2 211,06	2 211,12	2 210,84	2 210,50	2 210,55	2 210,20	2 210,52	2 207,13	2 205,35	2 199,99	2 197,94	2 197,23	2 190,60	2 185,95	2 182,51	2 181,92	2 178,59	2 178,66	2 177,09
	ostatní plochy, nema	847,83	847,14	847,59	847,50	846,89	840,87	838,78	837,21	836,22	838,34	831,92	829,01	796,92	795,18	793,81	793,80	795,75	796,17	795,45	795,45
	zastavěné plochy, nádvoří	196,38	194,44	193,36	190,69	190,29	187,05	184,95	184,22	183,63	182,07	174,87	175,60	173,39	172,38	170,40	168,43	166,53	163,85	161,91	160,58

Fenomén č. 1 - Krajina

Příroda je dlouhodobě nástrojem územního plánování opomíjena. Samotné územní plánování zase bylo dlouhou dobu pouze obarvovačem politických a lobbistických přání, které se daleko více soustředili na rozvoj zastavitelných ploch kolem města, než na potřeby přírody a krajiny. Na chvíli aktivované územní studie krajiny zapadly s vyčerpáním dotačních titulů rychle pod stůl, a tak se naše krajina opět dostala do rukou úředníků

kontrolujících si USES a CHKO a nic neříkající hodnocení SEA. Přitom hysterie konání jejich úřadů je namístě a pochopitelná, avšak postrádající jakoukoli koncepci. Pokud tedy koncepcí není zákaz.

Aniž bychom brali do úvahy otázku globální změny klimatu, tak téma přírody a krajiny by mělo být rozhodně vytaženo na stůl. Pokud se příroda bere jako fenomén pro zvýšení atraktivity města jak pro rezidenty, tak možné klienty cestovního ruchu, neměla by práce s krajinou chybět **jak ve strategickém, tak územním plánu. Konkretizace OPATŘENÍ** Pokud je krajina fenoménem, je zapotřebí najít **koncepci její budoucnosti**. Podrobnější plán opatření v rámci města, sociální antropologie, vazba na hranici města, ostatní sídla – suburbanizace.

Územní studie krajiny

Adaptační strategie města

STRATEGICKÝ PLÁN str.16:

Vzhled města, odpočinkové plochy, zeleň apod. je významným faktorem ovlivňující image města pro rozvoj cestovního ruchu. Opatření je tedy také zaměřeno na vytvoření příjemného prostředí hlavně pro návštěvníky centra města a lokalit pro turisty atraktivních.

Opatření E.1.1: Zajištění péče o přírodu a krajinu, o městskou zeleň i MPR. Ochrana přírody a krajiny je spjata s udržením estetického souladu a vyváženosti jednotlivých krajinných prvků s ekonomickým vývojem a kulturním životem lidské společnosti. V souvislosti s klimatickými změnami, extrémním suchem a v důsledku toho probíhající kůrovcovou kalamitou docházelo v posledním roce k velmi intenzivnímu kácení lesů v majetku města a ke vzniku holin, které je potřeba znovu zalesnit. Opatření řeší také péči o městskou zeleň, kterou lze považovat za jeden z klíčových aspektů atraktivity města pro jeho obyvatele i návštěvníky. Podporovány v rámci tohoto opatření mohou být aktivity spojené s vytvářením oddychových zón pro obyvatele města. **Mělo by nadále probíhat posilování přírodní hodnoty území, ochrana stávajících přírodně nejceněnějších území a mimo zastavěné území a lesní celky by pak mělo být preferováno posílení polyfunkčního charakteru krajiny.** Významná je oblast environmentální výchovy, vzdělávání a osvěty, která přináší prevenci ve vztahu k poškozování životního prostředí a je investicí do budoucna, zejména u ekologické výchovy a vzdělávání dětí a mládeže. Právě náklady na prevenci jsou vždy mnohem nižší a efektivnější než následné odstraňování škod na životním prostředí. Město Pelhřimov má vysoký kulturní a turistický potenciál jako městská památková rezervace (MPR) a tím i velkou odpovědnost za její uchování jako kulturní dědictví dalším generacím. Do tohoto opatření lze tedy rovněž zařadit investiční aktivity na ochranu a péči o MPR.

Gymnázium prostranství a promenáda U2

Demografie

Fenomén č. 2 - Stárnutí obyvatel

V rámci demografického vývoje města Pelhřimova sledujeme na 20 leté časové ose nejen vývoj počtu obyvatel, ale zejména jeho rozložení v rámci jednotlivých věkových skupin.

Současně s tímto, pak hodnotíme, jak je Pelhřimov atraktivní pro migraci. Tedy zda jsou salda migrace vyrovnaná či pozitivní/negativní.

Na základě dat pak sledujeme i vývoj počtu obyvatel v jednotlivých ZSJ a to nejen v rámci počtu OB., ale i věku.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
celkem	16 423	15 755	16 012	16 048	16 069	16 105	16 044	16 124	16 149	16 203	16 269	16 318	16 656	16 707	16 741	16 610	16 471	16 462	16 417	16 541
muži	7 898	7 644	7 781	7 815	7 837	7 841	7 798	7 818	7 815	7 851	7 892	7 938	8 116	8 139	8 188	8 105	8 047	8 027	7 998	8 095
ženy	8 525	8 111	8 231	8 233	8 232	8 264	8 246	8 306	8 334	8 352	8 377	8 380	8 540	8 568	8 553	8 505	8 424	8 435	8 419	8 446

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
0 - 14 let	2 462	2 277	2 338	2 331	2 327	2 331	2 285	2 302	2 284	2 269	2 261	2 267	2 313	2 306	2 305	2 347	2 376	2 461	2 557	2 620
15 - 64 let	10 343	9 954	10 181	10 285	10 371	10 473	10 531	10 679	10 826	10 990	11 197	11 359	11 782	11 923	12 057	11 955	11 869	11 803	11 732	11 813
65 a více let	3 618	3 524	3 493	3 432	3 371	3 301	3 228	3 143	3 039	2 944	2 811	2 692	2 561	2 478	2 379	2 308	2 226	2 198	2 128	2 108

Fenomén č. 3 - Identita

Pokud se podíváme na vývoj počtu obyvatel města, tak pozorujeme, že se počet obyvatel za posledních 20 let de facto nezměnil. Rozdíly jsou v maximální míře o necelých 1000 obyvatel. Oproti jiným městům je tento trend jedinečný a je třeba jej sledovat více do hloubky.

V kategorii 0-14 let ubylo 250 (300) dětí. Ubývá velké množství ekonomicky aktivních obyvatel 1500 (2000) obyvatel (20-25%). Naopak razantně přibýlo seniorů 1500 (41%).

Vývoj demografie v jednotlivých věkových kategoriích je naopak oproti jiným zkoumaným městům vysoce proměnlivý a pro město Pelhřimov zásadní v nutnosti změny strategie.

Pokud jsou uvedená čísla takto zásadní je třeba prozkoumat i vývoj migrace.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
živě narození	146	153	155	148	167	159	151	168	146	148	148	164	171	164	183	167	183	155	170	151
zemřelí	175	180	215	167	148	157	150	139	155	141	134	139	138	129	134	125	122	131	147	135
přistěhovali	1 019	372	293	279	307	358	255	266	247	237	248	221	251	279	443	533	409	348	272	309
vystěhovali	322	367	269	281	362	299	336	320	292	310	311	268	335	348	361	436	461	327	419	321
																				19 849

Pokud se podíváme na migraci tak saldo migrace za posledních 20 let je kladné +200 obyvatel. Stejný rozdíl najdeme i v počtu narozených a zemřelých opět je více narozených cca o 200 obyvatel.

ALE

je důležité upozornit, že a prvé veškerý pohyb počtů obyvatel se děje uvnitř věkových skupin a město zásadním způsobem stárne. Za druhé, že celková vysoká vnější migrace společně s přirozeným přírůstkem oslabuje identitu města. (121% obyvatel za 20 let se obměnilo).

To, že mizí ekonomicky aktivní obyvatelé a přibývají obyvatelé v důchodovém věku je problém zejména pro nastavení funkční ekonomiky měst a jeho prosperity.

Posouzení:

1.migrace obyvatel vers. Identita

(121% ob ztratilo či přijalo identitu města za 20 let) – 5 volebních cyklů) vítání občánek

2. výstavba a urbanistická struktura vers. Ekonomika

– kam přichází, staví, kupují, kde bydlí?

3. město přátelské rodinně a hustota sídelní struktury

– dítě jako ohrožený a nevnímaný druh

Fenomén č. 5 - Hustota obyvatel

ID	NAZEV	VYMERA	zastavěné území	POC OB 23	ELEKTRO_M	PLYNOVOD	RUD_TIS	zastavěné území	HUSTOTA	ROZVOJ POČET	POČET B	ROZVOJ	KOEF. INV.PR.
1	Skrýšov	3327553	187936	181	11688	1509,7		409979	4,41	844	313		2,57
2	Starý Pelhřimov	4438780	295439	328	15683,4	7130,4		623283	5,26	1230	456		2,52
3	Jelcovy Lhotky	1594932	26125	16	3248,3			150424	1,06				2,72
4	Kocourovy Lhotky	613545	50315	6	494,1			161464	0,37	398	147		2,57
5	Strměchy	3929324	199736	170	10728			164904	10,31	242	90		2,52
6	Čakovice	3246290	112589	49	7416,3	1770,1		32574	15,04	32	12		2,72
7	Vlásenice-Drbohlavy	3793211	125799	46	4393,3			385612	1,19	918	340		2,62
8	Hodějovice	3825778	137166	62	8146,9	716		354641	1,75	825	305		2,57
9	Benátky	2408059	66533	25	3842,1			510859	0,49	1252	464		2,47
10	Houserovka	2430032	117678	52	5269,6			901307	0,58	2201	815		2,67
11	Janovice	3451583	147544	69	6176,7			12748	54,12	-37	-14		2,47
12	Ostrovce	2422091	57911	11	2361,7			34395	3,20	75	28		2,57
29	Na obci	537050	498833	696	14264,6	4081,4		237523	29,30	-102	-38		0,87
30	Nemocnice	69858	69858	2	1076,5	45,3		21032	0,95	51	19		0,77
31	Hodějovická	601530	359516	563	18160,8	4957,4		237439	23,71				0,92
32	Svatá Anna	2967157	163485	27	24203,3	3327,7		555048	0,49				2,37
33	Na výsluní	665146	503091	1240	24138,7	10653,6		661465	18,75				1,12
34	Průběžná-Křemešnická	440680	393227	786	13526,2	4026,9		654887	12,00	851	315		0,72
35	Průmyslová zóna Lhotka	1137507	634864	15	13166,9	4583,3		253021	0,59				2,12
36	Průmyslový obvod	1525092	1411251	306	22825	5731		272131	11,24				2,12
37	Maštálka	3564710	264263	35	22661,8	2061,2		156991	2,23				2,72
38	Lejšovka	2286401	40999	12	5177,6	2773		135267	0,89				2,42
39	Sídlíště Pražská	337747	334509	4567	17149,8	5823,2		147038	310,60				0,12
40	U Polního Dvora	430561	203735	491	10074,2	4545,4		78164	62,82				1,47
41	Vlásenice	4154621	141278	104	6048,2			88131	11,80	116	43		2,77

Socio-ekonomická analýza

Odchod ekonomicky aktivních obyvatel se bohužel propisuje i do socio-ekonomického prostředí města. Dochází ke změně počtu podnikajících subjektů. Město se začíná vyvíjet jiným směrem než doposud. Ubývá subjektů ve stavebnictví a velko a maloobchodu, naopak narůstá počet subjektů v zemědělství.

Pozitivní je pak nárůst u subjektů ve vzdělání, sociální a zdravotní péči a vysoký nárůst zaznamenává kulturní a rekreační činnost.

Za zmínku (pro rozvoj cestovního ruchu) stojí i počet subjektů ubytování a stravování, který se 15 let nezměnil.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
A Zemědělství, lesnictví, rybářství	231	231	226	214	202	193	188	180	161	162	181	185	184	172
B+E průmysl celkem	502	483	475	475	469	462	442	456	454	461	479	499	504	499
F Stavebnictví	486	489	522	517	518	530	537	537	537	543	540	544	544	506
G Velkoobchod a maloobchod	787	817	840	886	917	936	910	917	881	886	983	997	1 026	1 070
H Doprava a skladování	101	95	97	93	89	87	89	89	91	84	91	97	100	95
I Ubytování, stravování a pohostinství	170	173	176	176	177	174	166	168	164	162	170	170	170	171
O Všeobecná správa a obrana, povinné sociální	24	24	24	24	24	24	24	25	24	24	24	22	25	24
P Vzdělávání	91	89	88	82	76	76	73	68	68	71	67	69	69	71
Q Zdravotní a sociální péče	60	59	56	57	53	51	52	62	57	57	53	54	53	55
R Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	124	124	122	115	107	103	97	102	98	97	95	91	89	88

Město přátelské rodině, město přátelské dětem

Jeli nějaká politika opravdu pro udržitelný rozvoj města a posílení jeho identity skutečně smysluplná pak je to rozhodně politika města přátelského rodinně či města přátelského dětem. Výzkumy z celé Evropy potvrzují mnoho pozitiv, která tato politika přináší. Od zlepšení sociálních vztahů, přes zvýšení bezpečnosti až po pozitivní ekonomické výsledky.

Nicméně, aby se tyto efekty naplnili, je třeba naplnit mnoho indikátorů.

- a. urbanismus a veřejná prostranství
- b. organizace dopravy
- c. sociální programy a práce na školách (MŠ a ZŠ)

Výsledky, které tato práce přináší a jsou dostupné v rámci práce například ing.arch. Miriam Petrik PhD. Jsou jedinečné. Dánsko, Nizozemí, Švédsko! Viz „Město přátelské dětem“.

Bytová výstavba

Bytová výstavba **dle intenzity a urbanistické struktury** indikuje dva základní parametry města. Samozřejmě jeho stávající **atraktivitu**, a to na jednotlivých pilířích udržitelného rozvoje (environmentální, ekonomický, sociální, kulturní) a jednak jeho **potenciál** pro budoucí vývoj. Není přitom pravda, že se jedná vždy o přímou úměru.

Mnohé z obcí, které nyní vykazují pozitivní atraktivitu se nedočkají zvyšujícího se potenciálu v budoucím vývoji. Tento způsob vývoje je typický právě pro suburbanizační pásy kolem větších měst.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
celkem	46	232	79	14	13	13	60	13	23	12	47	33	143	87	37	37	44	34	49	26
v nových rodinných	27	17	8	12	12	12	12	13	13	11	24	32	42	16	16	23	22	19	18	13
v nových bytových domech	16	209	42	2	-	-	11	-	10	-	23	-	14	67	18	11	17	11	24	10

Město Pelhřimov za 20 let: 1042 bytů

Průměrné tempo výstavby je tedy **52 BJ/rok**. Přičemž podíl bytové výstavby v rodinných domech a bytových domech je zhruba 20/30 za rok. Tato intenzita je rozhodně vyšší než u většiny měst, které jsme doposud analyzovali a byli obdobné velikosti jako Pelhřimov.

Písek 20 BJ/rok, Žďár nad Sázavou 23 BJ/rok, Rokycany 34 BJ/rok, Příbram 26 BJ/rok, Velké Meziříčí 35 BJ/rok

Pro další práci je třeba analyzovat umístění ploch pro rozvoj, transformačních území a proluk města s ohledem na potřebu reurbanizace a zajištění funkční urbanistické struktury. Zároveň zajistit ekonomické hodnocení navrhovaných ploch s ohledem na příjmy a náklady jednotlivých zón a ploch. Přitom intenzita zástavby se nerovná automatickému zvyšování potenciálu území a jeho prosperity.

Fenomén č. 4 - Struktura bydlení

Územní plán a funkce Bydlení

V rámci územního plánu je schváleno:

- **876 825 m²** ploch pro bydlení z toho
- **782 171 m²** ploch pro bydlení individuální
(Rezervy 147 000m² v místních částech, 113 000m² v centrální části)
- **94 654 m²** ploch pro bydlení hromadné

Z výše uvedeného vyplývá, že dle současné intenzity výstavby by se v Pelhřimově **za 69 let** postavilo **695 RD a 2 923 BJ** v bytových domech. Dohromady by to znamenalo **3 618 BJ**.

Dle současných trendů měřených za posledních 20 let by to v rámci demografické struktury znamenalo následující:

V Pelhřimově by žilo 18 500 obyvatel (redistribuce a m² obytné plochy na obyvatele by se pomalu naplnili, ekonomická situace a politika města bude nutit obyvatele města stát se rezidenty).

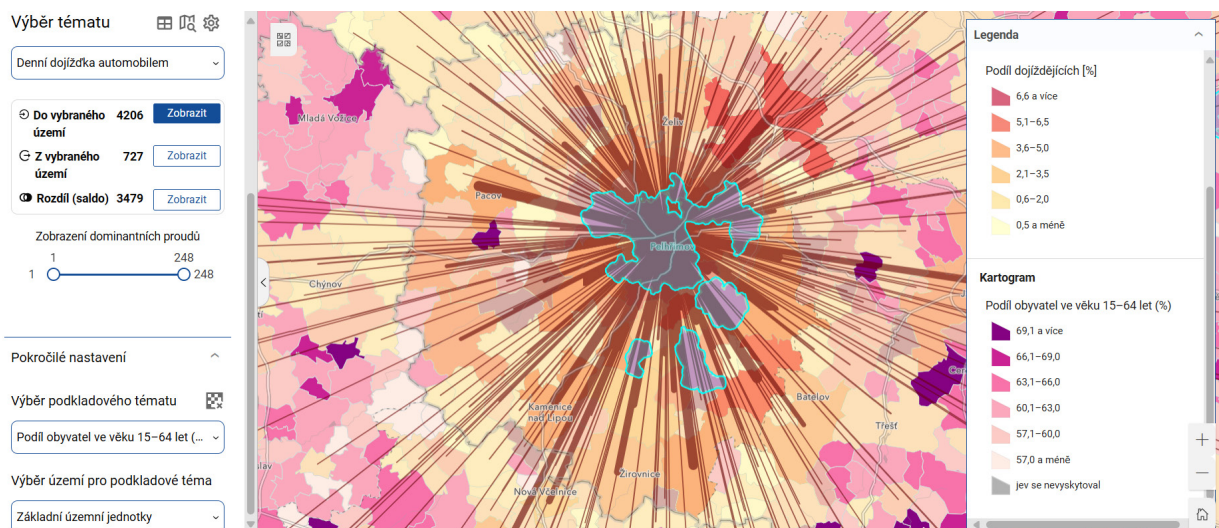
Věková struktura bude :

Věk 0-14:	1 922 dětí
Věk 15-65:	8 160 ekonomicky aktivních obyvatel
Věk 65+:	8 418 seniorů

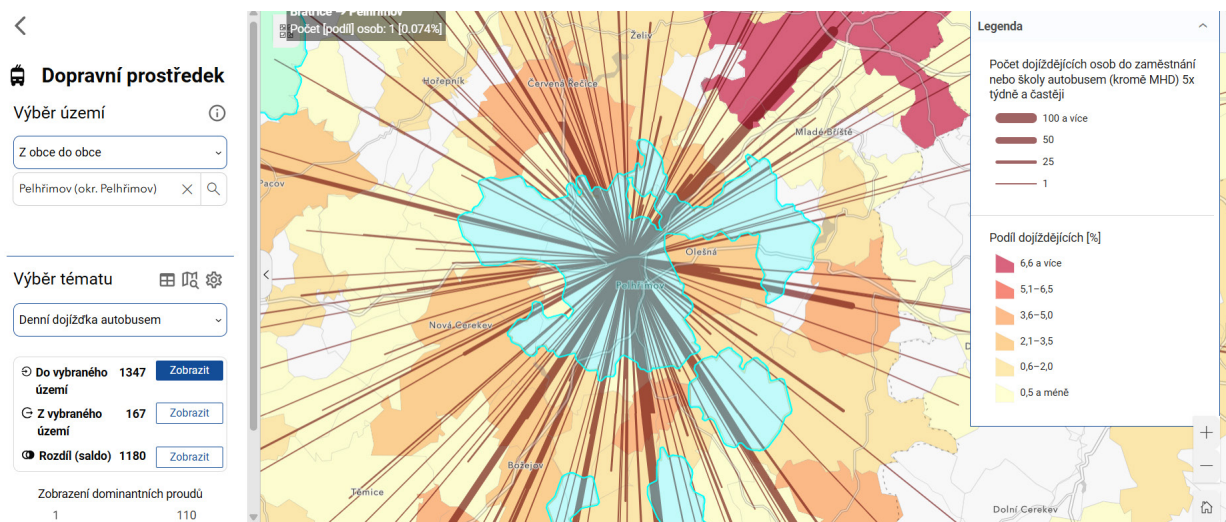
Pracovní migrace

Denní dojíždka automobilem do zaměstnání

- **4 206** zaměstnanců přijede do Pelhřimova (do průmyslové zóny v Jihlavě 2 400)

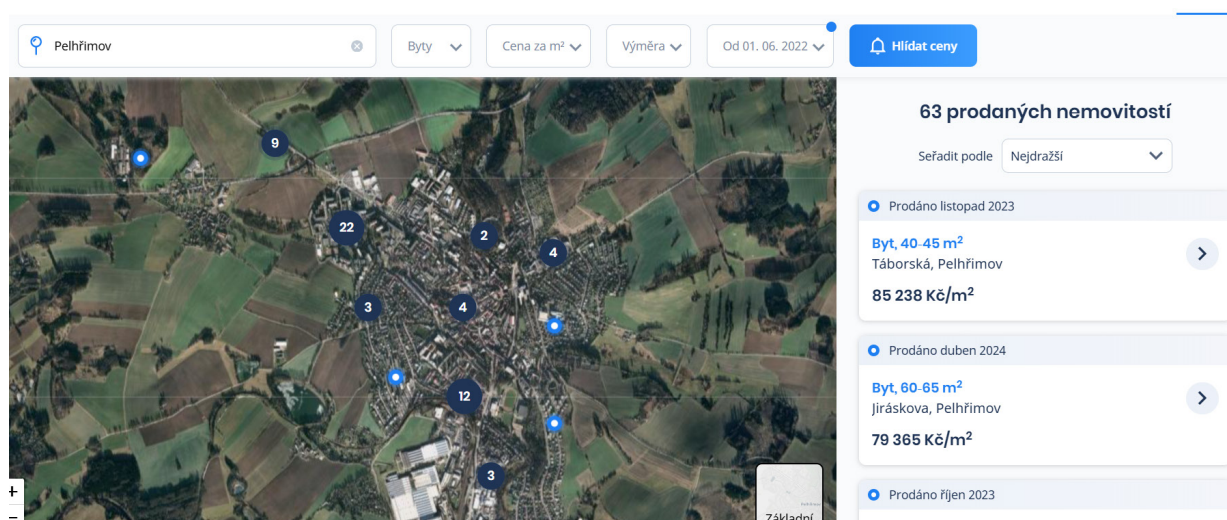


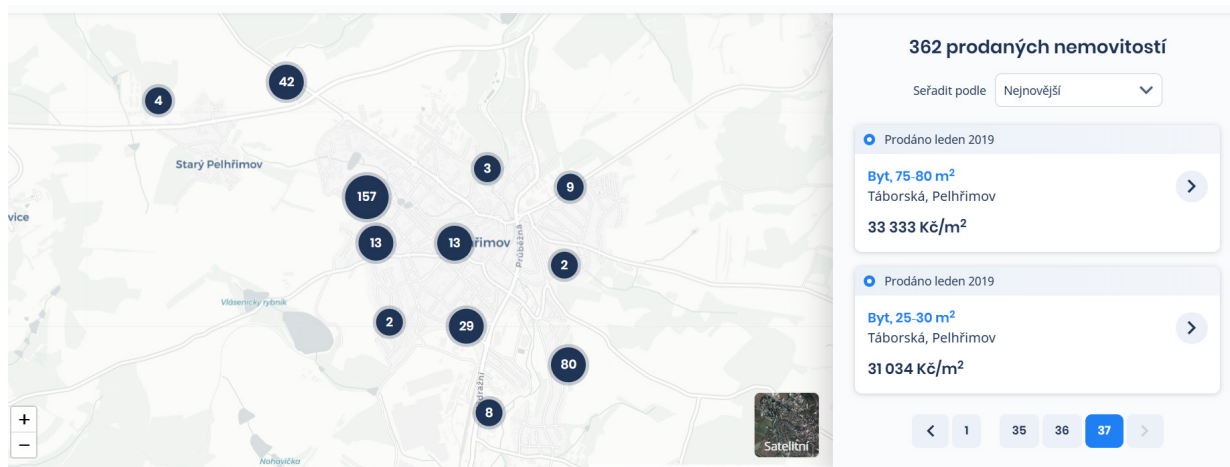
Denní dojíždka autobusem do zaměstnání a škol - 1 347 lidí přijede autobusem do Pelhřimova



Trh s nemovitostmi

- Za posledních 5 let se prodalo 362 bytů
- Nejvyšší ceny dosahovaly částky 85 tis.Kč/m²





- Za posledních 5 let se prodalo 362 bytů
- **Nejvíce bytů se prodávalo v ulicích Lipická, Habrová 60 tis.Kč/m²**
- Za posledních 5 let se postavilo 371 BJ
- Nejvyšší ceny dosahovaly částky 80 tis.Kč/m²

Trh je připraven na vstup developera.

Developer zde má zdravé podmínky pro výstavbu = **Fenomén č. 6 - Zdravé podmínky pro investiční výstavbu**

Doporučení

- Územní studie krajiny a změna urbanistické koncepce
- Aktualizace strategie města (senior a MPD)
- Ekonomické hodnocení města
- Proinvestiční zásady pro spolupráci s investory
- Revize územního plánu – ochrana a právní garance
- Mapa pro investory, nastavení MK daně z nemovitostí
- Posílení identity města (propojení na bod 1, MPD)

Fenomény a trendy

1. Příroda a krajina

Pokud má být příroda a krajina jednou s kvalit, které město nabízí svým obyvatelům, musí dojít k jejímu **cílenému a koncepčnímu plánování, a to vše ve vazbě na územní plánování, hospodaření v krajině, soc. antropologii místa a identita města.**

2. Stárnutí obyvatel

Silný odliv ekonomicky aktivních obyvatel (rezidentů) a s tím spojené snížení podnikatelských subjektů, snižuje potenciál i možnou prosperitu města. Zároveň dramatický nárůst seniorů bude mít vliv na rozvoj města a jeho strategii. Bohužel s tímto fenoménem nepracuje ani strategický, ani územní plán.

3. Identita

Značně silná migrace a způsob zástavby, zejména pak její hustota i urbanistická struktura neumožňují posilování identity a sousedských vztahů, to vede k nutnosti zvýšených finančních nároků na kulturní společenské akce a neumožňuje přirozené aktivity obyvatel v rámci jednotlivých bloků či ulice. Plošně značně rozlehlá průmyslová zóna a tedy velký počet zaměstnavatelů ukazuje na silný denní dojezd zaměstnanců z okolních obcí. Pokud město nedokáže tyto zaměstnance ubytovat v rámci centra města, bude jednak vymírat a jednak se bude sociální prostředí zhoršovat. To následně povede i k vnitřní migraci na periferie, což povede k ekonomické destrukci městského rozpočtu.

4. Struktura bydlení

Opět je důležité upozornit, že struktura a hustota zástavby neumožňuje dlouhodobě počítat se zvyšováním příjmů RUD, který se bude navíc uměle snižovat zásahy vládní politiky. Rozdíl mezi potřebou obyvatel a příjmy z RUD, tak začnou pomalu vyvolávat deficit v městském rozpočtu.

5. Hustota obyvatel

Stávající hustota 19 ob/ha neumožňuje zdravý a bezpečný a hlavně udržitelný rozvoj centra města.

6. Město přátelské dětem

Příroda a podpora dětí ve městě jsou zásadní atributy pro prosperitu města, přesto obojí bývá v pozadí kvalitního plánování, doporučujeme analyzovat kvalitu přístupu k obou složkám. V rámci ani strategie ani územního plánu ani jednotlivých územních studií není nic co by tento negativní, resp. nulový přístup změnilo k lepšímu. Přitom je to základní strategie každého moderního města.

B

Územní potenciál Pelhřimova



Úvod

CÍLEM ANALÝZY
POTENCIÁLU
JE NA ZÁKLADĚ
MULTIKRITERIÁLNÍ
ANALÝZY
VYHODNOTIT
POTENCIÁL ÚZEMÍ
PRO BYDLENÍ.

Tento dokument je součástí analýzy „Územní potenciál Pelhřimova“. Jejím cílem je vytvořit hodnocení na základě multikriteriální analýzy za využití dostupných, zejména prostorových dat stanovit priority pro koncepční rozhodování o udržitelném rozvoji území na odborné i politické úrovni.

Cílem analýzy potenciálu je na základě multikriteriální analýzy vyhodnotit potenciál území pro bydlení. Tedy identifikovat nejvhodnější lokality pro rozvoj města s důrazem zejména na environmentální kritéria a jejich dodržování. Analýza potenciálu je rozdělena na dílčí hodnocená kritéria, díky čemuž je možné posuzovat vhodnost území ve velké míře podrobnosti.

Zpracovatel:



Urban Planner s. r. o.
Kaštanová 1055/14
779 00 Olomouc
www.urbanplanner.cz
info@urbanplanner.cz

Autorský kolektiv:

doc. RNDr. Jaroslav Burian, Ph.D.
RNDr. Stanislav Šťastný
duben 2024

Metoda zpracování

Územní potenciál je definován jako „schopnost území poskytovat určité množství možností a předpokladů pro různé využití s cílem uspokojit potřeby lidské společnosti“. Modelování územního potenciálu je analytický proces, který určuje vhodnost území pro konkrétní funkci.

Hlavním cílem analýzy je identifikace lokalit vhodných pro bydlení, s důrazem na dodržování environmentálních limitů.

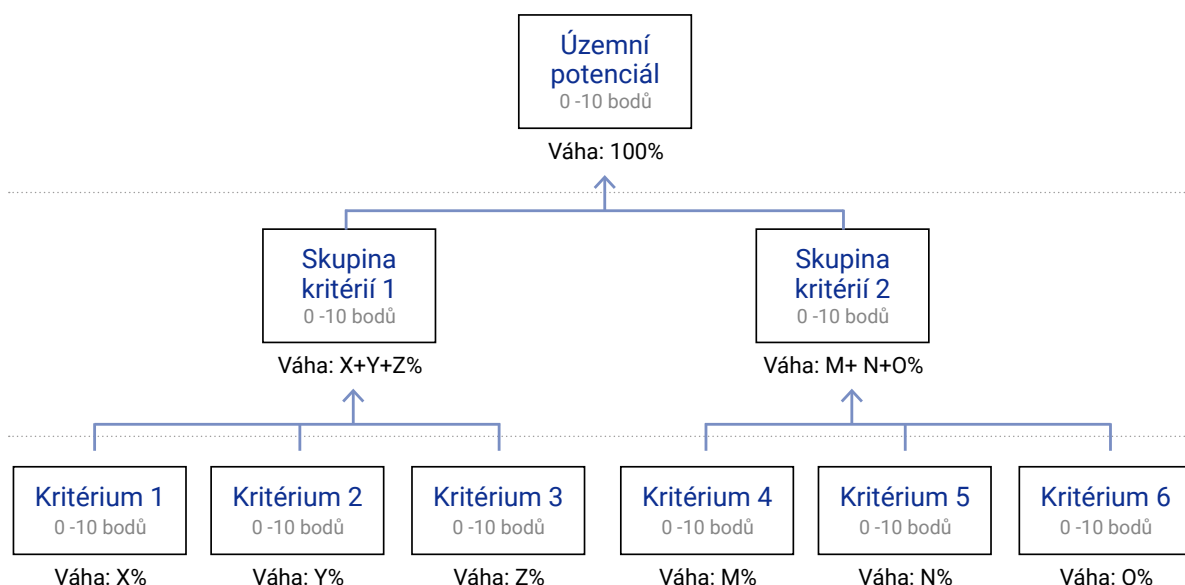
Pro hodnocení územního potenciálu bylo využito **multikriteriální analýzy**. Multikriteriální analýza vychází z konsenzu nebo arbitrárního úsudku o významnosti jednotlivých jevů ve vzájemném porovnání. Protože pracuje s velmi různorodými vstupy, lze stanovit významnost těchto vstupů pouze bodováním jejich významu různými aktéry procesu. Objektizace multikriteriální analýzy se zpravidla dosahuje tím, že se na stanovení vah podílí co největší počet kvalifikovaných expertů a jejich subjektivní hodnocení se statisticky zpracuje, přičemž se eliminují výrazně odchylná hodnocení apod.

Hodnocení územního potenciálu pomocí multikriteriální analýzy lze rozdělit do 3 úrovní hodnocení:

- **Územní potenciál** je poslední fází hodnocení a tedy hlavní výstup multikriteriální analýzy. Hodnocení výsledného územního potenciálu je postaveno na principu kombinace hodnocení kritérií. Tedy vážený součet bodů za jednotlivá kritéria. Teoretické maximum 10 bodů nastane v případě, kdy je v lokalitě identifikován optimální přínos všech faktorů. 0 bodů znamená, že v lokalitě nebyl identifikován žádný přínos.
- **Skupiny kritérií** jsou stanoveny na základě odlišných vlastností jednotlivých kritérií.
- **Kritéria** představují vlastnosti skupin a jedná se o jednotlivé faktory mající vliv na vý

HLAVNÍM CÍLEM
ANALÝZY JE IDEN-
TIFIKACE LOKALIT
VHODNÝCH PRO
BYDLENÍ, S DŮRAZEM
NA DODRŽOVÁNÍ
ENVIRONMENTÁL-
NÍCH LIMITŮ.

sledný potenciál území. Vznikají parametrizací vlastností jevů v území. Kritéria jsou faktory, které vyjadřují technické podmínky zástavby a kvality území, které lze přesně číselně vyjádřit. Přinášejí přínos územnímu potenciálu. Kombinace kritérií jsou řešeny vážením, přičemž součet vah všech kritérií odpovídá 100 %. Pro jejich kalibraci byla využita expertní metoda rozhodování, tzv. **Analytický hierarchický proces (AHP)**. Na každé úrovni hierarchické struktury jsme použili **Saatyho metodu** kvantitativního párového porovnání. Pomocí subjektivních hodnocení párového porovnání pak tato metoda přiřazuje jednotlivým faktorům kvantitativní charakteristiky vyjadřující jejich důležitost. Expert porovnává každou dvojici faktorů a velikost preferencí zapisuje do Saatyho matice. Výsledkem kombinace kritérií je výsledná hodnota celé třídy. Na výsledné kalibraci vah se podíleli odborní konzultanti.



Kategorie

Ve studii hodnotíme územní potenciál pro kategorii bydlení.

Definice: Území určená pro rodinné nebo bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

- dobrá dostupnost občanské vybavenosti a služeb,
- kvalitní životní prostředí a nerušený pobyt,
- možnosti rekreace,
- dostupná veřejná doprava,
- vhodná morfologie terénu,
- napojení na obslužnou komunikaci a její dobrý technický stav,
- napojení na technickou infrastrukturu.

