



NÁVRH NA ROZVOJ LOKALITY VALDŠTEJNSKÁ – KRKONOŠSKÁ VE MĚSTĚ JILEMNICE

Srpen 2025



srpen 2025

Vážený pane starosto,

dovolujeme si Vám předložit návrhovou studii, jejíž předmětem je „Návrh na rozvoj lokality Valdštejnská – Krkonošská ve městě Jilemnice“.

Hlavním cílem studie je připravit návrhový dokument, který poskytne náhled na potenciální využití sledovaného území. Studie se skládá ze dvou hlavních částí. První část se věnuje představení Jilemnice jako města a sledované lokality. Ve druhé části jsou představovány návrhy rozvoje území v několika variantách.

Pevně věříme, že Vám tato studie poskytne užitečné informace a bude hodnotným podkladem pro Vaši další činnost. V případě Vašeho zájmu jsme připraveni Vám nabídnout asistenci při používání zpracovaného materiálu či v rámci případné budoucí spolupráce.

S pozdravem

Ondřej Špaček

Obsah studie:

Představení města Jilemnice	4
Představení řešeného území	6
Analýza územního plánu	7
Návrhy na rozvoj území	8
Socioekonomické přínosy	12



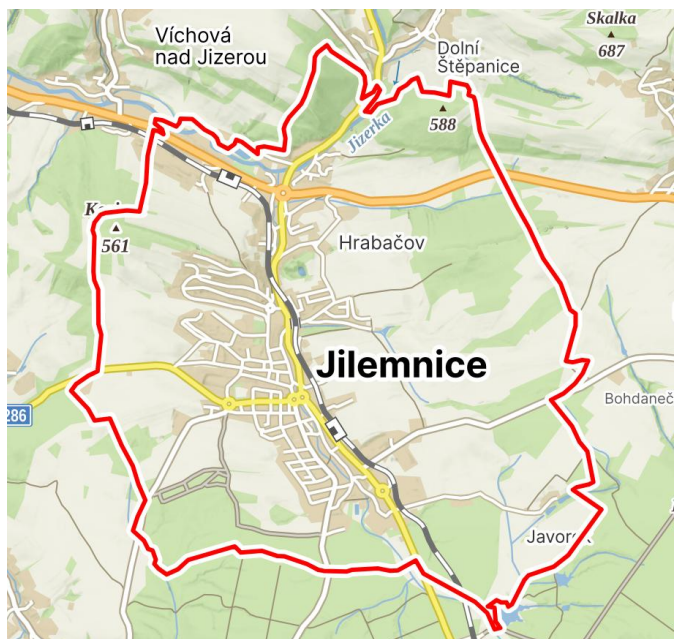
Představení města Jilemnice a řešeného území

Představení města Jilemnice

Jilemnice je podkrkonošské město v okrese Semily. Je jedním z měst, která si činí nárok na označení „brána do Krkonoš“, přičemž je přirozeným centrem pro střední část západních Krkonoš a Podkrkonoší. Město je rovněž významným centrem výchovy zimních sportů v Čechách, s bohatou tradicí lyžování a sportovní přípravy mládeže. Ve městě žije přibližně 5 400 obyvatel. Věková struktura ukazuje na postupné stárnutí populace, což do budoucna klade důraz na potřebu zvýšit atraktivitu města zejména pro mladé lidi a rodiny s dětmi. Správní obvod ORP Jilemnice zahrnuje 21 obcí.

Základní informace:

- **Počet obyvatel:** 5 377 (k 31. 12. 2024)
- **Rozloha:** 13,86 km²
- **Typ obce:** město
- **Kraj:** Liberecký
- **Okres:** Semily

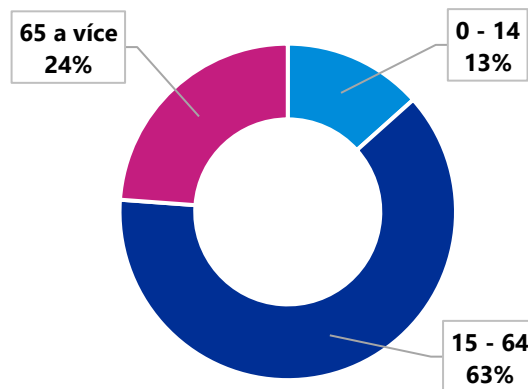


Zdroj: Mapy.com

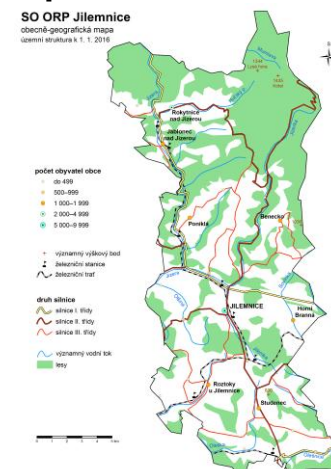
Historie a současnost města:

Jilemnice vznikla ve 14. století a byla hospodářským centrem panství Valdštejnů, ale kvůli požárům se ztratilo mnoho pramenů o jejím nejstarším vývoji. V 18. století za Harrachů zažila rozkvet sklářství a plátenictví světové úrovně, což vedlo k přestavbě města. V 19. století se stala kolébkou českého lyžování a centrem národního života v Krkonoších. Po roce 1945 se změnila průmyslová struktura, textil nahradilo strojírenství a potravinářství. Město se snaží obnovit charakter turistického centra a pyšnit se řadou slavných rodáků. V roce 2012 Jilemnice získala titul Historické město roku, vyhlášený ministerstvem kultury a Sdružením historických sídel Čech, Moravy a Slezska, za péči o památky jako zámek, kostel sv. Vavřince, roubené domy a kašnu.

