

**BENEŠOV**  
—  
**PŘESTAVBA TÁBORSKÝCH  
KASÁREN**

**Tomáš Klapka**  
ateliér Kohout Tichý  
LS 2017



**BENEŠOV**

—

**PŘESTAVBA TÁBORSKÝCH  
KASÁREN**

**Tomáš Klapka**

ateliér Kohout Tichý  
LS 2017

Děkuji všem, kteří se mnou sdílejí své životy.  
Děkuji své rodině za podporu během celého studia.

**Benešov - přestavba Tábořských kasáren**

Fakulta architektury,  
České vysoké učení technické  
Ústav nauky o budovách 15118

autor:

**Tomáš Klapka**

vedoucí práce:

**doc.Ing. Arch. Michal Kohout**

konzultant:

**Ing. Arch. David Tichý, Ph.D.**

*LS 2017*

# obsah

6 Prohlášení autora

7 Zadání diplomové práce

9 ÚVOD

10 PŘEDSTAVENÍ

BENEŠOV

14 Benešov

16 Minulost

18 Krajina

MĚSTO

22 Město a okolí

24 Město v terénu

26 Dopravní situace

30 Prostupnost města

32 Rozrůstání města

36 Typologie zástavby

38 Lokality – základní rozdělení

40 Lokality a jejich centra

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

44 Kontext

46 Místa v území

52 Problémy a hrozby

54 Klady a potenciály

56 VIZE

56 NÁVRH

68 LOKALITY

70 Tábořská

76 Nový městský park

82 Cesta z centra do nové čtvrti

84 Rejdiště

90 Vlašimky

92 URBANISTICKÉ VRSTVY

94 Hierarchizace veřejných prostranství

96 Doprava a prostupnost

100 Koncepce zeleně

104 FÁZOVÁNÍ

# ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

## FAKULTA ARCHITEKTURY

AUTOR, DIPLOMANT: Bc. Tomáš Klapka  
AR 2016/2017, LS

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:  
(ČJ) BENEŠOV – PŘESTAVBA TÁBORSKÝCH KASÁREN

(AJ) BENEŠOV – REDEVELOPMENT OF THE TABOR BARRACKS

JAZYK PRÁCE: ČESKÝ

Vedoucí práce:	Ing. Arch. Michal Kohout      Ústav: 15118 - Ústav nauky o budovách
Oponent práce:	Ing. Arch. Jaromír Hainc Ph.D
Klíčová slova (česká):	urbanismus, čtvrť, lokalita, charakter, alternativa, transformace
Anotace (česká):	Práce se zabývá návrhem nové městské čtvrti na území prázdných Tábořských kasáren v Benešově, které se stali příležitostí pro možnou transformaci. Obsahem práce je urbanistická koncepce území, která popisuje jednotlivé principy vedoucí k vytvoření městotvorné zástavby, zkoumá možné intenzity zastavění a definuje jednotlivé charaktery lokalit. Tématem práce je hledání alternativy k individuálnímu bydlení na jeho okrajích města.
Anotace (anglická):	The thesis deals with the design of a new district in the territory of the empty Tábor Barracks in Benešov, which became an opportunity for a possible transformation. The content of the thesis is the urban concept of the territory, which describes principles leading to the creation of the urban area, examines the possible intensity of the development and defines the individual character of new localities. The theme of the thesis is searching for an alternative to individual housing on the outskirts of the city.

### Prohlášení autora

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

V Praze dne

podpis autora / diplomanta

*Tento dokument je nedílnou a povinnou součástí diplomové práce / portfolia a CD.*

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

## 2/ ZADÁNÍ diplomové práce

Mgr. program navazující

Jméno a příjmení: **Tomáš Klapka**  
datum narození: 28.1.1991  
akademický rok / semestr: 2017 / LS  
ústav: 15118 Ústav nauky o budovách  
vedoucí diplomové práce: doc. Ing. arch. Michal Kohout  
konzultace: doc. Ing. arch. David Tichý Ph.D.  
téma diplomové práce: **Benešov - přestavba Tábořských kasáren**

zadání diplomové práce:

---

### 1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Tématem diplomové práce je přestavba a doplnění stávající struktury území Tábořských kasáren, které představuje hodnotnou rozvojovou plochu města, s přímým vztahem k jeho centru i okolní krajině. Zadáním projektu je urbanistická studie území, zaměřená na definování významu, hierarchie a charakteru jednotlivých veřejných prostranství v kontextu celého města, i v rámci lokality samotné. Návrh se bude zabývat napojením území na okolní krajinu i stávající městskou zástavbu, prostupností území, dopravní infrastrukturou, a návrhem vlastní nové zástavby včetně specifikace jejího charakteru a využití.

Cílem řešení je navrhnout čitelnou a srozumitelnou městskou zástavbu, která bude dotvářet stávající strukturu a posilovat obraz města.

### 2/ stavební program

Urbanistická koncepce území - vytvoření základní urbanistické struktury území — prostorového řešení, definování charakteru zástavby v závislosti na jejím funkčním využití, napojení území na okolí

Koncepce veřejných prostranství – stanovení významu a hierarchie (i v kontextu města), vzájemná propojení, identita a charakter, specifikace uličních profilů

Koncepce mobility a prostupnosti - dopravní řešení území v kontextu celého města, řešení charakteru vnitřního městského okruhu, návrh pěší a cyklistické prostupnosti územím a její návaznost na město, principy řešení dopravy v klidu

Koncepce udržitelnosti území - definování principů s důrazem na sociální udržitelnost a obytnost území, koncept zeleně a nakládání s vodami

Fáze vývoje území - definování jednotlivých fází vývoje území v závislosti na rozvoji celého města

### 3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

Autorská zpráva  
Analytická část  
Výkresy a schémata širších vztahů 1:10 000  
Urbanistická koncepce řešeného území 1:2000 (1:2500)  
Detaily vybraných prostranství 1:1000 (1:500)  
Urbanistický řez  
Vizualizace

### 4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu

model řešeného území

*Rozsah a měřítka výkresů a modelu mohou být vedoucím projektu upřesněna.  
Měřítka výstupů mohou být přizpůsobena požadovaným formátům odevzdání.*

Datum a podpis studenta 1.3.2017

Datum a podpis vedoucího DP 1.3.2017

Datum a podpis děkana FA ČVUT

registrováno studijním oddělením dne

13.4.2014

1.3.2014





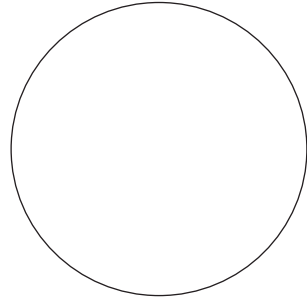
# ÚVOD

Práce se zabývá návrhem nové městské čtvrti na území prázdných Táborských kasáren v Benešově, které se stali příležitostí pro možnou transformaci. Obsahem práce je urbanistická koncepce území, která popisuje jednotlivé principy vedoucí k vytvoření městotvorné zástavby, zkoumá možné intenzity zastavění a definuje jednotlivé charaktery lokalit. Tématem práce je hledání alternativy k individuálnímu bydlení na jeho okrajích města.



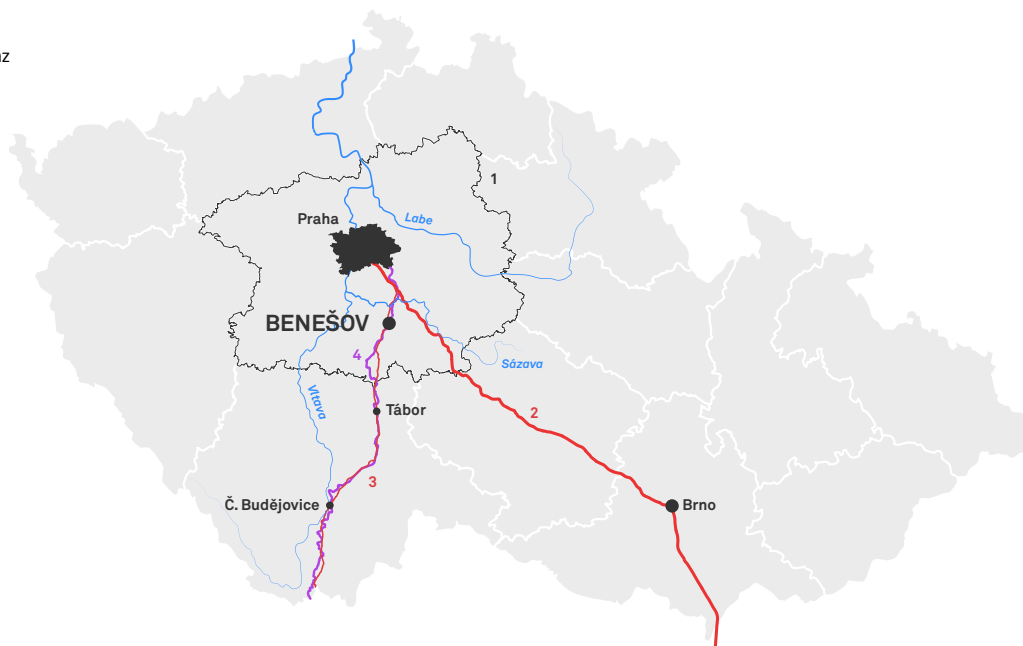
# **PŘEDSTAVENÍ**





**BENEŠOV**

- 1 Středočeský kraj
- 2 dálniční spojení D1 (Praha - Brno)
- 3 silnice E55
- 4 vlakové spojení Praha - Č. Budějovice - Linz



## BENEŠOV

Okresní město, s 16 555 obyvateli <sup>1</sup>, leží přibližně 40 kilometrů jižně od Prahy ve Středočeském kraji.

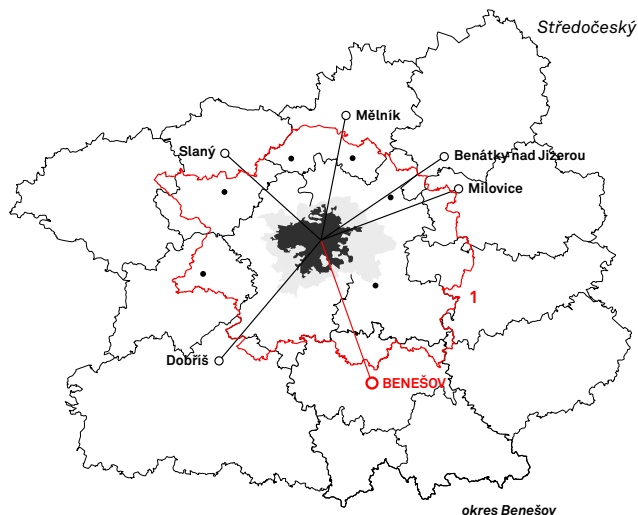
Město leží na významné evropské silnici E55, propojující na našem území Prahu s Tábořem a Českými Budějovicemi.

V kombinaci s dálnicí D1, na kterou je E55 napojena, je Praha vzdálena přibližně půl hodiny autem. Další spojení s Prahou tvoří železniční trať Praha - Č. Budějovice - Linz. Vlakem je možné spojení s hlavním městem od 40 do 60 minut.

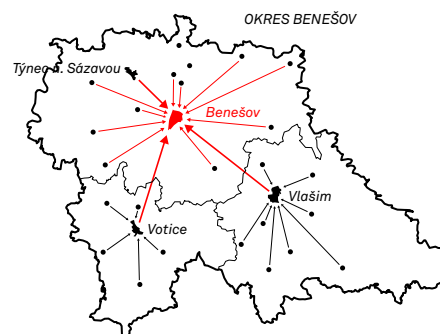
Benešov je vůči Praze do velké míry nezávislým městem. Leží za hranicí tzv. Pražského metropolitního regionu, který vymezuje pásmo obcí, do velké míry závislých na vlivu pražské metropole. Město je však součástí několika dalších měst, tvořících pražskou aglomeraci — prstenec svěbytných měst okolo Prahy s určitou mírou každodenního vztahu s hlavním městem, ale s vlastní spádovou oblastí.

Město je obcí s rozšířenou působností. Ve svém okrese tvoří dominantní spádovou oblast jak pro menší obce okolo města, tak pro ostatní větší města v okrese. To se projevuje především v dojíždění do středních škol.

Okres Benešov má rozlohu 1 474,69 km<sup>2</sup> a 97 085 obyvatel, tím se řadí na druhé nejvyšší místo v zalidnění ve Středních Čechách. <sup>1</sup>



1 hranice Pražského metropolitního regionu  
Filip Foglar, *Metropolitní region*, diplomová práce, 2016



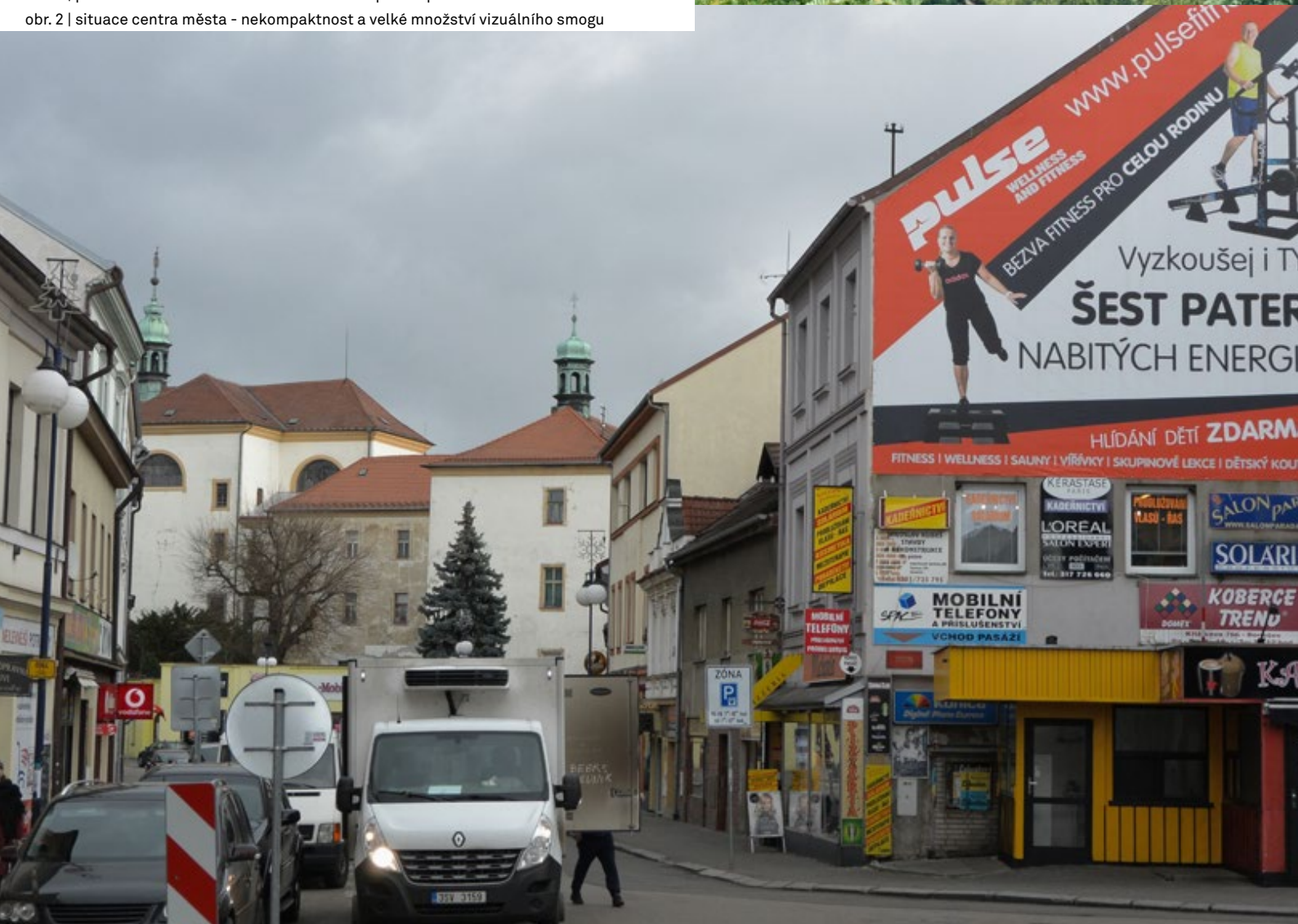
1 Český statistický úřad: *Počet obyvatel v obcích k 1.1.2016*.

| schéma závislosti jednotlivých obcí v okrese Benešov



obr. 1 | panorama vrchu Karlov s věží zámku Konopiště v pozadí

obr. 2 | situace centra města - nekompaktnost a velké množství vizuálního smogu



## MINULOST

První písemná zmínka o Benešově pochází z roku 1219, kdy na vrchu Karlov existoval panský dvorec s kostelem a osadou. Město leželo na cestě z Prahy do Vídně a sloužilo jako nocležní místo. Později byl na Karlově založen minoritský klášter a centrum bylo přesunuto výstavbou městského tržiště na současné Masarykovo náměstí.

Z konce 13. století je datována první písemná zmínka o zámku Konopiště — v té době gotický hrad. Už od této doby tedy funguje závislost mezi městem a zámkem.

V roce 1703 byla v Benešově založena piaristická kolej s kostelem sv. Anny a gymnázium. Z města se stalo centrum vzdělanosti regionu.

V 70. letech 19. století prochází městem železnice Praha - České Budějovice, která byla stejně jako nemocnice a pivovar jednou z mnoha staveb vzniklých v období průmyslové revoluce.

Velkým mezníkem pro město a jeho okolí bylo období 2. světové války, kdy byla nacisty podstatná část okresu (přibližně 30 tisíc obyvatel) vystěhovávána a další zařazena do pracovních táborů.

V oblasti Neveklovska, vymezené řekami Vltava a Sázava a několika městy na východě a jihu, bylo zřízeno cvičiště dělostřeleckých jednotek SS Stadt Böhmen. Společně s ním se v této oblasti vyskytovalo několik pracovních a koncentračních táborů a vojenských škol. Jedna z takových škol sídlila právě v Tábořských kasárnách.

Zřízení cvičiště vedlo k demolici malých vesniček <sup>obr. 4</sup>, které se vyskytovaly na území cvičiště, přeorganizování mimo jiné i města Benešov, v rámci zřizování vojenských základů.