Kritéria potenciálu

Skupina kritérií	Kritérium	Váha
Majetkové vztahy	Vlastnictví parcely	5,8 %
	Počet vlastníků parcely	2,5 %
Životní prostředí	Čistota ovzduší – Imise PM10	0,5 %
	Čistota ovzduší – Imise PM2,5	0,5 %
	Čistota ovzduší – Imise NO ₂	0,5 %
	Čistota ovzduší – Imise BaP	0,5 %
	Potencionální hluková zátěž	2,9 %
	Zastoupení ploch zeleně	3,0 %
	Koncentrace výroby	11,8 %
Veřejná doprava	Dostupnost zastávky městské hromadné dopravy	7,8 %
	Dostupnost stanice nebo zastávky železniční dopravy	2,8 %
Občanská vybavenost	Dostupnost gastro služeb	1,2 %
	Dostupnost prodejny potravin	4,7 %
	Dostupnost mateřské školy	3,5 %
	Dostupnost základní školy	4,9 %
	Dostupnost zdravotnické péče	1,8 %
	Dostupnost lékárny	1,8 %
Rekreace	Dostupnost dětského hřiště	2,9 %
	Dostupnost sportoviště	2,8 %
Morfologie terénu	Intenzita slunečního záření	1,8 %
	Členitost okolního terénu	3,5 %
Dopravní infrastruktura	Vzdálenost obslužné komunikace	5,4 %
Technická infrastruktura	Vzdálenost vodovodu	5,8 %
	Vzdálenost plynovodu	2,1 %
	Vzdálenost kanalizace	5,8 %
	Vzdálenost elektra	2,6 %
	Vzdálenost teplovodu	3,5 %

Omezení potenciálu

Míra omezení	Omezení	Zastoupení v území	Zastoupení v plochách pro rozvoj
Bez omezení	5. třída ochrany půdy	12,3 %	13,1 %
	Archeologické naleziště - II. kategorie	2,3 %	6,3 %
Mírně omezující	4. třída ochrany půdy	3,5 %	0,7 %
	Ochranné pásmo národní kulturní památky	20 %	74,9 %
	Poddolované území	0,7 %	0 %
Středně omezující	3. třída ochrany půdy	26,5 %	29,1 %
	Ochranné pásmo silnice 1. třídy	1,4 %	3,4 %
	Ochranné pásmo silnice 2. třídy	0,4 %	0,1 %
	Ochranné pásmo silnice 3. třídy	0,4 %	0,1 %
	Ochranné pásmo železnice	1,4 %	0,9 %
	Památková rezervace	0,1 %	< 0,1 %
	Prudký svah nad 10°	8,7 %	6,6 %
Významně omezující	2. třída ochrany půdy	3,3 %	9,5 %
	Bezpečnostní pásmo katodové ochrany	0,6 %	4,9 %
	Bezpečnostní pásmo objektu na plynovodní síti	< 0,1 %	< 0,1 %
	Ochranné pásmo elektrického vedení VN	1,5 %	5,4 %
	Ochranné pásmo katodové ochrany	0,2 %	1,2 %
	Ochranné pásmo lesa	16 %	5,6 %
	Ochranné pásmo objektu na elektrické síti	< 0,1 %	0,1 %
	Ochranné pásmo objektu na plynovodní síti	< 0,1 %	< 0,1 %
	Ochranné pásmo vodovodu	< 0,1 %	0,1 %
	Pásmo hygienické ochrany 2. stupně	4 %	0,2 %
	Pásmo hygienické ochrany 3. stupně	100 %	100 %
	Významný krajinný prvek ze zákona	23,2 %	0,4 %
	Záplavové území Q ₅₀₀	2,2 %	1,8 %

Míra omezení	Omezení	Zastoupení v území	Zastoupení v plochách pro rozvoj
Vylučující	1. třída ochrany půdy	30,9 %	47,3 %
	Aktivní zóna záplavového území	1,8 %	0,6 %
	Dobývací prostor	0,5 %	0 %
	Chráněné ložiskové území	0,7 %	0 %
	Les	23,2 %	0,4 %
	Lokalita výskytu zvláště chráněných druhů	0,1 %	0 %
	Lokální biocentrum	4 %	0,1 %
	Lokální biokoridor	2 %	< 0,1 %
	Nadregionální biokoridor	0,1 %	0 %
	Ochranné pásmo elektrického vedení VVN	0,2 %	0,8 %
	Ochranné pásmo přírodní rezervace	0,1 %	0 %
	Pásmo hygienické ochrany 1. stupně	0,2 %	0 %
	Přírodní rezervace	< 0,1 %	0 %
	Regionální biocentrum	1,3 %	0 %
	Regionální biokoridor	1,5 %	0 %
	Vodní plocha	0,8 %	0,1 %
	Významný krajinný prvek registrovaný	0,3 %	0 %
	Záplavové území Q20	1,9 %	1,2 %
	Záplavové území Q5	1,5 %	0,2 %
	Zastavěná plocha	1,4 %	4,6 %
	ZÚR – dopravní infrastruktura – silniční	1,2 %	0,5 %
	ZÚR – technická infrastruktura – elektroenergetika	6,5 %	7,9 %

Kritéria

Kritéria jsou faktory, které vyjadřují technické podmínky zástavby a kvality území, které lze přesně číselně vyjádřit. Přinášejí přínos územnímu potenciálu.

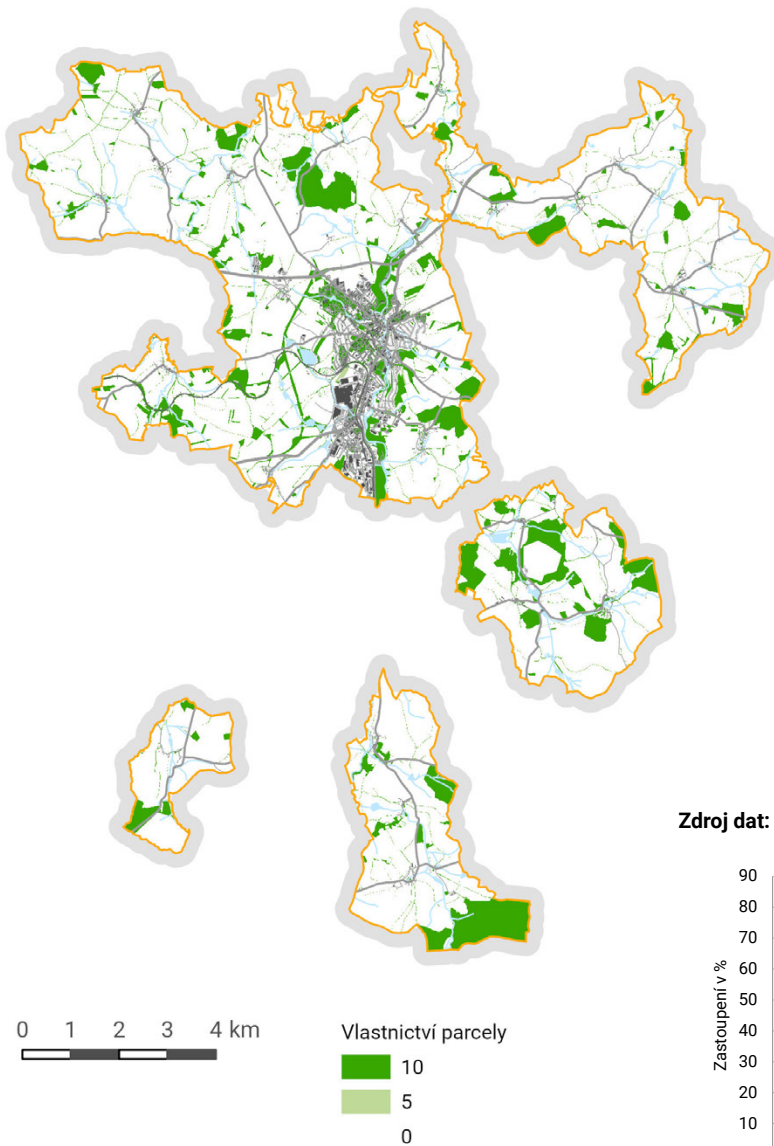
Pro hodnocení kritérií používáme bodový systém. Rozmezí bodů se pohybuje mezi 0 až 10. Bodová hodnota jevu 0 znamená nulový přínos územnímu potenciálu, naopak bodová hodnota 10 představuje optimální stav. Níže je uveden seznam všech kritérií s popisem systému hodnocení.

Majetkové vztahy

1) Vlastnictví parcely

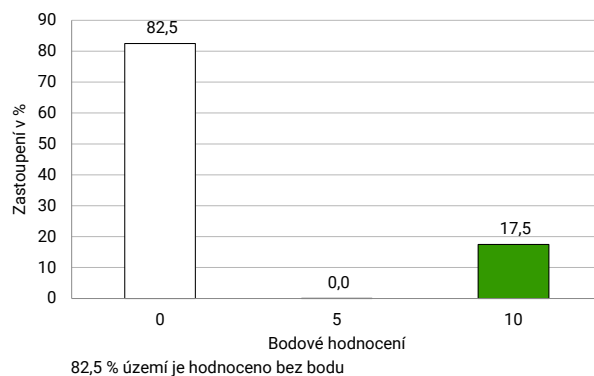
Popis: Vlastnictví pozemku městskou částí, městem, samosprávným krajem nebo státem výrazně urychluje a zjednodušuje možnost realizace výstavby. Vlastnictví jiným subjektem je z pohledu města pro další investice výrazně složitější.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme na základě informací převzatých z katastru nemovitostí – informace o vlastníku parcely. Hodnotíme, zdali je parcela v úplném nebo částečném vlastnictví majetku města, kraje nebo státu.



Bodová hodnota	Vlastnictví parcely
10	parcela je celá ve vlastnictví majetku města, kraje nebo státu
5	parcela je částečně ve vlastnictví majetku města, kraje nebo státu
0	parcela není ve vlastnictví majetku města, kraje nebo státu

Zdroj dat: ČÚZK – Registr nemovitostí, 2024



2) Počet vlastníků parcely

Popis: Počet vlastníků pozemku výrazně ovlivňuje jeho možné využití. S rostoucím počtem vlastníků klesá vhodnost pozemku pro jeho další využití.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme na základě informací převzatých z katastru nemovitostí - počtu vlastníků parcely.



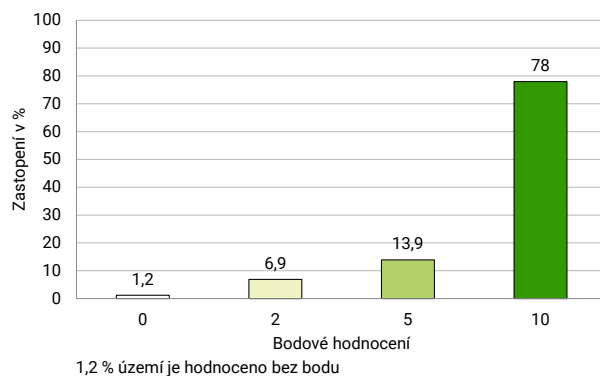
0 1 2 3 4 km

Počet vlastníků parcely



Bodová hodnota	Počet vlastníků
10	1 vlastník
5	2 vlastníci
2	3-5 vlastníků
0	> 6 nebo nezjištěno

Zdroj dat: ČÚZK – Registr nemovitostí, 2024

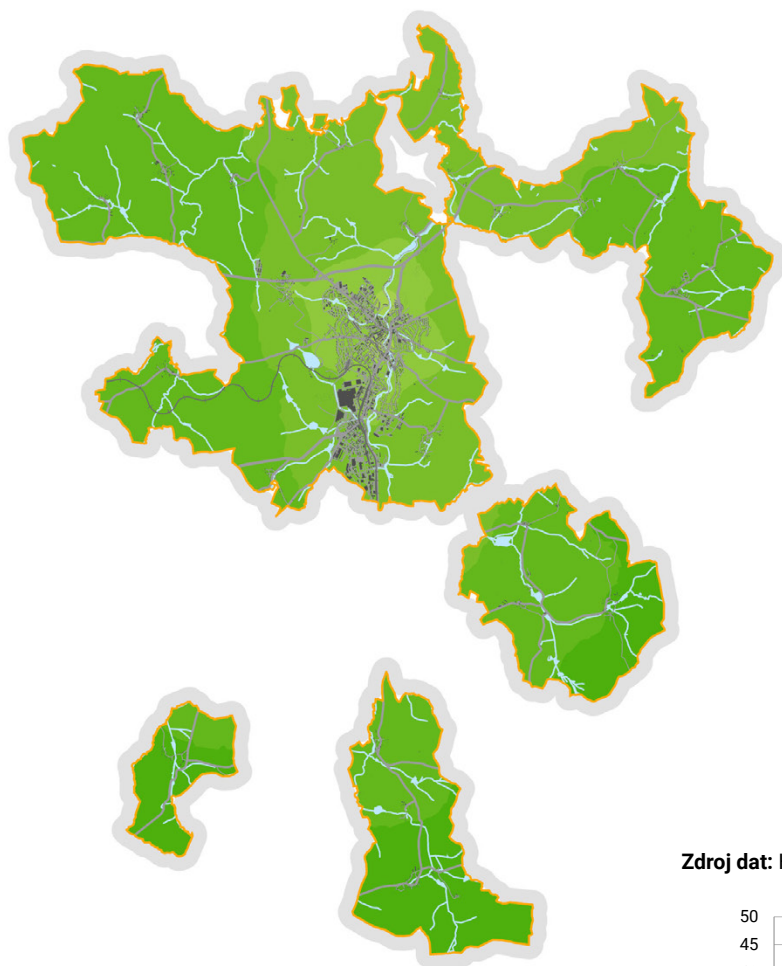


Životní prostředí

1) Znečištění ovzduší PM₁₀

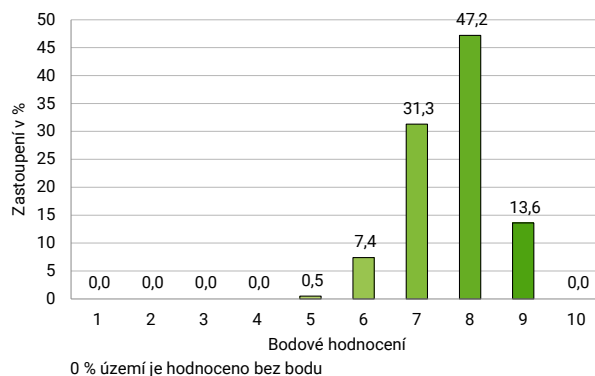
Popis: Čistota ovzduší byla stanovena na základě rozložení průměrných ročních koncentrací PM₁₀. Hlavním důvodem sledování těchto částic jsou zdravotní rizika populace a respirační zátěž obyvatel.

Hodnocení: Kritérium je hodnoceno na základě rozložení průměrných ročních koncentrací PM₁₀ (μg.m⁻³).



Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace PM ₁₀
10	< 12,5 μg.m ⁻³
9	< 13,5 μg.m ⁻³
8	< 14,5 μg.m ⁻³
7	< 15,5 μg.m ⁻³
6	< 16,5 μg.m ⁻³
5	< 17 μg.m ⁻³
4	< 18 μg.m ⁻³
3	< 19 μg.m ⁻³
2	< 20 μg.m ⁻³
1	< 21 μg.m ⁻³
0	> 21 μg.m ⁻³

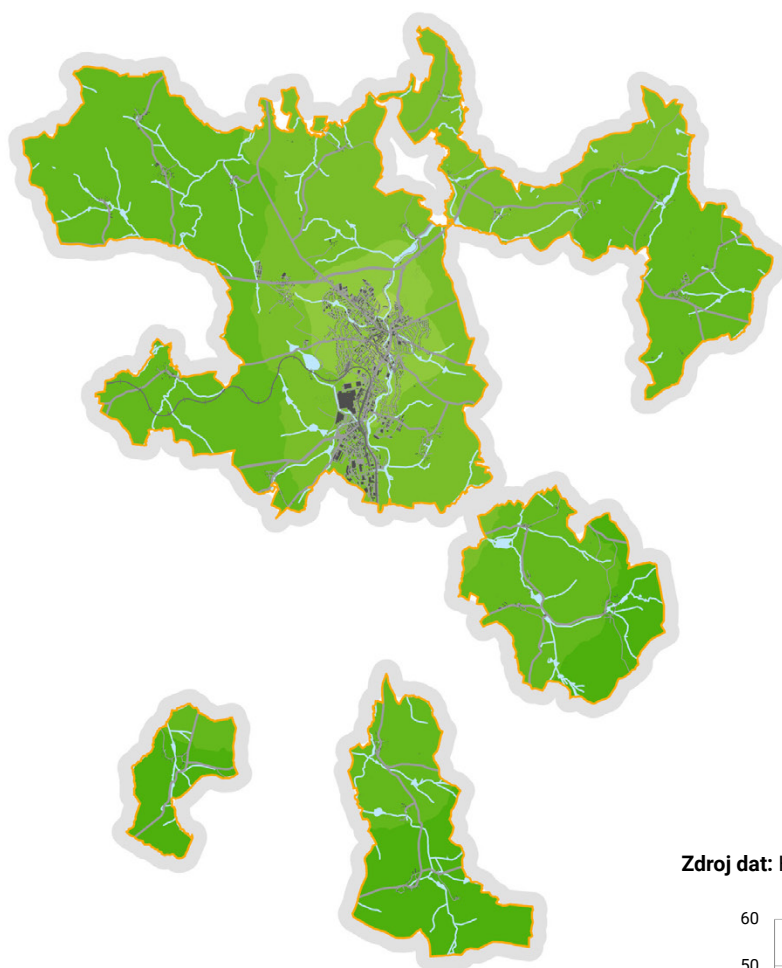
Zdroj dat: HMÚ - Pětileté průměry, 2018–2022



2) Znečištění ovzduší PM_{2,5}

Popis: Čistota ovzduší byla stanovena na základě rozložení průměrných ročních koncentrací PM_{2,5}. Hlavním důvodem sledování těchto nejjemnějších, respirabilních frakcí prachových částic ovzduší je stanovení zdravotního rizika populace a respirační zátěž obyvatel.

Hodnocení: Kritérium je hodnoceno na základě rozložení průměrných ročních koncentrací PM_{2,5} (μg.m⁻³)



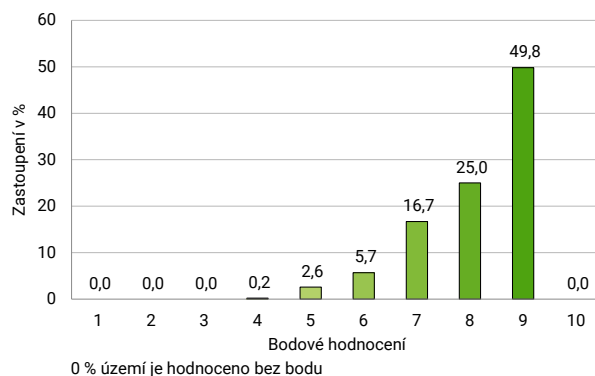
Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace PM _{2,5}
10	< 8,5 μg.m ⁻³
9	< 10 μg.m ⁻³
8	< 10,5 μg.m ⁻³
7	< 11 μg.m ⁻³
6	< 11,5 μg.m ⁻³
5	< 12 μg.m ⁻³
4	< 13 μg.m ⁻³
3	< 14 μg.m ⁻³
2	< 15 μg.m ⁻³
1	< 16 μg.m ⁻³
0	> 16 μg.m ⁻³

0 1 2 3 4 km

Znečištění ovzduší PM₁₀



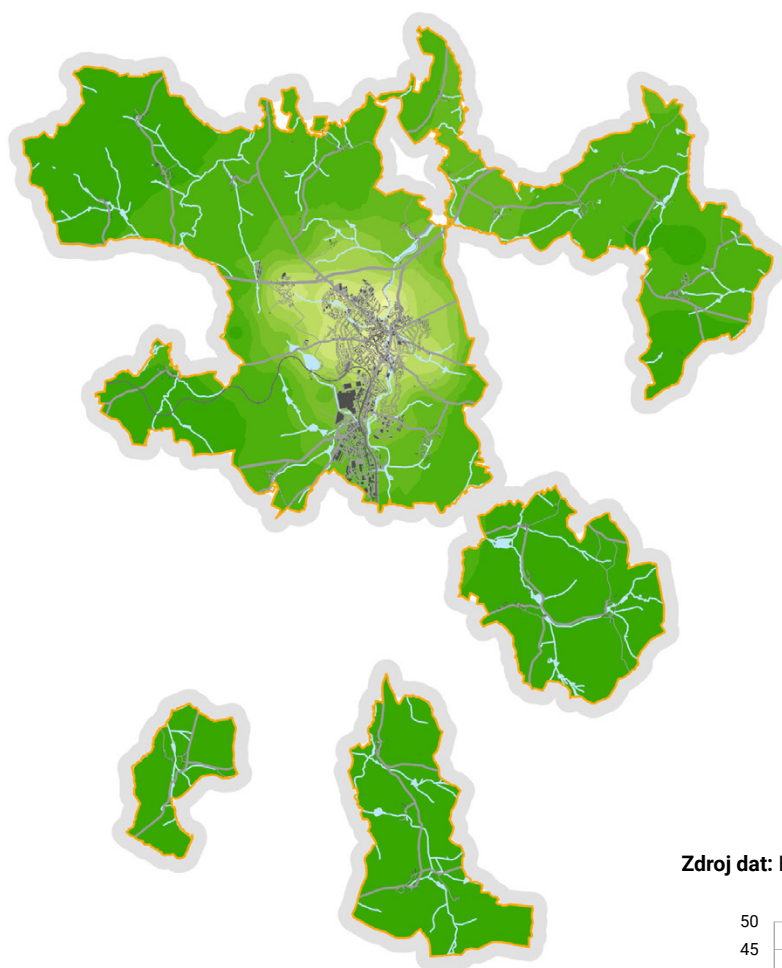
Zdroj dat: HMÚ - Pětileté průměry, 2018–2022



3) Znečištění ovzduší NO₂

Popis: Čistota ovzduší byla stanovena na základě rozložení průměrných ročních koncentrací NO₂, tedy ze silniční dopravy, z průmyslových zdrojů a z lokálního vytápění. Z hlediska naměřených koncentrací je oxid dusičitý nejvýznamnější znečišťující látkou, k jehož koncentracím je hlavním přispěvatelem silniční doprava.

Hodnocení: Kritérium je hodnoceno na základě rozložení průměrných ročních koncentrací NO₂ (µg.m⁻³).



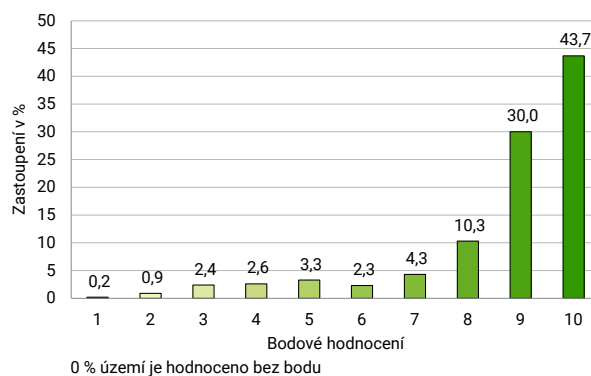
0 1 2 3 4 km

Znečištění ovzduší NO₂



Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace NO ₂
10	< 5 µg.m ⁻³
9	< 5,5 µg.m ⁻³
8	< 6 µg.m ⁻³
7	< 6,5 µg.m ⁻³
6	< 7 µg.m ⁻³
5	< 8 µg.m ⁻³
4	< 9 µg.m ⁻³
3	< 10 µg.m ⁻³
2	< 11 µg.m ⁻³
1	< 12 µg.m ⁻³
0	> 12 µg.m ⁻³

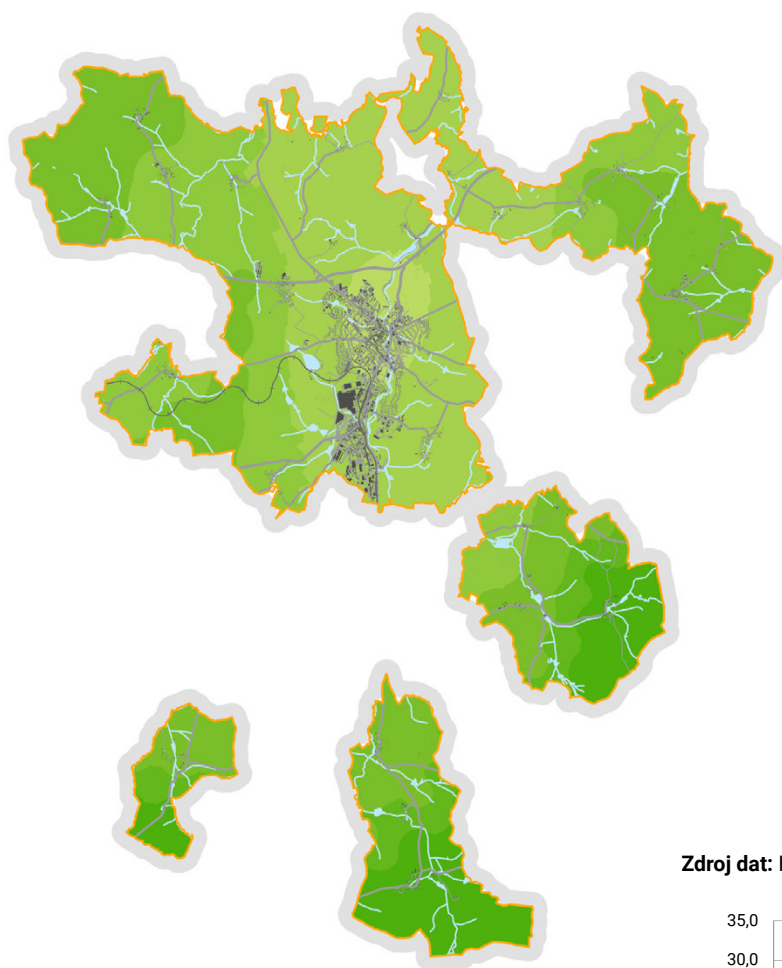
Zdroj dat: HMÚ - Pětileté průměry, 2018–2022



4) Znečištění ovzduší BaP

Popis: Čistota ovzduší byla stanovena na základě rozložení průměrných ročních koncentrací benzo[a]pyren (BaP). V případě polycyklických aromatických uhlovodíků je BaP považován za indikátor karcinogenního potenciálu hodnocené směsi.

Hodnocení: Kritérium je hodnoceno na základě rozložení průměrných ročních koncentrací BaP ($\mu\text{g.m}^{-3}$).



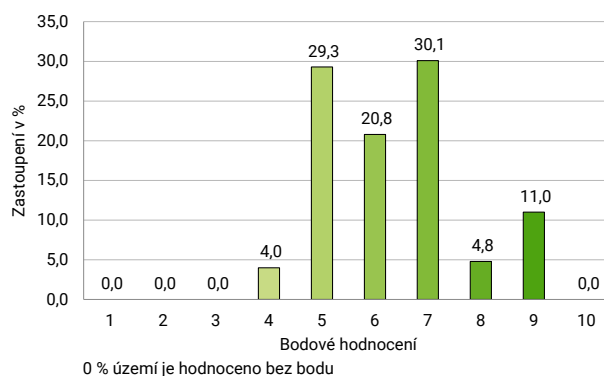
0 1 2 3 4 km

Znečištění ovzduší BaP



Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace BaP
10	< 0,06 $\mu\text{g.m}^{-3}$
9	< 0,12 $\mu\text{g.m}^{-3}$
8	< 0,18 $\mu\text{g.m}^{-3}$
7	< 0,24 $\mu\text{g.m}^{-3}$
6	< 0,3 $\mu\text{g.m}^{-3}$
5	< 0,4 $\mu\text{g.m}^{-3}$
4	< 0,5 $\mu\text{g.m}^{-3}$
3	< 0,65 $\mu\text{g.m}^{-3}$
2	< 0,8 $\mu\text{g.m}^{-3}$
1	< 1 $\mu\text{g.m}^{-3}$
0	> 1 $\mu\text{g.m}^{-3}$

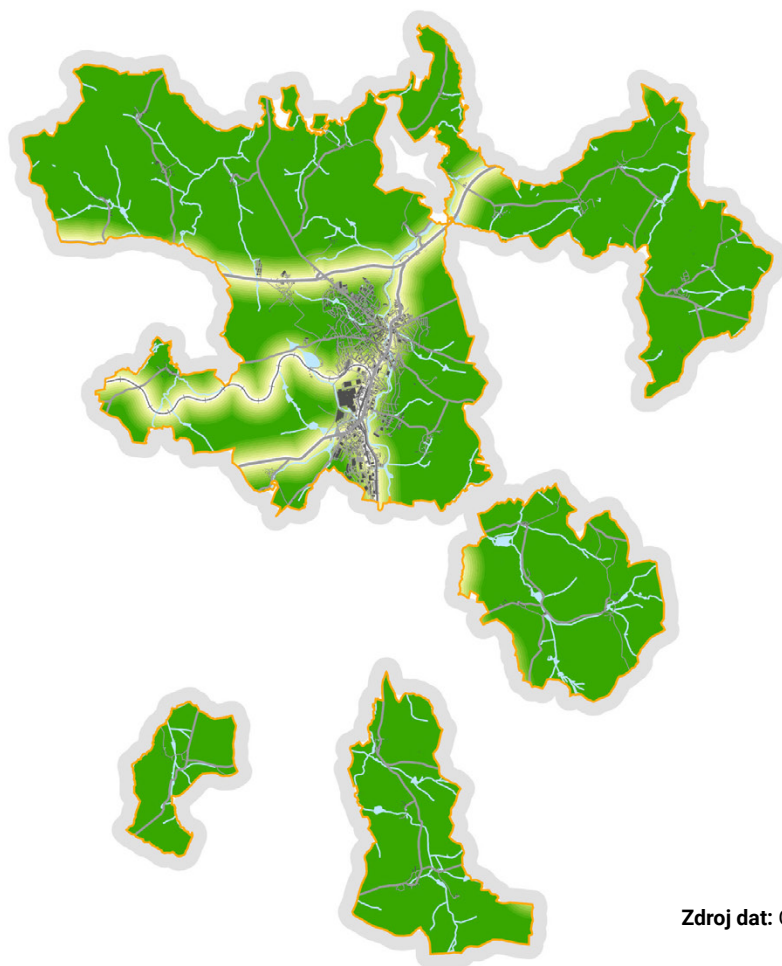
Zdroj dat: HMÚ - Pětileté průměry, 2018–2022



5) Hluková zátěž

Popis: Mezní hodnoty hlukových ukazatelů, jejich výpočet pro hluk vytvářený silniční, železniční a leteckou dopravou a hluk pocházející ze zařízení upravených zákonem o integrované prevenci upravuje vyhláška č. 523/2006 Sb. Hluková mapa z III. etapy Strategického hlukového mapování z roku 2017 (Ministerstvo zdravotnictví ČR, Odbor ochrany veřejného zdraví) nemá pokrytí v zájmovém území. Proto bylo využito odhadu šíření hluku od dálnic, silnic I. Třídy a železnice v okolí 500 m.

Hodnocení: Míra hlukové zátěže byla hodnocena od producentů hluku do vzdálenosti 500 m.



Bodová hodnota	Vzdálenost od dálnic, silnic 1. třídy a železnice
10	≥ 500 m
9	< 500 m
8	< 450 m
7	< 400 m
6	< 350 m
5	< 300 m
4	< 250 m
3	< 200 m
2	< 150 m
1	< 100 m
0	< 50 m

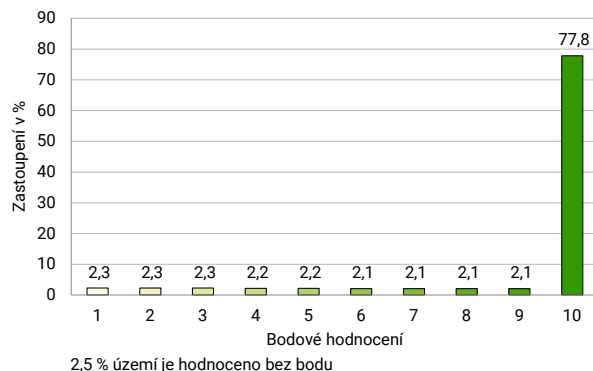
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

0 1 2 3 4 km

— Silnice 1. třídy

— Železnice

Potenciální hluková zátěž



2,5 % území je hodnoceno bez bodu

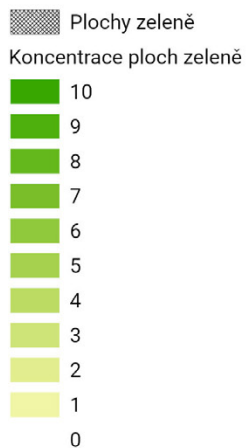
6) Koncentrace ploch zeleně

Popis: Sousedství zeleně popř. výhled do parku výrazně zvyšuje atraktivitu, a tedy i cenu bydlení. Pro potřeby hodnocení jsme využili Územního generelu zeleně, konkrétně koncentrace ploch zeleně v bezprostředním okolí.

Hodnocení: Hodnotíme procentuální zastoupení ploch zeleně v bezprostředním okolí 300 m.

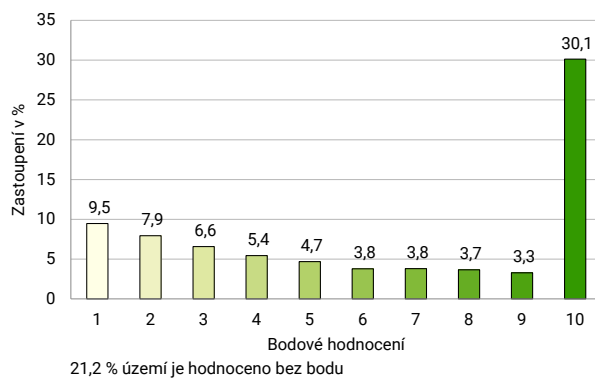


0 1 2 3 4 km



Bodová hodnota	Koncentrace ploch zeleně v okolí 300 m
10	> 30 %
9	> 27 %
8	> 24 %
7	> 21 %
6	> 18 %
5	> 15 %
4	> 12 %
3	> 9 %
2	> 6 %
1	> 3 %
0	< 3 %

Zdroj dat: Pasport zeleně, 2024



7) Koncentrace výroby

Popis: Urbanistické koncepce uvádí, že je preferován rozvoj městské sídelní struktury jako spojitého všeobecně obytného území s minimalizací činností a funkcí, které ovlivňují negativně životní podmínky jeho obyvatel. Je tedy žádoucí preferovat výstavbu bydlení mimo rušivou a krajinně neestetickou průmyslovou výrobu.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od rušivých výrobních činností, v našem případě se jedná o stavové plochy územního plánu VL (průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl) a VZ (plocha pro zemědělskou a lesnickou výrobu). Plochy VD (plochy drobné a řemeslné výroby) jsme jako rušivé nehodnotili. Jako limitní vzdálenost byla zvolena hranice 300 m.

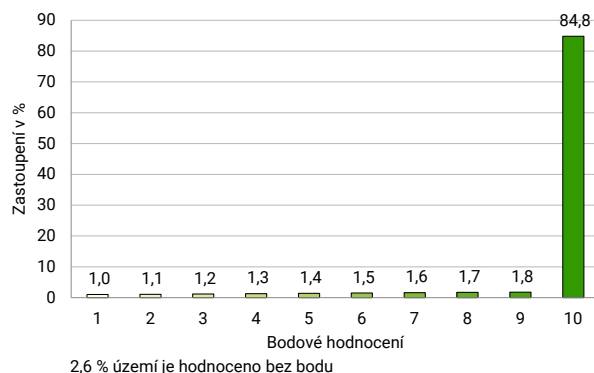


0 1 2 3 4 km



Bodová hodnota	Vzdálenost rušivé výroby
10	> 300 m
9	≤ 300 m
8	≤ 270 m
7	≤ 240 m
6	≤ 210 m
5	≤ 180 m
4	≤ 150 m
3	≤ 120 m
2	≤ 90 m
1	≤ 60 m
0	≤ 30 m

Zdroj dat: Úplné znění ÚP Pelhřimov po Změně č. 3, 2022

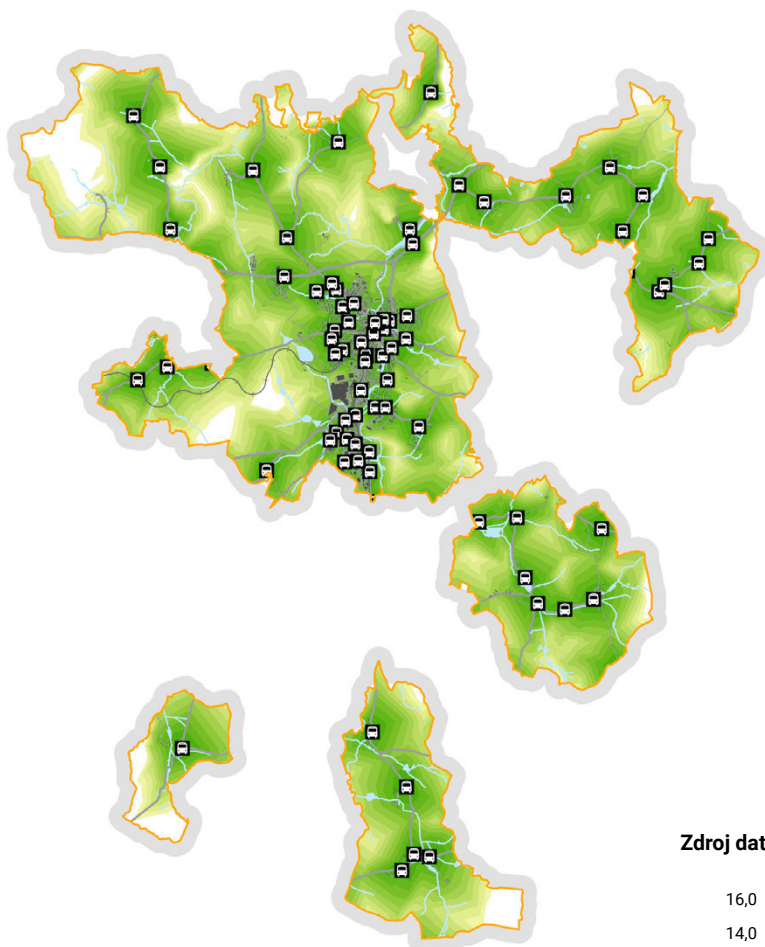


Veřejná doprava

1) Dostupnost zastávek městské hromadné dopravy

Popis: Dostupnost veřejné dopravy je základním předpokladem mobility obyvatel, veřejná doprava jednak umožňuje mobilitu těm, kdo z různých důvodů nejedí automobilem a jednak je oproti individuální automobilové dopravě příznivější k životnímu prostředí. Městská hromadná doprava je ve městě zabezpečována autobusovou a trolejbusovou dopravou.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší zastávce MHD v minutách.