Věková struktura obyvatel k 31.12.2024



Mapa SO ORP Jilemnice



Zdroj: čsu.cz

Představení města Jilemnice

Jilemnice má relativně vysokou úroveň občanské vybavenosti odpovídající svému postavení mikroregionálního centra západních Krkonoš. Je soběstačná v základních službách, má rozvinutou infrastrukturu, kulturní zázemí a výborné sportovní možnosti.

Občanská vybavenost:

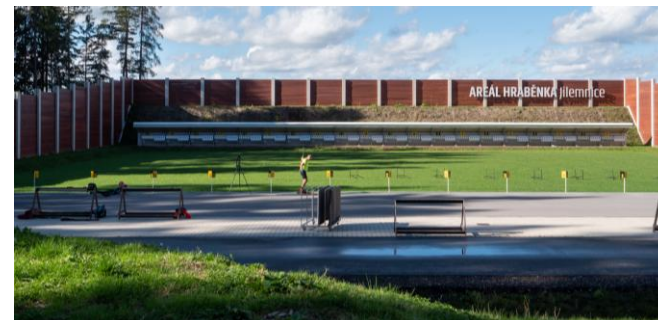
- V oblasti vzdělávání se ve městě nachází **několik mateřských a základních škol, Gymnázium, Střední odborná škola a Střední zdravotnická škola, Jilemnice**, jímž prošlo nemalé množství známých sportovců, následně město spolupracuje s **Českou zemědělskou univerzitou** na rozšíření zájmu o celoživotní vzdělávání.
- Zdravotní péči zajišťuje **Masarykova městská nemocnice**, doplněná ordinacemi praktických lékařů a specialistů.
- Ve městě působí **Krkonošské muzeum**, sídlící v historických prostorách zámku a bývalého pivovaru, které spravuje významné regionální sbírky a proslulý Metelkův mechanický betlém. Kulturní život dále rozvíjí **Společenský dům Jilm**, který slouží jako víceúčelový sál pro koncerty, divadelní představení, plesy a výstavy. Sál zároveň hostí **Kino 70**, jež nabízí moderní filmovou produkci i specializované projekce. Důležitou roli hraje také **Městská knihovna Jaroslava Havlíčka**, která kromě knihovnických služeb pořádá kulturní a vzdělávací akce pro veřejnost.
- Jilemnice je tradičně považována za kolébkou českého lyžování a sport zde má pevné zázemí. Město disponuje **sportovní halou, moderním plaveckým bazénem, fotbalovým hřištěm a tenisovými kurty**. Významným prvkem je také **všesportovní areál Hraběnka** s osvětlenou in-line dráhou a biatlonovou střelnicí, využívaný sportovními oddíly i veřejností. Rozvoj sportovních aktivit podporují i dětská hřiště a plánované **biotopové koupaliště**, které doplní nabídku letní rekreace.
- Jilemnice je dobře dopravně dostupná díky **husté síti regionálních autobusových linek**, které ji spojují s okolními městy i vzdálenějšími centry, jako jsou Liberec, Hradec Králové či Praha. Ve městě se nachází autobusové nádraží a železniční stanice na **regionální trati Martinice – Rokytnice**. Silniční napojení zajišťují komunikace II. třídy, přičemž město leží nedaleko hlavního tahu I/14. Dopravní infrastrukturu doplňují veřejná parkoviště, čerpací stanice, či nabíjecí místa pro elektromobily.



Zdroj: nemjil.cz

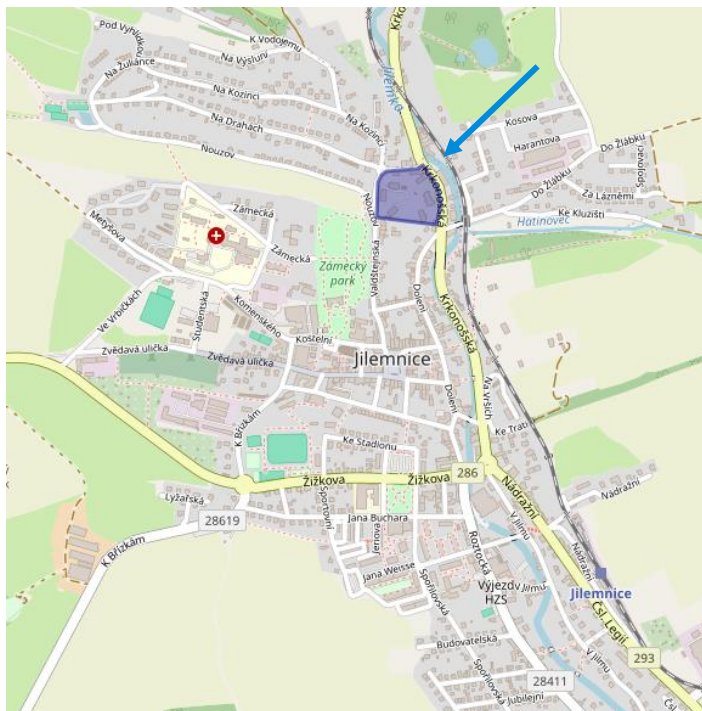


Zdroj: krnap.cz



Zdroj: vojtechkyncl.g6.c.cz

Představení lokality Krkonošská - Valdštejnská



Diakonie Jilemnice



Zdroj: Mapy.com



Pohled do středu areálu



Zdroj: Mapy.com

Školní jídelna



Zdroj: Mapy.com

Ve vlastnictví města Jilemnice

- 1 - Nevyužívaný objekt
- 2 - Multifunkční budova – byty a služby
- 3 – Diakonie Jilemnice - sociálně aktivizační služby pro rodiny s dětmi

