

OD Vysočina a městské dvory Pelhřimov

Základní vyhodnocení využitelnosti

Objednatel

Město Pelhřimov

Masarykovo náměstí 1

393 01 Pelhřimov

Zástupce: Ladislav Med, starosta

Zdeněk Jaroš, místostarosta

Zpracovatel

4ct, s.r.o.

V Jámě 1598/4

110 01 Praha 1

Zástupce: Tomáš Ctibor, jednatel

zapsaný/á v obchodním rejstříku vedeném

Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 193009

Zpracovatelský tým

Tomáš Ctibor

Ing. arch. Jaroslav Dědič

Ing. arch. Barbora Grísová

Ing. arch. Jakub Murla

Mgr. Marie Šašková

OD Vysočina a městské dvory Pelhřimov

Základní vyhodnocení využitelnosti
duben 2024

Obsah

A	Analýza existujících podkladů a vstupů	9
A.1	Analýza existujících podkladů a vstupů	10
A.2	Vymezení řešeného území	12
A.3	Základní informace o obci	20
B	Základní analýza stavu a potenciálu	23
B.1	Metodika	24
	Kontexty	27
B.2	Plánovací kontext	30
B.3	Historický kontext	46
B.4	Urbánní kontext	52
B.5	Socio-ekonomický kontext	68
B.6	Enviromentální kontext	104
	Infrastruktury	107
B.7	Dopravní infrastruktura	110
B.8	Veřejná vybavenost	116
	Limity	123
B.9	Majetkoprávní vztahy	126
B.10	Územní plán	130
B.11	Památková ochrana	138
B.12	Záměry a příležitosti	144
D	Zapojení veřejnosti	151
C.1	Participační setkání	152

Manažerské shrnutí

Strategický kontext

Strategické dokumenty identifikují pro rozvoj Pelhřimova řadu příležitostí. Klíčovou příležitostí je **rozvoj cestovního ruchu**, podpořený přítomností městské památkové rezervace a kulturních památek. Strategické materiály rovněž zdůrazňují **potřebu rozšíření infrastruktury pro seniory a podporu sociálních služeb**, včetně nábory odborného zdravotnického personálu, například prostřednictvím zajištění moderního bydlení. Důležitou příležitostí je **rozvoj bytové výstavby a posílení městského bytového fondu**. Dalšími oblastmi jsou **doplnění parkovacích kapacit, ochrana historického charakteru města včetně zachování kvalitního bydlení v MPR** a příležitosti také vidí v **podpoře kongresové turistiky**. Současně dokumenty zdůrazňují význam regenerace zeleně a rozvoje veřejných prostor pro obyvatele všech věkových kategorií.

Historický kontext

Historický vývoj území mezi ulicemi Solní a Děkanská v Pelhřimově ilustruje významné změny, které měly zásadní vliv na urbanistickou strukturu města. **V roce 1969 bylo město prohlášeno městskou památkovou rezervací a řešené území se nachází v jejím ochranném pásmu.** Demolice historického bloku v roce 1989 pro výstavbu obchodního domu Vysočina, zahrnující více než 20 domů včetně starého pivovaru a uličky Belka, byla devastujícím zásahem, který nenávratně poškodil historickou strukturu města. Nová výstavba nereflektovala původní urbanistický charakter. Lokalita městských dvorů, dokumentovaná již na snímcích stabilního katastru z roku 1870, stále vykazuje historické prvky původních struktur, přestože některé objekty byly zbourány. Historicky byl prostor částečně tvořen zelení, která byla součástí Děkanské zahrady, avšak její charakter zanikl při pozdějších zásazích.

Urbánní kontext

Masarykovo náměstí, historické a přirozené centrum Pelhřimova, představuje různorodé stavební styly od gotiky po funkcionalismus, s dominující barokní zástavbou a charakteristickým podloubím, nejzachovalejším na severní a západní straně. Po druhé světové válce veřejná prostranství v širším městském jádru postupně přetváří dopravní obsluha a parkoviště, což oslabuje dřívější dominantní roli Masarykova náměstí a narušuje čitelnost městské struktury. V 60. letech začala výstavba prvních sídlišť, řadových a rodinných domů, školských zařízení a nemocničního areálu. V historickém jádru se budovaly obchodní domy a velkokapacitní objekty, které si vyžádaly demolice starších struktur a změny vedení ulic. **Rezidenční funkce tvoří největší podíl využití ve zkoumaném území**, zatímco historické centrum města je smíšeně využíváno – přízemí aktivně slouží veřejné

vybavenosti, patra bydlení. Dalšími významnými funkcemi jsou výroba, obchod a technická infrastruktura, přičemž dominantní výrobní areály zahrnují pivovar Poutník a drobné dílny. **Nejvyšší hustota obyvatel se nachází na panelových sídlištích a v kompaktní zástavbě ulic Třída Legií, Vnitřní a Nádražní.**

Hodnocení řešeného území

Silné stránky řešeného území jsou nezastavěné plochy v majetku města, strategická poloha a adaptovatelnost OD Vysočina. Městské dvory jsou v klidné lokalitě blízko centra a významných zelených ploch. **Slabiny** zahrnují morálně zastaralé veřejné prostory, dominantní funkci parkování, nevyhovující technický stav budov a vysoké provozní náklady, zejména u OD Vysočina. **Příležitosti** zahrnují revitalizaci veřejných prostor, doplnění urbanistické struktury, propojení Děkanové zahrady s městskými dvory a přizpůsobení OD Vysočina pro sociální služby. **Hrozby** spočívají v pokračující degradaci objektů bez údržby, rozmachu automobilové dopravy a narušení klidového charakteru městských dvorů vlivem nových propojení a aktivit. Strategický přístup je nezbytný k využití příležitostí a minimalizaci rizik.

Socio-ekonomický kontext

Město Pelhřimov a celý okres se vyznačují **dlouhodobě nízkou mírou nezaměstnanosti**, která je pod úrovní krajského i celorepublikového průměru. Počet uchazečů o zaměstnání na 1 000 obyvatel je zde nejnižší mezi sledovanými městy. Zaměstnanost v regionu je stabilní, avšak místní firmy čelí výzvam při hledání kvalifikovaných i nekvalifikovaných pracovníků. **Město je významným zaměstnavatelským centrem, do kterého dojíždí pracovní síla z okolních obcí a měst**, zejména z Humpolce.

Realitní kontext

V Pelhřimově probíhá bytová výstavba zejména na okrajích města, s většími rezidenčními projekty jako Pod Hájkem, Pelhřimovské zahrady a Zelený vrch. Ceny nových bytů dosahují 74 500–75 800 Kč/m², starších bytů 57 570 Kč/m². Město vlastní 548 bytů s nájemným 100 Kč/m², přičemž znalecký posudek doporučuje zvýšení na 115–255 Kč/m². Nájemné za městské nebytové prostory se liší podle funkce – organizace sociálních služeb platí symbolické částky, zatímco komerční prostory na náměstí dosahují průměru 180 Kč/m². Komerční nemovitosti, včetně kanceláří a obchodních prostor, jsou většinou starší a nezrekonstruované, s nájemným kolem 113 Kč/m² měsíčně. Město aktivně využívá svůj majetek k podpoře klíčových subjektů a sociálních služeb, což přispívá k jeho rozvoji a stabilitě.

Dopravní infrastruktura

Řešené území S+ je **dobře dostupné díky napojení na hlavní ulice** (Pražská, Solní, Dr. Tyrše a Svatovítské náměstí) a netrpí tranzitní dopravou. **Parkovací kapacity** zahrnují 127 veřejných placených míst v S+ a celkem 523 míst v širším území M, včetně bezplatných a ostatních typů parkování. Lokalita má **vynikající dostupnost veřejnou dopravou** – zastávka MHD je do 5 minut pěšky, nadregionální autobusové zastávky do 10 minut, s přímými spoji do Prahy, Jihlavy,

Českých Budějovic a dalších měst. Železniční spojení je omezené, s jednokolejnou tratí vedoucí do Tábora a Jihlavy. Území je napojeno na cyklotrasu č. 1223 a v Pelhřimově funguje systém sdílených kol s blízkými stanicemi dostupnými do 5 minut chůze.

Veřejná vybavenost

Veřejná vybavenost v Pelhřimově se **soustřeďuje do centra města a komerční zóny v Pražské ulici**. Centrum nabízí široké spektrum gastronomických zařízení, kulturní infrastrukturu (divadlo, kino, muzea), maloobchod a služby, zatímco komerční zóna je zaměřena na supermarkety a retail. Výrazný klaster školní infrastruktury se nachází mezi ulicemi Krásovy domky, Komenského a Friedova, zahrnující základní, mateřské a střední školy, nejbližší řešenému území je střední průmyslová škola v Růžové ulici. Sociální služby jsou koncentrovány zejména v centru a jeho okolí, mimo něj pak v lokalitách jako Starý Pelhřimov, Březová ulice a Balkánův dvůr, kde se nachází chráněné a městské bydlení.

Majetkoprávní vztahy

V řešeném území S+ je dominantním vlastníkem město Pelhřimov, které vlastní téměř 100 % území, včetně navazujících veřejných prostranství. Výjimkou je pouze plocha s trafostanicí vedle pedagogické poradny, která patří společnosti EGD, a.s.

Územní plán

Urbanistická koncepce ÚP Pelhřimov klade důraz na ochranu historického jádra města, které je definováno jako Městská památková rezervace a slouží jako společenské centrum i turistický cíl. V sousedství rezervace je plánováno přiměřené doplnění a přestavba urbanisticky narušených nebo dožívajících území, s důrazem na respektování původních architektonických a urbanistických znaků, jako je situování, hustota a výška zástavby. Nová výstavba občanského vybavení a výroby bude výškově odpovídat okolí nebo bude nižší. ÚP vymezuje v území M čtyři plochy k přestavbě a dvě nově zastavitelné plochy. **Funkční využití v řešeném území S+ je občanské vybavení – malá a střední komerční zařízení, plochy smíšené obytné – centrální a plochy veřejných prostranství.**

Památková ochrana

Historické centrum Pelhřimova tvoří Městská památková rezervace (MPR), vymezená hranicí bývalého opevnění. **Řešené území S1, S2 a S+ leží v ochranném pásmu MPR**, kde je kladen důraz na ochranu historické urbanistické struktury, výškové hladiny zástavby, siluety města a přírodních prvků. **Zásahy, které by narušily památkové hodnoty, jsou zakázány. Nová výstavba a úpravy v pásmu musí respektovat vztah k MPR a navazovat na charakter dochovaného prostředí soudobými architektonickými prostředky.** Regulační plán MPR (2020) vymezuje v území S+ plochu pro veřejně prospěšnou stavbu, přičemž realizace je podmíněna zpracováním zastavovací studie. V budoucnu se plánuje příprava nového regulačního plánu MPR.

Záměry a příležitosti

Město Pelhřimov realizuje nebo plánuje několik projektů zaměřených na zlepšení infrastruktury a veřejného prostoru. **Revitalizace parkoviště v ulici Solní** zvýší kapacitu na 54 míst, včetně nabíjecích stanic pro elektromobily, a zahrnuje úpravy povrchů, značení a výsadbu stromů. Plánuje se **zjednosměrnění ulic Solní a Tylova s obousměrným provozem pro cyklisty**. **V ulici Průběžná vznikne nové parkoviště** s kapacitou 72 míst, veřejným WC a sadovými úpravami. **Revitalizace městského parku Děkanská zahrada** zahrnuje zlepšení vegetace, technických prvků a prostupnosti území. Přibudou dva nové vstupy, pěší propojení s tržnicí a nový amfiteátr, který zajistí širší využití této lokality.

A

Analýza existujících podkladů a vstupů

A.1 Analýza existujících podkladů a vstupů

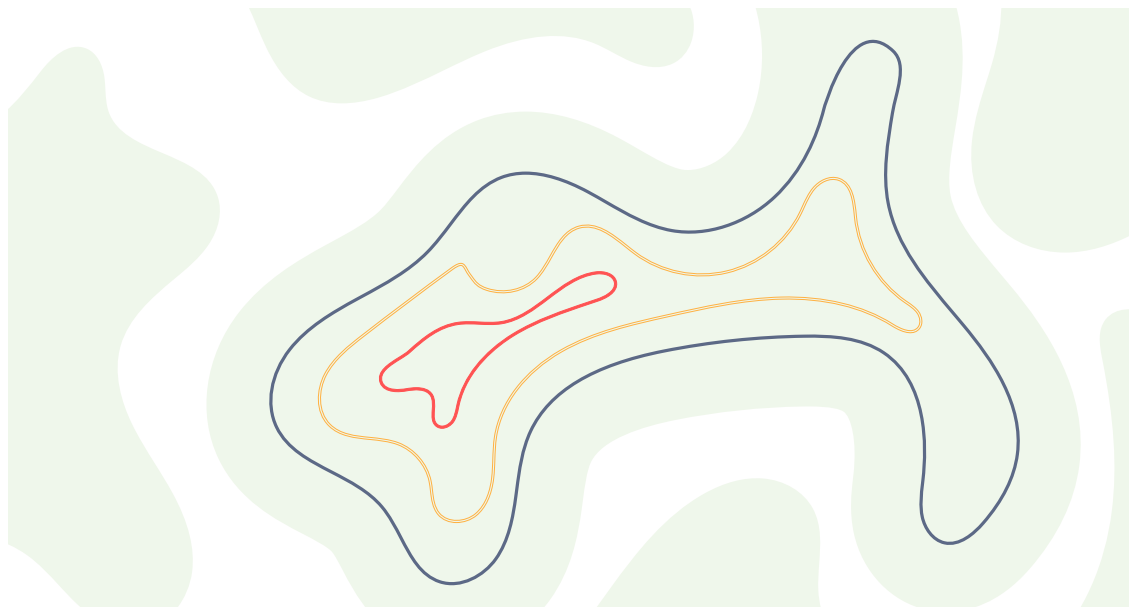
Sběr dat a strukturovaná práce s daty a informacemi je klíčovou součástí naší analytické činnosti. Vždy nejprve identifikujeme zdroje dat a nastavujeme způsob a formu jejich získávání a vyhodnocování. Vstupní podklady, které jsou předmětem analýz v jednotlivých kapitolách dokumentu, jsou sepsány a okomentovány v tabulce níže.

tab. 01. Seznam vstupních dokumentů a podkladů

Název dokumentu	Rok vydání	Poskytovatel	Komentář
Politika územního rozvoje ČR (PÚR), 6. aktualizace	2023	veřejný dokument	
Politika architektury a stavební kultury ČR (PASK), aktualizace	2022	veřejný dokument	
Zásady územního rozvoje kraje Vysočina (ZÚR), 8. aktualizace	2021	veřejný dokument	
Územně analytické podklady kraje Vysočina, 2021	2021	veřejný dokument	
Územně analytické podklady ORP Pelhřimov (ÚAP Pelhřimov), 5. aktualizace	2020	veřejný dokument	
Územní plán Pelhřimov, úplné znění po změně č. 3,	2022	veřejný dokument	
Strategický plán rozvoje města Pelhřimov na období 2021–2027	2021	veřejný dokument	
Regulační plán MPR Pelhřimov	2021	veřejný dokument	Bude se připravovat nový regulační plán
Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v ORP Pelhřimov pro období 2022–2025	2022	veřejný dokument	
Koncepce cyklistické dopravy	2022	město Pelhřimov	
Strategie komunitně vedeného místního rozvoje MAS ŠÍPKA na období 2021–2027	2021	veřejný dokument	
Bytová koncepce města Pelhřimova	2023	veřejný dokument	
Plán dopravní obslužnosti města Pelhřimov pro léta 2022–2026	2022	veřejný dokument	

A.2 Vymezení řešeného území

Na začátku vždy vymezujeme území relevantní pro zpracování příslušných analýz nutných k sestavení požadovaného výstupu. Území zpravidla rozdělujeme do 3 úrovní.



Základní rozdělení S, M, L

Vymezení S1, S2, S+

(small)

Představuje vlastní řešené území, ve kterém se posuzují všechny relevantní jevy, mající na území a navrhované řešení vliv. V případě přípravy Vyhodnocení využitelnosti OD Vysočina a městských dvorů v Pelhřimově území S1 a S2 zahrnují samotné objekty. Území S+ představuje veřejná prostranství v návaznosti na objekty.

Vymezení M, M+

(medium)

Pro účely hlubší analýzy a srovnání je zpravidla k definovanému území S vymezeno širší/interakční území M, které je definováno na základě vazeb a vlivů jednotlivých posuzovaných parametrů a dějů. V našem případě území M představuje přibližnou vzdálenost, kterou je možné dosáhnout za pět minut pěší chůze z řešeného území S+.

Vymezení L

(large)

Základním vymezením, se kterým pracují relevantní analytické dokumenty, a které popisuje vnější regionální vazby – v případě Pelhřimova je území L krajně definováno správním obvodem ORP Pelhřimov.

Vymezení S1

Vymezení území S1 je definováno parcelou 530/1, na které je OD Vysočina a okolní plochy, momentálně sloužící zejména jako parkoviště. Toto území se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace Pelhřimov.

Rozloha území S1	5 968 m²
Zastavěná plocha v území S1	3 487 m²
Počet obyvatel v území S1	–

Vymezení S2

Řešené území S2 pokrývá lokalitu městských dvorů. Severnější dvůr bude pro potřeby přípravy studie využitelnosti nazýván „tržnice“, protože se zde ve veřejném prostoru sezónně nachází malá tržnice. Krom ní je zde administrativní objekt charity Pelhřimov umístěn na garážích. Jižnější dvůr bude nazýván „dvůr technických služeb“ – jsou zde garáže a sklady technických služeb Pelhřimov a objekt pedagogické poradny. Toto území se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace Pelhřimov.

Rozloha území S2	4 282 m²
Zastavěná plocha v území S2	4 282 m²
Počet obyvatel v území S2	–

Vymezení S+

Řešené území S+ zahrnuje veřejná prostranství v okolí OD Vysočina a městských dvorů. Jde o dvojce parkoviště – v ulici Solní a na křižovatce ulic Dr. Tyrše a Školní a části ulic Dr. Tyrše, Solní, Školní a Belka. Toto území částečně zasahuje do městské památkové rezervace Pelhřimov (parkoviště v ul. Solní). Nenacházejí se zde žádné objekty.

Rozloha území S+	6 950 m²
Zastavěná plocha v území S+	6 950 m²
Počet obyvatel v území S+	–

tab. 02. Objekty v řešeném území, zdroj: ČÚZK, 2024

Číslo objektu	Pracovní název	Parcelní číslo	Stavební objekt	Plocha půdorysné stopy
1	OD Vysočina	530/1	č. p. 1924	3 487 m ²
2	Charita Pelhřimov	494	–	401 m ²
3	Dílna 1	494	–	228 m ²
4	Dílna 2	494	–	97 m ²
5	Dílna 3	494	–	82 m ²
6	Garáže 1	494	–	377 m ²
7	Garáže 2	494	–	241 m ²
8	Pedagogická poradna	494	č. p. 1814	249 m ²

Vymezení území – řešené území S1, S2 a S+

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



řešené území S1 a S2

řešené území S+

řešené objekty

budova, blok budov

plochy pro dopravu

okrasná zahrada, park

neveřejná zeleň

1. OD Vysočina

2. Charita Pelhřimov

3. Dílna 1

4. Dílna 2

5. Dílna 3

6. Garáže 1

7. Garáže 2

8. Pedagogická poradna

Vymezení M

Území M je vymezeno přibližně pětiminutovou pěší docházkovou vzdáleností od OD Vysočina a městských dvorů. Z jihovýchodní strany je tato vzdálenost rozšířena o obchodní centra mezi řekou Bělá a silnicí I/34.

V tomto vymezení se dělala analýza urbánního a historického kontextu.

Rozloha území M	48 ha
Zastavěná plocha v území M	13,6 ha
Počet obyvatel v území M	2 470

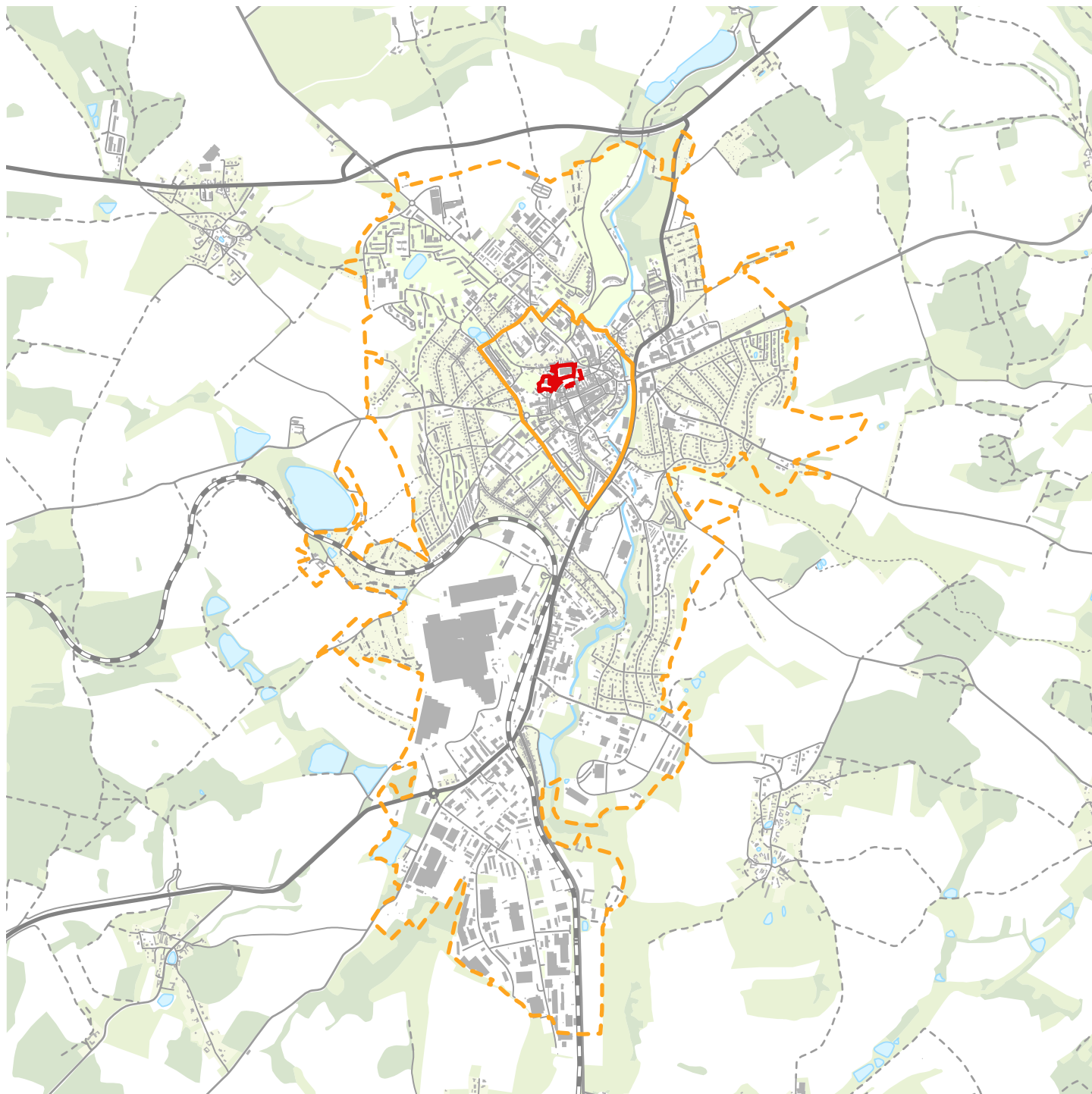
Vymezení M+

Území M+ je vymezeno jako stávající zastavěné plochy a plochy, které jsou platným územním plánem města Pelhřimov určené k zastavění. Toto vymezení sloužilo zejména pro socio-ekonomickou analýzu, analýzu vybavenosti a dopravní infrastruktury.

Rozloha území M+	700 ha
Zastavěná plocha v území M+	111,1 ha
Počet obyvatel v území M+	13 862

Vymezení území – řešené území M+

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



 řešené území S1 a S2

 řešené území S+

 řešené území M

 řešené území M+

 budova, blok budov

 okrasná zahrada, park

 neveřejná zeleň

 trvalý travní porost

 vodní plocha

 vodní tok

 silnice I. třídy

 silnice II. třídy

 silnice III. třídy

 cesta neudržovaná

 cesta udržovaná

 ulice

 pěšina

 most



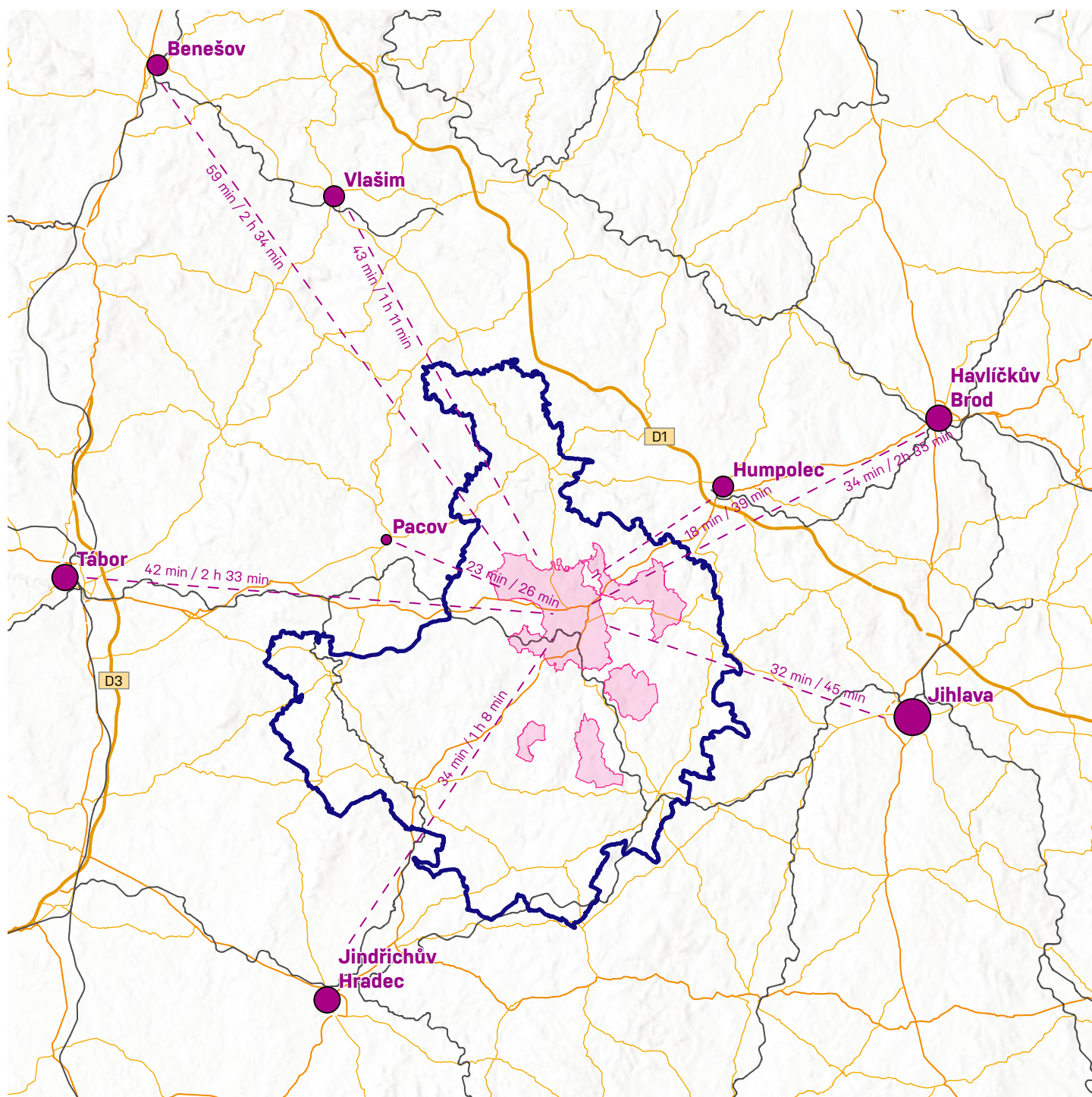
Vymezení L

Řešené území L odpovídá SO ORP Pelhřimov. Území je referenční, vybráno bylo zejména kvůli spádovému charakteru Pelhřimova pro tuto oblast.

Rozloha území L	cca 827,4 km²
Počet obyvatel v území L	46 163

Vymezení území – řešené území L

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



- řešené území L
- hranice města Pelhřimov
- železniční trať
- dálnice
- silnice I. třídy
- silnice II. třídy

významná města dle počtu obyvatel

- méně než 5000
- 5001–10000
- 10001–20000
- 20001–40000
- více než 40000



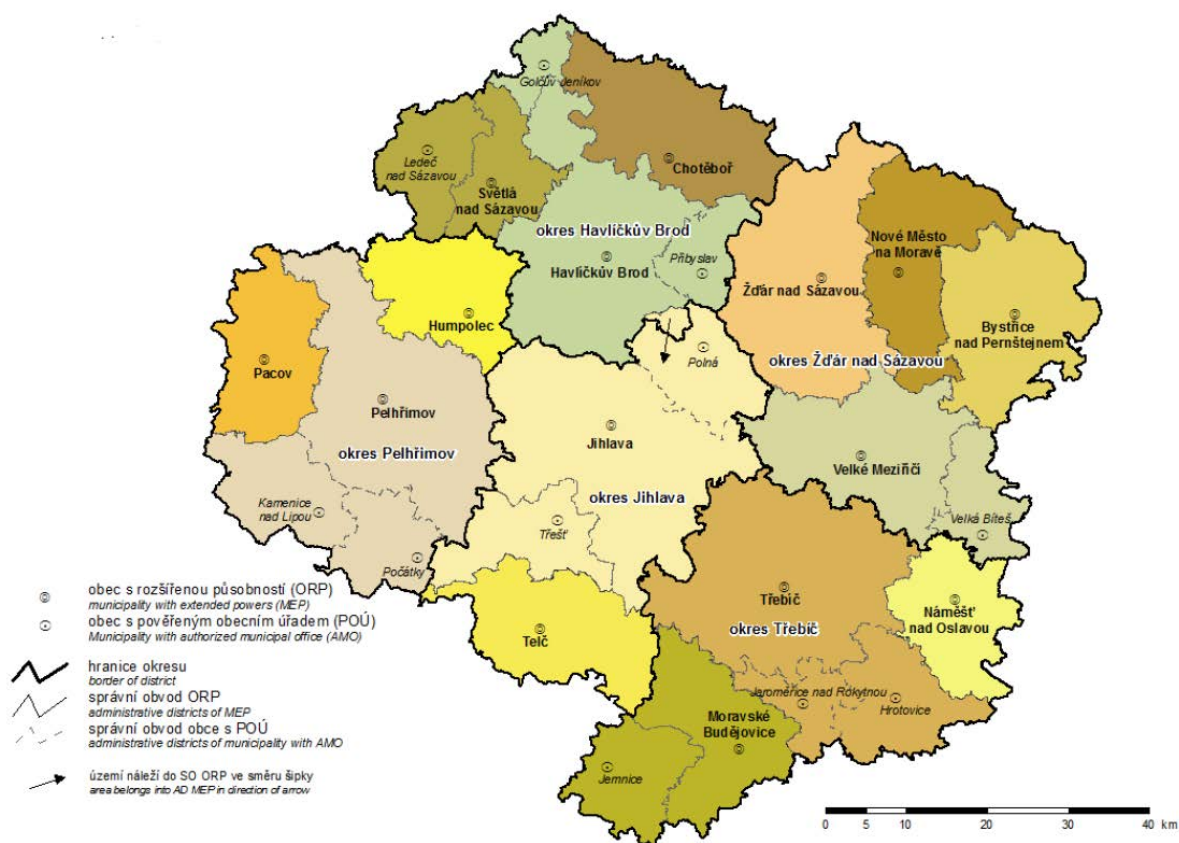
A.3 Základní informace o obci

Město Pelhřimov je páté největší město kraje Vysočina. Nachází se v západní části kraje v údolí říčky Bělé v Křemešnické vrchovině. Leží cca 27 kilometrů od krajského města Jihlavy, 74 km od Českých Budějovic a cca 115 km od hlavního města ČR Prahy. Pelhřimov je identifikován jako střední centrum ostatní (dle Vymezení center osídlení České republiky, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2022), zároveň je i obcí s rozšířenou působností (ORP). Správní obvod ORP Pelhřimov zahrnuje 71 obcí, což je třetí největší počet v rámci kraje. Na celkovém počtu obyvatel kraje se podílí cca 12 %. Město Pelhřimov se skládá z 24 katastrálních území.

Město Pelhřimov je jádrem SO ORP a tvoří správní, pracovní a kulturní centrum regionu. Pro významnou část populace představuje místo dojížděky za prací a do škol.

Centrem historického města je Masarykovo náměstí s kostelem sv. Bartoloměje a radnicí. Město je dopravní křižovatkou dvou silnic I. třídy a turistickým východištěm na Českomoravskou vrchovinu. Aglomerace je střediskem rozsáhlé bramborářské oblasti. Pelhřimov je známý jako město rekordů a kuriozit (viz nejmenší jezdecká socha T. G. Masaryka na světě přímo nad podloubím Masarykova náměstí a soutěže každoročně na tomto rynku probíhající).

Kraj:	Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Katastrální území:	Benátky, Bitětice, Čakovice, Hodějovice, Houserovka, Chvojnov, Janovice, Jelcovy Lhotky, Kocourovy Lhotky, Lešov, Lipice, Myslotín, Nemojov, Ostrovec, Pejškov, Pelhřimov, Pobistrýce, Radětín, Radňov, Rybníček, Skrýšov, Služátky, Starý Pelhřimov, Strměchy, Útěchovičky, Vlásenice, Vlásenice-Drbohlavy
Části obce:	Benátky, Bitětice, Čakovice, Hodějovice, Houserovka, Chvojnov, Janovice, Jelcovy Lhotky, Kocourovy Lhotky, Lešov, Lipice, Myslotín, Nemojov, Ostrovec, Pejškov, Pelhřimov, Pobistrýce, Radětín, Radňov, Rybníček, Skrýšov, Služátky, Starý Pelhřimov, Strměchy, Útěchovičky, Vlásenice-Drbohlavy, Vlásenice
Počet obyvatel města:	16 423 (2023)
Počet obyvatel v SO ORP Pelhřimov:	46 163 (2023)



obr. 01. Administrativní členění kraje Vysočina k 1. 1. 2020, zdroj: ČSÚ, 2024

Základní analýza stavu a potenciálu

B.1 Metodika

ASaP – analýza stavu a potenciálu

Pro zpracování studie byly využity relevantní moduly metody ASaP – Analýza Stavů a Potenciálu, kterou společnost 4ct vyvinula a průběžně jí zdokonaluje. ASaP je strukturovaný nástroj pro orientaci v datech a informacích v časovém vývoji. Slouží k přehledné a objektivizované a strukturované analýze stávajícího stavu a budoucího potenciálu. Jedná se o poznání daného území skrze data a informace v kontextu.

Zapojení analýzy ASaP umožňuje vytvořit objektivizovaný podklad pro jakoukoli územně plánovací dokumentaci, nebo jakékoli relevantní informované rozhodnutí o konkrétním projektu. V tomto případě se jedná o podklad pro informované rozhodnutí při přípravě rozvoje území Jáchymovská – vlečka.

ASaP je základně strukturován do tří hlavních tematických okruhů:

Kontexty

Zpravidla hůře kvantifikovatelné údaje, hodnocené komparativní analýzou. Popisují vlastní obraz území v jeho jednotlivých předem definovaných vrstvách nebo tématech s rozdílnou silou vlivu.

Limity

Analýza jevů stanovujících limity pro realizaci záměru v území. Jedná se jak o legislativní a právní limity, tak limity vycházející z fyzické podstaty území.

Infrastruktury

Analýza infrastruktur posuzuje míru a kvalitu vybavenosti, dostupnosti a kapacity jednotlivých infrastruktur v území. Například jestli je území dostatečně zásobováno vodou, zda je v území dobře dostupná zdravotní péče, či jaká je dopravní obslužnost území.

Tematické okruhy ASaP

Kontexty

Plánovací kontext

Historický kontext

Urbánní kontext

Socio-ekonomický kontext

Realitní kontext

Enviromentální kontext

Infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Veřejná vybavenost

Limity

Majetkoprávní vztahy

Územní plán

Památková ochrana

Záměry a příležitosti

Plánovací
Historický
Urbánní
Socio-ekonomický
Realitní
Enviromentální

Kontexty

Plánovací kontext – shrnutí

- Příležitost v rozvoji cestovního ruchu daný přítomností městské památkové rezervace a dalších nemovitých kulturních památek – vysoký turistický a rekreační potenciál. Architektonicky hodnotná proměna OD Vysočina a městských dvorů by mohla pomoci atraktivitě města.
- Příležitost v doplňování a zkvalitňování stávající infrastruktury pro seniory a budování nové, zejména s ohledem na stárnutí populace.
- Příležitost v rozvoji bytové výstavby v různých cenových kategoriích a velikostech bytových jednotek, doplnění městského bytového fondu.
- Připravenost technické infrastruktury na nárůst počtu obyvatel a rozvoj podnikání.
- Příležitost ve využívání obnovitelných zdrojů energie a úspora energií ve veřejných budovách, snižování emisí.
- Příležitost v doplňování parkovacích stání.
- Využití potenciálu města pro zkvalitnění kongresové turistiky.
- Regenerace a doplnění městské zeleně.
- Vznik „kontaktního info centra“ – poradenství v oblasti sociálních služeb a zajištění kvalitního zázemí pro pracovníky v přímé péči.
- Podpora vzájemné spolupráce více organizací poskytujících sociální a zdravotní služby v péči o klienta.
- Podpora získání ambulantních psychiatrických pracovníků a zdravotních sester (např. Prostřednictvím zabezpečení moderního bydlení).

