



NÁRODNÍ
PAMÁTKOVÝ
ÚSTAV

ÚZEMNÍ ODBORNÉ
PRACOVIŠTĚ
V TELČI

HAVEL & PARTNERS s.r.o.
advokátní kancelář
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1

Váš dopis čj.:
Naše čj.: NPU-372/84191/2025
Vyřizuje: Ing. Libor Karásek | 602 213 105
Spisový znak: 82.3.5

Telč 23.9.2025

Stanovisko k zadání soutěže Obchodní dům Vysočina a městské dvory v Pelhřimově

Vážení,

k Vaší žádosti o stanovisko k zadání soutěže Obchodní dům Vysočina a městské dvory v Pelhřimově sděluji následující.

Pro stavební činnost v Městské památkové rezervaci Pelhřimov byly stanoveny podmínky Výnosem ministra kultury České socialistické republiky ze dne 10. září 1969 čj. 11. 764/69 – II/2 o prohlášení historického jádra města Pelhřimova za památkovou rezervaci. Účelem bylo zabezpečit tomuto celku zvýšenou ochranu, jakožto vynikajícímu urbanistickému útvaru, který typickým způsobem charakterizuje zakládané město v Čechách ve 13. století a zachovává architektonicky významný soubor měšťanských domů a veřejných budov v historicky významném a esteticky působivém prostředí, a zajistit uplatňování péče o jeho zachování, konzervaci a obnovu.

Ochranné pásmo pro Městskou památkovou rezervaci Pelhřimov bylo určeno rozhodnutím Okresního národního výboru v Pelhřimově, odbor kultury, Č. j. kult/491/1987/Bu. dne 30. června 1987. Tímto rozhodnutím byly stanoveny podmínky ochrany prostředí městské památkové rezervace před případnými nepříznivými vlivy z nejbližšího okolí a rušivými zásahy při stavebních změnách v území vymezeném ochranným pásmem.

OD Vysočina, budoucí přístavba, nově plánovaná výstavba v městských dvorech a proluce Dr. Tyrše se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace (MPR), navíc v těsném sousedství městské památkové rezervace. Novou výstavbou či stavebními úpravami by nemělo dojít k oslabení urbanisticko architektonických kvalit památkové rezervace, např. nadměrným navyšováním podlažnosti budov, vytvářením velkých stavebních monobloků, umenšením hmotové gradace zástavby, upozaděním architektonických dominant v klíčových pohledech a jejich působení na terénním horizontu nebo vystavením jejího stavebního fondu vizuálně rušivým elementům (optické působení materiálů, barevnost, světelné efekty apod.). V ochranném pásmu sledujeme hmoty,

výškovou dimenzi, střechy (sklon, krytina, výdechy, vikýře...), vztah objektů k městské památkové rezervaci a jejich společný dialog (řešení hmot, výšky, gradace zástavby směrem k rezervaci, která má dominantní postavení se svými typickými stavbami – např. věž kostela). Není obecně vhodné, aby vznikla nějaká výrazná dominanta uzurpující si přespřílišnou pozornost (není proto ani vhodné navyšování současného OD, který je architektonicky i urbanisticky hodnocen jako negativní). Dostavba by měla spíše citlivě doplňovat současnou výstavbu. Bylo by vhodné, aby navržené objekty respektovaly alespoň elementárně historický půdorys. Zároveň by bylo vhodné, aby novostavby svým vzhledem navazovaly na elementární tvarosloví působící dojmem drobné zástavby a dodržovaly návaznost na uliční čáru.

Co se týče plochy stávajícího parkoviště na území MPR, bylo by vhodné provést v předstihu archeologické průzkumy, aby případnými nálezy nebyla ovlivněna navržená koncepce řešení území. Dostavby na území MPR je vhodné umisťovat v místech/půdorysech historicky doložených staveb. Je zde kladen mnohem větší důraz na regulaci zastavěných a nezastavěných ploch, výšek, hmot, užití tradičních materiálů, krytiny, sklonů střech, tvarů a materiálů oken, udržení historického urbanismu ad. Podmínky pro území MPR jsou rovněž stanoveny platným regulačním plánem. Obecně by nová dostavba měla doplňovat současnou zástavbu, nikoli upoutávat dominantní pozornost svými případnými nadměrnými hmotami, výškami, nevhodnými materiály či architektonickými prvky.

S pozdravem

Ing. Libor Karásek
ředitel NPÚ, ÚOP v Telči

Elektronický podpis - 23.09.2025
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Ing. Libor Karásek
IČO: NTRCZ-75032333
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 09.05.2026