Ve vlastnictví Libereckého kraje

- 4 - Dům mládeže
- 5 - Školní jídelna

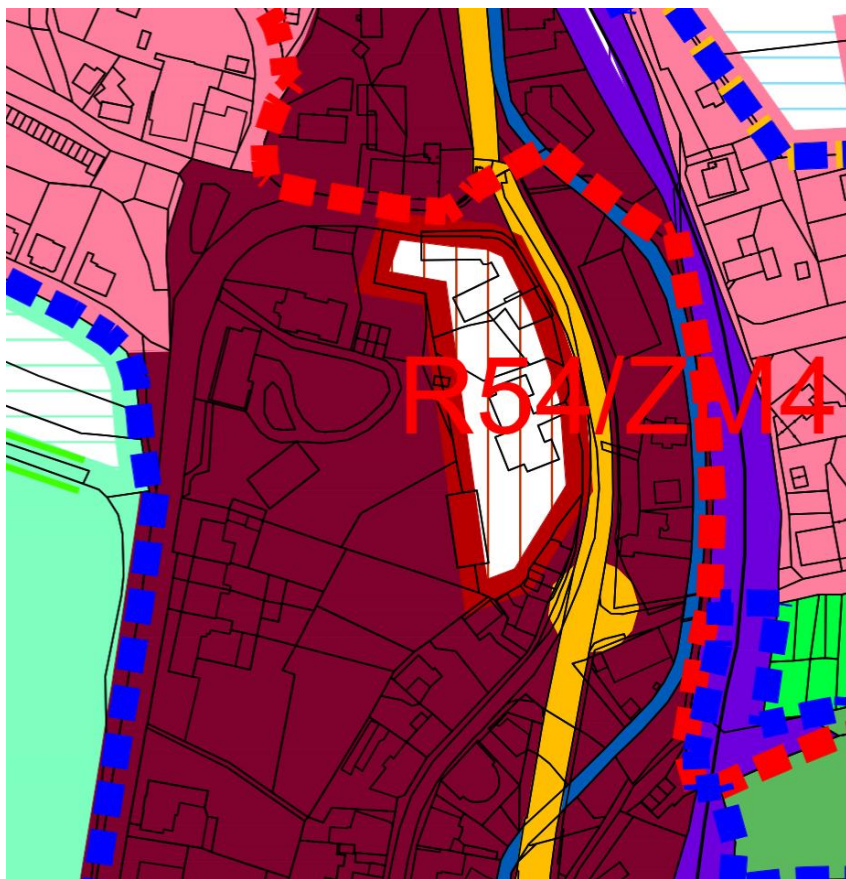
Ve vlastnictví státu

- 6 - Nevyužívaný objekt spravovaný Českou Poštou

Ve vlastnickém právu soukromníka

- 7 - Bývalá samoobsluha, dnes nevyužívaný objekt
- 8 - Garáže

Analýza územního plánu



Územní plán města Jilemnice definuje urbanistickou koncepci, rozvojové priority, ochranu krajiny a veřejnou infrastrukturu. Město je členěno na Jilemnici, Hrabačov a Javorek. Respektuje historické jádro (městská památková zóna) a směřuje rozvoj západním, jižním a částečně severovýchodním směrem. Plán se snaží zachovat krajinný ráz, zajistit prostupnost krajiny a řešit i retenci vody, ekologickou stabilitu a ochranu před povodněmi.

Urbanistická kompozice zdůrazňuje kompaktní městskou formu, důraz na rekonstrukci vnitřních struktur, oddělení tranzitní dopravy od centrální části města a podporu ekologických prvků.

Ploše R54/ZM4, která je součástí řešeného území, byla v poslední změně územního plánu města Jilemnice přiřazena nová funkce. Původně byla vyhrazena občanské vybavenosti. Nově zastává funkci smíšeného městského území. Změnou se tudíž otevírá možnost širšího využití: bydlení všech forem, služby, obchody, kanceláře, ubytování apod., typické pro smíšenou městskou funkci. Při jakémkoli záměru je však nutné posoudit vliv na přírodu (NATURA 2000), což může záměry výrazně zpomalit či omezit.

Na plochu se vztahují prostorová regulace a to maximální výška 3 nadzemní podlaží z důvodu zásahu plochy do ochranného pásma silnice II. třídy II/293.

Druhá část řešeného území, která není součástí plochy R54/ZM4, je, a již v předchozí verzi územního plánu byla, součástí prostoru vyhrazeného smíšenému městskému území.