Tato skutečnost měla a má bezesporu vliv na mentalitu místních obyvatel. Mimo jiné i v tom smyslu, že byla později oblast osídlována lidmi, kteří neměli k místu tak hluboký generační vztah.

V období minulého režimu město ovlivnila nekompromisní modernistická zástavba. Benešov tak ztratil velkou část kompaktní historické zástavby. Pro město byly vypracovány plány zástavby centra, které nebyly dokončeny. I přes to ale vyrostla v území centra města dvě sídliště, z nichž jedno tvoří jednu z hran historického náměstí. <sup>obr. 5</sup>



obr. 3 | I. vojenského mapování z roku 1783 historické partnerství Konopiště a města Benešov je datováno už k začátku 14. století

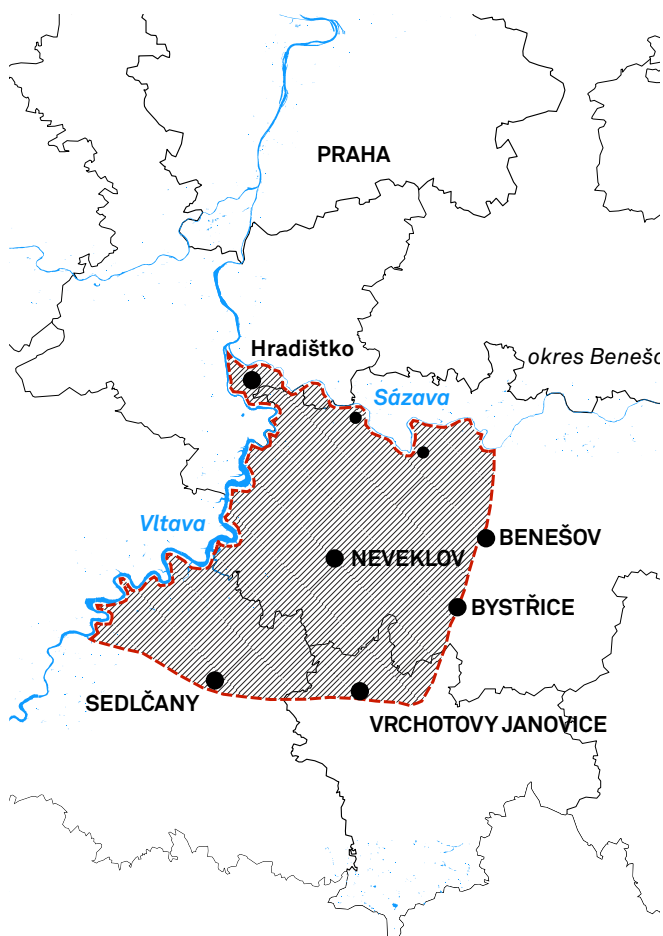


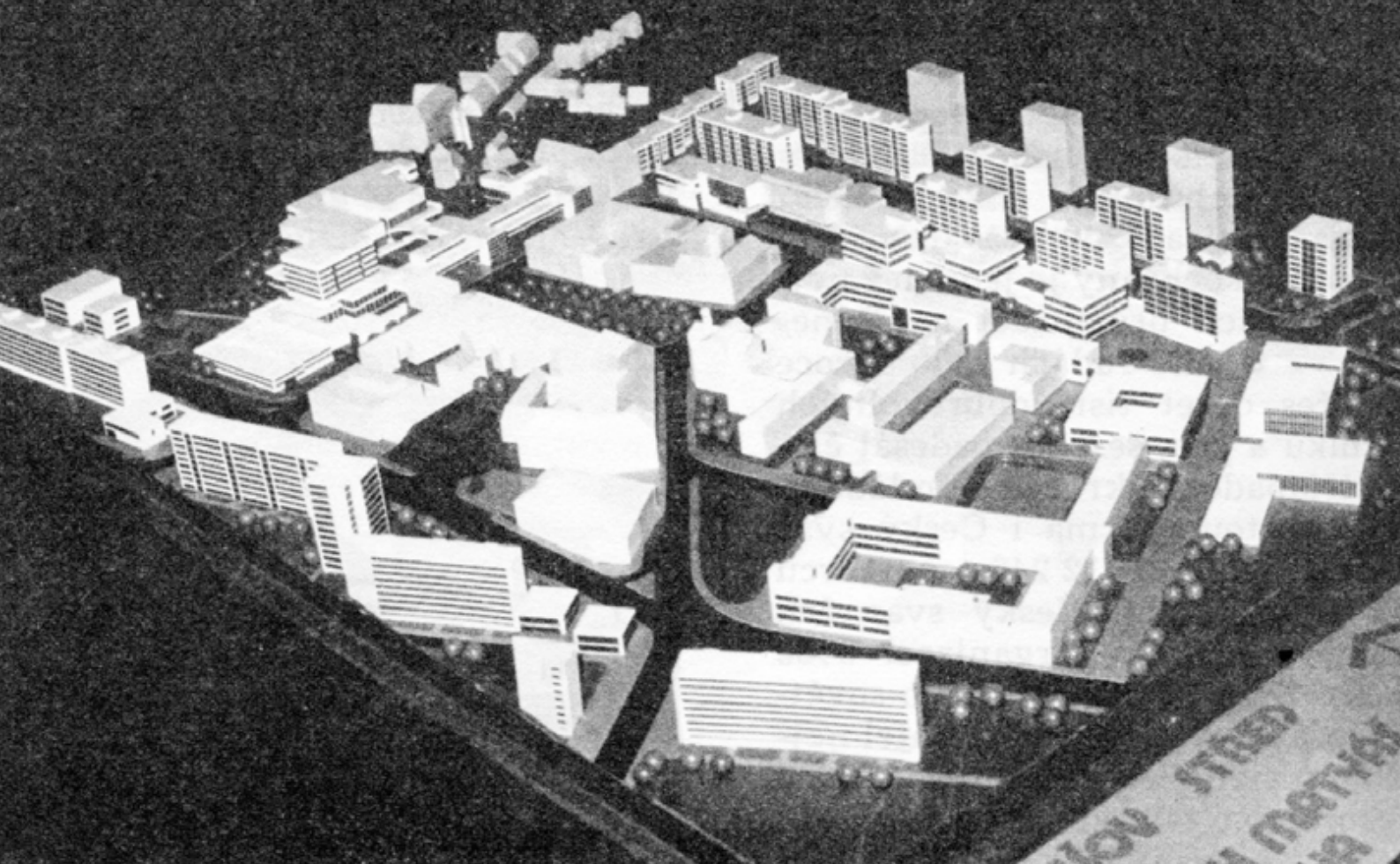
Schéma zobrazuje území SS Stadt Böhmen - cvičiště nacistických dělostřeleckých jednotek, které se stalo jednou z nejvýznamnějších týlových základů v Evropě. Cvičiště je vymezeno řekami Vltavou a Sázavou. Východní a jižní hranici tvořila města a infrastruktura, např. železnice, vedoucí z Prahy do Č. Budějovic.





obr. 4 | jedna z vysídlených vesnic v Neveklovské oblasti

obr. 5 | projekt nedokončené přestavby městského historického centra v Benešově, která probíhala v 80. letech 20. století (arch. Štefek a Matyáš)



## KRAJINA

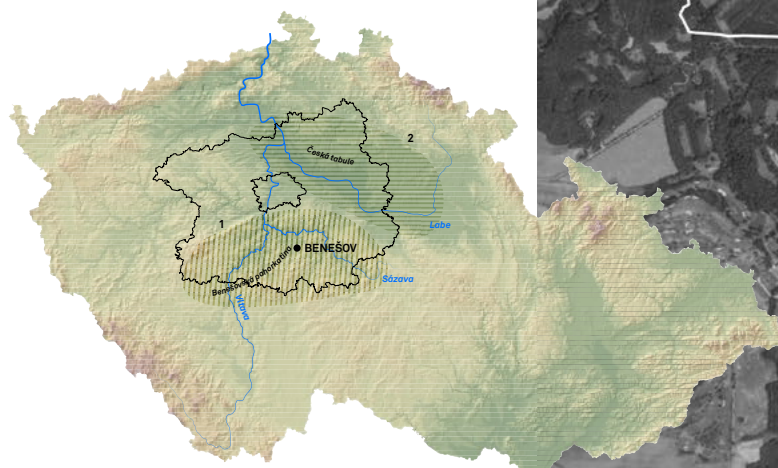
Město Benešov leží v Benešovské pahorkatině, která je součástí Středočeské pahorkatiny. Oblast je specifická nepříliš úrodnou půdou a to v minulosti zabraňovalo většímu zemědělskému využití. Její výhodou je však specifická krajina sevřená povodím řek Vltavy a Sázavy.

Benešov je centrem Posázaví. Tato oblast se stala oblíbeným turistickým cílem pro svou krajinnou rozmanitost, četnost kulturních památek a přírodních zajímavostí. Je oblíbeným místem vodních sportů, cyklistů a turistů.

Benešov se díky své svébytnosti a umístění nadosah Prahy může stát konkurenční alternativou k bydlení v satelitních oblastech okolo hlavního města.

Město leží uprostřed prstence lesů, které vytvářejí kvalitní krajinné prostředí. Jeho součástí je i Konopištský park a údolí Konopištského a Benešovského potoka. Tento prstenec se v několika místech města dotýká a vytváří tak potenciál pro přímá propojení. Těmto místům se ovšem v současné době nedostává dostatečné pozornosti a namísto důrazu na propojení, jsou často naopak přerušována dopravní a technickou infrastrukturou.

- 1 místo dotyku Kavčína s hranicí města
- 2 problematický přechod E55 do Konopiště
- 3 bezprostřední propojení s krajinou - Koupaliště



- 1 úrodná půda v nivě Labe
- 2 specifická krajina Středočeské pahorkatiny





Benašovský potok

TUŽINKA

KATASTRÁLNÍ HRANICE MĚSTA

Benašovský potok

KAVČÍN

BENEŠOV

1

Koupadla

Velká Magorka

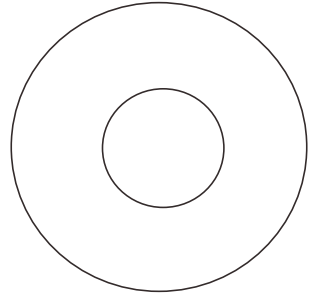
3

ČERNÝ LES

Benašovský potok

Přírodní park Džbány - Žebrák





**MĚSTO**

## MĚSTO A OKOLÍ

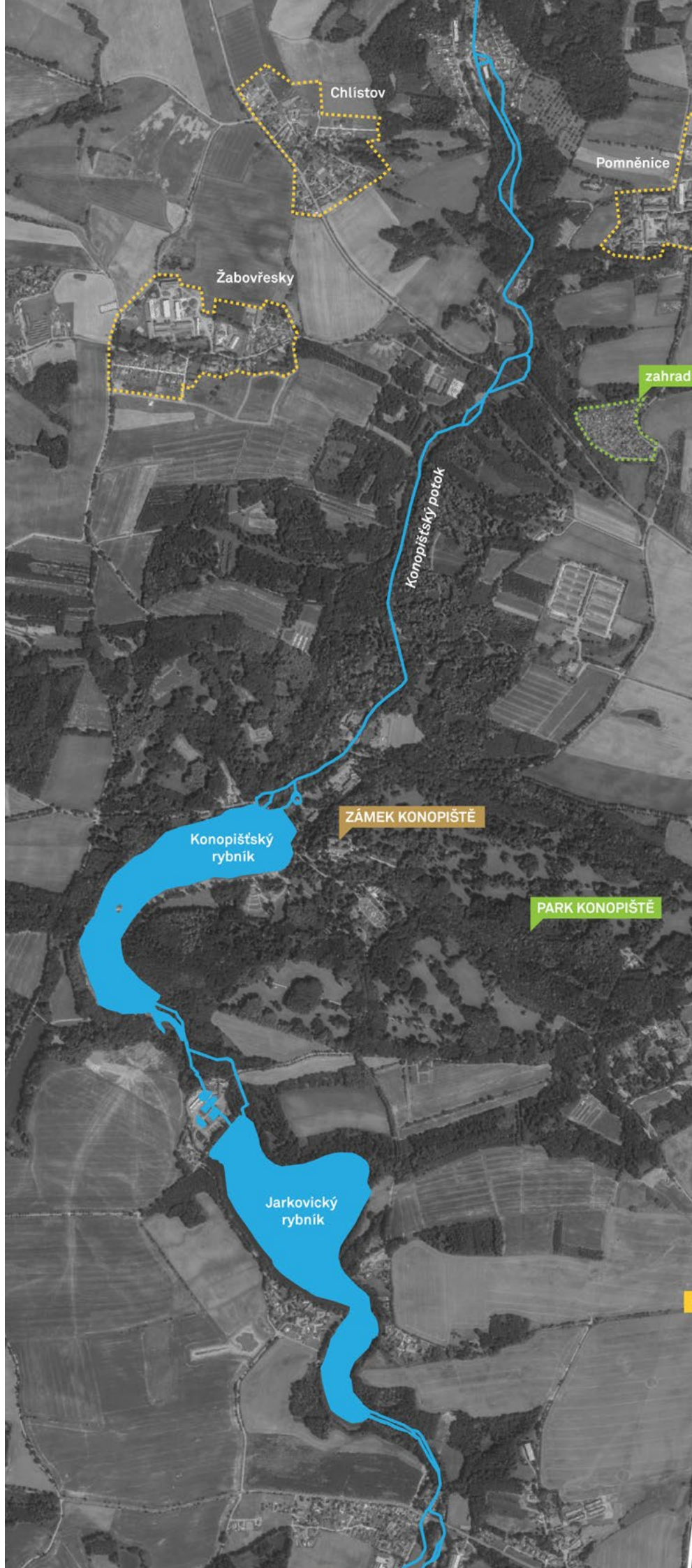
Zastavěná hranice města je do značné míry definovaná na západě silnicí E55, která dramaticky odřezává od krajiny vilovou zástavbu a několik výrobních areálů. Tato silnice tvoří výraznou bariéru prostupnosti do krajiny. Na východě je zástavba omezena povodím Benešovského potoka, jehož bezprostřední okolí tvoří pro město významný zelený severojižní koridor.

Jižní část města je tvořena skupinou výrobních areálů a industriální zónou. C Tato hranice je na rozdíl od dvou předešlých dosti nekonkrétní. V této části města se zároveň nachází území Táborských kasáren a navazujícího okolí, které bude předmětem řešení diplomové práce.\*

Severní okraj města tvoří vilová zástavba a na ní navazující zástavba satelitní.

Masa města je severojižně proříznuta koridorem železniční tratě Praha - Č. Budějovice - Linz. Tato trať ve městě vytváří značnou bariéru a komplikuje tak jeho prostupnost.

Město je výrazně centrické. Jeho centrum je tvořeno fragmenty kompaktního města, historickou zástavbou okolo Masarykova náměstí a na Karlově. Do centra je možné zahrnout i přilehlá sídliště, která jsou s původní historickou zástavbou propojena.



- 1 silnice E55, Praha - Tábor - Č. Budějovice
- 2 vlaková trať Praha - Tábor - Č. Budějovice - Linz
- 3 vlaková trať Benešov - Vlašim - Trhový Štěpánov
- A Masarykovo Náměstí
- B vrch Karlov
- C jižní průmyslová zóna
- \* hranice řešeného území
- H Nemocnice Rudolfa a Stefanie
- hlavní vlakové nádraží
- autobusové nádraží



směr Praha

1

2

hranice zastavěného města

ni kolonie

Beněšovský potok

H

KAVČÍN

B

A

zahradní kolonie



směr Vlašim

Koupadla

Velká Magorka



Černosleky rybník

3

MARIÁNOVICE

zahradní kolonie

ČERNÝ LES

směr Č. Budějovice

Beněšovský potok

## MĚSTO V TERÉNU

Město je ze tří stran výrazně sevřeno tvarem terénu. Na východu město svírá Benešovský potok a kopce Kavčín, Beranice a Na Sladovce.<sup>1</sup>

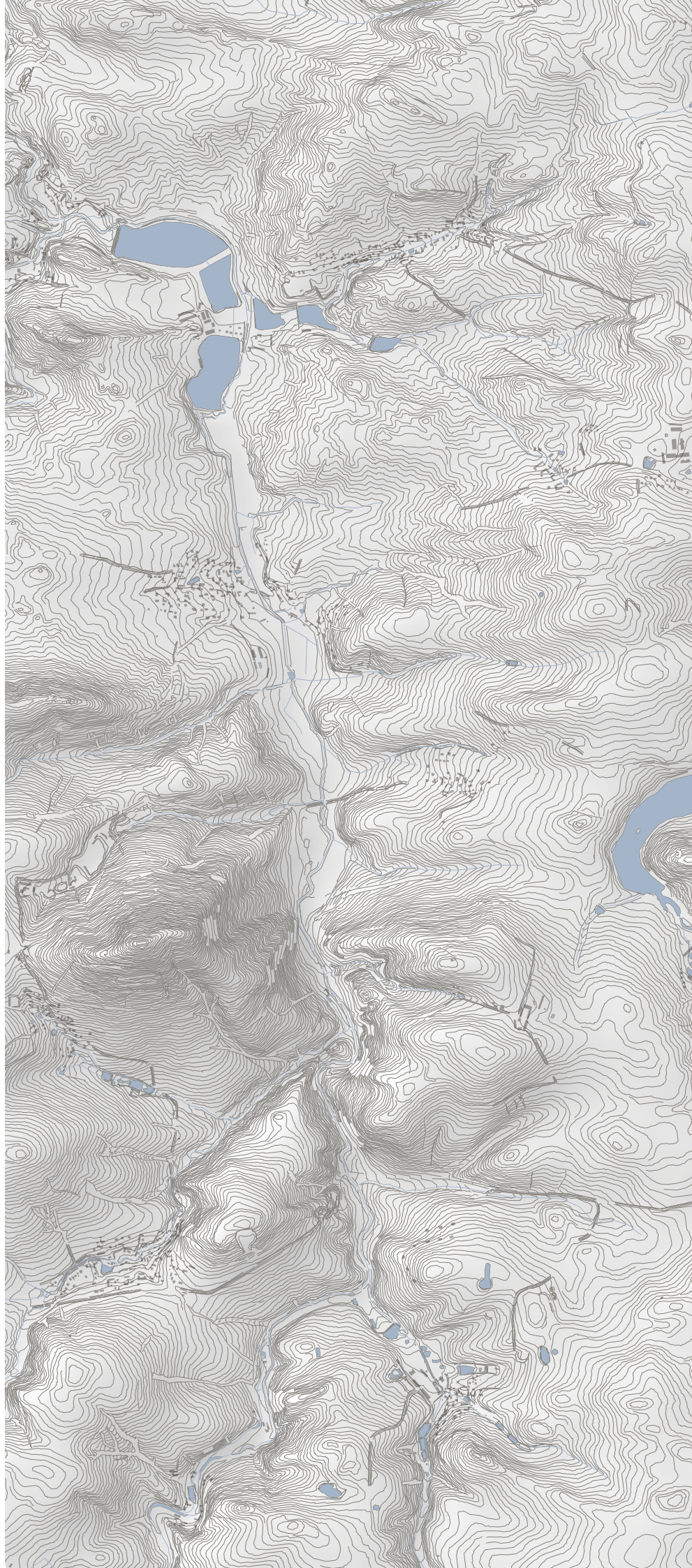
Severní a jižní terénní hranice jsou od hranice zastavěného města trochu vzdálenější a i proto se podle územního plánu v těchto oblastech počítá s rozvojem města směrem do krajiny.