ÚAP ORP Pelhřimov

SP Pelhřimov

SP Pelhřimov

Střednědobý plán rozvoje
sociálních služeb

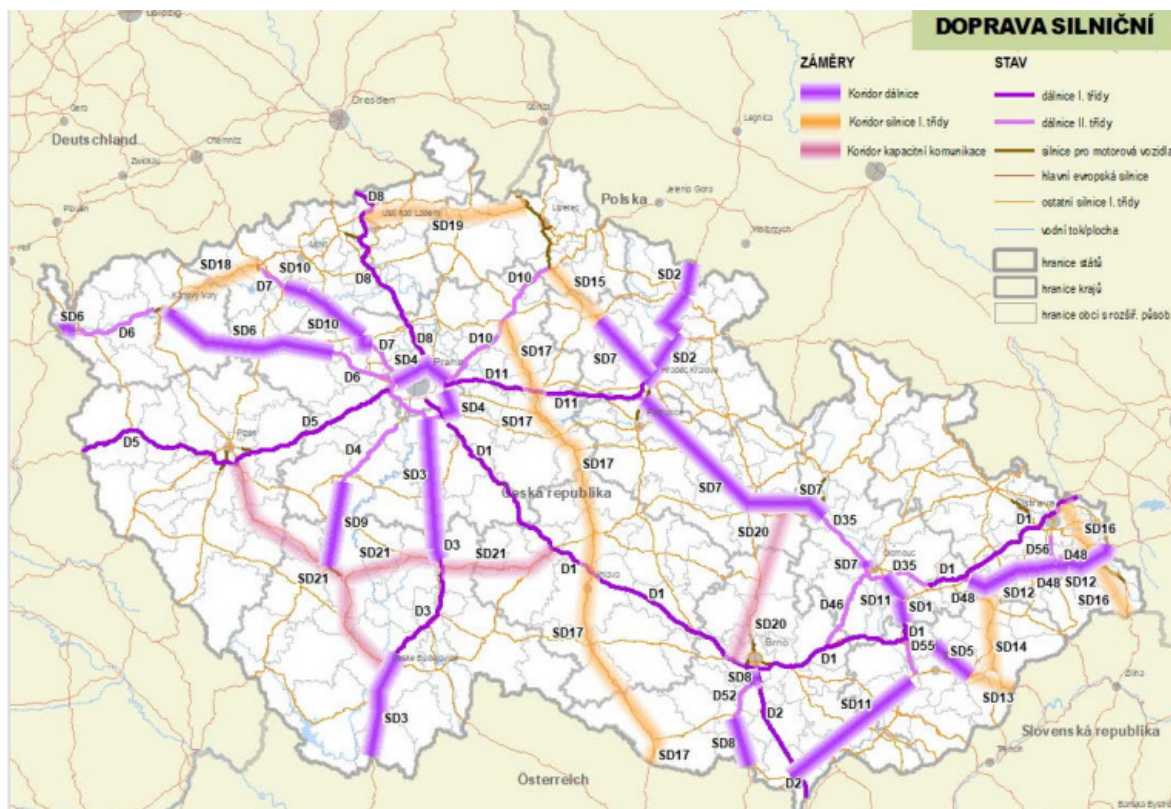
- Podpora aktivit, které uvolní prostor od nadměrného parkování a umožní náležitým způsobem znázornit existenci části fortifikačního systému. Podpora vytvoření parkovacích kapacit v krátkých docházkových vzdálenostech mimo území MPR. Pro možnost dokončení úprav respektujících historický průběh hradebního systému je potřebné parkování na „Tržním“ náměstí výhledově zredukovat.
- Zachovat kvalitní bydlení v území MPR minimálně v jeho dosavadním rozsahu a nepřipustit další funkční změny původních obytných budov na budovy výhradně nebytové. Zachovat při integraci obytných domů podle stavebního zákona s komerčními aktivitami minimálně 50 % celkové užitkové plochy obytných domů pro kvalitní bydlení.
- Doplnit občanské vybavení v MPR nebo v přilehlých zónách o zařízení potřebná pro obyvatele (místa pro hry dětí, oddechové prostory pro posezení starých lidí, invalidních osob, matek s malými dětmi, zařízení sociální péče apod.).

B.2 Plánovací kontext

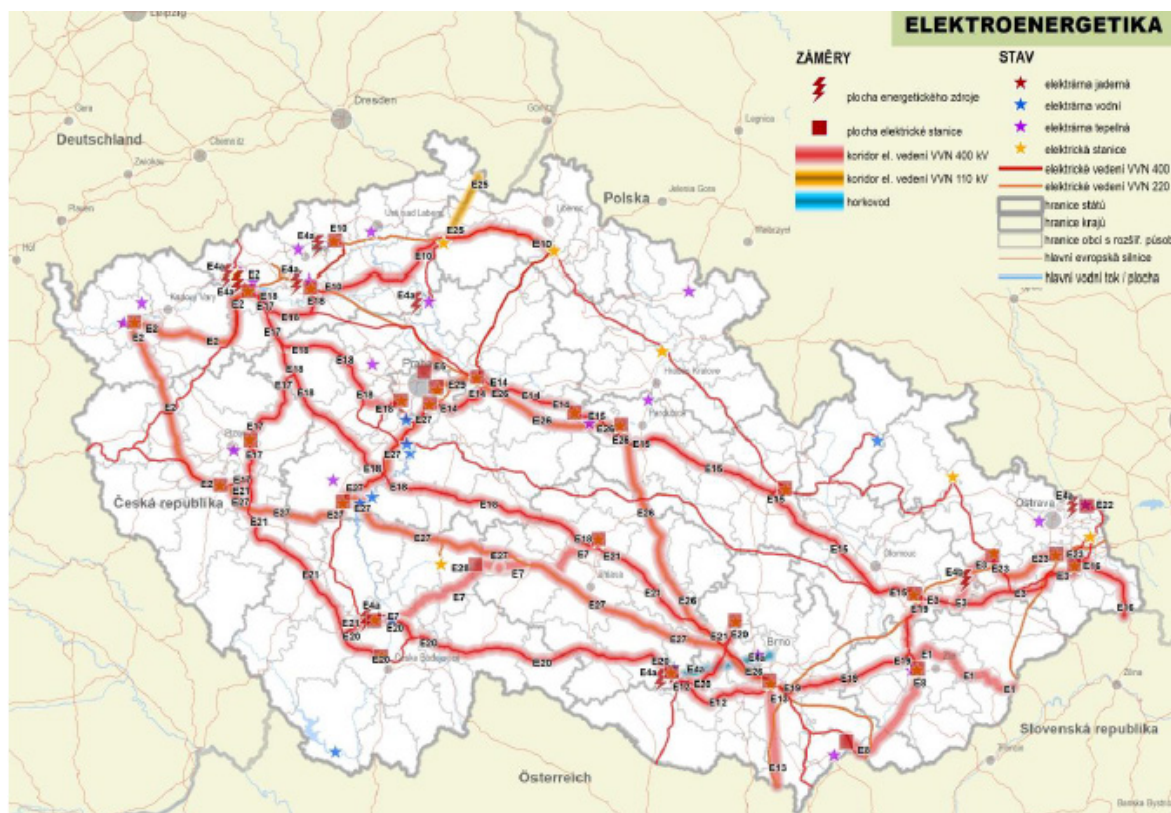
Politika územního rozvoje ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj, 6. aktualizace 2023

Politika územního rozvoje ČR (dále jen PÚR) vymezuje koridor silniční dopravy, silnice 1. třídy, kapacitní úsek SD21 Písek–Tábor–D3–Pelhřimov–D1. Tento koridor se nachází severně od řešeného území M (silnice I/19) a je vymezen z důvodu převedení možného zvýšeného dopravního zatížení mezi dotčenými kraji. Na rozvoj v řešeném území nemá koridor SD21 výrazný vliv.

Dále PÚR vymezuje na Pelhřimovsku plochu E28 elektrické stanice 400/110 kV v lokalitě Chýnov–Pelhřimov, včetně koridoru pro její zapojení do přenosové soustavy. Dále přes ORP Pelhřimov přechází koridory E7 a E27. Vymezení těchto koridorů a plochy nemá na řešené území zásadní vliv.



obr. 02. Schéma silniční dopravy PÚR ČR, v ORP Pelhřimov je vymezen koridor silniční dopravy SD21, zdroj: Politika územního rozvoje ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2023



obr. 03. ZÚR kraje Vysočina vymezuje na území SO ORP Pelhřimov veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, zdroj: ZÚR kraje Vysočina, 2021

Politika architektury a stavební kultury ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj, aktualizace 2022

Politika architektury a stavební kultury (dále jen PASK) je nelegislativní strategický dokument s celostátní působností. Stanovuje vizi a základní cíle ve střednědobém až dlouhodobém horizontu, které vedou ke zvýšení kvality vystavěného prostředí. K jejich dosažení určuje několik desítek opatření, která mají konkrétního garanta i termín splnění. Jakýkoliv rozvoj v řešeném území by měl být v souladu s cíli a opatřeními PASK.

Zásady územního rozvoje kraje Vysočina, zpracovatel

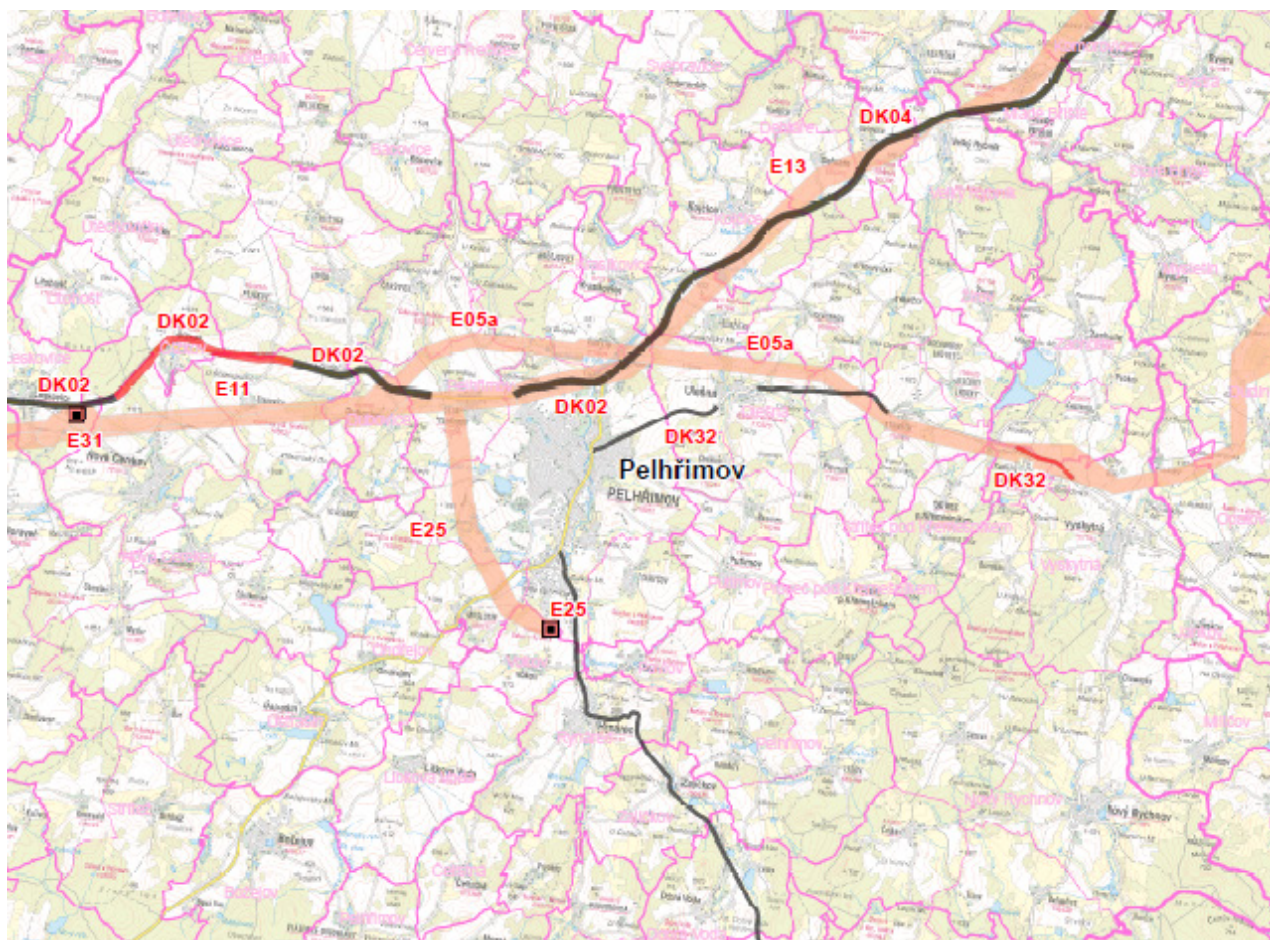
Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., 8. aktualizace 2021

Dle Zásad územního rozvoje kraje Vysočina (dále jen ZÚR) je Pelhřimovsko identifikováno rozvojovou oblast krajského významu ležící na rozvojové ose OSk 1 Humpolec – Pelhřimov – Kamenice nad Lipou – Jindřichův Hradec a také jako krajina s vyšší mírou urbanizace.

V oblasti dopravní infrastruktury v OPR Pelhřimov v rámci usměrňování územního rozvoje ZÚR navrhuje urychlit dostavbu západního obchvatu Pelhřimova (I/34) a dále vymezují veřejně prospěšné stavby DK02 (silnice I/19), DK04 (silnice I/34) a DK32 (silnice II/602). Tyto záměry nemají zásadní vliv na rozvoj v řešeném území.

V oblasti infrastruktury ZÚR přebírají záměry z nadřazeného dokumentu PÚR, kde jsou v SO ORP Pelhřimov navrženy koridory vedení elektrické energie E05a (nadzemní vedení ZVN 400 kV Mírovka–Kočín), E11 (nadzemní vedení VVN 110 kV R Pelhřimov – R Tábor), E13 (nadzemní vedení VVN 110 kV R Pelhřimov – R Humpolec) a E25 (nadzemní vedení VVN 110 kV R Pelhřimov jih), všechny v šířce 400 metrů a objekt transformovny E31 (400/110 kV Leskovice). Nic z těchto záměrů nemá zásadní vliv na rozvoj v řešeném území.

Jako úkol pro územní plánování ve vztahu k řešenému území ZÚR stanovují respektovat požadavky na ochranu městské památkové rezervace Pelhřimov.



obr. 04. ZÚR kraje Vysočina vymezuje na území SO ORP Pelhřimov veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, zdroj: ZÚR kraje Vysočina, 2021

Územně analytické podklady kraje Vysočina, zpracovatel

Atelier T-plan, s.r.o., 2021

Územně analytické podklady kraje Vysočina (dále jen ÚAP kraje) představují podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území. Zahrnují zjištění a vyhodnocení stavu vývoje území, jeho hodnoty, problémy a limity využití území.

Dokument identifikuje jako problém silniční propojení Pelhřimov–Jihlava, které je momentálně zajištěno silnicí II. třídy č. 602. Úroveň silnice II. třídy neodpovídá dálkovému přepravnímu významu tohoto tahu ani potřebám nadřazeného mezikrajského propojení Jihlava – České Budějovice. V této souvislosti je žádoucí prověřit možnosti přestavby této silnice v parametrech silnice I. třídy a její přeřazení do sítě silnic I. třídy. V celkové koncepci uspořádání nadřazené silniční sítě kraje může být součástí tahu I/19. Toto doporučení by se týkalo řešeného území M a L.

Dále navrhuje prověřit možnosti zlepšení silničního napojení Pelhřimova a Pacova prostřednictvím silnic II/130, II/129 a II/112 s dostavbou silnice II. třídy a napojením na dálnici D1 – MÚK Hořice. Poloha významných sídel kraje, tj. Pacova a Pelhřimova ve vztahu k dálnici D1 je značně problematická a vyžaduje zásadní zkvalitnění. Tento záměr by podpořil výraznější rozvoj obou sídel a jejich zázemí.

Pro samotnou studii využití OD Vysočina a městských dvorů z tohoto dokumentu neplnou žádné požadavky. Výše zmíněné záměry mohou jenom zlepšit dostupnost této lokality.

Územně analytické podklady ORP Pelhřimov,

5. aktualizace 2020

Územně analytické podklady ORP Pelhřimov (dále jen ORP Pelhřimov) identifikují město Pelhřimov jako jádro ORP tvořící správní, pracovní a kulturní centrum regionu. Pro významnou část populace představuje místo dojížděky za prací a do škol.

Následující závěry ze SWOT analýzy ÚAP ORP Pelhřimov jsou relevantní k přípravě studie využitelnosti:

Silné stránky:

Kvalitní dopravní napojení ze zázemí ORP

Příležitosti:

Rozvoj cestovního ruchu daný přítomností městské památkové rezervace a dalších nemovitých kulturních památek, město má vysoký turistický a rekreační potenciál. Změna využití OD Vysočina a městských dvorů, která by byla i architektonicky hodnotně provedena, by mohla pomoci atraktivitě města v oblasti cestovního ruchu také.

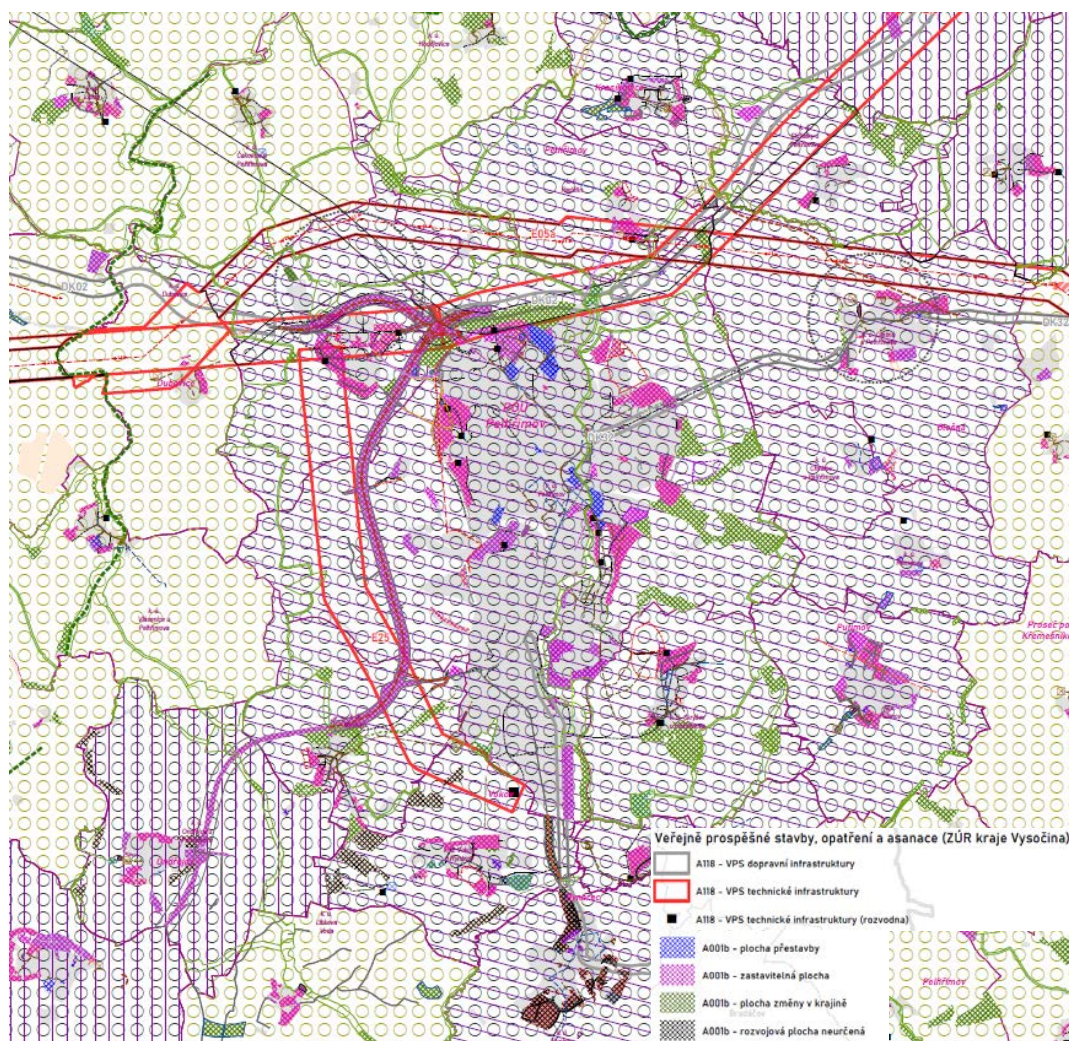
Rozvoj služeb zaměřených pro seniory (souvisí se stárnutím populace).

Rozvoj investiční výstavby vzhledem k vyšší hladině cen pozemků.

Hrozby:

Stárnutí populace – stále více obyvatel bude využívat sociální služby města

Záměry technické a dopravní infrastruktury v SO ORP Pelhřimov ÚAP přebírají z nadřazených územně plánovacích podkladů. V oblasti dopravní infrastruktury je zde v záměrech představen západní obchvat města. Ten však nebude mít pro rozvoj ploch v řešeném území zásadní vliv.



obr. 05. Výkres záměrů ÚAP ORP Pelhřimov, zdroj: ÚAP ORP Pelhřimov, 2020

Němečková, 2022

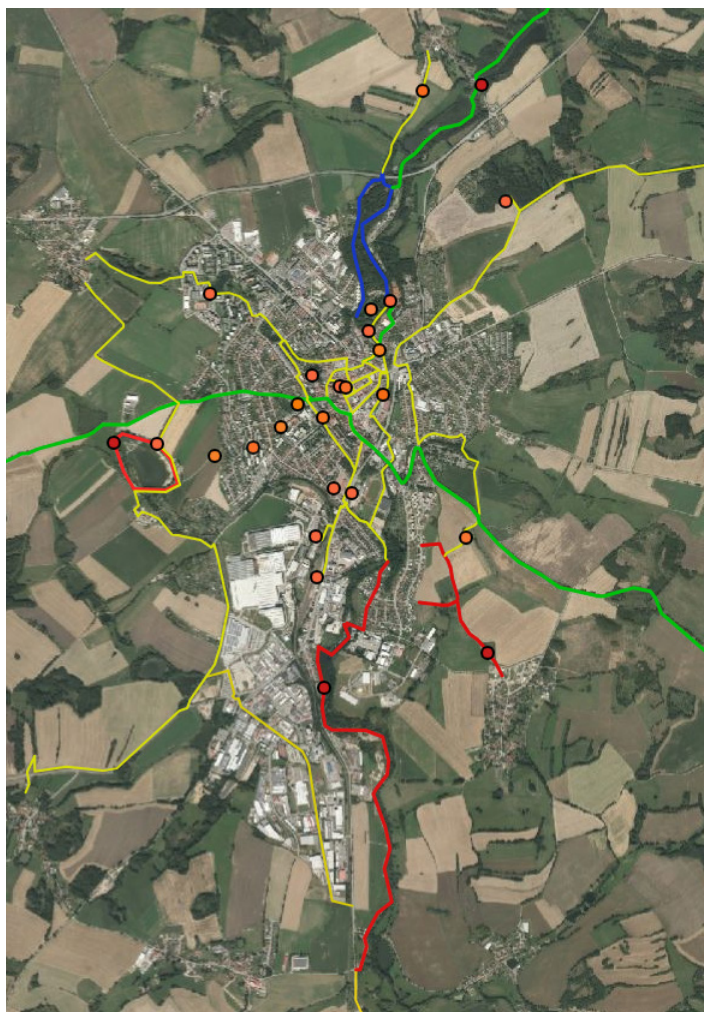
Koncepce cyklistické infrastruktury v Pelhřimově navrhuje propojení periferie a centra města páteřními trasami, nově navrhované cyklistické trasy vedou i přes řešené území S+ a to ulicemi Hrnčířská (propojení centra města a sídliště), Solní (propojení stávajících cyklotras č. 1223 Pelhřimov–Smydov a 1219 Pelhřimov–Pacov) a Dr. Tyrše (návaznost na cyklotrasu č. 1223).

Dále koncepce navrhuje zvážit vytvoření cykloobousměrky v ulicích Solní a pak Dr. Tyrše (odbočka do sadů, k Valentovi; možné kolizní místo s cyklisty jedoucími rychle z kopce a auty u výjezdu z parkoviště "Ateliér" – přidání A19 "cyklisté zleva").

V bezprostředním okolí řešeného území S+ jsou navrženy jsou navrženy cyklistické cíle:

- Kostel sv. Bartoloměje
- Děkanská zahrada
- Kostel sv. Víta
- Městské divadlo
- Cykloservis v ulici Dr. Tyrše
- Městský úřad
- Městská památková rezervace

Dokument doporučuje umístit vhodný cyklistický mobiliář (stojany na kola, veřejná pumpa, nabíjecí stanice pro elektrokola/elektrokoloběžky) v blízkosti důležitých stanovišť – např. turistické informační centrum. OD Vysočina by se do budoucna takou lokalitou mohl stát.



Stávající cyklotrasy
V realizaci 2022 (po odsouhlasení dotací)
Návrh nových cyklo opatření – cyklotrasy, svislé a vodorovné značení
Stávající cyklostezka
Návrh mobiliáře (stojan, boxy, veřejná opravna kol, pumpa, odpočívadlo)



obr. 06. Mapa cyklistické infrastruktury v Pelhřimově, vlevo celé město, vpravo centrum, zdroj: Koncepce cyklistické infrastruktury, 2022

Program regenerace městské památkové rezervace

Pelhřimov na 2021–2025, město Pelhřimov, MÚ Pelhřimov,

Ing. arch. Tadeáš Matoušek, Ing. arch. Kamila Matoušková,

CSc., 2020

„V souvislosti s privatizací a s rozvojem podnikatelských aktivit, a tím s rozšiřováním sítě obchodů a služeb byly překonány obtíže, způsobené nedořešeností majetkoprávních vztahů. Tak bylo dostavěno dvoupodlažní obchodní zařízení „Vysočina“ na „Tržním“ náměstí, pozastavená stavba, která znemožňovala dotvoření okolních ploch, zejména „Tržního“ náměstí. To však ještě bude do své konečné podoby potřebovat další aktivitu, která uvolní prostor od nadměrného parkování a umožní náležitým způsobem znázornit existenci části fortifikačního systému, který byl v souvislosti se zařizováním staveníště „Vysočiny“ demolován. Jedná se o úkol, který je v současnosti stále náročnější vlivem přibývajícího počtu automobilů. V celkové bilanci parkovací kapacity jsou znovu prověřovány další možnosti parkování. Pro bezpečnější pěší dostupnost parkoviště při Pražské ulici, které přebírá vymístěnou parkovací kapacitu z MPR, je zklidněna současná trasa průjezdní komunikace Pražská, Svatovítské a Karlovo náměstí. Byl realizován silniční obchvat města. „

„Dosud však není v dostatečném rozsahu, sortimentu a kvalitě vybudována infrastruktura pro cestovní ruch, který může být jedním z perspektivních ekonomických potenciálů Pelhřimova. Značení významných památkových objektů na „Stezce po stavebních slozích“ již slouží při orientaci návštěvníků. Ve městě i v okolí jsou podmínky pro vytváření zázemí pro cykloturistiku. S vědomím dobré prezentace jsou MěÚ Pelhřimov udržovány památkové objekty (např. návesní kaple, zvoničky atd.) v přidružených obcích.“

„Komunikační systém města a dopravní obsluha MPR nejsou dosud na uspokojivé úrovni, přes přijatá regulační opatření dopravy v MPR, především vlivem nekázně řidičů, parkujících v MPR. Přitom dostatečné parkovací kapacity jsou v krátkých docházkových vzdálenostech mimo území MPR. Docházková vzdálenost na parkoviště při Pražské ulici činí cca 250–300 m (3 min. pěší chůze) z Masarykova nám. Parkoviště u obchodního domu činí 150 – 200m z Masarykova nám. Při využití MHD je zastávka v ul. Příkopy vzdálena necelých 100m od Masarykova nám. Pro možnost dokončení úprav, respektujících historický průběh hradebního systému je potřebné parkování na „Tržním“ náměstí výhledově zredukovat.“

Jednou z perspektivních hospodářských aktivit, která by mohla napomoci k větší prosperitě Pelhřimova, je turistický ruch. Z tohoto hlediska se předpokládá, že MPR Pelhřimov bude cílem domácích i zahraničních návštěvníků ve větší míře, než je tomu dnes, a stane se centrem širšího, specializovaného regionu turistického ruchu.

Hlavní věcné regenerační akce a jejich zdroje

- Komplexní obnova tzv. Tržního náměstí – zdroj: město.
- Zpřístupnění Rynárecké brány – zdroj: město.
- Obnova a rekonstrukce fary – zdroj: církev, případně město.
- Obnova kulturních památek ve vlastnictví soukromých osob – soukromí vlastníci, příp. město, MK, kraj.
- Obnova nepamátkových domů – soukromí vlastníci, město, kraj.
- Obnovu a modernizaci bytového fondu město podporuje z Fondu rozvoje bydlení.

Zásady funkční regulace

- Vyloučit ve veřejném zájmu z území MPR všechny rušivé funkce (např. některé sklady apod.) a využít takto uvolněný prostor jiným vhodným způsobem.
- Zachovat kvalitní bydlení v území MPR minimálně v jeho dosavadním rozsahu a nepřipustit další funkční změny původních obytných budov na budovy výhradně nebytové. Zachovat při integraci obytných domů podle stavebního zákona s komerčními aktivitami minimálně 50 % celkové užitkové plochy obytných domů pro kvalitní bydlení.
- Doplnit občanské vybavení v MPR nebo v přilehlých zónách o zařízení potřebná pro obyvatele (místa pro hry dětí, oddechové prostory pro posezení starých lidí, invalidních osob, matek s malými dětmi, zařízení sociální péče apod.).
- Zachovat a zkvalitnit vnitroměstskou veřejnou zeleň a detailní regulační zásady pro tento účel stanovit v samostatném generelu zelené, který by stanovil způsob úprav a údržby.

Strategický plán rozvoje města Pelhřimov na období 2021 až 2027, zpracovatel Regionální rozvojová agentura z.s.p.o., 2020

Strategický plán rozvoje Pelhřimova (dále jen SP) je rozdělen do dvou dokumentů: profil města a návrhová část.

První, analytická část dokumentu definuje ve SWOT analýzách následující informace relevantní pro zpracování studie využitelnosti:

Silné stránky

- Dostatek vymezených ploch pro bydlení
- Kvalitní a pestrá nabídka zařízení a služeb pro seniory
- Dostatečná nabídka sociálních služeb pro různé cílové skupiny
- Dostatečná kapacita zařízení technické infrastruktury pro současný počet obyvatel (vodovody, kanalizace, ČOV, rozvod energie apod.)
- Připravenost technické infrastruktury na nárůst počtu obyvatel a rozvoj podnikání
- Napojení města na vysokorychlostní patření komunikační sítě

Slabé stránky

- Vysoký index stáří
- Chybějící infrastruktura pro začínající podnikatele (sdílené prostory, kanceláře, laboratoře, dílny, poradenské či konzultační služby)

Příležitosti

- Rozvoj bytové výstavby v různých cenových kategoriích a velikostech bytových jednotek
- Podpora služeb a zařízení zaměřených na seniory
- Podpora činnosti realizovaných stávajícími poskytovateli sociálních a zdravotních služeb
- Efektivní využívání lidských zdrojů (růst zaměstnatelnosti mladých lidí, celoživotní vzdělávání)
- Využití potenciálu města pro zkvalitnění kongresové turistiky
- Zkvalitnění doprovozní infrastruktury CR (půjčovna kol, zázemí pro turisty apod.)
- Podpora alternativních druhů dopravy (sdílená kola)
- Výstavba parkovacích stání (domů)
- Rozvoj environmentálního vzdělávání, výchovy a osvěty a zapojení veřejnosti do rozhodování v oblasti životního prostředí
- Rozšíření ploch a regenerace veřejné zeleně ve městě
- Snižování emisí
- Úspora energií ve veřejných budovách
- Využívání obnovitelných zdrojů energie

Hrozby

- Růst finančních i personálních nároků na služby v souvislosti se stárnutím populace (nedostatečná kapacita)

tab. 03. V návrhové části SP je definována vize rozvoje, rozvojové oblasti a strategické priority. Pro studii využitelnosti OD Vysočina a městských dvorů jsou relevantní zejména:

Rozvojová oblast	Strategická priorita	Opatření	Podněty pro studii využitelnosti
A Bydlení a občanská vybavenost	A.1 Zkvalitnění občanské vybavenosti. Bydlení, vzdělávání, sociální a zdravotní péči a volný čas	A.1.1 Rozvoj bydlení, modernizace a zvyšování kvality bytového a domovního fondu	Modernizace bytových jednotek, malometrážní byty.
		A.1.2 Modernizace školských i mimoškolských zařízení pro formální i neformální vzdělávání	Infrastruktura neformálního vzdělávání, zázemí pro organizace, které jej zajišťují (DDM, neziskové organizace)
		A.1.3 Zvyšování kvality a kapacity zařízení sociální a zdravotní péče	Navýšení kapacity zdravotní a sociální péče, spolupráce dotčených subjektů
		A.1.4 Zkvalitnění zázemí pro trávení volného času, oddych a sport	Údržba, rekonstrukce a výstavba prvků volnočasové infrastruktury
	A.2 Zkvalitnění služeb pro obyvatele	A.2.1 Revize městských budov sloužících pro bydlení	Rozšíření nabídky typologie městských bytů
		A.2.2 Modernizace a zefektivnění služeb v oblasti formálního i neformálního vzdělávání (včetně celoživotního)	Zázemí pro služby neformálního vzdělávání
		A.2.3 Modernizace a zefektivnění zdravotní a sociální péče včetně prevence	Zlepšení prostorové efektivity organizací sociálních služeb
B konkurenceschopná ekonomika města	B.1 Podpora konkurenceschopného podnikání	B.1.1 Institucionální zabezpečení pro podporu (začínajících) podnikatelů/ek	Sdílené pracoviště
		B.1.2 Zkvalitnění podnikatelské infrastruktury	Rozvoj komerčních aktivit
		B.1.3 Podpora (inovativního) podnikání v odvětvích s vysokou přidanou hodnotou	Prostory pro aktivity vytvářející pracovní místa s vyšší přidanou hodnotou
C Cestovní ruch ve městě	C.1 Podpora rozvoje služeb cestovního ruchu a propagace města	C.1.3 Zkvalitňování stávajících a podpora rozvoje nových služeb v odvětví cestovního ruchu (gastronomické, zábavní, wellness a odlehčovací služby)	Atraktivní prostory pro kvalitní gastro podniky, soudobá architektura a veřejná prostranství vysoké kvality, prostory pro rodiče s dětma (herna pro děti)
	C.2 Podpora rozvoje turistické infrastruktury ve městě	C.2.2 Zkvalitnění základní a doprovodné infrastruktury cestovního ruchu (ubytovací, kulturní, sportovní a další společenská zařízení)	Turistické informační centrum
D Dopravní a technická infrastruktura	D.1 Podpora rozvoje dopravní infrastruktury	D.1.1 Zklidnění a zvýšení bezpečnosti dopravy ve městě	Navýšení kapacity parkování, výstavba parkovacího domu, modernizace parkovišť
	D.2 Podpora rozvoje technické infrastruktury	D.2.3 Rozvoj inteligentního hospodaření s energiemi, vodou a odpadem	Zlepšení tepelně-technických vlastností veřejných budov, energeticky úsporná řešení, využití alternativních zdrojů energie, inteligentní osvětlení, systém nakládání s dešťovou vodou, ekologické a ekonomicky efektivní nakládání s odpady,
E Zdravé, bezpečné a inteligentní město	E.1 Zdravé město Pelhřimov	E.1.1 Zajištění péče o přírodu a krajinu, o městskou zeleň i MPR.	Enviromentální výchova

Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v ORP

Pelhřimov pro období 2022–2025, zpracovatel místní

akční skupina Šipka, z.s., 2021

SWOT analýza shrnující zjištění o infrastruktuře sociálních služeb v ORP Pelhřimov nese následující informace relevantní k přípravě studie využitelnosti OD Vysočina a městských dvorů: Dokument navrhuje opatření pro zlepšení infrastruktury a služeb poskytovaných organizacemi sociálních služeb. Pro tvorbu studie využitelnosti OD Vysočina a městských dvorů jsou relevantní zejména:

- Vznik „kontaktního info centra“ – poradenství v oblasti sociálních služeb
- Pořádání akcí pro veřejnost ve spolupráci s poskytovateli sociálních služeb
- Realizace osvětových a vzdělávacích aktivit pro odbornou i laickou veřejnost
- Rozšíření nabídky sociálně aktivizačních služeb pro seniory a osoby se zdravotním postižením
- Zajištění kvalitního zázemí pro pracovníky v přímé péči
- Podpora vzájemné spolupráce více organizací poskytujících sociální a zdravotní služby v péči o klienta
- Poradenství pro rodinné příslušníky seniorů a osob se zdravotním postižením včetně psychohygieny
- Posílení spolupráce organizací FOKUS Vysočina a Centrum u Větrníku
- Vytvoření fungujícího systému dostupného bydlení pro osoby se zdravotním/mentálním a duševním onemocněním formou komunitního nebo chráněného bydlení
- Pracovní uplatnění zdravotně postižených osob na trhu práce – podpora nových i existujících sociálních podniků včetně šíření osvěty sociálního podnikání
- Podpora vzniku Centra duševního zdraví
- Podpora získání ambulantních psychiatrických pracovníků a zdravotních sester (napr. Prostřednictvím zabezpečení moderního bydlení)
- Vyčlenění bytové jednotky pro zřízení univerzálního krizového lůžka (podmínkou zřízení krizového akutního lůžka je spolupráce více poskytovatelů sociálních a zdravotních služeb a Města Pelhřimov. Důležité je také nastavení jasných pravidel včetně legislativních pro fungování krizového lůžka)
- Zřízení azylového domu v Pelhřimově

- Budování a rekonstrukce domů s pečovatelskou službou a sociálních bytů v obcích ORP Pelhřimov
- Podpora a rozvoj dobrovolnictví

Silné stránky

- Široká nabídka a dostupnost SS ve městě i regionu
- Doprovodné SS slouží jako psychická podpora klientů – volnočasová zábava, povídání, čtení apod.

Slabé stránky

- Nedostatečná spolupráce, registrovaných a doprovodných sociálně – zdravotních služeb a s tím spojená nemožnost postarat se o klienta komplexně
- Nevyhovující prostory pro některé, poskytovatele – špatný stav a drahý nájem
- Absence – sociální bydlení, azylový dům pro rodiny s dětmi včetně následné péče, krizová pomoc (krizová lůžka), služby pro lidi s kombinovanou diagnózou (duševní nemoc + závislost), služby pro děti a dorost v oblasti adiktologie a psychologie, adiktologická ambulance v regionu

Příležitosti

- Setkávání poskytovatelů SS a předávání dobré praxe
- Mezisektorová spolupráce – spolupráce firem, neziskových organizací, poskytovatelů SS a obcí
- Vastní iniciace obcí – zřizování sociálních bytů, spolupráce obcí a předávání informací

Hrozby

- Nedostatek sociálních pracovníků a jejich nedostatečná odbornost (absence pobídek ze strany města – nabídka bydlení apod)

Historický kontext – shrnutí

- Na konci 17. století byl do míst mezi ulicemi Solní a Děkanská (řešené území S+) přesídlen pivovar. Přiléhal k vnitřní městské hradební zdi a zabíral celý parkán a polovinu příkopu. Krátce po polovině 19. století už objekt pivovaru neodpovídal požadavkům na nově zaváděné technologie a byla vystavěna nová budova.
- V roce 1969 byla vyhlášena městská památková rezervace Pelhřimov. Řešené území S a S* jsou na její vnější hraně, v jejím ochranném pásmu.
- Výstavba OD Vysočina v roce 1989 vyžadovala demolici historického bloku včetně více než 20 domů a objektu bývalého starého pivovaru. Tento zásah, který zahrnoval i zánik uličky Belka, je považován za devastující pro historickou strukturu města. Nový obchodní dům nerespektoval původní urbánní uspořádání a jeho okolí nyní slouží jako parkoviště. Stavba není hodnocena jako architektonicky významná.
- Lokalita městských dvorů je dokumentovaná již na snímcích stabilního katastru z roku 1870. Objekty na ulici Solní (č. p. 862, 863, 864) a garáže na parcele č. 494 drží historickou stopu původních struktur. V místě současného vjezdu na tuto parcelu dříve stál dům a dotvářel tak polouzavřený urbánní blok. Prostor, kde nyní stojí objekt charity a parkoviště, byl kdysi zeleným prostorem, součástí Děkanské zahrady, viditelným i na leteckých snímcích z 50. let.

B.3 Historický kontext

Počátky osídlení Pelhřimovska se mapují do středověku, kdy se malá osada, předchůdce dnešního města, nacházela v okolí kostela sv. Víta a Hrnčířské ulice, tedy přibližně v místech řešeného území S*. V 13. století bylo založeno vlastní město cca 2 km jihovýchodně od této osady a ta se ocitla na jeho předměstí. Do nově založeného města se přesunula i značná část osadníků.