Návrhy na rozvoj území

Maximalistická varianta

Tato varianta počítá s odkoupením všech nemovitostí v daném objektu a s následnou komplexní přestavbou na polyfunkční areál. Ten bude kombinovat funkce bydlení, služeb, kanceláří, sociálního zázemí a volnočasových aktivit včetně sportu a rekreace. V suterénu objektu by se nacházelo parkování. První nadzemní podlaží bude vyhrazeno službám, obchodům a školní jídelně s kapacitní kuchyní. Druhé, třetí a čtvrté podlaží nabídne byty různých typů, včetně sociálních bytů a domova mládeže. Zároveň zde budou umístěny kancelářské prostory a zařízení sociální péče. Ve vnitrobloku objektu vznikne veřejně přístupný park s dětským hřištěm a víceúčelovou sportovní plochou, dále by mohl vzniknout tenisový kurt a volejbalové hřiště, které by bylo zpoplatněno.

HPP: 15 000 – 19 000 m²

Přibližná cena výstavby budov:

460 000 000 – 600 000 000 Kč

Přibližná cena výstavby volnočasové infrastruktury:

15 000 000 – 25 000 000 Kč

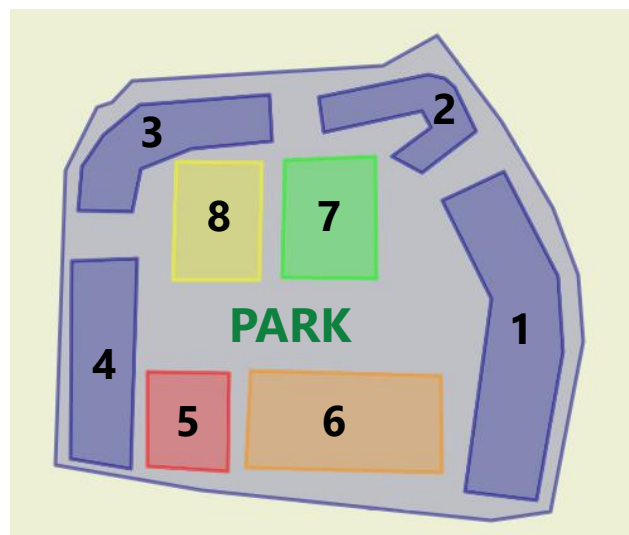
Přibližná cena rekonstrukce domu na rohu ulic

Valdštejská Krkonošská:

35 000 000 – 50 000 000 Kč

Přibližná cena demolice:

8 000 000 – 15 000 000 Kč



Jediným zachovaným objektem zůstane **budova na křižovatce ulic Valdštejská a Krkonošská**, která však projde **kompletní rekonstrukcí**. Vedle ní vzniknou tři nové **polyfunkční domy**, které nabídnou **družstevní byty a byty k pronájmu**. Část nově vzniklého prostoru bude pronajata kraji pro účely **domova mládeže**, další část bude vyhrazena **pro školní jídelnu s kapacitní kuchyní** a další prostory budou sloužit **Diakonii Jilemnice**, tedy sociálním službám. Všechny tři služby by se měli soustředit do polyfunkčního domu označeného číslem 1.

V suterénu jednotlivých objektů by se nacházelo **parkování** pro místní obyvatelé, či provozovatele služeb. V prvním podlaží budov se budou nacházet **obchody, kavárny a další služby**. V druhých podlažích budov označené čísla 1 a 2 by vznikly **kanceláře** a ve zbylém prostoru by vznikly **byty primárně určené k pronájmu**. V domech označených čísly 3 a 4 by se nacházely služby v prvním nadzemním podlaží a ve druhém a třetím podlaží by byli **byty určené k prodeji ve formě družstevního podílu**. V areálu mezi budovami bude vybudován **veřejně přístupný park** s dětským hřištěm, víceúčelovým hřištěm pro fotbal, basketbal a florbal a podobné sporty, dále pak tenisový kurt a volejbalové hřiště, které by fungovali na časové rezervace a byli by zpoplatněné. Domy budou mít sedlovou střechu, pod níž vznikne **úložný prostor ve formě půdy s případným potenciálem vzniku mezonetů, či podkrovních bytů**.

1 - Nový polyfunkční dům
2 - Dům k rekonstrukci
3 - Nový polyfunkční dům
4 - Nový polyfunkční dům

5 - Dětské hřiště
6 - Víceúčelové hřiště
7 - Tenisový kurt
8 - Volejbalové hřiště

Maximalistická varianta - čísla

	Plocha podlaží	Výška	Objem
Garáž	3.000 – 3.800 m ²	2,95 m	8.850 – 11.210 m ³
1. podlaží	3.000 – 3.800 m ²	3,5 m	10.500 – 13.300 m ³
2. podlaží	3.000 – 3.800 m ²	3,1 m	9.300 – 11.780 m ³
3. podlaží	3.000 – 3.800 m ²	3,1 m	9.300 – 11.780 m ³
Půda	3000 – 3.800 m ²	3 m	4.500 – 5.700 m ³
Součet	15.000 – 19.000 m²	15,65 m	42.450 – 53.770 m³

Celkový objem	Cena za m ³	Cena výstavby
42.000 – 54.000 m ³	10.900 Kč	460 – 600 mil. Kč

	Plocha	Cena za m ²	Cena
Neprodejná plocha	3.750 – 4.750 m ²	-	-
Prodej	3.750 – 4.750 m ²	cca 95.000 Kč	350 – 450 mil. Kč
Pronájem bytů za 20 let	1.875 – 2.375 m ²	cca 265 Kč	120 – 150 mil. Kč
Pronájem komerčních prostor za 20 let	5.625 – 7.125 m ²	cca 120 Kč	160 – 200 mil. Kč
Tržby			630 – 810 mil. Kč
Hrubý provozní zisk			170 – 220 mil. Kč

Realistická varianta

Tato varianta zahrnuje odkoupení bývalé samoobsluhy v západní části areálu, budovy dnešní školní jídelny na jihu a tři garáže uprostřed území. V těchto místech by byly demolovány stávající objekty a na jejich místě by vznikly dva nové polyfunkční domy.