0 1 2 3 4 km

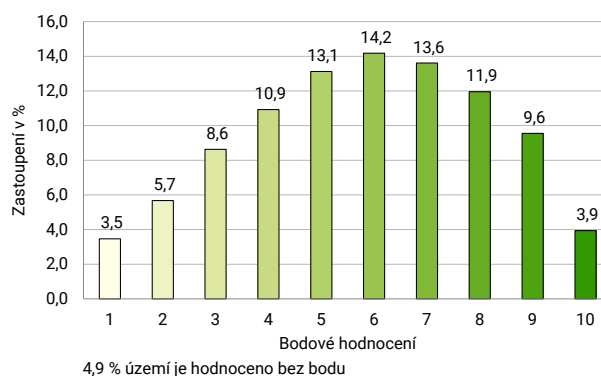
■ Zastávka MHD

Dostupnost zastávky městské hromadné dopravy



Bodová hodnota	Pěší dostupnost k nejbližší zastávce MHD
10	< 3 minut
9	< 6 minut
8	< 9 minut
7	< 12 minut
6	< 15 minut
5	< 18 minut
4	< 21 minut
3	< 24 minut
2	< 27 minut
1	< 30 minut
0	> 30 minut

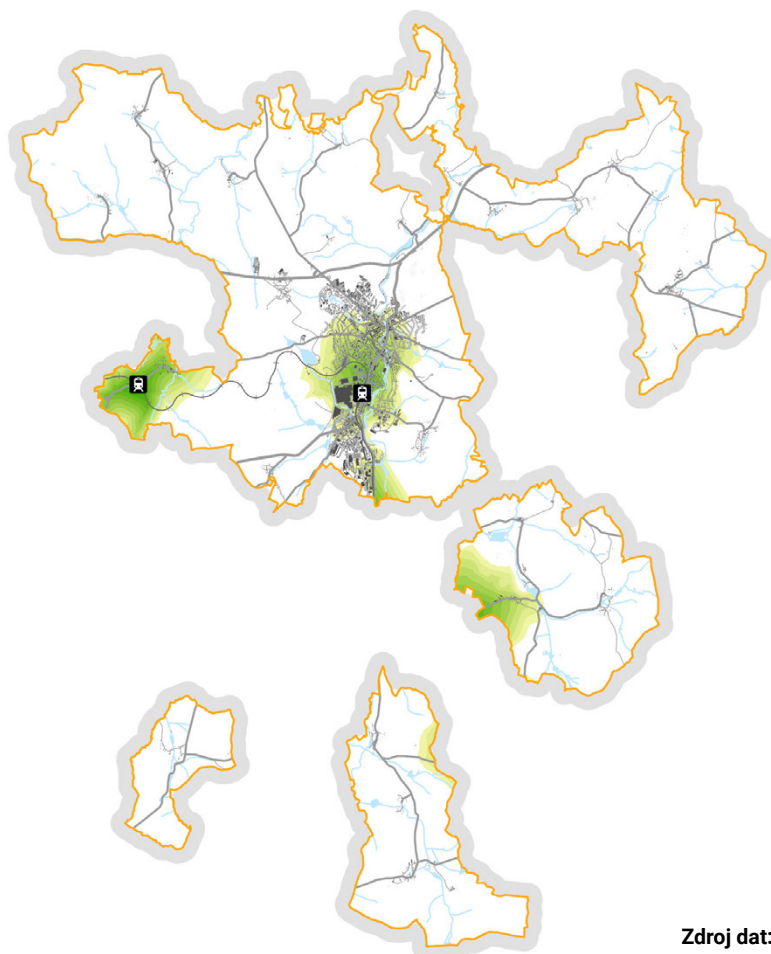
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024



2) Dostupnost zastávek železniční dopravy

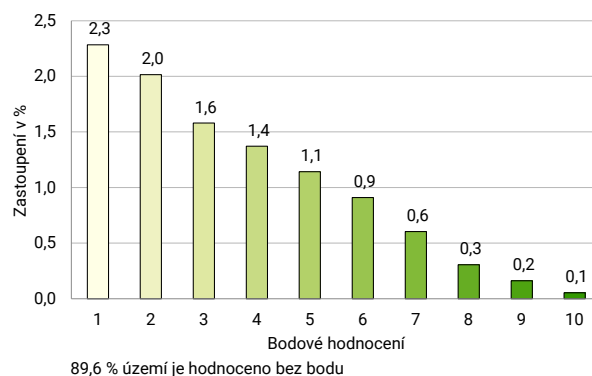
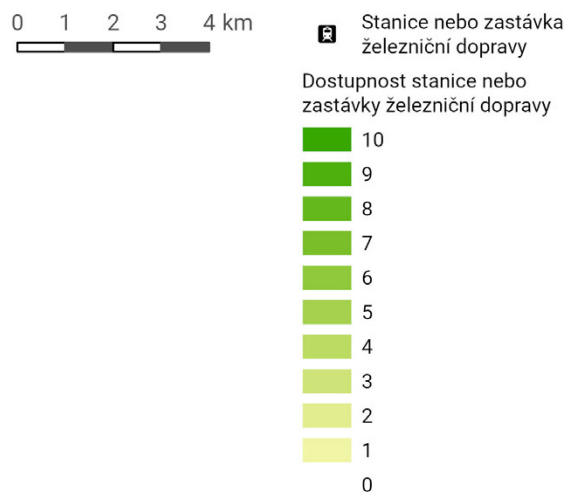
Popis: Dostupnost stanic zastávek železniční dopravy je základním předpokladem mobility obyvatel, železniční doprava jednak umožňuje alternativní dopravu těm, kdo z různých důvodů nejedí automobilem a jednak je oproti individuální automobilové dopravě příznivější k životnímu prostředí.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší stanici nebo zastávce železniční dopravy v minutách.



Bodová hodnota	Pěší dostupnost k nejbližší stanici nebo zastávce ŽD
10	< 3 minuty
9	< 6 minut
8	< 9 minut
7	< 12 minut
6	< 15 minut
5	< 18 minut
4	< 21 minut
3	< 24 minut
2	< 27 minut
1	< 30 minut
0	> 30 minut

Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024

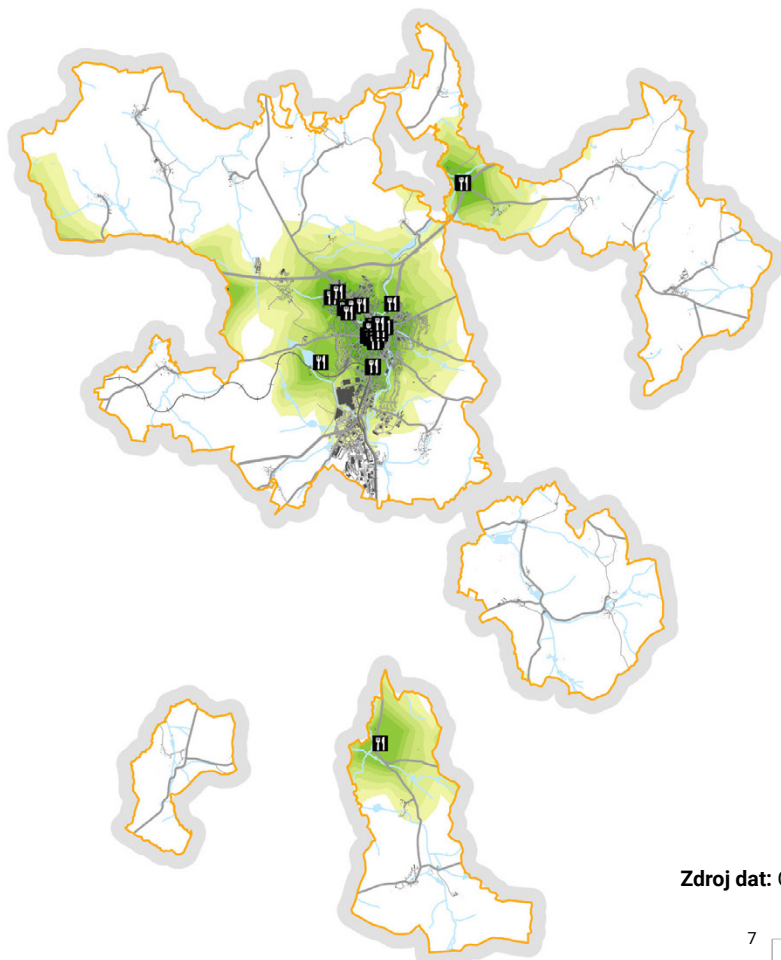


Občanská vybavenost a služby

1) Dostupnost gastroslužby

Popis: V rámci kritéria hodnotíme dostupnost gastroslužeb jako jsou restaurace, rychlé občerstvení, hospody, bary, kavárny. Jejich koncentrace v bezprostřední dostupnosti zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí kombinace pěší dostupnosti k nejbližšímu zařízení a počtu těchto zařízení v bezprostřední pěší dostupnosti.

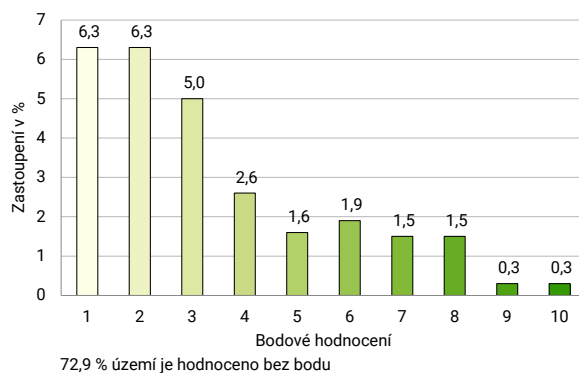


Bodová hodnota	Dostupnost gastroslužby
10	6 zařízení ≤ 5 minut
9	4 zařízení ≤ 5 minut
8	2 zařízení ≤ 5 minut nebo 4 zařízení ≤ 10 minut
7	2 zařízení ≤ 10 minut
6	1 zařízení ≤ 10 minut
5	1 zařízení ≤ 12 minut
4	1 zařízení ≤ 15 minut
3	1 zařízení ≤ 20 minut
2	1 zařízení ≤ 25 minut
1	1 zařízení ≤ 30 minut
0	bez zařízení ≤ 30 minut

0 1 2 3 4 km



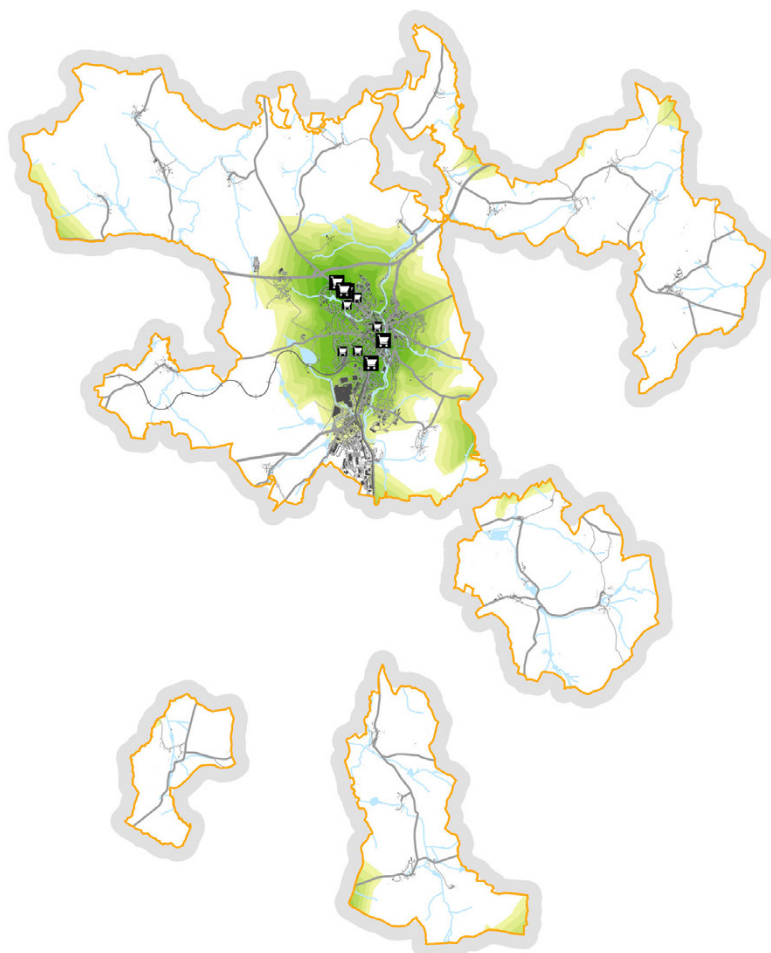
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024



2) Dostupnost prodejny potravin

Popis: Prodejny potravin rozdělujeme pro potřeby hodnocení na supermarkety a ostatní drobné prodejny s potravinami. Dobrá dostupnost těchto prodejen (zejm. supermarketů) zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí časové pěší dostupnosti v minutách.

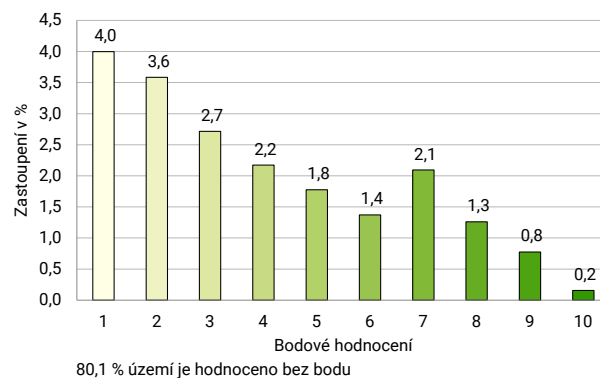


Bodová hodnota	Dostupnost prodejny se smíšeným zbožím
10	supermarket ≤ 3 minuty
9	supermarket ≤ 6 minut nebo drobný obchod ≤ 3 minuty
8	supermarket ≤ 9 minut nebo drobný obchod ≤ 6 minut
7	obchod bez rozlišení ≤ 12 minut
6	obchod bez rozlišení ≤ 15 minut
5	obchod bez rozlišení ≤ 18 minut
4	obchod bez rozlišení ≤ 21 minut
3	obchod bez rozlišení ≤ 24 minut
2	obchod bez rozlišení ≤ 27 minut
1	obchod bez rozlišení ≤ 30 minut
0	bez obchodu ≤ 30 minut

0 1 2 3 4 km



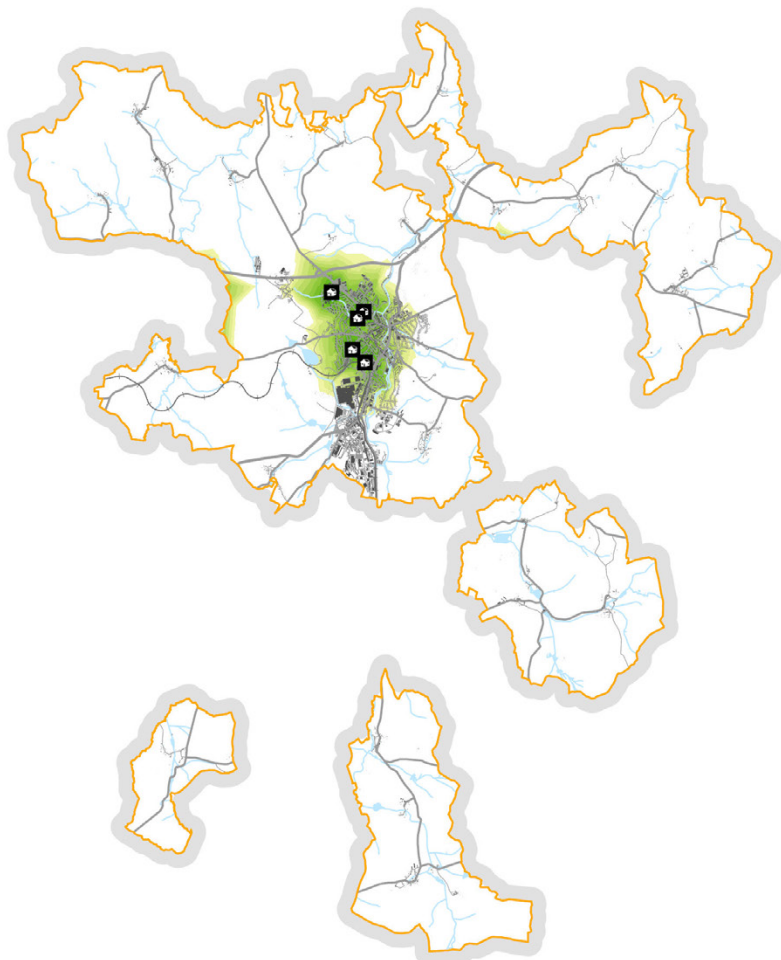
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024



3) Dostupnost mateřské školy

Popis: Přijatelná vzdálenost mezi školským zařízením a bydlištěm (ideálně jeho pěší vzdálenost) je důležitou součástí kvality bydlení pro rodinu s dětmi předškolního i školního věku. Pokud vzdálenost mezi bydlištěm a školou nemůže dítě překonat pěšky, je třeba pro něj zajistit jiný způsob dopravy – veřejnou dopravou nebo autem svého rodiče. Dochází tak k nárůstu nákladů veřejného sektoru (příspěvky krajů na obslužnost, potřeba zřizovat parkoviště u těchto zařízení) i soukromého sektoru (náklady na jízdné, popřípadě výdaje spojené s individuální automobilovou dopravou, ušlý zisk rodičů dopravujících děti autem). Často lze také pozorovat oslabení soudržnosti společenství obyvatel území, kdy se děti začínají rozlišovat podle způsobu přepravy. Do hodnocení vstupují pouze státní mateřské školy.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší státní mateřské škole v minutách. Vzhledem k věku dětí je u mateřských škol vymezena kratší docházková vzdálenost oproti základním školám.

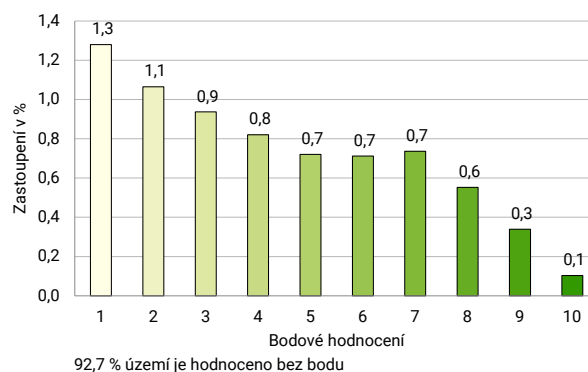


0 1 2 3 4 km



Bodová hodnota	Dostupnost mateřské školy
10	≤ 2 minuty
9	≤ 4 minuty
8	≤ 6 minut
7	≤ 8 minut
6	≤ 10 minut
5	≤ 12 minut
4	≤ 14 minut
3	≤ 16 minut
2	≤ 18 minut
1	≤ 20 minut
0	> 20 minut

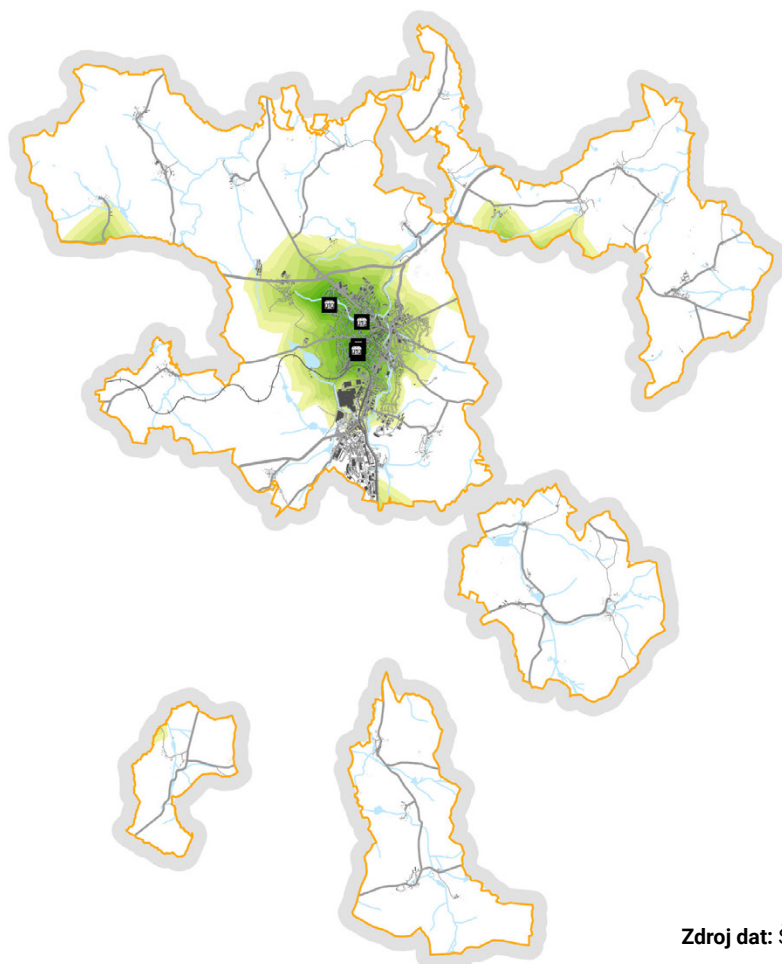
Zdroj dat: Školský rejstřík, 2024



4) Dostupnost základní školy

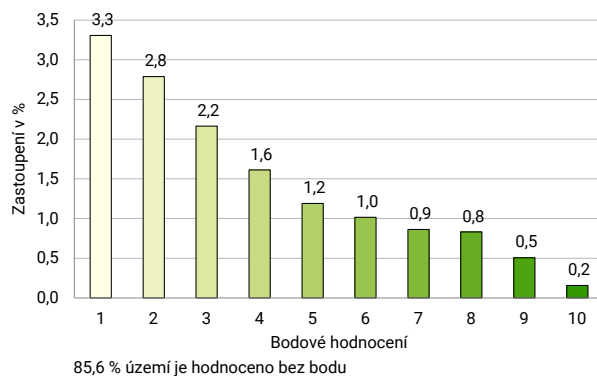
Popis: Obdobně jako v případě mateřských škol, toto kritérium hodnotí dostupnost nejbližší, v tomto případě, základní školy z hodnocené lokality. Do hodnocení vstupují pouze státní základní školy s alespoň 1. stupněm. Dostupnost středních škol hodnocena není, vzhledem k jejich specializaci se předpokládá cesta do školy s využitím MHD.

Hodnocení: Faktor hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší státní základní škole (s alespoň 1. stupněm) v minutách. Vzhledem k věku dětí je u základních škol akceptovatelná delší docházková vzdálenost.



Bodová hodnota	Dostupnost základní školy (alespoň 1. stupeň)
10	≤ 3 minuty
9	≤ 6 minut
8	≤ 9 minut
7	≤ 12 minut
6	≤ 15 minut
5	≤ 18 minut
4	≤ 21 minut
3	≤ 24 minut
2	≤ 27 minut
1	≤ 30 minut
0	> 30 minut

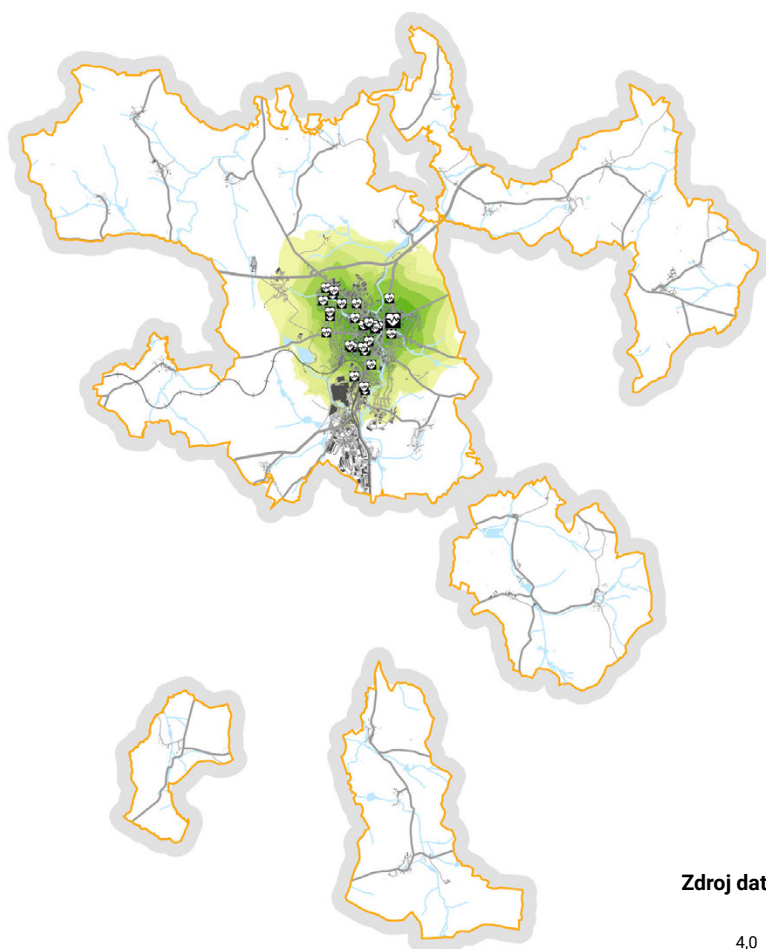
Zdroj dat: Školský rejstřík, 2024



5) Dostupnost zdravotnické péče

Popis: V rámci kritéria hodnotíme dostupnost zdravotnické péče. Mezi ně řadíme všechny ordinace a zdravotnická pracoviště bez rozlišení. Jejich koncentrace v bezprostřední dostupnosti zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Faktor hodnotíme pomocí koncentrace těchto zařízení v bezprostřední pěší dostupnosti 5, 10 a 15 minut.

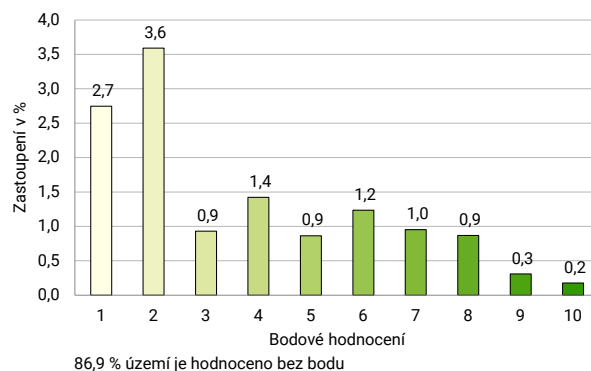


0 1 2 3 4 km



Bodová hodnota	Dostupnost zdravotnické péče
10	nemocnice do 5 minut nebo 20 zařízení do 5 minut
9	10 zařízení do 5 minut
8	nemocnice do 10 minut nebo 20 zařízení do 10 minut
7	10 zařízení do 10 minut
6	nemocnice do 15 minut nebo 20 zařízení do 15 minut
5	10 zařízení do 15 minut
4	nemocnice nebo 20 zařízení do 20 minut
3	10 zařízení do 20 minut
2	nemocnice do 25 minut nebo 20 zařízení do 30 minut
1	nemocnice do 30 minut nebo 10 zařízení do 30 minut
0	ostatní území

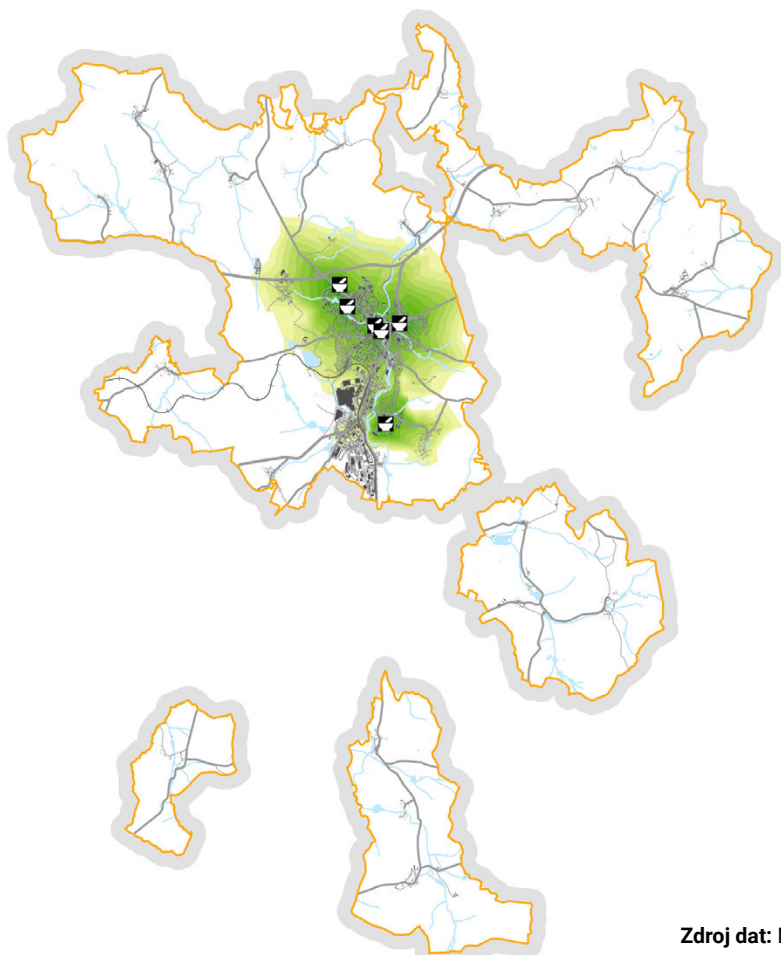
Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů zdravotní péče, 2024



6) Dostupnost lékárny

Popis: Dobrá dostupnost lékárny vhodně doplňuje dostupnost zdravotnických služeb a tím také zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší lékárně v minutách.



0 1 2 3 4 km

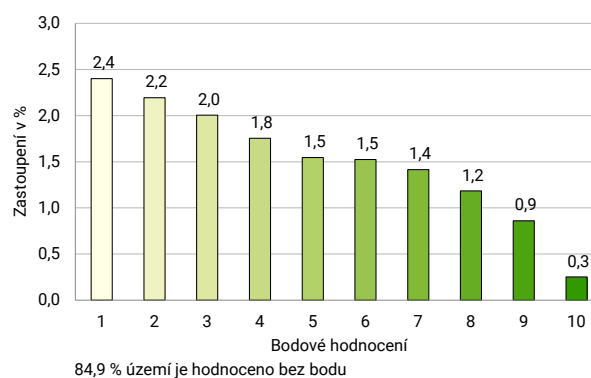
☒ Lékárna

Dostupnost lékárny



Bodová hodnota	Dostupnost lékárny
10	≤ 3 minuty
9	≤ 6 minut
8	≤ 9 minut
7	≤ 12 minut
6	≤ 15 minut
5	≤ 18 minut
4	≤ 21 minut
3	≤ 24 minut
2	≤ 27 minut
1	≤ 30 minut
0	> 30 minut

Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů zdravotní péče, 2024

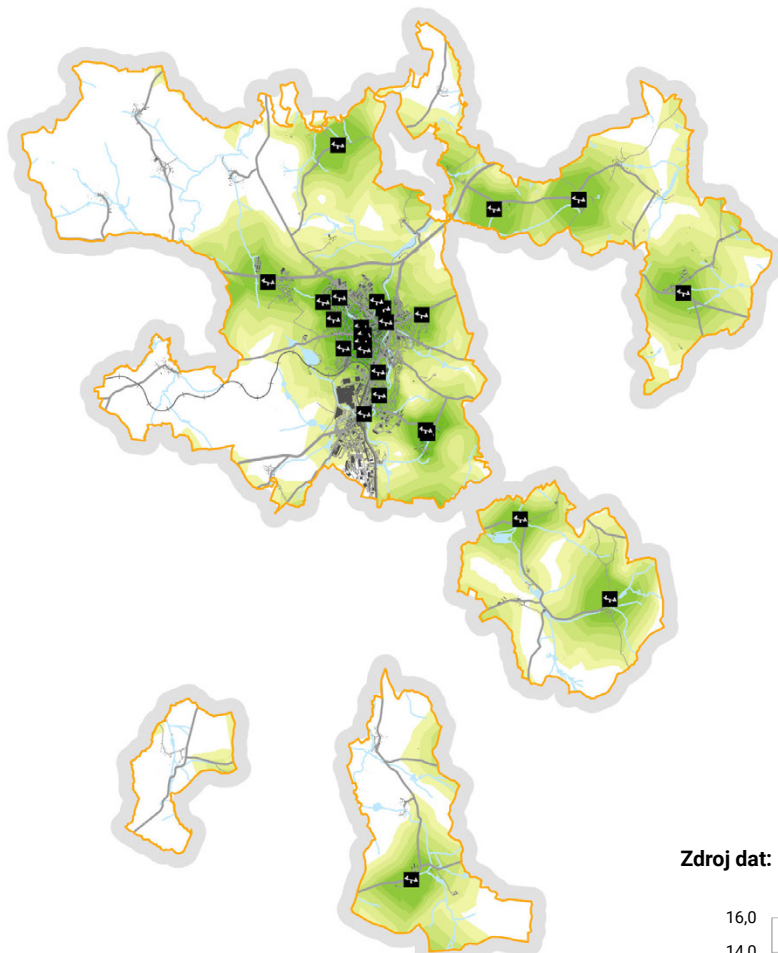


Rekreace

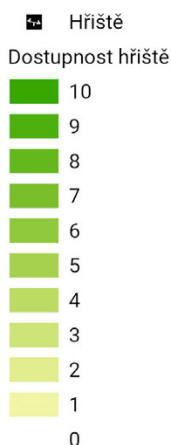
1) Dostupnost dětského hřiště

Popis: Rekreačních možností je široká paleta, jednou ze základních jsou veřejně přístupná venkovní dětská hřiště. Součástí této datové sady jsou hřiště vybavena zpravidla pískovištěm, koníkem, houpačkou, herní sestavou, kolotočem, skluzem aj.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí kombinace počtu těchto zařízení v bezprostřední docházkové vzdálenosti a časové pěší dostupnosti v minutách.