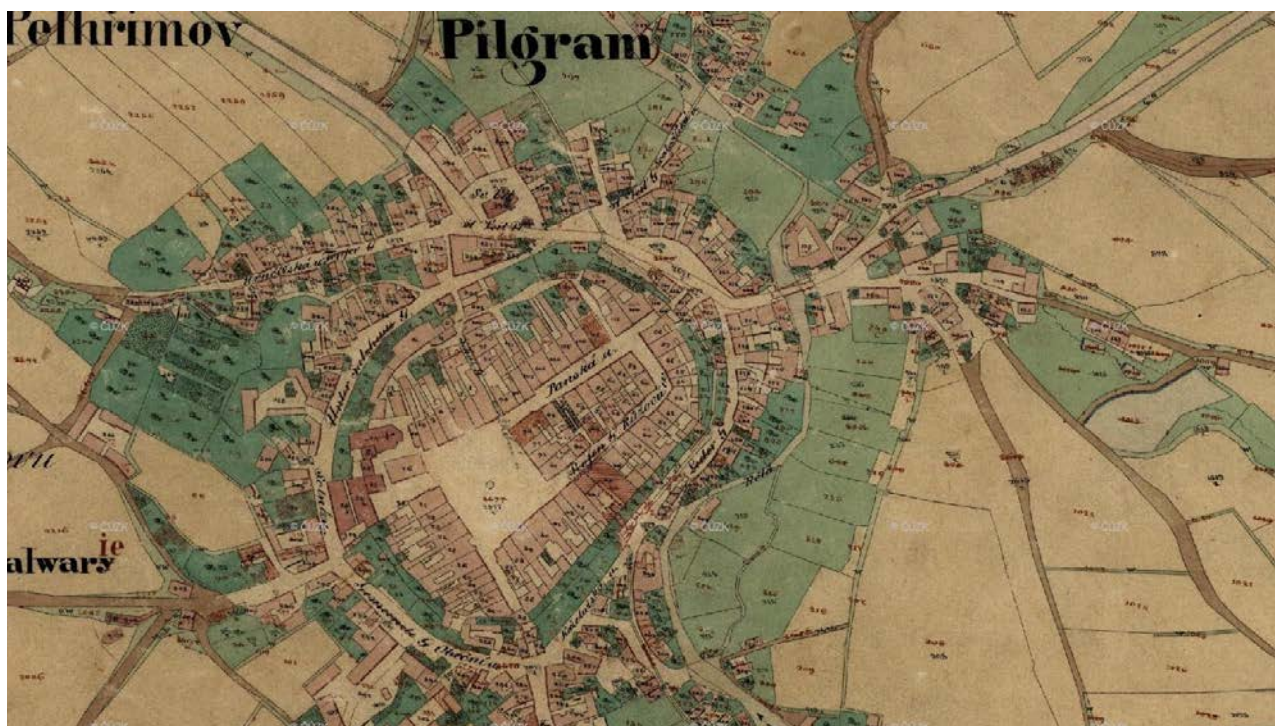
Pelhřimov rostl i díky přílivu převážně německých kolonistů. Původně dřevěné palisádové opevnění nahradily v 15. a 16. století kamenné městské hradby. Částečně se zachovaly dodnes, jejich část hraničí s řešeným územím S* v křížení ulic Děkanská a Solní. Město rostlo uvnitř hradeb i na předměstích za nimi, kde si stavěly domy bohatší měšťani, většinou plnili funkci hospodářského zázemí. Zástavbu v místech řešeného území S* můžeme vidět na snímkách 2. vojenského mapování (1842–1852), rovněž i dnešní ulici Hrnčířskou, která tvoří severní hranici řešeného území.

Na konci 17. století byl do míst mezi ulicemi Růžová a Děkanská přesídlen pivovar. Přiléhá k vnitřní městské hradební zdi a zabíral celý parkán a polovinu příkopu. Krátce po polovině 19. století už objekt pivovaru neodpovídal požadavkům na nově zaváděné technologie a byla vystavěna nová budova.

V 19. století dochází k rozvoji průmyslu. Byly položeny základy kartáčnického, pletářského a škrobářenského průmyslu a také byl vybudován nový pivovar (1899). Svůj podíl na tom také mělo otevření železniční trati z Tábora přes Pelhřimov do Horní Cerekve v roce 1888. Před stavbou železnice jezdil z Pelhřimova od roku 1841 pravidelný dostavník do Prahy.

Nová bytová i průmyslová výstavba byla většinou realizována mimo historické centrum, kam se začal výrazně přesouvat i život města. Centrum se tak začalo postupně vylidňovat. V roce 1969 byla vyhlášena městská památková rezervace Pelhřimov. Řešené území S a S* jsou na její vnější hraně, v jejím ochranném pásmu. Z toho vyplývají jisté limity, které budou blíže pospány v kapitole Limity. Přímo v řešeném území S a S* se nenachází žádný památkově chráněný objekt.

OD Vysočina byl postaven v roce 1989 jako jedna z posledních velkých staveb komunistického režimu v Pelhřimově. Stavbě musel ustoupit celý blok historické zástavby mezi ulicemi Hrnčířská a Solní, pozůstávající z více než 20 domů, spolu s objektem pivovaru ze 17. století. Zanikla i ulička Belka, která spojovala dnešní ulice Hrnčířská a Školní, a umožňovala projít kolem zadních traktů domů stavebních bloků. Tento počín je mnohými považován za devastační zásah do historické městské struktury Pelhřimova. Soliterní objekt obchodního domu nerespektuje svým umístěním urbánní strukturu města a po jeho výstavbě již nebyla doplněna vybourána urbanistická struktura.



obr. 07. Snímek stabilního katastru ukazuje urbánní strukturu Pelhřimova cca z roku 1870., je zde dobře vidět zástavba, která musela ustoupit výstavbě OD Vysočina, zdroj: ČÚZK, 2024



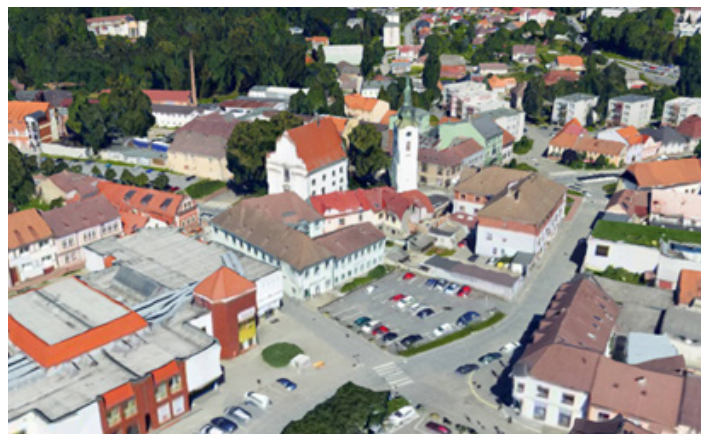
obr. 08. Letecký snímek z 50. let 20. století zachytává podobu řešeného území ještě bez zásahu do urbánní struktury v podobě stavby OD Vysočina, zdroj: Národní geoportál INSPIRE, 2024

Volné plochy v jeho okolí slouží v dnešní době jako parkoviště. Samotný OD Vysočina není považován za architektonicky významnou stavbu.

Lokalita městských dvorů je pozůstatkem rostlé struktury, která je čitelná již ze snímků stabilního katastru z roku 1870. Objekty č. p. 862, 863, 864 na ulici Solní kopírují půdorysnou stopu původních objektů, rovněž i objekty garáží na parcele č. 494. Na místě stávajícího vjezdu na tuto parcelu byl původně dům, který dotvářel kdysi uzavřený blok. Vstup do dvoru za dnešním objektem pedagogické poradny byl blíž ke kostelu sv. Bartoloměje. V místě, kde se dnes nachází objekt charity a její parkoviště byla zelená plocha (pravděpodobně sem pokračovala Děkanská zahrada), která je přítomna ještě na leteckých snímkách z 50. let.



obr. 09. Pohled z jihozápadu na kostel sv. Víta a původní zástavbu na nároží ulic Dr. Tyrše a Školní (dnes parkoviště), zdroj: Pelhřimovsko – turistický portál města Pelhřimova, 2024



obr. 10. Letecký snímek zachycuje přibližně ze stejného pohledu jako obrázek výše současnou podobu zástavby v okolí kostela sv. Víta, zdroj: mapy.cz, 2024



obr. 11. Pohled na Pivovar Pelhřimov (dnes Poutník), když ještě sídlil v objektu mezi ulicemi Solní a Děkanská (cca 17.–19. století), na obrázku je vidět i kostel sv. Bartoloměje a oblouk Solní ulice, zdroj: Pivovar Poutník, 2024



obr. 12. Současný letecký snímek ukazuje přibližně stejné území jako obrázek výše, v místě bývalého pivovaru je dnes parkoviště, zdroj: mapy.cz, 2024

Historický kontext

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



- řešené území S1 a S2
- řešené území S+
- uliční síť
- městská památková rezervace
- ochranné pásmo městské památkové rezervace
- kulturní památka v bezprostřední blízkosti řešeného území
- budova nebo její část respektující původní urbanistickou stopu
- zaniklá stavba
- zaniklý stavební blok
- zaniklé propojení



Urbánní kontext – shrnutí

- Masarykovo náměstí je historickým a přirozeným centrem Pelhřimova. Prezentuje různé stavební styly od gotiky až po funkcionalismus, dominuje barokní zástavba. Náměstí lemuje podloubí, které je nejlépe zachováno na severní a západní straně.
- S růstem počtu obyvatel po 2. světové válce rostli i nároky na dopravní infrastrukturu a občanskou vybavenost. V širším okruhu městského jádra dochází k proměně struktury veřejných prostranství, které začínají dominovat prostranství sloužící zejména pro dopravní obsluhu a parkoviště. Masarykovo náměstí se svou plochou cca 6 500 m² již ve struktuře zpevněných veřejných prostranství nehraje svou bývalou dominantní úlohu. Celkově se struktura stává nečitelnější s ohledem na směřování cest a hierarchii jednotlivých prostranství.
- V 60. letech dochází k budování prvních sídlišť v Pelhřimově. Kromě sídlišť se budují i řadové domky a individuální rodinné domy. V tomto období dochází také k výstavbě nových budov škol a školek a rozšíření areálu nemocnice. V historickém jádru probíhá výstavba tzv. obchodních domů a dalších velkokapacitních objektů k soustředění obchodu a služeb. Pro budování takovýchto objektů však v historickém centru není místo, a tak dochází k vybourání starých objektů a struktur a v těchto místech i ke změně vedení ulic.
- Ve zkoumaném území dominuje rezidenční funkce, která tvoří více než třetinu funkčního využití. V historickém centru města převládá smíšené využití, kdy přízemí s aktivním parterem slouží veřejné vybavenosti a patra slouží k bydlení. Třetí nejvíc zastoupena funkce je výroba a objekty sloužící technické a dopravní infrastruktuře (areál pivovaru Poutník a drobné dílny a sklady mezi ulicemi Pražská a U prostředního mlýna). Čtvrtou plošně nejzastoupenější kategorií je obchod. I když je v řešeném území M obchodních provozoven v jednotkách čísel, každý z těchto objektů je relativně většího objemu, tudíž dohromady tvoří značný podíl.
- Nejvyšší hustota obyvatel je nepřekvapivě na panelových sídlišťích a pak v kompaktní městské zástavbě v ulicích Třída Legií, Vnitřní a Nádražní a v samotném centru města. v okolí Masarykova náměstí.

Silné stránky

Veřejná prostranství

- rozsáhlá nezastavěná plocha v majetku města Pelhřimov
- exponovaná plocha v zázemí historického centra

OD Vysočina

- konstrukce – železobetonový monolitický skelet ve čtvercovém rastru 6x6 m je dobře adaptovatelná na různé využití
- obchodní prostory s vyšším užitným zatížením
- vyšší konstrukční výška
- podzemní parkování v budově
- dobrá poloha v malé docházkové vzdálenosti od centra města, na hraně městské památkové rezervace a na frekventované trase ze sídliště do centra

Městské dvory

- zděné konstrukce objektů
- ucházející technický stav skladů a garáží bez zásadních vad
- klidná lokalita v malé docházkové vzdálenosti od centra města, na hraně městské památkové rezervace a v blízkosti celoměstsky významného parku Děkanáská zahrada

Příležitosti

Veřejná prostranství

- doplnění urbanistické struktury města zbořené kvůli stavbě OD Vysočina
- podpora nemotorové mobility a snížení potřeby ploch pro dopravu v klidu

OD Vysočina

- příprava nového regulačního plánu městské památkové rezervace, který by umožnil úpravy výškové hladiny objektu, resp. jinou distribuci jeho objemu
- naplnění potřeb organizací sociálních služeb ve městě v tomto objektě do něj může navrátit aktivitu a vrátit jej na mentální mapu obyvatel

Městské dvory

- revitalizace Děkanáské zahrady a její propojení s městskými dvory může vést ke zvýšení důležitosti této lokality
- změna využití lokality ve prospěch smíšené funkce (bydlení + služby, resp. kultura v návaznosti na navrhovaný amfiteátr v Děkanáské zahradě)

Slabé stránky

Veřejná prostranství

- morálně zastarane veřejné prostory nízké kvality
- neintuitivní dizajn pro pěší pohyb
- dominantní funkce parkování
- velký podíl zpevněných ploch
- nekoncepční řešení modrozelené infrastruktury

OD Vysočina

- z hlediska tepelné techniky dům je proveden ve standartu 80 let a tudíž neodpovídá současným požadavkům
- vysoké náklady na provoz
- málo vstupů do objektu – obtížné dělení na menší samostatné jednotky
- nedostatečné prosklená fasáda a hluboké dispozice – nedostatečné denní osvětlení a oslunění pro zřízení pracovních míst
- nedostatek otvorů na fasádě způsobuje, že je interakce objektu s okolím oslabena
- degradace některých konstrukcí z důvodu zanedbané údržby (např. stávající prosklené části fasády)
- nekvalitní veřejné prostory v okolí objektu oslabují fungování objektu a podporují celkový dojem morální zastaralosti

Městské dvory

- objekty jsou navrženy na jeden účel a změna jejich funkce by si vyžadovala velké zásahy
- energetický standard odpovídá navržené funkci a jakékoliv zlepšení tepelně-technického standardu nebylo v návrhu nebo rekonstrukcích řešeno
- objekt charity je morálně zastaralý a nenabízí kvalitní prostory

Hrozby

Veřejná prostranství

- pokračování podpory dopravní funkce

OD Vysočina

- nevhodnými zásahy hrozí, že tento exponovaný prostor bude dále degradovat své okolí
- rozmach automobilové dopravy a absence komplexního řešení dopravy v klidu v okolí centra města může posilnit funkci parkoviště na exponovaných veřejných prostranstvích před OD Vysočina

Městské dvory

- bez trvalé údržby a investic hrozí devastace objektů
- zvýšené využívání budoucích propojení do Děkanáské zahrady a navrhovaný amfiteátr naruší klidový charakter lokality

B.4 Urbánní kontext

Přirozené centrum Pelhřimova tvoří čtvercové Masarykovo náměstí, které vzniklo při založení města v 12. století. Většina zástavby na náměstí má barokní podobu, ale jsou zde zastoupeny snad všechny významné stavební slohy gotikou počínaje a funkcionalismem 1. republiky konče. Stavební parcely jsou většinou gotických tvarů – úzké a dlouhé. Náměstí je lemované podloubím, které je kompletně zachováno jenom na severní a západní straně.

Do počátku 20. století bylo Masarykovo náměstí nejvýznamnějším veřejným prostorem města. Do jasně čitelného jádra se vstupovalo přes čtyři brány, do kterých se zbíhaly okolní cesty. Dodnes se zachovaly tři brány (Jihlavská – Dolní, Rynářská – Horní a Solní brána). V předválečném období dochází k růstu města, který je poté pozastaven v období dvou světových válek. V polovině 20. století bylo jádro města zprůchodněno přes více míst, než jen místa (bývalých) bran městského opevnění.

S příchodem nového režimu po 2. světové válce se do Pelhřimova se začaly soustřeďovat pracovní příležitosti v průmyslu, službách i veřejné správě. Město se tím dostává do situace, kdy mu chybí dostatečné kapacity pro bydlení pro obyvatele stěhující se do Pelhřimova za prací. V 60. letech k budování prvních sídlišť. Kromě sídlišť se budují i řadové domky a individuální rodinné domy. S růstem obyvatel dochází i k růstu nároků na dopravní infrastrukturu. V širším okruhu městského jádra dochází k proměně struktury veřejných prostranství, které začínají dominovat prostranství sloužící zejména pro dopravní obsluhu. S tím souvisí výstavba autobusového nádraží. Významným zásahem do struktury cestní sítě bylo v 70. letech vybudování silničního průtahu od autobusového nádraží k tehdejšímu hotelu Rekrea (zprovozněno 1983). Hned vzápětí je zprovozněna silnice z Pelhřimova do Humpolce jakožto dálniční přivaděč. Další plochy, které se v tomto období začínají výrazně propisovat do struktury města jsou parkoviště. Masarykovo náměstí se svou plochou cca 6 500 m² již ve struktuře zpevněných veřejných prostranství nehraje dominantní úlohu. Celkově se struktura veřejných prostranství stává nečitelná.

Kromě dopravní infrastruktury bylo potřeba posílit také občanskou vybavenost. Dochází k výstavbě nových budov škol a školek a rozšíření areálu nemocnice. V historickém jádru probíhá výstavba obchodních domů a dalších velkokapacitních objektů pro obchod a služby. Pro budování takovýchto objektů však v historickém centru není místo, a tak dochází k vybourání starých objektů a struktur a v těchto místech i ke změně vedení ulic.

Veřejná prostranství a významní stavby

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



Funkční využití

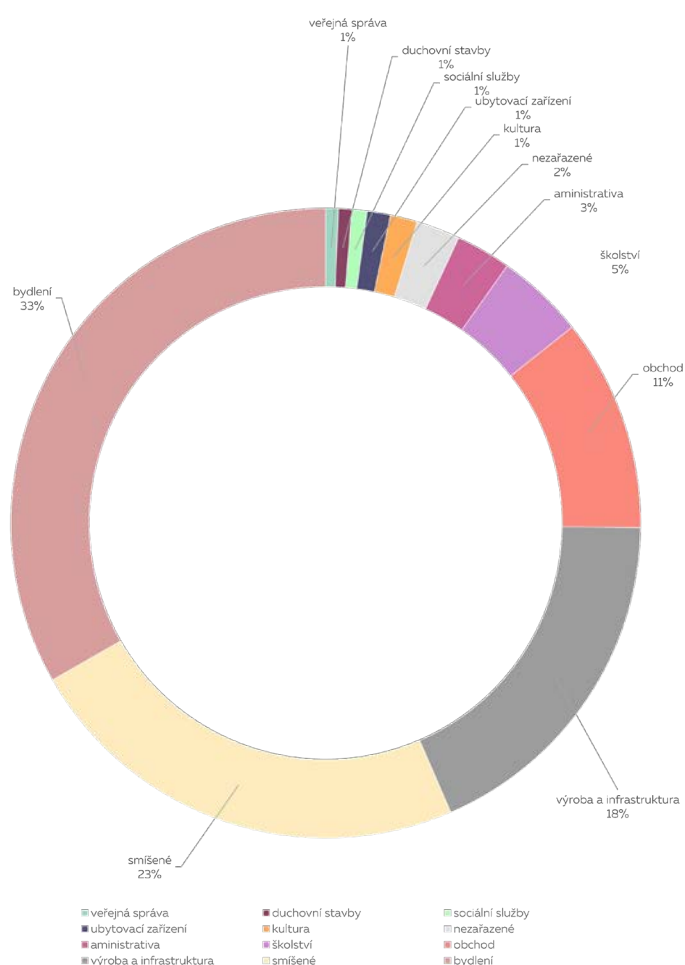
Funkční využití jsme zkoumali ve vymezeném řešeném území M. Dominantní funkcí je rezidenční, která tvoří více než třetinu funkčního využití v řešeném území M.

Historickému centru města dominuje smíšené využití, kdy přízemí s aktivním parterem slouží veřejné vybavenosti a v patrech je bydlení. Objekty s aktivním parterem, které mají několik pater bydlení byly zařazeny do kategorie smíšené.

Třetí nejvíc zastoupena funkce je výroba a objekty sloužící technické a dopravní infrastruktuře. Jde zejména o areál pivovaru Poutník a dílny a sklady mezi ulicemi Pražská a U prostředního mlýna.

Čtvrtou plošně nejzastoupenější kategorií je obchod. I když je v řešeném území M obchodních provozoven v jednotkách čísel, každý z těchto objektů je relativně většího objemu, tudíž dohromady tvoří značný podíl.

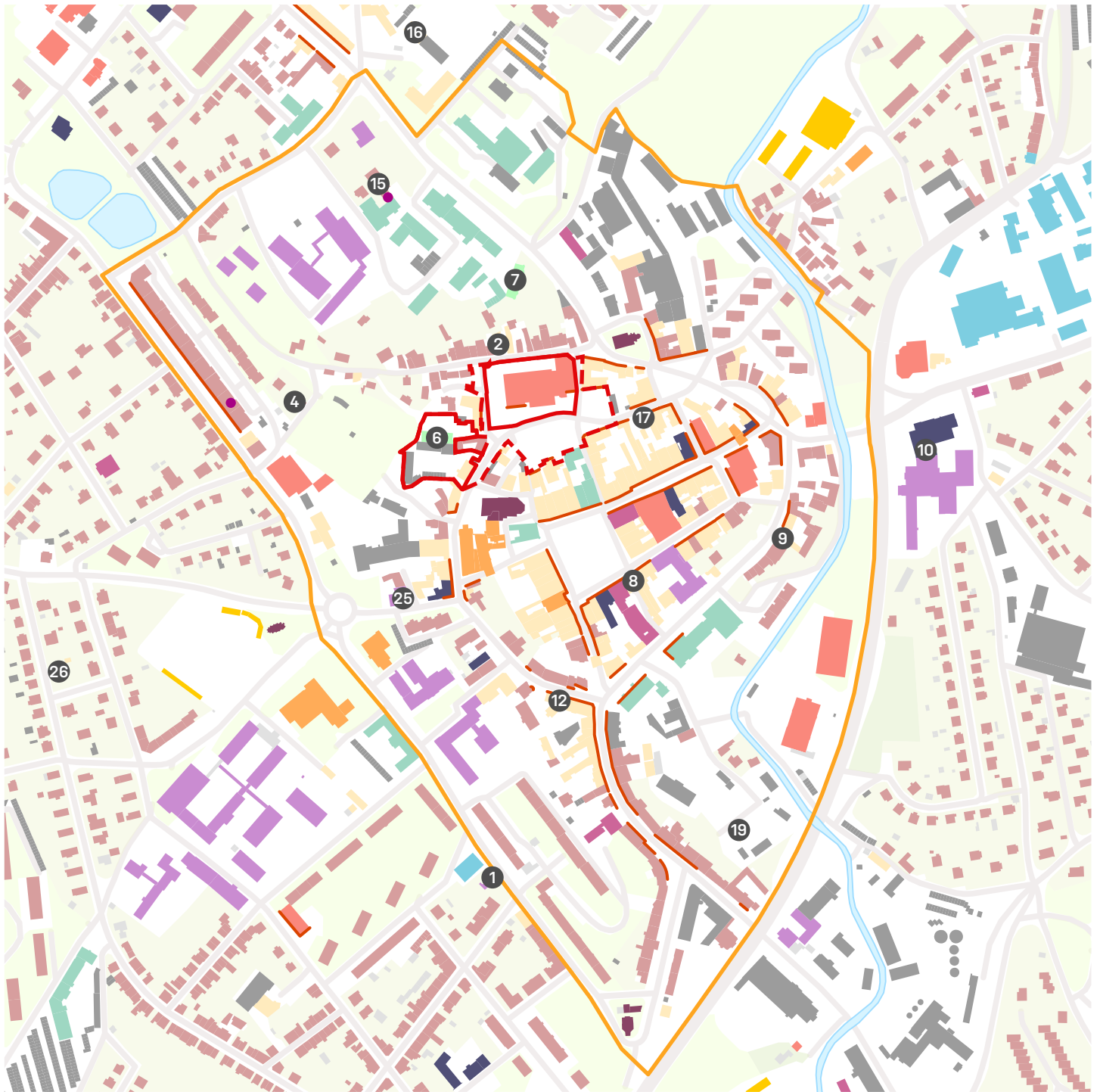
Ostatní funkce jsou zastoupeny pěti procenty a méně – školství, administrativa (kanceláře), kulturní funkce, ubytovací zařízení, sociální služby, veřejná správa a duchovní stavby.



obr. 13. Struktura funkčního využití v řešeném území M, zdroj: 4ct, 2024

Funkční využití

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



- řešené území S1 a S2
- řešené území S+
- řešené území M
- trvalý travní porost
- okrasná zahrada, park
- neveřejná zeleň
- vodní plocha
- plochy pro dopravu

Funkční využití

- administrativní
- bydlení
- chatky
- duchovní stavby
- kultura
- obchod
- školství
- smíšené využití
- sociální služby

- sport
- ubytovací zařízení
- veřejná správa
- výroba a infrastruktura
- zdravotnictví
- nezařazené
- aktivní parter
- infrastruktura sociálních služeb
- městské byty



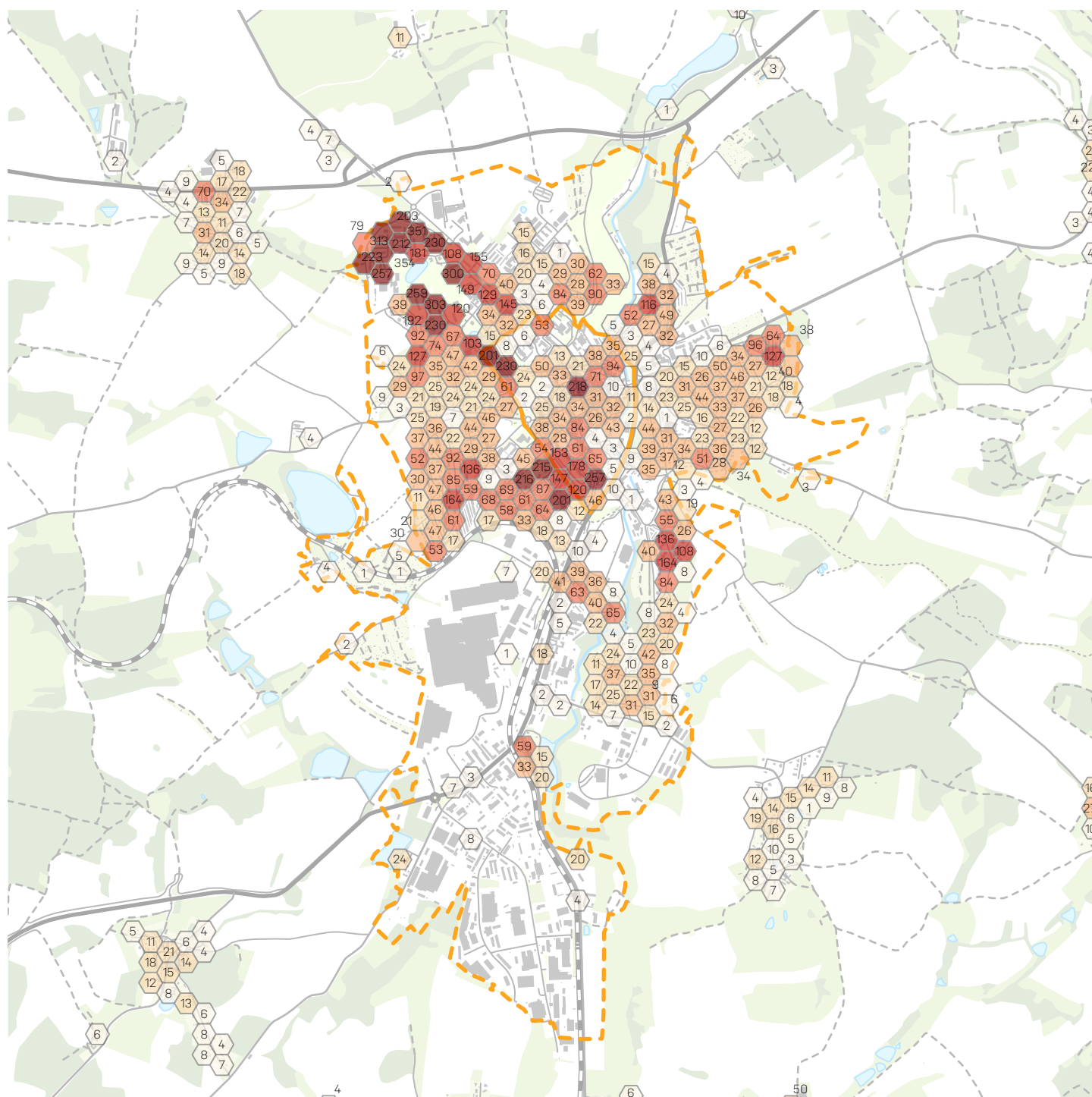
Hustota zalidnění

Hustota zalidnění byla spočítaná na základě evidovaných obyvatel ve vchodech dle Sčítání lidu, bytů a domů z roku 2021. Manuálně pak byly doplněny údaje za novou výstavbu v ulicích Habrova a Pod Hájkem, kde byl počet obyvatel vypočten na základě odhadované velikosti bytu 100 m² a průměrného počtu obyvatel na byt – 2,3 (Český statistický úřad), tudíž tyto údaje mohou být mírně zkreslené.

Nejvyšší hustota obyvatel je nepřekvapivě na panelových sídlištích a pak v kompaktní městské zástavbě v ulicích Třída Legií, Vnitřní a Nádražní a v samotném centru města. v okolí Masarykova náměstí.

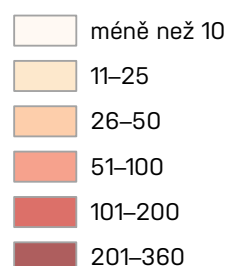
Hustota zalidnění

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



- řešené území M
- řešené území M+

počet obyvatel / ha



Veřejná prostranství řešeného území S+

Řešené území S1, S2 a S+ se nacházejí přímo za hranicemi bývalého opevnění města. Dnes tato hranice představuje hranici městské památkové rezervace, přičemž řešené území do ní zasahuje jenom v místě parkoviště v Solní ulici. Zdeformování trajektorie cest v 2. polovině 20. století, které již nekopírují bývalý hradební okruh bylo zde způsobeno probouráním úzkých ulic do velikého otevřeného prostoru parkovišť – veřejných prostranství bez jakékoliv pobytové kvality. Spolu s historickou zástavbou zaniklo i propojení spojující ulice Belka a Dr. Tyrše.

Silné stránky

- rozsáhlá nezastavěná plocha v majetku města Pelhřimov
- exponovaná plocha v zázemí historického centra

Slabé stránky

- morálně zastarané veřejné prostory nízké kvality
- neintuitivní dizajn pro pěší pohyb
- dominantní funkce parkování
- velký podíl zpevněných ploch
- nekoncepční řešení modrozelené infrastruktury

Příležitosti

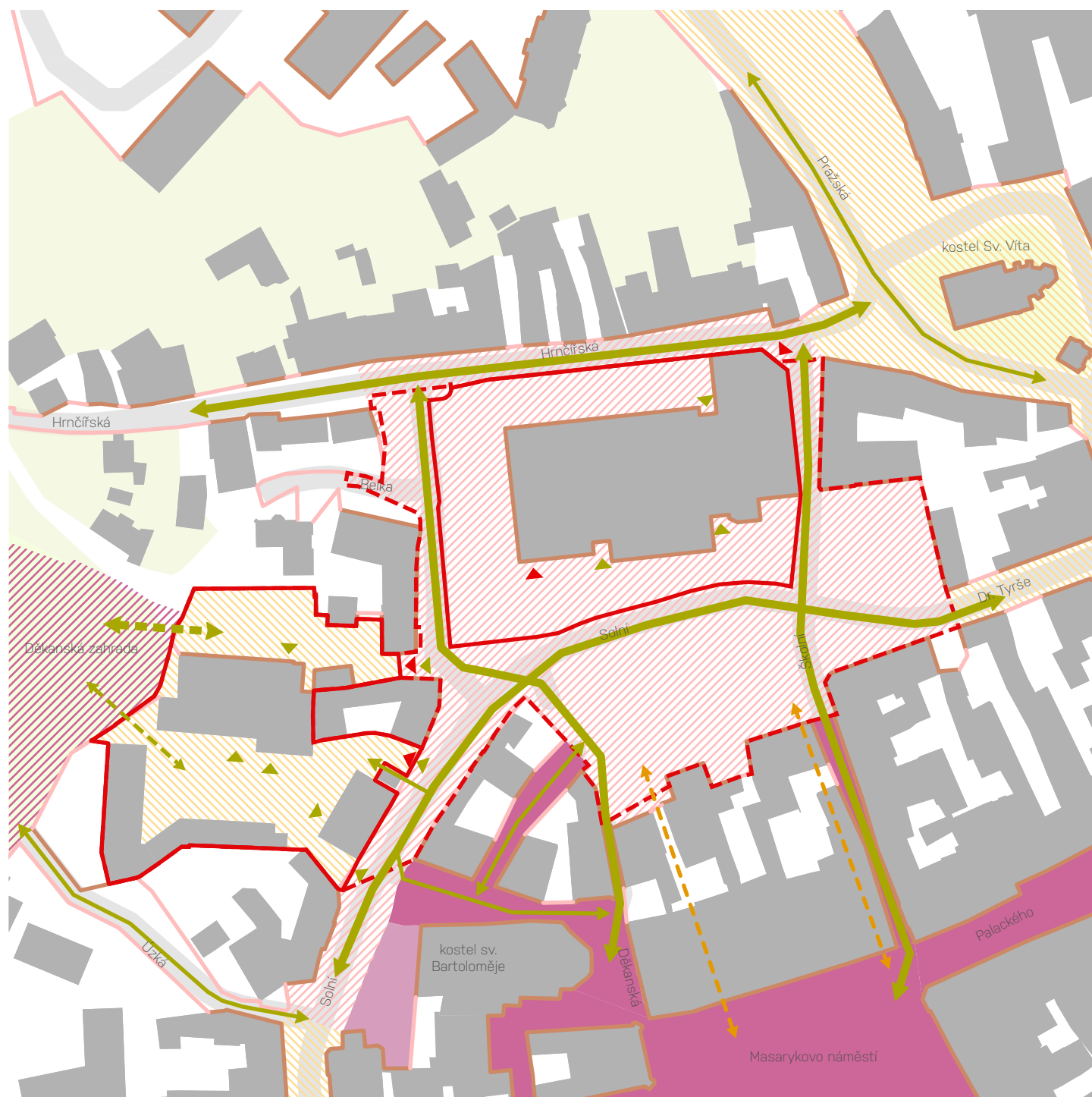
- doplnění urbanistické struktury města zbořené kvůli stavbě OD Vysočina
- podpora nemotorové mobility a snížení potřeby ploch pro dopravu v klidu

Hrozby

- pokračování podpory dopravní funkce

Analýza prostorových vztahů

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



- | | |
|---|--|
| řešené území S1 a S2 | ▶ vjezd |
| řešené území S+ | ▶ vstup |
| hrana objektu | ↔ stávající významné propojení |
| plot | ↔ stávající propojení |
| VP nedostatečné kvality – exponovaný | - - - stávající přes uzamykatelnou pasáž |
| VP nedostatečné kvality – potenciálně významný | ↔ navrhované významné propojení |
| celoměstsky významné VP – zpevněné | - - - navrhované propojení |
| celoměstsky významné VP – nezpevněné | |
| lokálně významné VP – zpevněné | |



OD Vysočina

Řešené území S1, S2 a S+ se nacházejí přímo za hranicemi bývalého opevnění města. Dnes tato hranice představuje hranici městské památkové rezervace, přičemž řešené území do ní zasahuje jenom v místě parkoviště na Solní ulici. Zdeformování trajektorie cest v 2. polovině 20. století, které již nekopírují bývalý hradební okruh bylo zde způsobeno probouráním úzkých ulic do velikého otevřeného prostoru parkovišť – veřejných prostranství bez jakékoliv pobytové kvality. Spolu s historickou zástavbou zaniklo i propojení spojující ulice Belka a Dr. Tyrše. Otevřenému prostoru parkovišť dominuje soliterní objekt OD Vysočina. Tento prostor je ohraničen ulicemi Hrnčířská a Solní, přičemž obě mají celoměstský význam. Ulice Solní lemuje historické centrum města v místech bývalých příkopů, název nese podle solnice, která se původně nacházela v objektu dnešního městského divadla. Ulice Hrnčířská je důležitá spojnice sídliště a centra města. Obě ulice můžeme vidět již na snímcích stabilního katastru z konce 19. století.

Budova OD Vysočina je tvořena velkým objemem, který nereaguje se svým okolím. Vstupy z úrovně ulice jsou umístěny pouze z jižní strany směrem od náměstí, vstup ze severní strany je z parkoviště, které je umístěno v úrovni 1. NP a do ulice Hrnčířská je tak orientována jenom betonová zeď. Zbylé fasády jsou tvořeny zdmi, tudíž jsou tím všechny uliční fronty při těchto fasádách značně poznamenány. V přízemí momentálně funguje bar / kavárna a drogerie. První patro si pronajímá kraj Vysočina pro potřeby depozitáře. V objektu je minimum prosklených ploch na fasádě a dispozice jsou hluboké, tudíž nenabízí dostatečné osvětlení a oslunění vnitřních prostor pro zřízení pracovních míst. Nosná konstrukce OD Vysočina je železobetonový monolitický skelet ve čtvercovém rastru 6x6 m. Konstrukční výška běžného podlaží je 4,2 m, světlá výška 3,82 m. Konstrukce je navržena tak, aby snesla vyšší obchodní zátěž (viz. původní využití objektu). Součástí budovy je podzemní parkoviště, jehož kapacita je cca 17 parkovacích stání. Z hlediska tepelní techniky je objekt ve standardu konce 80. let, tudíž neodpovídá dnešním požadavkům.

Silné stránky

- konstrukce – železobetonový monolitický skelet ve čtvercovém rastru 6x6 m je dobře adaptovatelná na různé využití
- obchodní prostory s vyšším užitným zatížením
- vyšší konstrukční výška
- podzemní parkování v budově
- dobrá poloha v malé docházkové vzdálenosti od centra města, na hraně městské památkové rezervace a na frekventované trase ze sídliště do centra

Slabé stránky

- z hlediska tepelné techniky dům je proveden ve standartu 80 let a tudíž neodpovídá současným požadavkům
- vysoké náklady na provoz
- málo vstupů do objektu – obtížné dělení na menší samostatné jednotky
- nedostatečné prosklená fasáda a hluboké dispozice – nedostatečné denní osvětlení a oslunění pro zřízení pracovních míst
- nedostatek otvorů na fasádě způsobuje, že je interakce objektu s okolím oslabena
- degradace některých konstrukcí z důvodu zanedbané údržby (např. stávající prosklené části fasády)
- nekvalitní veřejné prostory v okolí objektu oslabují fungování objektu a podporují celkový dojem morální zastaralosti

Příležitosti

- příprava nového regulačního plánu městské památkové rezervace, který by umožnil úpravy výškové hladiny objektu, resp. jinou jeho distribuci objemu
- naplnění potřeb organizací sociálních služeb ve městě v tomto objektě do něj může navrátit aktivitu a vrátit jej na mentální mapu obyvatel

Hrozby

- nevhodnými zásahy hrozí, že tento exponovaný prostor bude dále degradovat své okolí
- rozmach automobilové dopravy a absence komplexního řešení dopravy v klidu v okolí centra města může posilnit funkci parkoviště na exponovaných veřejných prostranstvích před OD Vysočina

Městské dvory

Městské dvory můžeme rozdělit na 2 celky – dvůr charity (včetně stávající sezónní tržnice) a dvůr technických služeb. Vjezdy i vstupy pro pěší do obou dvorů jsou z ulice Solní, v souvislosti s revitalizací Děkanské zahrady se plánuje pěší propojení obou dvorů i do zahrady. Zejména ten severní, do dvoru charity, má potenciál stát se významným propojením.