Na západě města má terén klidnější charakter. Na tomto místě se rozléhá Konopištský park a tvoří jakési krajinné propojení města a zámku Konopiště.

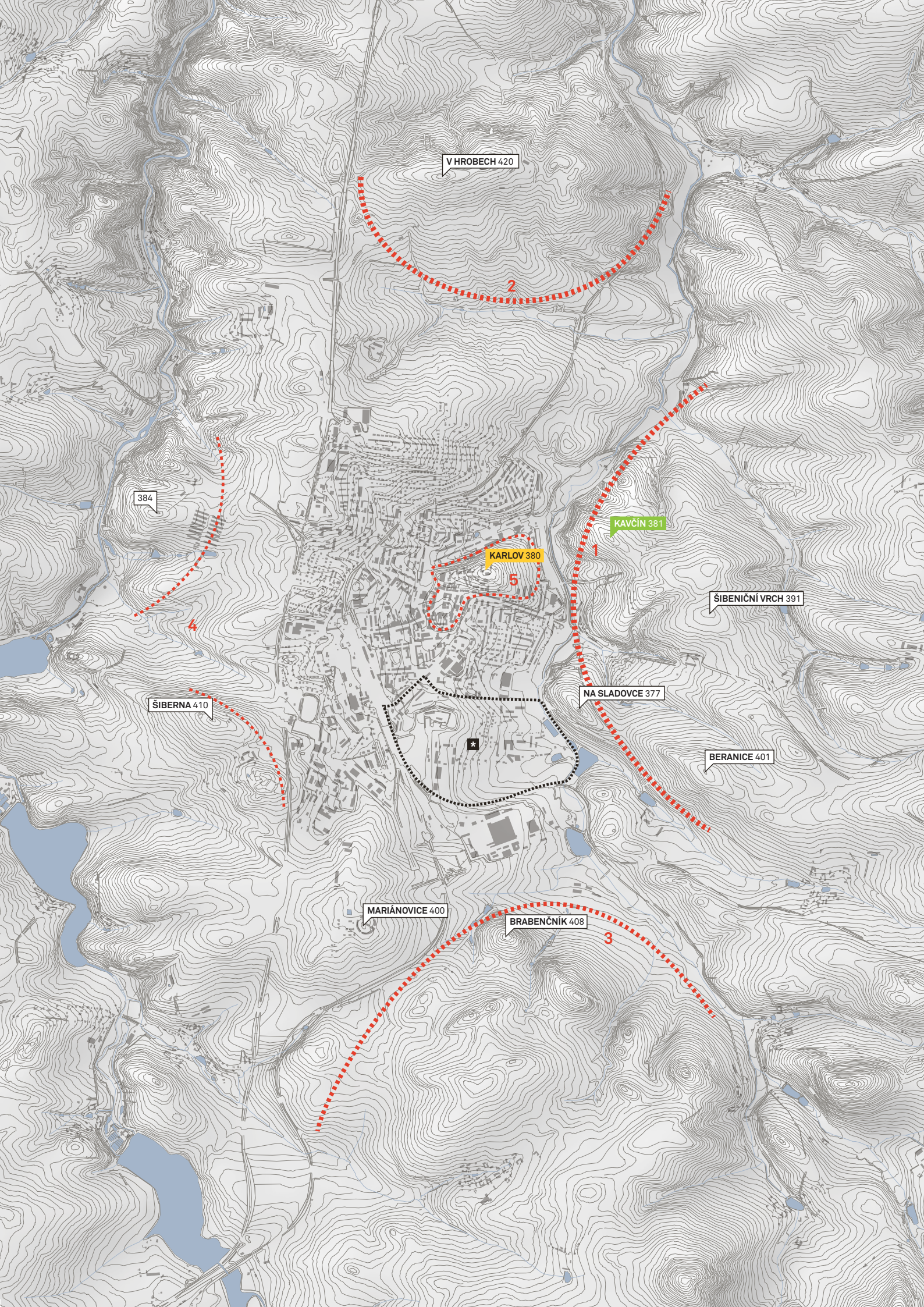
Důležité je také zmínit výrazný vrcholek Karlov, přímo v centru města. Z jeho severního úpatí stoupá "Kláštěrka" — jediný park v Benešově.

- 1 výrazné sevření města z východu
- 2 od města vzdálenější uzavření na severu
- 3 kopce v Černém lese na jihu
- 4 relativně otevřený charakter na západ od města
- 5 vyvýšenina Karlov

\* hranice řešeného území







V HROBECH 420

384

KARLOV 380

KAVČÍN 381

ŠIBENIČNÍ VRCH 391

ŠIBERNA 410

NA SLADOVCE 377

BERANICE 401

MARIÁNOVICE 400

BRABENČNÍK 408

2

4

5

1

3

# DOPRAVNÍ SITUACE

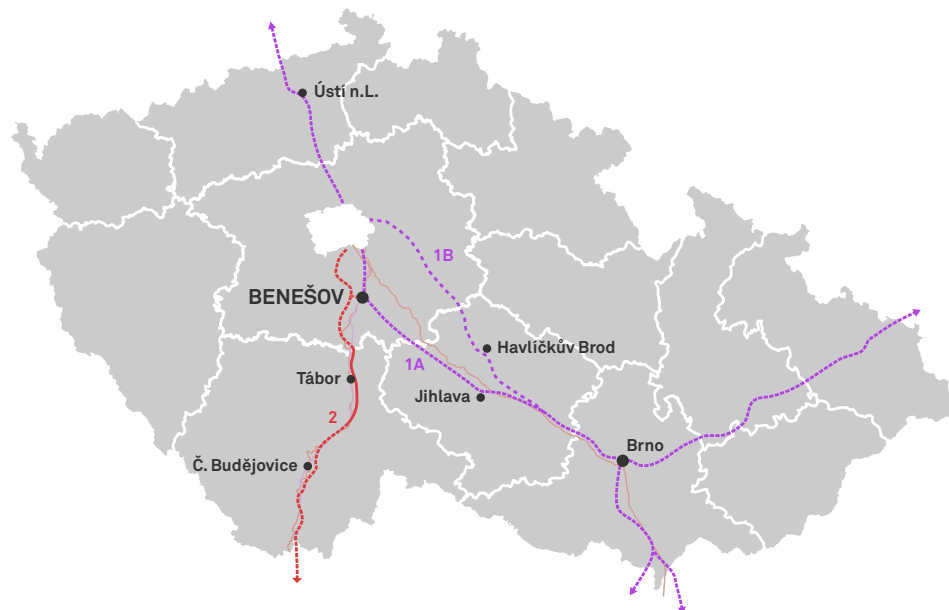
Jedním z důležitých témat k řešení je celková koncepce dopravy v Benešově. Dopravní infrastruktura tvoří hlavní skupinu bariér, omezujících prostupnost města. Mezi ty hlavní patří silnice E55 a železniční koridor, procházející skrz město. Další bariéry tvoří například samotná organizace dopravy v centru.

Město plánuje ve svých územních dokumentech zbudovat radiální systém pro automobilovou dopravu. Tento systém se skládá z dvou hlavních okruhů — obchvatu města, který svádí veškerou dopravu z E55 ve směru na Vlašim a vnitřního okruhu, který má obsluhovat centrum města.

Mezi dohledné úpravy dopravní situace patří zahloubení silnice E55 tak, že bude možné silnici přemostit v úrovni města a vytvořit tak velmi důležitý pohodlný vstup do Konopištského parku.

Velkým tématem pro Benešov je projekt vysokorychlostní trati z Prahy do Brna. Její koncepce se zatím zpracovává ve dvou variantách — severní vedení přes Havlíčkův Brod a druhá varianta okolo Benešova

- 1 navrhovaný vnitřní okruh města dle ÚP, vedoucí přes řešené území
- 2 navrhované přemostění E55 v rámci projektu zahloubení silnice v úseku přechodu do parku Konopiště
- \* hranice řešeného území



- 1A koncepce vedení VRT přes Benešov
- 1B koncepce vedení VRT přes Havlíčkův Brod
- 2 navrhované vedení dálnice D3 s připojením Benešova

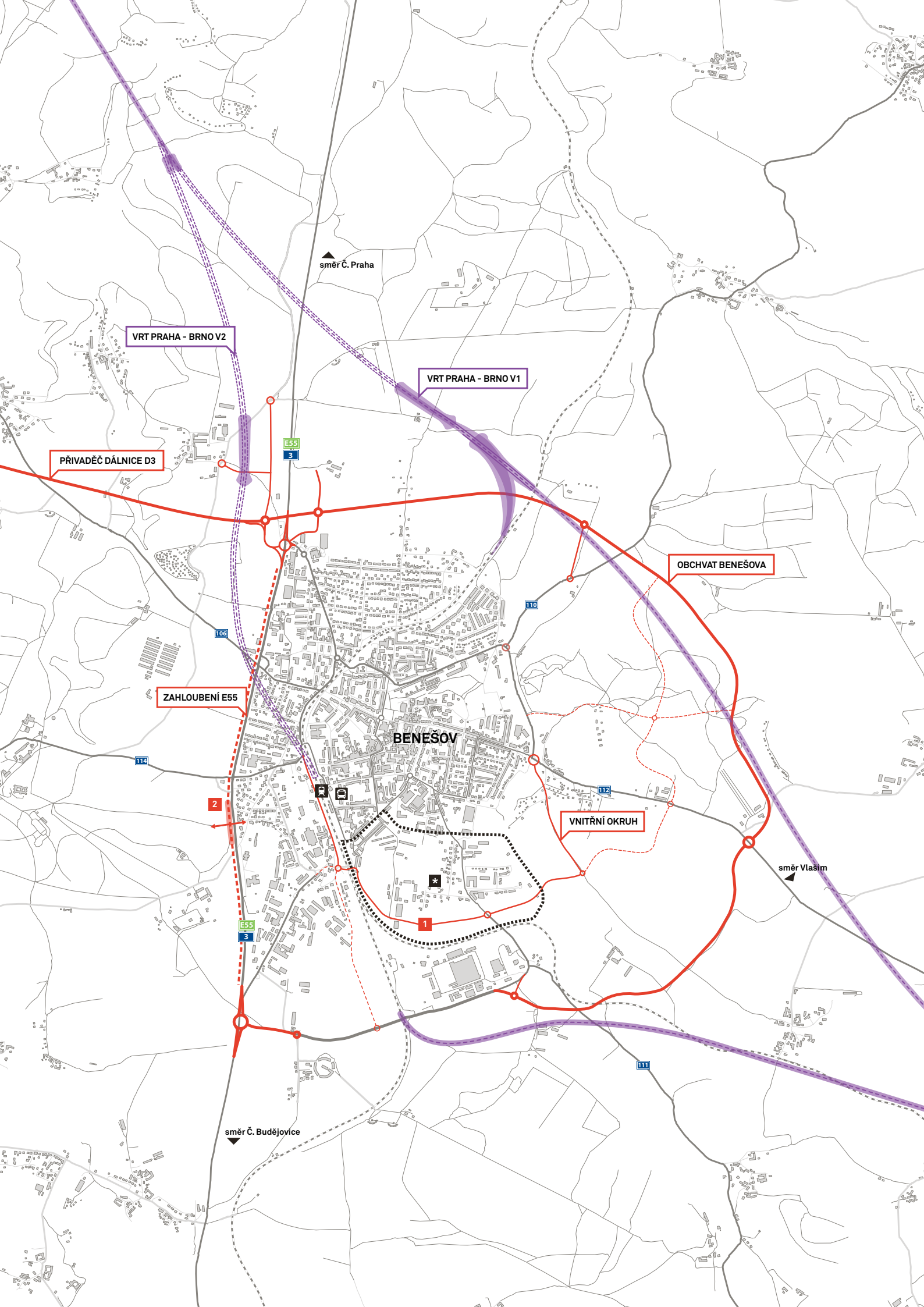
a přes Jihlavu.

Druhá varianta, vedoucí okolo Benešova, by pro město měla významné výhody ve smyslu rychlejšího a hustějšího vlakového spojení s Prahou. Rychlíky využívající současnou trať by mohly využívat trať vysokorychlostních spojů a zároveň by uvolnily kapacity na současně trati pro hustější provoz osobních vlaků.

Velký význam má pro lepší napojení Benešova na Prahu i stavba dálnice D3 a s ní spojená výstavba přivaděče pro město Benešov. Tento přivaděč bude napojen na obchvat města a společně s ním dokáže zkvalitnit odbavení města a zkrátit dojezdové časy. Kombinace těchto úprav by pomohla Benešovu jak k lepšímu napojení na Prahu, tak k novým pracovním příležitostem a rozvoji.

S touto strategií je však spojena i výstavba a posilování systému infrastruktury uvnitř města a především kultivace takových infrastruktur s ohledem na život lidí ve městě.





směr Č. Praha

VRT PRAHA - BRNO V2

VRT PRAHA - BRNO V1

PŘIVADĚČ DÁLNICE D3

OBCHVAT BENEŠOVA

ZAHLOUBENÍ E55

BENEŠOV

VNITŘNÍ OKRUH

směr Vlašim

směr Č. Budějovice

## OKRUHY A PARKOVÁNÍ

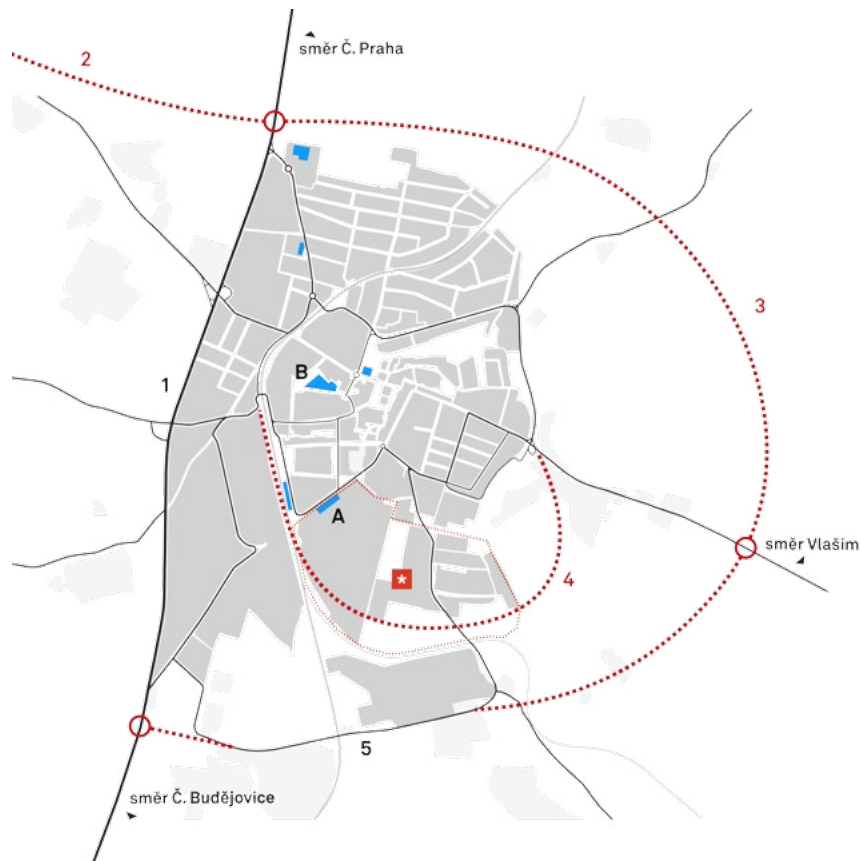
Schéma popisuje koncepci výstavby dvou městských okruhů. V současné době je tato koncepce zcela nenaplněna. Je vystavěna jen zanedbatelná část vnějšího okruhu a pro vnitřní okruh je potřeba dostavět více jak polovinu jeho délky.

Část vnitřního okruhu je podle ÚP vedena i přes řešené území a bude jedním z důležitých témat v diplomové práci.

Benešov také využívá velké plochy určené pro zastavění jako parkovací plochy a v budoucnu bude nutné řešit koncepci dopravy v klidu.

- 1 silnice E55
- 2 navrhovaný přívaděč dálnice D3
- 3 navrhovaný městský obchvat dle ÚP
- 4 navrhovaný vnitřní okruh dle ÚP
- 5 stávající část městského okruhu
- A provizorní parkoviště u Táborských kasáren
- B provizorní parkoviště na místě bývalých Pražských kasáren

- kapacitní městská parkoviště
- \* hranice řešeného území



## INTENZITA AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY

Na schématu intenzity je zřejmé vytížení současné podoby vnitřního okruhu a zjevně vytížená trasa směrem na Vlašim. Tato cesta vede okolo centra města a také ulicí Táborská, která ze severu vymezuje řešené území.

Vnější obchvat města by ulevil dopravě uvnitř města a zcela by odklonil dopravu směřující na Vlašim.

### INTENZITA voz / 24 hod

- 15 001 - 25 000
- - - 10 001 - 15 000
- 7 001 - 10 000
- - - 5 001 - 7 000
- 3 001 - 5 000
- - - 1 001 - 3 000
- nesčítané úseky

- \* hranice řešeného území



ŘSD, graf celostátního sčítání dopravy 2010

# VLAKOVÁ DOPRAVA



Pokud by bylo rozhodnuto o vedení vysokorychlostní trati přes Jihlavu a okolo města Benešov, bude uvažováno o dvou variantách vedení trati vůči městu.