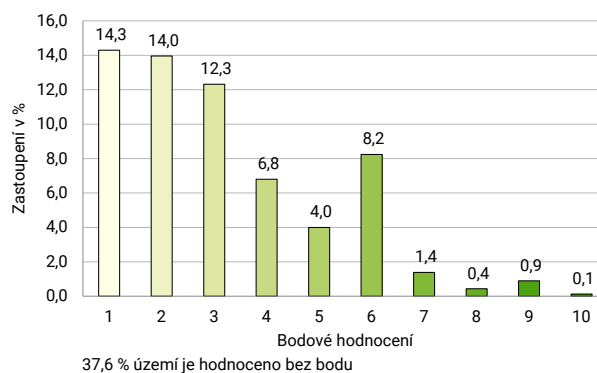


0 1 2 3 4 km



Bodová hodnota	Dostupnost veřejně přístupného venkovního dětského hřiště
10	6 a více hřišť do 10 minut nebo 3 a více hřišť do 5 minut
9	4 – 5 hřišť do 10 minut nebo 2 hřiště do 5 minut
8	3 hřiště do 10 minut
7	2 hřiště do 10 minut
6	1 hřiště do 10 minut
5	1 hřiště do 12 minut
4	1 hřiště do 15 minut
3	1 hřiště do 20 minut
2	1 hřiště do 25 minut
1	1 hřiště do 30 minut
0	žádné hřiště do 30 minut

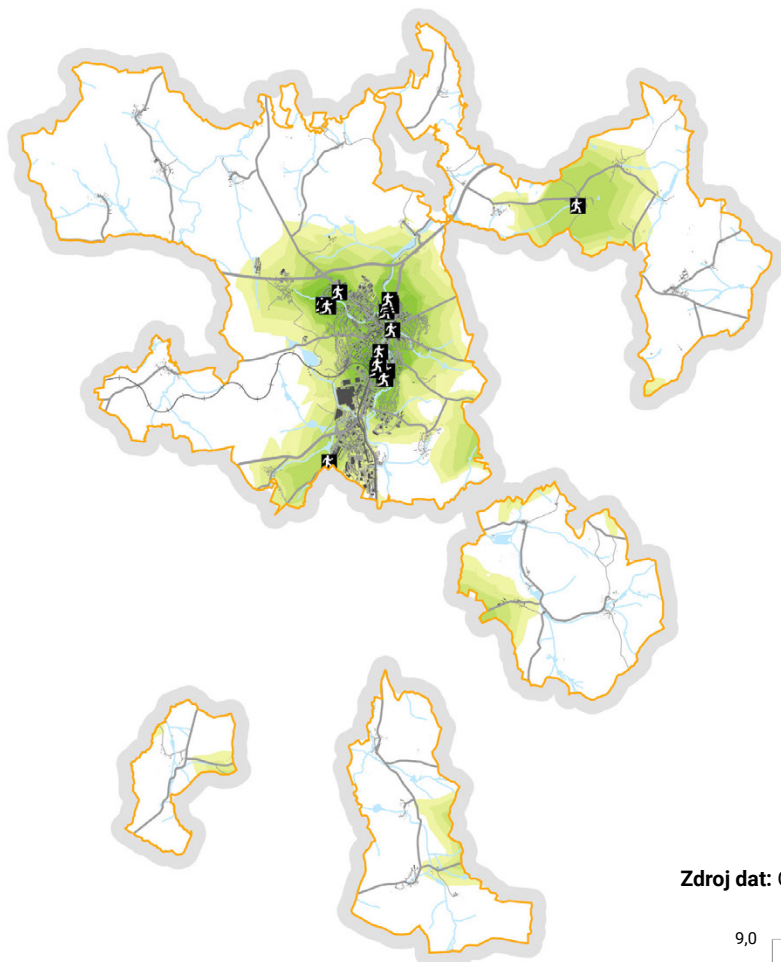
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024



2) Dostupnost sportoviště

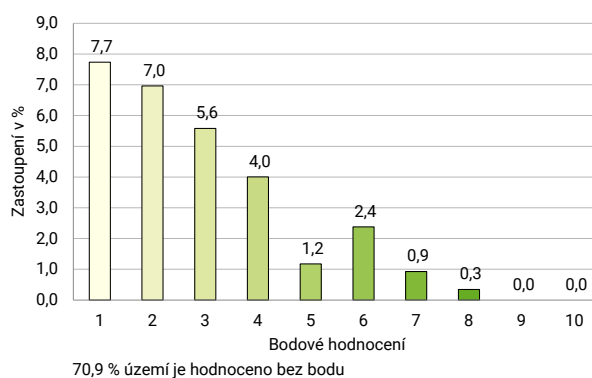
Popis: Dalším důležitým místem pro rekreaci jsou outdoor a indoor sportoviště. Do této analýzy byla zahrnuta všechna sportoviště typu školní hřiště, workouty a fitparks, skateparks, atletické stadiony, basketbalová hřiště, baseballová hřiště, volejbalové hřiště, fotbalová hřiště, tenisové kurty, fitcentra, bazény, skupinové lekce, lezecké stěny, aj. V případě, že je v území více hřišť stejného typu v jedné lokalitě, přistoupili jsme k nim jako k pouze jednomu sportovišti.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí kombinace počtu těchto zařízení v bezprostřední docházkové vzdálenosti a časové pěší dostupnosti.



Bodová hodnota	Dostupnost veřejného sportoviště
10	10 a více sportovišť do 10 minut
9	8 – 9 sportovišť do 10 minut
8	6 – 7 sportovišť do 10 minut
7	4 - 5 sportovišť do 10 minut
6	4 - 5 sportovišť do 15 minut
5	2 - 3 sportovišť do 15 minut
4	1 sportoviště do 15 minut
3	1 sportoviště do 20 minut
2	1 sportoviště do 25 minut
1	1 sportoviště do 30 minut
0	bez sportoviště do 30 minut

Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024



Morfologie terénu

1) Intenzita slunečního záření

Popis: Jedním z benefitů pro lokalizaci ploch vhodných pro bydlení je také osvětlení přirozeným světlem. V našich klimatických podmínkách nám lokality s intenzivnějším osvětlením zajišťují větší proslunění místností, jež je nedílnou součástí pohody užívání domu či bytu, která pozitivně působí na psychiku člověka. Pohled na způsob situování domu lze také brát z energetické úspornosti stavby.

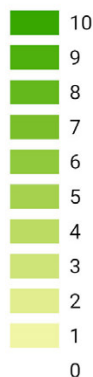
Hodnocení: Kritérium je posouzeno terénním hodnocením na podkladě společného vlivu sklonu terénu, orientace svahu a umístění objektů mimo stínění okolních budov či lesních porostů. Nástroj pro analýzu slunečního záření

umožňuje analyzovat jeho intenzitu v geografické oblasti období celého roku. Výpočty se provádí nad digitálním modelem povrchu. Vyšší bodové hodnocení znamená vyšší intenzitu slunečního záření.



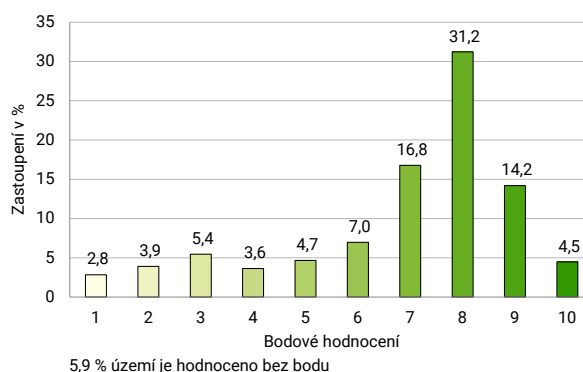
0 1 2 3 4 km

Intenzita slunečního záření



Bodová hodnota	Index slunečního záření
10	> 1,1 mil.
9	≤ 1,1 mil.
8	≤ 1,05 mil.
7	≤ 1 mil.
6	≤ 0,95 mil.
5	≤ 0,9 mil.
4	≤ 0,85 mil.
3	≤ 0,8 mil.
2	≤ 0,7 mil.
1	≤ 0,6 mil.
0	≤ 0,5 mil.

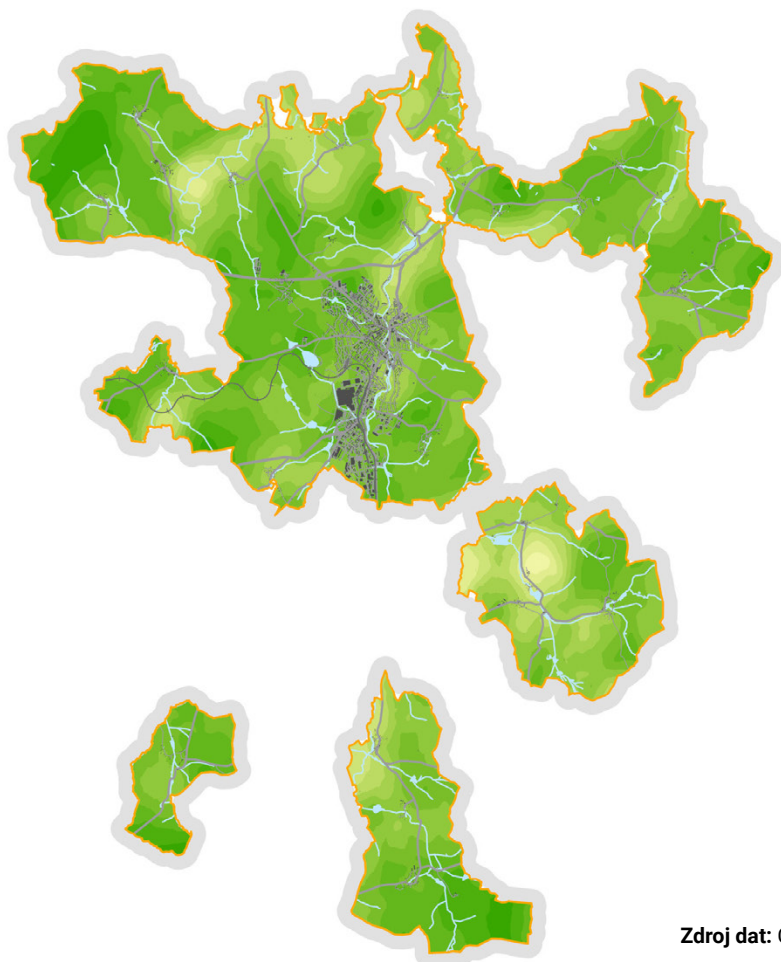
Zdroj dat: ČÚZK – DMR 1P, 2024



2) Členitost okolního terénu

Popis: Vysoce členitý terén může představovat značnou komplikaci pro pohyb obyvatel v jeho bezprostředním okolí, snižuje tak atraktivitu tohoto území pro bydlení.

Hodnocení: Členitost terénu hodnotíme podle průměrného sklonu terénu v okolí 500 m od analyzovaného místa.



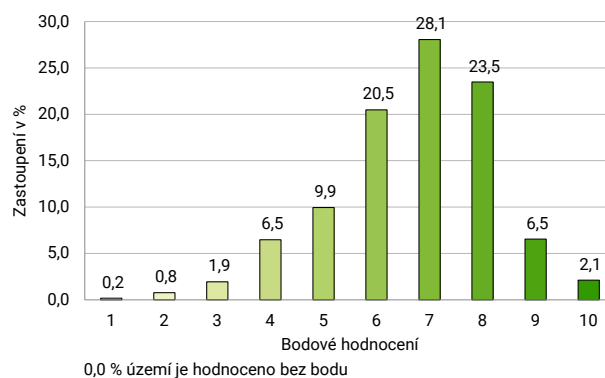
Bodová hodnota	Průměrný sklon terénu ve stupních v okolí 500 m
10	$\leq 3^\circ$
9	$\leq 3,8^\circ$
8	$\leq 4,7^\circ$
7	$\leq 5,5^\circ$
6	$\leq 6,3^\circ$
5	$\leq 7,2^\circ$
4	$\leq 8,2^\circ$
3	$\leq 9,4^\circ$
2	$\leq 10,8^\circ$
1	$\leq 13^\circ$
0	$> 13^\circ$

0 1 2 3 4 km

Členitost okolního terénu



Zdroj dat: ČÚZK – DMR 5G, 2024

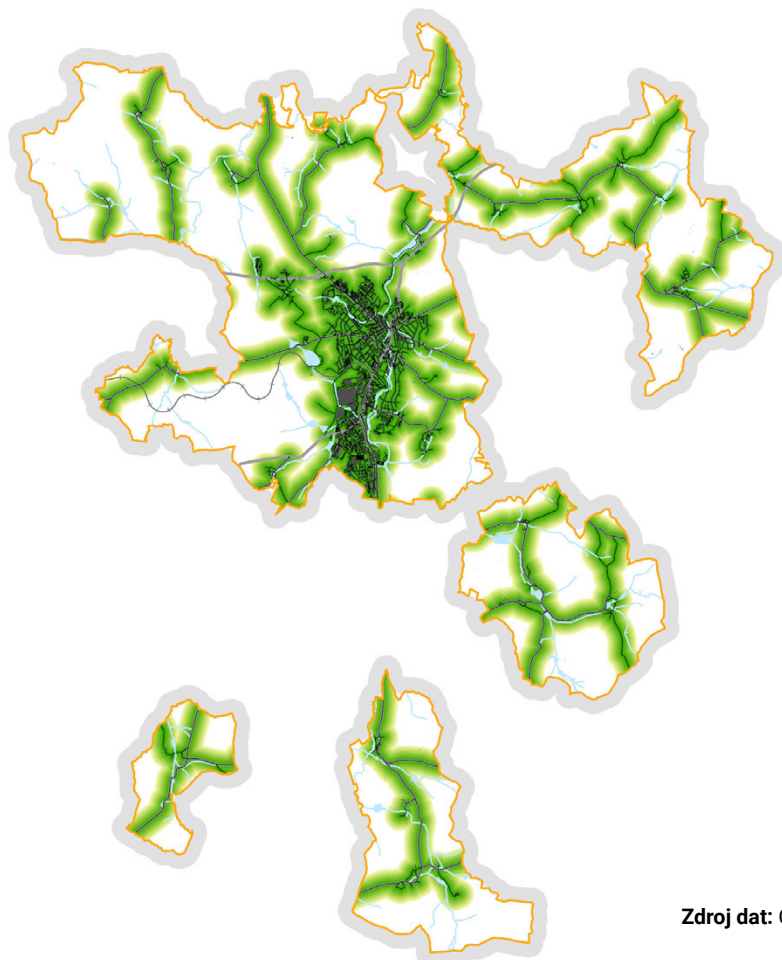


Dopravní infrastruktura

1) Vzdálenost obslužné komunikace

Popis: Ke každé stavbě bydlení musí vést zpevněná pozemní komunikace (alespoň místní komunikace) široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od místní komunikace popř. silnice II. a III. třídy s limitní vzdáleností 300 m.



0 1 2 3 4 km

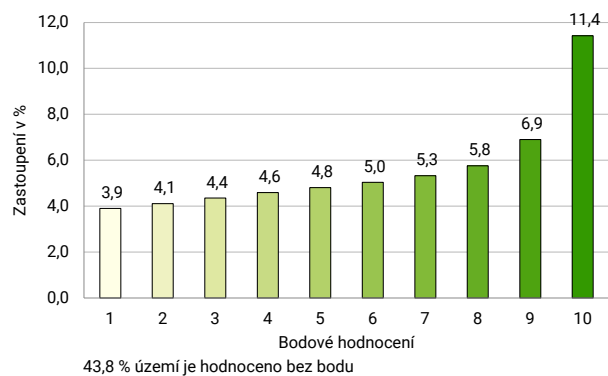
— Obslužná komunikace

Vzdálenost obslužné komunikace



Bodová hodnota	Vzdálenost obslužné komunikace
10	≤ 30 m
9	≤ 60 m
8	≤ 90 m
7	≤ 120 m
6	≤ 150 m
5	≤ 180 m
4	≤ 210 m
3	≤ 240 m
2	≤ 270 m
1	≤ 300 m
0	> 300 m

Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024



Technická infrastruktura

Dostupnost technické infrastruktury přímo váže na hospodárné využívání zastavěného území a infrastruktur – pro hospodárné využití (minimalizaci nákladů na realizaci a údržbu) je třeba využívat primárně existující infrastruktury.

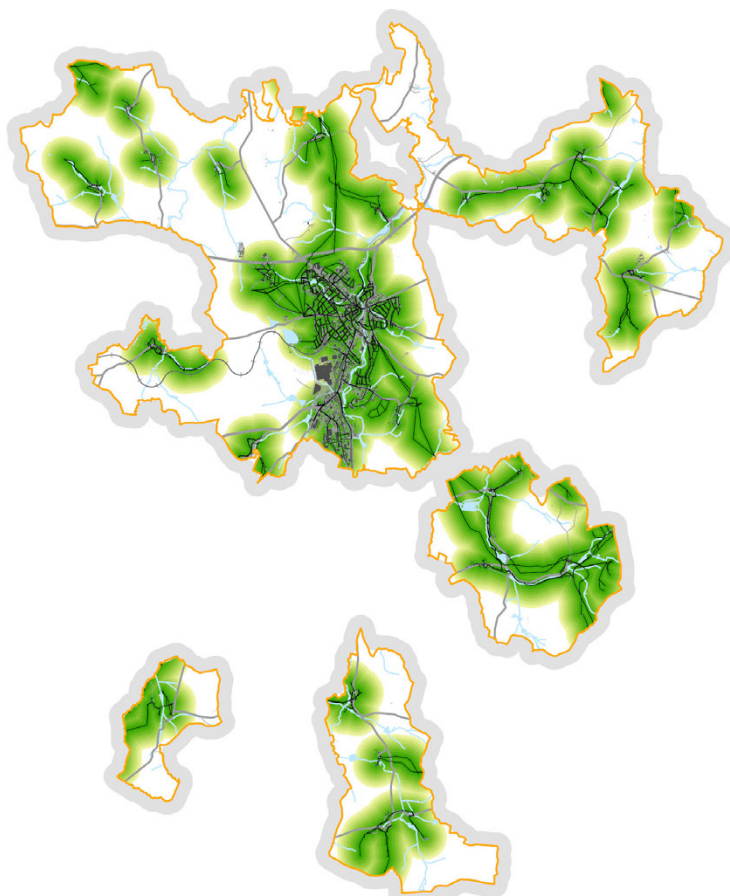
1) Vzdálenost vodovodu

Popis: V případě vodovodní přípojky se jedná o samostatnou stavbu, která je vytvářena určitým úsekem potrubí jdoucího od hlavního vodovodního řádu až po vodoměr.

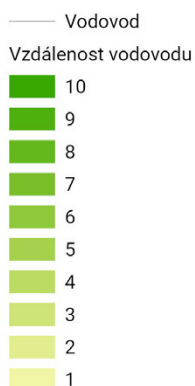
Je nutno zohlednit, aby vodovod měl pro danou stavbu dostatečný výstupní tlak a kapacitu. V řešeném území jsou celkem 3 tlaková pásma. Územní plán navrhuje jejich vzájemné propojení. Převýšení mezi vodojemem a odběrným místem musí být v rozmezí 15 – 60 m. Pokud je větší, musí se tam vložit přerušovací komora, která ten vysoký tlak zmenší. Tím vznikne další tlakové pásmo a s tím spojené další náklady. Tlakové poměry v síti však pomíjíme, protože výrazný vliv má

kromě vzdálenosti od vodojemu a výšky i stav (odpor) stávajících vedení, který není možno přesně kalkulovat.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od hlavního vodovodního řádu s limitní vzdáleností 500 m.

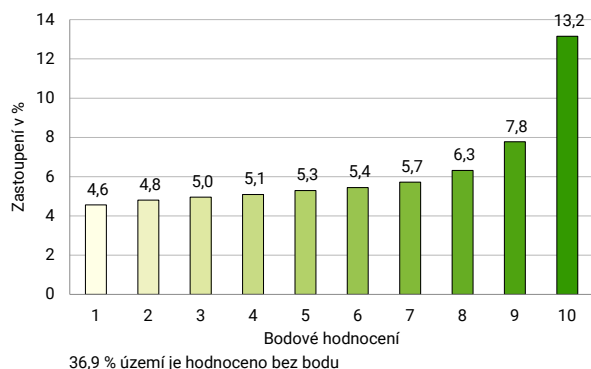


0 1 2 3 4 km



Bodová hodnota	Vzdálenost hlavního vodovodního řádu
10	≤ 50 m
9	≤ 100 m
8	≤ 150 m
7	≤ 200 m
6	≤ 250 m
5	≤ 300 m
4	≤ 350 m
3	≤ 400 m
2	≤ 450 m
1	≤ 500 m
0	> 500 m

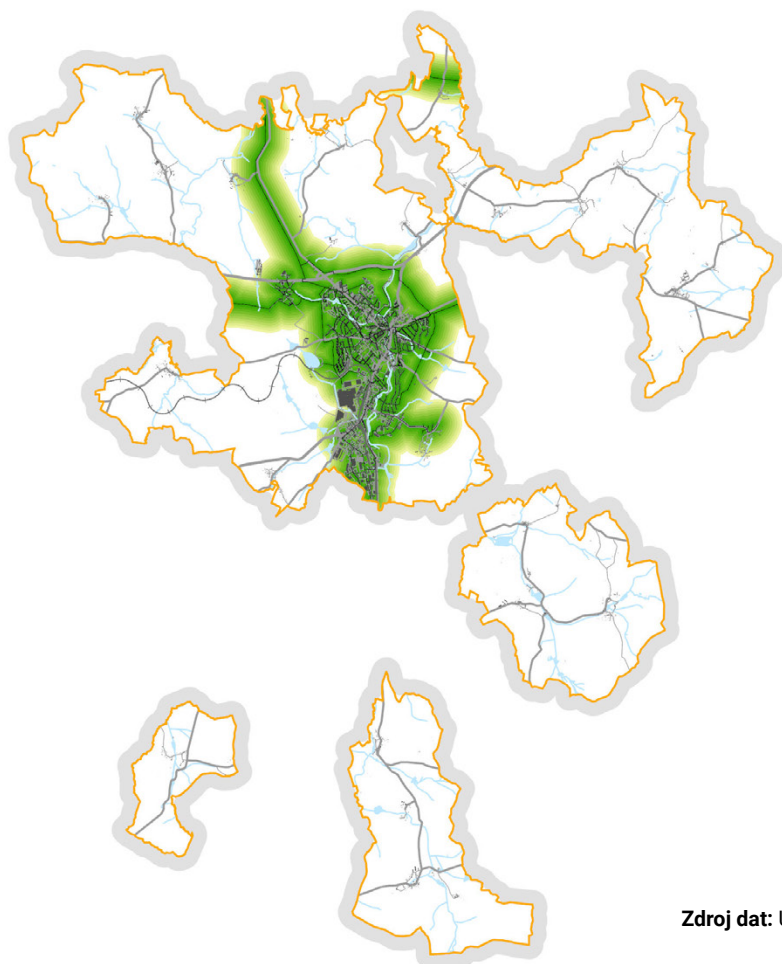
Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2024



2) Vzdálenost plynovodu

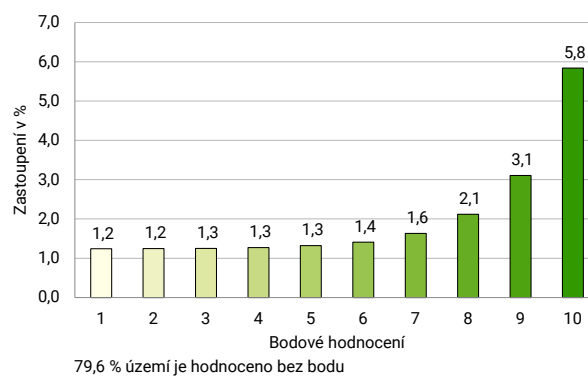
Popis: Plynová přípojka vytváří trvalé propojení mezi distribuční sítí a odběrným místem. Jejím počátkem je napojení na hlavní distribuční potrubí (středotlakého nebo nízkotlakého) plynovodu a koncem napojení na hlavní uzávěru plynu.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od nízkotlakého, popř. středotlakého plynovodu s limitní vzdáleností 500 m pro bydlení a vzdálenost středotlakého plynovodu se stejnou limitní vzdáleností pro průmysl a logistiku.



Bodová hodnota	Vzdálenost plynovodu
10	≤ 50 m
9	≤ 100 m
8	≤ 150 m
7	≤ 200 m
6	≤ 250 m
5	≤ 300 m
4	≤ 350 m
3	≤ 400 m
2	≤ 450 m
1	≤ 500 m
0	> 500 m

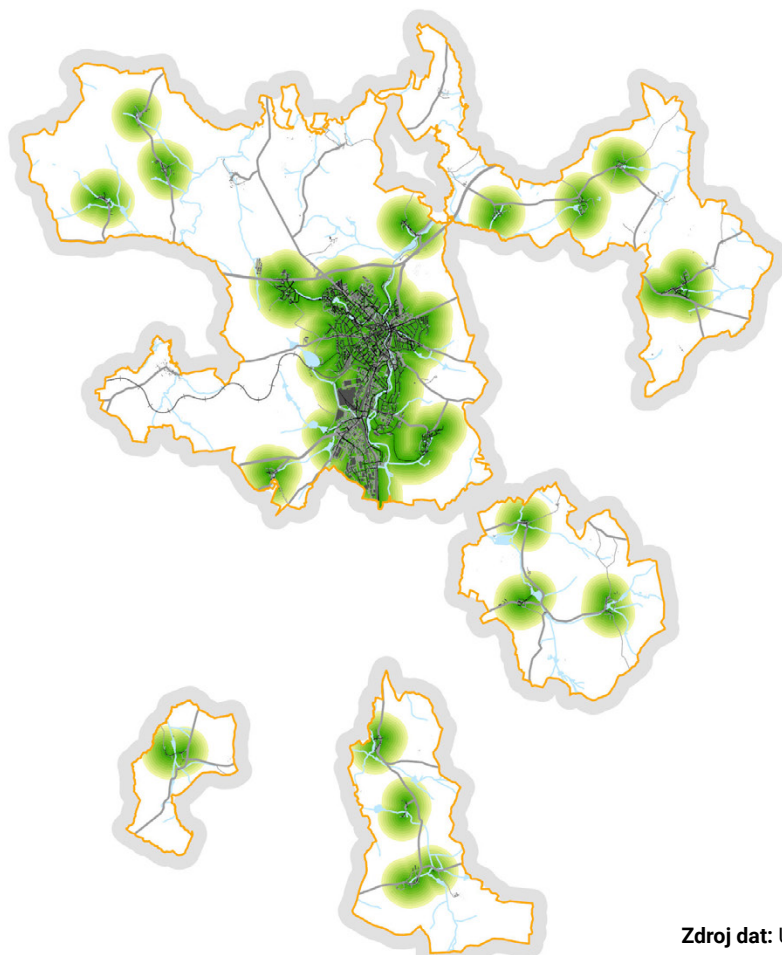
Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2024



3) Vzdálenost kanalizace

Popis: V potaz je brána pouze splašková a jednotná kanalizace. Územní plán počítá s tím, že dešťová voda nebude napojena do splaškové kanalizace, ale že se bude zasakovat.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od splaškové nebo jednotné kanalizace s limitní vzdáleností 500 m pro bydlení a pro průmysl a logistiku.



0 1 2 3 4 km

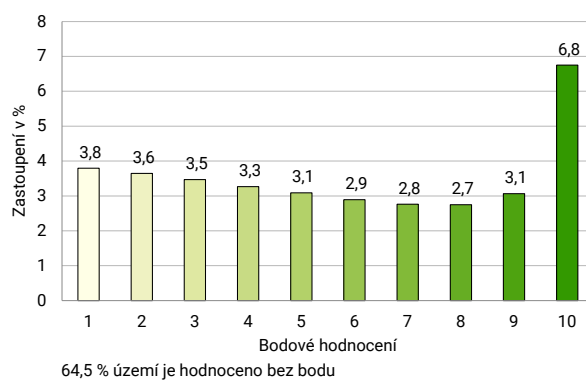
— Jednotná nebo
splašková kanalizace

Vzdálenost kanalizace



Bodová hodnota	Vzdálenost splaškové nebo jednotné kanalizace
10	≤ 50 m
9	≤ 100 m
8	≤ 150 m
7	≤ 200 m
6	≤ 250 m
5	≤ 300 m
4	≤ 350 m
3	≤ 400 m
2	≤ 450 m
1	≤ 500 m
0	> 500 m

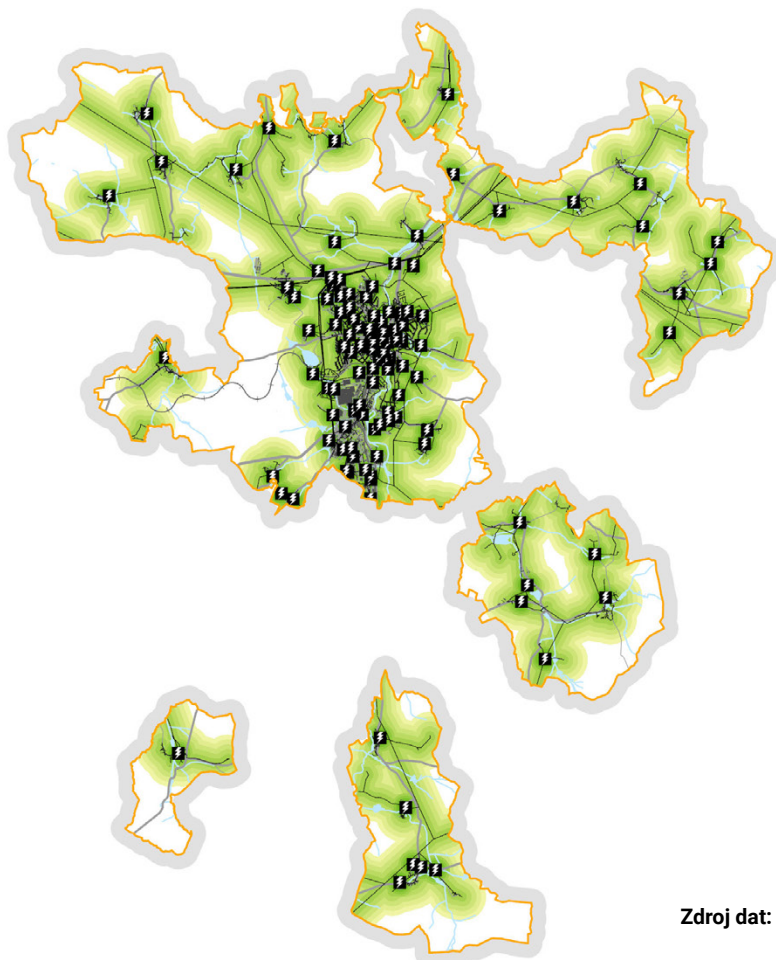
Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2024



4) Vzdálenost elektra

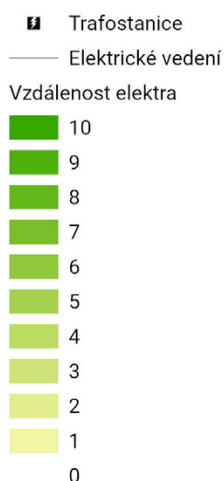
Popis: Zavedení elektrické energie pro plochy bydlení se realizuje pomocí elektrické přípojky nízkého napětí, která je definována od trafostanice vysokého napětí do přípojkové skříně. U energeticky náročnějších staveb a větších ploch bydlení je často zapotřebí vybudování vlastní trafostanice a vedení přípojky vysokého napětí.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdušnou vzdálenost území od trafostanice s limitní vzdáleností 300 m pro bydlení i pro průmysl a logistiku. Nad tuto limitní vzdálenost zpravidla platí potřeba vybudování nové trafostanice, ta je podmíněna napojením na stávající elektrického vedení vysokého napětí, kde jsme stanovili limitní vzdálenost do 500 m.

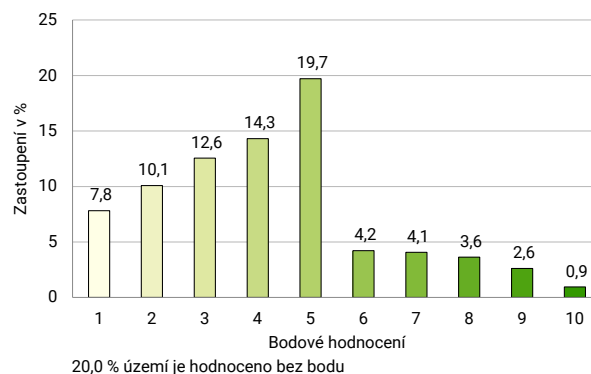


Bodová hodnota	Vzdálenost trafostanice a vedení vysokého napětí
10	TS ≤ 50 m
9	TS ≤ 100 m
8	TS ≤ 150 m
7	TS ≤ 200 m
6	TS ≤ 250 m
5	TS ≤ 300 m nebo VN ≤ 100 m
4	VN ≤ 200 m
3	VN ≤ 300 m
2	VN ≤ 400 m
1	VN ≤ 500 m
0	VN > 500 m

0 1 2 3 4 km



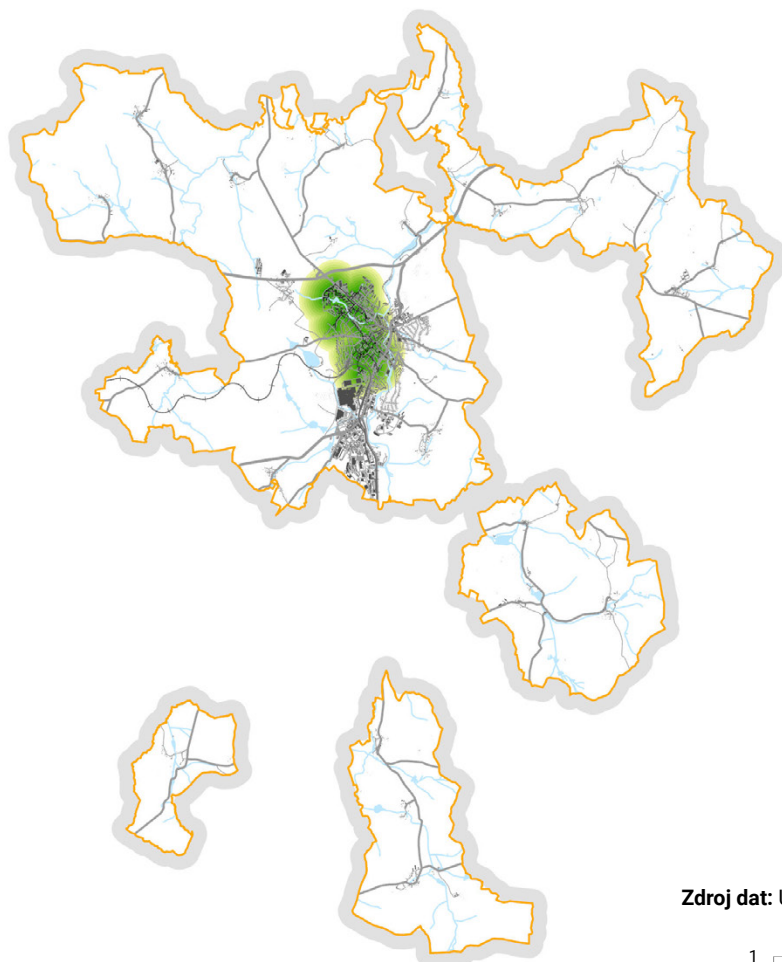
Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2024



3) Vzdálenost teplovodu

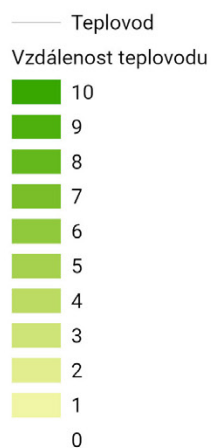
Popis: Jistou výhodou může představovat doprava tepla využívaného k vytápění obytných a veřejných budov pomocí teplovodů. K těmto účelům je nejčastěji využíváno odpadní teplo, jako teponosné médium se obvykle používá teplá voda (horkovod) respektive horká vodní pára, v takovémto případě pak lze teplovod označit i slovem parovod.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od kotelny nebo teplovodu s limitní vzdáleností 500 m pro bydlení a pro průmysl a logistiku.