HPP: 8 500 – 10 500 m²

Přibližná cena výstavby budov:

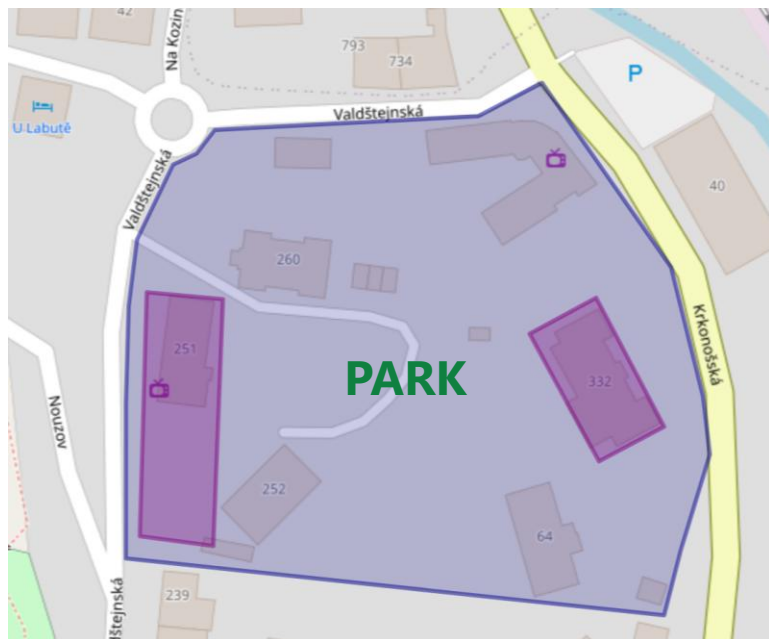
260 000 000 – 330 000 000 Kč

Přibližná cena výstavby volnočasové infrastruktury:

2 000 000 – 6 000 000 Kč

Přibližná cena demolice:

2 000 000 – 5 000 000 Kč



V této variantě by zůstal zachovaný domov mládeže, který by zůstal ve vlastnictví kraje a jeho případná rekonstrukce by probíhala na základě dohody s krajem a v jeho režii. V západní části areálu by vznikl **nový polyfunkční dům podél Valdštejské ulice**. Stejně jako v předchozí variantě by spojoval funkci bydlení, primárně ve formě družstevních bytů, a služeb. Část objektu by byla vyhrazena pro školní jídelnu s kapacitní kuchyní.

Ve východní části by byla demolována dnes nevyužívaná budova (č. p. 332) a na jejím místě by byl postaven **dům, kombinující kanceláře v prvním podlaží a byty určené primárně k pronájmu**. Budova využívaná Diakonií Jilemnice by zůstala zachována. Nově vystavěné domy by stejně jako v předchozí variantě měli úložný prostor ve formě půdy s případným potenciálem vzniku mezonetů, či podkrovních bytů. **Prostor parku by prošel revitalizací** a rozšířením o další volnočasové prvky (například dětské hřiště s posezením či polyfunkční sportovní plocha).

Realistická varianta - čísla

	Plocha podlaží	Výška	Objem
Garáž	1.700 – 2.100 m ²	2,95 m	5.015 – 6.195 m ³
1. podlaží	1.700 – 2.100 m ²	3,5 m	5.950 – 7.350 m ³
2. podlaží	1.700 – 2.100 m ²	3,1 m	5.270 – 6.510 m ³
3. podlaží	1.700 – 2.100 m ²	3,1 m	5.270 – 6.510 m ³
Půda	1.700 – 2.100 m ²	3 m	2.550 – 3.150 m ³
Součet	8.500 – 10.500 m²	15,65 m	24.055 – 29.715 m³

Celkový objem	Cena za m ³	Cena výstavby
24.000 – 30.000 m ³	cca 10.900 Kč	260 – 330 mil. Kč

	Plocha	Cena za m ²	Cena
Neprodejná plocha	2.125 – 2.625 m ²	-	-
Prodej	2.125 – 2.625 m ²	cca 90.000 Kč	190 – 240 mil. Kč
Pronájem bytů za 20 let	2.125 – 2.625 m ²	cca 250 Kč	120 – 160 mil. Kč
Pronájem komerčních prostor za 20 let	2.125 – 2.625 m ²	cca 120 Kč	60 – 80 mil. Kč
Tržby			380 – 480 mil. Kč
Hrubý provozní zisk			110 – 150 mil. Kč

Základní varianta

Tato varianta zahrnuje pouze kompletní přestavbu dnes nevyužívaného domu (č. p. 332) na východě areálu při Krkonošské ulici.