Ve dvoře charity je dvoupodlažní objekt, ve kterého druhém patře sídlí Charita Pelhřimov (zřizovatel Biskupství českobudějovické), v prvním patře jsou garáže. Ve dvoře je cca 12 parkovacích míst sloužících pro potřeby charity. Sezónně je zde umístěna městská tržnice.

Ve dvoře technických služeb je šest objektů: tři budovy skladů, dva objekty garáží a objekt pedagogické poradny. Objekty skladů i garáží jsou zděné, jejich energetický standard odpovídá původní funkci a době realizace. Technický stav budov se zdá být ucházející, ale pro komplexní zhodnocení bude třeba provést stavebně-technický průzkum. Objekt č. 6 – garáže je bývalá stodola, uchovává původní historickou stopu zdejší zástavby. Studie revitalizace Děkanské zahrady na jeho zadní straně navrhuje amfiteátr zasazený do terénu. V této souvislosti bude dobré zvážit možné využití objektu v souladu s tímto návrhem. Budova psychologické poradny je dvoupodlažní objekt, který již prošel rekonstrukcí, včetně zateplení. Vstupuje se do něj ze dvora, okna má orientovány do Solní ulice. Vedle něj stojí nová trafostanice.

Silné stránky

- zděné konstrukce objektů
- ucházející technický stav skladů a garáží bez zásadních vad
- klidná lokalita v malé docházkové vzdálenosti od centra města, na hraně městské památkové rezervace a v blízkosti celoměstsky významného parku Děkanská zahrada

Příležitosti

- revitalizace Děkanské zahrady a její propojení s městskými dvory může vést ke zvýšení důležitosti této lokality
- změna využití lokality ve prospěch smíšené funkce (bydlení + služby, resp. kultura v návaznosti na navrhovaný amfiteátr v Děkanské zahradě)

Slabé stránky

- objekty jsou navrženy na jeden účel a změna jejich funkce by si vyžadovala velké zásahy
- energetický standard odpovídá navržené funkci a jakékoliv zlepšení tepelně-technického standardu nebylo v návrhu nebo rekonstrukcích řešeno
- objekt charity je morálně zastaráný a nenabízí kvalitní prostory

Hrozby

- bez trvalé údržby a investic hrozí devastace objektů
- zvýšené využívání budoucích propojení do Děkanské zahrady a navrhovaný amfiteátr naruší klidový charakter lokality



obr. 14. Pohled na východní fasádu OD Vysočina ve Školní ulici, zdroj: 4ct, 2024



obr. 16. Pohled na vjezd do OD Vysočina z ulice Solní, zdroj: 4ct, 2024



obr. 15. Pohled na OD Vysočina ze Solní ulice, zdroj: 4ct, 2024



obr. 17. Garáže v jižním městském dvoru, zdroj: 4ct, 2024



obr. 19. Sklady v jižním městském dvoru, zdroj: 4ct, 2024



obr. 18. Stámky v severním dvoru – tržnice, zdroj: 4ct, 2024



obr. 20. Objekt charity, severní dvůr, zdroj: 4ct, 2024

Socio-ekonomický kontext – shrnutí

- Ve městě Pelhřimov i celým pelhřimovským okrese je dlouhodobě nízká míra nezaměstnanosti (podíl nezaměstnaných na celkové pracovní síle v %) ve srovnání s referenčními městy, krajským i celorepublikovým průměrem.
- Počet uchazečů o zaměstnání na 1 000 obyvatel je mezi sledovanými městy, okresním, krajským i celorepublikovým průměrem nejnižší.
- Počet pracovních míst na 1 000 obyvatel v evidenci úřadů práce měl ve sledovaném období vyšší jenom Humpolec, ale i to se v roce 2023 změnilo a nyní nejvyšší čísla nabízených pracovních míst eviduje Pelhřimov.
- V Pelhřimově není o práci nouze. Místní firmy mají spíše problém nalézt zaměstnance (kvalifikované i bez speciální kvalifikace) a lidé do Pelhřimova za zaměstnáním dojíždí z okolních měst a obcí (zejména z Humpolce).
- Největší zaměstnavatelé v Pelhřimově jsou:

Počet zaměstnanců	Obchodní jméno / název	Hlavní ekonomická činnost (CZ NACE)
1500–1999	AGROSTROJ International, s.r.o.	Výroba zemědělských a lesnických strojů
500–999	Nemocnice Pelhřimov, příspěvková organizace	Ústavní zdravotní péče
250–499	ADÉLKA a.s.	Výroba pekařských a cukrářských výrobků, kromě trvanlivých
	RIMOWA CZ spol. s r.o.	Výroba brašnářských, sedlářských a podobných výrobků
	AGROSTROJ Pelhřimov, a.s.	Výroba zemědělských a lesnických strojů
	FIA ProTeam s.r.o.	Ostatní zpracovatelský průmysl j. n.
	KOH-I-NOOR HARDTMUTH Trade a.s.	Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení
	ZZN Pelhřimov a. s.	Výroba průmyslových krmiv pro hospodářská zvířata
	SPOKAR a.s.	Výroba košťat a kartáčnických výrobků

B.5 Socio-ekonomický kontext

Zaměstnanost / nezaměstnanost a dojíždka za prací

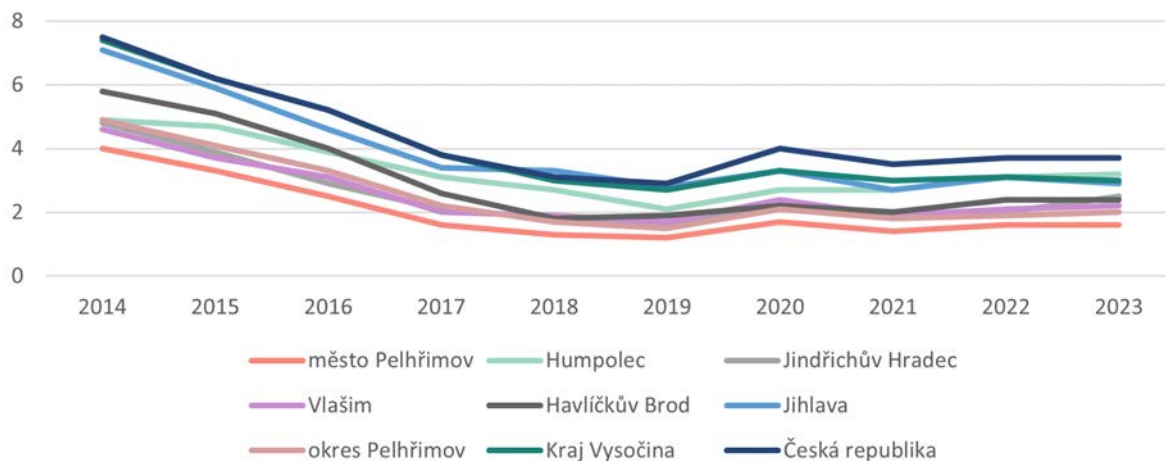
Ve městě Pelhřimov i celým pelhřimovským okrese je dlouhodobě nízká míra nezaměstnanosti (podíl nezaměstnaných na celkové pracovní síle v %) ve srovnání s okolními městy, krajským i celorepublikovým průměrem.

Počet uchazečů o zaměstnání na 1 000 obyvatel je mezi sledovanými městy, okresním, krajským i celorepublikovým průměrem také nejnižší.

Počet pracovních míst na 1 000 obyvatel v evidenci úřadů práce měl ve sledovaném období vyšší jenom Humpolec, ale i to se v roce 2023 změnilo a nyní nejvyšší čísla nabízených pracovních míst eviduje Pelhřimov.

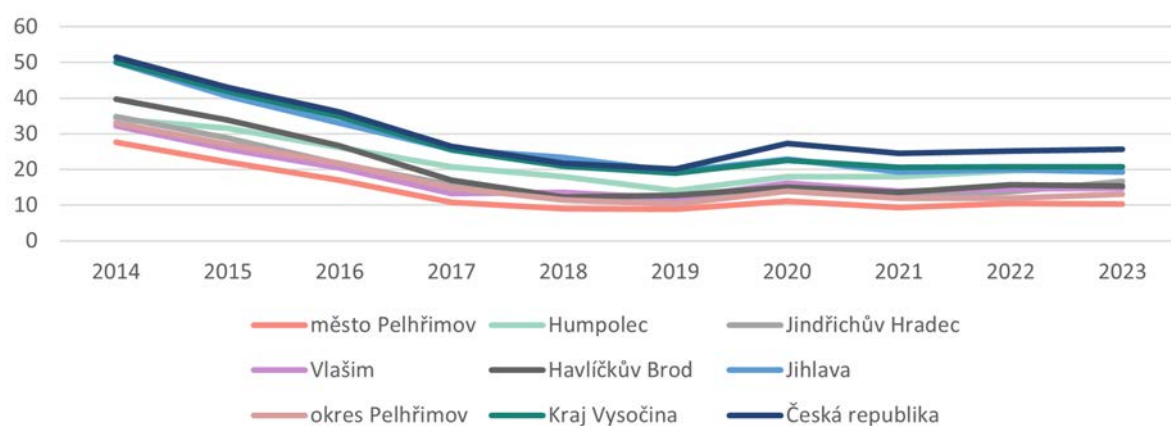
Z těchto analýz plyne, že v Pelhřimově není o práci nouze. Místní firmy mají spíše problém nalézt zaměstnance (kvalifikované i bez speciální kvalifikace) a lidé do Pelhřimova za zaměstnáním i dojíždí z okolních měst a obcí (zejména z Humpolce).

Vývoj míry nezaměstnanosti ve městě Pelhřimov, okrese Pelhřimov a referenčních městech za období 2014–2023



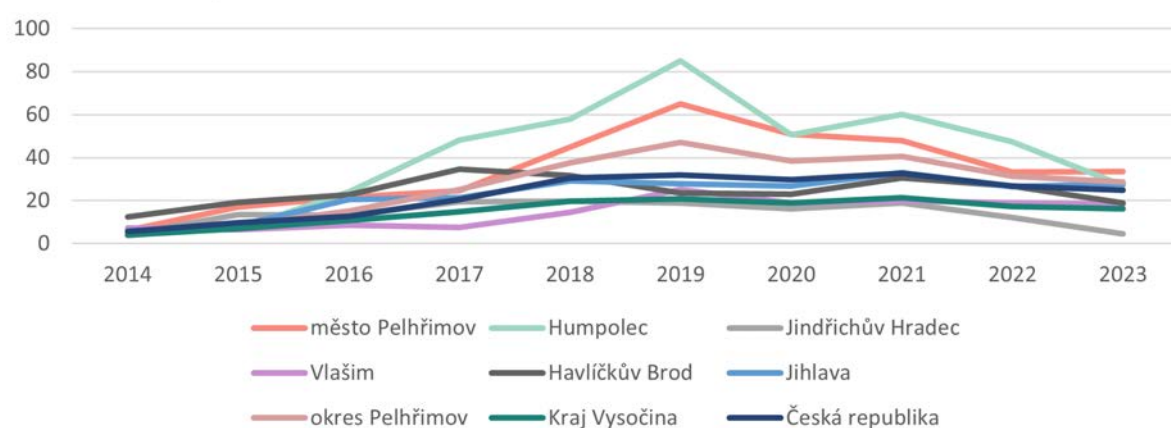
graf 01. Vývoj míry nezaměstnanosti ve městě Pelhřimov, okrese Pelhřimov, Kraji Vysočina, České republice a referenčních městech za období 2014–2023, zdroj dat: Veřejná databáze ČSÚ, 2024

Počet uchazečů o zaměstnání na 1000 obyvatel ve městě Pelhřimov, okresu Pelhřimov, Kraji Vysočina, České republice a referenčních městech za období 2014–2023



graf 02. Počet uchazečů o zaměstnání na 1000 obyvatel ve městě Pelhřimov, okresu Pelhřimov, Kraji Vysočina, České republice a referenčních městech za období 2014–2023, zdroj dat: Veřejná databáze ČSÚ, 2024

Počet pracovních míst v evidenci úřadů práce na 1000 obyvatel ve městě Pelhřimov, okresu Pelhřimov, Kraji Vysočina, České republice a referenčních městech za období 2014–2023



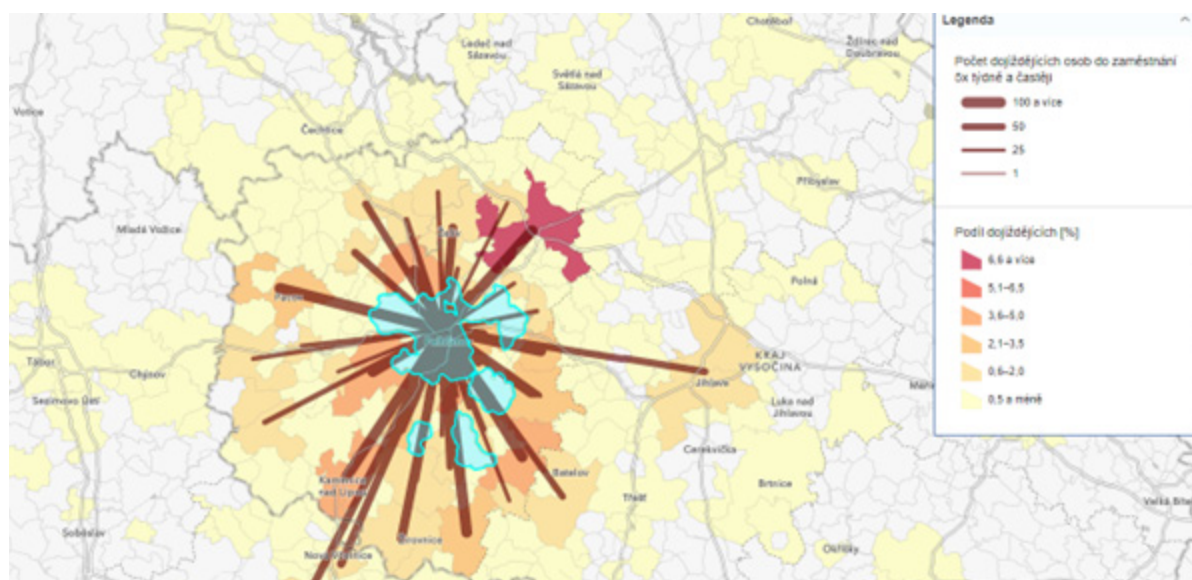
graf 03. Počet pracovních míst v evidenci úřadů práce na 1000 obyvatel ve městě Pelhřimov, okresu Pelhřimov, Kraji Vysočina, České republice a referenčních městech za období 2014–2023, zdroj dat: Veřejná databáze ČSÚ, 2024

Významní zaměstnavatelé v Pelhřimově

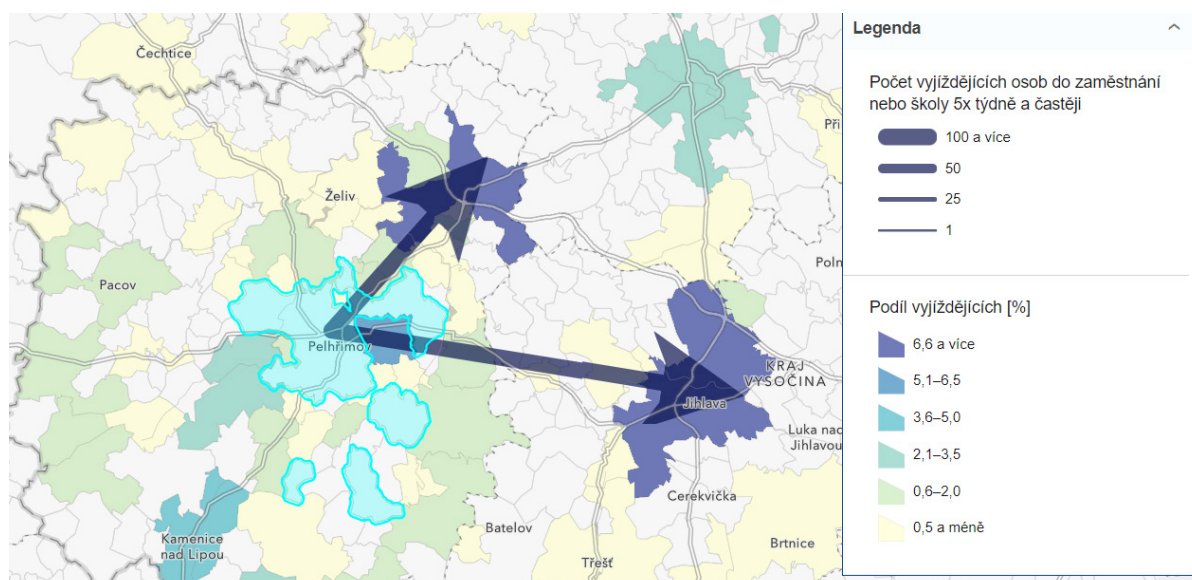
Největším zaměstnavatelem v Pelhřimově je společnost AGROSTROJ International, s.r.o., která je zároveň jedním z největších zaměstnavatelů v celém Kraji Vysočina (1 500–1 999 zaměstnanců). Druhým největším zaměstnavatelem je Nemocnice Pelhřimov, příspěvková organizace Kraje Vysočina (500–999 zaměstnanců). V kategorii 250–499 zaměstnanců jsou subjekty ADÉLKA a.s. (pekárna, cukrárna, restaurace, pivovar), RIMOWA CZ spol. s r.o. (výroba luxusních cestovních zavazadel), FIA ProTeam s.r.o. (výrobce malířského sortimentu), KOH-I-NOOR HARDMUTH Trade a.s. (velkoobchod kancelářských a uměleckých pomůcek), ZNN Pelhřimov, a.s. (výrobou a prodejem krmných směsí, minerálních hnojiv, osiv, agrochemických produktů, aplikační a sklizňové služby v oblasti prvovýroby), SPOKAR, a.s. (výroba designového kartáčnického zboží).

tab. 04. Tabulka největších zaměstnavatelů v Pelhřimově,zdroj dat: Veřejná databáze ČSÚ, 2024

Počet zaměstnanců	Obchodní jméno / název	Hlavní ekonomická činnost (CZ NACE)
1500–1999	AGROSTROJ International, s.r.o.	Výroba zemědělských a lesnických strojů
500–999	Nemocnice Pelhřimov, příspěvková organizace	Ústavní zdravotní péče
250–499	ADÉLKA a.s.	Výroba pekařských a cukrářských výrobků, kromě trvanlivých
	RIMOWA CZ spol. s r.o.	Výroba brašnářských, sedlářských a podobných výrobků
	AGROSTROJ Pelhřimov, a.s.	Výroba zemědělských a lesnických strojů
	FIA ProTeam s.r.o.	Ostatní zpracovatelský průmysl j. n.
	KOH-I-NOOR HARDTMUTH Trade a.s.	Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení
	ZZN Pelhřimov a. s.	Výroba průmyslových krmiv pro hospodářská zvířata
	SPOKAR a.s.	Výroba košťat a kartáčnických výrobků
100–199	DUP - družstvo	Výroba piva
	LIWA CZ, s.r.o.	Výroba brašnářských, sedlářských a podobných výrobků
	NEZA Pelhřimov, spol. s r.o.	Výroba průmyslových chladicích a klimatizačních zařízení
	Produktion Sito s.r.o.	Ostatní zpracovatelský průmysl
	AGOS stavební a.s. Pelhřimov	Výstavba bytových a nebytových budov
	SILNICE HEJDA s.r.o.	Silniční nákladní doprava
	Město Pelhřimov	Všeobecné činnosti veřejné správy
	Mateřská škola Pelhřimov, příspěvková organizace	Předškolní vzdělávání
	Střední průmyslová škola a Střední odborné učiliště Pelhřimov	Střední odborné vzdělávání na středních odborných školách
	Domov Jeřábina Pelhřimov, příspěvková organizace	Sociální péče v zařízeních pro osoby s chronickým duševním onemocněním
	Domov pro seniory Pelhřimov, příspěvková organizace	Sociální péče v domovech pro seniory a osoby se zdravotním postižením



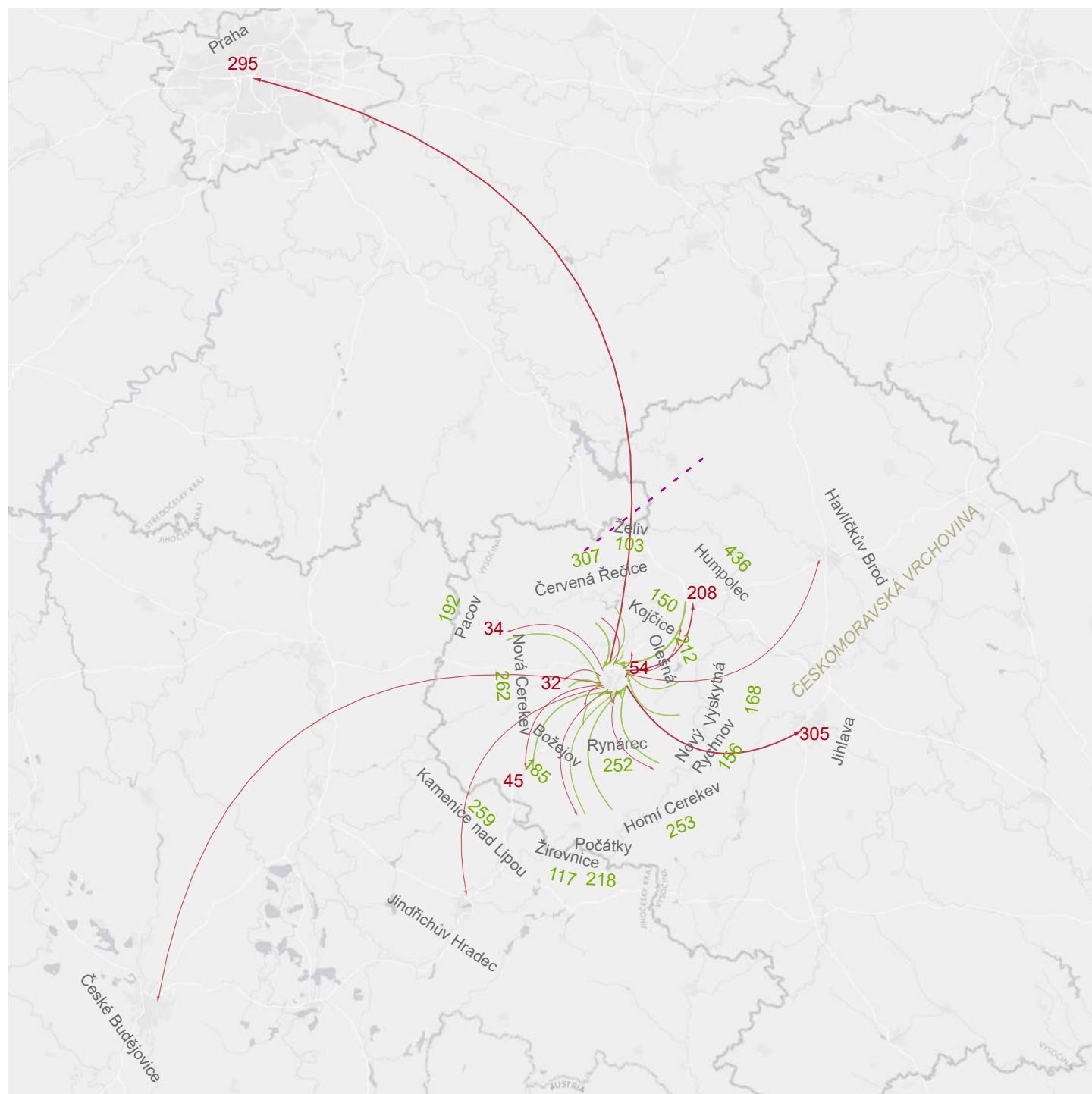
obr. 21. Počet dojíždějících do zaměstnání v Pelhřimově minimálně 5krát týdně, zdroj: Geoportál ČSÚ, 2024, zdroj dat: Veřejná databáze ČSÚ, 2024



obr. 22. Počet vyjíždějících z Pelhřimova za zaměstnáním minimálně 5krát týdně, zdroj: Geoportál ČSÚ, 2024, zdroj dat: Veřejná databáze ČSÚ, 2024

Dojížděky a vyjížděky

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



- dojížděkové proudy do Pelhřimova
- dojížděkové proudy ven z Pelhřimova

Realitní kontext – shrnutí

- Nové byty se v Pelhřimově staví převážně v rodinných domech na okrajích města a v místních částech. Výjimkou jsou rezidenční projekty Pod Hájkem a Pelhřimovské zahrady, kde dohromady vzniklo 176 bytů. Další velký rezidenční projekt – Zelený vrch Pelhřimov je aktuálně ve výstavbě. Vznikne zde cca 37 bytů v rodinných domech a 115 bytů v bytových domech a komerční zóna s deseti jednotkami k prodeji/pronájmu.

Nový rezidenční
development

- Ceny pozemků pro stavbu rodinného domu v Pelhřimově se pohybují kolem 3 850 Kč/m², v místních částech a okolních vesnicích kolem 650–2 300 Kč/m².

Pozemky pro stavbu
rodinných domů

- Ceny pozemků pro stavbu bytových domů se v referenčních městech pohybují kolem 9 020 Kč/m² (v Pelhřimově se aktuálně pozemky tohoto typu neprodávají).

Pozemky pro stavbu
bytových domů

- Ceny bytů v pelhřimovských novostavbách bytových domů se pohybují kolem 74 500–75 800 Kč/m², jejich velikosti jsou v rozmezí 103–131 m² s dispozicemi 1+kk až 4+kk. Ceny starších bytů se pohybují kolem 57 570 Kč/m².

Prodej bytů

- Měsíční nájem za byt v novostavbě v Pelhřimově se pohybují kolem 244 Kč/m² za měsíc. Pronájmy starších bytů jsou na tom víceméně podobně s průměrnou cenou 240 Kč/m². Rozdíl u nájemních bytů je zejména v jejich velikost – starší nájemné byty mají v průměru 40 m², výměra nájemních bytů v novostavbách se pohybuje kolem 70–74 m².

Pronájem bytů

- Průměrná prodejní cena kanceláří se pohybuje kolem 23 927 Kč/m². Na nájemním trhu komerčních nemovitostí jsou kancelářské a obchodní prostory i prostory vhodné pro gastro provoz. Prostory se nacházejí v samostatných administrativních objektech nebo jsou součástí objektů, ve kterých funguje i jiná funkce (zejména rezidenční). Většina z těchto objektů je starší a nezrekonstruovaná, komerční pronájmy v novostavbách jsou spíše výjimkou. Ceny se pohybují kolem 113 Kč/m² za měsíc.

Komerční nemovitosti

- Na lukrativních místech v centru města jsou na prodej nemovitosti, které mají obchodní prostory v parteru a byty nebo kanceláře v patře. Obchodní jednotky mají výlohy orientovány do významných a frekventovaných veřejných prostranství. Ceny těchto objektů se pohybují kolem 36 600 Kč/m² (včetně pozemků).

- Na Pelhřimovsku jsou subjekty zabývající se developmem – KAVA project a.s. a firmy skupiny CONTEG Group a.s.,

kteřé realizovaly rezidenční projekty Livewell a Pelhřimovské zahrady. Developerem další významní zástavby v Pelhřimově, rezidence Pod Hájkem, byla společnost Agrostroj Pelhřimov a.s.

Subjekty zabývající se developmentem

- Bytová koncepce Pelhřimova z roku 2023 eviduje 548 jednotek. Výše nájemného v městských bytech aktuálně činí 100 Kč/m². Dle znaleckého posudku z března 2023 by se výše nájmu měla pohybovat v rozmezí 115–255 Kč/m².

Městská bytová politika

- Město vlastní dohromady 85 nebytových prostor. Mezi ně patří obchodní, kancelářské prostory, objekty divadla, kina, galerie, muzea, kulturního domu, organizací sociálních služeb (domov seniorů, charita, psychologická pedagogická poradna), skladové prostory i garáže. 11 z těchto prostor je momentálně volných.

Nebytové prostory města

- Měsíční nájem za prostory města pro organizace sociálních služeb se pohybuje kolem 25 Kč/m², organizace nabízející volnočasové a vzdělávací aktivity pro děti a mládež platí městu symbolický nájem 1 Kč/měsíc. Naproti tomu za obchodní prostory na Masarykovém náměstí (vstup z náměstí + výloha) platí komerční subjekty průměrně 180 Kč/m², kanceláře v patře na náměstí pronajímá město průměrně za 108 Kč/m². U prostorů v parterech v širším centru (přístupné z ulice + výloha) to je 82 Kč/m², měsíční nájem kancelářských prostorů v patrech v širším centru je průměrně 48 Kč/m². Garáže město pronajímá průměrně za 53 Kč/m² za měsíc.

- Město Pelhřimov skrze bytové i nebytové prostory ve svém vlastnictví realizuje své politiky – podpora subjektů, které jsou ve městě potřebné a nemají na komerční nájem.

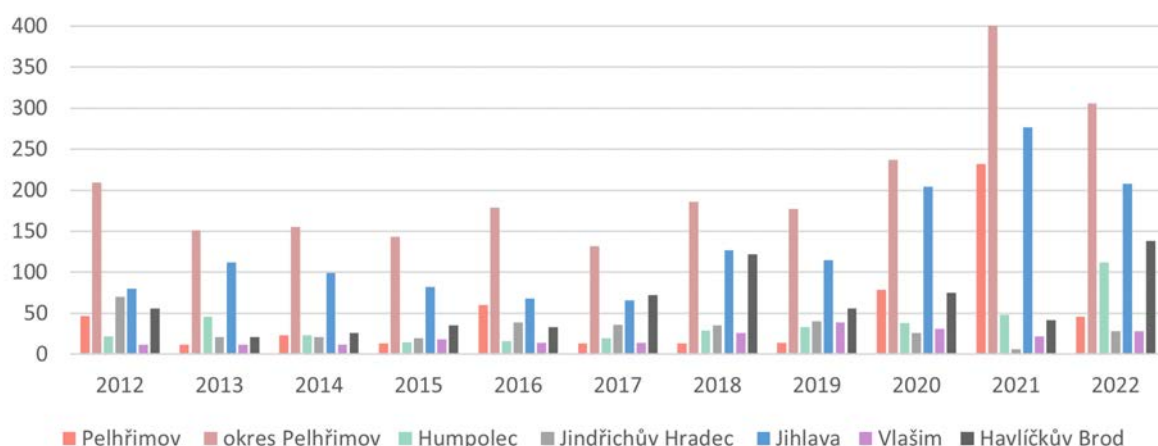
	Byty – nové [Kč/m ²]	Byty – starší [Kč/m ²]	Rodinné domy (včetně pozemku) [Kč/m ²]	Pozemky pro stavbu RD [Kč/m ²]	Pozemky pro stavbu BD [Kč/m ²]	Pozemky pro stavbu komerce [Kč/m ²]	Komerční jednotky [Kč/m ²]
Prodej	75.186 Kč	50.574 Kč	35.659 Kč	3.850 Kč	9.020 Kč	2.980 Kč	23.927 Kč
Pronájem (soukromý vlastník)	244 Kč	240 Kč	–	–	–	–	113 Kč
Pronájem (město)	–	100 Kč	–	–	–	–	180 Kč (náměstí parter) 108 Kč (náměstí kancelář) 82 Kč (širší centrum parter) 48 Kč (širší centrum kancelář) 53 Kč (garáž)

Analýza bytového trhu

Vývoj počtu bytů

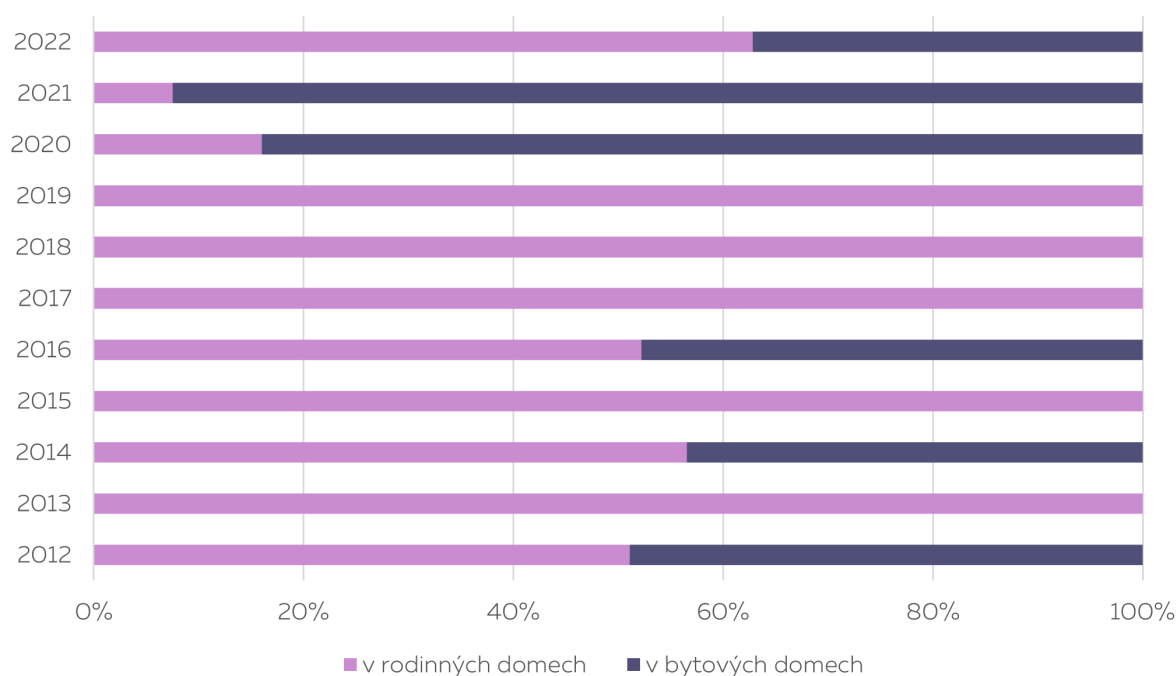
V Pelhřimově sledujeme relativně vyrovnaný počet dokončených bytů, kromě let 2016, 2020, 2022 a zejména 2021, kdy bylo ve městě dokončeno až 232 bytů. Většina z toho (209) byla v bytových domech. Jde zejména o nájemné byty, které společnost Agrostroj Pelhřimov, a.s. postavila pro své zaměstnance v bytovém komplexu Pod Hájkem. V sledovaném období převažuje výstavba bytů v rodinných domech. Ve srovnání s referenčními městy je výstavba v Pelhřimově kromě výše zmíněných let slabší, dokonce i ve srovnání s menším Humpolcem.

Vývoj počtu dokončených bytů v Pelhřimově a referenčních městách mezi lety 2012–2022



graf 04. Vývoj míry nezaměstnanosti ve městě Pelhřimov, okrese Pelhřimov, Kraji Vysočina, České republice a referenčních městech za období 2014–2023, zdroj dat: Veřejná databáze Vývoj počtu dokončených bytů v Pelhřimově a referenčních městách mezi lety 2012–2022, zdroj dat: Veřejná databáze ČSÚ, 2024

Poměr dokončených bytů v rodinných a bytových domech Pelhřimově mezi lety 2012–2022

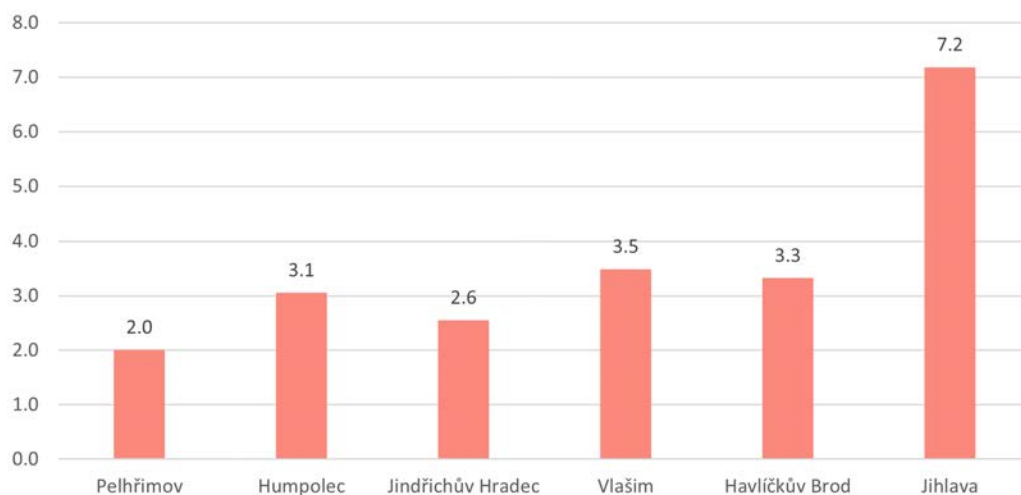


graf 05. Poměr dokončených bytů v rodinných a bytových domech Pelhřimově mezi lety 2012–2022, zdroj dat: Veřejná databáze ČSÚ, 2024

Prodej bytů

Z dlouhodobého hlediska mají ceny bytů prodaných v Pelhřimově spíše růstovou tendenci. Ceny téměř souvisle rostly od druhého kvartálu roku 2021 do poloviny roku 2022, co mohlo být způsobeno dokončením nových rezidenčních projektů, kde se byty prodávaly draž než starší nemovitosti. Nejvyššího bodu dosáhly v srpnu 2022, kdy se cena za m² pohybovala kolem 63 666 Kč. Za poslední rok bylo maximum dosaženo v říjnu 2023, kdy byla průměrná cena 62 333 Kč/m².

Počet transakcí na 1000 obyvatel při prodeji bytů
v Pelhřimově a referenčních městech v období březen 2023 –
únor 2024



graf 06. Počet transakcí (reálné prodeje), zdroj dat: Seznam.cz, 2024

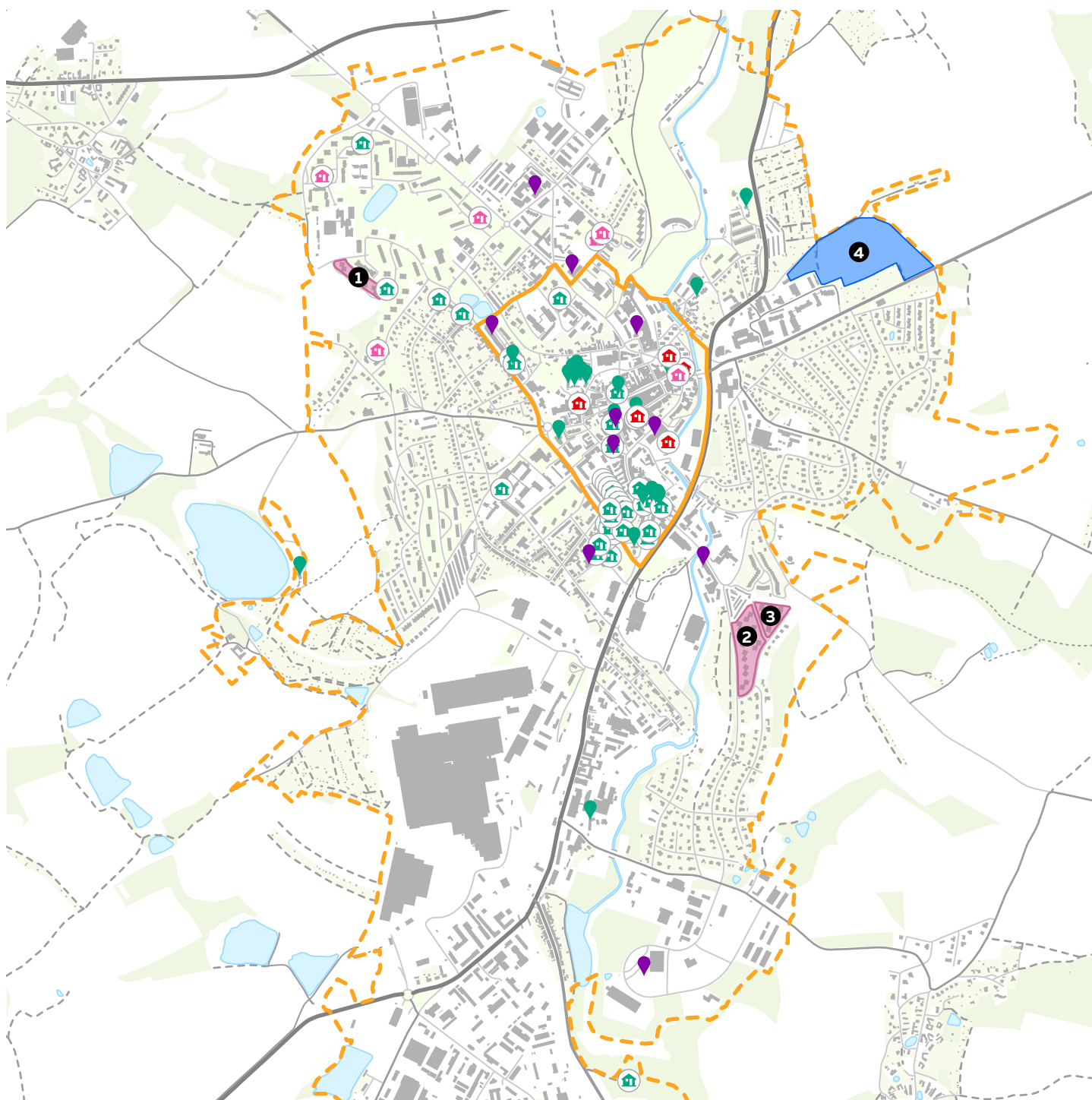
Průměrná cena za m² u bytů, které se prodali
v Pelhřimově a referenčních městech v období březen 2023 –
únor 2024



graf 07. Průměrná reálná prodejní cena bytu, zdroj dat: Seznam.cz, 2024

Realitní kontext

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



- řešené území M
- řešené území M+
- městské byty
- městské nebytové prostory
- byty na prodej*
- domy na prodej*
- komerční prostory na pronájem*
- nový rezidenční projekt – dokončený
- nový rezidenční projekt – ve výstavbě

1. Livewell (dokončení 2021/2022)
2. Pod Hájkem (dokončení 2021)
3. Pelhřimovské zahrady (dokončení 2022)
4. Zelený vrch (plánované dokončení 2024)

*Nemovitosti na prodej a pronájem, které byly inzerovány na portálu sreality.cz k dubnu 2024.