Varianta 1A zcela míjí město na severu a pouze se připojuje ke stávající trati.

Druhá varianta, vedená přes současné nádraží, by byla do města přivedena tunelem a dále pokračovala směrem na jih. Tato nová trať by nahradila část jednokolejné trati ve směru na Vlašim.<sup>3</sup>



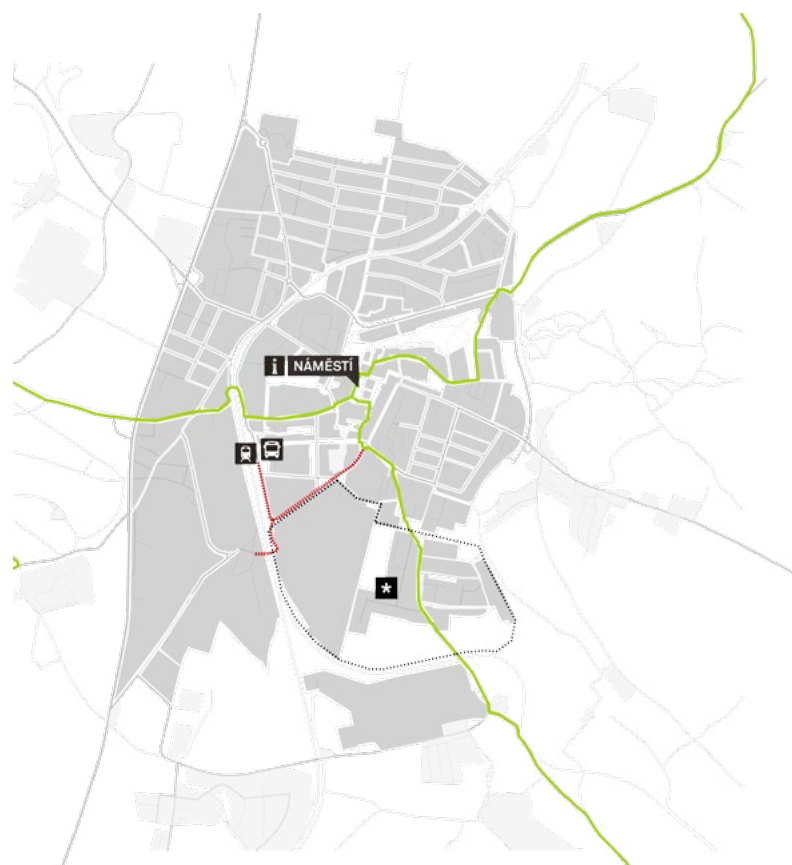
- 1A VRT varianta 1
- 1B VRT varianta 2
- 2 stávající trať Praha - Č. Budějovice - Linz
- 3 stávající trať Benešov - Vlašim



-  hlavní vlakové nádraží
-  hranice řešeného území




# CYKLISTIKA

Benešov je centrem Posázaví a jako takové by mělo jít příkladem a poskytovat přívítivé podmínky také pro cyklisty. Město samotné je kopcovité a cyklistická doprava by v něm měla mít určitě své místo.

V rámci celé dopravní situace je nevyřešena i doprava pomocí jízdních kol. Ve městě se vyskytuje pouze fragment komunikací opatřených jízdními pruhy.



-  stávající městská cyklostezka
-  stávající cyklotrasa (0063, 0064, 0069)

-  hlavní vlakové nádraží
-  autobusové nádraží
-  hranice řešeného území

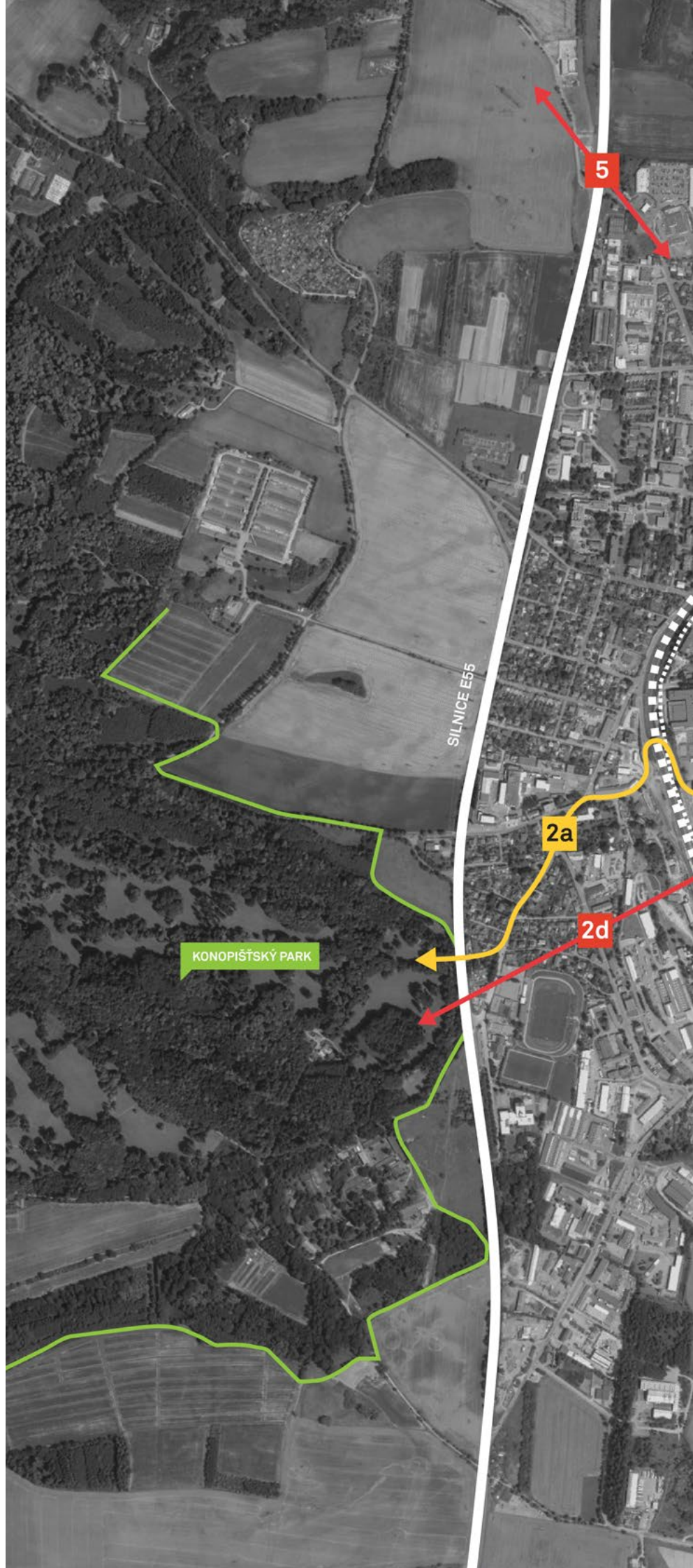
# PROSTUPNOST MĚSTA

Dobrá prostupnost je jednou z charakterizací zdravě fungujícího města. V Benešově se vyskytuje několik zásadních bariér, znesnadňujících prostupnost uvnitř města, ale i mezi městem a okolní krajinou.

## Městský kříž

Velkým potenciálem města je velmi atraktivní propojení západního Konopištského parku a východního Kavčína, procházející skrze centrum a park "Klášteřka". Toto propojení<sup>2</sup> překonává na západě bariéru silnice E55 a na východě část současného vnitřního okruhu města.

Druhé rameno kříže<sup>1</sup> tvoří směr severo - jižní. Jedná se o propojení severní cesty, vedoucí do lokality Tužinka a obce Bedrč, a propojení směrem na místní koupaliště a na jižní Černý les. Tento směr je využíván místními k výletům do krajiny a zároveň prochází řešeným územím.



- 1a část již existujícího severo - jižního propojení
- 1b chybějící propojení centra a koupaliště
- 2a současné propojení centra a Konopiště
- 2b propojení středu města a Karlova
- 2c absence propojení parku Klášteřka a Kavčína
- 2d potřeba pohodlnějšího propojení pro pěší
- 3 existující cesta z centra do Černého lesa
- 4 neexistující propojení města přes trať
- 5 absence propojení města na severo - západ
- \* hranice řešeného území



ŽELEZNIČNÍ TRATĚ

1a

centrum

PARK KLÁŠTĚRKA

KAVČÍN

2c

2b

VRCH KARLOV

1b

ZELENÝ PÁS PODĚL BENEŠOVSKÉHO POTOKU

3

4

ČERNÝ LES

# ROZRŮSTÁNÍ MĚSTA

Územní plán města Benešov obsahuje množství rozvojových ploch jak uvnitř města, tak plochy ležící mimo jeho zastavěnou hranici — rozšiřující město do krajiny.

Je vhodné zabývat se volnými a transformačními plochami uvnitř města (žlutě). Tyto plochy jsou lukrativními plochami ve smyslu přímé návaznosti na centrum dostupnosti hromadné dopravy a existujícího zasíťování technickou infrastrukturou. Jednou z ploch je i území Tábořských kasáren. C

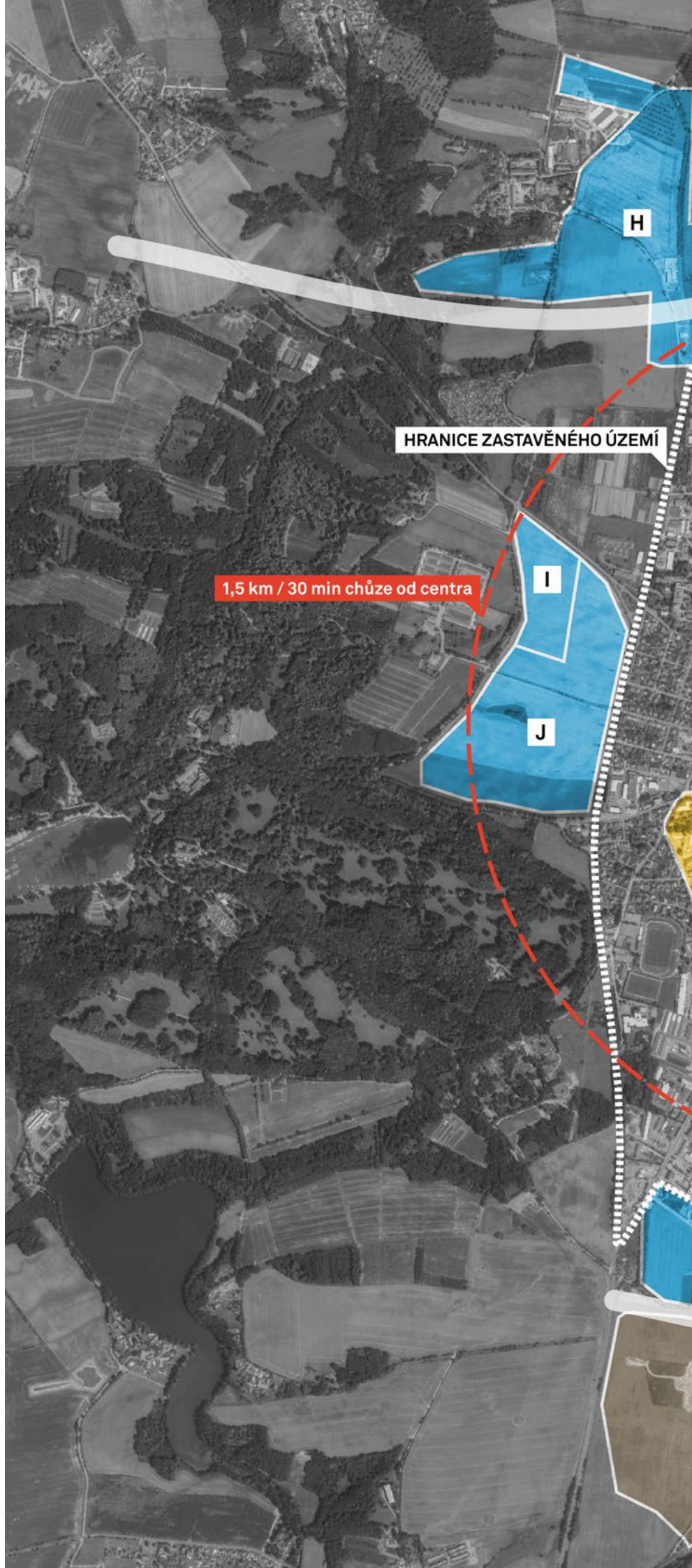
Těmto plochám by měla být podle mého názoru přiřazena velká míra pozornosti. Jejich smysluplnou a intenzivní zástavbou, s důrazem na kvalitu a efektivitu veřejných prostranství by mohlo město získat zdravou, úplnou a kompaktní hmotu, která se v případě dalšího rozvoje může efektivně rozšiřovat i mimo své současné hranice. Prioritou je ovšem intenzivní a kompaktní město.

Další sestavu rozvojových ploch tvoří plochy navazující na současnou zastavěnou plochu města (modře). Na severu a jihu se jedná o plochy přímo sousedící s navrhovaným městským obchvatem a proto jsou a budou logicky předmětem velkého zájmu investorů. Z mého pohledu však některé z nich představují hrozbu pro zbytečné rozšiřování města do krajiny.

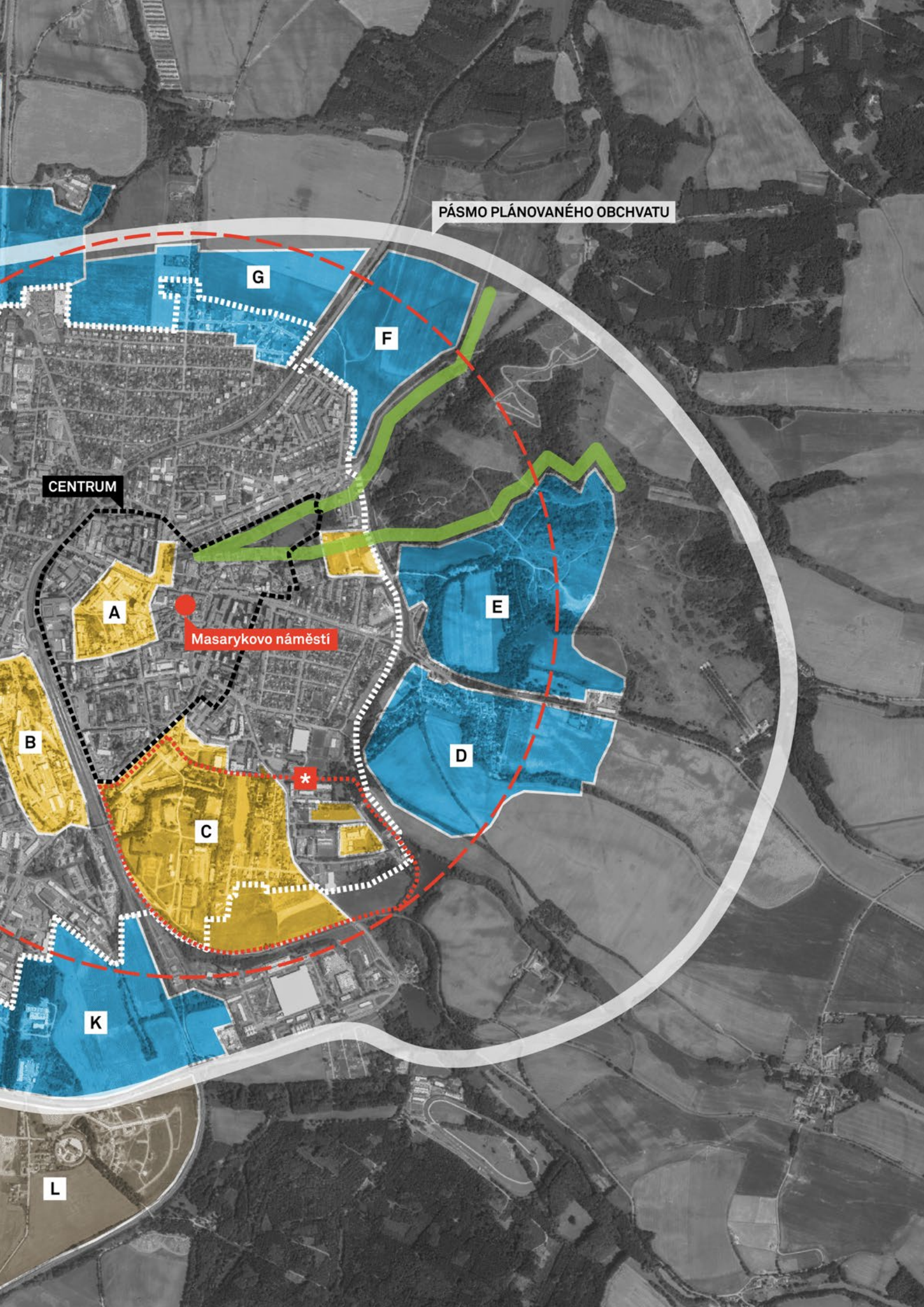
Samostatnou kapitolou je rozvojová plocha obce Mariánovice (hnědě). Na toto území byl vydán regulační plán, který podle mého názoru vytváří z Mariánovic satelit Benešova, namísto alespoň částečně soběstačné obce.