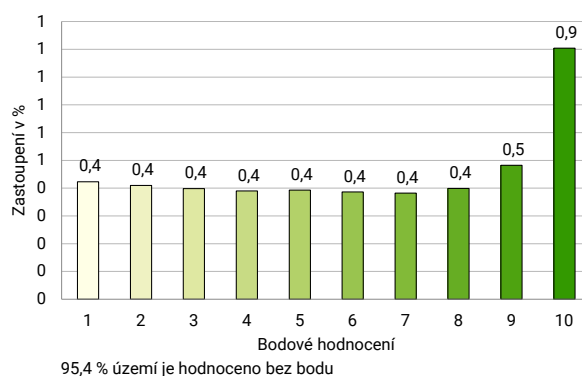


Bodová hodnota	Vzdálenost teplovodu nebo kotelny
10	< 50 m
9	51 - 100 m
8	101 - 150 m
7	151 - 200 m
6	201 - 250 m
5	251 - 300 m
4	301 - 350 m
3	351 - 400 m
2	401 - 450 m
1	451 - 500 m
0	> 500 m

0 1 2 3 4 km

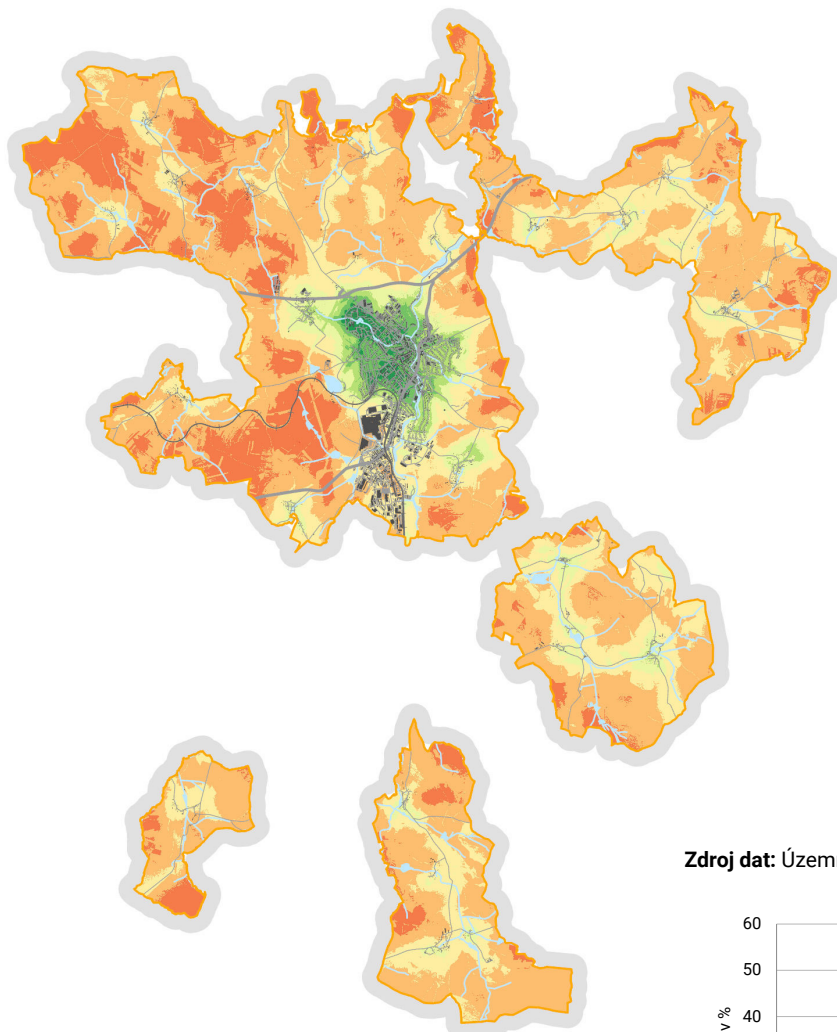


Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2024



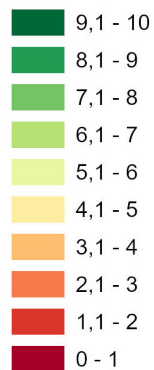
Územní potenciál

Územní potenciál je poslední fází hodnocení a tedy hlavní výstup multikriteriální analýzy. Hodnocení výsledného územního potenciálu je postaveno na principu kombinace hodnocení kritérií. Tedy vážený součet bodů za jednotlivá kritéria. Teoretické maximum 10 bodů nastane v případě, kdy je v lokalitě identifikován optimální přínos všech faktorů. 0 bodů znamená, že v lokalitě nebyl identifikován žádný přínos. Pro tyto výstupy využíváme vizualizaci pomocí divergentní stupnice.

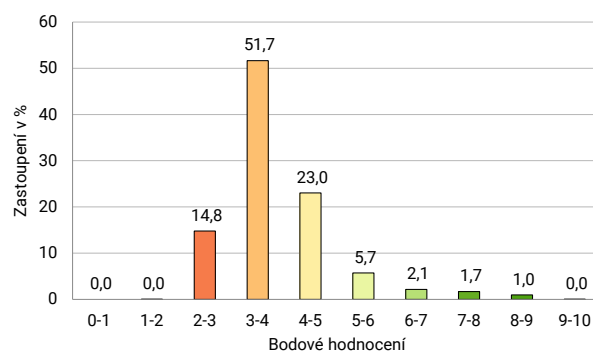


0 1 2 3 4 km

Potenciál pro bydlení



Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2024



UID	RZV územní plán	RZV návrh	Stav	Výměra v m ²	Územní potenciál
136	OV	SM	přestavba	2574	8,7
151	BH	B	záměr	1950	8,7
152	BH	B	záměr	1744	8,7
143	ZV	B	záměr	1518	8,2
153	DS	SM	záměr	6725	8,2
138	DS, SM	SM	přestavba	3732	8
66	SM	SM	přestavba	3521	7,9
137	DS	B	záměr	818	7,9
157	VD	SM	přestavba	10143	7,8
142	VD, DS	SM	přestavba	10625	7,7
158	VD	SM	přestavba	7796	7,7
65	SM	SM	přestavba	1433	7,6
74	BH	B	záměr	1363	7,5
125	BH	B	záměr	32100	7,5
139	OM, DS	SM	přestavba	15218	7,5
159	VD	SM	přestavba	3886	7,5
160	VD	SM	přestavba	1143	7,5
163	VD	SM	přestavba	6101	7,5
134	DS	SM	přestavba	16231	7,4
141	VD	SM	přestavba	4208	7,4
147	OM	SM	přestavba	12892	7,2
148	DS	SM	přestavba	7701	7,2
8	BI	B	přestavba	1006	7,1
84	BI	SM	záměr	1573	7,1
135	OS	B	přestavba	2601	7,1
140	VL	SM	přestavba	27488	7,1
145	RZ, NL	B	záměr	6149	7
49	BV		záměr	367	6,9
12	BI	B	záměr	10747	6,8
81	BI	B	záměr	15214	6,8
156	DS, VL	SM	přestavba	24751	6,8
11	BI	B	záměr	47656	6,7
13	BI	B	záměr	14633	6,7
80	BI	B	záměr	1125	6,7
155	VD	SM	přestavba	12306	6,7
7	BI	B	přestavba	9752	6,6
67	SM	B	záměr	1500	6,6
77	BI	B	záměr	984	6,6
78	BI	B	záměr	1012	6,6
146	RZ	B	přestavba	12146	6,6
154	VD	SM	přestavba	110810	6,6
161	VD	SM	přestavba	18555	6,6
149	RZ	SM	přestavba	14411	6,4
4	BH	B	záměr	2456	6,1
10	BI	B	záměr	14049	6,1
73	BI	B	záměr	1380	6,1
99	BV	B	záměr	13073	6,1
47	BI	B	záměr	6530	6
98	BV	B	záměr	6658	6
5	BH	B	záměr	4136	5,9
9	BI	B	záměr	65509	5,9
14	BI	B	záměr	41466	5,9
30	BV	B	záměr	7891	5,9
55	BV	B	záměr	6884	5,9
79	BI	B	záměr	8284	5,9
69	SV	B	záměr	23515	5,8
82	BI		záměr	3731	5,8
83	BI	B	záměr	10234	5,8
112	BV	B	záměr	2530	5,8
6	BI	B	záměr	855	5,7
31	BV	B	záměr	5345	5,7
44	BV	B	záměr	16509	5,7
75	BI	B	záměr	10954	5,7
106	BV	B	záměr	15640	5,7
29	BV	B	záměr	2455	5,6

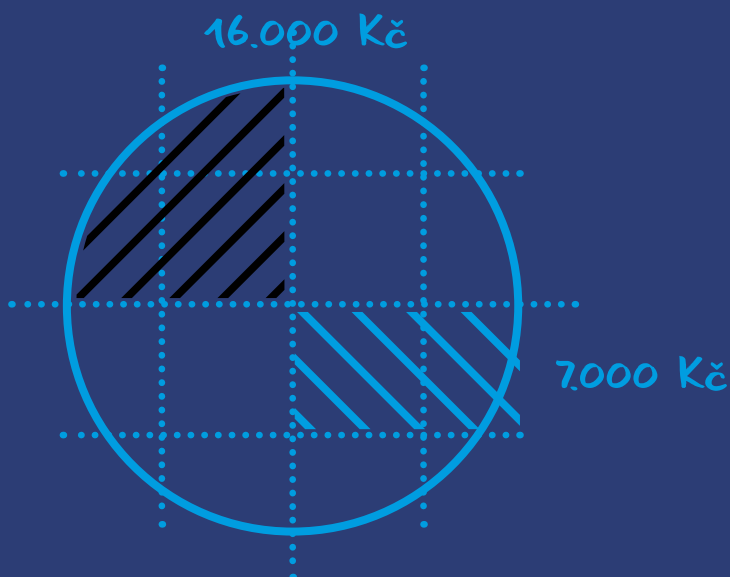
UID	RZV územní plán	RZV návrh	Stav	Výměra v m ²	Územní potenciál
68	SM	SM	záměr	16237	5,6
89	BV	B	záměr	545	5,6
105	BV	B	záměr	3122	5,6
133	NZ	B	záměr	228544	5,6
3	BH	B	záměr	31908	5,5
50	BV	B	záměr	18629	5,5
52	BV	B	záměr	18087	5,5
70	SV		záměr	17287	5,5
113	BV	B	záměr	2000	5,5
129	BV		záměr	5699	5,5
150	RZ	B	přestavba	64991	5,5
18	BV	B	záměr	4599	5,4
54	BV	B	záměr	2224	5,4
111	BV	B	záměr	13649	5,4
126	BV		záměr	2205	5,4
130	BV		záměr	2507	5,4
144		B	záměr	294810	5,4
15	BI		záměr	25172	5,3
26	BV		záměr	9037	5,3
110	BV	B	záměr	9286	5,3
127	BV	B	záměr	5702	5,3
20	BV	B	záměr	2409	5,2
33	BV		záměr	13847	5,2
34	BV		záměr	4901	5,2
58	BV		záměr	2951	5,2
76	BI	B	záměr	12535	5,2
87	BV	B	záměr	4788	5,2
90	BV	B	záměr	2097	5,2
109	BV	B	záměr	8536	5,2
116	BV	B	záměr	2422	5,2
128	BV		záměr	3709	5,2
25	BV	B	záměr	2784	5,1
88	BV		záměr	8606	5,1
94	BV	B	záměr	1000	5,1
16	BV	B	záměr	1491	5
28	BV		záměr	16000	5
39	BV		záměr	16922	5
91	BV	B	záměr	3341	5
117	BV	B	záměr	2628	5
162	BV	B	záměr	3107	5
32	BV		záměr	26022	4,9
51	BV	B	záměr	5827	4,9
1	BV		záměr	5838	4,8
35	BV		záměr	6215	4,8
36	BV	BV	záměr	1852	4,8
72	BV	B	záměr	13717	4,8
86	BV	B	záměr	6253	4,8
108	BV	B	záměr	5833	4,8
22	BV		záměr	34751	4,7
92	BV		záměr	5094	4,7
19	BV	B	záměr	21502	4,6
23	BV		záměr	7279	4,6
24	BV	B	záměr	6724	4,6
27	BV	B	záměr	4289	4,6
59	BV	B	záměr	2306	4,6
63	BV		záměr	2666	4,6
97	BV	B	záměr	3756	4,6
107	BV	B	záměr	3368	4,6
115	BV		záměr	847	4,6
124	SV		záměr	7103	4,6
131	BV		záměr	7465	4,6
85	BV	B	záměr	4132	4,5
96	BV	B	záměr	2498	4,5
120	BV	B	záměr	4284	4,5
38	BV	B	záměr	3128	4,4

UID	RZV územní plán	RZV návrh	Stav	Výměra v m ²	Územní potenciál
40	BV		záměr	5291	4,4
53	BV		záměr	9319	4,4
61	BV	B	záměr	2817	4,4
103	BV	B	záměr	961	4,4
118	BV	B	záměr	1736	4,4
121	BV		záměr	6094	4,4
21	BV	B	záměr	6694	4,3
37	BV	B	záměr	2295	4,3
60	BV	B	záměr	2318	4,3
102	BV	B	záměr	1145	4,3
119	BV	B	záměr	4839	4,3
17	BV	B	záměr	2054	4,2
95	BV	B	záměr	879	4,2
41	BV		záměr	9020	4,1
56	BV	B	záměr	1530	4,1
57	BV	B	záměr	5987	4,1
114	BV	B	záměr	1463	3,9
132	BV	B	záměr	7688	3,9
43	BV		záměr	5726	3,8
46	BV		záměr	7841	3,8
48	BV		záměr	7125	3,8
64	BV	B	záměr	5035	3,8
100	BV	B	záměr	716	3,8
122	BV		záměr	10811	3,8
2	BV		záměr	5123	3,7
62	BV	B	záměr	4827	3,6
93	BV		záměr	1318	3,6
123	SV	SV	záměr	1505	3,5
42	BV	B	záměr	3097	3,4
45	BV		záměr	2294	3,4
101	BV		záměr	2331	3,3
71	SV		záměr	10709	3,2
104	BV	B	záměr	61	2,8

C

Ekonomické hodnocení

rozvoje města



Úvod

Udržitelný rozvoj města je dán schopností samosprávy najít takovou vyváženost mezi příjmy a výdaji města, která umožní investovat do zvyšování kvality života jejích obyvatel. Bohužel systém příjmu založený na počtu obyvatel každé obce či města nebude nikdy pro tyto obce dostatečný.

Tento systém bude vždy napadán právě pro svoji „spravedlivou“ povahu, neboť ona spravedlnost – vyváženost, neumožňuje ekonomicky silným městům pokrýt potřeby vznikající silným developmentem či silnou zaměstnaneckou zónou, a to jak v otázce odpovídajícího sociálního prostředí, tak v otázce devastace infrastruktury města. A pro menší obce pak není motivujícím pro zajištění dostatečné komplexnosti služeb ve prospěch zvyšující se kvality života. Naopak se dá říci, že tento systém svojí podstatou podporuje suburbanizaci, a tedy neudržitelnost a disfunkci sídel.

Ale ani silná města a postupně ani suburbanizační pásy obcí kolem těchto měst, nejsou schopny krýt náklady, které přináší rozmělněná rezidenční výstavba. Což je dáno zejména potřebou obyvatel stěhujících se z velkých měst a jejich očekáváním vyšší kvality služeb, než je dané sídlo schopno poskytnout. Tyto obce, ačkoliv jsou prakticky plné nových obyvatel, jsou defacto sociálně mrtvé a ekonomicky nákladné.

V rámci výpočtů pro město Pelhřimov jsme se věnovali krom standardních výpočtů příjmů a nákladů i odhadem sdílených nákladů na ČOV, VDJ, ZŠ a MŠ a také i odhadu příjmů z daní svěřených pro možnou modelaci jejich úpravy, která začíná být v posledních měsících velice atraktivní, pro sanaci městského rozpočtu a ztrát způsobených vládou snižovaného příjmu z RUDu.

Poslední, na co je třeba upozornit je fakt, že neexistuje rozpočet, který by dokázal v současné době pokrýt vnitřní dluh na technické a dopravní infrastrukturu, a proto jsme o to více **navrhovali změnu urbanistické struktury tam, kde byla navržena jako neudržitelná.**

Příjmy města

RUD

oučástí druhového členění rozpočtové skladby dle vyhlášky č. 412/2021 Sb. o rozpočtové skladbě jsou v kategorii příjmů pod třídou 1 Daňové příjmy. Tyto příjmy jsou významným zdrojem financování každé obce. Daňové příjmy plynoucí do rozpočtu obce se řídí zákonem č. 243/2000 Sb. o rozpočtovém určení daní. Zákon přerozděluje výnos ze sdílených daní mezi více úrovní veřejných rozpočtů. Jedná se o prostředky vybrané zejména z daní z příjmu nebo daně z přidané hodnoty. Daňové příjmy se na základě zákona rozdělují takovým způsobem, aby státní rozpočet a rozpočty územních samosprávných celků byly určitým způsobem vyvážené.

Tento systém bude vždy napadán pro svoji „spravedlivou“ povahu, neboť ona spravedlnost - vyváženost neumožňuje ekonomicky silným obcím pokrýt potřeby vznikající silným developmentem či silnou zaměstnaneckou zónou, a to jak v otázce odpovídajícího sociálního prostředí, tak v otázce devastace infrastruktury města.

Každopádně jde o příjem značně stabilní a předvídatelný, tudíž plánovatelný. Vypočtený

podíl obce na příslušné části celostátního hrubého výnosu daní je obsažen ve vyhlášce, která je každoročně vydávána Ministerstvem financí s účinností od 1.9. daného roku. Výchozím bodem pro zjištění procentního podílu obce na sdílených daních je součet následujících ukazatelů

- poměru započtené výměry katastrálních území obce k 1.lednu k celkově započtené výměře katastrálních území všech obcí, vyjádřeného v procentech a násobeného koeficientem 0,03
- poměru počtu obyvatel obce k 1.lednu k počtu obyvatel všech obcí vyjádřeného v procentech a násobeného koeficientem 0,10
- poměru počtu dětí a žáků navštěvujících školu zřizovanou obcí k 30.září k počtu těchto dětí a žáků za všechny obce, vyjádřeného v procentech a násobeného koeficientem 0,09,
- poměru násobku postupných přechodů

Pro odhadu příjmů města Pelhřimov s ohledem na zastavitelné lokality dle územního plánu je důležitý počet obyvatel a počet žáků. Stanovení těchto proměnných je pospáno v dalších kapitolách.

Počet RD

Při stanovení hustoty zástavby vycházíme z tabulkových norem pro jednotlivé urbanistické struktury (Hustota a ekonomika měst, autorský kolek. Hudeček a spol. 2019)

Tyto normy následně převádíme do jednotlivých hodnotících kritérií nákladů a příjmů viz. následující schémata: Takto stanovenou strukturu řešíme ve dvou variantách.

Varianta STAV, která ctí strukturu zástavby stanovenou územním plánem, případně územní studií. A variantu NÁVRH, kde si dovoluujeme navrhnout v rámci města jinou urbanistickou strukturu případně některé plochy z návrhu vyjmout.

Obě varianty je pak možné v našem systému porovnat a vyhodnotit jejich přínosy jak s ohledem na příjem, tak s ohledem na provozní a investiční náklady.

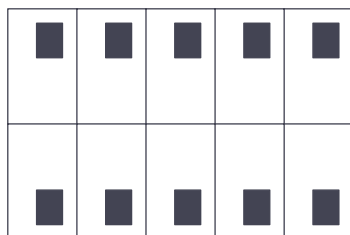
Obecně se snažíme město Pelhřimov re-urbanizovat, tedy zahustit.

Při výpočtu nákladů pro jednotlivé urbanistické zóny vycházíme ze zkušenosti z jiných měst a strukturovaných výpočtů. Tyto výpočty předpokládají koeficienty, které jsou odrazem reálných cen. Následně takto vypočítané náklady kalibrujeme dle skutečných nákladů města za posledních 5 let. Tím získáme nové koeficienty přímo úměrné cenám v daném městě, v tomto případě tedy Pelhřimově. Nové koeficienty pak využijeme při výpočtu předpokládaných nákladů všech rozvojových ploch. Náklady tak odpovídají konkrétní urbanistické struktuře a konkrétním cenám daného města.

Struktura a ekonomika pro rozvojová a transformační území

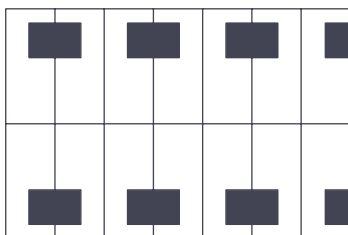
Typy uvažované urbanistické struktury

A - individuální rodinné domy



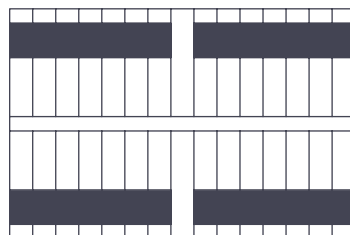
hustota osídlení 30 ob/ha
velikost pozemku 800 m²

B - dvojdomy/řadové domy



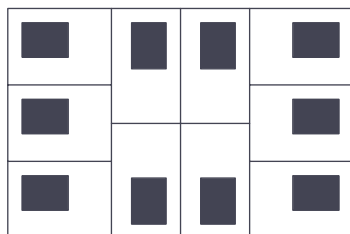
hustota osídlení 50 ob/ha
velikost pozemku 650 m²

C - řadové domy (8-6 šířky)



hustota osídlení 95 ob/ha
velikost pozemku 300 m²

D - vila domy



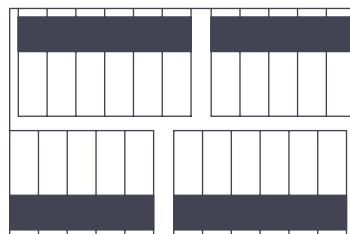
hustota osídlení 110 ob/ha
velikost pozemku 900 m²

E - smíšená struktura



hustota osídlení 120 ob/ha

F - řadové vila domy



hustota osídlení 130 ob/ha
velikost pozemku 650 m²

G - rostlá struktura



hustota osídlení 150 ob/ha

H - sídliště



hustota osídlení 180 ob/ha

CH - otevřený blok

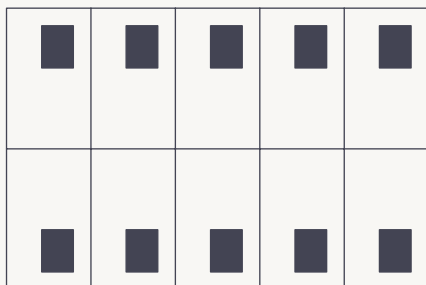


hustota osídlení 260 ob/ha

Urbanistická struktura je návodná pro výpočet nákladů i hustotu obyvatelstva. Pro jednotlivá města a konkrétní plochy je možné upřesnit tyto struktury dle zpracovaných územních studií či regulačních plánů.

Stejně tak uvedené ceny za realizaci technické a dopravní infrastruktury případně její údržbu jsou kalibrovány dle průměrných cen v daném městě v časové řadě posledních 5-ti let.

A - INDIVIDUÁLNÍ RODINNÉ DOMY



hustota osídlení:	30 obyv/ha
velikost pozemku:	800 m ²
počet ob./1 ha	30
počet RD/1 ha	9
počet HPP/1 ha	1980
počet dětí (60%)	6
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	5
počet rezidentů (60%)	18

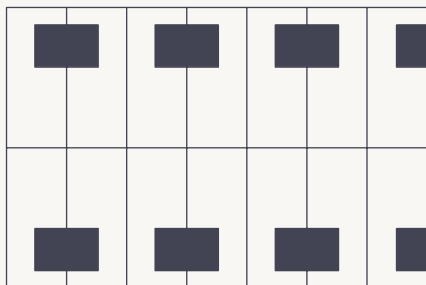
PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	278.280,-
RUD na žáka (19.100,-)	91.680,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	23.200,-
Příjmy celkem/rok	393.160,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.143,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	177.113,-
náklady provozní	46.155,-
reinvestice/rok (40%)	56.868,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	45.504,-
Náklady celkem investiční/rok	8.743.500,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident	5.724,-/rok
Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident	18.091,-/rok
Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident	3.021,-/rok



B - DVOJDOMY/ŘADOVÉ DOMY



hustota osídlení:	50 obyv/ha
velikost pozemku:	650 m ²
počet ob./1 ha	50
počet RD/1 ha	17
počet HPP/1 ha	3740
počet dětí (60%)	10
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	8
počet rezidentů (60%)	30

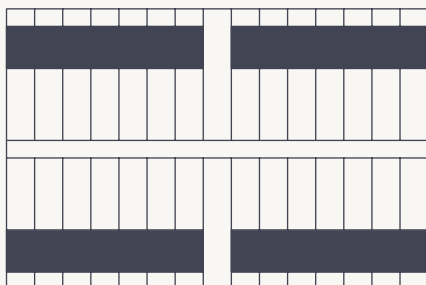
PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	463.800,-
RUD na žáka (19.100,-)	152.800,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	33.400,-
Příjmy celkem/rok	650.000,-
Příjmy na rezidenta/rok	21.667,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	177.113,-
náklady provozní	46.155,-
reinvestice/rok (40%)	56.868,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	75.840,-
Náklady celkem investiční/rok	8.743.500,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident	3.434,-/rok
Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident	11.866,-/rok
Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident	3.021,-/rok



C - ŘADOVÉ DOMY (8-6 ŠÍŘKY)



hustota osídlení:	95 obyv/ha
velikost pozemku:	300 m ²
počet ob./1 ha	95
počet RD/1 ha	30
počet HPP/1 ha	9000
počet dětí (60%)	19
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	12
počet rezidentů (60%)	57

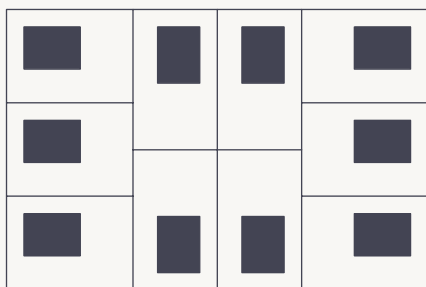
PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	881.220,-
RUD na žáka (19.100,-)	290.320,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	44.150,-
Příjmy celkem/rok	1.215.690,-
Příjmy na rezidenta/rok	21.328,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	195.113,-
náklady provozní	51.375,-
reinvestice/rok (40%)	64.068,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	144.096,-
Náklady celkem investiční/rok	9.283.500,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident	2.025,-/rok
Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident	7.976,-/rok
Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident	3.021,-/rok



D - VILA DOMY



hustota osídlení:	110 obyv/ha
velikost pozemku:	900 m ²
počet ob./1 ha	110
počet BJ/1 ha	36
počet HPP/1 ha	2566
počet dětí (60%)	22
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	18
počet rezidentů (60%)	66

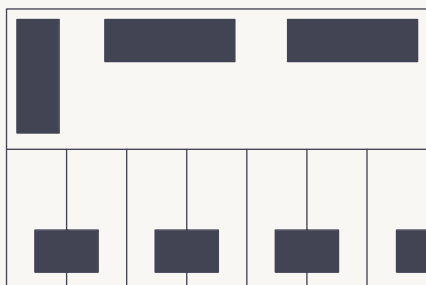
PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	1.020.360,-
RUD na žáka (19.100,-)	336.160,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	37.200,-
Příjmy celkem/rok	1.393.720,-
Příjmy na rezidenta/rok	21.117,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	263.310,-
náklady provozní	71.900,-
reinvestice/rok (40%)	85.424,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	166.848,-
Náklady celkem investiční/rok	12.536.000,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident	2.384,-/rok
Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident	8.901,-/rok
Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident	3.021,-/rok



E - SMÍŠENÁ STRUKTURA



hustota osídlení: 120 obyv/ha

počet ob./1 ha	120
počet BJ/1 ha	40
počet HPP/1 ha	2800
počet dětí (60%)	24
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	19
počet rezidentů (60%)	72

PŘÍJMY na 1 ha/rok

Kč

RUD na rezidenta (15.460,-)	1.113.120,-
RUD na žáka (19.100,-)	366.720,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	32.400,-
Příjmy celkem/rok	1.512.240,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.143,-

NÁKLADY na 1 ha/rok

Kč

náklady investiční	304.188,-
náklady provozní	93.000,-
reinvestice/rok (40%)	93.820,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	182.016,-
Náklady celkem investiční/rok	15.082.500,-

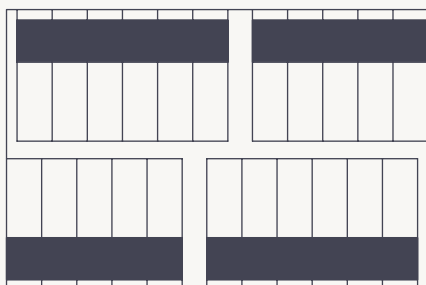
Náklady provozní + reinvestiční/rezident 2.595,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 9.348,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



F - ŘADOVÉ VILA DOMY



hustota osídlení: 130 obyv/ha
velikost pozemku: 650 m²

počet ob./1 ha	130
počet BJ/1 ha	43
počet HPP/1 ha	3033
počet dětí (60%)	26
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	21
počet rezidentů (60%)	78

PŘÍJMY na 1 ha/rok

Kč

RUD na rezidenta (15.460,-)	1.205.880,-
RUD na žáka (19.100,-)	397.280,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	45.000,-
Příjmy celkem/rok	1.648.160,-
Příjmy na rezidenta/rok	21.130,-

NÁKLADY na 1 ha/rok

Kč

náklady investiční	270.433,-
náklady provozní	80.475,-
reinvestice/rok (40%)	91.668,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	197.184,-
Náklady celkem investiční/rok	11.549.500,-

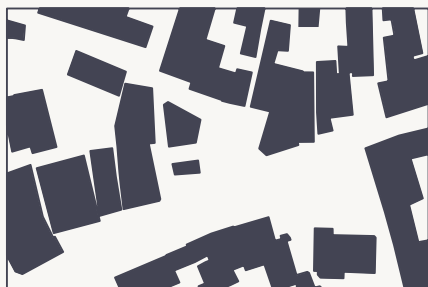
Náklady provozní + reinvestiční/rezident 2.207,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 8.202,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



G - ROSTLÁ STRUKTURA



hustota osídlení: 150 obyv/ha

počet ob./1 ha	150
počet BJ/1 ha	50
počet HPP/1 ha	3500
počet dětí (60%)	30
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	24
počet rezidentů (60%)	90

PŘÍJMY na 1 ha/rok

Kč

RUD na rezidenta (15.460,-)	1.391.400,-
RUD na žáka (19.100,-)	458.400,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	26.000,-
Příjmy celkem/rok	1.875.800,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.842,-

NÁKLADY na 1 ha/rok

Kč

náklady investiční	468.053,-
náklady provozní	114.650,-
reinvestice/rok (40%)	166.772,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	227.520,-
Náklady celkem investiční/rok	21.520.000,-

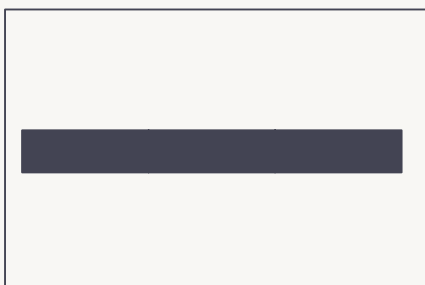
Náklady provozní + reinvestiční/rezident 3.127,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 10.855,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



H - SÍDLIŠTĚ



hustota osídlení: 180 obyv/ha

počet ob./1 ha	180
počet BJ/1 ha	60
počet HPP/1 ha	4200
počet dětí (60%)	36
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	29
počet rezidentů (60%)	108

PŘÍJMY na 1 ha/rok

Kč

RUD na rezidenta (15.460,-)	1.669.680,-
RUD na žáka (19.100,-)	550.080,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	34.600,-
Příjmy celkem/rok	2.254.360,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.874,-

NÁKLADY na 1 ha/rok

Kč

náklady investiční	269.310,-
náklady provozní	124.130,-
reinvestice/rok (40%)	64.304,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	273.024,-
Náklady celkem investiční/rok	13.916.000,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident 1.745,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 6.766,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



CH - OTEVŘENÝ BLOK



hustota osídlení: 260 obyv/ha
velikost pozemku:

počet ob./1 ha	260
počet BJ/1 ha	86
počet HPP/1 ha	6100
počet dětí (60%)	26
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	42
počet rezidentů (60%)	156

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	2.411.760,-
RUD na žáka (19.100,-)	794.560,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	41.000,-
Příjmy celkem/rok	3.247.320,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.816,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	245.610,-
náklady provozní	98.630,-
reinvestice/rok (40%)	64.304,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	394.368,-
Náklady celkem investiční/rok	12.731.000,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident	1.044,-/rok
Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident	5.147,-/rok
Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident	3.021,-/rok



JE TO PRÁVĚ
NÍZKÁ HUSTOTA
URBANISTICKÝCH
STRUKTUR, KTERÁ
NÁSLEDNĚ PŘINÁŠÍ
KOMPLIKACE S
DOPRAVOU V KLIDU
NEBO DISFUNKCÍ
CENTRA MĚSTA JAKO
ATRAKTIVNÍ ZÓNY
PRO ŽIVOT.

Proč je hustota obyvatel tak zásadní?

Autoři Newman a Kanworthy (1989) zjistili, že hustota pod 30 ob/ha znamená závislost na automobilu jako jediném možném dopravním prostředku. Dále zjistili, že hustota pod 50 ob/ha znamená disfunkci veřejné dopravy. **A zcela nejdůležitější je zjištění, že pěší vazby se začínou v sídle nebo jeho částech odehrávat, až při hustotě alespoň 100ob/ha.** Kdy se začne lámat křivka nákladů a začíná fungovat ono město krátkých vzdáleností.

Je zřejmé, že pokud se bavíme o Pelhřimově není možné uvažovat o vysoké hustotě zastavby, jako například v Praze či Brně. Ale je to právě nízká hustota urbanistických struktur, která následně přináší komplikace s dopravou v klidu nebo disfunkcí centra města jako atraktivní zóny pro život. Co je ale i ve velikosti tohoto sídla důležité vnímat, je křivka nákladů a hustoty obyvatelstva. **Příjmy nejsou schopny krýt náklady, které přináší rezidenční výstavba. Což je dáno zejména potřebou obyvatel stěhujících se z velkých měst a jejich očekáváním vyšší kvality služeb, než je dané sídlo – zóna, schopno poskytnout.** Neschopnost obce reagovat na potřeby obyvatel pak vede k sociální izolaci rezidentů vůči obci a veškeré služby jsou pak obstarávány v závislosti na individuální dopravě. V rámci města Pelhřimov jde ještě o silný vliv památkové zóny na rozvoj města. Za nás až nesmyslné bránění o urbanizaci centra přináší značnou vnitřní migraci a současnou disfunkci centra města. Vzniká tak postupně „krumlovský paradox“ kdy historické město

NESCHOPNOST
OBCE REAGOVAT NA
POTŘEBY OBYVATEL
PAK VEDE K SOCIÁLNÍ
IZOLACI REZIDENTŮ
VŮČI OBCI A VEŠKERÉ
SLUŽBY JSOU PAK
OBSTARÁVÁNY V
ZÁVISLOSTI NA
INDIVIDUÁLNÍ
DOPRAVĚ VE
SPÁDOVÉM CENTRU
PLZNĚ.

částečně funguje jako město díky návštěvníkům a zároveň je pro místní neobyvatelné. Neboť služby zaměřené pouze na turisty neumožňují kvalitní život pro místní a zejména pak pro jednotlivé věkové kategorie, přičemž jako nejvíce ohrožené jsou opět ty nejmladší.

Pokud budeme srovnávat provozní náklady jednotlivých urbanistických struktur v souvislosti se současným rozpočtem města, dojdeme k závěru, že navrhované plochy zástavby přinesou neúměrné zvýšení provozního rozpočtu a neumožní reinvestice do technické infrastruktury.

Je zde ještě jeden zásadní ukazatel, který z naší analýzy vyplývá. **Jde o rozdíl mezi stávající hustotou a dosažitelnou hustotou obyvatel s ohledem na existující strukturu.** Proto v našich výpočtech udáváme i počet BJ, které by mělo město obsadit, aby byla plně využita kapacita struktury.

Počet nových obyvatel

Počet nových obyvatel jsme stanovili vztahem mezi velikostí rozvojové plochy a typem předpokládané (možné) urbanistické struktury výstavby. Tím jsme stanovili možný počet bytových jednotek v území. Pro každou bytovou jednotku uvažujeme průměrnou obydlitelnost 2,7 osoby.

Podíl mezi nově příchozími do obce a mezi potřebou redistribuce stávajících obyvatel jsme rozdělili v poměru 60/40. 60 % uvažujeme nově příchozích a 40 % redistribuci v rámci sídla. V rámci oné redistribuce uvažujeme i s investičními byty, které negenerují nové rezidenty. Nicméně se i tento poměr bude postupem času vyvíjet a není možné ho uvažovat jako konstantní.

Prostředky plynoucí na žáka

Od roku 2013 se tak „prostředky plynoucí za žáky“ odvozují od celkového objemu sdílených daní pro všechny obce v České republice, resp. od objemu kritéria počtu dětí a žáků navštěvujících školu zřizovanou obcí, tj. 7% (9% od 1. ledna 2018) z celkového objemu sdílených daní. Zároveň již není v rámci státního rozpočtu stanovována výše příspěvku na žáka, jak tomu bylo v předchozích letech. Je nutné též zmínit, že v dané souvislosti byla zrušena povinnost vzájemné úhrady neinvestičních výdajů za dojíždějící žáky.

S výše uvedeným souvisí i novela zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů. V §163 bylo zrušeno stanovení výše dotací ze státního rozpočtu pro obce a kraje. Dále byla zrušena výše uvedená povinnost úhrad neinvestičních výdajů, §178 a 179 uvedeného zákona.

V roce 2017 byl přijat zákon č. 260/2017 Sb., který navyšuje váhu kritéria „počet dětí MŠ a žáků ZŠ navštěvujících školu zřizovanou obcí“ ze 7% na 9%, a to s účinností od 1. ledna 2018.

Pokud se jedná o objem „prostředků plynoucích za žákem“ pro rok 2022, je propočet

PODÍL MEZI NOVĚ
PŘÍCHOZÍMI DO OBCE
A MEZI POTŘEBOU
REDISTRIBUCE
STÁVAJÍCÍCH
OBYVATEL JSME
ROZDĚLILI V POMĚRU
60/40.

následující:

Z celkového objemu sdílených daní (§4 odst. 1 písm. b) až f) zákona č. 243/2000 Sb.) pro všechny obce v České republice pro rok 2022 (vychází se z očekávané skutečnosti daňových příjmů obcí pro rok 2022 ze září 2022) se oddělí objem finančních prostředků připadajících na kritérium „počet dětí MŠ a žáků ZŠ navštěvujících školu zřizovanou obcí“. Dále se pak objem prostředků připadajících na toto kritérium podělí počtem žáků k 30. září 2021 (děti účastníci se předškolního vzdělávání a žáci plnící povinnou školní docházku za celou Českou republiku).