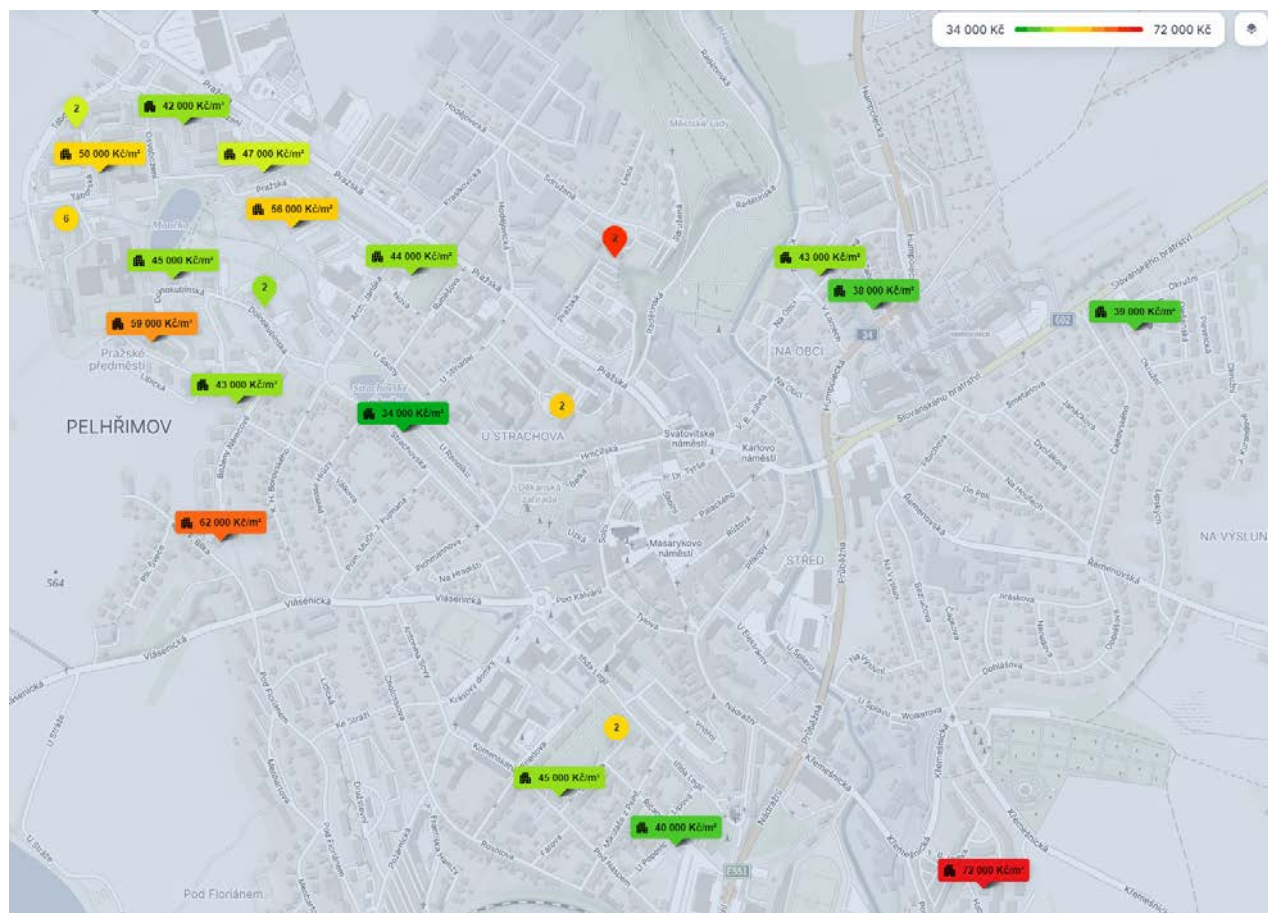
Pelhřimov

Cenový trend

3 m 6 m 1 rok 2 roky 3 roky



graf 08. Cenový trend prodeje bytů v Pelhřimově za poslední tři roky, zdroj: Sreality, 2024

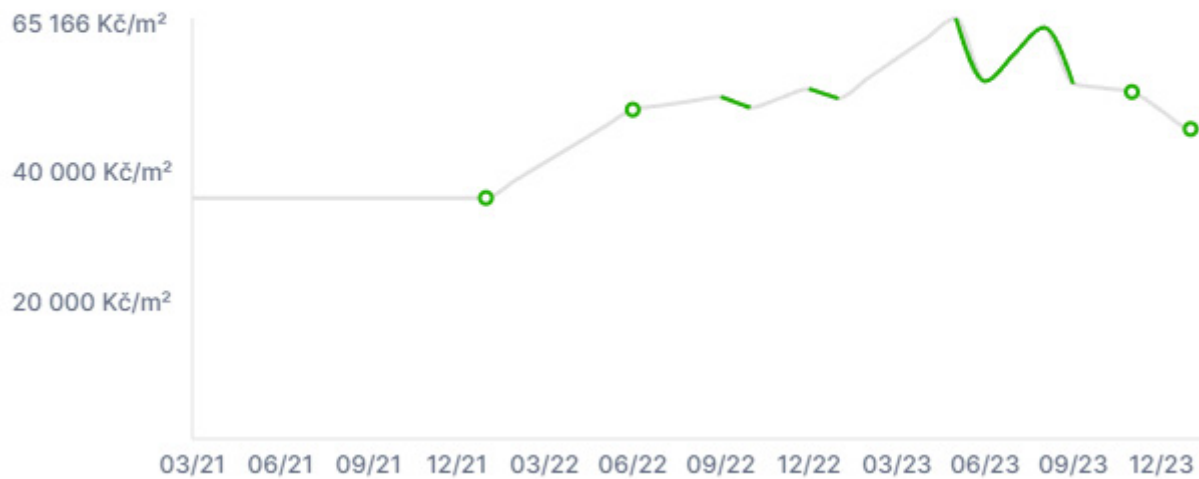


graf 09. Reálné prodejní ceny bytů v Pelhřimově za období posledního roku (březen 2023 – únor 2024), zdroj: Sreality, 2024

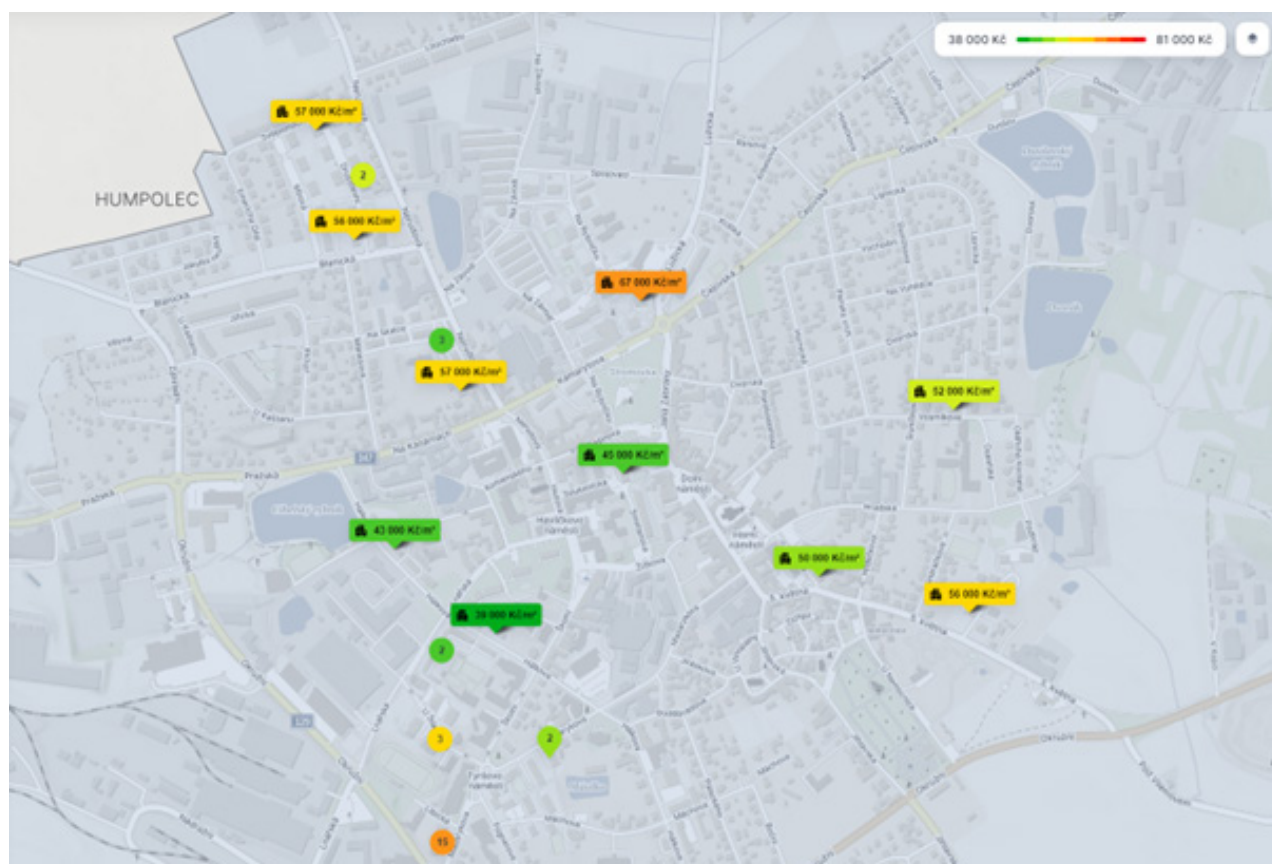
Humpolec

Cenový trend

3 m 6 m 1 rok 2 roky 3 roky



graf 10. Cenový trend prodeje bytů v Humpolci za poslední tři roky, zdroj: Sreality, 2024



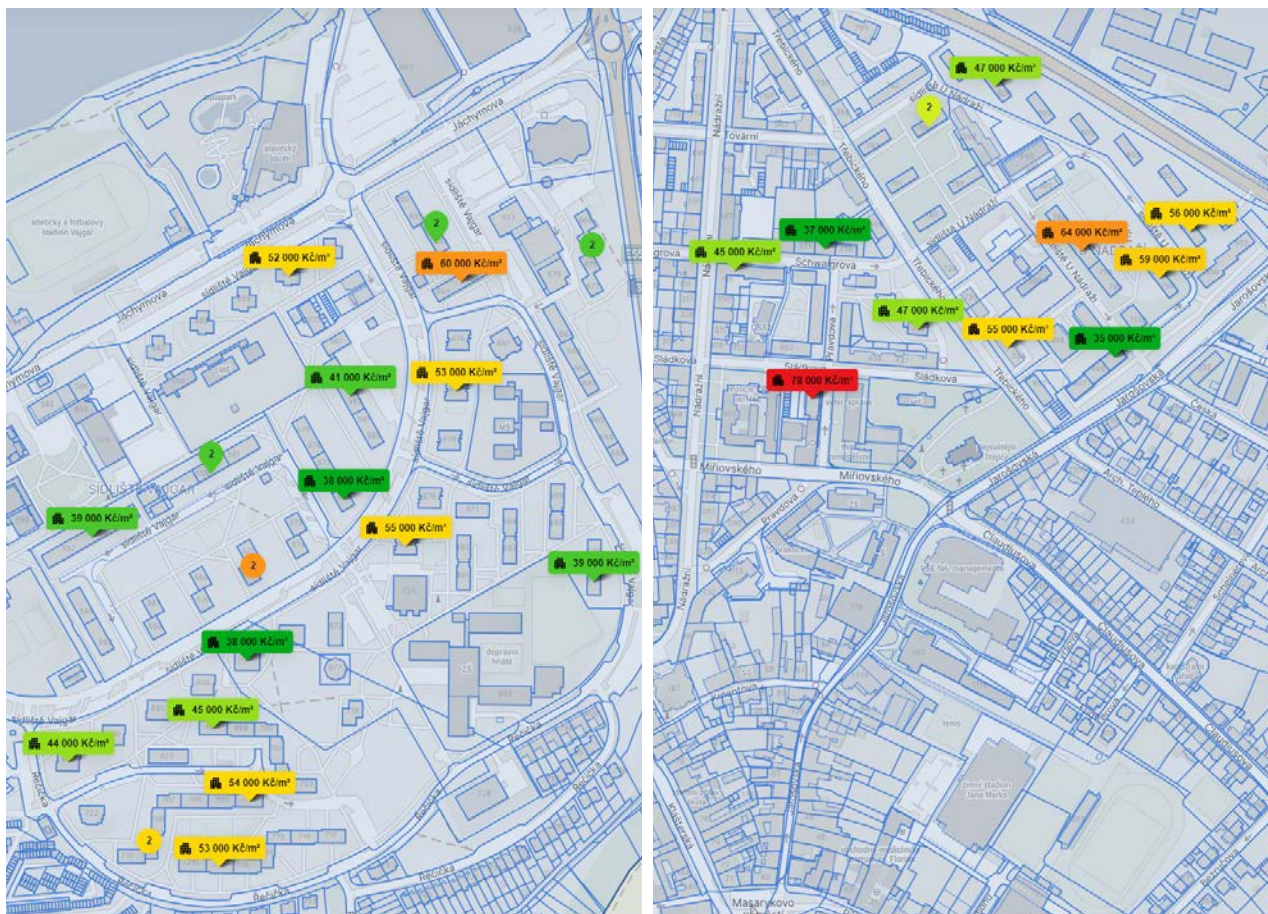
graf 11. Reálné prodejní ceny bytů v Humpolci za období posledního roku (březen 2023 – únor 2024), zdroj: Sreality, 2024

Cenový trend

3 m 6 m 1 rok 2 roky 3 roky



graf 12. Cenový trend prodeje bytů v Jindřichově Hradci za poslední tři roky, zdroj: Sreality, 2024



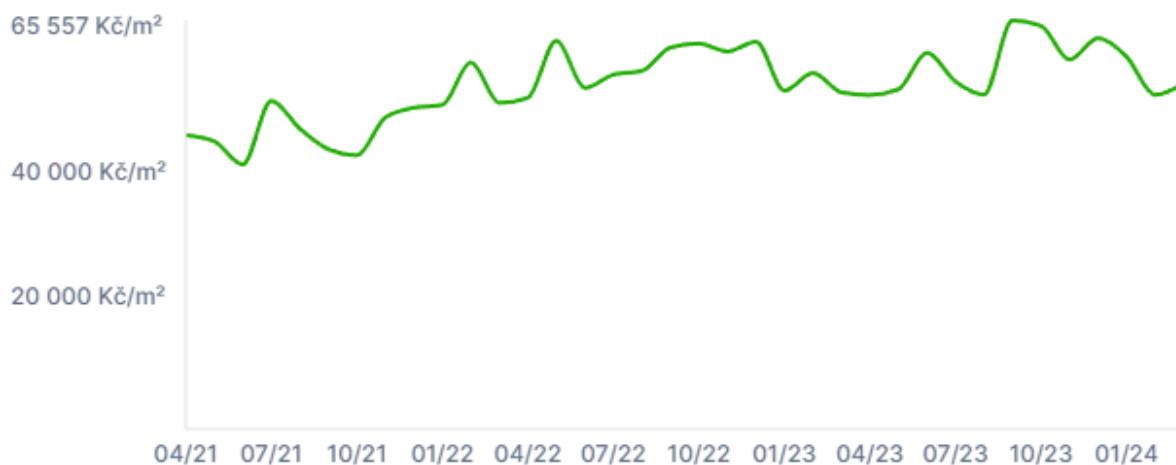
graf 13. Reálné prodejní ceny bytů v Jindřichově Hradci za období posledního roku (březen 2023 – únor 2024), zdroj: Sreality, 2024

Jihlava

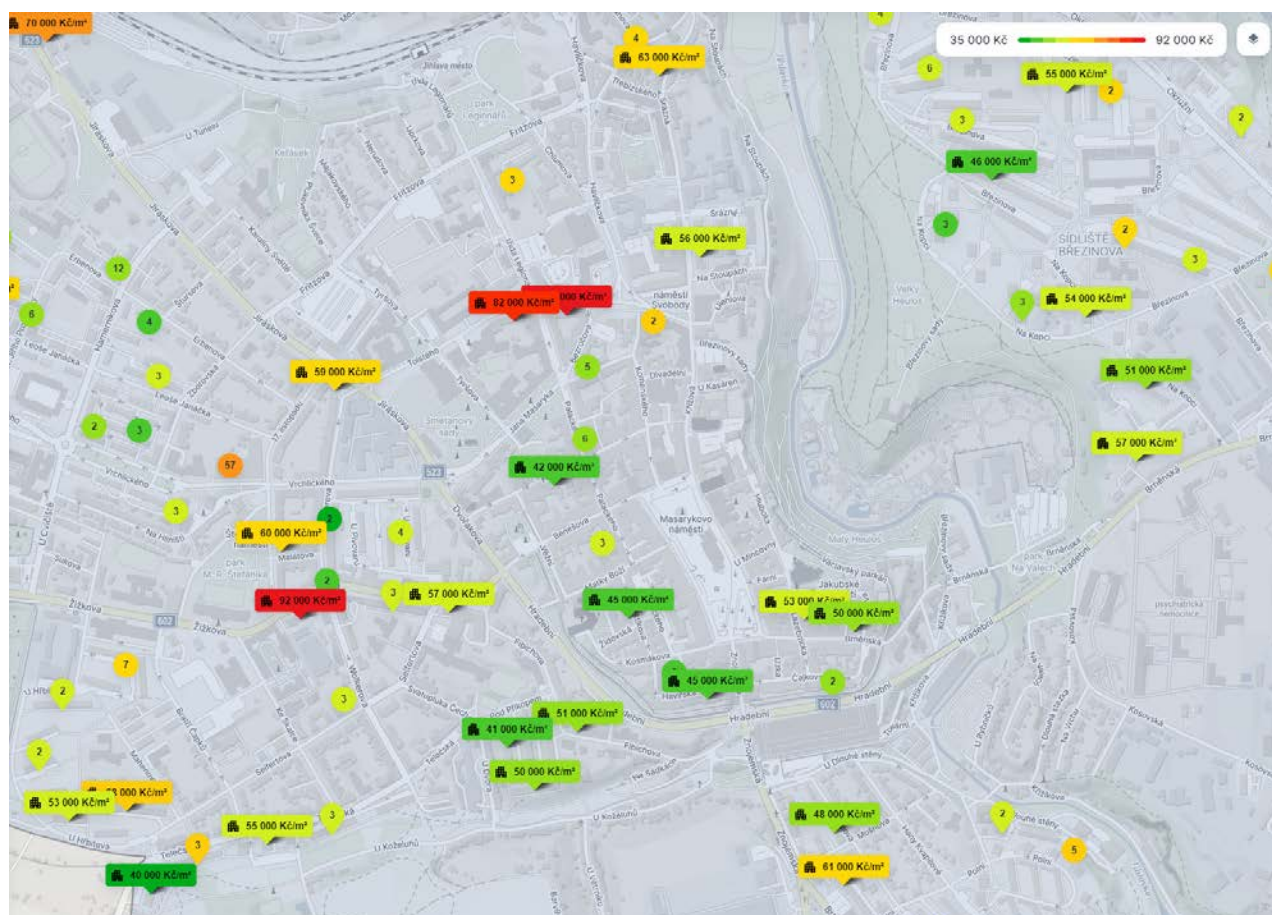
Cenový trend



3 m 6 m 1 rok 2 roky 3 roky



graf 16. Cenový trend prodeje bytů v Jihlavě za poslední tři roky, zdroj: Sreality, 2024

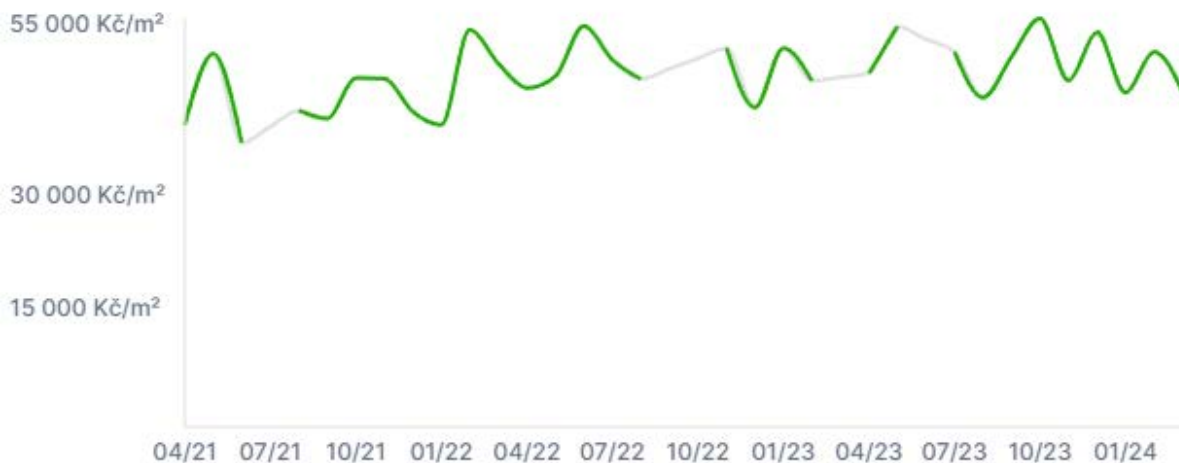


graf 15. Reálné prodejní ceny bytů v Jihlavě za období posledního roku (březen 2023 – únor 2024), zdroj: Sreality, 2024

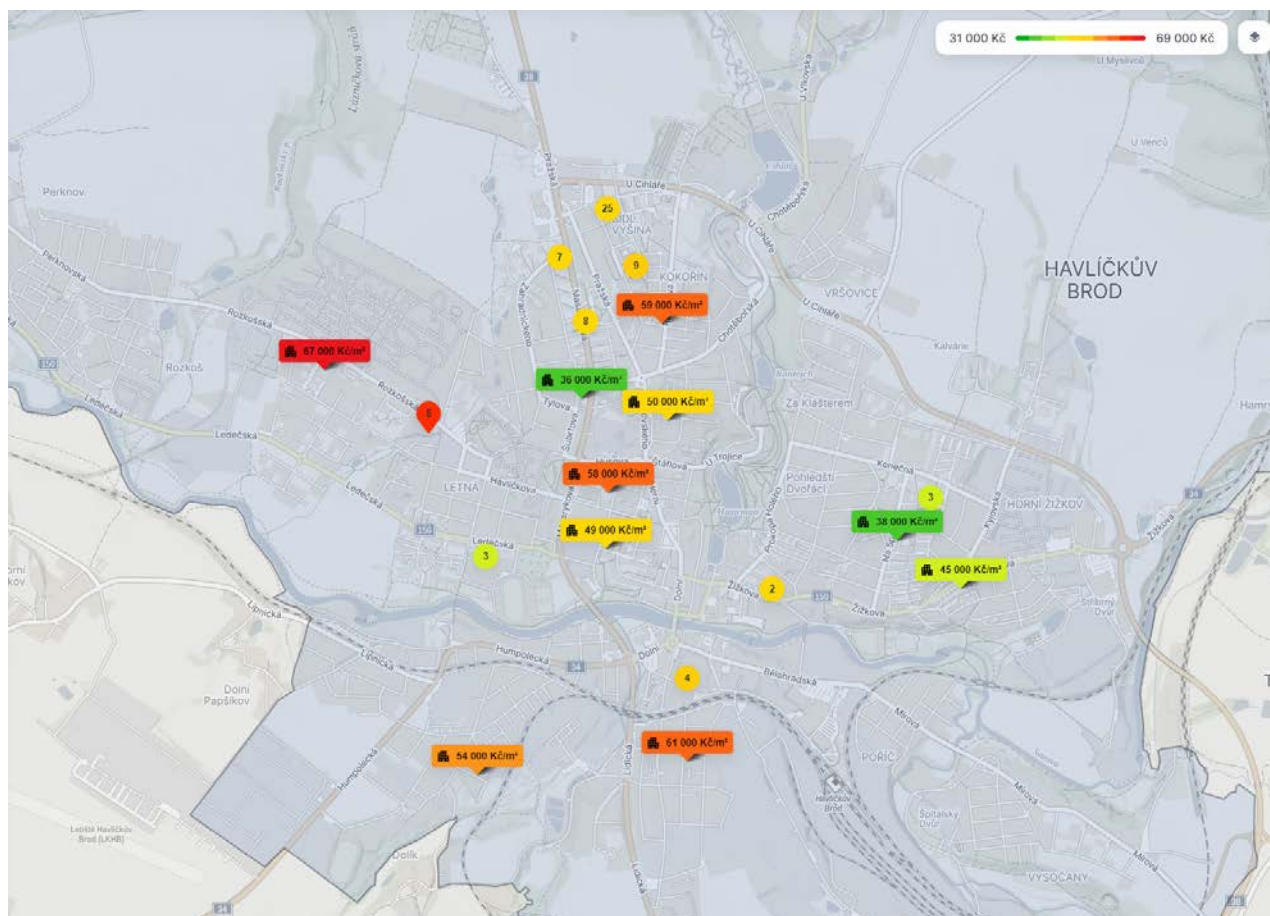
Havlíčkův Brod

Cenový trend

3 m 6 m 1 rok 2 roky 3 roky



graf 18. Cenový trend prodeje bytů v Havlíčkově Brodě za poslední tři roky, zdroj: Sreality, 2024



graf 19. Reálné prodejní ceny bytů v Havlíčkově Brodě za období posledního roku (březen 2023 – únor 2024), zdroj: Sreality, 2024

Vlašim

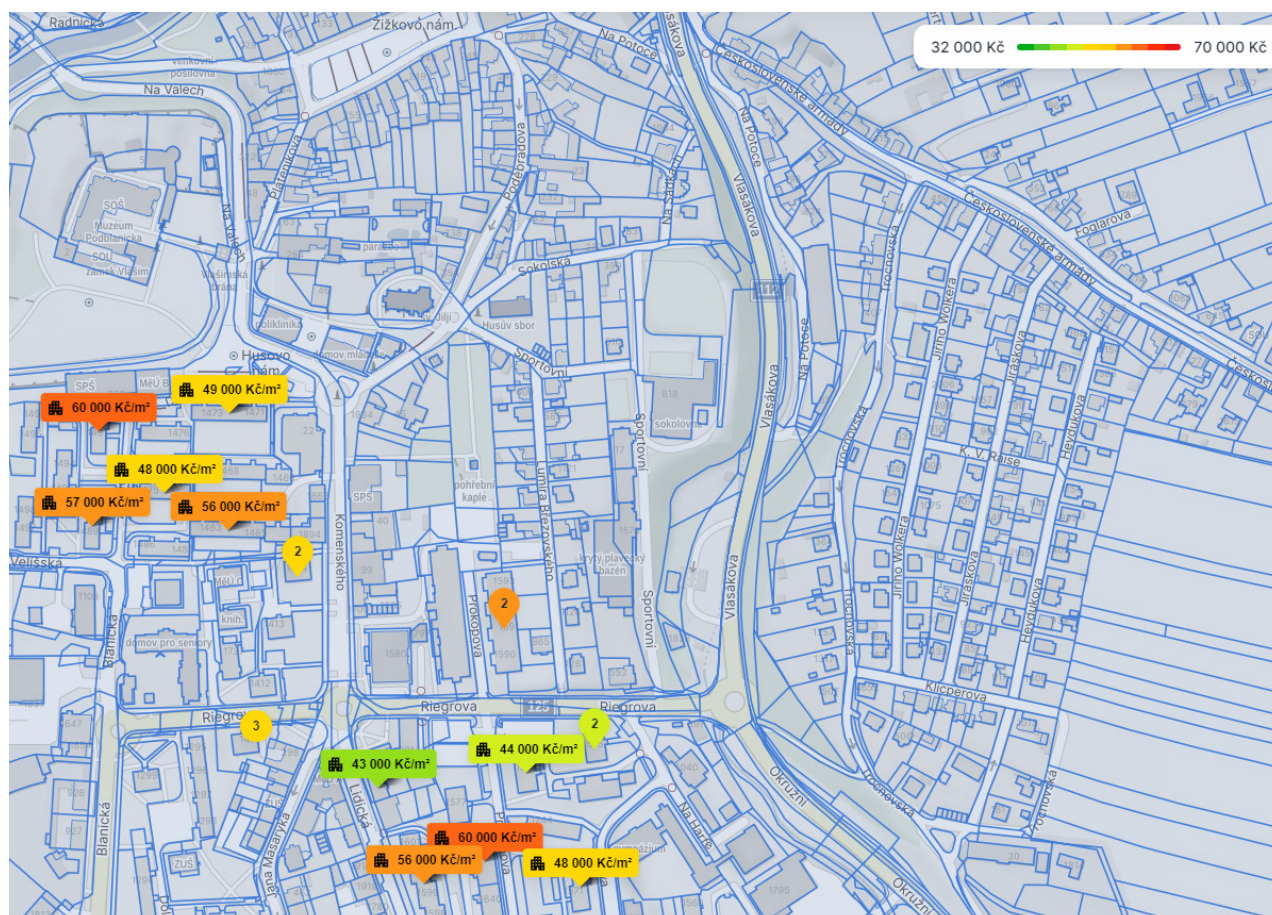
Cenový trend



3 m 6 m 1 rok 2 roky 3 roky



graf 20. Cenový trend prodeje bytů ve Vlašimi za poslední tři roky, zdroj: Sreality, 2024



graf 21. Reálné prodejní ceny bytů ve Vlašimi za období posledního roku (březen 2023 – únor 2024), zdroj: Sreality, 2024

Nová výstavba v Pelhřimově

Rezidence pod Hájkem

Projekt zahrnuje 96 nájemních bytů, které vystavěla společnost Agrostroj, a.s. pro sv. zaměstnance. Dle Pelhřimovského deníku do stavby bytů Agrostroj celkem investoval 920 milionů Kč. Byty mají užitnou plochou 95 m² a jsou v osmi domech. Jde o třípokojové byty se jednou až dvěma terasami a garážovým stáním. Projekt je již dokončen a obydlen.



obr. 23. Fotografie bytových domů z rezidence pod Hájkem, zdroj: ea architekti, 2024



obr. 25. Fotografie bytových domů z rezidence pod Hájkem, zdroj: ea architekti, 2024



obr. 24. Situační výkres rezidence pod Hájkem, zdroj: ea architekti, 2024

Pelhřimovské zahrady

Projekt pěti bytových domů se nachází v pelhřimovské lokalitě Polní dvůr zastavěné převážně rodinnými domy v sousedství bytového projektu Pod Hájkem. Jde o pětipodlažní objekty, s garážemi v přízemí a také podzemními parkovacími stání. Dohromady projekt vytvořil 80 bytů. Projekt je koncipován jako tzv. „gated community“, kdy je celý areál uzavřen a dovnitř se dostanou jenom lidé, co v něm bydlí. Čtyři z domů mají již všechny byty vyprodány, v pátém objektu jsou nájemní byty. Byty jsou v rozmezí 2+kk, 2+1 a 3+kk. Byty v posledních patrech mají střešní terasy, většina ostatních bytů má balkony. Cena za pronájem bytu 3+kk s výměrou 70 m² se pohybuje kolem 17 070 Kč/měsíc a s výměrou 74 m² 17 660 Kč/měsíc. V přepočtu na cenu měsíčního nájmu za m² jde o částku cca 244 Kč/m².



obr. 26. Vizualizace projektu Pelhřimovské zahrady, zdroj: Pelhřimovské zahrady, 2024



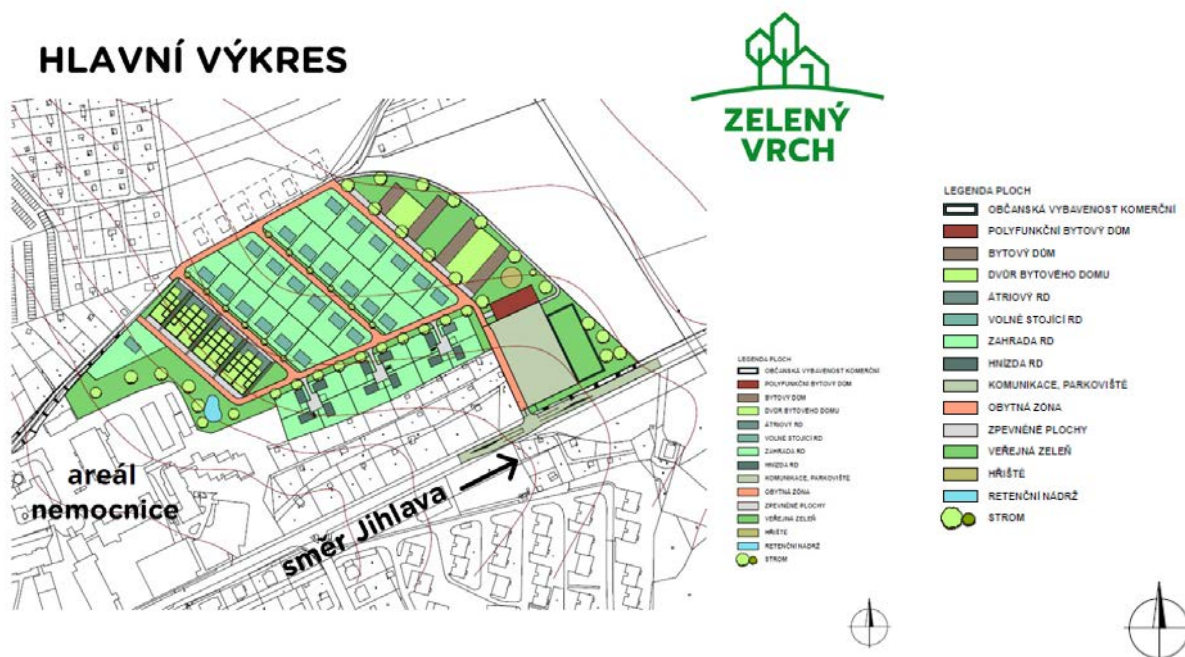
obr. 27. Pohled na bytový dům z projektu Pelhřimovské zahrady, zdroj: Pelhřimovské zahrady, 2024

Zelený vrch

Projekt Zelený vrch za areálem nemocnice na severovýchodním okraji města, při silnici II/602 (Slovanského bratrství) – směr na krajské město Jihlava je aktuálně ve výstavbě. Projekt plánuje výstavbu terasových i běžných bytových domů, rodinných domů individuálních, rodinných domů v tzv. „hnízdech“ (pozemky se společným prostranstvím) a komerční zóny.

Nabízené pozemky pro stavbu rodinných domů (celkem 27 pozemků) jsou o výměře 562–911 m², průměrná výměra pozemku je 811 m². Většina z těchto pozemků je již rezervována, zbylé dva pozemky se prodávají za 3 850 Kč/ m².

HLAVNÍ VÝKRES



obr. 28. Situace projektu Zelený vrch, zdroj: Zelený vrch Pelhřimov, 2024



obr. 29. Situace komerční zóny v projektu Zelený vrch, zdroj: Zelený vrch Pelhřimov, 2024

Tzv. „hnízda“ jsou v lokalitě navrhována tři a v každém jsou k dispozici čtyři stavební pozemky (ev. tři, kdy jsou pak pozemky větší). Tyto domy mají společný dvůr (pozemek se prodává s podílem na toto prostranství), který realizuje investor projektu. Na tyto pozemky jsou stanoveny regulativy, aby byl zachován jednotný vzhled lokality. Velikost pozemků pro jeden RD v této lokalitě se pohybuje mezi 579–776 m², průměrná velikost je 665 m². Cena je 3 850 Kč/ m², včetně studie rodinného domu.

V terasových domech je 28 bytů o velikosti 3+kk a 4+kk. Předpokládané dokončení je v roce 2026. Výměry bytů se pohybují mezi 103–131 m². Cena bytů je v rozmezí 7 725 650 Kč – 9 985 134 Kč, což je 74 500–75 800 Kč/m². 7 bytů je již rezervovaných. Ke každému bytu je možné dokoupit parkovací stání, jehož cena je 95 000 Kč.

V bytových domech je dohromady 87 bytů různých velikostí od 1+kk až po 4+kk (35 m² až 100 m²). Ceny bytů nebyly zveřejněny.

V komerční zóně je navržen jednopodlažní objekt s půdorysnou stopou písmena L, nároží je architektonicky akcentováno a má 2 podlaží. V objektu je navržených 12 jednotek o výměře 120–198 m², je možné tyto jednotky spojit dle potřeb nájemce. Každá jednotka má přístup z parkoviště a své sociální zařízení a malý sklad. Světlá výška přízemních jednotek má 3 m, u jednotek v patře to je 7,4 m. Nezamyšlejí se zde prodejny s velkoobrátkovým či objemově náročným zbožím.



obr. 31. Vizualizace rodinných domů, tzv. „hnízda“ v projektu Zelený vrch, zdroj: Zelený vrch Pelhřimov, 2024



obr. 30. Vizualizace bytových domů v rezidenčním projektu Zelený vrch, zdroj: Zelený vrch Pelhřimov, 2024



obr. 33. Vizualizace terasových rodinných domů Zelený vrch, zdroj: Zelený vrch Pelhřimov, 2024



obr. 32. Vizualizace komerční zóny Zelený vrch, zdroj: Zelený vrch Pelhřimov, 2024

Realitní trh v okolí řešeného území S+

Prodej domů a bytů

Aktuálně je inzerován k prodeji rodinný dům v ulici Solní č. p. 857. Jde o historický objekt, jehož první patro bylo vystavěno v 15. století, druhé patro v 17. století, objekt je po celkové rekonstrukci. Jsou zde dva byty 1+1 v přízemí a obytný prostor o výměře 168 m² v patře. Plocha pozemku je 513 m², plocha zahrady je 165 m² a užitná plocha 258 m². Energetická třída je G – mimořádně ne hospodárná. Dům je inzerován za 8 755 000 Kč (**17 066 Kč/m²** včetně zahrady). Objekt je inzerován min. od 9. 3. 2024 (poslední aktualizace inzerátu na portálu sreality.cz).