- A velká rozvojová plocha v samotném centru, v minulosti zpracována regulačním plánem
- B rozlehlý brownfield u železniční dráhy
- C Tábořské kasárny a další území na jihu města
- D rozvojová plocha podél silnice vedoucí na město Vlašim, navazující na současnou zahrádkářské kolonie
- E rozvojová plocha ve svahu kopce Kavčín
- F rozvojová plocha Na Spořilově
- G plocha doplňující vilovou zástavbu na severu
- H spekulativní plocha pro rozvoj průmyslu a obchodu
- I, J rozvojové plochy na sever od silnice E55
- K spekulativní rozvojová plocha na severu od města
- L rozvojová plocha obce Mariánovice

\* hranice řešeného území







PÁSMO PLÁNOVANÉHO OBCHVATU

CENTRUM

Masarykovo náměstí

G

F

A

E

C

D

B

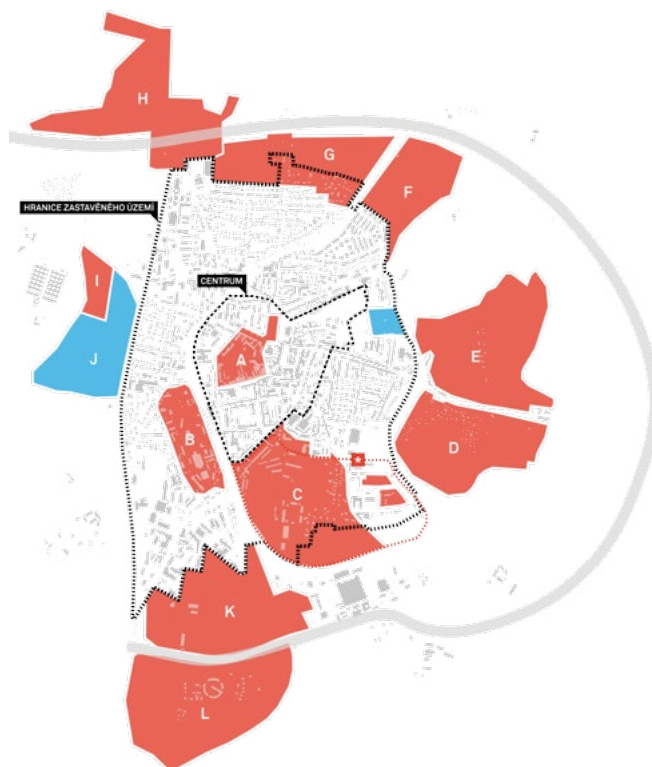
K

L

## ROZVOJOVÉ PLOCHY

Územní plán města Benešov uvažuje poměrně velké množství rozvojových ploch. Pokud odhlédneme od plochy obce Mariánovice<sup>L</sup>, jde přibližně o násobek plochy současně zastavěného území města, pokud nezapočítáme plochy Táborských kasáren<sup>C</sup> a brownfieldu za železniční tratí<sup>B</sup>.

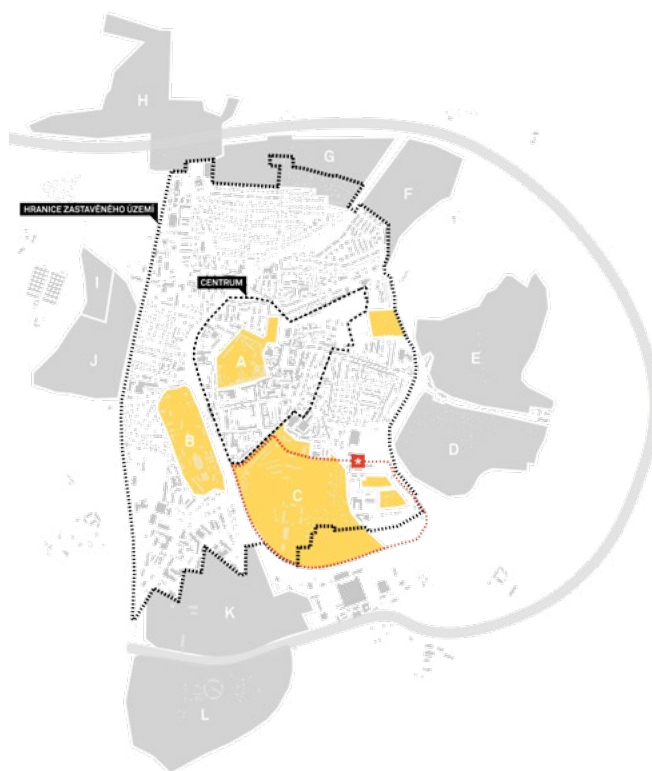
Podle mého názoru by měla do úvah o rozvojových plochách města přibýt také plocha na západě, za silnicí E55. Hlavním důvodem je možnost uzavření silnice mezi zástavbu a do budoucna její možná kultivace a lepší prostupnost. Po vybudování dálnice D3 je možné počítat s odlehčením intenzity dopravy směřující na České Budějovice po silnici E55 a tedy s jejím zklidněním.



- plochy určené ÚP města Benešov
- další možné rozvojové plochy
- \* hranice řešeného území

## PLOCHY UVNITŘ MĚSTA

Velký důraz by měl být kladen na zástavbu ploch uvnitř města. Řešené území obsahuje velké procento volných a transformačních území a je tedy jednou ze zásadních kapacit města.








- plochy uvnitř zastavěného území města
- vnější rozvojové plochy
- \* hranice řešeného území

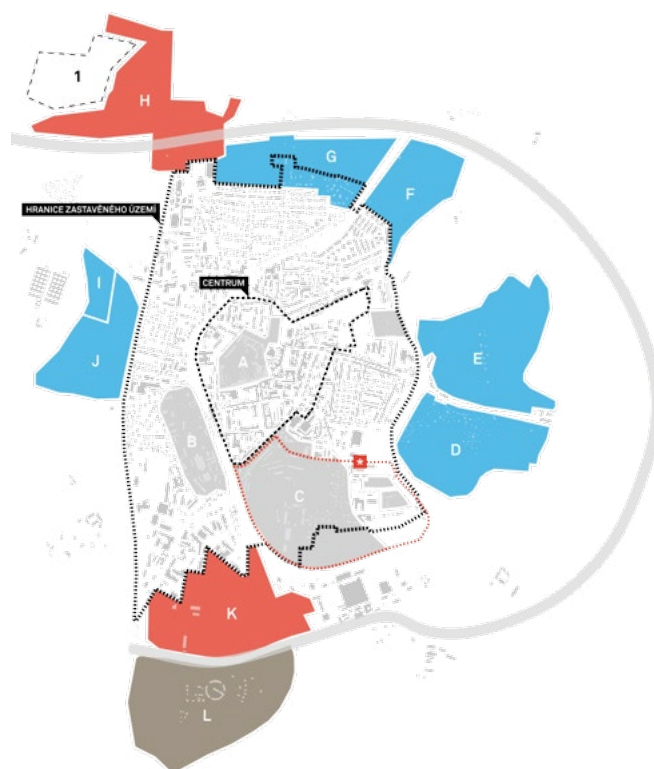
## ZNĚJŠÍ ROZVOJOVÉ PLOCHY

Vnější plochy jsou podle ÚP v zásadě rozděleny pouze na obytné, nebo pro výrobní a komerční vybavenost.

Logickým umístěním výrobních ploch je jižní plocha K. Už v minulosti byly do jižní části umísťovány výrobní areály z důvodu orientace větru a jižních svahů severní části města vhodných pro bydlení. Je nutné přemýšlet nad regulací s prostupností nové zástavby.




Jako velmi problematická se mi jeví plocha H na severu města. Naprosto logicky se rozkládá okolo plánovaného obchvatu. Zároveň ale pohlcuje obec Poměnice<sup>1</sup> na sever od Benešova a vytváří tak plochu zabírající velkou část okolní krajiny.

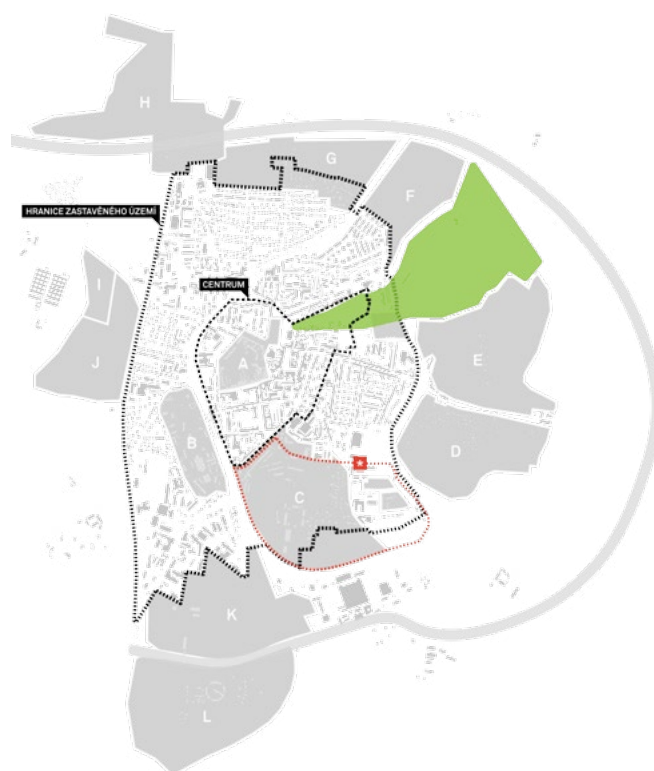
-  plochy s převážnou funkcí bydlení
-  plochy průmyslu a komerce podél obchvatu
-  Mariánovice
-  ostatní rozvojové plochy
-  hranice řešeného území



## ZELENÝ KLÍN

Velkou hodnotou je "krajinný klín" zhmotněný vrchem Kavčín, který přechází do parku "Klášteřka" a vytváří tak velký potenciál pro významný průnik okolní krajiny až do samotného středu města.

-  velmi cenný průnik krajiny do centra města
-  rozvojové plochy
-  hranice řešeného území



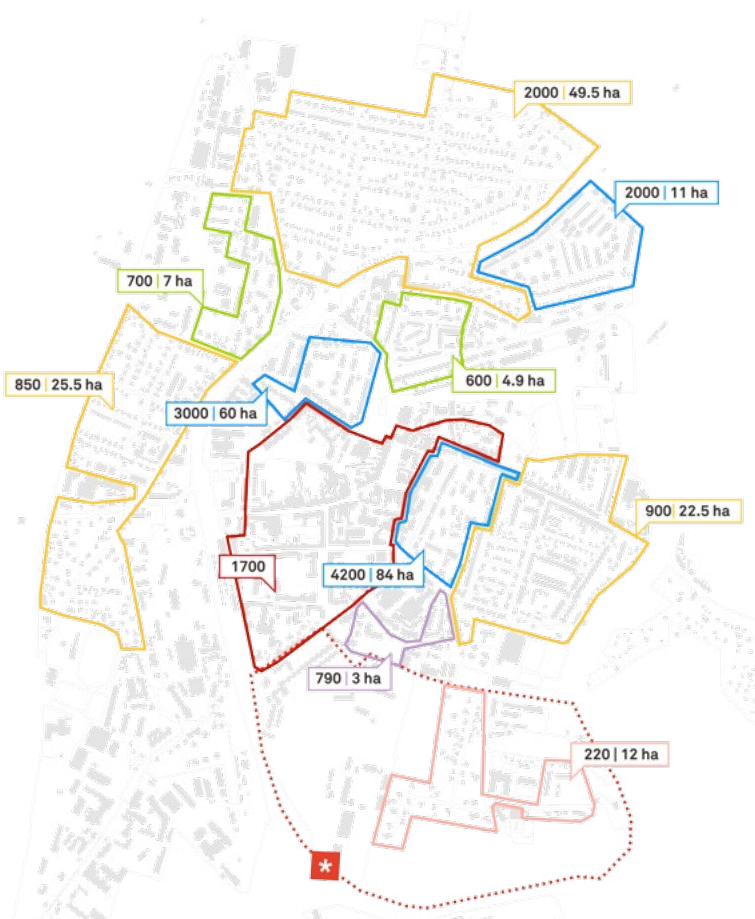
# TYOLOGIE ZÁSTAVBY

Dalším tématem zkoumaným v diplomové práci bude intenzita zastavění území a typologie bydlení.

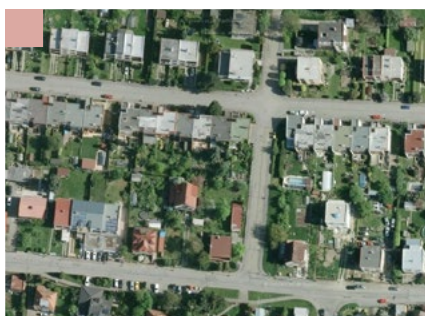
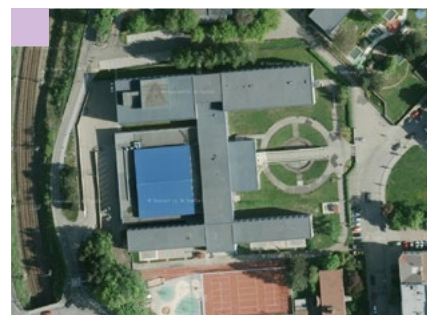
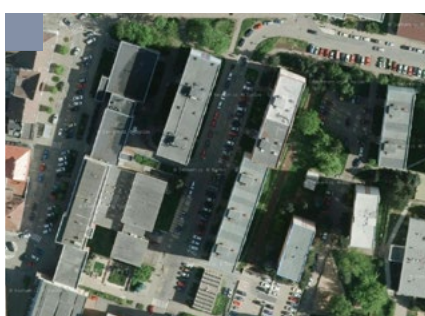
Centrum Benešova je založeno na kompaktní a rostlé zástavbě, která byla v minulosti značně narušena. Podstatná část obyvatel žije ve třech sídlištích, z nichž dvě jsou do velké míry součástí centra města.

Plošně významnou typologií je zahradní město. V poslední době ve městě přibývají také větší bytové domy a individuální rodinné domy s charakterem "sídelní kaše"

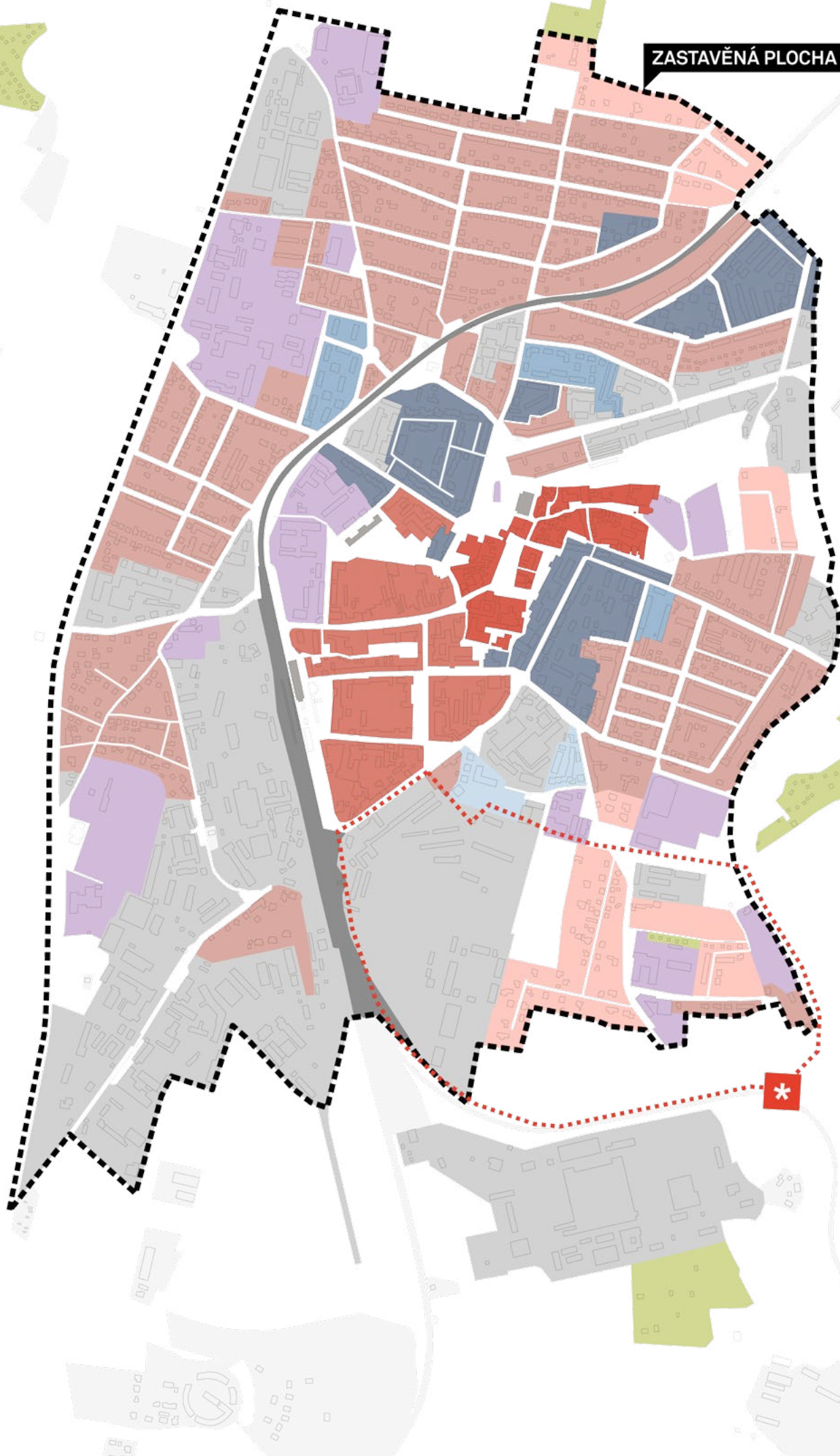
- Historické město
  - Kompaktní město
  - Sídliště 50. let
  - Sídliště 70. let
  - Nové bytové soubory
  - Zahradní město
  - Satelitní výstavba
  - Areály vybavenosti
  - Výrobní a průmyslové areály
- \* hranice řešeného území



rozložení počtu obyvatel podle typologie zástavby



ZASTAVĚNÁ PLOCHA MĚSTA



# LOKALITY

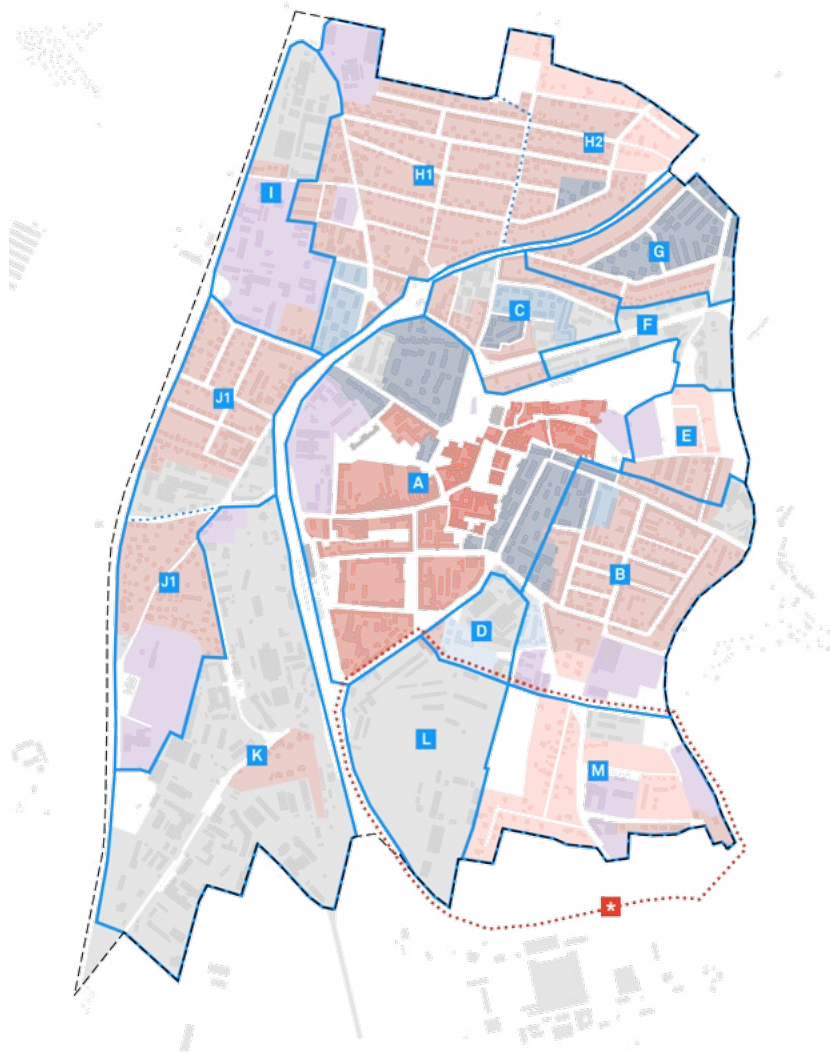
## – ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ

Benešov je možné rozdělit na jednotlivé lokality. Tyto lokality jsou velkou měrou definované typologií zástavby, svým charakterem, vybaveností, ale také morfologií.