Pro rok 2024 je stanoven výnos na jednoho žáka 19 535,-Kč s tím, že v Pelhřimově je evidováno 2 518 dětí a žáků.

Svěřené daně

Jednou z majetkových daní, které se platí jak v České republice, tak i v jiných státech, je daň z nemovitých věcí (dříve daň z nemovitostí). Jejím prostřednictvím se každoročně zdaňuje vlastnictví nemovitých věcí, jako jsou například stavební parcely, byty, rodinné domy nebo i rekreační zařízení, pastviny a orná půda.

Podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí se tato daň stanoví na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň stanovována. Platí se tedy dopředu, což patří mezi specifika daně z nemovitých věcí. Zdaňovacím obdobím je pak kalendářní rok, přičemž ke změnám rozhodných skutečností, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

Druh nemovitosti	Rodinný dům	? nápověda
Zastavěná plocha v m ²	150	? nápověda
Počet nadzemních podlaží (mimo přízemí)	2	? nápověda
Koeficient podle velikosti obce	1	? nápověda
Místní koeficient	1	? nápověda
Přepočítat		
Nahlásit chybu v kalkulačce Vložit kalkulačku na můj web		

Výsledná daň:

525 Kč

Na výši částky, kterou musíte uhradit, nemá úroveň vašich příjmů žádný vliv. **Ačkoliv správu daně z nemovitých věcí zajišťuje stát za pomoci finančních úřadů, jediným příjemcem výnosů (peněz, které poplatníci za své nemovitosti zaplatí) jsou obce a města, v jejichž územních obvodech se zdaňované nemovitosti nachází.** Předmětem daně z nemovitých věcí jsou veškeré zdanitelné stavby a jednotky, jež se nachází na území České republiky, a všechny pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí. Skládá se tedy ze dvou dílčích daní, které se stanovují samostatně:

- **daň z pozemků,**
- **daň ze staveb a jednotek.**

V případě daně z pozemků je poplatníkem vlastník pozemku, u pronajatých či propachtovaných nemovitých věcí pak nájemce či pachtýř, který splňuje dané podmínky. Pokud jde o daň ze staveb a jednotek, zde se za poplatníka považují vlastníci zdanitelných nemovitostí, ale v některých případech také nájemci či pachtýři.

Druh nemovitosti	Stavební pozemek	? nápověda
Výměra parcely v m2	900	? nápověda
Výměra zastavěná nemovitými stavbami v m2	150	? nápověda
Koeficient podle velikosti obce	1	? nápověda
Místní koeficient	1	? nápověda
Přepočítat		
Nahlásit chybu v kalkulačce Vložit kalkulačku na můj web		

Výsledná daň:

1 500 Kč

JDE O JEDINÝ
NÁSTROJ, KTERÝ
JE SCHOPEN
TRANSPARENTNĚ
A SPRÁVEDLIVĚ
HODNOTIT NA
JEDNÉ STRANĚ
NÁKLADOVOST A
STRANĚ DRUHÉ
I ZISKOVOST
JEDNOTLIVÝCH
ÚZEMÍ, ČÁSTÍ MĚSTA
ČI OBCE.

Pro vlastní výpočet v Pelhřimově, jsme vzali několik typových objektů různé velikosti a namodelovali jsme jejich užití v jednotlivých lokalitách. Vycházeli jsme přitom z koeficientů stanovených vyhláškou města. Tj. místní koeficient 1, zvýšenou vládním opatřením na 1,8.

Tím jsme definovali výpočet pro svěřené daně jako součet všech daní z nemovitostí pro jednotlivé plochy.

Pochopení a následně variabilita práce se samotným účelem výběru daně z nemovitých věcí je v rámci celé české republiky značně nízká. Jde přitom o jediný nástroj, který je schopen transparentně a spravedlivě hodnotit na jedné straně nákladovost a straně druhé i ziskovost jednotlivých území, částí města či obce. A to nejen při realizaci

investičního záměru (viz. očekávání obcí od kontribucí), ale dlouhodobě v rámci provozu těchto investičních či developerských projektů. Možnosti využít místních koeficientů 1 – 5 pro jednotlivé pozemky v rámci i jedné ulice je přitom natolik dynamické, že dokáže jasně specifikovat, která část je pro dané město či obec nákladná na údržbu a správu a která naopak přináší obci dlouhodobý zisk.

Bohužel celý tento systém padá na možnosti dostatečně transparentně a nediskriminačně si tento systém obhájit.

Dispozice obce s majetkem nejsou ponechány obci na volné úvaze. Ve vztahu k nakládání s majetkem, a to i při jeho nabývání či výběru poplatků nebo daní, bude bráno na zřetel, zda obec postupuje v souladu se zákonem, předvídatelně a nediskriminačně, a s objektivním a rozumným odůvodněním svého postupu.

Právě schopnost odůvodnit výši místního koeficientu daně z nemovitých věcí a vytvořit dostatečně předvídatelná a nediskriminační pravidla výběru těchto daní byl až doposud nepřekonatelný problém, který mnohde hraničil i s porušováním zákona. **Bohužel výsledky dosavadní praxe ukazují, že většina doposud stanovených koeficientů by mohla být napadena právě pro svoji diskriminaci.**

Pokud se podíváme na důvody vzniku, resp. neustálého navyšování daně z nemovitých věcí, zjistíme (alespoň dle vyjádření mnohých ministrů financí od roku 2008, že se jedná o jedno ze zásadních opatření k sanaci obecních rozpočtů zasažených nižšími příjmy. Pokud tedy mají daně z nemovitých věcí sanovat rozpočty měla by logicky být jejich výše určována nákladností na správu a údržbu předmětných nemovitostí. Pokud se navíc mohou dělit na jednotlivé místní části, území či ulice, mělo by město či obec znát, jak velké náklady a příjmy jí plynou z těchto částí, území či ulic. Pokud ne, vystavuje se každé město, které využívá hierarchizaci výběru místním koeficientem napadení za diskriminaci. Nemluvě o tom, že zvyšování daní je a bude vždy nepopulárním politickým tématem. Pokud se však podíváme na výběr svěřených daní optikou voliče. Který ještě daleko více než výši daní vnímá a opravdu vyžaduje spravedlivé jednání města, **zjistíme, že většina daní jejichž koeficient zůstává shodně na koeficientu 1 je právě značně diskriminační a**

ZVYŠOVÁNÍ DANÍ
JE A BUDE VŽDY
NEPOPULÁRNÍM
POLITICKÝM
TÉMAEM.
POKUD SE VŠAK
PODÍVÁME NA VÝBĚR
SVĚŘENÝCH DANÍ
OPTIKOU VOLIČE.
KTERÝ JEŠTĚ
DALEKO VÍCE NEŽ
VÝŠI DANÍ VNÍMÁ A
OPRAVDU VYŽADUJE
SPRAVEDLIVÉ
JEDNÁNÍ MĚSTA.

S OHLEDEM
NA ZNALOST
PŘEDPOKLÁDANÝCH
OBJEMŮ ZÁSTAVBY
DOPORUČUJEME
ZAVÉST INVESTIČNÍ
PŘÍSPĚVKY, KTERÉ
BUDOU KRÝT ZTRÁTY
MĚSTA Z PROVOZU
TĚCHTO PLOCH ČI
ZÓN.

nespravedlivý.

Teprve díky našemu systému, který je schopen zjistit geografickou spravedlnost a spočítat náklady obcí na jednotlivé části, území i ulice, jejich potenciál i možnou prosperitu dlouhodobě dopředu, tak vidíme jak jsou tyto jednotlivé části zatíženy nerovnými náklady a zisky pro obec či město. **A právě dle takto nastaveného hodnocení je vlastně velice jednoduché nastavit i místní koeficient výběrů daní z věcí nemovitých.**

V rámci našich výpočtů jsme u nově navrhovaných ploch k zástavbě vždy pro každou urbanistickou strukturu stanovili výši daně z nemovitosti. Převodem struktur na plochy určené k zastavění jsme tak mohli stanovit i předpokládaný výnos z daní svěřených pro jednotlivé plochy, a to jak variantu stavu, tak námi navrženou úpravu urbanistické struktury.

V rámci naší práce navrhujeme několik variant modelace daně a zdůvodnění na výsledcích analýzy urbánní ekonomiky.

HPP - Ostatní příjmy

Ostatní příjmy – HPP jsou možné zdroje do obecního rozpočtu, plynoucí z předpokladu, že město bude náklady na využití území soukromým developmentem sanovat průměrným investičním příspěvkem od daného developera formou developerské smlouvy. Tu může navázat na požadavky investora na připojení na komunikaci, odprodej pozemku či jiné využití obecního pozemku (uložení sítí na pozemky obce apod.). Výše tohoto příspěvku může být libovolná a necháváme ji zcela na rozhodnutí města.

Její legitimita (transparentnost a nediskriminace) pak stejně jako u daně z nemovitých věcí může být odvozena z celkové finanční zátěže, kterou daný investiční záměr soukromého developmentu vytvoří na hospodaření města (viz. Potenciál a ekonomika). Odpovídá nejen požadavkům plynoucích z reinvestic do nových sítí, které investor předává městu, ale i z povinnosti obce zajistit odpovídající sociální infrastrukturu i kvalitu veřejných prostranství v obci. To jak „odpovědný“ přístup hospodaření si obec zvolí necháváme přímo na ni.

Město Pelhřimov schválilo Zásady pro spolupráci s investory. Proto s ohledem na současnou znalost nákladů a příjmů z jednotlivých zón, ploch a urbanistických celků stejně jako znalost předpokládaných objemů nových investičních akcí doporučujeme Zásady pro spolupráci aktualizovat (mimo jiné i schválením Nového stavebního zákona).

Strategie „nových“ zásad by tak mohla více akceptovat smysl partnerství a dialogu při tvorbě města. Tedy, že nejde jenom o částečnou úhradu za využití území, ale zejména o dialog mezi městem a investorem, o pochopení vzájemné pozice i spoluúčasti na úspěšném projektu.

Náklady města

Náklady města, a to jak je snížit byly a budou tématem každého zastupitelstva a jisté politické hry mezi koalicí a opozicí. Není podzim tedy doba schvalování rozpočtů měst a obcí, aniž by nepadla otázka jak snížit provozní rozpočty, jak zajistit realizaci co nejvíce

oprav chodníků a komunikací apod.

Dlouhodobě se náklady každé obce vztahovaly především k výši příjmů celkově. To je logické. Pokud se však podíváme na skladbu příjmů každé obce zjistíme, že nejvyšší část příjmů obce je tvořena z rozpočtového určení daní. A byť jde o jednu celkovou sumu, která přijde obci na účet, jde o částku pevně vázanou především na počet obyvatel každé obce. A ačkoliv si každá obec uvědomuje, že její příjem je na tuto jednotku vázán, tak paradoxně při výpočtu nákladů již tuto jednotku zanedbává a náklady vztahuje na celé území. Jak může tedy obec a každá samospráva snížit náklady na provoz, pokud nezná jejich podrobné rozložení na jednotlivé části města, ulice a každého jednoho obyvatele? Pokud je rezident každého města zdrojem zisku každého města, mělo by město mít snahu zjistit i jeho reálnou výši nákladů.

Pro Pelhřimov víme, že každý rezident přináší městu cca 16 735,- Kč/rok. Víme ale také, kolik každý jeden rezident město stojí?

Pokud se podíváme, kolik stojí obyvatel obce či města v porovnání krajů zjistíme, že:

- Nejvyšších běžných výdajů na obyvatele dosáhly v průměru obce v Moravskoslezském kraji (16 239 Kč), což je o 16 % více než činil průměr za všechny obce po vyloučení Prahy. Ve srovnání s tímto krajem dosáhly středočeské obce pouhých 12 702 Kč, tj. o 10 % méně než činil průměr.
- V průměru použily obce na běžné výdaje v rámci místní správy 2 632 Kč na obyvatele. Odchyly v jednotlivých krajích byly u této položky velmi malé. Hodnoty se pohybovaly od 2 446 Kč v Královéhradeckém kraji do 2 882 Kč v kraji Středočeském. Na druhé značné rozdíly najdeme u běžných výdajů v sociální oblasti. Průměr na obyvatele ve výši 2 116 Kč značně překročily obce Moravskoslezského kraje (3 184 Kč) a naopak hluboko pod ním zaostaly obce ve Středočeském kraji (1 396 Kč). Na běžné výdaje v kulturní oblasti připadlo v průměru 518 Kč. O více než 200 Kč nad průměr vydaly obce v Jihomoravském kraji (752 Kč) a o více než 200 Kč méně oproti průměru utratily za kulturu obce v kraji Vysočina (298 Kč).
- Podstatné rozdíly ve výši běžných výdajů v přepočtu na obyvatele vykazovaly také zdravotnictví (ambulantní a ústavní péče). Při průměru ve výši 114 Kč/obyvatele se tyto obecní výdaje pohybovaly od maxima 192 Kč v Moravskoslezském kraji až po 29 Kč v Olomouckém kraji. Obdobná je i situace v dotacích na veřejnou hromadnou dopravu. Více jak dvojnásobek průměrné hodnoty dosáhly obce v Moravskoslezském kraji (941 Kč na obyvatele), zatímco obce v Plzeňském kraji vystačily s pouhými 69 Kč na obyvatele.
- V oblasti kapitálových výdajů je situace následující. Na rozvoj bydlení vydaly obce v průměru 706 Kč na obyvatele. Více než 1 000 Kč na obyvatele použily na bytovou výstavbu obce v Plzeňském a Pardubickém kraji, pouhých 502 Kč na obyvatele pak obce v Královéhradeckém kraji. U kapitálových výdajů na komunální služby dosáhly nejvyšší hodnoty obce ve Středočeském kraji, a to 1 033 Kč, nejnižší obce v Karlovarském kraji (483 Kč), přičemž průměr činil 775 Kč na obyvatele.
- Výstavba komunikací stála obce v Plzeňském kraji 1 452 Kč na obyvatele, což je téměř trojnásobek toho, co na tento účel vydaly obce Libereckého kraje. Průměrná hodnota činila 894 Kč na obyvatele. Investice do čističek odpadních vod financovaly středočeské obce 1 557 Kč v přepočtu na obyvatele, zatímco obce Ústeckého kraje utratily zhruba jen jednu třetinu této částky. Kapitálové výdaje na školství činily nejvíce u obcí ve Zlínském kraji (793 Kč/obyvatele) a nejméně v kraji Ústeckém (293 Kč/obyvatele), v průměru to bylo 512 Kč na obyvatele.

JE PAK LOGICKÉ, ŽE
VYŠŠÍ KONCENTRACE
OBYVATEL NA CO
NEJMENŠÍ PLOŠE
JE TÍM HLEDANÝM
PRINCIPEM ÚSPORY
NÁKLADŮ KAŽDÉ
OBCE.

JE TEDY ZŘEJMÉ,
ŽE BEZ KVALITNÍHO
ÚZEMNÍHO PLÁNU
S DOSTAČENÝM
DŮRAZEM NA
REURBANIZACE
NEMAJÍ OBCE ŠANCI
SNIŽOVAT SVÉ
PROVOZNÍ NÁKLADY.

ZÓNY JSOU
DEFINOVÁNY JAKO
URBANISTICKY
SHODNÉ CELKY,
KTERÉ LZE
CHARAKTERIZOVAT
U FUNKCE BYDLENÍ
JEDNU Z 9
URBANISTICKÝCH
STRUKTUR.

Tento přehled by byl úplně k ničemu, kdyby nás nevedl k dedukci, že pokud příjmy i náklady můžeme a musíme vztahovat k počtu obyvatel na území obce, a zároveň je výše nákladů (kapitálových a běžných) přímo úměrná velikosti území, je pak logické, že vyšší koncentrace obyvatel na co nejmenší ploše je tím hledaným principem úspory nákladů každé obce.

V rámci naší práce jsme zjistili, že existují zóny v každém městě, kde výdaje na jednoho obyvatele dlouhodobě překračují příjmy z obyvatele, a to i například stonásobně. Kolik takových území rozpočet města unese, než se celkové náklady dostanou nad celkové příjmy?

Pokud je plánování rozvoje města takto zásadní pro její udržitelný rozvoj, je na pořadu dne řešit a plánovat město tak, aby se efektivita udržitelného rozvoje projevila na provozních výdajích každého rozpočtu.

Jinak řešeno není to rozpočet či investiční plán, který určuje, co bude město schopno každoročně pokrýt, ale zpracovaný územní plán je tím prvním signálem, jak bude město dlouhodobě ekonomicky stabilní a prosperující.

Bohužel zpracovatelé územních plánů si v České republice obce vybírají na základě nejnižší ceny, a tedy většinou bez kvalitních urbanistických prognóz, bez kvalitního urbanismu a bez jakékoliv reflexe udržitelnosti obce. Jde tak většinou buď o obarvování politické či developerské vůle nebo o přebírání neudržitelných konceptů minulých politik. **Je tedy zřejmé, že bez kvalitního územního plánu s dostačným důrazem na reurbanizaci nemají obce šanci snižovat své provozní náklady.**

Dovolím si ještě jeden přírůstek, kdy město přirovnám k velkému výrobnímu závodě, který se skládá z desítek menších výroben – v našem případě jsou výrobní jednotlivé zóny města. Pokud nebudeme znát kolik příjmu a nákladů nese každý dílčí závod – tedy každá zóna, pak nejsem nikdy schopen „opravit“ či změnit tuto zónu ve prospěch prosperity. Znalost ekonomiky zón a nově navrhovaných ploch je proto zásadní pro nastavení prosperity celého města.

V rámci Kutné Hory jsme stanovili 89 ploch a 92 zón. Z uvedených 89 ploch jsme změnilí navrženou urbanistickou strukturu u 25 z nich a 29 jsme přidali nových ploch. Ekonomickým posouzením pak ověřili náš návrh. Je třeba zdůraznit, že návrhy změny urbanistické struktury nevycházejí z prosté ekonomizace území, ale že veškeré urbanistické změny provedl urbanista architekt, a teprve poté byly tyto plochy vyhodnoceny z pohledu ekonomiky.

Náklady na technickou a dopravní infrastrukturu

Pro výpočet nákladů na technickou a dopravní infrastrukturu jsme připravili opět několik modelů.

Území Pelhřimova jsme rozdělili na 43 zón a 167 ploch.

Zóny jsou definovány jako urbanisticky shodné celky, které lze charakterizovat u funkce bydlení jednu z 9 urbanistických struktur. Ostatní funkční plochy pak odpovídají základnímu funkčnímu členění územního plánu. Veškeré tyto zóny jsou charakterizovány jednotlivými plochami technické a dopravní infrastruktury a plochou zeleně. Znalostí délky resp. plochy dopravní a technické infrastruktury a zeleně, jsme schopni zjistit:

ROZVOJOVÉ PLOCHY
SE NAVÍC OPROTI
ZÓNÁM IDENTIFIKUJÍ
PŘESNÝM INDEXEM
POTENCIÁLU
(TEDY JASNĚ
SPECIFIKOVANÉ A
MĚRITELNÉ STÁVAJÍCÍ
KVALITY ŽIVOTA)
A NAVRŽENÝM
ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.

DĚLENÍ V RÁMCI ZÓN
DOSTATEČNĚ PŘESNÉ
PRO IDENTIFIKACI
NÁKLADŮ S OHLEDEM
NA URBANISTICKOU
STRUKTURU A
STÁVAJÍCÍ HUSTOTU
OBYVATEL.

- A. Náklady investiční, jako majetek, který město vlastní. Z této hodnoty pak odvozujeme nutné RE-INVESTICE, které by město mělo kumulovat na jejich obnovu. Přitom počítáme 40% z jejich ceny za rok jejich životnosti.**
- B. Náklady provozní na úklid a údržbu, drobné opravy a zimní údržbu. Dále i provoz VO a správu a údržbu zeleně.**
- C. Náklady na jednoho rezidenta jako jednotku příjmu do rozpočtu. Tím stanovujeme i míru resp. hranici nepřekročitelného. Hranici, která udává standard, který město dlouhodobě investuje do provozu technické a dopravní infrastruktury.**

Rozvojové plochy se navíc oproti zónám identifikují přesným indexem potenciálu (tedy jasně specifikované a měřitelné stávající kvality života) a navrženým způsobem využití. Přitom vycházíme z ploch navržených územním plánem, doplněných návrhem našeho urbanistického týmu ateliéru TAM architekti. Kteří nejen zhodnotili plochy z územního plánu, ale doplnili některé plochy do území, případně redefinovali navrženou urbanistickou strukturu.

V rámci tabulek je pak jasná identifikace stavu – tj. urbanistický návrh dle ÚP a identifikace změny urbanistického návrhu. Pro každou takto definovanou plochu jsme schopni zjistit:

- A. Náklady investiční, které město či developer musí vložit do území. Z této hodnoty pak odvozujeme nutné RE-INVESTICE, které by město mělo kumulovat na jejich obnovu. Přitom počítáme 40% z jejich ceny za rok jejich životnosti.**
- B. Náklady provozní na úklid a údržbu, drobné opravy a zimní údržbu. Dále i provoz VO a správu a údržbu zeleně.**
- C. Náklady na jednoho rezidenta jako jednotku příjmu do rozpočtu.**
- D. Náklady podílové, tedy náklady, které ukazují jak zatíží nově předpokládaní rezidenti městskou infrastrukturu, a to ve dvou ukazatelích ČOV a ZŠ (ceny jsou stanoveny pouze jako ceny za náklady s dotací)**

STRUKTURA	POČ.OB	SUMA INVESTIČNÍ	SUMA INVEST./ROK	SUMA PROVOZ/rok	SUMA REINVEST./rok	POČ. REZIDE	SUMA PODÍLOVÉ Náklady/rok	POČET ŽÁKŮ	NÁKLADY PROVOZ+ REINV / REZIDENT	PRO+INVS+REIN+ POD/ REZIDENT
A	30	8 743 500	177 113	46 155	56 868	18	45 504	4,8	5 724 Kč	18 091 Kč
B	50	8 743 500	177 113	46 155	56 868	30	75 840	8	3 434 Kč	11 866 Kč
C	95	9 283 500	195 113	51 375	64 068	57	144 096	15,2	2 025 Kč	7 976 Kč
D	110	12 536 000	263 310	71 900	85 424	66	166 848	17,6	2 384 Kč	8 901 Kč
E	120	15 082 500	304 188	93 000	93 820	72	182 016	19,2	2 595 Kč	9 348 Kč
F	130	11 549 500	270 433	80 475	91 668	78	197 184	20,8	2 207 Kč	8 202 Kč
G	150	21 521 000	468 053	114 650	166 772	90	227 520	24	3 127 Kč	10 855 Kč
H	180	13 916 000	269 310	124 130	64 304	108	273 024	28,8	1 745 Kč	6 766 Kč
CH	260	12 731 000	245 610	98 630	64 304	156	394 368	41,6	1 044 Kč	5 147 Kč

NÁKLADY / ha														
STRUKTURA	POČ.OB	NÁKLADY NA INVESTICE		NÁKLADY NA PROVOZ		NÁKLADY NA REINVESTICE		NÁKLADY NA ŽIVOTNÍ ÚDRŽBU		NÁKLADY NA ŽIVOTNÍ ÚDRŽBU		NÁKLADY NA ŽIVOTNÍ ÚDRŽBU		NÁKLADY NA ŽIVOTNÍ ÚDRŽBU
		POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB		
A	1200	2100000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
B	1200	2100000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
C	1200	2100000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
D	1200	2100000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
E	1200	2100000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
F	1200	2100000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
G	1200	2100000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
H	1200	2100000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
CH	1200	2100000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

PŘÍJMY / ha														
STRUKTURA	POČ.OB	PŘÍJMY NA INVESTICE		PŘÍJMY NA PROVOZ		PŘÍJMY NA REINVESTICE		PŘÍJMY NA ŽIVOTNÍ ÚDRŽBU		PŘÍJMY NA ŽIVOTNÍ ÚDRŽBU		PŘÍJMY NA ŽIVOTNÍ ÚDRŽBU		PŘÍJMY NA ŽIVOTNÍ ÚDRŽBU
		POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB	POČ.OB		
A	30	18	5	278 280	97 860	33 230	293 160 Kč							
B	50	30	8	458 400	162 480	54 400	458 400 Kč							
C	95	57	15	881 220	288 000	94 180	5 915 680 Kč							
D	110	66	18	1 032 840	336 180	27 280	1 269 708 Kč							
E	120	72	19	1 114 120	364 720	31 400	1 512 240 Kč							
F	130	78	21	1 205 680	397 280	35 000	1 648 160 Kč							
G	150	90	24	1 397 400	468 400	40 000	1 876 800 Kč							
H	180	108	29	1 668 680	552 080	46 800	2 254 560 Kč							
CH	260	156	43	2 471 720	796 560	67 000	3 247 528 Kč							

<

Přitom ceny a struktura zasíťování u jednotlivých ploch vychází ze stanovených cen a ukazatelů od TAČRu ve studii „Hustota a ekonomika měst“ (autorů Hudeček, Dlouhý, Hnilička, Cutáková, Leňo) a jsou přepočítávány na ceny roku 2023.

Náklady na údržbu

Náklady na provoz a údržbu, které hrají v ekonomice území podstatnou roli je mnoho. A to od výdajů na úklid veřejných prostranství, přes provoz a údržbu sítí technické infrastruktury, až po výdaje na výstavbu nové školky, parku či dětských hřišť, svoz odpadu, odklizení sněhu a mnoho dalších. Mnohé z těchto výdajů jsou těžko měřitelné a záleží na politice obce, které a jak zajišťuje. (cit. Hustota a ekonomika měst)

V rámci výdajů na provoz a údržbu u jednotlivých zón, jsme tedy vycházeli ze znalosti ploch technické a dopravní infrastruktury a ploch zeleně a zároveň znalosti cen za jejich údržbu celkem. Je jasné, že se mohou ceny mírně odlišovat od skutečnosti například u sečení a údržby stromů. **Přesto je dělení v rámci zón dostatečně přesné pro identifikaci nákladů s ohledem na urbanistickou strukturu a stávající hustotu obyvatel.**

m	NAZEV	VÝMĚRA	zastavěná úz	POC OBČ	INFRASTRUKTURA A ZELENĚ					POTENCIÁL					EKONOMIKA										
					KODOVÝ	SUMMA	VO_PSE	ZELENĚ	KOL ÚZ	M	M	NI	POTENČ	RE_KOMAR	RE_CHODIV	RE_VODA	RE_KANAL	REŽIA_KOM	ZMĚN_ÚZ	N_VOI	ZELENĚ	SUMMA	SUMMA_NH	SUMMA_NL	
1	Skrýšov	3327553	187938	181	9575,9	35450,4	80	1575,8	88	2	6,7	3,9	3,6	2 121 024	0	1 050 955	1 448 843	159 527	74 446	361 880	21 113	817 958	3 242 788	3 474	
2	Starý Pechimov	4458780	258439	338	9041,4	38439,7	61		19	2,1	7,8	4	3,7	3 296 383	0	992 244	1 395 561	173 979	80 732	249 152	0	499 654	5 154 891	1 933	
3	Pecový Lhoty	1594932	26125	16	595,5	14559,9	3	0	0	2,6	5,3	3,4	3,3	873 994	0	65 795	0	65 520	30 576	12 096	0	108 191	1 047 580	6 762	
4	Kocourův Lhoty	813545	50315	6	558,8	7406,6	0	0	0	2,6	5,3	3,7	3,6	444 298	0	81 328	0	33 330	15 554	0	0	48 884	554 698	8 747	
5	Jemnitz	3933214	199736	170	8003,5	38882,2	20		9	2,4	6	3,8	3,7	1 733 292	0	658 884	606 845	129 807	60 633	80 640	0	271 170	3 287 981	1 595	
6	Kavčovice	3246290	112589	49	956,2	23667,5	8		3	2,1	5	3,3	3,3	1 420 050	0	104 943	0	106 504	49 702	32 256	0	188 462	1 713 454	3 346	
7	Václavské Dvory	3793211	125799	48	9996,1	16514,7	13		1	2,7	5,6	3,6	3,6	999 646	0	87 808	64 913	3 840	43 364	0	0	157 371	1 984 101	3 421	
8	Benatky	2480559	66533	25	2651,6	20725,4	7		6	2,6	5,6	3,8	3,8	243 524	0	291 013	50 934	93 264	43 523	28 224	0	165 012	1 790 483	6 660	
9	Housorova	2430032	117678	52	5077,5	16785,5	10		10	2,4	6,2	3,8	3,4	1 002 390	0	557 234	111 550	78 179	35 684	40 320	0	160 583	1 621 456	2 986	
10	Hodějovice	3825778	137166	62	6195,2	41144,3	14		0	2,5	6,1	3,8	3,8	1 207 458	0	970 261	75 926	77 055	35 961	64 512	0	177 532	1 851 178	2 573	
11	Janovice	3451583	147544	69	5196	17124,3	16		0	2,6	5,8	3,8	3,6	466 494	0	208 975	13 059	34 987	16 327	24 192	0	75 506	764 035	6 864	
12	Dotrovice	2422091	57911	11	1904,1	7774,9	6		18	2,8	6,1	4,2	4,2	789 584	0	2 223 274	208 590	134 219	62 635	84 448	0	253 302	3 384 710	3 671	
13	Chvojčice	2608796	148039	69	11146	29825,4	14		1	2,4	5,9	3,6	3,4	1 004 724	0	248 946	85 976	75 354	35 165	40 320	0	150 840	1 490 456	2 514	
14	Ušatčovice	2454862	77586	60	2263,3	16745,4	10		0	2,7	5,9	3,8	3,6	1 051 602	0	570 459	0	78 870	38 806	28 224	0	143 900	1 765 961	5 535	
15	Bystrčice	2035154	58603	26	5197,8	17526,7	7		7	2,5	6,1	3,7	3,6	254 704	0	281 937	112 411	84 853	44 565	32 256	0	171 373	1 830 425	2 316	
16	Slušovice	2874371	136678	74	5568,9	21078,4	8		2	1,9	4,8	3,2	3,2	581 144	0	0	0	42 086	19 640	40 320	0	102 046	663 190	6 003	
17	Popovice	1931428	62370	17		9352,4	10		0	2,7	5,9	3,8	3,6	1 657 650	0	987 168	252 419	124 324	58 018	28 224	0	210 566	3 107 803	4 480	
18	Radčice	2576961	75914	47	8994,7	27627,5	7		13	2,3	6,3	3,9	3,8	1 153 488	0	2 007 251	37 388	234 511	110 372	94 448	0	403 301	5 621 556	5 681	
19	Lečkov	6448414	233472	71	18289,3	52558,1	14		4	4	2,5	5,6	3,5	2 092 384	0	304 995	24 200	156 905	73 232	96 768	0	326 895	2 748 152	11 272	
20	Bratčice	2821612	114607	29	2779	34867,7	24		8	4	2,5	5,7	3,3	3,1	2 070 384	0	89 402	90 182	155 279	72 463	32 256	0	259 998	2 509 987	4 643
21	Lipice	3928755	146531	56	816,6	34506,4	8		34	2,3	5,5	3,2	3,1	2 223 654	0	374 401	173 677	167 132	78 054	32 256	0	272 412	3 054 184	2 488	
22	Pedrova	4004604	91476	37	34714,8	37149,8	8		64	2,3	6,3	3,7	3,4	4 445 978	0	476 019	200 253	183 448	85 609	113 896	176 710	558 663	3 680 913	3 907	
23	Myslovitz	2764118	309425	143	4337,3	40766,3	28	13187,3	0	2,7	6,4	4,2	4,2	1 815 728	0	611 220	81 330	136 930	63 900	40 320	0	241 150	2 759 427	4 087	
24	Nemolova	1923996	66407	59	5569,2	30423,8	10		665 173	1 303 010	169 933	79 022	512 064	186 789	647 217	1 953									
25	Beniměřovice	159330	139330	485	6060,6	37625,5	127	13940,2	331	7,1	6,7	6,1	5,1	2 257 770	0	1 316 572	3 041 562	482 421	211 130	959 816	681 794	2 304 961	12 895 374	1 732	
26	Kamenné Dvory	367676	350779	2000	11995,1	100338	238	63805,5	1153	5,3	8,9	8	8,1	6 032 260	0	1 983 941	2 936 962	483 205	216 162	802 368	585 873	2 067 609	13 163 603	1 201	
27	Strachov	503153	453621	1721	10057,8	102354,5	199	43721,9	992	6,1	9	7,0	7,8	6 176 070	0	353 744	1 180 342	143 621	66 387	30 784	331 796	801 765	4 920 086	1 197	
28	Bratčice předměstí	148414	148414	745	5045,5	31694	4		495	5,9	7,7	7,3	7,2	1 744 840	0	7 946	152 117	131 213	61 119	185 472	72 146	276 850	611 793	3 884	
29	Na obci	537050	498833	696	7835,3	69176,5	172	138425,1	4810	4,3	8,7	6,8	7	4 150 590	0	859 824	1 702 376	311 294	145 271	693 504	1 854 896	3 004 965	9 717 857	4 317	
30	Nemopnice	665146	303091	740	14863,4	104234,5	241	50740,2	2140	4,9	8,5	6,5	6,5	2 527 670	0	1 644 428	3 296 188	489 325	219 018	979 919	2 339 974	13 538 271	1 887		
31	Na výhled	601150	359516	1463	7940,8	41782,5	152	33738,1	680	4,5	8,9	6,8	6,9	3 267 950	0	736 170	2 636 638	313 949	148 510	874 944	1 046 001	2 381 404	9 940 203	3 090	
32	Průmyslová zóna Lhotka	2987157	163485	27	3864,8	49321,1	4	3476,9	21	1,9	8,5	4,2	4	3 989 266	0	424 162	86 029	224 195	104 624	18 128	46 990	391 538	3 890 994	14 501	
33	Průmyslová zóna Lhotka	665146	303091	740	14863,4	104234,5	241	50740,2	2140	4,9	8,5	6,5	6,5	2 527 670	0	1 644 428	3 296 188	489 325	219 018	979 919	2 339 974	13 538 271	1 887		
34	Průmyslová zóna Lhotka	400660	393227	786	4707,7	69766,5	217	78095,8	691	5,3	8,6	7,3	7,3	4 189 990	0	736 170	2 636 638	313 949	148 510	874 944	1 046 001	2 381 404	9 940 203	3 090	
35	Průmyslový obvod	1137507	63484	15	5574,3	39464	138	48426,2	195	2,8	6,1	4,5	4,5	3 367 840	0	611 779	2 003 074	177 588	82 874	596 416	648 911	1 465 789	6 448 483	97 719	
36	Průmyslový obvod	1525092	1411251	306	11424,1	58894,5	178	76359,4	486	3,1	7,6	4,7	4,5	3 533 670	0	1 253 795	3 453 595	265 025	122 678	717 896	1 025 216	2 129 618	10 370 678	8 960	
37	Vešetice	3564710	264363	35	3879,9	66433,3	296	19 84	3,6	3,3	1 888 968	0		315 081	215 683	288 950	189 010	19 128	354 401	808 888	4 352 720	23 114			
38	Leškovice	2286401	40999	12	3039,3	27712,5	6	5226,3	73	2,4	7,4	4,4	4,4	1 662 750	0	333 563	9 170	124 706	58 196	24 192	70 032	277 127	2 282 610	23 094	
39	Průmyslová zóna Lhotka	120742	324599	4681	12971,6	104687	256	10684,4	1495	5,6	9,4	7,4	7,4	4 291 420	0	1 417 307	2 636 638	424 281	200 416	1 030 792	1 011 280	3 876 166	14 091 111	815	
40	Průmyslová zóna Lhotka	435951	202735	491	7380,4	29675,5	118	16807,6	82	2,9	5,7	5,1	5,5	1 792 710	0	810 877	1 752 465	154 453	62 745	475 716	225 222	598 195	5 254 263	1 829	
41	Václavské Dvory	4145621	141278	104	5505,1	28327,6	20		6	2,2	5,6	3,8	3,2	1 579 656	0	604 185	0	118 474	55 288	80 640	0	254 402	2 438 243	2 446	
42	Radčice	2024123	68276	50	4008,3	24428,4	6		10	2,3	6,1	3,9	3,7	4 685 704	0	439 911	220 810	109 928	51 300	24 192	0	185 419	2 371 844	3 708	

Náklady na reinvestici do technické a dopravní infrastruktury

Náklady na výstavbu nové lokality bude jistě předmětem každého projektu, každého investora či developera. Stejně jako se předpokládá, že zainvestování pozemku jde na vrub vlastníka, tedy soukromého investora, tak se stejně předpokládá, že investor bude mít potřebu převést následně tuto infrastrukturu na obec.