Na křižovatce Karlova náměstí a ulici Příkopy se prodává rodinný dům o výměře užitné plochy 478 m² a pozemku 676 m². V přízemí je jednotka o výměře 174 m² vhodná k obchodním účelům, v první patře je obchodní prostor / kancelář o výměře 117 m² a bytová jednotka 2+kk o výměře 43 m². V podkrovní části je možné vybudovat další 3 bytové jednotky. Energetická třída je D – méně úsporná. Inzerovaná cena je 17 990 000 Kč (**15 589 Kč/m²** včetně zahrady). Objekt je inzerován min. od 29. 2. 2024 (poslední aktualizace inzerátu na portálu sreality.cz).

Na Masarykovým náměstí (č. p. 32) je k prodeji dům s užitnou plochou 490 m² a pozemkem o výměře 448 m². V třípodlažním objektu je 7 bytových jednotek od 1+1 po 3+kk a v přízemí je obchod (50 m²) se vstupem z náměstí a skladem (65 m²). Energetická třída je G – mimořádně ne hospodárná. Inzerovaná cena je 17 350 000 Kč (**18 496 Kč/m²** včetně zahrady). Objekt je inzerován min. od 4. 3. 2024 (poslední aktualizace inzerátu na portálu sreality.cz).

V ulici U elektrárny (za obchodním domem Příkopy 1889) se prodává rodinný dům na pozemku o výměře 1 452 m² a s užitnou plochou 182 m². Jde o částečně zrekonstruovaný dům 7+kk s garáží. Energetická třída je G – mimořádně ne hospodárná. Inzerovaná cena je 8 900 000 Kč (**5 446 Kč/m²** včetně zahrady). Objekt je inzerován min. od 20. 3. 2024 (poslední aktualizace inzerátu na portálu sreality.cz).

V ulici Příkopy se prodává byt 2+kk o výměře 58 m². Nabídková cena je 3 850 000 Kč (**66 379 Kč/m²**). Měsíční poplatky jsou cca 4 410 Kč (třída C – úsporná). Byt je inzerován min. od 7. 3. 2024 (poslední aktualizace inzerátu na portálu sreality.cz).



obr. 34. Rodinný dům na prodej v ulici Solní,
zdroj: Sreality, 2024



obr. 37. Dům na Karlovém náměstí na prodej,
zdroj: Sreality, 2024



obr. 35. Dům na Masarykovém náměstí na prodej,
zdroj: Sreality, 2024



obr. 36. Rodinný dům v ulici U elektrárny na prodej,
zdroj: Sreality, 2024



obr. 38. Dům v ulici Příkopy, ve kterém se nachází byt 2+kk na prodej, zdroj: Sreality, 2024



obr. 39. Byt 2+kk v ulici Příkopy na prodej, zdroj: Sreality, 2024

Pronájem domů a bytů

V Pelhřimově se aktuálně nabízí minimálně 15 bytů k pronájmu (dle serveru Sreality). Na nájemním trhu jsou k dispozici zejména menší byty 1kk, 1+1, 2+kk o průměrné výměře 36 m². výjimkou je byt 3+1 o výměře 91 m². Průměrná cena za m²/měsíc je 239 Kč. Průměrná měsíční cena za energie a služby je cca 3 500 Kč. Minimálně dva z inzerovaných bytů jsou nabízeny jako vhodné pro agenturní zaměstnance, jejich dispoziční řešení neodpovídá standardům pro rodinné bydlení.

V ulici Tylova se nabízí k pronájmu byt v 3. patře zděného domu byt 1+1 o výměře 70 m². Výška měsíčního nájmu je 8 500 Kč (121 Kč/m²). Měsíčné poplatky za energie jsou cca 2 500 Kč (třída C – úsporná). Byt je inzerován min. od 26. 2. 2024 (poslední aktualizace inzerátu na portálu sreality.cz).

Na třídě Legií se nabízí k pronájmu byt ve 2. NP 3+1 o velikosti 91 m². Měsíční cena pronájmu je 13 500 Kč (148 Kč/m²). Náklady na energie jsou cca 4 000–4 500 Kč / měsíc (třída G – mimořádně ne hospodárná). Byt je inzerován min. od 6. 3. 2024 (poslední aktualizace inzerátu na portálu sreality.cz).

V ulici Slovanského bratrství v objektu bývalého hotelu Rekrea, jsou nabízeny k pronájmu byty různých velikostí od 19 m² až po 43 m². Cena se pohybuje kolem 132–252 Kč/m² (pro účely tohoto výpočtu nebyli do výměry započteny balkony a anglické dvorky). Cena energií a poplatků je 3 290–3 690 Kč/m² (energetická třída B – velmi úsporná). Součástí objektu je prádelna a kolárna. Za parkování na oploceném pozemku se platí 300 Kč/měsíc.



obr. 40. Dům v ulici Tylova, ve kterém se nachází byt 1+1 k pronájmu, zdroj: Sreality, 2024



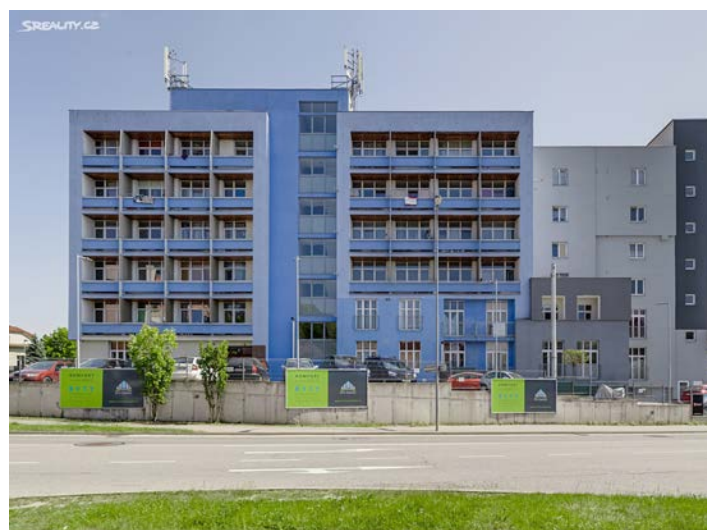
obr. 43. Byt 1+1 na pronájem v ulici Tylova, zdroj: Sreality, 2024



obr. 41. Objekt na třídě Legií, ve kterém se nabízí byt 3+1 k pronájmu, zdroj: Sreality, 2024



obr. 42. Fotografie interiéru byt 3+1 na třídě Legií, který je nabízen k pronájmu, zdroj: Sreality, 2024



obr. 44. Objekt v ulici Slovanského bratrství, ve kterém se nacházejí nájemní byty, zdroj: Sreality, 2024



obr. 45. Ukázka bytu k pronájmu v ulici Slovanského bratrství, zdroj: Sreality, 2024

Prodej komerčních prostorů

Na ulici Pražská na severním okraji města se prodává kancelář o výměře 57 m². Jedná se o prodej souboru dvou kanceláří – nebytových prostor (cca 16,11 m²) se sociálním zařízením, kuchyňkou a samostatným vchodem v 1. PP. Prostor se nachází v prvním podzemním podlaží s okny a je možné propojit s navazujícím souborem dalších tří kanceláří – prostor cca 16,11 m² taktéž se sociálním zázemím a kuchyňkou. Cena je 1 363 843 Kč (23 927 Kč za m²).

Další komerční prostory jsou k prodeji v rámci výše zmíněných objektů na Masarykovým náměstí 32 a Karlovým náměstí.



obr. 46. Fotografie kanceláře k prodeji, ulice Pražská, zdroj: Sreality, 2024



obr. 47. Obchodní prostory v parteru objektu k pronájmu na Masarykovým náměstí, zdroj: Sreality, 2024



obr. 48. Komerční prostory k pronájmu na Karlovým náměstí, zdroj: Sreality, 2024



obr. 49. Komerční prostory k pronájmu na Svatovítském náměstí, zdroj: Sreality, 2024

Pronájem komerčních prostorů

V Pelhřimově jsou aktuálně inzerovány k pronájmu komerční prostory obchodní, kancelářské i skladovací. Pro účely zpracování studie využitelnosti OD Vysočina jsou součástí této analýzy jenom prostory obchodní a kancelářské.

Na Masarykovým náměstí č. p. 18 se inzeruje prostor k pronájmu o velikosti 470 m². Cena měsíčního nájmu je 47 940 Kč (102 Kč/m²). Na stejné adrese je k pronájmu i plocha o velikosti 1 000 m² za 70 000 Kč/měsíc (70 Kč/m²). V obou případech jde o obchodní prostory v parteru objektu přístupné přímo z náměstí s výlohou do náměstí. Ve stejném objektu se pronajímají i kanceláře / obchodní prostor v patře o výměře 99 m² za 7 000 Kč/měsíc (71 Kč/m²).

Na Karlovým náměstí je inzerován k pronájmu prostor o velikosti 292 m² (174 m² v přízemí a 118 m² v prvním patře) za 17 417 Kč/měsíc (59 Kč/m²). Prostory v přízemí jsou vhodné pro gastro provoz, prostory v patře mohou být propojeny s přízemím nebo fungovat samostatně.

V objektu Příkopy 1889 jsou inzerovány k pronájmu prostory kanceláří o výměrách 14 m² (150 Kč/ m²), 17 m² (100 Kč/ m²) a 41 m² (83 Kč/m²). K prostorům je možné pronajmout si i parkovací stání.

Na Svatovítském náměstí jsou k pronájmu prostory o výměře 175 m² za 13 125 Kč/měsíc (75 Kč/ m²). Jde o tři prostory 46, 50 a 79 m², které je možné pronajmout spolu i samostatně.

V ulici Tylova je inzerován k pronájmu zařízený prostor pro kancelář o výměře 22 m² za 4 000 Kč/měsíc (182 Kč/m²).



obr. 50. Kancelář k pronájmu v Tylové ulici, zdroj: Reality idnes, 2024



obr. 51. Kancelář k pronájmu v objektu Příkopy 1889, zdroj: Reality idnes, 2024

Prodej stavebních pozemků v Pelhřimově a referenčních městech

V Pelhřimově se pozemky na stavbu rodinného domu prodávají zejména v městských částech a okolních obcích, proto byly v analýze zkoumány ceny stavebních pozemků i v referenčních městech. Ceny jsou shrnuty v následující tabulce.

Ceny pozemků pro stavbu bytových domů se v referenčních městech pohybují kolem 9 020 Kč/m² (v Pelhřimově se aktuálně pozemky tohoto typu neprodávají).

tab. 05. Ceny prodeje stavebních pozemků v Pelhřimově a referenčních městech, zdroj: Sreality.cz, 2024

Výměra m ²	Cena	Cena / m ²	Vhodný pro výstavbu	Lokalita
2300	3 499 000,00 Kč	1 521,30 Kč	RD	Bábovice
1043	1 700 000,00 Kč	1 629,91 Kč	RD	Červená Rečice
3314	184 883,00 Kč	55,79 Kč	komerční	Havlíčkův Brod
1125	5 800 000,00 Kč	5 155,56 Kč	komerční	Humpolec
427	1 100 000,00 Kč	2 576,11 Kč	RD	Chvojnov
505	2 100 000,00 Kč	4 158,42 Kč	komerční, průmysl	Jihlava
601	2 974 950,00 Kč	4 950,00 Kč	RD	Jihlava
1024	14 900 000,00 Kč	14 550,78 Kč	BD, polyfunkce	Jihlava
2981	12 500 000,00 Kč	4 193,22 Kč	viladomy	Jihlava
1173	2 990 000,00 Kč	2 549,02 Kč	komerční, skladování, OV	Jindřichův Hradec
10000	34 900 000,00 Kč	3 490,00 Kč	RD, BD + stavební povolení a projekt	Jindřichův Hradec
1936	191 664,00 Kč	99,00 Kč	RD	Pelhřimov
11674	7 588 100,00 Kč	650,00 Kč	RD	Rynárec
600	3 900 000,00 Kč	6 500,00 Kč	RD	Vlašim
1196	2 800 000,00 Kč	2 341,14 Kč	RD	Vokov
1196	2 631 200,00 Kč	2 200,00 Kč	RD	Vokov

tab. 06. Průměrná cena stavebních pozemků dle typů budoucího využití, zdroj: Sreality.cz, 2024

Typ pozemku	Průměrná cena / m ²
RD – rodinný dům	2 666,07 Kč
BD – bytový dům	9 020,39 Kč
komerční funkce, výroba, skladování, občanská vybavenost	2 979,69 Kč

Nemovitosti v majetku města

Bytová politika města

Město Pelhřimov má zpracovanou bytovou koncepci města z června roku 2023. Dle tohoto dokumentu městský bytový fond pozůstává z 548 bytových jednotek, z čehož je většina bytů bez snížené kvality. Na základě usnesení 10. schůze Rady města Pelhřimova, konané dne 3. 4. 2023 je výše nájemného z bytů ve vlastnictví města Pelhřimova s účinností od 1. 1. 2024 v částce u bytů 100 Kč/m² s tím, že plocha sklepa je započítaná ve výši 50 %. Nájemné smlouvy město podepisuje na dobu určitou, maximálně však na 2 roky s tím, že rada na doporučení komise může rozhodnout o době kratší (například 1 rok s možností prodloužení o další rok).

Uzavíráním nájemních smluv a výkonem dalších práv a povinností souvisejících se správou městských bytů, s výjimkou odst. 5 a bytů upravených zvláštními pravidly Rady, je pověřen hospodářský odbor Městského úřadu – oddělení bytů a nebytových prostor.

Statistika oddělení bytů města Pelhřimova za rok 2023 eviduje 549 bytů. V tomto roce bylo sepsáno 41 nových smluv o nájmu bytu a bylo vypracováno 30 dohod o ukončení nájmu bytu a obytné místnosti, přijato bylo dalších 63 žádostí o byt. Počet žadatelů na volný byt je v rozmezí 6–22 žádostí na byt.

V dubnu 2023 si město Pelhřimov nechalo zpracovat znalecký posudek na stanovení výši obvyklého nájemného (bez služeb a dalších poplatků) bytových jednotek bez specifického rozdělení typů. Posudek stanovuje výši nájemného v městských nájemních bytech v rozmezí 115–255 Kč/m².

Výše zmíněný znalecký posudek popisuje situaci nájemného bydlení v Pelhřimově následovně: Celkově lze říci, že trh s pronájmy bytů v Pelhřimově je relativně stabilní s mírnými výkyvy cen a poptávky. Navzdory nárůstu cen pronájmů v posledních měsících a letech zůstávají nájmy v Pelhřimově stále cenově dostupné v porovnání s většími městy a lze očekávat, že poptávka po pronájmech bude i nadále růst. Největší zájem o pronájem je pozorován u malých bytů do 60 m² s dispozicemi 1+1 / 2+kk nebo 2+1 / 3+kk.



Nebytové prostory města

Ke konci roku 2023 eviduje město Pelhřimov 86 nebytových prostor. Pro výběr nájemce se vyhlašuje výběrové řízení, kdy kritériem je nabízená výše nájemného za 1 měsíc, posouzení referencí a případně předložená vize o provozování. Většina těchto prostorů je součástí bytových domů a nepočítá se s jejich rozšiřováním. Preferováno je užívání nebytových prostor neziskovými organizacemi (Pedagogická psychologická poradna, Muzeum Vysočiny, čp. 17, čp. 1814, atp.) s cílem poskytovat občanům Pelhřimova potřebné, obvyklé a žádané služby.

tab. 07. Nebytové prostory ve vlastnictví města Pelhřimov, zdroj: Město Pelhřimov, 2024

Č.p.	Adresa	Lokalita	Vzd od centra	Vstup	Nájemce
2	Masarykovo náměstí	hlavní náměstí	v centru	z náměstí	Cukrárna U Brány, s.r.o.
17	Masarykovo náměstí	hlavní náměstí	v centru	z vjezdu od náměstí	Ing. Jan Brambůrek
1814	Solní	dvory – ?	v centru	ze dvora	Agentura Dobrý den s.r.o.
1814	Solní – dvůr	dvory – garáž	v centru	ze dvora	Jan Janeček
1814	Solní – dvůr	dvory – garáž	v centru	ze dvora	Pedag.-psych. poradna a Spec. pedagog. centr. Vysočina
1814	Solní – dvůr	dvory – garáž	v centru	ze dvora	PEVAK Pelhřimov, družstvo
1814	Solní – dvůr	dvory – garáž	v centru	ze dvora	TJ Spartak Pelhřimov
1814	Solní – dvůr	dvory – garáž	v centru	ze dvora	Vladimír Lahodný
988	třída Legií	širší centrum	do 10 min	z ulice	Anna Šikýřová
1902	U Rendlíku	širší centrum	do 15 min	z ulice	Antonín Jirsa
1902	U Rendlíku	širší centrum	do 15 min	z ulice	Jaroslav Stejskal
1902	U Rendlíku	širší centrum	do 15 min	z ulice	Luboš Suchomel
1902	U Rendlíku	širší centrum	do 15 min	z ulice	Ludmila Šmídová
1902	U Rendlíku	širší centrum	do 15 min	z ulice	Radka Soukupová (Kofroňová)
250	Skrýšovská	průmyslová zóna	do 30 min	z ulice	Maso H+S spol. s.r.o.
1902	U Rendlíku	širší centrum	do 15 min	z ulice + výloha	School Travel s.r.o.
271	Křemešnická	širší centrum	do 10 min	z ulice?	PREZENTA CZECH s.r.o.
814	Křemešnická	širší centrum	do 10 min	vstup z ulice + výloha	Richard Váňa
17	Masarykovo náměstí	hlavní náměstí	v centru	vjezd od náměstí	Ing. arch. Martin Souček
17	Masarykovo náměstí	hlavní náměstí	v centru	vjezd od náměstí	Wave energy, s.r.o.
644	Křemešnická	širší centrum	do 10 min	vstup z ulice + výloha	Točík Pelhřimov, s.r.o.
3	Masarykovo náměstí	hlavní náměstí	v centru	z náměstí	Hana Zadražilová
31	Masarykovo náměstí	hlavní náměstí	v centru	z vjezdu od náměstí	MOIRA CZ, a.s.
31	Masarykovo náměstí	hlavní náměstí	v centru	z vjezdu od náměstí	Shankara, s.r.o.
1902	U Rendlíku	širší centrum	do 15 min	z ulice + výloha	Pavel Tábořský - podlahářství
1902	U Rendlíku	širší centrum	do 15 min	–	Filip Hůry
826	Nádražní	širší centrum	do 5 min	vstup z ulice + výloha	Ing. Jana Bláhová
1454	rest. u rybníka Stráž	rybník Stráž	do 45 min		Pahorek s.r.o.
329	třída Legií	širší centrum	do 15 min	kaple	Bohumír Císař
813	Nádražní	širší centrum	do 5 min	vstup z ulice + výloha	RABBIT Trhový Štěpánov, a.s.
1902	U Rendlíku	širší centrum	do 15 min	z ulice + výloha	Tetyana Protsyk
488	třída Legií	širší centrum	do 15 min	–	Josef Kríž
814	Křemešnická	širší centrum	do 10 min	vstup z ulice + výloha	Pavčina Šindelářová
644	Křemešnická	širší centrum	do 10 min	vstup z ulice + výloha	Petra Pospíchalová
31	Masarykovo náměstí	hlavní náměstí	v centru	z vjezdu od náměstí	Charita Pelhřimov
31	Masarykovo náměstí	hlavní náměstí	v centru	ve dvoře	Zuzana Pražáková (Vacíková)
1	Masarykovo náměstí	hlavní náměstí	v centru	vjezd od náměstí	PEVAK Pelhřimov, družstvo
31	Masarykovo náměstí	hlavní náměstí	v centru	výloha	Ing. Dana Dvořáková
1877	Osvobození	sídlíště	do 30 min	v bytovém domě	MUDr. Karel Křikava
1931	Dolnokubínská	sídlíště	do 30 min	z ulice	MediClinic a.s.
1752	U Stráže	rybník Stráž	do 45 min	–	Pahorek s.r.o.
1877	Osvobození	sídlíště	do 30 min	v bytovém domě	Mgr. Dagmar Makovcová

Typ využití	Typ prostoru	Druh pronájmu	Plocha m²	Nájem m² / měsíc
cukrárna	prodejna	komerční	246,36	162,67 Kč
daňové poradenství	kancelář	komerční	21,1	108,34 Kč
garáž	garáž	komerční	63,8	32,76 Kč
garáž	garáž	komerční	16,25	61,54 Kč
garáž	garáž	komerční	16,53	60,50 Kč
garáž	garáž	komerční	15,4	64,94 Kč
garáž	garáž	komerční	16,25	61,54 Kč
garáž	garáž	komerční	16,25	61,54 Kč
garáž	garáž	komerční	15,4	45,84 Kč
garáž	garáž	komerční	15,96	45,86 Kč
garáž	garáž	komerční	17,36	45,85 Kč
garáž	garáž	komerční	17,36	50,00 Kč
garáž	garáž	komerční	15,68	45,85 Kč
garáž	garáž	komerční	17,36	62,62 Kč
jatka	jatka	komerční	1545,09	13,48 Kč
jazykové zájezdy	kancelář	komerční	20,57	117,70 Kč
kancelář	kancelář	komerční	34,8	45,83 Kč
kancelář	kancelář	komerční	32,1	45,86 Kč
kancelář	kancelář	komerční	27	108,33 Kč
kancelář	kancelář	komerční	14,4	108,33 Kč
klíčařství	prodejna	komerční	108,26	58,34 Kč
obchod s oblečením	prodejna	komerční	66,6	216,67 Kč
obchod s oblečením	prodejna	komerční	109,85	175,00 Kč
obchod s oblečením	prodejna	komerční	49,78	230,65 Kč
podlahářství	prodejna	komerční	105,22	83,34 Kč
prodejna	prodejna	komerční	113,74	80,68 Kč
prodejna s textilem	prodejna	komerční	193,3	45,83 Kč
restaurace	restaurace	komerční	–	–
rybářské potřeby	prodejna	komerční	97,79	39,78 Kč
řeznictví	prodejna	komerční	153,81	90,42 Kč
second hand	prodejna	komerční	41,83	55,22 Kč
sklad písmomáličských potřeb	sklad	komerční	75,65	25,01 Kč
služby	kadeřnictví	komerční	71,62	121,00 Kč
služby	kadeřnictví	komerční	78,69	95,84 Kč
sociální služby	kancelář	komerční?	108	25,00 Kč
sportovní obchod	prodejna	komerční	93,5	214,50 Kč
vlastník TI (vodojemy a ČS)	kancelář	komerční	27,18	90,43 Kč
výloha	výloha	komerční		#DIV/0!
zdravotnictví	ordinace	komerční	116,63	50,00 Kč
zdravotnictví	ordinace	komerční?	85,94	62,68 Kč
WC při restauraci u Stráže	WC	komerční	–	–
masáže a rehabilitace	sklad	komerční?	12,55	20,88 Kč

Enviromentální kontext – shrnutí

- Nejvýznamnější zdroj zatížení hlukem v Pelhřimově je silnice I/34 procházející městem v severojižním směru. Od řešeného území je vzdálena cca 300 metrů vzdušnou čarou. Dle akčního hlukového plánu kraje Vysočina (Ministerstvo dopravy ČR, 2008) nezasahuje řešené území v rozsahu S a S*.

B.6 Enviromentální kontext

Mezi nejvýznamnější zdroje znečištění na Pelhřimovsku patří dřevozpracující průmysl.

Nejvýznamnější zdroj zatížení hlukem v Pelhřimově je silnice I/34 procházející městem v severojižním směru. Od řešeného území je vzdálena cca 300 metrů vzdušnou čarou. Dle akčního hlukového plánu kraje Vysočina (Ministerstvo dopravy ČR, 2008) nezasahuje řešené území v rozsahu S a S*.



obr. 52. Schéma hlukového zatížení ze silnice I/34 – řešené území S a S* není hlukem zasaženo, zdroj: Akční hlukový plán Vysočina, Ministerstvo dopravy ČR, 2008

Infrastruktury

Dopravní infrastruktura – shrnutí

- Řešené území S+ je dopravní infrastrukturou dobře obslouženo. Vjezdy do území jsou z ulice Pražská, Solní, Dr. Tyrše a od Svatovítského náměstí. Území netrpí přejezdem tranzitní dopravy.

- Počet parkovacích míst v řešeném území S+:
veřejné placené = 127

Počet parkovacích míst ve vymezeném území M (včetně S+:

veřejné placené = 249

veřejné zdarma = 156

ostatní = 118

spolu = 523 parkovacích míst ve vymezeném území M

- V pěší docházkové vzdálenosti do 5 minut se nachází zastávka MHD Pelhřimov, Pod Dolní branou. Lokalita je tak propojena veřejnou dopravou v podstatě s celým územím města. Nejbližší autobusové zastávky nadregionálního významu (Pelhřimov, nemocnice a Pelhřimov, hotel Rekrea) jsou vzdáleny do 10 minut pěší chůze.
- Přímé autobusové spoje jedou do Havlíčkova Brodu, Jihlavy, Humpolce, Jindřichova Hradce, Českých Budějovic a Prahy.
- Železniční stanice je vzdálena cca 30 min pěšky, 12 minut na kole a 12 min autobusem. Přímé železniční spojení je jenom do Tábora (přes Pacov) a do Jihlavy (přes Horní Cerekev). Železnice vedoucí do Pelhřimova je pouze jednokolejná.
- Cyklistická trasa č. 1223 vede okrajem řešeného území S+, ulicemi Dr. Tyrše a Školní a končí u městského úřadu na Masarykovém náměstí. V Pelhřimově funguje služba sdílených kol společnosti Nextbike. Nejbližší stanice jsou z řešeného území vzdáleny do 5 min pěší chůze.

B.7 Dopravní infrastruktura

Město Pelhřimov nemá zpracovaný generel dopravní infrastruktury. Zatím je připraveno jenom jeho zadání. Dopravní generel bude zpracován pro katastrální území Pelhřimov, tedy pro jádrové město bez okolních místních částí a zpracovatel bude Centrum dopravního výzkumu, v.v.i.

Silniční doprava

Řešené území S+ je dopravní infrastrukturou dobře obslouženo. Vjezdy do území jsou z ulice Pražská, Solní, Dr. Tyrše a od Svatovítského náměstí. Území netrpí přejezdem tranzitní dopravy.

Zejména v okolí OD Vysočina je dostatek parkovacích míst na parkovištích v ul. Solní, Dr. Tyrše / Školní a pak i přímo v OD Vysočina. Dohromady je v přímé blízkosti OD Vysočina cca 127 parkovacích míst. Parkoviště jsou na pozemcích města a parkování je zde na 30 minut zdarma a pak je cena 10 Kč/hod s další hodinou za 20 Kč. Zpoplatněný režim těchto parkovišť se plánuje i do budoucna. Parkování v lokalitě městských dvorů je momentálně jenom pro účely Charity Pelhřimov, technických služeb města a pedagogické poradny. V docházkové vzdálenosti do 5 minut z řešeného území S+ jsou i parkoviště v ulici Pražská, za městským úřadem v Pražské ulici a na Masarykovom náměstí.

Počet parkovacích míst v řešeném území S+

veřejné placené = 127

Počet parkovacích míst v řešeném území M (včetně S+)

veřejné placené = 249

veřejné zdarma = 156

ostatní = 118

Záměrem zjednosměrnění ulic Solní a Tylova – přeznačení vodorovného značení a doplnění obousměrného provozu pro cyklisty.

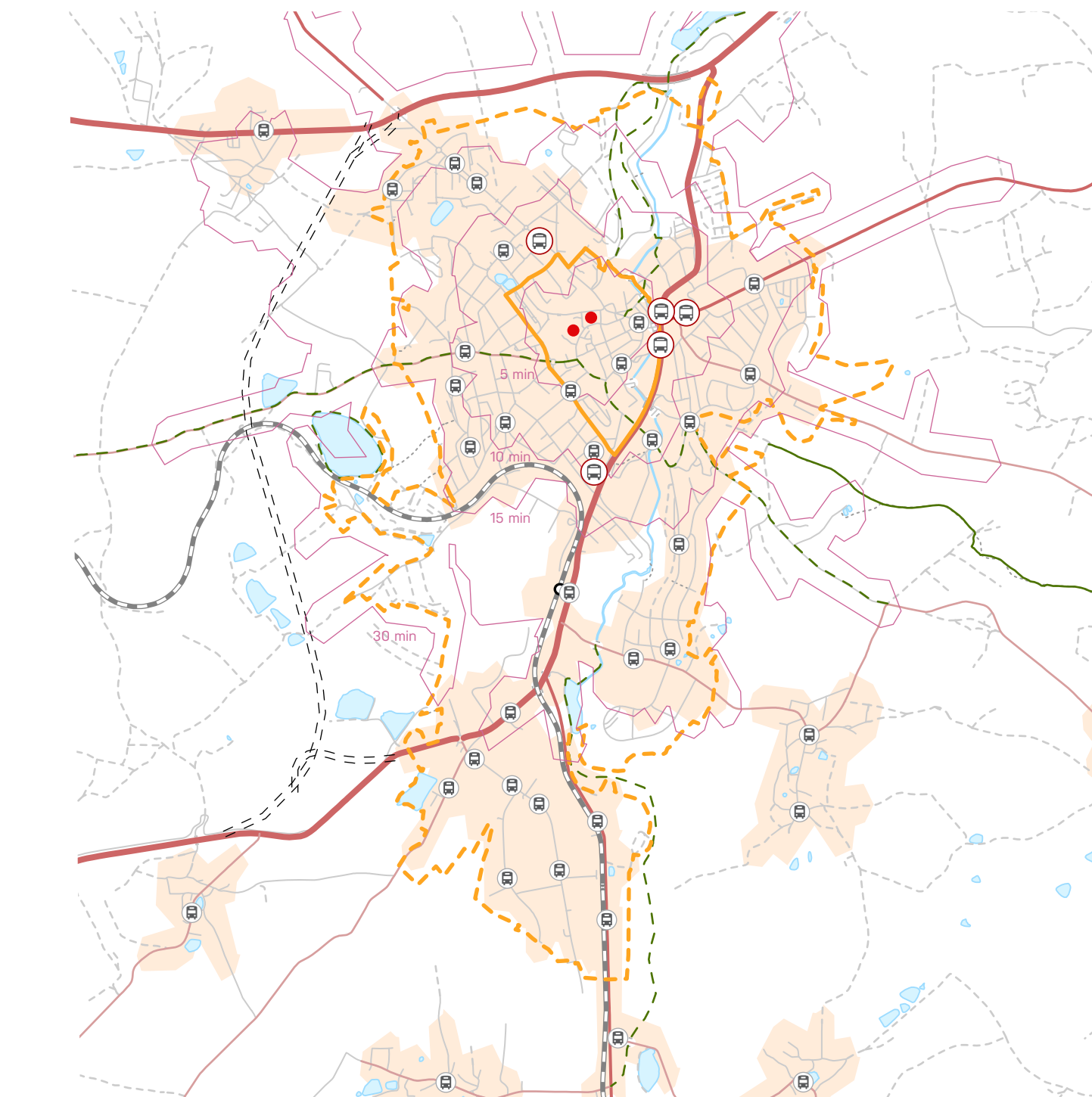
Dlouhodobý záměr v oblasti silniční dopravy je západní obchvat města. Dle plánu by v roce 2025 měla proběhnout výběrová řízení a v roce 2026 zahájení stavby. Tento záměr nemá na rozvoj řešeného území zásadní vliv.

Autobusová doprava

Přímé autobusové spoje jedou do Havlíčkova Brodu (cca každou hodinu, cesta trvá cca 1 hodinu), Jihlavy (2–3 spoje za hodinu, cesta trvá cca 45 min), Humpolce (1–2 za hodinu, cesta trvá cca 30 min), Jindřichova Hradce (1 za hodinu, cesta trvá cca 45 min), Českých Budějovic (2 za hodinu, cesta trvá cca 1 hod 40 min), Prahy (jeden za hodinu, cesta trvá cca 1,5 hod) a pak spojení s přestupem.

Dopravní infrastruktura – širší vztahy

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



řešené území S1 a S2

řešené území S+

řešené území M

řešené území M+

železniční trať

silnice I. třídy

silnice II. třídy

silnice III. třídy

cesta neudržovaná

cesta udržovaná

pěšina

== západní obchvat – návrh

železniční stanice

zastávka MHD a regionální dopravy

autobusová zastávka nadregionální dopravy

pěší dostupnost autobusové zastávky do 5 min

cyklistické trasy

turistické trasy

OD Vysočina a městské dvory

pěší docházková vzdálenost od OD Vysočina a městských dvorů



Ze zázemí ORP Pelhřimov do spádového Pelhřimova jezdí autobusy veřejné dopravy kraje Vysočina. U regionálních linek s místně-obslužným charakterem je cílovým stavem integrace do jednotného dopravního systému veřejné dopravy Vysočina (VDV).

Železniční doprava

Územím města Pelhřimov prochází jedna železniční trať s veřejným drážním provozem Horní Cerekev – Tábor (č. tratě dle TTP: 703). Tato trať je normálněrozchodná, v celé své délce jednokolejná a není vybavena pevnými trakčními zařízeními. Trať podle ustanovení zákona o dráhách spadá do kategorie regionální dráha a je ve vlastnictví České republiky, tudíž právo s ní hospodařit náleží Správě železnic, státní organizaci, která rovněž zajišťuje její provozování.

Železniční stanice je vzdálena cca 30 min pěšky, 12 minut na kole a 12 min autobusem. Přímé železniční spojení je jenom do Tábora (přes Pacov) a do Jihlavy (přes Horní Cerekev), obě cesty trvají cca hodinu. Železnice vedoucí do Pelhřimova je pouze jednokolejná, což je považováno za slabou stránku.

Cyklistická doprava

Dle koncepce cyklistické dopravy jsou v územním plánu města Pelhřimov zaneseny cyklistické trasy č. 1223 (Pelhřimov–Smerdov), 5129 (Pelhřimov–Třešť) a 1219 (Pelhřimov–Pacov). Cyklistická trasa č. 1223 vede okrajem řešeného území S+, ulicemi Dr. Tyrše a Školní a končí u městského úřadu na Masarykovom náměstí.

V Pelhřimově funguje služba sdílených kol společnosti Nextbike. Nejbližší stanice jsou z řešeného území vzdáleny do 5 min pěší chůze, nacházejí se v ulici Pražská před městským úřadem, na Svatovítském náměstí a v Děkanské ulici při turistickém informačním centru.



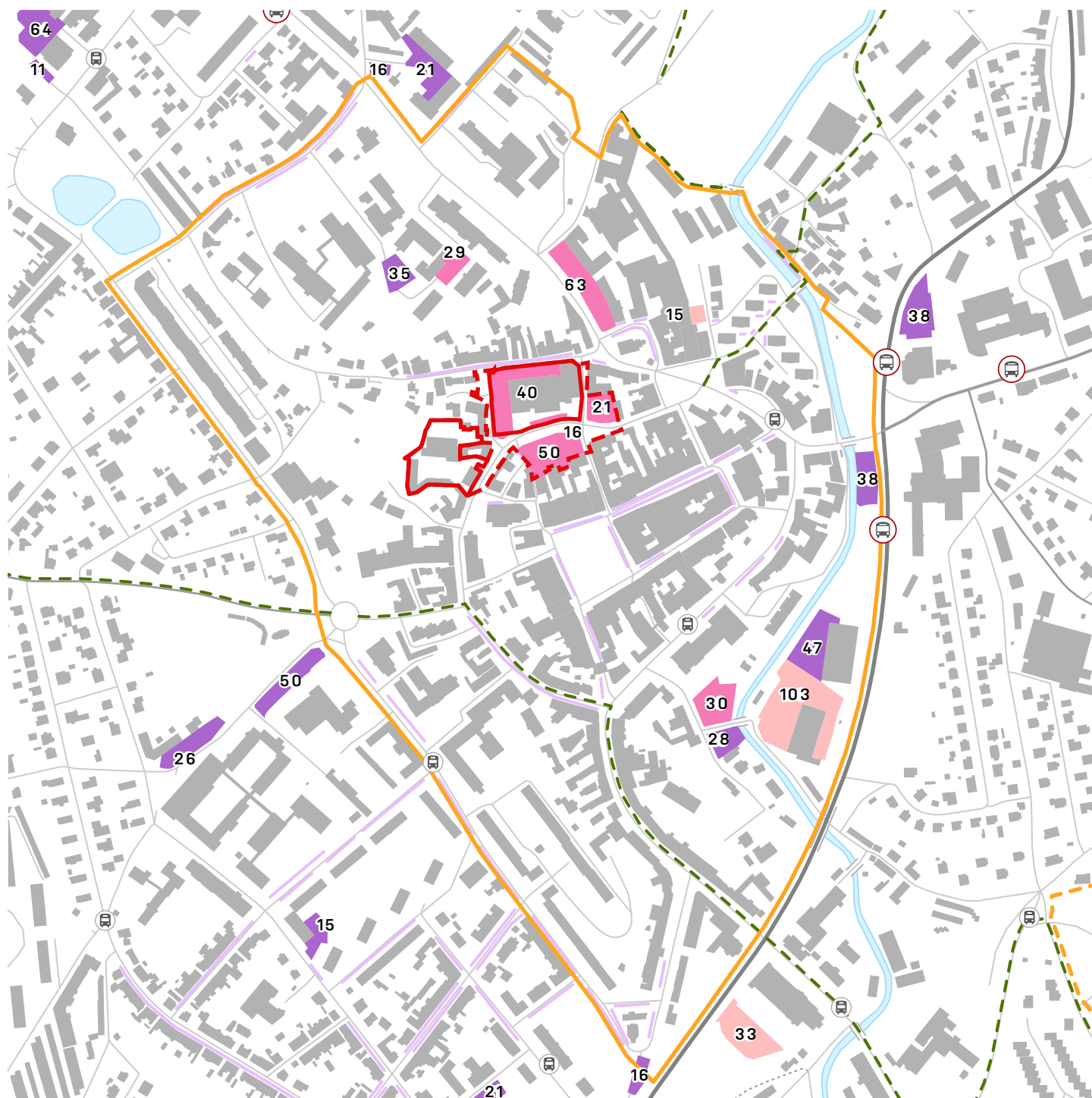
obr. 53. Cyklistická heatmapa, zdroj: strava.com, 2024



obr. 54. Pěší heatmapa, zdroj: strava.com, 2024

Dopravní infrastruktura – detail

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



- | | | | |
|--|----------------------|--|---|
| | řešené území S1 a S2 | | parkování v ulici |
| | řešené území S+ | | veřejné parkoviště placené |
| | řešené území M | | veřejné parkoviště zdarma |
| | železniční trať | | ostatní parkoviště (většinou pro zákazníky) |
| | silnice I. třídy | | zastávka MHD a regionální dopravy |
| | silnice II. třídy | | autobusová zastávka nadregionální dopravy |
| | silnice III. třídy | | |
| | cesta neudržovaná | | |
| | cesta udržovaná | | |
| | pěšina | | |
| | most | | |



Veřejná vybavenost – shrnutí

- Nejvýraznější ohniska veřejné vybavenosti jsou centrum města a komerční zóna v Pražské ulici. V centru města je vysoká koncentrace gastro funkcí (kavárny, restaurace, bary), kulturní infrastruktury (divadlo, kino, Muzeum Vysočiny, Muzeum strašidel), maloobchodu a služeb. V komerční zóně napopak dominují supermarkety, retail a služby.
- Výrazný klaster školní infrastruktury je mezi ulicemi Krásovy domky, Komenského a Friedova, kdy se v jednom bloku nacházejí dvě základní školy, mateřská školka i střední škola. Nejbliž řešenému území je střední průmyslová škola v Růžové ulici.
- Infrastruktura sociálních služeb je koncentrována v centru města, v řešeném území M, resp. navazujících územích. Mimo (širší) centrum města se nacházejí MAS Šipka, chráněné bydlení v Starém Pelhřimově a ulici Březová, městské bydlení v Balkánově dvoře a na severním sídlišti.