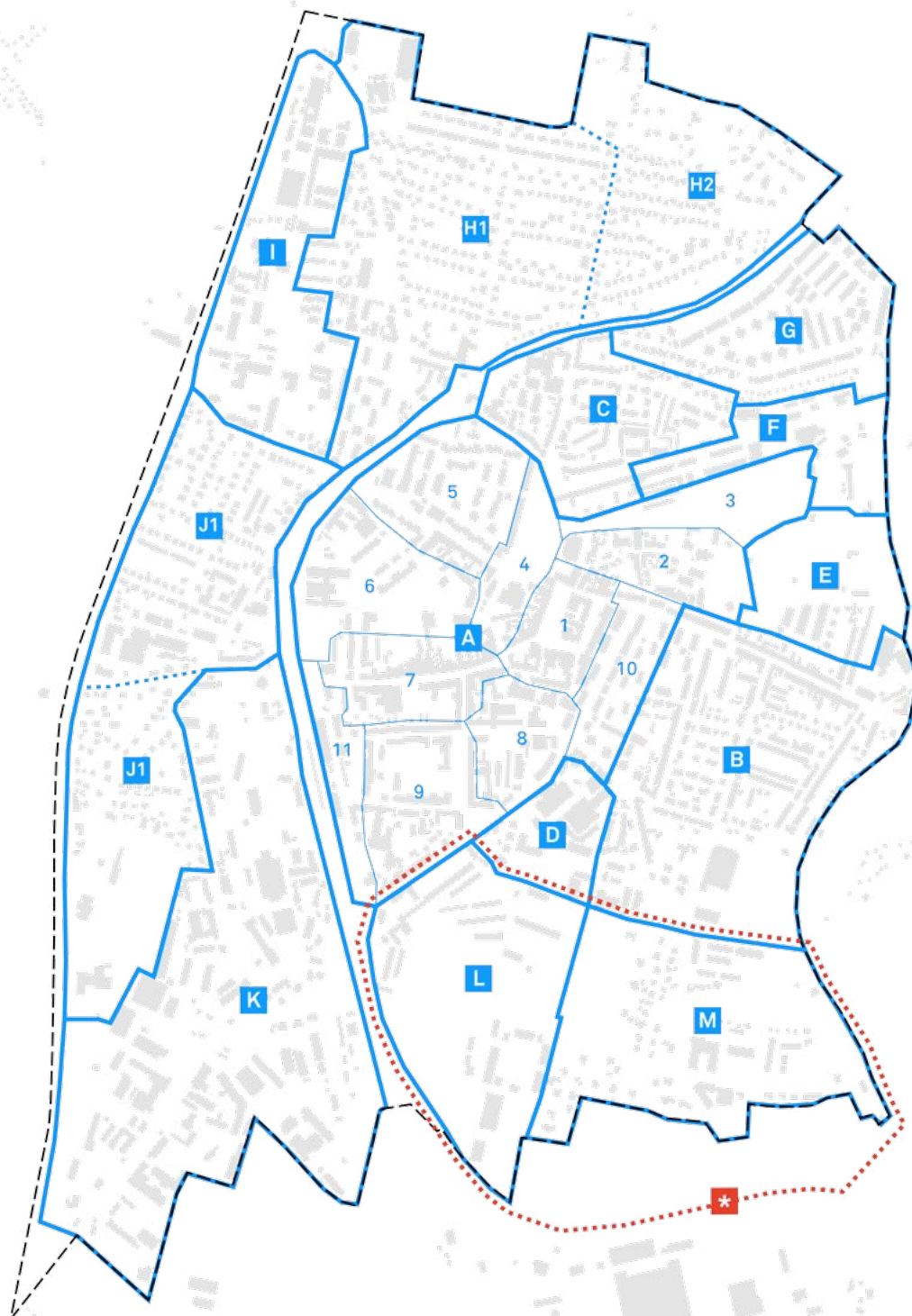
Město má mnoho výrobních ploch a areálů. Především západní část města je možná právě kvůli odříznutí železniční tratí složena z areálů vybavenosti a průmyslu.

Největší lokalitou je samotné centrum, které je možné rozdělit na menší celky, částečně definované typologií, ale mnohem více vybaveností a významem.

- Historické město
- Kompaktní město
- Sídliště 50. let
- Sídliště 70. let
- Nové bytové soubory
- Zahradní město
- Satelitní výstavba
- Areály vybavenosti
- Výrobní a průmyslové areály



- A** centrum města
    - 1 náměstí a okolní historická zástavba
    - 2 historická zástavba Karlova
    - 3 park "Klášteřka"
    - 4 ulice Nová pražská a Vnoučkova
    - 5 sídliště Nová pražská
    - 6 území bývalých Pražských kasáren
    - 7 Tyršova ulice
    - 8 Jiráskova ulice
    - 9 kompaktní zástavba okolo gymnázia
    - 10 část sídliště Na Bezděkově tvořící hranu náměstí
    - 11 předprostor nádražní a Nádražní ulice
  - B** lokalita zahradního města okolo ulice Zapova
  - C** sídliště podél Čechovi ulice
  - D** Benešovský pivovar a nové obytné soubory
  - E** za hřbitovem
  - F** Čechova ulice
  - G** sídliště Spořilov
  - H** vilová zástavba Vršky
  - I** areál nemocnice a výrobní plochy
  - J** vilová zástavba podél silnice E55
  - K** výrobní areály mezi E55 a tratí
  - L** Táborské kasárny
  - M** lokalita u Koupadel
- \* hranice řešeného území



# LOKALITY A JEJICH CENTRA

U lokalit s převážně obytnou funkcí a centra je možné definovat jakási centra — původce dějů každodenní aktivity. Takovými centry je převážně skupina tvořící základní vybavenost (obchod) a hospoda.





Na mapě jsou vyznačena tato centra a jejich energie. Některé lokality taková centra naprosto postrádají (výrobní areály, ale i některé obytné - C, D, E, H2, K) a nebo jsou slabá (M).

Některé lokality, jako například lokalita H — Vršky, je poměrně rozsáhlá a bylo by potřeba vsadit do ní další zdroj aktivity tak aby byla celá “prokrvena”.

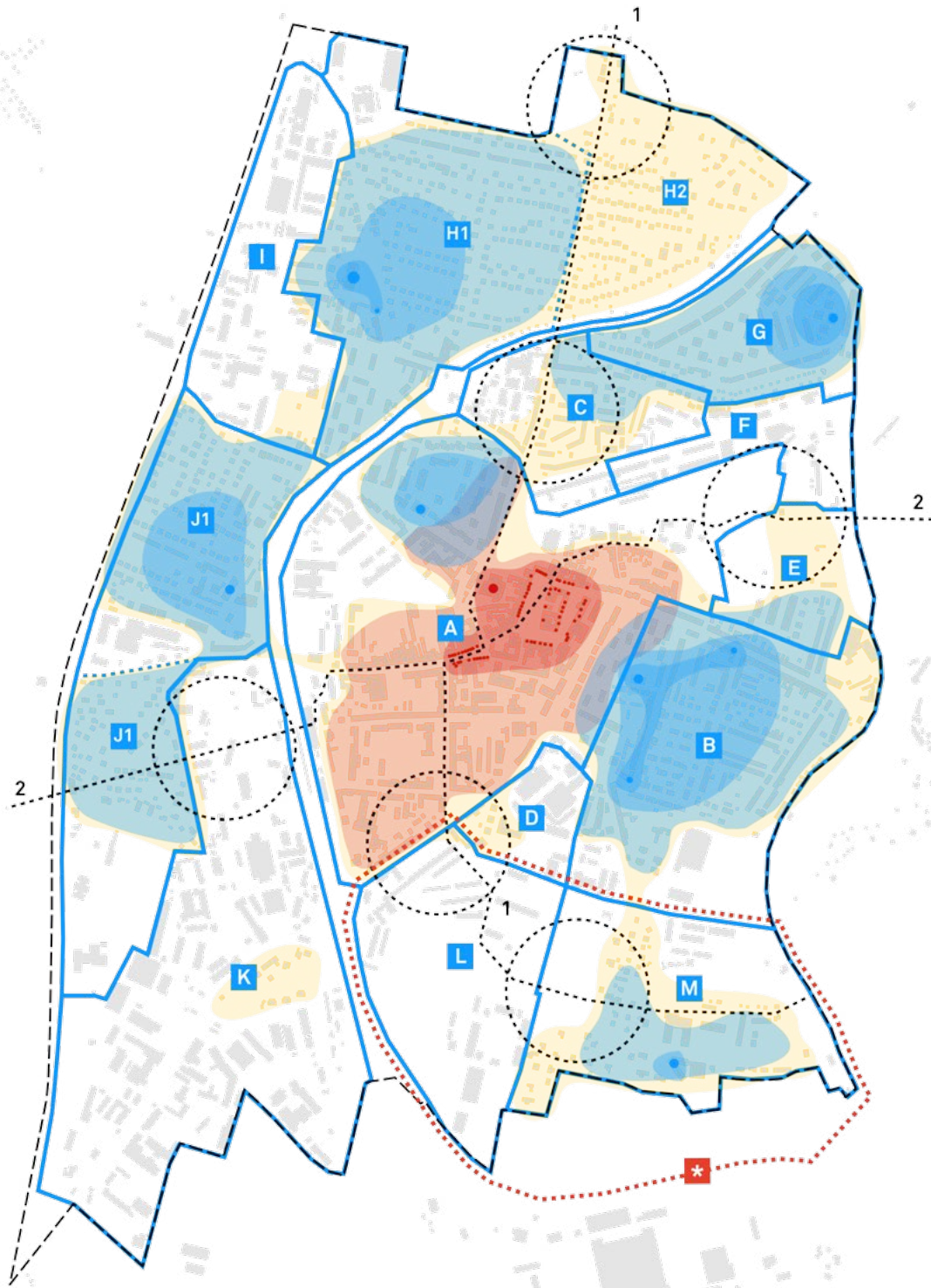
Velkým potenciálem posílení lokalit je již zmiňovaný “kříž”, který by mohl obsahovat nabídku veřejné vybavenosti a jednotlivé lokality protkat.

- A** centrum města
- B** lokalita zahradního města okolo ulice Zapova
- C** sídliště podél Čechovi ulice
- D** Benešovský pivovar a nové obytné soubory
- E** za hřbitovem
- F** Čechova ulice
- G** sídliště Spořilov
- H** vilová zástavba Vršky
- I** areál nemocnice a výrobní plochy
- J** vilová zástavba podél silnice E55
- K** výrobní areály mezi E55 a tratí
- L** Táborské kasárny
- M** lokalita u Koupadel
- 1** severo - jižní osa
- 2** západ - východní osa

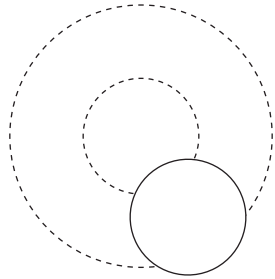
 hranice řešeného území

-  plocha propojující místa s převážně obytnou funkcí
-  energie center jednotlivých lokalit
-  energie centre města
-  vznik chybějících center na osách kříže









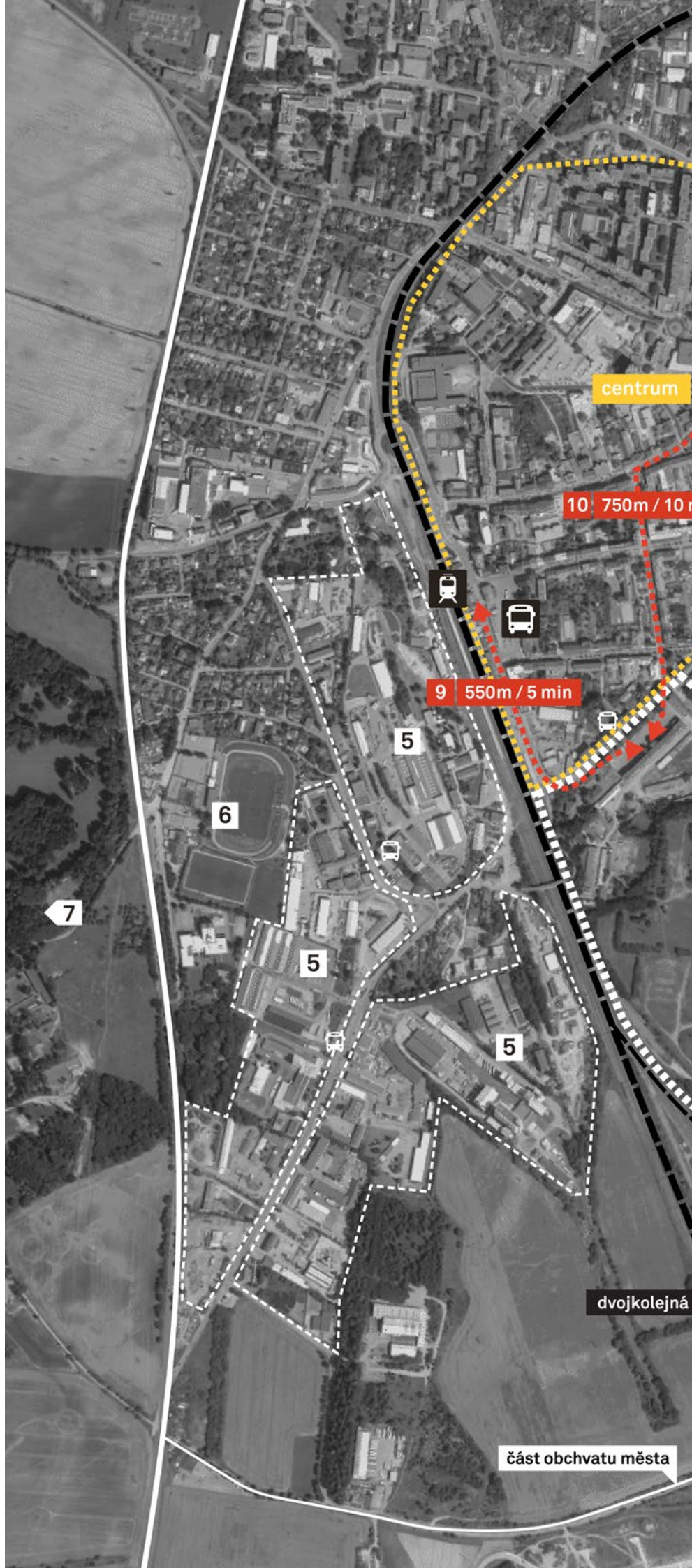
**ŘEŠENÉ ÚZEMÍ**

## KONTEXT

Řešené území představuje přibližně stejnou plochu jako samotné centrum města. Jedná se o plochu asi 86 ha. Toto území přímo navazuje na centrum města.

Po západní a jižní straně je vymezeno železničními tratěmi, které území odřezávají od okolí. Na východě je definováno Benešovským potokem a jeho zeleným koridorem. Na severu je napojeno na centrum a především areálový charakter zástavby.

- 1** již existující vybavenost v řešeném území
- 2** průmyslová zóna
- 3** sportoviště, lední stadion, krytý bazén
- 4** areál pivovaru Ferdinand
- 5** brownfield a výrobní areál podél trati
- 6** fotbalový stadion a sportoviště
- 7** Konopištský park, Konopiště
- 8** dostihový okruh
- 9** vzdálenost na vlakové a autobusové nádraží
- 10** vzdálenost do centra (Masarykovo náměstí)
- 11** stávající trasa na Černý les
-  hlavní vlakové nádraží
-  autobusové nádraží





Beněšovský potok

Masarykovo náměstí

min

4

3

6

KOUPALIŠTĚ

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ  
68 ha

1

Velká Magorka

Radíkovický rybník

11

2

Černoletský rybník

trať

jednokolejná trať

9

8



## MÍSTA V ÚZEMÍ

- 1 brownfield Táborských kasáren - 23 ha
- 2 individuální zástavba - "sídelní kaše"
- 3 vilová zástavba
- 4 louka
- 5 louka
- 6 soukromý sportovní areál
- 7 areál střední a střední odborné školy
- 8 louka
- 9 prodejní sklad firmy VHS
- 10 louka
- 11 individuální bydlení
- 12 soubor řadových domů
- 13 historické budovy bývalé vodárny
- 14 areál požární nádrže - koupaliště
- 15 sad
- 16 část zeleného pásma podél potoku
- 17 sportoviště, stadion ledního hokeje, bazén
- 18 soubor individuálního bydlení
- 19 soubor budov správních orgánů, hasiči
- 20 soubor bytových domů
- 21 soubor bytových domů
- 22 kompaktní zástavba centra města
- 23 lávka přes železniční trať (cyklo, pěší)
- 24 areál galvanovny a výroby ocelových konstr.