HPP: 3500 - 5000 m²

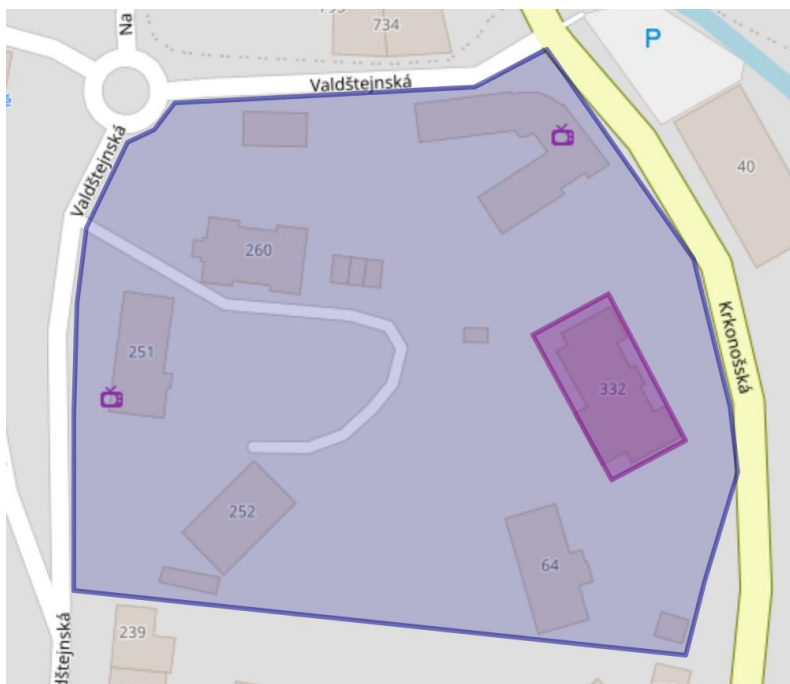
Přibližná cena výstavby budov:

100 000 000 – 150 000 000 Kč

Přibližná cena demolice:

1 000 000 – 2 500 000 Kč

V této variantě by prošel přestavbou pouze **nevyužívaný dům při Krkonošské ulici**. Stará budova by byla demolována a na jejím místě by se postavil bytový dům, o **třech nadzemních podlažích**, nabízející **družstevní byty a byty k pronájmu**. Součástí by byli podzemní garáže a úložný prostor ve formě půdy s případným potenciálem vzniku mezonetů, či podkrovních bytů.



Základní varianta - čísla

	Plocha podlaží	Výška	Objem
Garáž	700 – 1000 m ²	2,95 m	2.065 – 2.950 m ³
1. podlaží	700 – 1000 m ²	3,5 m	2.450 – 3.500 m ³
2. podlaží	700 – 1000 m ²	3,1 m	2.170 – 3.100 m ³
3. podlaží	700 – 1000 m ²	3,1 m	2.170 – 3.100 m ³
Půda	700 – 1000 m ²	3 m	1.050 – 1.500 m ³
Součet	3.500 – 5000 m²	15,65 m	9.905 – 14.150 m³

Celkový objem	Cena za m ³	Cena výstavby
10.000 – 14.000 m ³	cca 10.900 Kč	100 – 150 mil. Kč

	Plocha	Cena za m ²	Cena
Neprodejná plocha	875 – 1.250 m ²	-	-
Prodej bytů	1.300 – 1.900 m ²	cca 85 000 Kč	110 – 160 mil. Kč
Pronájem bytů za 20 let	1.300 – 1.900 m ²	cca 235 Kč	75 – 105 mil. Kč
Tržby			185 – 265 mil. Kč
Hrubý provozní zisk			80 – 110 mil. Kč

Socioekonomické přínosy

Projekt přináší významné socioekonomické přínosy, které sahají nad rámec samotných finančních ukazatelů. Kromě potenciálního zisku a přírůstku obyvatel má realizace zásadní dopad na kvalitu života v území. Dochází k revitalizaci nevyužitých lokalit, podpoře demografické stability a příchodu nových obyvatel, což stimuluje komunitní život i generační obnovu. Projekt zároveň funguje jako katalyzátor pro další rozvoj, zvyšuje atraktivitu okolí a vytváří nové pracovní příležitosti. Posiluje příjmy města, rozšiřuje nabídku služeb a celkově přispívá k udržitelnému rozvoji regionu.

Kvantifikovatelné přínosy:

Základní varianta

Potenciální tržby:

185 000 000 – 265 000 000 Kč

Potenciální zisk:

80 000 000 – 110 000 000 Kč

Přírůstek obyvatel:

85 – 100 obyvatel

Realistická varianta

Potenciální tržby:

380 000 000 – 480 000 000 Kč

Potenciální zisk:

110 000 000 – 150 000 000 Kč

Přírůstek obyvatel:

125 – 150 obyvatel

Maximalistická varianta

Potenciální tržby:

630 000 000 – 810 000 000 Kč

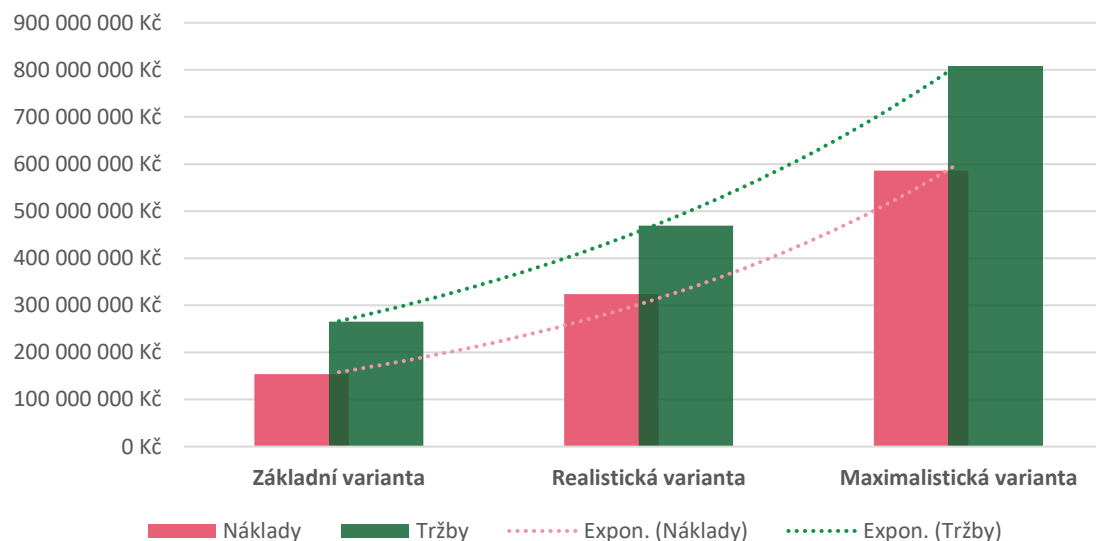
Potenciální zisk:

170 000 000 – 220 000 000 Kč

Přírůstek obyvatel:

170 – 210 obyvatel

Je důležité si uvědomit, že s každou variantou roste nejen hodnota samotného prostoru, ale i kvalita života potenciálních obyvatel. Základní varianta v tomto směru nepřináší téměř žádnou přidanou hodnotu, a proto byla pro výpočet potenciálního výnosu vytvořena indexace atraktivity. Tento index každé variantě přiřazuje odlišnou průměrnou cenu prodeje či pronájmu bytových a komerčních prostor, aby byla výsledná cena relevantní vůči nabízené kvalitě života jednotlivých variant. Z pohledu současných obyvatel města pak představují rozsáhlejší varianty, zejména ta nejširší, zcela nesrovnatelnou proměnu oproti variantě základní – jedná se o zásah, který výrazně promění charakter území i jeho funkci ve struktuře města.



Další kroky

1. Strategické rozhodnutí a výběr varianty

- **Rozhodnutí zastupitelstva** – určit, zda půjde cestou základní, realistické či maximalistické varianty. Každá varianta má jiný dopad na finance města, atraktivitu i demografii.
- **Politická shoda** – uspořádat pracovní jednání se zastupiteli, odborníky i zástupci veřejnosti. Konsensus už v této fázi minimalizuje riziko blokáce projektu v průběhu.
- **Posouzení návratnosti** – rozvést předběžnou ekonomickou rozvahu (cash flow, návratnost investice, dopad na rozpočet města, možnosti spolufinancování).

2. Majetkoprávní a technická příprava

- **Odkupy a vyrovnání vztahů** – prověřit vlastnictví dotčených objektů (část je města, část kraje, státu a soukromníků) a vyjednat podmínky odkupu nebo směny.
- **Demoliční a rekonstrukční příprava** – zpracovat harmonogram postupné demolice a přestaveb, včetně předběžných rozpočtů.
- **Územněplánovací soulad** – územní plán již umožňuje smíšenou městskou funkci, ale je třeba zajistit soulad všech záměrů a prostorových regulativů (např. výška 3 NP, ochranná pásma).

3. Povolení a posuzování vlivů

- **EIA / NATURA 2000** – projekt se dotýká ochranných území, proto bude pravděpodobně nutné zajistit vyhodnocení vlivů na životní prostředí a připravit se na možné připomínky.
- **Územní rozhodnutí a stavební povolení** – začít s přípravou dokumentace pro územní řízení, včetně dopravního napojení, parkovacích kapacit a technické infrastruktury.

4. Financování a partnerství

- **Identifikace dotačních titulů** – zejména IROP, OPŽP, případně programy Ministerstva pro místní rozvoj a Libereckého kraje.
- **Zapojení soukromých investorů** – u maximalistické a realistické varianty lze zvažovat PPP modely (např. výstavba bytů či komerčních prostor).
- **Rozdělení etap** – etapizovat výstavbu (např. nejprve rekonstrukce domu č. 332, poté výstavba polyfunkčních domů).

5. Komunikace a zapojení veřejnosti

- **Participace obyvatel** – uspořádat veřejné projednání, představit vizualizace a vysvětlit přínosy (bydlení, služby, sportoviště).
- **Transparentní komunikace** – průběžně informovat o krocích, aby se předešlo odporu místní komunity a vznikla podpora projektu.