B.8 Veřejná vybavenost

Analýza rozmístění veřejné vybavenosti můžeme vidět dvě silná ohniska – centrum města a obchodní park v Pražské ulici na severozápadě území M+.

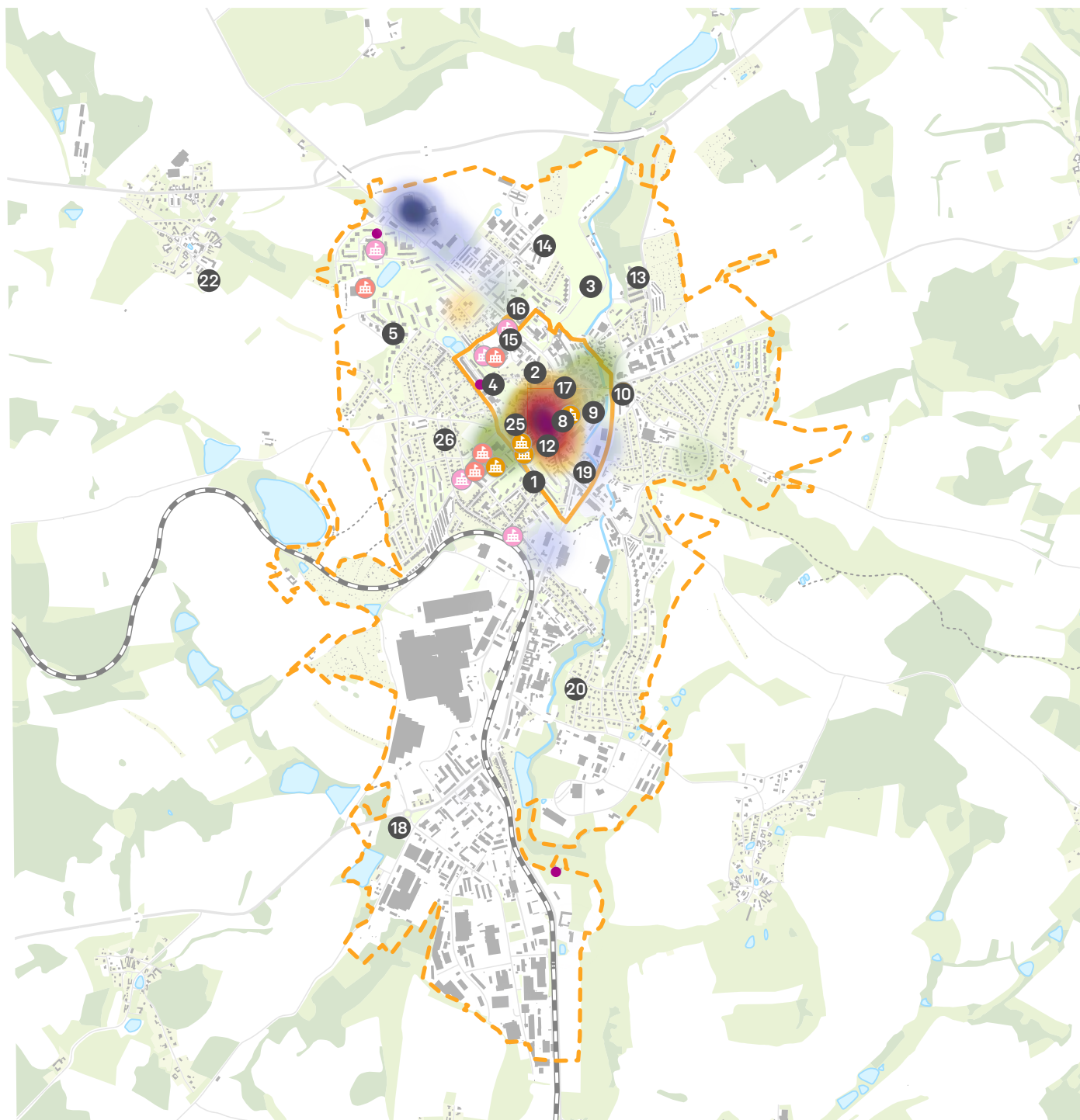
V centru města je vysoká koncentrace jak gastro funkcí (kavárny, restaurace, bary), tak kulturní infrastruktury (divadlo, kino, Muzeum Vysočiny, Muzeum strašidel), maloobchodu a služeb. V obchodním parku napopak dominují supermarkety, retail a služby.

Na analýzu byla použita data z Google Maps – adresa provozoven a v případě gastro provozoven, retailu a služeb i jejich celková akumulovaná návštěvnost dle recenzí.

Výrazný klastr školní infrastruktury je mezi ulicemi Krásovy domky, Komenského a Friedova, kdy se v jednom bloku nacházejí dvě základní školy, mateřská školka i střední škola. Nejbliž řešenému území je střední průmyslová škola v Růžové ulici.

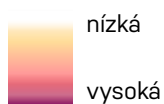
Co se týče další významné vybavenosti, v Pelhřimově sídlí okresní soud, okresní správa sociálního zabezpečení, je zde sportovní hal.

- | | |
|---|--|
| 1. Dům dětí a mládeže | 12. Svaz postižených civilizačními chorobami – komunitní centrum |
| 2. Hodina H | |
| 3. domov pro seniory (DS) | 13. FOKUS Vysočina |
| 4. DS – byty s pečovatelskou službou | 14. FOKUS Vysočina – chráněné dílny |
| 5. DS – zámeček – dům s pečovatelskou službou | 15. FOKUS – chráněné bydlení |
| 6. Charita Pelhřimov – hlavní sídlo | 16. FOKUS – komunitní tým a skupinové služby |
| 7. Charita Pelhřimov – KLÍČ, občanská poradna | 17. Rodinné centrum Pelhřimov |
| 8. Charita Pelhřimov – domácí hospicová péče | 18. MAS Šipka |
| 9. Centrum pro zdravotně postižené kraje Vysočina | 19. Domov Jeřabina – denní stacionář |
| 10. SONS – Sjednocená organizace nevidomých a slabozrakých ČR | 20. Domov Jeřabina – chráněné bydlení |
| 11. SNN – Svaz neslyšících a nedoslýchavých osob v ČR | 21. Domov Jeřabina – chráněné bydlení |
| | 22. Domov Jeřabina – chráněné bydlení |
| | 23. Recovery klub Pelhřimov |
| | 24. ZUŠ |
| | 25. ZUŠ – výtvarný a dramatický obor |

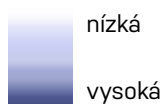


- řešené území M
- řešené území M+
- městské byty
- infrastruktura sociálních služeb
- Školy
 - mateřská škola
 - základní škola
 - střední škola

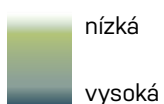
koncentrace celkové kumulované návštěvnosti: bary, kavárny, restaurace



koncentrace celkové kumulované návštěvnosti: retail a služby



koncentrace kulturní infrastruktury



Zdroj dat: Google Maps, poloha a počet recenzí



Veřejná vybavenost – shrnutí

- Nejvýraznější ohniska veřejné vybavenosti jsou centrum města a komerční zóna v Pražské ulici. V centru města je vysoká koncentrace gastro funkcí (kavárny, restaurace, bary), kulturní infrastruktury (divadlo, kino, Muzeum Vysočiny, Muzeum strašidel), maloobchodu a služeb. V komerční zóně napopak dominují supermarkety, retail a služby.
- Výrazný klaster školní infrastruktury je mezi ulicemi Krásovy domky, Komenského a Friedova, kdy se v jednom bloku nacházejí dvě základní školy, mateřská školka i střední škola. Nejbliž řešenému území je střední průmyslová škola v Růžové ulici.
- Infrastruktura sociálních služeb je koncentrována v centru města, v řešeném území M, resp. navazujících územích. Mimo (širší) centrum města se nacházejí MAS Šipka, chráněné bydlení v Starém Pelhřimově a ulici Březová, městské bydlení v Balkánově dvoře a na severním sídlišti.

Infrastruktura sociálních služeb

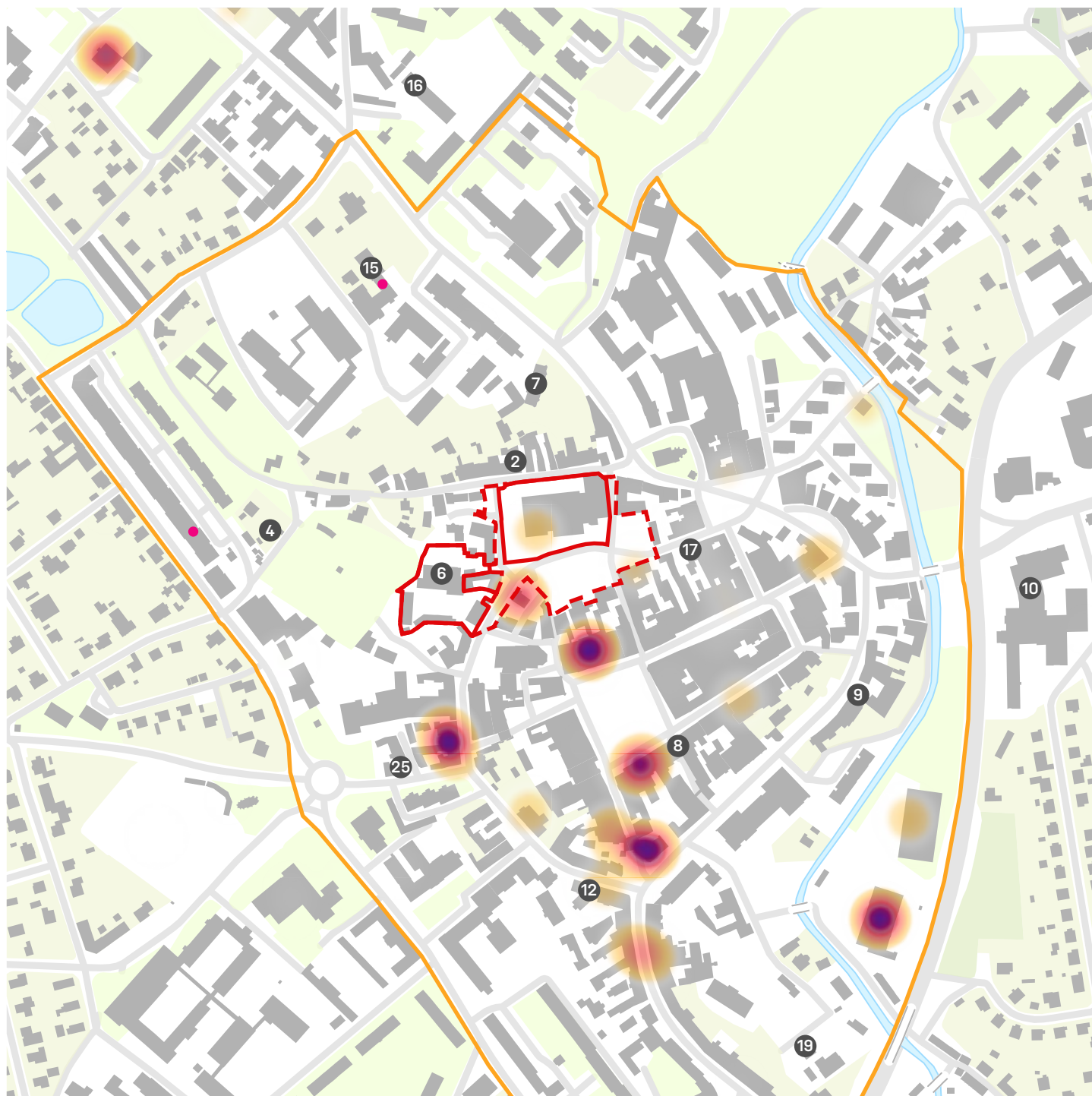
Infrastruktura sociálních služeb je koncentrována v centru města, v řešeném území M, resp. navazujících územích. Mimo (širší) centrum města se nacházejí MAS Šipka, chráněné bydlení v Starém Pelhřimově a ulici Březová, městské bydlení v Balkánově dvoře a na severním sídlišti. Pro potřeby studie využitelnosti OD Vysočina a městských dvorů je v zoznamu níže i základní umělecká škola Pelhřimov.

Městské byty

Pelhřimov má zpracovanou bytovou koncepci města (2023). Dle ní si město plánuje zachovat jistý minimální počet městských nájemních bytů a budov ve svém vlastnictví za účelem zajištění nezbytné sociální a bytové stability a zachování určitých činností a služeb pro občany obce. Město považuje stávající počet bytů ve svém vlastnictví v současnosti za odpovídající pro možnost zajištění a plnění své bytové a sociální politiky. Cílem města je nabízet širokou nabídku s cílem uspokojit všechny skupiny obyvatel města (smluvní nájemné, podpora výstavby nových řadových a bytových domů, příprava pozemků pro individuální výstavbu, ohledem na integraci dočasně sociálně vyloučených občanů apod.). Bytový fond města Pelhřimova je tvořen zejména byty ve starší zděné zástavbě města. Město má v současné době 548 bytových jednotek, z čehož je většina bytů bez snížené kvality.

Více k bytové politice města viz. kapitola Realitní kontext.

- | | |
|---|--|
| 1. Dům dětí a mládeže | 12. Svaz postižených civilizačními chorobami – komunitní centrum |
| 2. Hodina H | 13. FOKUS Vysočina |
| 3. domov pro seniory (DS) | 14. FOKUS Vysočina – chráněné dílny |
| 4. DS – byty s pečovatelskou službou | 15. FOKUS – chráněné bydlení |
| 5. DS – zámeček – dům s pečovatelskou službou | 16. FOKUS – komunitní tým a skupinové služby |
| 6. Charita Pelhřimov – hlavní sídlo | 17. Rodinné centrum Pelhřimov |
| 7. Charita Pelhřimov – KLÍČ, občanská poradna | 18. MAS Šipka |
| 8. Charita Pelhřimov – domácí hospicová péče | 19. Domov Jeřabina – denní stacionář |
| 9. Centrum pro zdravotně postižené kraje Vysočina | 20. Domov Jeřabina – chráněné bydlení |
| 10. SONS – Sjednocená organizace nevidomých a slabozrakých ČR | 21. Domov Jeřabina – chráněné bydlení |
| 11. SNN – Svaz neslyšících a nedoslýchavých osob v ČR | 22. Domov Jeřabina – chráněné bydlení |
| | 23. Recovery klub Pelhřimov |
| | 24. ZUŠ |
| | 25. ZUŠ – výtvarný a dramatický obor |



- řešené území S1 a S2
- řešené území S+
- řešené území M
- řešené území M+
- neveřejná zeleň
- okrasná zahrada, park
- trvalý travní porost
- vodní tok
- vodní plocha
- plochy pro dopravu

koncentrace celkové kumulované návštěvnosti veřejné vybavenosti

- nízká
- vysoká
- městské byty



Limity

Majetkoprávní vztahy – shrnutí

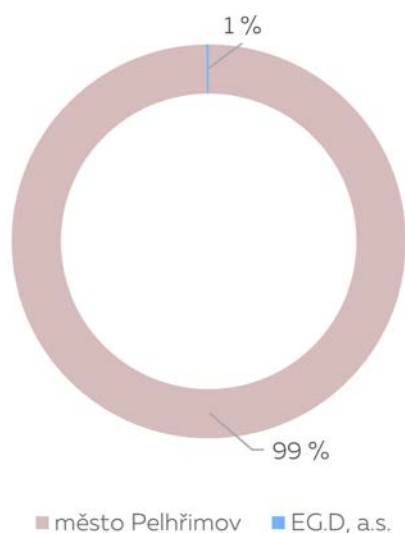
- V řešeném území S+ je dominantním vlastníkem město Pelhřimov, kdy vlastní téměř 100 % území. Výjimkou je plocha vedle pedagogické poradny, na které je umístěna trafostanice, ta patří společnosti EGD, a.s.
- Město Pelhřimov vlastní rovněž veškerá veřejná prostranství navazující na řešené území S+.

B.9 Majetkoprávní vztahy

V řešeném území S+ je dominantním vlastníkem město Pelhřimov, kdy vlastní téměř 100 % území. Výjimkou je plocha vedle pedagogické poradny, na které je umístěna trafostanice, ta patří společnosti EGD, a.s.

Město Pelhřimov vlastní rovněž veškerá veřejná prostranství navazující na řešené území S+.

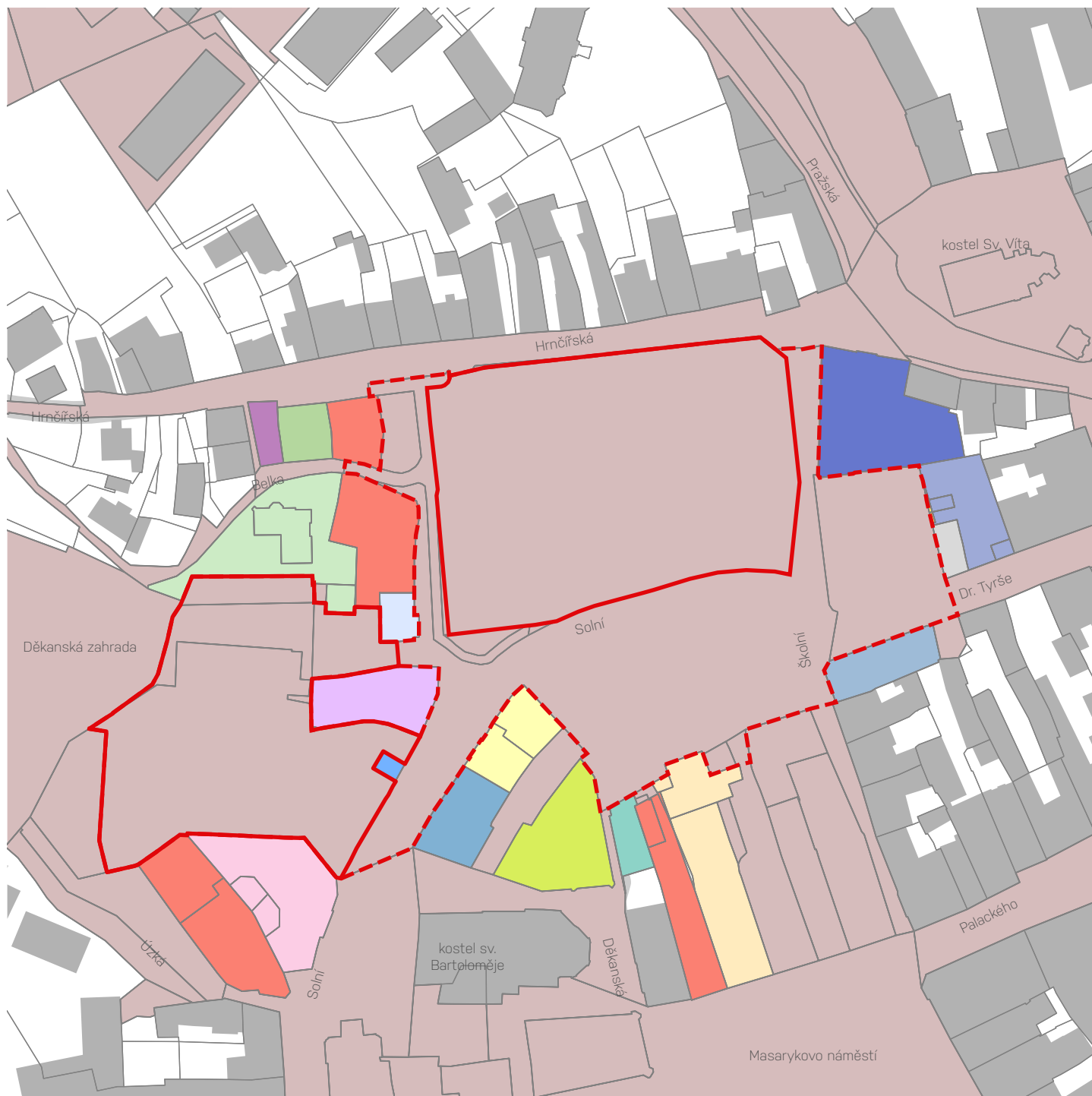
Problematická se může jevit plocha, sousedící s městskými dvory, která není v řešeném území, ale je ním obklopena ze všech stran a tudíž bude jeho rozvojem ovlivněna. Jejím vlastníkem je Ing. Miloslav Záboj.



graf 22. Struktura vlastníků v řešeném území S+, zdroj: 4ct, 2024

Majetkoprávní vztahy

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



řešené území S1 a S2

řešené území S+

Skladba vlastníků

město Pelhřimov

CZ facility RADA s.r.o.

EG.D, a.s.

Fučíková Miluše

Hrnčířová Alena

Lidové bytové družstvo se sídlem v Českých Budějovicích

OPHTHA TRADE, s.r.o.

Reich Evžen

Roubík Josef

Římskokatolická farnost Pelhřimov

SJM Havelka Miroslav a Havelková Eva Bc.

SJM Valenta Richard a Valentová Marie

Šechtlová Marie ak.mal.

Šikýř Zdeněk

TEISLER reality s.r.o.

více vlastníků

více vlastníků (Dedera)

Záboj Miloslav Ing.

Zábrana Lukáš



Územní plán – shrnutí

- Urbanistická koncepce ÚP Pelhřimov klade důraz na ochranu historického jádra města, které definováno jako Městská památková rezervace a zároveň je a bude společenským centrem území i turistickým cílem. V sousedství památkové rezervace je navrženo přiměřené doplnění zástavby města, a to i na plochách určených k přestavbě.
- Dle zásad prostorového uspořádání sídla ÚP Pelhřimov navrhuje v sousedství MPR přiměřené doplnění urbanistické struktury města. Navrhuje přestavbu těch území, která jsou urbanisticky narušená nebo dožívající
- Nová zástavba i přestavby stávajících objektů musí respektovat původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy).
- Zástavba v plochách občanského vybavení a plochách výroby bude výškově navazovat na stávající okolní zástavbu nebo bude nižší.
- Ve vymezeném území M ÚP Pelhřimov stanovuje čtyři plochy přestavby a dvě nově zastavitelné plochy
- Funkční využití ve vymezeném území S:

Parcelní číslo	Objekt na parcele	Funkční využití dle ÚP	Min. plošné zastoupení zeleně na pozemku
530/1	OD Vysočina	OM občanské vybavení – malá a střední komerční zařízení	20 %
494	Charita Pelhřimov Sklad 1 Sklad 2 Pedagogická poradna Garáže 1 Garáže 2	SC plochy smíšené obytné – centrální	30 %
500/2	–		
501/2	–		
501/3	–		
3310/1	–	PV plochy veřejných prostranství	20 %

B.10 Územní plán

Urbanistická koncepce a prostorová regulace

Důraz je kladen na ochranu historického jádra města, které je městskou památkovou rezervací (je a bude společenským centrem území i turistickým cílem). **V sousedství památkové rezervace je navrženo přiměřené doplnění zástavby města, a to i na plochách určených k přestavbě.**

V zásadách prostorového uspořádání sídla územní plán Pelhřimov navrhuje v sousedství památkové rezervace přiměřené doplnění zástavby města. Navrhuje přestavbu těch území, která jsou urbanisticky narušená nebo dožívající (morálně zastaralé areály výroby poblíž centra města, opuštěné areály zemědělské výroby na jeho okraji).

Pro novou zástavbu a přiměřeně i pro přestavby stávajících objektů bude dodržován princip kontextuality - tj. **respektovat původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla** (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy). **Zástavba v plochách občanského vybavení a plochách výroby bude výškově navazovat na stávající okolní zástavbu nebo bude nižší.** V případě potřeby situování objektů vyšších, než je zástavba v okolí, bude nutno prokázat, že záměrem nebude narušeno panorama města a nebude dotčen krajinný ráz.

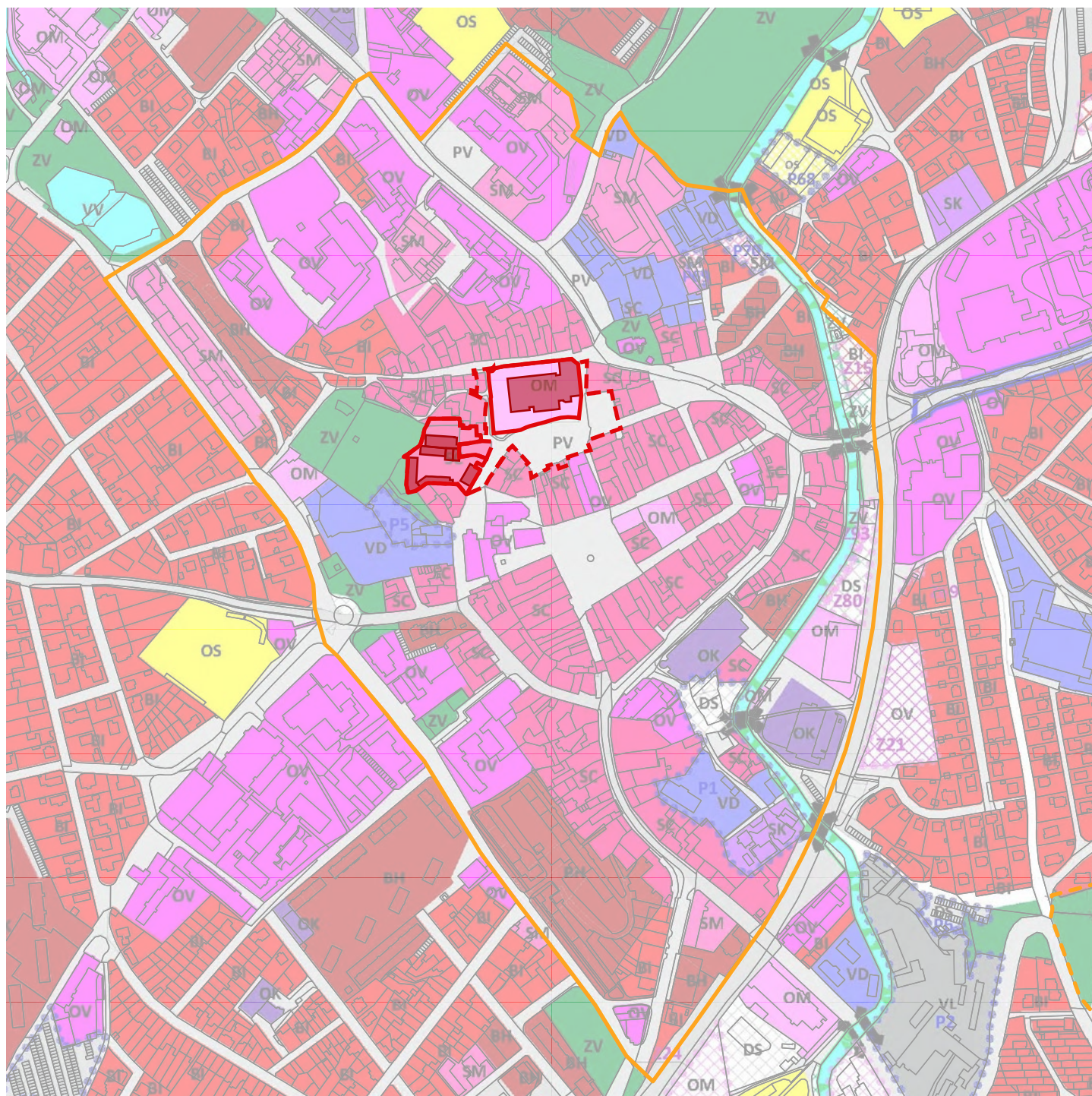
ÚP stanovuje minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách jednotlivých typů (uvedené podíly jsou stanoveny pro každou jednotlivou plochu daného typu a zároveň pro každého vlastníka pozemků v ploše):

- plochy bydlení v bytových domech (BH) – 10%
- plochy v rodinných domech (BI, BV) – 40%
- plochy všech typů rekreace (RI, RZ, RN) – 80%
- plochy všech typů občanského vybavení (OV, OH, OS, OM, OK) – 20 % (pokud není specifickým opatřením stanoveno jinak)
- plochy veřejných prostranství (PV) – 20%
- plochy smíšené obytné (SC, SM, SV, SK) – 30%
- plochy dopravní infrastruktury (DS, DZ) – 20%
- plochy technické infrastruktury (TI, TO) – nestanoveno
- plochy výroby a skladování včetně specifických (VL, VT, VD, VZ) – 20%

Podmínky pro výstavbu v centru města stanovuje platný regulační plán.

Územní plán Pelhřimov

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



 řešené území S1 a S2

 řešené území S+

 řešené území M

 objekty v řešeném území

 hranice řešeného území - správní území města
 hranice katastrálního území

 zastavěné území
 zastavitelné plochy
 plochy přestavby
 plochy změn v krajině
 plochy etap

Plochy v rozdílu, způsobem využití

plochy stabilizované	plochy nárůstu	územní rezervy	Plochy v rozdílu, způsobem využití
BI	BI	(BI)	bydlení hromadné - v bytových domech
BI	BI	(BI)	bydlení individuální - v rodinných domech / městské a příměstské
BI	BI	(BI)	bydlení individuální - v rodinných domech / venkovské a rozptýlené
RI	RI		rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RI	RI		rekreace - zahradkářské osady
RI	RI		rekreace - na plochách přírodního charakteru

OV	OV	(OV)	občanské vybavení - veřejná vybavenost
OM	OM		občanské vybavení - malá a střední komerční zařízení
OK	OK		občanské vybavení - velká komerční zařízení
OS	OS	(OS)	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH	OH		občanské vybavení - hřištní
PV	PV		plochy veřejných prostranství
SC	SC		plochy smíšené obytné - centrální
SM	SM		plochy smíšené obytné - městské
SV	SV	(SV)	plochy smíšené obytné - venkovské
SK	SK		plochy smíšené obytné - komerční
DS	DS		dopravní infrastruktura - silniční
DK	DK		dopravní infrastruktura - drážní
TI	TI		technická infrastruktura - zařízení na sítích
TO	TO		technická infrastruktura - nakládání s odpady
VL	VL		výroba a skladování - lehký průmysl
VD	VD		výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
VZ	VZ		výroba a skladování - zemědělská výroba
ZV	ZV	(ZV)	zeleň - na veřejných prostranstvích
ZS	ZS		zeleň - soukromá a vyhrazená
ZP	ZP		zeleň - přírodního charakteru
W	W		plochy vodní a vodohospodářské



Podmínky pro využití ploch – funkční regulace

Územní plán Pelhřimov (úplné znění po změně č. 3, 2022) navrhuje v řešeném území následující využití:

tab. 08. Funkční využití ploch v řešeném území S, zdroj: Územní plán Pelhřimov, 2024

Parcelní číslo	Objekt na parcele	Funkční využití dle ÚP	Min. plošné zastoupení zeleně na pozemku
530/1	OD Vysočina	OM občanské vybavení – malá a střední komerční zařízení	20 %
494	Charita Pelhřimov Sklad 1 Sklad 2 Pedagogická poradna Garáže 1 Garáže 2	SC plochy smíšené obytné – centrální	30 %
500/2	–		
501/2	–		
501/3	–		
3310/1	–	PV plochy veřejných prostranství	20 %

Občanské vybavení – malá a střední komerční zařízení (OM)

Plochy pro občanskou vybavenost komerčního charakteru – obchody, restaurační provozovny, služby, s výjimkou výrobních služeb, které lze vzhledem k rušivým vlivům na okolí umístit pouze v plochách výroby.

Plochy nacházející se ve vnějším ochranném pásmu městské památkové rezervace – je třeba respektovat územní ochranu – ve vztahu k chráněnému panoramatu města a jeho historického jádra uplatňující se v dálkových pohledech umisťovat záměry mimo pohledově exponovaná území a při výběru vhodných lokalit pro umístění ploch občanského vybavení je nezbytné zohledňovat návaznost na stávající urbanistickou strukturu území i terénní reliéf administrativního území tak, aby nebyly realizací dotčeny zachované kulturní hodnoty území.

Přípustné využití – prodejny všeho druhu drobného a potravinářského zboží, restaurace, nevýrobní služby, možnost ubytovacích služeb, služební byty. Související dopravní a technická infrastruktura včetně souvisejících staveb a zařízení.

Nepřípustné – jsou jiné funkce než stanovené, včetně činností a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí (nepřípustná jsou např. velká nákupní centra nad 1 000 m²).

Plochy smíšené obytné – centrální (SC)

Plochy určené pro smíšené využití centrální zóny, veřejnou, komerční i sportovně rekreační vybavenost a bydlení. Do ploch smíšených obytných centrálních lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání

staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí centra města (například nerušící služby) a nezvyšují dopravní zátěž v území.

Přípustné využití – bydlení, veřejné občanské vybavení, komerce – malé obchody, ubytovací kapacity typu penzion, stravování, nevýrobní služby, plochy pro sport a rekreaci, parkové úpravy prostranství a veřejná zeleň, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost včetně souvisejících staveb a zařízení.

Podmíněně přípustné – některé provozovny drobné výroby (nepřipouští se halové objekty, provozovny musí být bez negativních vlivů na okolní chráněné prostory).

Nepřípustné – objekty a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (výroba a sklady, hlučné a prašné provozovny, autoopravny, stavby pro velkoobchod a supermarkety, ostatní obchody vymykající se svou velikostí a typem z měřítka historické zástavby, dopravní zařízení s negativním dopadem na okolní zástavbu – čerpací stanice PH apod.).

Plochy veřejných prostranství (PV)

Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. parkovací stání, regulační stanice, trafostanice, stánky občerstvení apod.).

Nepřipouští se využití pro jinou funkci, parkovací domy musí být součástí ploch dopravní infrastruktury silniční.

Přípustné využití – veřejná prostranství (místní a účelové komunikace a jejich tělesa, parkování ve vazbě na tyto komunikace, chodníky, návsi a podobně), související dopravní a technická infrastruktura včetně souvisejících staveb a zařízení a včetně infrastruktury pro veřejnou hromadnou, cyklistickou a pěší dopravu, zeleň a drobná hřiště pro děti i dospělé, související občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. pevné stánky, informační kiosky, městský mobiliář, drobné sakrální stavby, umělecká díla apod.).

Podmíněně přípustné – kapacitní parkovací plochy a plošně náročnější objekty technické a občanské vybavenosti pouze pokud svou velikostí a provozem nenaruší okolní zástavbu a zeleň.

Nepřípustné – veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména objekty bydlení, školství, sociální a zdravotní služby, výroba a skladování, garáže nebo jiné činnosti a zařízení zhoršujících kvalitu životního prostředí.

Plochy změn

Územní plán vymezuje v řešeném území M následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

tab. 09. Plochy přestavby a zastavitelné plochy, v řešeném území S,
zdroj: Územní plán Pelhřimov, 2024

Plocha přestavby	Zastavitelná plocha
P1 – lokalita U elektrárny jihovýchodně památkové rezervace	Z15 – bydlení v RD – Nábřeží rekordů a kuriozit
P5 – přestavbové území pivovaru v sousedství Děkané zahady	Z80 – plochy dopravní infrastruktury – silniční – parkoviště
P69 – brownfield v bývalém výrobním areálu (U Pro-středního mlýna)	
P70 – brownfield v bývalém výrobním areálu (U Pro-středního mlýna)	

Těsně za hranicí řešeného území M jsou vymezeny následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

tab. 10. Plochy přestavby a zastavitelné plochy, v řešeném území M,
zdroj: Územní plán Pelhřimov, 2024

Plocha přestavby	Zastavitelná plocha
P2 – lokalita Škrobárny Pelhřimov	Z21 – občanské vybavení – veřejná vybav. Řemenovská
P6 – přestavba řadových garáží na halové garáže a parkovací domy v různých částech města	Z24 – občanské vybavení – malá komerční Alfa tex
P68 – areál pečovatelské služby, přestavba na občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	Z25 – občanské vybavení – malá komerční Nádraží
	Z69 – bydlení v RD – Průběžná

Památková ochrana – shrnutí

- Historické centrum Pelhřimova tvoří městskou památkovou rezervaci (MPR). Je vymezena přibližně hranicí bývalého opevnění města. Řešené území S1, S2 a S+ leží ve vnitřním ochranném pásmu MPR Pelhřimov.
- Ochrana hodnot MPR a jejího prostředí přitom spočívá zejména v ochraně urbanistické struktury (dochovaná historická půdorysní a hmotová skladba, výšková konfigurace, měřítko, charakter městských interiérů), siluety MPR, přírodně krajinářských prvků (městské parky, městské sady, vodoteče, vodní plochy atp).
- V ochranném pásmu MPR není dovoleno měnit měřítko zástavby, zvyšovat výškovou hladinu zástavby, měnit dochovaný historický půdorys zástavby a její hmotovou skladbu, měnit charakteristický ráz zástavby. Celkově se nesmí provádět zásahy, které by narušili památkové hodnoty MPR.
- Při všech přestavbách, nové výstavbě, a dalších úpravách a změnách v pásmu budou respektovány architektonicko-urbanistické vztahy tohoto území k městské památkové rezervaci. Architektonické řešení novostaveb bude navazovat na charakter dochovaného prostředí a dotvářet jej přiměřenými prostředky soudobé architektonické tvorby.
- Regulační plán MPR (Krolák, 2020) zasahuje do řešeného území S+, kde na části parcely 3310/1 (stávající parkoviště) vymezuje plochu pro veřejně prospěšnou stavbu V 01 nad rámec platného Územního plánu. Stavební úpravy této plochy jsou podmíněny zpracováním a projednáním zastavovací studie s příslušnými dotčenými orgány v podrobnosti určené orgány památkové péče. Dále zasahuje do části ulic Solní a Dr. Tyrše.
- Plánuje se příprava nového regulačního plánu MPR.

B.11 Památková ochrana

Ochranné pásmo MPR

Řešené území S1, S2 a S+ leží ve vnitřním ochranném pásmu městské památkové rezervace (MPR) Pelhřimov. Rezervace byla zapsána jako kulturní památka do rejstříku nemovitých kulturních památek Jihočeského kraje pod číslem 2846, v rezervaci pak byly dále vymezeny zvláště významné kulturní památky.