18

17

16

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

3

9

15

8

2

7

12

14

11

13

6

10

5

24

1



2



3



4



5



6





7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



## PROBLÉMY A HROZBY

Největším problémem a zároveň velkou výzvou místa velká míra neprostupnosti do okolí zapříčiněná především dopravní infrastrukturou.

Hrozbou, ale i potenciálem by se mohl stát záměr vedení vnitřního okruhu skrze řešené území. Je potřeba o návrhu charakteru komunikace uvažovat tak, aby spoluvytvářel kvalitní podmínky a nestal se další bariérou.

- 1 železniční trať s mnoha kolejišti
- 2 trajektorie silničního okruhu dle ÚP
- 3 chybějící dopravní propojení na západ
- 4 propojení území směrem na jih
- 5 propojení území se stávající zástavbou
- 6 strmý terén v areálu kasáren
- 7 sousedství a bariéra průmyslového areálu
- 8 hrozba rozšiřování "sídelní kaše"

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

5

8

2

7



## KLADY A POTENCIÁLY

Velkým potenciálem je prodloužení severo-j jižní osy, procházející celým Benešovem a propojení města s koupalištěm skrze novou lokalitu.

Plocha před hlavní budovou kasáren skrývá potenciál lokálního centra, propojujícího centrum město s novou lokalitou.

- 1 dosah vlakového a autobusového nádraží
- 2 propojení s centrem
- 3 vytvoření propojení pomocí Tábořské ulice
- 4 přírodní prostředí povodí potoka
- 5 vodní plochy
- 6 koupaliště - místo celoměstského významu
- 7 existující vybavenost (sport, škola)
- 8 vybavenost - sportoviště
- 9 potenciál plochy před hlavní budovou
- 10 potenciál hlavní budovy kasáren
- 11 potenciál terénní pestrosti území kasáren
- 12 rovné plochy v areálu
- 13 stávající cesty v areálu

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



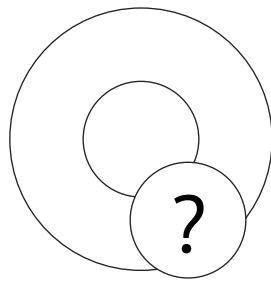
8

7

6

4

5



**VIZE**



## ZPROSTUPNĚNÍ ÚZEMÍ

- 1 propojení nové lokality s centrem města
- 2 dotvoření hlavní městské páteře veřejných prostranství
- 3 napojení území na lokalitu
- 4 prokrvení vnitřního území
- 5 vytvoření struktury veřejného prostranství v novém území

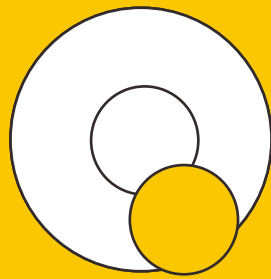
## ADEKVÁTNÍ VYUŽITÍ

- 1 Nová část města nemá za cíl konkurovat současnému centru.
- 2 Pro takto rozsáhlou lokalitu je potřeba nalézt adekvátní poměr veřejných prostranství a vybavenosti.
- 3 Velký potenciál řešeného území spočívá také v množství prázdných ploch a charakteru území – využití pro nový park, nebo plochu pro festivaly a městské akce.
- 4 Řešené území může nabídnout plochy pro vybavenost celoměstského významu a tím se stát jeho plnohodnotnou částí
- 5 Území může nabídnout plochu pro alternativní možnosti individuálního a hromadného bydlení a využít potenciálu dostupnosti dopravy a přírody

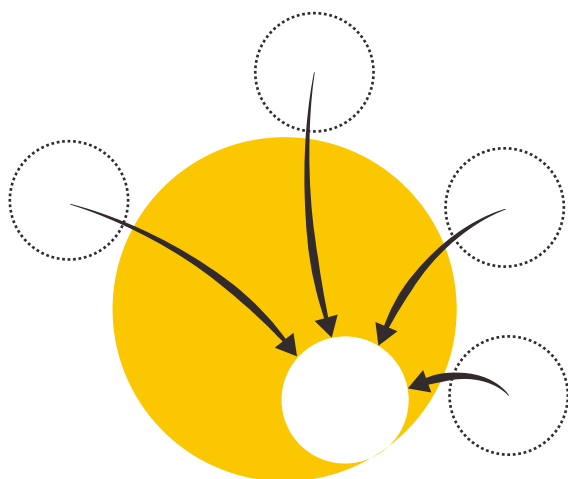
## DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

- 1 důraz na provedení části městského okruhu
- 2 vytvoření sítě pěších a cyklo linií
- 4 napojení nové části města na stávající individuální a hromadnou dopravu





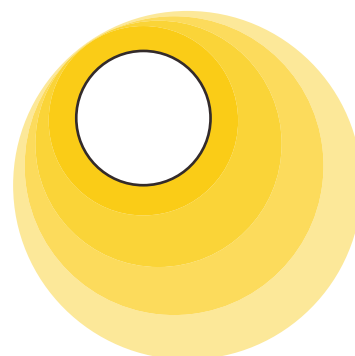
**NÁVRH**



## PŘÍLEŽITOST

Město Benešov bylo v minulosti postiženo výraznými urbanistickými zásahy. Jedním z nich byl vznik vojenských areálů — kasáren. Tato skutečnost konzervovala území na dlouhá léta a omezovala tak přirozený rozvoj města. Dnes se situace změnila a areály pozbyly své funkce. Městu se tedy naskytla jen stěží opakovatelná příležitost pro transformaci těchto území a investování energie svého vývoje do těchto ploch na úkor rozšiřování svých hranic směrem do okolní krajiny. Poloha bývalých kasáren vůči centru města, nádraží a dostupnost okolní krajiny nabízí výhodné podmínky pro rozvoj oblasti. Další důležitou hodnotou území je jeho identický charakter. Výrazné morfologické členění, vzrostlá zeleň a existující cesty vytváří silné genius loci místa a podporují jeho atraktivnost.

Základním pilířem návrhu je poukázat na hodnotnou rozvojovou rezervu města, která představuje alternativu k zastavování ploch na jeho okraji.



## INTENZITA A VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

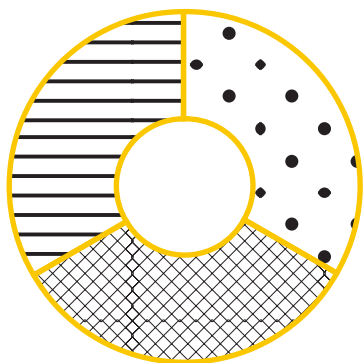
### INTENZITA

Fenomémem spojeným se zástavbou na okrajích města je její nízká intenzita. Okolo města vnikají oblasti velice řídké zástavby nízkopodlažního bydlení, které jsou svým charakterem neměstotvorné. Tábořské kasárny jsou územím, přímo navazujícím na nejintenzivnější strukturu města — centrum. Poloha území umožňuje navázat na stávající intenzitu a strukturu centra dokončit. Organizace intenzity zástavby v závislosti na polohách a existujících charakterech území se stala dalším důležitým tématem práce.

Cílem návrhu je vytvořit intenzivní živou čtvrť, která bude tvořit sebevědomou obytnou část města.

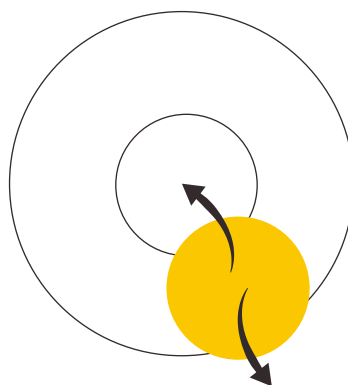
### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Podstatným klíčem k dobře fungujícímu městu je struktura, organizace a hierarchizace veřejného prostoru. Přehledné a jasné členění veřejného prostoru napomáhá k identifikaci a orientaci v území. Cílem je jasně definovat strukturu veřejného prostoru, určit jeho charakter, hierarchii a určit místa vhodná pro vnik vybavenosti v území, místa pro mnohost dějů, akcí a setkávání.



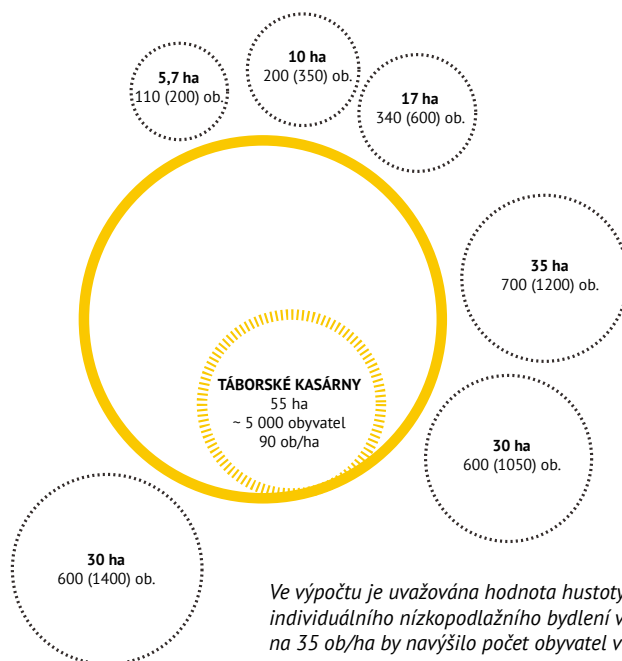
## PESTROST

Jedním z klíčů hledání alternativy k současné formě monotónního bydlení na okraji města je hledání pestrosti a mnohosti v různých směrech. Návrh se snaží vytvořit rozmanité charaktery veřejných prostranství, druhy typologií zástavby a bydlení, vztažených k jednotlivým charakterům lokalit. Návrh také klade důraz na sociální rozmanitost, kterou podporuje kombinací různých forem bydlení, vytvářením sousedství a lokálních center.



## PROSTUPNOST A NAPOJENÍ

Návrh klade důraz na propojení nově vzniklé části města s jeho stávající strukturou a okolní krajinou a to jak v lokálním, tak v celoměstském měřítku. Snahou je podpořit možnost výběru cest a vytvořit tak rozmanitost v území.



*Ve výpočtu je uvažována hodnota hustoty osídlení současně vznikajících oblastí individuálního nízkopodlažního bydlení v Benešově – 20 ob/ha (možné zahuštění na 35 ob/ha by navýšilo počet obyvatel v okolních územích na 4800)*

**2750** – počet obyvatel ve všech rozvojových oblastech okolo města s hustotou zástavby 20 ob/ha (současný trend rozvoje Benešova)

**vs 5000** – počet obyvatel Tábořských kasáren s uvažovanou průměrnou hustotou území 90 ob/ha

## ROZVOJOVÉ PLOCHY

Součástí hledání obrazu nové čtvrti maloměsta byla rozvaha nad adekvátní hustotou osídlení v území. Ta se v návrhu mění v závislosti na charakteru jednotlivých lokalit.

Územní plán města Benešov počítá s relativně rozsáhlým rozšiřováním ploch, určených převážně pro individuální bydlení. Některé plochy zabírají hodnotná krajinná území (vrch Kavčák, lokalitu Na Sladovce). Cílem práce je dokázat, že území Tábořských kasáren je adekvátní alternativou k zastavování těchto ploch, s respektem k potřebám individuálního bydlení.

Zpětný výpočet poukazuje na fakt, že pokud by se město rozšiřovalo v rozvojových územích po svých okrajích podle

současného trendu, součet obyvatel těchto oblastí by byl roven zhruba polovině kapacity Tábořských kasáren s hustotou 90 ob/ha, vzešlou z návrhu.

### REAKCE NA ÚZEMNÍ DOKUMENTACE

Při návrhu jsem záměrně nerespektoval stávající územní dokumentaci, zpracovanou na území Tábořských kasáren. Cílem je předložit alternativní variantu pochopení území a vytvořit tak širší škálu názorů pro budoucí nakládání s územím.

## PŘÍKLADY HUSTOT NA ÚZEMÍ KASÁREN

**benešovská blok**  
~ 100 ob/ha



**4200 ob.**

**lokalita zahradní čtvrti**  
~ 40 ob/ha



**1700 ob.**

**stávající satelitní výstavba**  
~ 20 ob/ha

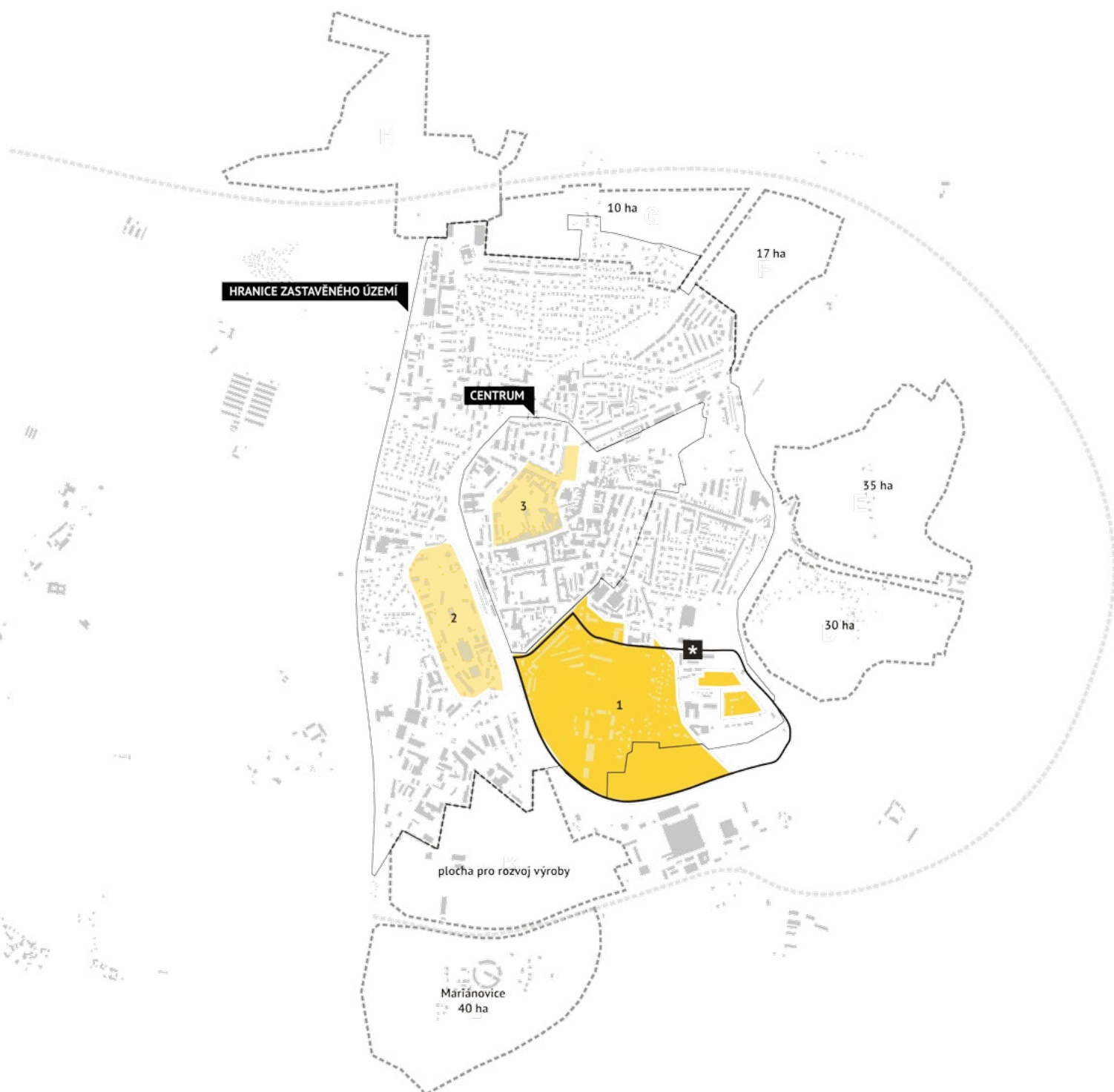


**840 ob.**

**vinohradský blok**  
~ 324 ob/ha



**13 600 ob.**



- 1 Táborské kasárny
- 2 oblast za železniční tratí
- 3 Pražské kasárny a ulice Nová Pražská

## ŠIRŠÍ VZTAHY

Město Benešov je obklopeno hotnotnými krajinnými prvky. Jeho Poloha vůči Praze a regionu a dobrá dostupnost z něho dělá atraktivní místo pro život. Vzledem k plánovanému vybudování přivaděče dálnice D3 a vize napojení trati na vysokorychlostní trať Praha - Brno se může Benešov stát vyhledávanou lokalitou pro bydlení lidí z okolních vesnic a Prahy.