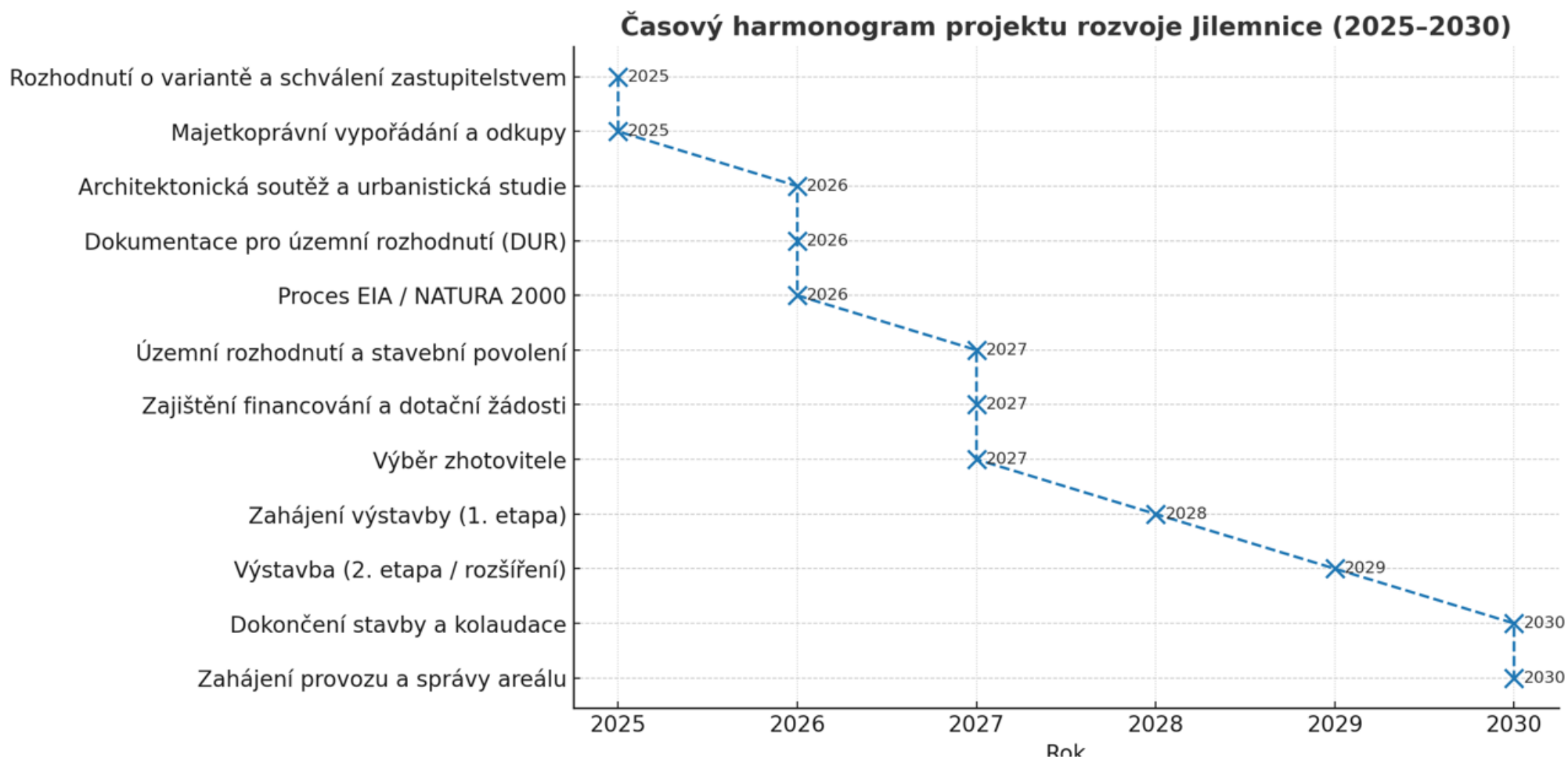
6. Detailní projektová příprava

- **Architektonická soutěž / studie** – vyhlásit architektonickou soutěž (zejména pro realistickou a maximalistickou variantu), která dodá kvalitní návrhy a zvýší akceptaci projektu.
- **Detailní projektová dokumentace** – po výběru architekta připravit DSP (dokumentace pro stavební povolení) a prováděcí projekt.

7. Realizace a správa

- **Výběr zhotovitele** – zajistit transparentní výběrové řízení dle zákona o veřejných zakázkách.
- **Kontrola kvality a harmonogramu** – nastavit dozor nad realizací, rozdělit na fáze (demolice, hrubá stavba, dokončovací práce).
- **Budoucí správa areálu** – určit, co bude spravovat město, co kraj a co případní nájemci či soukromí partneři.

Další kroky – rámcový harmonogram



Kontaktní osoba:

ONDŘEJ ŠPAČEK

Rozvoj regionů, turismus, kultura a sport

+420 602 265 851

o.spacek@kreia.cz

www.kreia.cz

Poznámka:

Práci na studii jsme započali v červenci a ukončili v srpnu 2025. Od tohoto data jsme neučinili jakékoliv aktualizace této zprávy o jakékoliv další události či okolnosti. V průběhu přípravy této studie jsme používali primární i sekundární zdroje informací. Sběr informací probíhal převážně skrz webové stránky se zaměřením na téma studie či z ČSÚ. Zdroje pro konkrétní data vždy uvádíme v relevantní části dokumentu. V neposlední řadě jsme využili databází a zkušeností odborníků zpracovatele.

Tento dokument se odkazuje na Analýzu zpracovatele. Jedná se o případy, kdy jsme provedli určité analytické procedury na základě dostupných informací, abychom byli schopni prezentovat výsledná data. Nicméně nelze vyloučit případné nesrovnalosti či zkreslení informací způsobené záměrným poskytnutím nepravdivých dat zdrojovými subjekty.