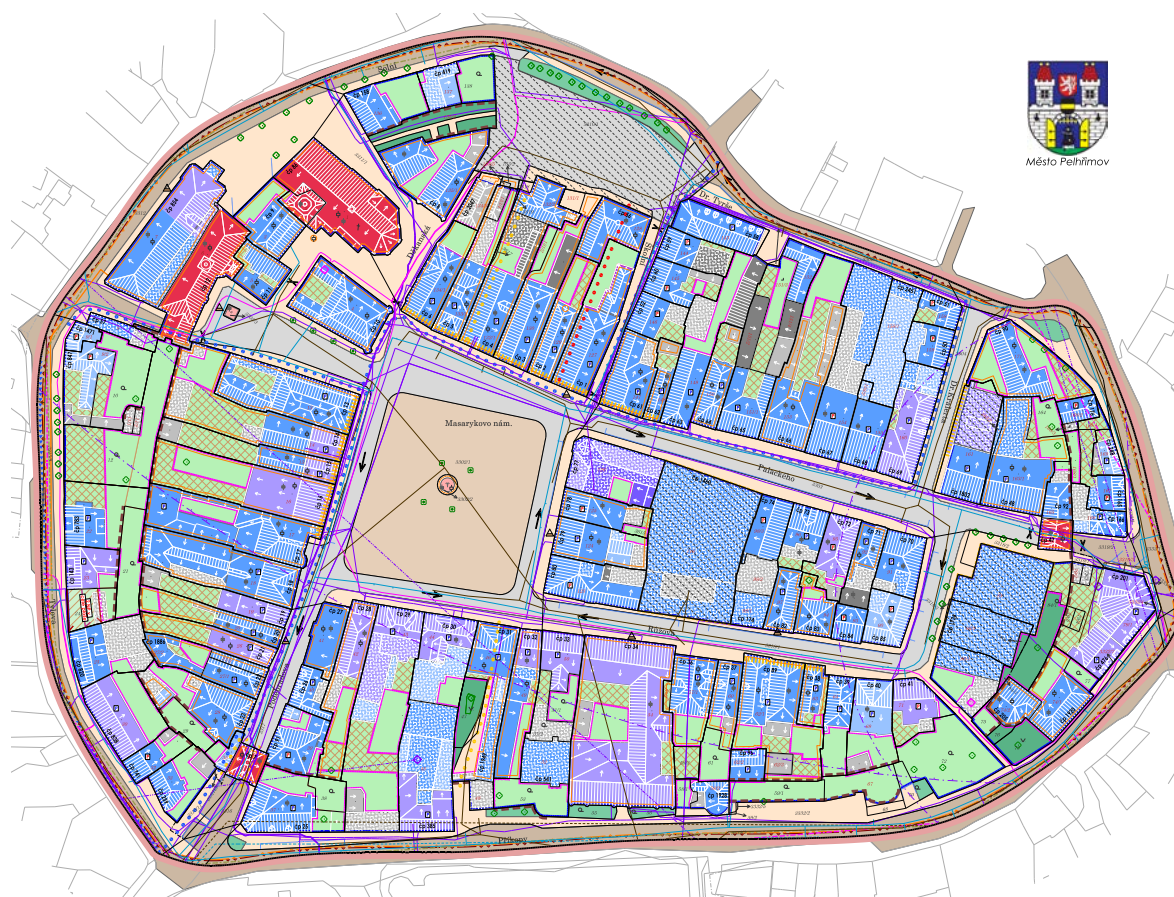
Ochrana hodnot městské památkové rezervace a jejího prostředí přitom spočívá zejména v ochraně:

- urbanistické struktury pásma určeného dochovanou historickou půdorysnou a hmotovou skladbou a výškovou konfigurací zástavby, jejím měřítkem, charakterem městských interiérů
- siluety městské památkové rezervace
- přírodně krajinářských prvků, parků, vodotečí a vodních ploch atd.
- městské zahrady a městských sadů, tzn. jejich půdorysu, profilů, terénu, rostlinné hmoty jejího objemu, barevnosti rozmístění a vzájemných poměrů, stavebních a dekorativních prvků, tekoucí i stojaté vody

V ochranném pásmu není dovoleno provádět takové zásahy, opatření a změny, které by buď přímo nebo ve svých důsledcích narušily památkové hodnoty rezervace a s ní souvisejícího prostředí, nebo které by uplatnění těchto hodnot omezovaly nebo znemožňovaly. Není zejména dovoleno:

- měnit měřítko zástavby
- zvyšovat hladinu zástavby
- měnit dochovaný historický půdorys zástavby a její hmotovou skladbu
- měnit charakteristický ráz zástavby

Při všech přestavbách, nové výstavbě, a dalších úpravách a změnách v pásmu budou respektovány architektonicko-urbanistické vztahy tohoto území k městské památkové rezervaci. Architektonické řešení novostaveb bude navazovat na charakter dochovaného prostředí a dotvářet jej přiměřenými prostředky soudobé architektonické tvorby. Působení všech případných nově navrhovaných stavebních souborů a výškových objektů, které se na horizont uplatňují ve vztahu k městské památkové rezervaci, bude podřízeno požadavku ochrany její siluety.



ZASTAVĚNÝ POZEMEK - STAVBA DLE PODLAŽNOSTI

STAV	NÁVRH
	STAVBA HLAVNÍ 1 - 1,5 PODLAŽNÍ
	STAVBA HLAVNÍ 2 - 2,5 PODLAŽNÍ
	STAVBA HLAVNÍ 3 - 3,5 PODLAŽNÍ
	STAVBA HLAVNÍ 4 - 4,5 PODLAŽNÍ
	STAVBA HLAVNÍ TVOŘÍCÍ STAVEBNÍ DOMINANTU
	STAVBA VEDLEŠÍ JEDNOPODLAŽNÍ - garáž, sklad (zbourání není vyloučeno)
	STAVBA VEDLEŠÍ DVOUPODLAŽNÍ
	HRANICE STAVBY
	PŮDNÍ VESTAVBY POUZE V TAKTO URČENÉM PODKROVÍ
	MĚSTSKÉ OPEVNĚNÍ, OPĚRNÁ ZĚD

PARCELA STAVBY A JEJÍ MOŽNOST ZÁSTAVBY

	HRANICE PARCELY STAVBY
	ZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCELY
	OMEZENÉ ZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCELY
	NEZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCELY (ZELENĚ)

ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRA

	ULIČNÍ ČÁRA
	STAVEBNÍ ČÁRA
	FASÁDA S PODMÍNKOU NOVOHO ZTVÁRNĚNÍ

STŘECHA

STAV	NÁVRH
	ŠIKMÁ STŘECHA S PODKROVÍM (okap, ústabi, hřeben)
	PLOCHA STŘECHA
	VÝŠKA HLAVNÍ ŘÍMSY NOVÉ BUDOVY (URČENÍ DLE STÁVAJÍCÍ BUDOVY VE SMĚRU UKAZATELE)
	SMĚR A VÝŠKA HŘEBENE STŘECHY NOVÉ BUDOVY (URČENÍ VÝŠKY DLE STÁVAJÍCÍ BUDOVY VE SMĚRU UKAZATELE)

LIMIT TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

STAV	NÁVRH
	ELEKTRICKÉ KABELOVÉ VEDENÍ VEDENÍ DO 22 kV
	ELEKTRICKÁ TRAFOSTANICE
	TEPLOVOD - VEDENÍ
	VODOVODNÍ RAD - ZÁSOBOVACÍ
	VODOVODNÍ RAD - PŘÍPOJKA
	KANALIZAČNÍ STOKA - JEDNOTNÁ
	RADIOVÉ SMĚROVÉ SPOJE
	RADIOVÉ SMĚROVÉ SPOJE - OP
	KOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ
	KOMUNIKAČNÍ KABEL

VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

STAV	NÁVRH
	KOMUNIKACE PRO AUTOMOBLOVOU DOPRAVU
	KOMUNIKACE ZKLDNĚNÁ
	NÁMĚSTÍ - PĚŠÍ ZÓNA
	KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ
	ZELENĚ PARKOVÁ
	ZELENĚ ULIČNÍ
	PODLOUBÍ
	VEŘEJNÝ PRŮCHOD
	VEŘEJNÝ PRŮJEZD
	TURISTICKÁ ZNAČENÁ TRASA
	CYKLOTRASA
	DOPROVODNÁ ZELENĚ

AUTOMOBLOVÁ DOPRAVA

STAV	NÁVRH
	PARKOVACÍ STÁNÍ
	SMĚR JEDNOSMĚRNÉHO PROVOZU
	OMEZENÍ VJEZDU

LIMIT PAMÁTKOVÉ A URBANISTICKÉ OCHRANY

	HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE
	HRANICE OCHRANNÉHO PÁSMU MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE
	ARCHEOLOGICKÉ NALEZISTĚ - KATEGORIE 1
	KULTURNÍ PAMÁTKA - POZEMEK
	MĚSTO VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI
	URBANISTICKY HDODNOTNÉ ÚZEMÍ
	URBANISTICKY VÝZNAMNÁ STAVBA
	PLOCHA S PODMÍNKOU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

OSTATNÍ INFORMATIVNÍ JEV

	ČÍSLO POHISNÉ DOMU
	HRANICE PARCELY KATASTRU NEMOVITOSTÍ ČR (KN ČR)
	ČÍSLO STAVEBNÍ PARCELY KN ČR
	ČÍSLO POZEMKOVÉ PARCELY KN ČR
	KAŠNA
	SOCHA
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

obr. 55. Koordinační výkres regulačního plánu MPR Pelhřimov, zdroj: město Pelhřimov, 2024

Regulační plán MPR, Ing. arch. Pavel Krolák, 2020

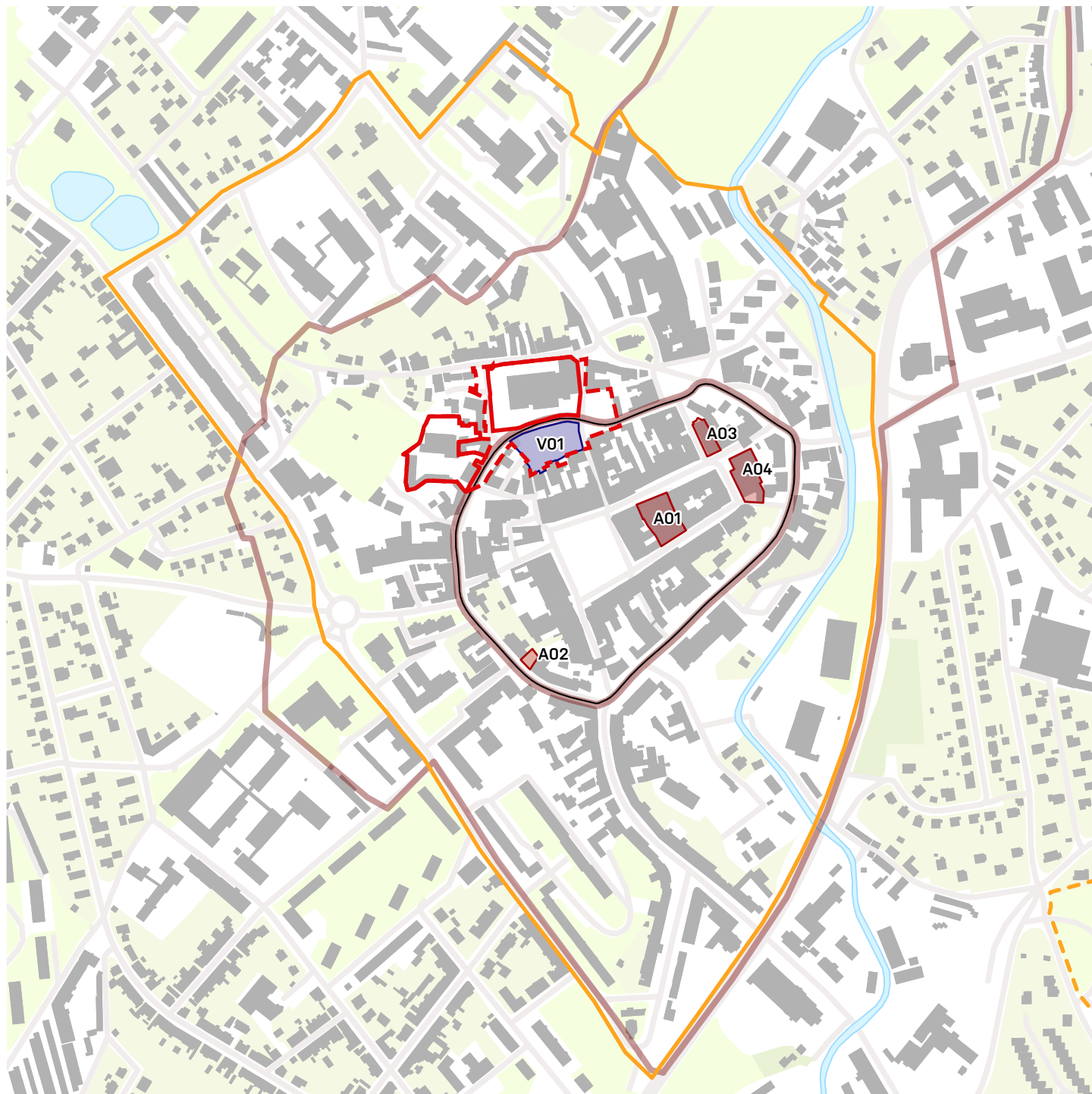
Regulační plán městské památkové rezervace Pelhřimov (Ing. arch. Pavel Krolák, 2020), dále jen RP, pokrývá území městské památkové rezervace Pelhřimov a okolní plochy veřejné infrastruktury, anebo jejich částí, které s městskou památkovou rezervací bezprostředně sousedí.

Regulační plán zasahuje do řešeného území S+, kde na části parcely 3310/1 (stávající parkoviště) vymezuje plochu pro veřejně prospěšnou stavbu V 01 nad rámec platného Územního plánu. Stavební úpravy této plochy jsou podmíněny zpracováním a projednáním zastavovací studie s příslušnými dotčenými orgány v podrobnosti určené orgány památkové péče. Dále zasahuje do části ulic Solní a Dr. Tyrše.

RP stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití funkční využití nad rámec územního plánu, ale jelikož objekty v řešeném území S1 a S2 nespádají do území řešeného v RP, je pro ně závazné funkční využití ÚP Pelhřimov.

Regulační plán městské památkové rezervace Pelhřimov

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



řešené území S1 a S2

řešené území S+

řešené území M

městská památková rezervace

ochranné pásmo městské
památkové rezervace

navrhovaná veřejně prospěšná
stavba dle RP

navrhovaná asanace dle RP



Záměry a příležitosti – shrnutí

- Úprava parkoviště v ulici Solní (jižně od OD Vysočina), stav: projektová dokumentace pro realizaci (Artprojekt Jihlava spol. s r.o., 2019). Vlastníkem i provozovatelem je město Pelhřimov. Záměrem je revitalizace stávajícího parkoviště – úprava povrchů, dopravního značení, přemístění nebo zrušení platebního terminálu a závor parkovacího systému, úprava a doplnění veřejného osvětlení, vybudování napájecí stanice pro elektromobily a výsadbě nových stromů. Kapacita parkoviště se zvýší na 54 parkovacích míst (z toho jsou dvě místa vyhrazena pro nabíjení elektromobilů a tři invalidní).
- Zjednosměrnění ulic Solní a Tylova – přeznačení vodorovného značení a doplnění obousměrného provozu pro cyklisty. Pro tento záměr se momentálně připravuje podklad pro jednání rady města.
- Připravuje se vybudování nového parkoviště v ulici Průběžná (stav: dokumentace k provedení stavby). Součástí projektu bude vybudování samoobslužného veřejného WC s komunikačními plochami a brod a sadové úpravy. Kapacita parkoviště bude 72 parkovacích míst.
- Revitalizace městského parku Děkanská zahrada, stav: projektová dokumentace (společnost Za Mák, 2022). Projekt se zabývá rekonstrukcí všech prvků vegetačních, technických, zpevněných ploch, mobiliáře, dětského hřiště a veřejného osvětlení a klade důraz na zlepšení prostupnosti území. Navrženy jsou dva nové vstupy do parku z lokality městských dvorů. Přes severnější vstup vznikne úpravami povrchů pěší propojení Děkanské zahrady a tržnice. Jižnější vstup je situován do dvora technických služeb, za objektem stávajících garáží návrh umísťuje amfiteátr, který bude přístupný jak z tohoto dvora, tak z ulice Úzká.

Parkoviště v ulici Průběžná

Stav: Dokumentace pro provedení stavby (WAY project s.r.o., 2023)

Záměrem je vybudování parkoviště na pravém břehu řeky Bělá. Jedná se o stavbu novou. Nová komunikace bude zařazena jako komunikace funkční třídy C – obslužné komunikace. Součástí stavby je zatrubnění stávající „retenční nádrže“, která plnila funkci lapolu a sloužila k případnému zachycení ropných látek a která je součástí odvodňovacího zařízení silnice I/34. V současné době je tato nádrž nefunkční.

Dále se jedná o vybudování samoobslužného veřejného WC s komunikačními plochami a o brod (propojení pravého a levého břehu řeky Bělá (SO 701).

Součástí stavby jsou sadové úpravy dané lokality (samostatný objekt SO 801). Celé území bude upraveno odstraněním nevhodné zeleně a nahrazeno novými keři, záhony a stromořadím stromů podél silnice I/34.

Celková kapacita parkoviště bude 72 parkovacích míst s kolmým řazením vozidel. Parkovací stání pro vozidla osoby těžce pohybově postižené (5 stání) budou umístěna na přilehlé stávající parkovací ploše s kapacitou 36 vozidel (předpokládá se budoucí propojení obou ploch) z důvodu blízké dostupnosti centra města a napojení na pěší komunikaci.

B.12 Záměry a příležitosti

Úprava parkoviště v ulici Solní

Stav: Projektová dokumentace pro realizaci (Artprojekt Jihlava spol. s r.o., 2019)

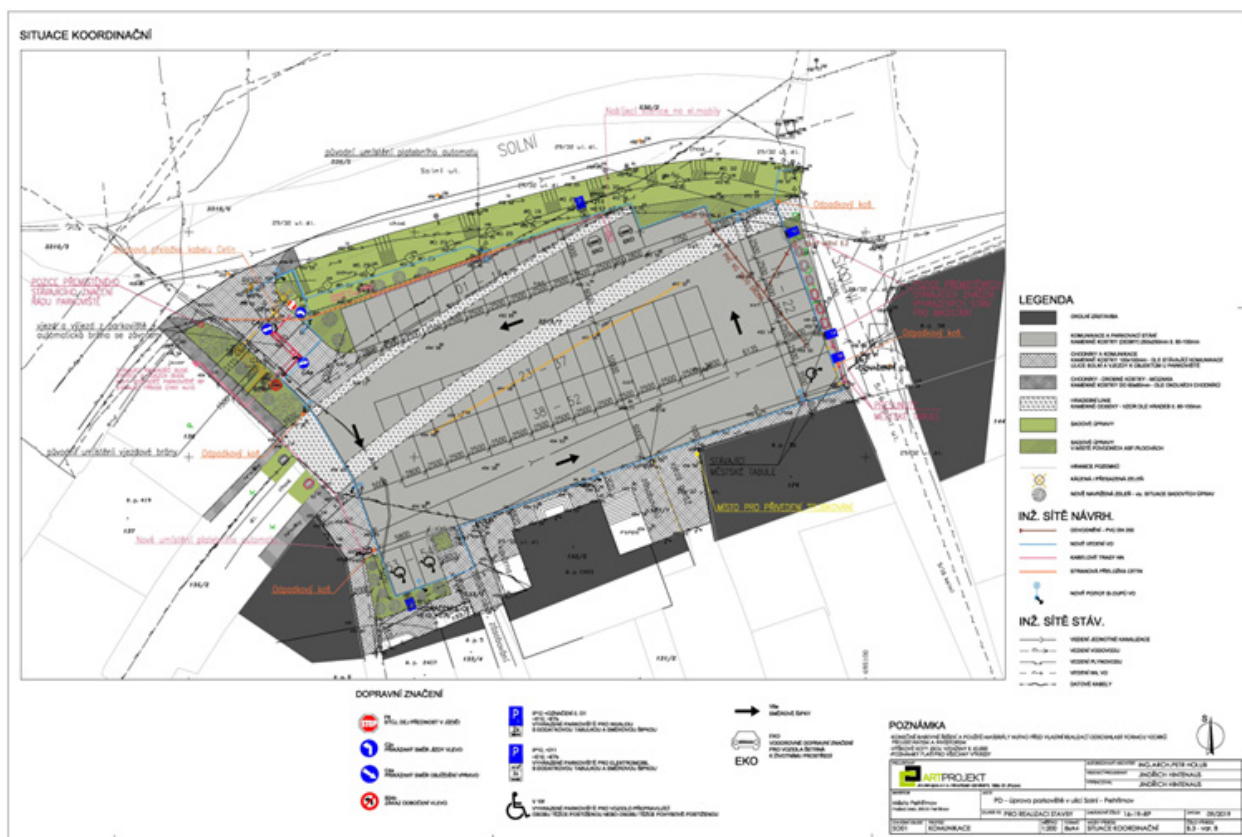
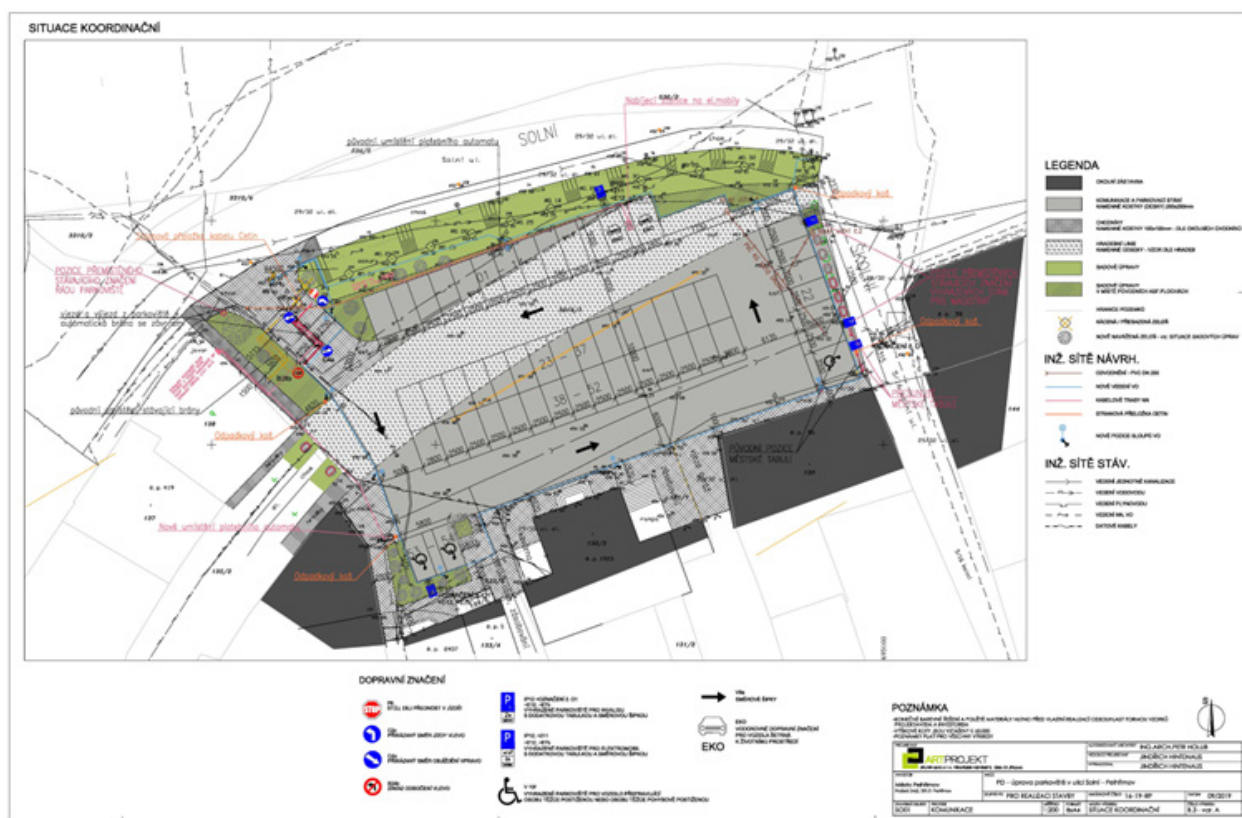
Parkoviště se nachází v řešeném území S+, jižně od S1 – OD Vysočina. Vlastníkem i provozovatelem je město Pelhřimov. Záměrem je revitalizace stávajícího parkoviště. V rámci této úpravy dojde k úpravě povrchů, dopravního značení, přemístění nebo zrušení platebního terminálu a závor parkovacího systému, dále úpravě a doplnění veřejného osvětlení, vybudování napájecí stanice pro elektromobily a výsadbě nových stromů.

Stávající parkoviště má kapacitu 50 parkovacích míst, nově navržená úprava má kapacitu 54 parkovacích míst, z toho jsou dvě místa vyhrazena pro nabíjení elektromobilů a tři invalidní. Vjezd na parkoviště je řešen pomocí závorového parkovacího systému osazeného do zvýšeného ostrůvku a pomocí jednoho platebního automatu. Jedná se o stávající technologie, které budou pouze přemístěny na nové pozice. Navýšení hluku z dopravy bude minimální. V rámci realizaci dojde k přesunu a doplnění stožárů veřejného osvětlení.

Projekt odkazuje na historickou stopu městského opevnění, které se nacházelo v místech stávajícího parkoviště – v místě hradeb je navržen jiný druh materiálu zpevněných ploch (kamenné odseky). Návrh počítá s částečným zasakováním dešťových vod v rámci spár kamenné dlažby a okolních zelených ploch.

Zjednosměrnění ulic Solní a Tylova

Záměrem je zjednosměrnění ulic Solní a Tylova – přeznačení vodorovného značení a doplnění obousměrného provozu pro cyklisty. Pro tento záměr se momentálně připravuje podklad pro jednání rady města.



Parkoviště v ulici Průběžná

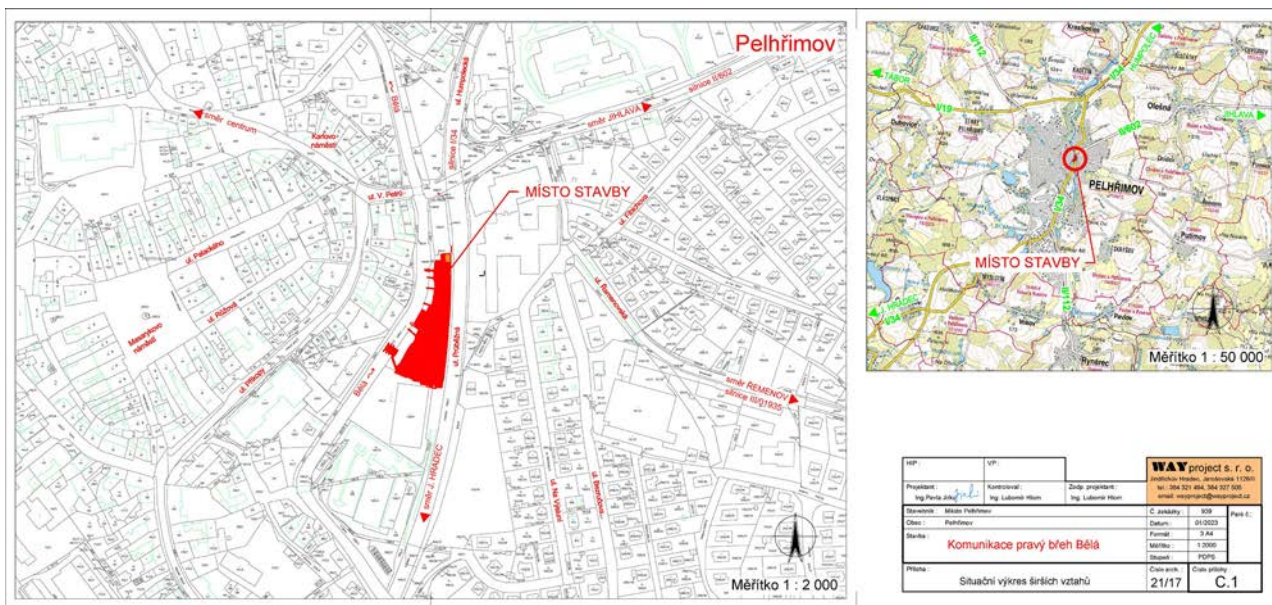
Stav: Dokumentace pro provedení stavby (WAY project s.r.o., 2023)

Záměrem je vybudování parkoviště na pravém břehu řeky Bělá. Jedná se o stavbu novou. Nová komunikace bude zařazena jako komunikace funkční třídy C – obslužné komunikace. Součástí stavby je zatrubnění stávající „retenční nádrže“, která plnila funkci lapolu a sloužila k případnému zachycení ropných látek a která je součástí odvodňovacího zařízení silnice I/34. V současné době je tato nádrž nefunkční.

Dále se jedná o vybudování samoobslužného veřejného WC s komunikačními plochami a o brod (propojení pravého a levého břehu řeky Bělá (SO 701).

Součástí stavby jsou sadové úpravy dané lokality (samostatný objekt SO 801). Celé území bude upraveno odstraněním nevhodné zeleně a nahrazeno novými keři, záhony a stromořadím stromů podél silnice I/34.

Celková kapacita parkoviště bude 72 parkovacích míst s kolmým řazením vozidel. Parkovací stání pro vozidla osoby těžce pohybově postižené (5 stání) budou umístěna na přilehlé stávající parkovací ploše s kapacitou 36 vozidel (předpokládá se budoucí propojení obou ploch) z důvodu blízké dostupnosti centra města a napojení na pěší komunikaci.



obr. 58. Situace širších vztahů, parkoviště u řeky Bělé na Průběžné ulici, zdroj: město Pelhřimov, 2024

Městský park – Děkanská zahrada

Stav: Projektová dokumentace (společnost Za Mák, 2022)

Projektová dokumentace řeší rekonstrukci stávajícího objektu městského parku zahrnujícího hřiště na minigolf. Pozemek je na výrazně se svažujícím terénu. Vegetační i technické prvky jsou ve značně špatném stavu. Projektová dokumentace se zabývá rekonstrukcí všech prvků vegetačních, technických, zpevněných ploch, mobiliáře, dětského hřiště a veřejného osvětlení. Projekt klade důraz na zlepšení prostupnosti území.

Pro budoucí využití městských dvorů je důležitý fakt, že projekt revitalizace Děkanéské zahrady navrhuje dva nové vstupy do zahrady z lokality městských dvorů. Přes tento severnější vstup vznikne úpravami povrchů pěší propojení Děkanéské zahrady a tržnice. Jižnější vstup je situován do dvora technických služeb, za objektem stávajících garáží návrh umísťuje amfiteátr, který bude přístupný jak z tohoto dvora, tak z ulice Úzká.

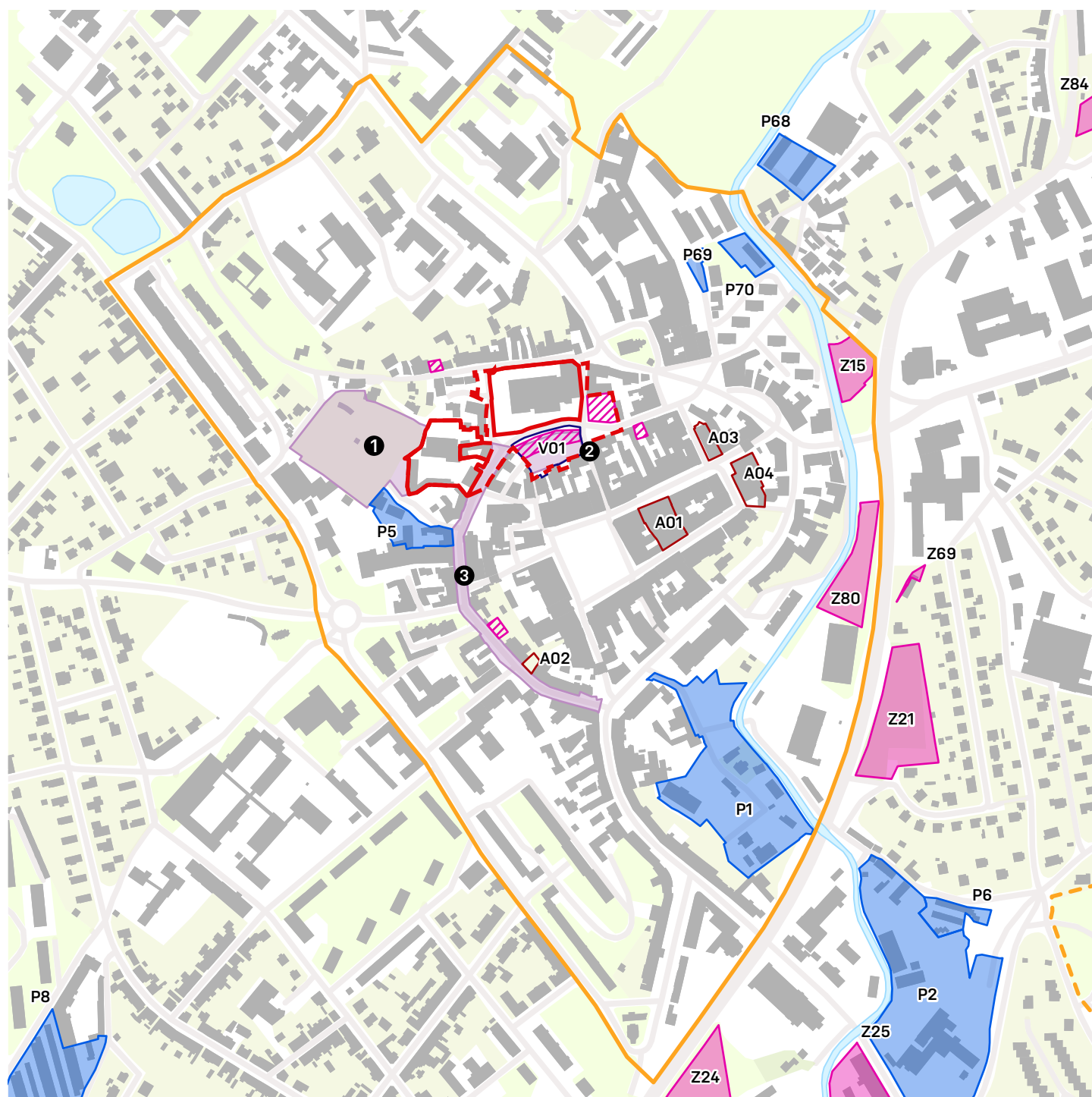
Z obou dvorů je plánované zásobování budoucí stavby.



obr. 59. Koordinační výkres revitalizace Děkanické zahrady, zdroj: město Pelhřimov, 2024

Záměry a příležitosti rozvoje

OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV: ZÁKLADNÍ VYHODNOCENÍ VYUŽITELNOSTI



 řešené území S1 a S2

 řešené území S+

 řešené území M

 plocha přestavby dle ÚP Pelhřimov

 plocha nově zastavitelná dle ÚP Pelhřimov

 proluka

 navrhovaná veřejně prospěšná stavba dle RP

 navrhovaná asanace dle RP

 záměr

1. revitalizace Děkanské zahrady (DSP)

2. úprava parkoviště v Solní ulici (PD)

3. zjednosměrnění ulic Solní a Tylova



Zapojení veřejnosti

c.1 Participační setkání

Město Pelhřimov připravuje ve spolupráci se společností 4ct Základní vyhodnocení využitelnosti Obchodního domu Vysočina a městských dvorů. Tato studie bude detailně zkoumat možné aktivity a funkce, které by zde mohly fungovat z ekonomického, sociálního a urbanistického hlediska. Studie by měla být finalizována v červnu 2024. Budoucnost těchto lokalit je klíčová zejména pro místní obyvatele a návštěvníky, a proto se město rozhodlo zapojit je do projektu prostřednictvím participativní akce a dotazníku. Cílem akce bylo získat od místních hodnocení současného stavu území – identifikovat jeho hodnoty, problémy a potenciály. Diskutovalo se i o obavách, které mají místní z budoucího rozvoje těchto míst a jejich potřebách, které by mohly být v budoucnu řešeny v rámci revitalizace OD Vysočina a městských dvorů.

Participační akce se konala dne 23. března 2024 v rámci jarního minijarmarku. Na Masarykovo náměstí byl stánek, kde zástupci zpracovatelů studie a města Pelhřimov diskutovali s obyvateli a návštěvníky Pelhřimova nad mapou řešeného území. U stánku se zastavilo a diskutovalo cca 30–40 lidí. Informace o setkání město šířilo přes různé kanály (web města, Facebook města, aplikace Munipolis, nástěnky ve veřejném prostoru).

Součástí zapojení veřejnosti do přípravy studie byl i dotazník, který bylo možné vyplňovat v období od 14. března do 8. dubna 2024. Dotazník obsahoval dotazy, které byly kladeny návštěvníkům participačního stánku, ale i rozšiřující dotazy ohledně celého centra města. Otázky byly tří typů – výběr jedné odpovědi, výběr více odpovědí a možnost vložit komentář. Doplňujících komentářů bylo od 10 do 127. Když se někdo rozhodl napsat komentář ke své odpovědi, byl ve většině případů negativní i když bylo sdělení v kroužkovací odpovědi neutrální nebo pozitivní. Dotazník bylo možné vyplnit jako online formulář i jeho tištěnou variantu, která byla k dispozici v participačním stánku. Dotazník vyplnilo dohromady 287 respondentů (238 online a 49 papírovou verzí).

Vyhodnocení setkání

Hodnoty

1. I když je OD Vysočina objemově velká stavba, nepůsobí obrovsky díky hezky členěné fasádě.
2. Pasáž propojující Masarykovo náměstí a prostranství před OD Vysočina vedoucí přes dům č. p. 4 na náměstí.
3. Tržnice v centru města s možností zaparkovat v její blízkosti (výhodné při nákupu těžkých a velkých věcí jako sazenice, zelenina a ovoce na zavařování).
4. Parkoviště, které je často využíváno při návštěvě centra.
 - Pozemky i objekty jsou ve vlastnictví města.
 - Skvělá poloha v centru města.

Problémy / slabé stránky

5. V OD Vysočina jsou v nevyužité prostory včetně podzemního parkoviště.
6. Kolem OD Vysočina je velké množství zpevněných ploch a jejich jediná funkce je parkování, prostor nepůsobí přívětivě a městotvorně.
7. Část ulice Solní před OD Vysočina má tendenci se ucpávat – problematické je místo, kdy se provoz mění z obousměrného na jednosměrný.
8. V části parkoviště, kde procházejí lidé pěšky mezi ulicemi Hrnčířská a Děkaná dochází ke kolizím chodců a aut, pěší a cyklisté se zde necítí bezpečně.
9. Ze severní strany OD Vysočina je do ulice orientována nevzhledná betonová zeď, ulice tak nepůsobí příjemně.
10. Velké květníky oddělující parkoviště od Školní ulice jsou nevzhledné a působí zastarale.
11. Tržnice je zastrčená (navštěvují ji jenom ti, co o ni vědí), celý dvůr působí nevzhledně.

Potřeby / příležitosti

12. Vytvoření bezbariérového prostoru se zónami různého charakteru, který by sloužil všem generacím (klidová zóna, vodní prvek, posezení ve stínu, prvky pro skateboarding apod.) ve veřejném prostoru před OD Vysočina.
13. Kultivace dvorů, aby to byla místa, přes která je příjemné procházet.
14. Zachování parkoviště, popřípadě vytvoření dalších parkovacích míst v OD Vysočina nebo výstavba parkovacího domu.

V rámci nového využití OD Vysočina a lokality městských dvorů a tržnice zvážit vytvoření prostoru pro:

- atraktivní prezentaci místních firem s využitím virtuální reality, popřípadě i kavárnu,
- celoroční krytou tržnici (prodej zeleniny, ovoce, kytek, lokálních potravin a produktů, možnost představení místních řemeslníků apod.,
- kavárnu s dětským koutkem, nebo vnitřní hernou pro děti tzv. „funpark“ pro malé i větší děti,
- salon pro psy (stříhání apod.)
- komunitní centrum se sdílenými sály, které je možné i pronajmout, s kavárnou, sdílenými dílnami (šití, ruční práce apod.),
- denní stacionář,
- veřejné toalety.

Obavy / hrozby

15. Úbytek parkovacích míst v centru města.

16. Zřízení hromadného ubytovacího zařízení, kolem kterého by se kumulovali sociálně-patologické jevy.



OD VYSOČINA A MĚSTSKÉ DVORY PELHŘIMOV

Podněty ze setkání s veřejností, 23. 3. 2024

- hodnoty / silné stránky
- problémy / slabé stránky
- potřeby / příležitosti
- obavy / hrozby



9

1

5

16

12

6

7

15

14

4

10

8

2

0 10 20 30 40 m

Seznam zkratek

ÚAP – územně analytické podklady

SP – strategický plán

ZÚR – zásady územního rozvoje

ÚP – územní plán

MPR – městská památková rezervace

ORP – obec s rozšířenou působností

SO – správní obvod

4ct