Tento „dar“ převáděný v ČR většinou za symbolickou cenu v sobě ukrývá skrytý náklad a od prvního dne po převzetí **vytváří městu vnitřní dluh**. Jeho výše je pak dána cenou investice podělenou dobou životnosti.

Proto je důležité vyčíslit reinvestici do každé takto přebírané technické infrastruktury

dle její ceny a životnosti. Část z těchto nákladů by měla každá obec, pokud se chce chovat odpovědně, spořit na jejich obnovu. V našem případě počítáme 40 % z této ceny jako alespoň základní finanční rezervu.

Tato cena je dalším parametrem pro argumentaci při hledání vyváženého dialogu mezi obcí a investorem.

D

Závěr a doporučení



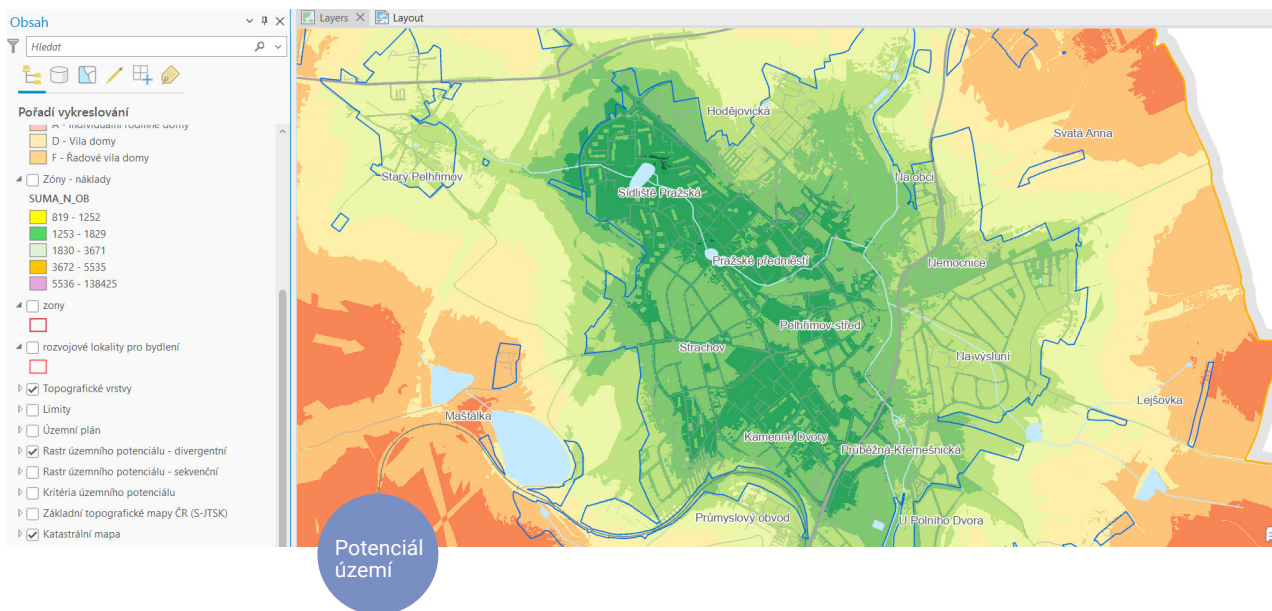
Základní přehled o stavu města s ohledem na potenciál území

Jak jsme uvedly v úvodu je cílem analýzy potenciálu území identifikovat nejvhodnější lokality pro rozvoj města s důrazem zejména na ekonomická, urbanistická, environmentální a technická kritéria. Mnohdy hovoříme o tzv. měření kvality života s ohledem na dosažitelnost jednotlivých úrovní potřeb (dle Maslowovy pyramidy) obyvatel města.

Analýza potenciálu je rozdělena na dílčí hodnocená kritéria, díky čemuž je možné posuzovat vhodnost území ve velké míře podrobnosti.

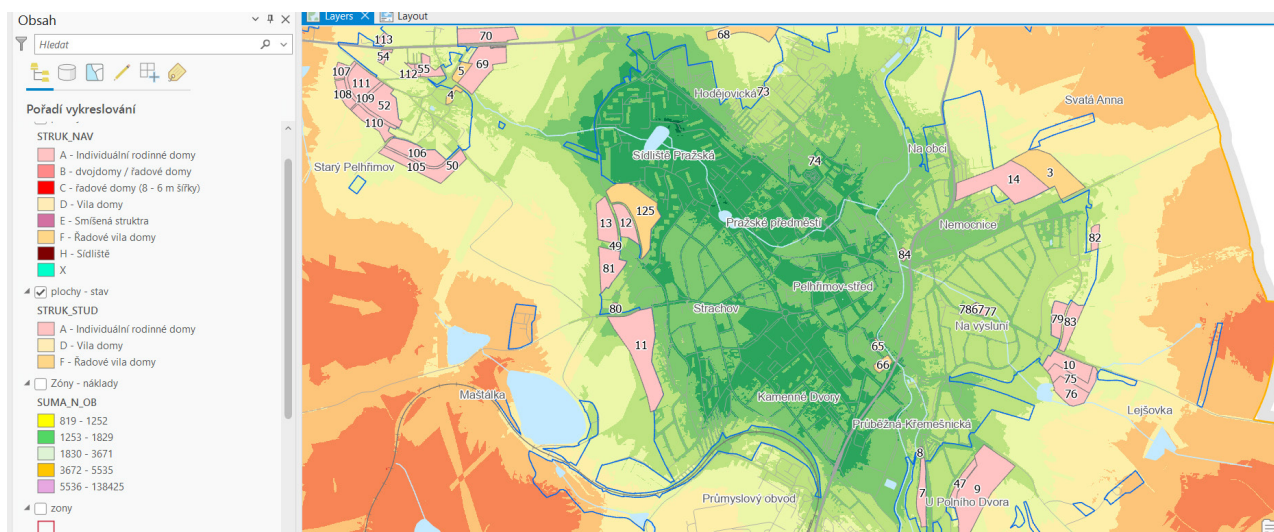
Územní potenciál je definován jako „schopnost území poskytovat určité množství možností a předpokladů pro různé využití s cílem uspokojit potřeby lidské společnosti“.

Dle následujícího obrázku je možné jednoduše interpretovat kvalitu života pro jednotlivé části města.



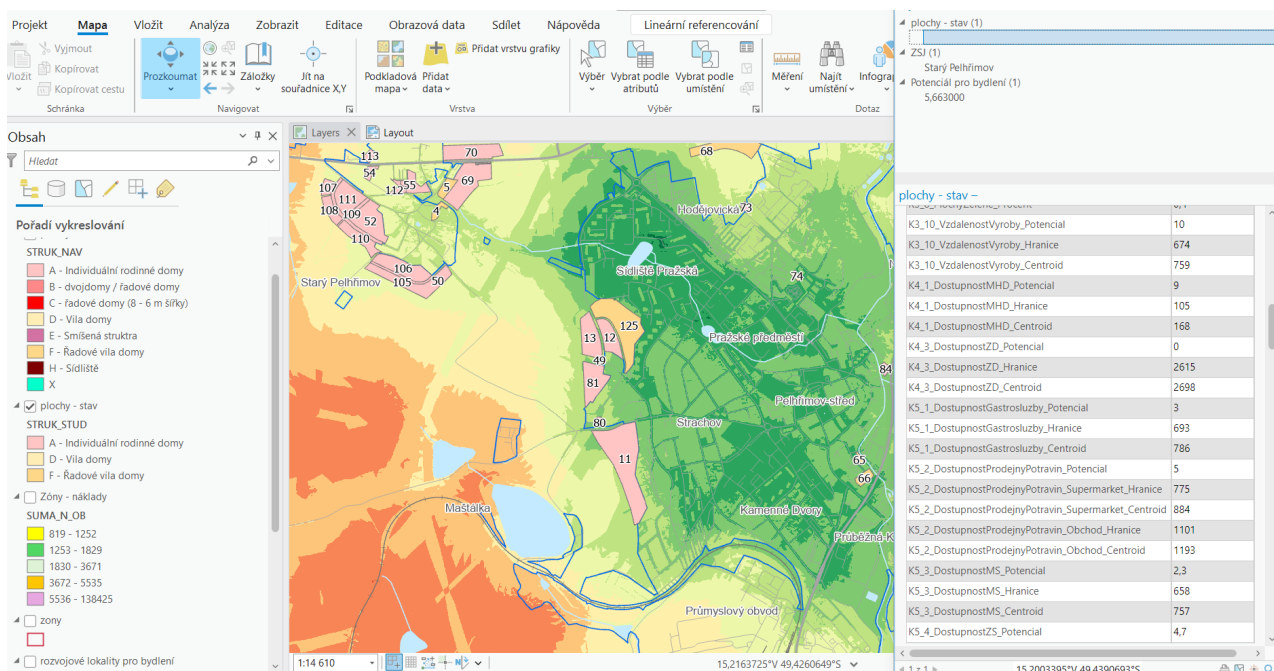
Přitom, čím více zelená barva tím je kvalita života v daném místě vyšší. Na druhou stranu odstíny jdoucí do žluté či okrové barvy ukazují nejen to, že daná část města nemá potřebnou dostupnost služeb, ale i to, že pro město budou tyto oblasti značně provozně nákladné.

Pokud se podíváme na územní potenciál s ohledem na připravované rozvojové plochy v územním plánu, zjistíme, že většina ploch pro rozvoj města se odehrává v těch nejvíce nedostupných, a tedy provozně nejvíce nákladných oblastech. Dlouhodobě přijatelná strategie rozvoje města vždy spíše „přilepuje“ nové plochy na periferii než aby hledala možnosti uvnitř sídla. Je to jedna z těch nejhorších strategií pro udržitelný rozvoj města a kvalitu života v něm.



Potenciál
území a
plochy ÚP

Pro další práci s potenciálem stojí rozhodně za využití nejen takto prezentovaná schéma-
ta, ale také hodnocení jednotlivých jevů u jednotlivých posuzovaných ploch. Kdy z ana-
lýzy každé plochy vyplývá i dostupnost jednotlivých jevů. Při aktivaci těchto ploch je pak
jednoduše zjistitelné co pro danou plochu nejvíce chybí, co je tedy i nejdůležitější. **Město
pak při rozhodování o investicích nemusí dlouze hledat potřeby s nejvyšší prioritou či
podléhat tlaku jedné skupiny obyvatel, ale transparentně a spravedlivě připravit investi-
ce do prioritních oblastí.** Stejně tak může i právě tyto potřeby vyžadovat po developerech
jako nefinanční plnění při uzavírání developerských smluv.



Vše je také přehledně uvedeno v rámci příloh xls. Tabulek

NÁKLADY CELKEM ZA PLOCHU										NÁKLADY PODÍLOVÉ NA PLOCHU										SLEDOVÁNÉ									
17	SUMA INVESTIČNÍ	SUMA INVESTIČNÍ	SUMA PROVOZOVNÍ	SUMA REINVESTIČNÍ	SUMA PODÍLOVÉ	PROVOZOVNÍ reinvestiční	PRO-INVEST-REIN- + ROZV	MI	EL	COV	VODOJEM	JEVY										Paralely Místní Potencial	Paralely Místní Potencial	Změna RMI1 Potencial	Změna RMI2 Průměr	Změna RMI3 Potencial	Změna RMI3 Průměr	Změna RMI2 Potencial	Změna RMI2 Průměr
5955	5 104 455	103 399	26 945	13 991	2 923 197	18 091	459 743 Kč	1 059 889 Kč	525 420 Kč	175 140 Kč		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5325	4 479 295	90 735	5 724	29 133	1 944 277	18 091	403 436 Kč	930 081 Kč	481 070 Kč	151 690 Kč		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54243,6	36 832 145	862 698	256 780	289 303	52 576 407	2207	10 888 605 Kč	25 095 642 Kč	12 444 120 Kč	4 148 040 Kč		0,1	0,8	6,1	15,8	6	11,2	4,8	7,7										
4175,1	2 836 357	66 418	19 765	22 286	2 046 874	2207	588 119 Kč	1 831 844 Kč	987 740 Kč	319 289 Kč		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7031,2	4 776 873	111 851	33 284	37 500	6 815 056	2207	1 411 410 Kč	3 252 964 Kč	1 613 040 Kč	537 680 Kč		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
872	747 569	15 143	3 846	4 862	325 137	5724	18 091	67 331 Kč	155 235 Kč	76 990 Kč	25 650 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9947	8 326 661	172 721	40 070	58 488	7 059 688	5724	18 091	1 707 476 Kč	877 680 Kč	282 546 Kč		0	0,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1026	879 596	17 818	4 643	5 721	382 582	5724	18 091	79 223 Kč	182 839 Kč	90 548 Kč	30 180 Kč	1,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
66819	57 277 794	1 160 250	302 357	372 537	24 913 073	5724	18 091	5 158 834 Kč	11 893 159 Kč	5 895 870 Kč	1 965 270 Kč	7,3	76,6	6,1	15,7	6	11,2	4,7	7,8										
14350	12 283 743	248 828	64 843	79 894	2 542 835	5724	18 091	1 006 359 Kč	2 550 596 Kč	1 254 470 Kč	421 470 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48609	41 680 024	844 050	219 956	271 010	18 123 577	5724	18 091	3 792 910 Kč	8 651 947 Kč	4 289 040 Kč	1 429 680 Kč	1,1	11,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10942	9 366 839	190 343	49 603	61 116	4 087 054	5724	18 091	846 326 Kč	1 951 118 Kč	967 230 Kč	322 410 Kč	0,3	3,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14626	12 794 364	259 169	67 539	83 215	5 564 630	5724	18 091	1 524 349 Kč	2 656 621 Kč	1 316 970 Kč	436 990 Kč	1,3	13,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42295	36 255 797	734 417	191 386	235 809	15 769 320	5724	18 091	3 266 448 Kč	7 538 152 Kč	3 731 940 Kč	1 249 860 Kč	0,4	3,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25675	22 009 130	445 829	116 181	143 148	9 570 912	5724	18 091	1 982 295 Kč	4 569 977 Kč	2 265 480 Kč	755 160 Kč	0,9	8,4	5,9	16,4	5	11,7	2,8	9,7										
1521	1 303 656	26 408	6 882	8 479	567 027	5724	18 091	117 416 Kč	270 691 Kč	134 180 Kč	44 730 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2095	1 756 915	36 379	9 480	11 681	781 136	5724	18 091	161 753 Kč	372 504 Kč	194 800 Kč	61 620 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4691	4 021 136	81 454	21 227	26 154	1 749 000	5724	18 091	362 171 Kč	834 948 Kč	413 910 Kč	137 970 Kč	0,4	4,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27192	18 000 274	350 628	99 242	122 276	8 177 211	5724	18 091	1 693 283 Kč	3 903 688 Kč	1 935 180 Kč	645 960 Kč	0,1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2457	2 106 309	42 667	11 119	13 700	916 143	5724	18 091	189 709 Kč	437 354 Kč	216 810 Kč	72 270 Kč	0	0,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8628	5 852 899	118 559	30 896	38 067	2 545 728	5724	18 091	527 153 Kč	1 215 296 Kč	602 480 Kč	200 820 Kč	2,5	24,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35446	30 384 537	615 485	160 393	197 622	13 215 805	5724	18 091	2 796 641 Kč	6 309 044 Kč	3 127 590 Kč	1 042 530 Kč	3,6	36,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7425	6 364 394	128 821	33 596	41 394	2 780 204	5724	18 091	573 221 Kč	1 321 502 Kč	651 130 Kč	219 370 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8585	5 879 129	119 091	31 035	38 238	2 557 137	5724	18 091	529 515 Kč	1 220 742 Kč	605 180 Kč	201 720 Kč	0,3	2,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2840	2 434 190	49 308	12 850	15 832	1 056 755	5724	18 091	219 240 Kč	505 435 Kč	250 560 Kč	83 520 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8318	7 901 501	160 057	41 710	51 262	2 436 771	5724	18 091	711 664 Kč	1 640 467 Kč	813 280 Kč	271 110 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4375	3 750 087	75 964	19 796	24 391	1 631 107	5724	18 091	327 759 Kč	778 668 Kč	386 071 Kč	128 670 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16320	13 889 600	283 381	73 848	90 989	6 084 800	5724	18 091	1 260 000 Kč	2 904 800 Kč	1 440 000 Kč	480 000 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2504	2 146 529	43 481	11 531	13 961	935 637	5724	18 091	193 331 Kč	445 705 Kč	220 350 Kč	72 650 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9048	6 899 496	139 760	36 421	44 875	3 000 947	5724	18 091	621 416 Kč	1 432 611 Kč	710 190 Kč	236 730 Kč	0,9	8,9	7	15,1	7	10,7	0	5,7										
9452	4 673 401	94 667	24 670	30 396	2 032 704	5724	18 091	420 919 Kč	970 355 Kč	481 050 Kč	160 350 Kč	1,4	13,5	7	15,1	7	10,8	0	5,9										
26942	22 752 236	460 883	120 105	147 982	9 896 167	5724	18 091	2 049 233 Kč	4 724 294 Kč	2 341 980 Kč	780 680 Kč	0	0,2	7	15,4	7	10,9	0	6,2										
14124	12 107 124	245 248	63 911	78 745	5 266 074	5724	18 091	1 090 451 Kč	2 513 923 Kč	1 248 230 Kč	415 410 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4999	4 285 189	86 803	22 621	27 871	1 861 850	5724	18 091	385 954 Kč	889 777 Kč	441 090 Kč	147 030 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8339	5 434 083	110 076	28 685	35 343	2 363 985	5724	18 091	489 431 Kč	1 128 333 Kč	559 350 Kč	186 450 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1889	1 819 236	32 801	9 540	10 532	704 316	5724	18 091	145 845 Kč	336 231 Kč	166 800 Kč	55 960 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2341	2 006 633	40 647	10 593	13 051	872 789	5724	18 091	180 731 Kč	416 657 Kč	206 550 Kč	68 850 Kč	1,1	11,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3191	2 734 967	55 401	14 437	17 788	1 189 578	5724	18 091	246 330 Kč	567 888 Kč	281 520 Kč	93 840 Kč	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Základní přehled o stavu města s ohledem na urbání ekonomiku zón

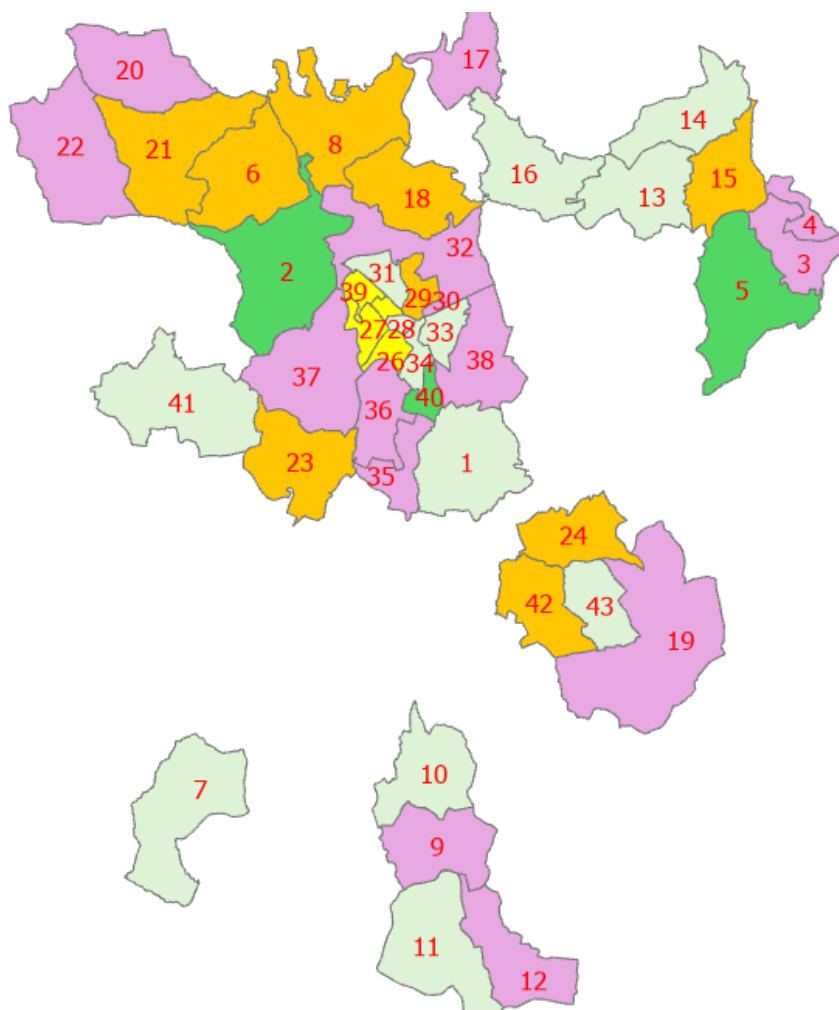
ZNALOST
POTENCIÁLU
JEDNOTLIVÝCH ZÓN A
PLOCH JE KLÍČOVÝM
PODKLADEM PRO
VÝPOČET EKONOMIKY,
EKONOMICKÉ
PROSPERITY TĚCHTO
PLOCH A ZÓN.

Znalost potenciálu jednotlivých zón a ploch je klíčovým podkladem pro výpočet ekonomiky, ekonomické prosperity těchto ploch a zón. Nejde přitom tolik o to, jaký konečný počet bodů ta, která zóna získá. Jde zejména o znalost jevů, které se následně ekonomicky hodnotí. **To, že v rámci potenciálu dovodíme přesné plochy komunikací, chodníků, zeleně, technických sítí apod., výměry zón a jejich obydlenost, pak v rámci ekonomiky znamená možnost tyto veličiny vyjádřit v číslech nákladů na údržbu, návratnost či rentabilitu s ohledem na příjmy.**

Je absolutně nemožné tuto znalost sanovat odhadem či zkušeností. Ačkoliv nás architekti již několik desítek let varují před suburbanizací měst, jako destruktivního fenoménu udržitelného rozvoje, tak teprve ekonomové a analytici byli díky konkrétnímu vyjádření této destrukce schopni přimět politiky ke změně způsobu plánování. **A opět, pokud chceme měnit plánování je zapotřebí konkrétní znalost jednotlivých zón a ploch v podrobnosti jednotlivých jevů, abychom je mohli postupně opravovat.**

Pokud máme takto rozpracovaný potenciál každé zóny a plochy je možné dle aktuálních ekonomických údajů zjistit náklady na klíčové atributy v těchto zónách a plochách. **Zároveň je možné proti nákladům postavit i zisky v daných zónách, a to jak na úrovni RUD, tak na úrovni svěřených daní i možných kapitálových příjmů.** Přitom nemusí jít pouze o náklady na údržbu, ale také o náklady na správu města.

Rozdělení města na 43 zón je patrné z obrázku. Zároveň je zde již zřetelné jejich ekonomické posouzení s ohledem na provozní a investiční náklady. Na tomto obrázku je patrné, že více jak polovina zastavěného území je ekonomicky nerentabilní, ztrátová. Pouze 7 zón je nákladově pod částku 15 tis.Kč/ na jednoho obyvatele.

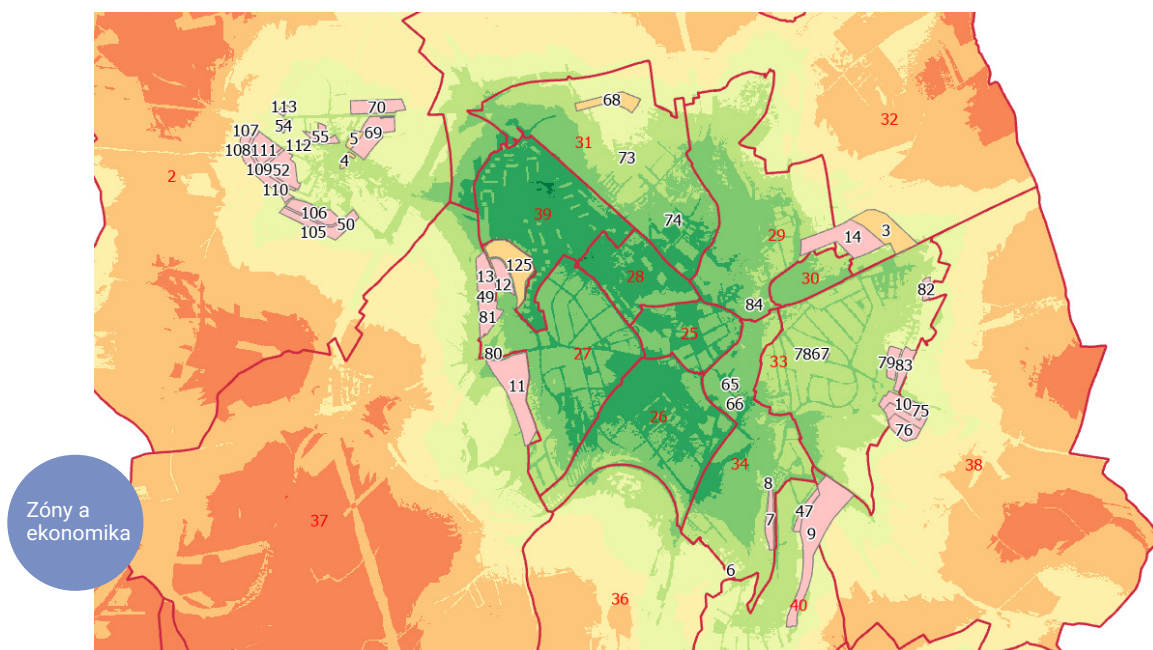


POKUD CHCEME
MĚNIT PLÁNOVÁNÍ
JE ZAPOTŘEBÍ
KONKRÉTNÍ ZNALOST
JEDNOTLIVÝCH
ZÓN A PLOCH V
PODROBNOSTI
JEDNOTLIVÝCH
JEVŮ, ABYCHOM JE
MOHLI POSTUPNĚ
OPRAVOVAT.

Důležitá data:

- za posledních 10 let se zdvojnásobil počet obyvatel v lokalitách, kde náklady na osobu a rok jsou 4-10x vyšší než v současné době dává obec na údržbu
- 9033 obyvatel je počet obyvatel, kteří jsou pod částkou, kterou město platí za údržbu (v těchto zónách ubylo 1373 obyvatel EA a přibýlo 518 důchodců, celková ztráta obyvatel je 900 osob)
- 1880 obyvatel má roční náklady na údržbu reinvestici do IT 3-10x vyšší než roční příjem na obyvatele a tento počet se zdvojnásobil za 10 let

Je zajímavé také sledovat kam se město rozvíjí resp. na jaké ekonomické zóny navazuje. Zda posiluje udržitelné zóny či rozvíjí naopak ty ztrátové. Jakým způsobem tyto zóny rozvíjí – polyfunkčně nebo pouze další rezidenční zástavbou.



Proč je tomu tak?

Odpověď je stále stejná a točí se kolem vztahu urbanistické struktury a náklady na její provoz a údržbu. V našem konkrétním případě, jde ještě o vztah stávající hustoty obyvatel a hustoty dosažitelné.

Nejde však pouze o vztah hustoty a urbanistické struktury. Pokud se podíváme na výše uvedený obrázek, tak vidíme, že důležitým aspektem je i jaká urbanistická struktura a na jaké ploše se nachází.

Pokud si uvědomíme, že hranicí pro udržitelný rozpočet je cca 3 000,-Kč (1 800,-Kč je cena na provozní náklady v Pelhřimově) na obyvatele za veškeré provozní náklady, pak právě poměr ploch, které to nesplňují a tuto částku překračují ku plochám, které udržují rozpočet zdravý je důležitý.

- Samotný návrh územního plánu města Pelhřimov rozvíjí město na více než 50ti procentech ploch, kde ekonomika vykazuje silné ztráty pro město. Celkový poměr stávajících nákladů na provoz a údržbu města se bude exponenciálně zvyšovat. A pokud k tomu připočteme inflaci cen a špatnou demografii města, začíná být dlouhodobá udržitelnost pouhým snem.

A stejným pohledem je třeba přistupovat k novým případně transformačním plochám uvnitř i vně města. Jejich rozsah, urbanistická struktura, hustota obyvatel je zásadní nejen pro ekonomické aspekty městského rozpočtu, ale také celkovou prosperitu a kvalitu života v každé takové zóně či ploše.

Za připomenutí stojí fakt, že pokud se širší centrum města nepřehoupne do hustoty nad 80 obyvatel na hektar, tak nebude nikdy funkční a žádný rozpočet ani žádné množství kulturních akcí tento deficit nezasanuje.

Stejně tak, pokud nebude hustota v navazujících částech města alespoň na 50 obyvatel na hektar a struktura neumožní vytváření živých parterů a uličních front, tak bude stále město bojovat s problémy s parkováním, protože nebude fungovat VD ani pěší komunikace.

ROZSAH,
URBANISTICKÁ
STRUKTURA,
HUSTOTA OBYVATEL
JE ZÁSADNÍ NEJEN
PRO EKONOMICKÉ
ASPEKTY MĚSTSKÉHO
ROZPOČTU, ALE
TAKÉ CELKOVOU
PROSPERITU A
KVALITU ŽIVOTA V
KAŽDÉ TAKOVÉ ZÓNĚ
ČI PLOŠE.

V NEPOSLEDNÍ
ŘADĚ PAK
POLITIKOU MĚSTA
DOPORUČUJEME
PODPOŘIT I
REZIDENTY V
JEDNOTLIVÝCH
ZÓNÁCH, ABY SE
TRVALÉ BYDLIŠTĚ
STALO NEJEN
PRÁVEM ALE I
VÝHODOU KAŽDÉHO
OBČANA MĚSTA.

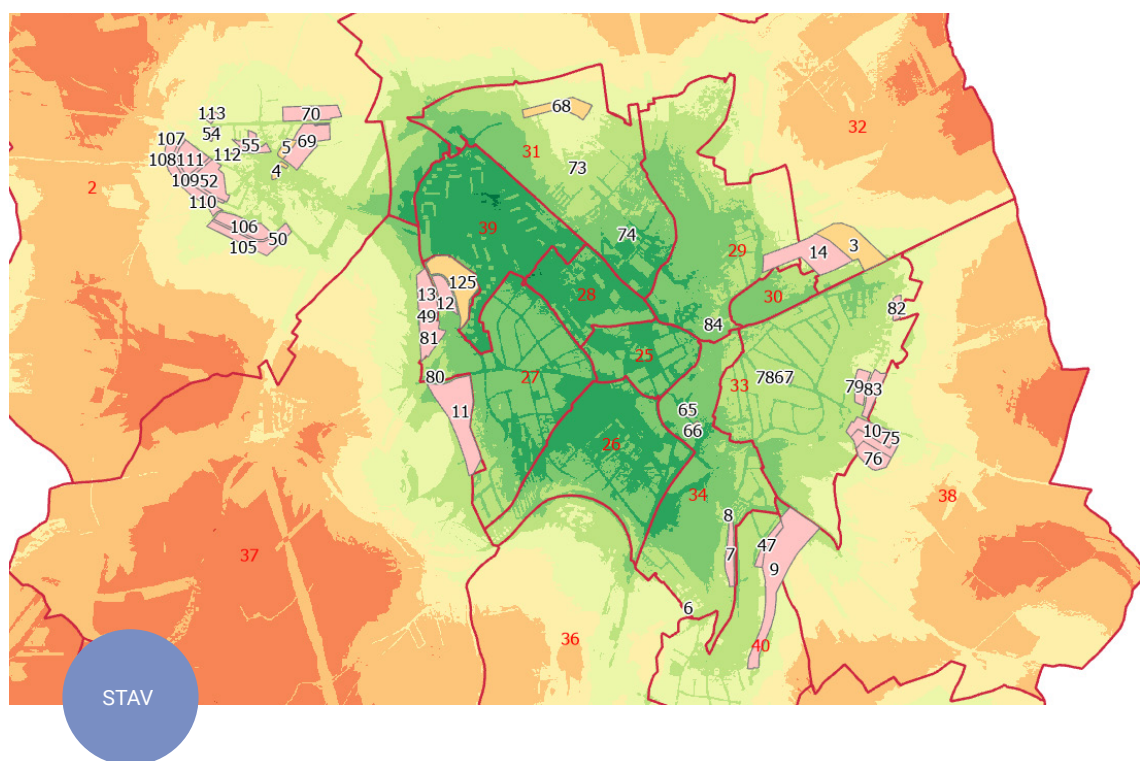
Přitom problematika brownfieldů není problematika nevyužitých a či chátrajících budov uvnitř města. Jde o zánět, který likviduje funkčnost celé oblasti či bloku, právě proto, že ubírá možnost zvýšit využití území.

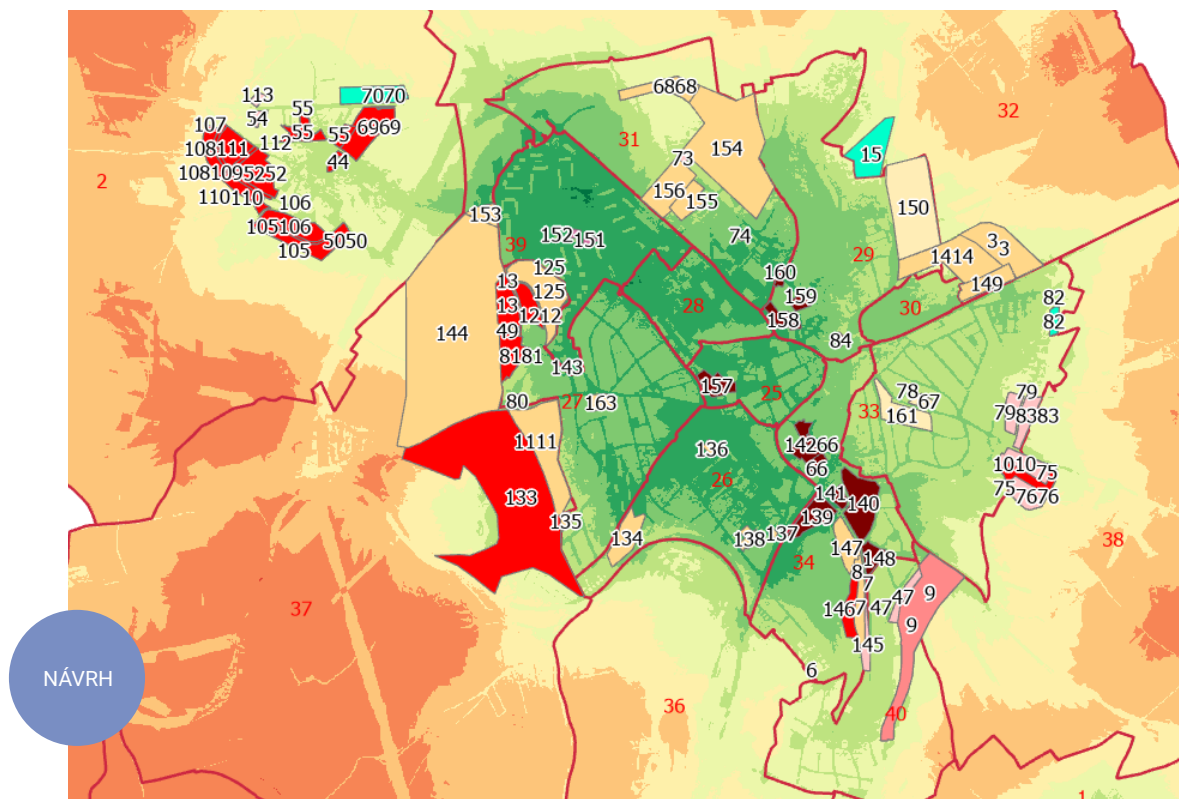
Bohužel stejný problém činní i stavební uzávěry z podnětu památkářů. Pokud chce stát likvidovat udržitelnost města omezování výstavby v centru, měl by adekvátně přispívat na provoz takových částí města.

Základní přehled o návrhu rozvoje města plynoucí z ÚP s ohledem na ekonomiku

Pro rozhodování o aktivaci území v rámci územního plánu, je znalost potřeb, znalost nedostatku v rámci analýzy potenciálu absolutně zásadní. Není možné rozvíjet lokality s potenciálem kolem 5 bodů. Dlouhodobě to vede k neúnosnému zatěžování městského rozpočtu. Právě znalost potenciálu zón a ploch je jediným transparentním a legitimním odůvodněním pro zamítnutí žádostí o rozvoj města neudržitelným směrem v rámci změny územního plánu.

Z ekonomické analýzy pak vyplývají konkrétní dopady na městský rozpočet. Dále uvádíme obrázek navržených ploch v územním plánu a obrázek námi upravených ploch.





Z obrázku je na první pohled patrné, že došlo k úpravám nejen na územním plánu určených rozvojových plochách, ale že došlo k mnohým změnám i uvnitř zastavěného území. Tyto změny mají za cíl doplnit bytové funkce a polyfunkční využití, které jsou nezbytným předpokladem pro udržitelný a vyvážený rozvoj města. Zároveň zahustit stávající plochy zastavěné o urbanistickou strukturu, která podpoří funkční bloky a ulice a přinese finanční benefit pro městský rozpočet. V neposlední řadě pak politikou města doporučujeme podpořit i rezidenty v jednotlivých zónách, aby se trvalé bydliště stalo nejen právem, ale i výhodou každého občana města.

Změny urbanistické struktury v číslech:

• STAV dle stávajícího územního plánu (2 726 obyvatel)

NÁKLADY	Kč	PŘÍJMY	Kč
náklady provozní	5.159.128,-	RUD + SD (svěřené daně)	58.666.558,-
náklady re investiční	6.277.809,-	pouze SD	2.316.174,-
náklady podílové	10.355.382,-		

• Stav dle NAVRHOVANÝCH změn v urbanistické struktuře (11 096 obyvatel)

NÁKLADY	Kč	PŘÍJMY	Kč
náklady provozní	10.999.359,-	RUD + SD	233.390.361,-
náklady re investiční	12.406.528,-	pouze SD	4.126.075,-
náklady podílové	38.693.233,-		

Právě uvedená čísla jsou základním principem dlouhodobě udržitelného rozvoje měst. Zároveň jde o hodnocení kvality navrženého řešení v rámci územního plánu i odpovědí na otázku, jak navrhout rozpočet na každý rok.

Je značný rozdíl, zda **stejný zábor půdy** návrhu přinese městu **58 nebo 233 milionů příjmů** ročně do městského rozpočtu. **Navíc takto vybudované město nebude mít problémy s udržení vysoké kvality života, bezpečnosti a estetiky.**

Nejde však pouze o změnu struktury, změnu plánování a úpravu projektů. Jde také o politiku města, která dokáže změnit trend úbytku rezidentů. Dokáže připravit smysluplné projekty dostupného bydlení, které budou splňovat současné požadavky mladých lidí stejně jako potřeby seniorů.

Základní přehled o návrhu rozvoje města plynoucí z revidovaných ploch

Uvedené výpočty v předchozí kapitole upozorňují na to, že kvalita územního plánování města se jednoznačně propisuje do kvality života obyvatel daného města.

Pokud tedy přijmeme základní fakta o tom, že urbanistická struktura a hustota obyvatel přímo ovlivňuje bezpečnost prostoru, množství funkčních obchodů stejně jako funkční hromadnou dopravu. Že urbanistická struktura může za to, zda město bude mít v budoucnu na kompletní opravy chodníků, na jejich čištění a zimní úklid. Stejně jako to, že urbanistická struktura ovlivňuje, zda si město může dovolit sekat trávu v parku jedenkrát týdně nebo jedenkrát ročně. A nejen to.

Kvalita urbanistické struktury dokonce ovlivňuje bezpečnost území a intenzitu výskytu socio-patogenních jevů ve veřejném prostoru. Má přímý vliv na kvalitu socioekonomické prosperity města, a dokonce posiluje identitu a vztah k místu.

Vše výše uvedené pak vede k jedinému. Provéřit územní plán a územní studie s ohledem na jejich stávající a možné funkční využití jdoucí do podrobnosti urbanistické struktury. Přitom ony zásadní slova jsou **STÁVAJÍCÍ versus MOŽNÉ**

Snažili jsme se proto na tyto plochy upozornit a vložit je do našeho návrhu. A ačkoliv víme, že ne všechny tyto plochy jsou okamžitě řešitelné, přesto je dobré s nimi dále pracovat, například formou územní studie či změny územního plánu. **Ve výsledku v těchto plochách leží cca 180 milionů příjmů ročně.**

Pokud chce město přejít do 21. století a začít fungovat, musí změnit strategii rozvoje.

Všechny tyto plochy jsou pak podrobně popsány v xls. Tabulkách.

Závěry a doporučení

- | | |
|---|---|
| 1 | <ul style="list-style-type: none">• Změna územního plánu
- etapizace, změna strategie
a strategického plánu |
| 2 | <ul style="list-style-type: none">• Nový územní plán
- nový stavební zákon |
| 3 | <ul style="list-style-type: none">• Územní studie
transformačních území |
| 4 | <ul style="list-style-type: none">• Stanovení TOP 10 území
a jejich předinvestiční příprava
včetně předbežných tržních
konzultací |
| 5 | <ul style="list-style-type: none">• Mapa pro investory PR města |
| 6 | <ul style="list-style-type: none">• Aktualizace zásad
pro spolupráci s investory |
| 7 | <ul style="list-style-type: none">• Nastavení transparentní daně |
| 8 | <ul style="list-style-type: none">• Závěrečný scénář - usnesení |

• Změna územního plánu - etapizace, změna strategie a strategického plánu

V první řadě je třeba upozornit na ten fakt, že pro více jak polovinu ploch není třeba změny územního plánu a pouze stačí řešit plochy například územní studií. Případně doporučením pro investora preferovat v rámci bydlení individuálního s převahou rodinných domů, například bydlení individuální v řadových domech.

V rámci změny územního plánu je možné změnit návrh urbanistické struktury formou regulativu s minimální a maximální velikostí parcely či uvedením hustoty osídlení. Samozřejmě ideálním způsobem je povinnost zpracovat územní studii a schváleným zadáním pak konkrétně specifikovat urbanistickou strukturu v dané zóně či ploše. Variantou je samozřejmě i regulační plán, který ovšem s ohledem na jeho délku pořízení, cenu a možnost následné konkretizace nedoporučujeme.

Pokud by město vytvořilo Zásady pro spolupráci s investory, a to již z důvodů nového Stavebního zákona, doporučujeme zavést tzv. proinvestiční zásady, které budou preferovat pozitivní development pro udržitelný rozvoj města. Budou podporovat zahuštění zástavby a omezovat periferní rezidenci.

Ale ani to nestačí. Na základě našich analýz je třeba aktualizovat i politiku města ve prospěch podpory rezidentů. Ideálně to řešit změnou strategického plánu, který přinese nový přístup k podpoře projektů pro mladé a seniory. Pokud město nezmění politiky nárůstů bytů bez adekvátního navýšování počtu obyvatel, dojde k navýšení nákladů na údržbu města o dalších 2-5 tis. Kč na obyvatele bez navýšení příjmů z RUD. Tím město přestane mít finanční prostředky na investice a zároveň začne mít problémy s krytím nákladů na služby pro seniory. S ohledem na to, že tento trend je celorepublikový, nedojde k emigraci obyvatel, ale město bude stále snižovat kvalitu služeb i veřejného prostoru. Tím utrpí i kvalita života celého města.

Návrh změn pro tyto plochy

UID	ZONA	NAZEV	STAV	FUNKCE_UP	FUNKCE_NAV	STUDIE	STRUK_ST	STRUK_NAV	POPIS	ROZSAH	VÝMĚRA	HODNOCENÍ	POTENCIÁL	MAJETEK_MĚSTA	% MAJETEK	POČET OBYVATEL	POČET REZIDENTŮ	POČET ŽÁKŮ
1	23		Z	BV			A	X	1		5838	0	4,8	0	0	8	18	11
2	1		Z	BV			A	X	1		10717	0	3,7	0	0	7	9	2
4	2		Z	BH	B		F	C	1		2456	1	6,1	0	0	6	44	27
5	2		Z	BH	B		F	C	1		4136	1	5,9	0	0	6	74	45
7	34		T	BI	B		A	F	1		9752,00	6	6,6	0	0,4	6	29	18
8	34		T	BI	B		A	F	1		1006,00	6	7,1	1,9	19,1	6	3	2
9	40		Z	BI	B		A	B	1		65509,00	6	5,9	7,3	76,6	6,1	197	118
11	37		Z	BI	B		A	F	1		47656,00	8	6,7	1,1	11,3	6	143	86
12	27		Z	BI	B		A	C	1		10717,00	8	6,8	0,3	3,3	6	32	19
13	37		Z	BI	B		A	C	1		14633,00	8	6,7	1,3	13,1	6	44	26
14	32		Z	BI	B		A	F	1		41466,00	6	5,9	0,4	3,9	6	124	75
15	32		Z	BI	B		A	X	1		25172	0	5,3	0,9	9,4	5,9	76	45
22	10		Z	BV			A	X	1		34751	0	4,7	3,6	36,4	8	104	63
23	7		Z	BV			A	X	1		7279	0	4,6	0	0	9	22	13
26	24		Z	BV			A	X	1		9037	0	5,3	0	0	8	27	16
28	23		Z	BV			A	X	1		16000	0	5	0	0	8	48	29
32	18		Z	BV			A	X	1		26022	0	4,9	0	0,2	7	78	47
33	16		Z	BV			A	X	1		13847	0	5,2	0	0	7	42	25
34	13		Z	BV			A	X	1		4901	0	5,2	0	0	8	15	9
35	13		Z	BV			A	X	1		6215	0	4,8	0	0	8	19	11
39	16		Z	BV			A	X	1		16922	0	5	10	100	7	51	30
40	13		Z	BV			A	X	1		5291,00	0	4,4	0	0	8	16	10
41	22		Z	BV			A	X	1		9020,00	0	4,1	0	0	8	27	16
43	21		Z	BV			A	X	1		5726,00	0	3,8	0	0	8	17	10
45	41		Z	BV			A	X	1		2294,00	0	3,4	0	0	8	7	4
46	41		Z	BV			A	X	1		7841,00	0	3,8	0	0	8	24	14
48	41		Z	BV			A	X	1		7125,00	0	3,8	0	0	8	21	13
49	37		Z	BV			A	X	1		367,00	0	6,9	0	0	6	1	1
50	2		Z	BV	B		A	C	1		18629,00	2	5,5	0	0	7	56	34
52	2		Z	BV	B		A	C	1		18087,00	2	5,5	0,2	1,9	7	54	33
53	5		Z	BV			A	X	1		2319,00	0	4,4	0	0	8	28	17
55	2		Z	BV	B		A	C	1		6884,00	2	5,9	0	0,3	6,4	21	12
58	13		Z	BV			A	X	1		2951,00	0	5,2	0	0	8	9	5
63	20		Z	BV			A	X	1		2666,00	0	4,6	0	0	8	8	5
65	34		T	SM	SM		F	H	1		1433	8	7,6	1,7	16,9	5	26	15
66	34		T	SM	SM		F	H	1		3521	8	7,9	9,3	93,3	5	63	38
69	2		Z	SV	B		A	C	1		23515,00	1	5,8	0,2	1,9	6,2	71	42
70	2		Z	SV			A	X	1		17287,00	0	5,5	0,8	8,4	7	52	31

Jedná se celkově o 94 ploch, kde z převážně individuální rodinné zástavby doporučujeme přejít na intenzivnější formu bydlení. Minimálně na strukturu řadových rodinných domů či dvojdomů

Tyto plochy, pokud dojde k jejich změně, příznivě ovlivní cash flow města bez ohledu na jejich vlastnictví. Ekonomický efekt byl popsán již v předchozích kapitolách. Je samozřejmě možné vybírat jejich aktivaci dle potenciálu nebo vlastnictví.

Pokud by mělo dojít ke konsensu více faktorů, které jsme neměli možnost posoudit nebo by byly součástí stanoviska dotčeného orgánu, který jsme neměli k dispozici, pak doporučujeme etapizaci. Ta by přitom měla vycházet z hodnoty územního potenciálu tak, že přednostně budou měněny ty plochy s vyšším potenciálem a větší plochou. Tedy s větším výsledným efektem.

U ploch, kde je shodné označení v typologii ploch územního plánu jako je BI či BH a nemusí se měnit územní plán, ale je jiný návrh urbanistické struktury, tam doporučujeme tuto strukturu upevnit a vyžadovat územní studii či dát jako podmínku do územního plánu (prostorová regulace).

Výběr území pro změnu územního plánu jako nové, námi stanovené plochy, uvádíme zde:

UID	ZONA	NÁZEV	STAV	FUNKCE_UP	FUNKCE_NAV	STUDIE	STRUK_ST	STRUK_NAV	POPIS	ROZSAH	VÝMĚRA	HODNOCENÍ	POTENCIÁL	MAJETEK_MĚSTA	% MAJETEK	POČET VLASTNÍKŮ
133	37		Z	NZ	B			C	1		228544	7	5,6	1,7	16,9	6,3
134	26		T	DS	SM			F	1		16231	2	7,4	5,2	52	6
135	27		T	OS	B			F	1		2601	7	7,1	10	100	6
136	26		T	OV	SM			F	1		2574	7	8,7	10	100	6
137	26		Z	DS	B			F	1		818	8	7,9	0,2	2,1	6
138	26		T	DS, SM	SM			F	1		3732	7	8	3,4	33,8	6
139	34		T	OM, DS	SM			H	1		15218	8	7,5	0,5	4,8	5,3
140	34		T	VL	SM			H	1		27488	6	7,1	0,4	4,1	5,8
141	34		T	VD	SM			H	1		4208	8	7,4	0,2	1,8	5,1
142	34		T	VD, DS	SM			H	1		10625	7	7,7	3	29,8	5
143	39		Z	ZV	B			F	1		1518	8	8,2	10	100	6
144	37		Z		B			F	1		294810	5	5,4	0,5	5	6,3
145	34		Z	RZ, NL	B			A	1		6149	0	7	7,9	79,2	6
146	34		T	RZ	B			C	1		12146	0	6,6	1,7	16,7	6
147	34		T	OM	SM			F	1		12892	6	7,2	0,2	2,3	6
148	34		T	DS	SM			H	1		7701	5	7,2	6,5	65	6
149	32		T	RZ	SM			F	1		14411	0	6,4	0,8	7,7	6
150	29		T	RZ	B			D	1		64991	6	5,5	1,4	13,7	6
151	39		Z	BH	B			E	1		1950	0	8,7	10	100	6
152	39		Z	BH	B			E	1		1744	5	8,7	10	100	6
153	32		Z	DS	SM			F	1		6725	0	8,2	10	100	6
154	31		T	VD	SM			F	1		110810	5	6,6	0,8	7,5	6
155	31		T	VD	SM			F	1		12306	6	6,7	0	0,3	6
156	31		T	DS, VL	SM			F	1		24751	4	6,8	3,5	34,9	6
157	25		T	VD	SM			H	1		10143	8	7,8	0,1	1,3	6
158	29		T	VD	SM			H	1		7796	8	7,7	1,4	13,5	6
159	29		T	VD	SM			H	1		3886	8	7,5	0,3	2,9	6
160	29		T	VD	SM			H	1		1143	8	7,5	0	0	6
161	33		T	VD	SM			D	1		18555	0	6,6	0	0,2	6
163	27		T	VD	SM			F	1		6101	0	7,5	0	0	6

Jde o 30 ploch, které jsme si dovolili předefinovat s ohledem na jejich urbanistické kvality nikoliv s ohledem na možnost jejich aktivace. Mnohdy jde o stabilizované plochy výroby a chápeme, že jejich aktivace bude složitá. Mnohdy jde o velké části území s I. Třídou bonity a jsme si vědomi, že současný zákon neumožňuje jejich aktivaci, nicméně jejich rebonitace by městu pomohla pro zajištění jeho prosperity a kvality života jeho obyvatel.

• Nový územní plán - nový stavební zákon

Je důležité upozornit na fakt přijatelné změny s ohledem na změnu koncepce územního plánu. Pokud by Pelhřimov přijal kompletně naše doporučení bylo by dobré reagovat i na legislativu, která platí od 1.7.2024. **Tato legislativa umožňuje například dát podmínku povinné plánovací smlouvy do jednotlivých zón či ploch.** Tato úprava by přinesl obrovskou právní jistotu pro spolupráci města s privátním sektorem (viz. Kap. 6. zásady spolupráce s investory) a městu významné ekonomické benefity. Ale nejde jenom o peníze, pokud bude město připraveno a bude mít dostatečně kvalitní územní studie, bude mít také dobrý nástroj tyto studie prosadit. A opět hovoříme o tom, že tyto studie musí být založeny na kvalitním projektu splňující požadavky jak mladé generace, tak seniorů. O projekty, které budou mít vysoce nadstandardně řešeny veřejná prostranství stejně jako například polo veřejné zelené bloky, parkování a navíc, budou tam, kde být mají, aby podpořili funkční město.

TATO LEGISLATIVA
UMOŽŇUJE
NAPŘÍKLAD DÁT
PODMÍNKU POVINNÉ
PLÁNOVACÍ SMLOUVY
DO JEDNOTLIVÝCH
ZÓN ČI PLOCH.

• Územní studie transformačních území

Z celé analýzy vyplývá, že pokud se má město do budoucna vyvíjet k prosperitě a zvyšování kvality života jeho občanů, je zapotřebí posilovat urbanistickou strukturu uvnitř jeho samého. Jakékoli snahy o urbanizaci periferie město vysilují a finančně mohou znamenat obrovské náklady na jeho provoz. Ačkoliv je nám zřejmé, že potřeba rodinného bydlení v izolovaných domech bude stále pro obyvatele lákavá, tak je třeba vnímat i potřeby zejména mladší generace, která více než vlastní dům a vlastní zahrádku preferuje komunitu a dosažitelnost funkčních služeb.

Proto se v naší analýze a návrzích neodkláníme od rezidenčních čtvrtí, které spíše změnou urbanistické struktury více zahušťujeme a doplňujeme občanskou, sociální a sportovní infrastrukturou.

O co se, ale více snažíme, je dostat do širšího centra více lokalit se smíšenou urbanistickou strukturou. **Reurbanizace centra města je naší prioritou. Odpovědí na problémy s dopravou v klidu, stejně jako na potřebu zvýšené nabídky kvalitních služeb, ale také zvýšení pocitu bezpečí.** Je základním předpokladem pro funkční veřejnou dopravu i pěší dopravu. Reurbanizace pomocí transformačních zón je proto prioritním zájmem. V rámci analýzy jsme vytipovali tato území viz tabulka, které pouze z pohledu urbanistického stojí za prověření. **Přitom nejde nyní o to, kolik vidíme problémů s aktivací transformačních území, jde spíše o to, kolik problémů přináší jejich ponechání stávající funkci vzhledem k udržitelnému rozvoji města.**

V NAŠÍ ANALÝZE
A NÁVRZÍCH
NEODKLÁNÍME OD
REZIDENČNÍCH
ČTVRTÍ, KTERÉ
SPÍŠE ZMĚNOU
URBANISTICKÉ
STRUKTURY VÍCE
ZAHUŠŤUJEME
A DOPLŇUJEME
OBČANSKOU,
SOCIÁLNÍ A
SPORTOVNÍ
INFRASTRUKTUROU.

BAVÍME SE Tedy O
TOM, ŽE ONA TÍŽENÁ
KVALITA ŽIVOTA NA
VŠECH ÚROVNÍCH
UDRŽITELNÉHO
ROZVOJE MĚSTA SE
DÁ KVANTIFIKOVAT A
NÁSLEDNĚ FINANČNĚ
VYJÁDŘIT.

PŘÍPRAVA PLOCH
SE ODEHRÁVÁ NA
ÚROVNI ÚZEMNĚ
PLÁNOVACÍ,
PROJEKČNÍ, VLASTNÍ
INŽENÝRING, PRÁVNÍ
A POLITICKÉ.

• Stanovení TOP 10 území a jejich předinvestiční příprava, včetně tržních konzultací

Multikriteriální analýzy města, kterou předkládáme vedení radnice pro zvýšení kompetence při rozhodování o budoucím udržitelném rozvoji města Pelhřimova má díky své formě zpracování jednu obrovskou přednost. Dokáže mezi sebou porovnat stovky informací a přiřadit jim reálné ekonomické vyjádření. Zatímco se doposud radnice rozhodovali na základě spíše pocitů a zkušeností jednotlivých odborů, je tento nástroj, tato analýza schopna

1. Velice transparentně vyhodnotit jak tyto desítky jevů shodně pro každý jednotlivý případ, ale zároveň
2. Tyto jevy mezi sebou porovnat s ohledem na pořadí důležitosti, tedy váhu jednotlivých jevů a k tomu
3. Tyto veškeré informace transformovat do ekonomického vyjádření nákladů a příjmů města

Bavíme se tedy o tom, že ona tížená kvalita života na všech úrovních udržitelného rozvoje města se dá kvantifikovat a následně finančně vyjádřit.

Pokud jsme tedy schopni kvantifikovat kvalitu života na základě posouzení stovky jevů, pak jsme schopni kvantifikovat i každou plochu města, a ty na základě těchto jevů vzájemně posuzovat. Tak je tedy možné i prioritizovat a hledat TOP lokality pro další rozvoj. Přitom nemusí být tou nejvýznamnější otázkou hodnocení majetek, či potenciál, ale například funkční živé centrum, bezpečnost města, výše nákladů na provoz apod.

Pokud vybereme zmíněných například deset nejdůležitějších lokalit je nutné zahájit jejich přípravu. **Příprava ploch se odehrává na úrovni územně plánovací, projekční, vlastní inženýring, právní a politické.**

Územně plánovací je příprava na úrovni změny územního plánu ve prospěch předpokládané urbanistické struktury, zajištění regulativů a povinností územní studie, do budoucna pak povinné plánovací smlouvy.

Projekční přípravou se rozumí paralelní soutěž či již konkrétní studie na danou plochu v podrobnosti projektu. Zpracovaná studie musí být následně projednána, zkontrolována se všemi zainteresovanými odbory města v samostatné působnosti a předjednána se správcí IS.

Konečný architektonický a urbanistický výraz projektu se doladí v rámci **předběžné tržní konzultace** s developmentem jak místním, tak evropským a konečná verze projektu se otiskne do developerské smlouvy, která je součástí výběrového řízení na prodej pozemku. O způsobu prodeje, jeho formy **rozhodne zastupitelstvo města (RM).**

• Mapa pro investory, manuál výstavby a PR města

To, jak se ve městě staví je pouze v rukou zastupitelstva města, přitom právě způsob výstavby a **typ urbanistické struktury** města je zásadní pro nastavení ekonomické efektivity, a tedy budoucí prosperity města.

Manuál výstavby je tím prvním dialogem mezi privátním sektorem a municipalitou. Jeho vyváženost a srozumitelnost jsou tedy zásadní pro úspěšnou a kvalitní tvorbu města.

Pokud město ví jak chce stavět (manuál), kde chce stavět (analýza) a proč (prosperita) pak je okamžitě v zájmu každého developera do takového města přijít.

Jedním z důležitých aspektů zájmu o dlouhodobé privátní investice do města je jeho vlastní PR. Přitom nestačí být v uzavřené komunitě města, ale nabídnout město developmentu, a to ne ledajakému, ale kvalitnímu developmentu. **A i zde platí, že silné město, které ví co chce a má svá pravidla, je zároveň to poptávané město.**

• Přijetí Zásad pro spolupráci s investory

Zásady pro spolupráci s investory mohou **aktivovat kvalitní development** a přinést pozitivní změny v nabídce nemovitostí či trhu práce, pomůže také **omezit development nekvalitní (drancující)**.

Obecně platí, že díky Zásadám může město **od developerů získat nemalé finanční prostředky na budování veřejné infrastruktury**. Jedním ze základních cílů Zásad je zajistit trvale udržitelný rozvoj města ve spolupráci s developery. Zásady komplexně, transparentně, předvídatelným a nediskriminačním způsobem budou řešit podmínky realizace určitých stavebních projektů a plnění (finanční či nefinanční), která developer městu poskytne.

Zásady také zakotvují některé závazky pro samotné město, zejména poskytnutí součinnosti stavebníkům v rámci samostatné působnosti v předprojektové přípravě. Zásady obsahují konkrétní principy a postupy pro jednání města s developery, včetně uzavírání smluv s nimi a jednotlivé vzory smluv.

Skutečný efekt zásad může do značné míry ovlivnit i nastavení souvisejících procesů a opatření (např., manuál výstavby, koncepční studie – masterplán apod.).

To, jak se v Pelhřimově bude stavět je pouze v rukou zastupitelstva města, přitom jak jsme si dokázali, právě způsob výstavby a typ urbanistické struktury města je zásadní pro nastavení ekonomické efektivity, a tedy budoucí prosperity každé ulice, bloku či celého města.

Pokud by se město rozhodlo a zahájilo proces přípravy Zásad, pak je možné implementovat poznatky z urbánní ekonomiky města. Již existence znalosti o ekonomickém, ale i funkčním chování jednotlivých ploch je zásadní pro aktivaci zájmů investorů, následná specifikace požadavků, ale i nabídka spolupráce tuto aktivaci ještě posílí. V našich

výpočtech podílových investic vychází částka 10 (38) mil.Kč, tato částka je právě jednou z těch na které by investor měl přispívat, pokud svoji činností zatěžuje infrastrukturu města, a to jak technickou, tak občanskou.

7

• Nastavení transparentní daně z nemovitostí

V téměř všech státech starého věku byly výdaje státní kasy hrazeny původně ze jmění státu samého (z výnosu statků panovnických, dolů atd.) a teprve později, když výdaje rostly, bylo zapotřebí postarat se o další úhradu. Tato úhrada záležela zpočátku v nepravidelných, více méně určitých dávkách, vybíraných dle jmění jednotlivců (původně zpravidla dle jmění nemovitého), až vedla k pevným i pravidelným dávkám, berním či daním. V porovnání se zeměmi EU je podíl výnosu DNV na celkových daňových výnosech (včetně sociálního a zdravotního pojištění) **jeden z nejnižších**. V roce 2019 činil pouze 0,5 %, přitom průměr EU-27 byl 3 %, pokud by se započítal podíl Spojeného království, tak průměrný podíl EU-28 činil 3,8 %. Pokud tedy chceme utíkat do zahraničí je třeba si uvědomit, že nejen zdravotnictví, bydlení ale i daň z nemovitostí ve většině města od nás na západ je 6ti násobně vyšší.

Místní koeficient bylo možné v roce 2019 stanovit ve výši 2, 3, 4 nebo 5, a to pouze na celé území obce (na rozdíl od současného stavu). V roce 2019 mělo MK stanoveno celkem 596 obcí, tj. 9,5 % z celkového počtu obcí v ČR. V současné době však stovky dalších obcí přepočítává možnosti navýšení místního koeficientu na svá území. Tento trend je dán dvěma aspekty.

Zprv díky úspornému balíčku přijdou města v průběhu následujících dvou let o cca 6% příjmů z Rozpočtového určení daní, a tento stav se bude zhoršovat. Pro představu jde většinou o částku, která se rovná celkové částce určené na investiční akce každého města či obce právě na jeden rok.

Za druhé si nyní, tedy v době po-covidové, v době energetické turbulence cen, v době která se dá nazvat jako ekonomicky složitá, stále více měst uvědomuje, že dlouhodobě zanedbaná technická a dopravní infrastruktura, stejně jako vnitřní dluhy měst na objektech pro bydlení, objektech škol a školek není možné hradit z rozpočtů stejně jako z omezených dotačních projektů, a že právě tyto náklady je možné sdílet s uživateli, tedy rezidenty, a tak sahají po posledních zákonných zdrojích, čímž jsou právě daně z nemovitostí.

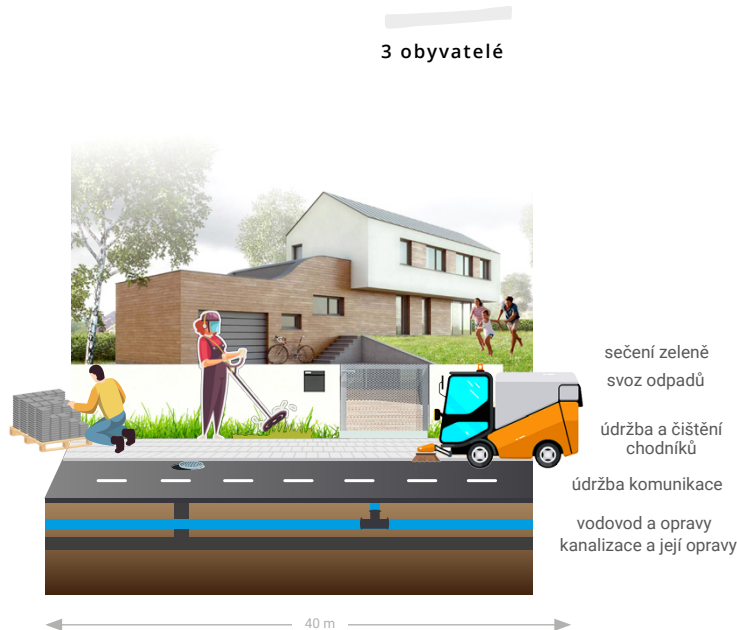
Mnozí odpůrci této daně uvádějí jako hlavní argument tzv. dvojí zdanění. Tedy fakt, že své domy, své byty a pozemky, své haly a továrny budují ze zisků, které již byly jednou zdaněny daní z příjmu. Ano to je fakt. Nicméně pokud se podíváme na hodnotu nemovitosti, kterou si dotyčný, dotyčná pořídili v dané době a srovnají ji s cenou nemovitosti v současnosti, lze pozorovat také x násobné zhodnocení pořízené nemovitosti. Přitom jedno roční zhodnocení nemovitosti x násobně pokryje cenu za daň z této nemovitosti, a to na desítky let. Hovoříme o tzv. principu PROSPĚCHU A UŽITKU. U daní z nemovitostí, placených

do místních rozpočtů, je princip prospěchu právě argumentem pro spravedlivé zdanění. Vlastníci nemovitostí platí prostřednictvím těchto daní za služby veřejné infrastruktury v místě, kde je nemovitost situována. **Veřejné služby hodnotu nemovitostí zvyšují, a jejich vlastníci za tyto služby platí více či méně ekvivalentní část.**

Princip užitku se v minulosti uplatnil např. na hospodářská zvířata, v současnosti lze do této skupiny zařadit zejména daně motorových vozidel. Rovněž silniční daň se blíží svým pojetím dani z užitku. Dalším argumentem pro existenci majetkových daní z důvodu plynoucích užitků poplatníkovi je státem zaručená ochrana a nedotknutelnost majetku.

Ano i to, že voláme polici, když někdo narušuje večerní pořádek, to že vyžadujeme úklid sněhu, sečení trávy kolem nemovitostí, to že se buduje MHD a my žádáme zastávku co nejbližší vchodu do našeho bytového domu nebo to, že se budují dětské hřiště kolem našich domů a zajišťuje se bezpečnost pro naše děti, když jdou do školy. Tím vším se zvedá úroveň daného místa a města a zvedá se tím i cena naší nemovitosti. A argumenty, že to město platí přeci již z našich daní neobstojí. Každé město získá od státu cca 15 tis. Kč na jednoho obyvatele trvale přihlášeného v daném městě. Nicméně náklady na každého jednoho obyvatele jdou daleko přes 20 tisíc a jsou místa v každém městě, kde jdou náklady i nad sto tisíc na obyvatele ročně. Je totiž jedno kolik daní odvádíte, město dostane jen stále stejných cca 15 tis. Na jednoho obyvatele.

Rodinný dům v rezidenční čtvrti



	1 obyvatel/rok	celý rodinný dům (3 obyvatelé)/rok
průměrný náklad na 1 obyvatele RD	7.900 - 19.100 Kč	x 3 = 57.300 Kč
příjem města na 1 obyvatele RD	15.643 Kč	x 3 = 46.929 Kč
rozdíl příjem města - náklad města		- 10.371 Kč/rok

Bytový dům



	1 obyvatel/rok	celý bytový dům (45 obyvatel)/rok
průměrný náklad na 1 obyvatele byt. domu	2.500 - 4.100 Kč	x 45 = 184.500 Kč
příjem města na 1 obyvatele byt. domu	15.643 Kč	x 45 = 703.935 Kč
rozdíl příjem města - náklad města		+519.435 Kč/rok

Právě rozdílnost v nákladech na jednoho obyvatele v různých částech města a v různých typech bydlení byl důvod, proč je místní koeficient dělen na 5 kategorií. Jak ukazuje náš obrázek tak rozdíl mezi příjmy a náklady na jednoho obyvatele (jako hlavní zdroj rozpočtu) jsou pro rodinné domy a bytové domy značně rozdílné. Stejně tak i náklady na obyvatele v centru budou nižší než náklady na obyvatele místních a okrajových částí, což je dáno zejména hustotou osídlení. Proto hovoříme o dani, která dokáže vnímat tuto geografickou rozdílnost a přizpůsobit tomu i koeficienty.

Město jako veřejnoprávní korporace pak má zásadní úkol. Transparentně a nediskriminačně výši těchto daní odůvodnit. Přitom málokteré město či obec zná náklady na jednotlivé části města, ne každé město či obec ví příjmy z jednotlivé ulice či sídliště, aby mohlo férově určit i daně na danou oblast. Myslím, že právě spravedlivé nastavení pro jednotlivé oblasti je to jediné, co je třeba při stanovení místního koeficientu daně z nemovitostí v daném městě diskutovat.

8

• Závěrečný scénář - usnesení

Na závěr celé naší práce si dovoluujeme předložit plán, jak s daným materiál pracovat.

Postup prací pro rok 2024-2025

- ■ **A.** Město Pelhřimov předá zpracovanou analýzu členům Rady města, jednotlivým zastupitelům a kompetentním vedoucím odborům. Ti se s daným v průběhu 2 měsíců seznámí a předají zpracovateli analýzy své dotazy
- ■ **B.** Město Pelhřimov předá zpracovanou analýzu městskému architektovi, který na navržené změny urbanistické struktury, změny funkčního využití a návrhy transformačních území vypracuje oponentní posudek s doporučením případné změny či úpravy rozsahu změn.
- ■ **C.** Upravený a redukovaný návrh ploch bude předán kompetentním vedoucím odborům úřadu města Pelhřimov k vyjádření s ohledem na ochranu zájmů v gescích, které vedoucí odborů zastávají.
- ■ **D.** Město Pelhřimov si vytvoří pracovní skupinu pro rozvoj města, která následně stanoví podmínky výběru TOP deseti lokalit, které zohlední jak stanoviska analýzy, tak architekt města a vedoucích odborů tak další vybrané jevy – jako je potenciál, výnos příjmů, náklady, majetek apod.
- ■ **E.** Paralelně s body A-E zastupitelstvo města projedná pořízení změny územního plánu města, jehož cílem bude aktivace ploch, které doporučí pracovní skupina pro rozvoj města (REVIZE ÚP)
- ■ **F.** U doporučených TOP ploch, které nebude potřeba změnit v územním plánu, zahájí zpracování urbanistické studie, která upevní nově navrženou urbanistickou strukturu a doplní i další urbanisticko architektonická pravidla plochy.

- ■ **G.** Město Pelhřimov zpracuje Zásady pro spolupráci s investory pro celé město, připraví plánovací smlouvy na vybrané TOP lokality, a to do fáze plánovací smlouvy, včetně návrhu investičního příspěvku, který bude s využitím zpracované analýzy kryt jak finanční zátěží lokality, tak podílové investice.
- ■ **H.** Takto projednané, urbanisticky a právně připravené lokality město prostřednictvím odborné firmy projedná formou předběžných tržních konzultací s developmentem. Zároveň formou mapy pro investory představí na svých internetových stránkách.
- ■ **I.** Ty pozemky a plochy, které budou ve vlastnictví města může město nabídnout formou výběrového řízení k realizaci dle stanovených pravidel v developerské smlouvě. Případně sjedná způsob podílu na zhodnocení pozemku privátních osob.
- ■ **J.** Město Pelhřimov připraví návrh změny místního koeficientu daní svěřených, s využitím této analýzy je možné transparentně odůvodnit nejen navýšení daně u komerčních subjektů, ale i výrobních a transformačních území, které mají podstatně větší potenciál, než je nyní využíván a pro město znamená jejich současný stav obrovské finanční a funkční ztráty.
- ■ **K.** Město Pelhřimov připraví změnu strategie rozvoje města s tím, že jejím hlavním cílem bude zvýšení kvality života obyvatel města. Současně s posílením kvality služeb a kvality veřejného prostoru pro děti a seniory.
- ■ **L.** Tato strategie se bude opírat o podrobné dopadové analýzy s vyhodnocením jak potřeby, tak i dopadu na každodenní životní cyklus těchto věkových skupin.

Přeji městu Pelhřimov, ať se jim daří...

Vít Zeman

V Jihlavě
dne 27. září 2024