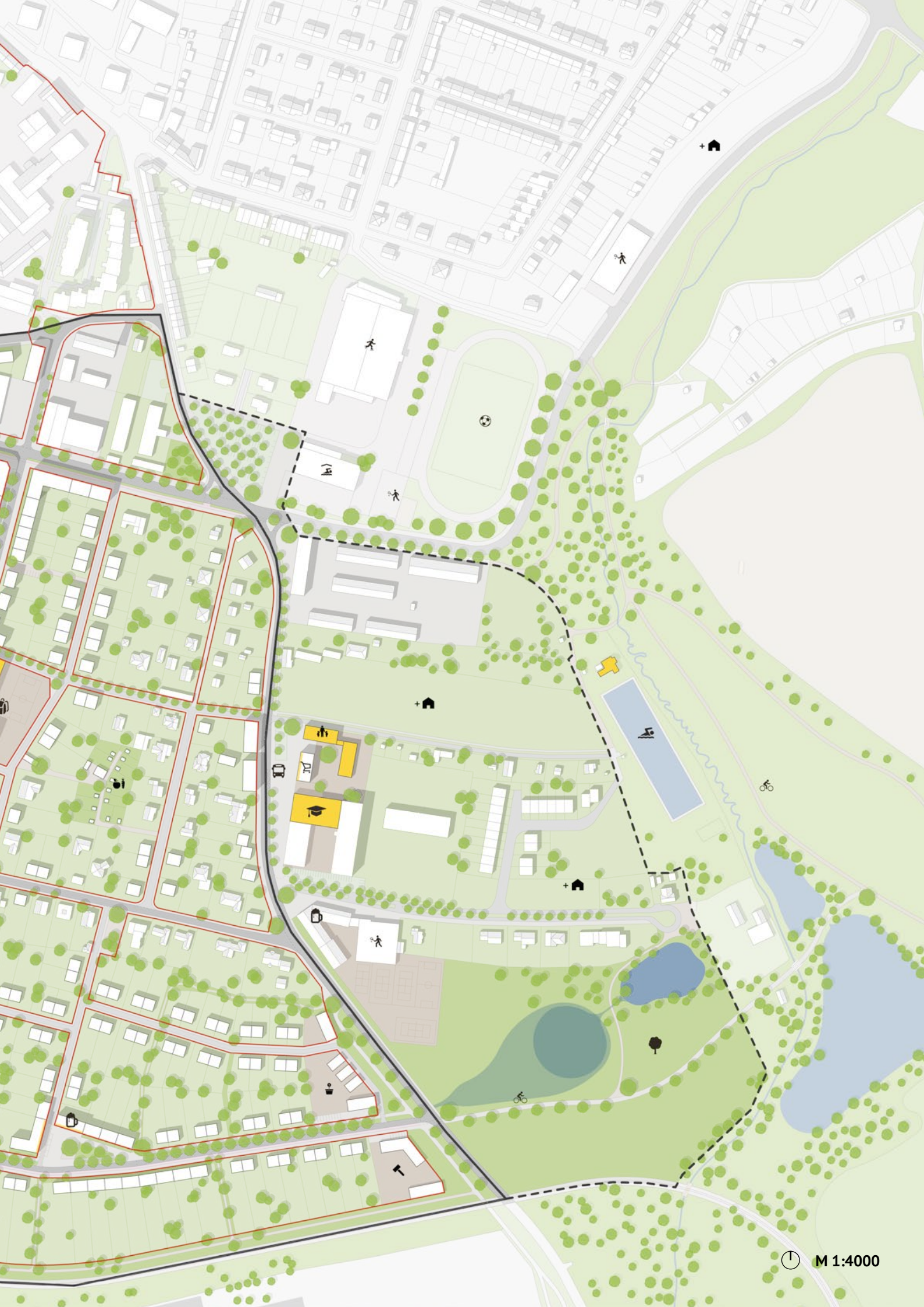
V návrhu je kladen důraz na dotvoření rekreačních linií města a propojení nově vzniklého území s krajinou. Další snahou je dotvořit a uzavřít již existující strukturu hlavních veřejných prostranství uvnitř centra a dokončit vnitřní okruh. Vzniká dualita dvou městských parků.







SITUACE



VRCH KARLOV

TÁBORSKÁ

ROZHLEDNA

MĚSTSKÝ PARK

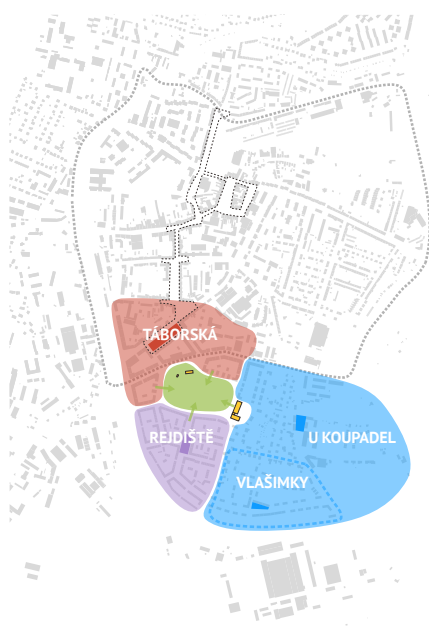
REJDIŠTĚ





U KOUPADEL

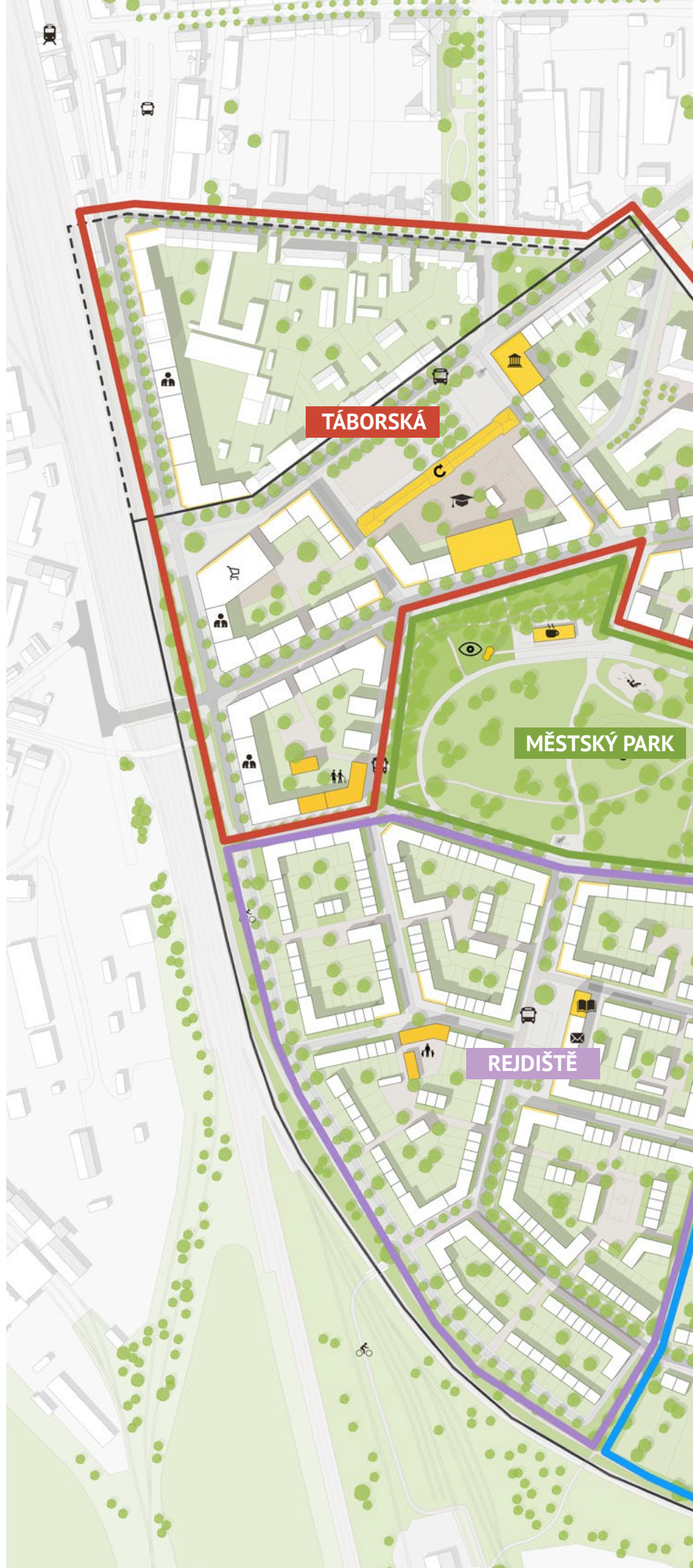
VLAŠIMKY

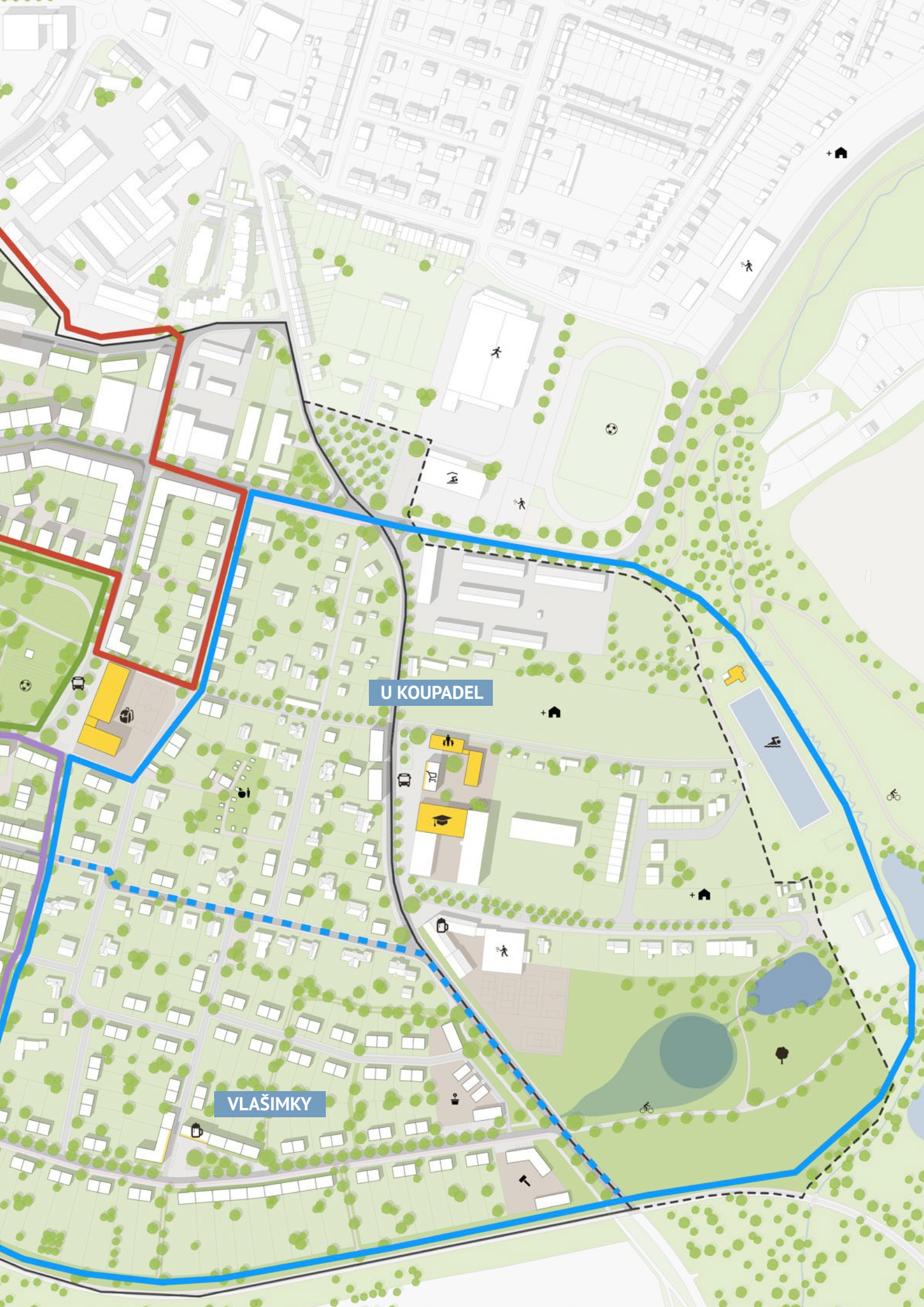


## LOKALITY

Nová čtvrť nevzniká jako jednotlivý monotónní celek. Návrh rozděluje území na jednotlivé lokality a sousedství, které představují rozdílné charaktery veřejných prostranství, typologii bydlení a zástavby. Dochází tak k vytvoření rozeznatelných charakteristických celků s jasnými spárami a vlastními lokálními centry, v jejichž srdci - na pomezí - leží škola a park, které tvoří ohnisko nové čtvrti a obohacují svým významem strukturu celého města.

Lokality Táborská a U Koupadel zároveň do sebe začleňují již stávající strukturu města, čímž vzniká ještě důslednější propojení nové čtvrti s městem.





U KOUPADEL

VLAŠIMKY

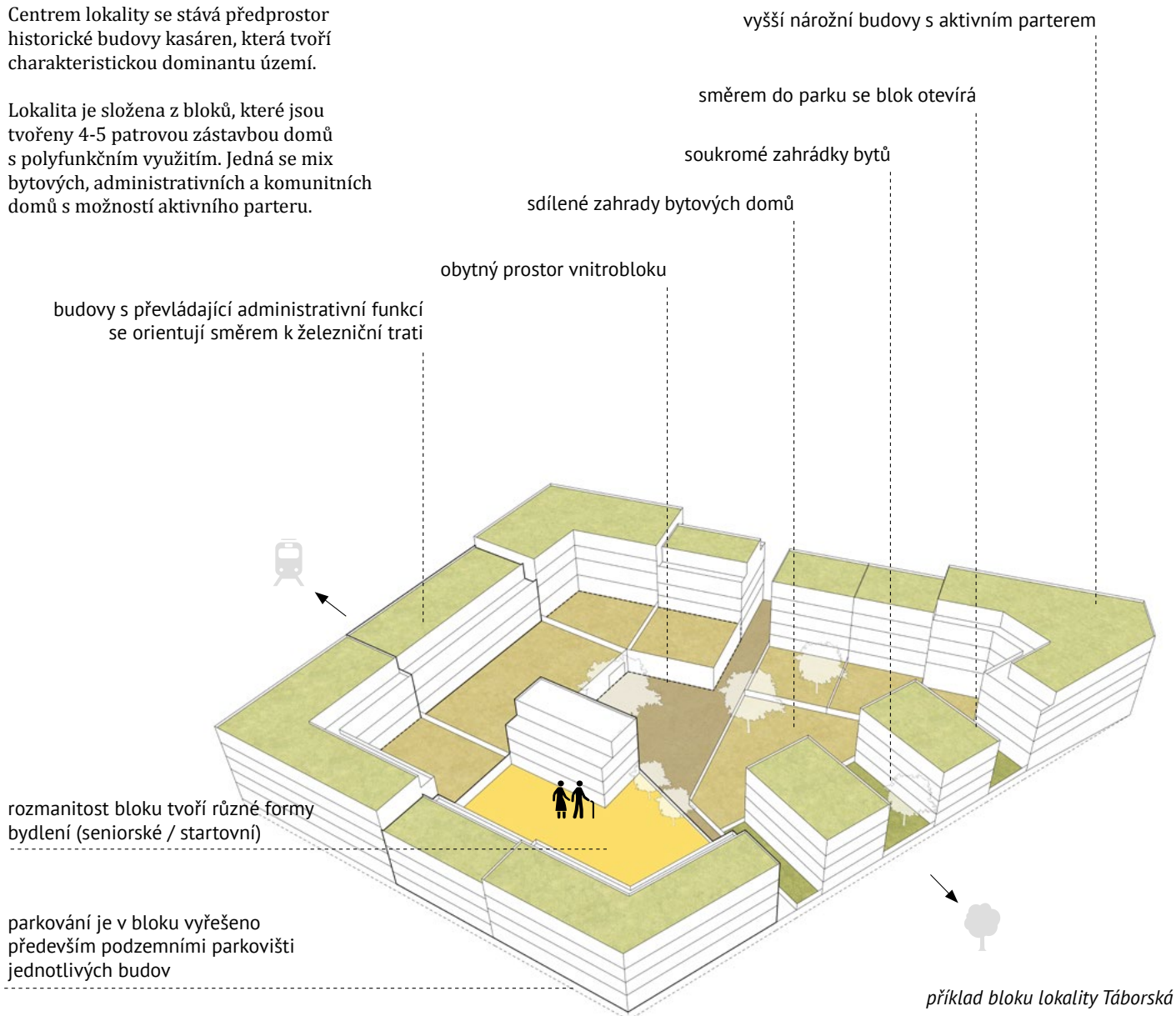
# TÁBORSKÁ

## DOTVOŘENÍ CENTRA MĚSTA

Intenzivní lokalita vzrostlá podél ulice Tábořská a nově navrženého městského okruhu dotváří a douzavírá stávající strukturu centra města. Stává se jeho součástí. Dobrá dostupnost centra a především vzdálenost od nádraží umožňuje rozvoj pracovních příležitostí a rozvoj nových institucí celoměstského významu, jako například střední, či vysoké školy.

Centrem lokality se stává předprostor historické budovy kasáren, která tvoří charakteristickou dominantu území.

Lokalita je složena z bloků, které jsou tvořeny 4-5 patrovou zástavbou domů s polyfunkčním využitím. Jedná se o mix bytových, administrativních a komunitních domů s možností aktivního parteru.







TÁBORSKÁ

C

D

B

B

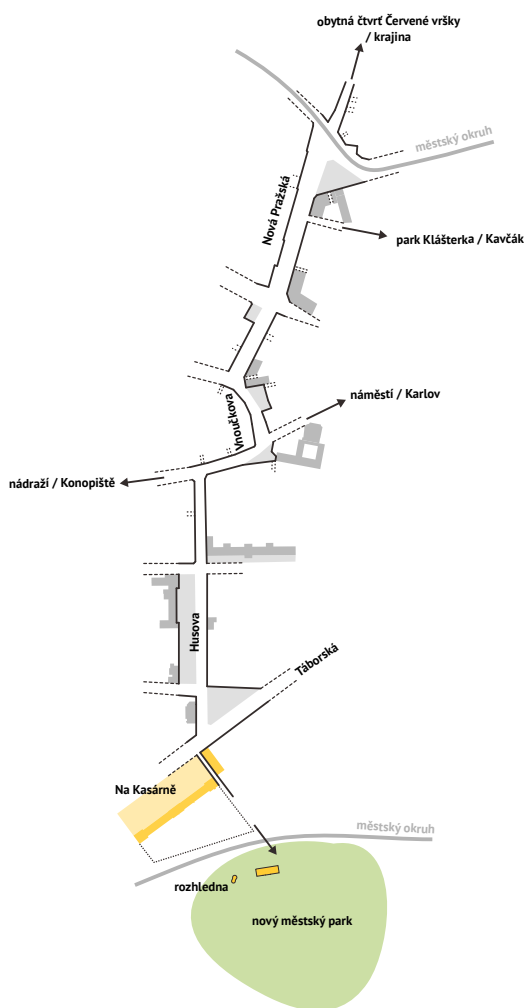


# BRÁNA DO NOVÉ ČTVRTI

Předprostor historické budovy Táborských kasáren zakončuje hlavní městskou páteř veřejných prostranství a stává se zároveň její součástí. Okolo náměstí (náměstí Na Kasárně) jsou umístěny instituce a aktivity celoměstského významu. Nabízí se zde vytvořit např. kampus vysoké a střední školy, který by zapřičinil přísun mladých lidí do města a tím posílil rozvoj jeho kulturního života.

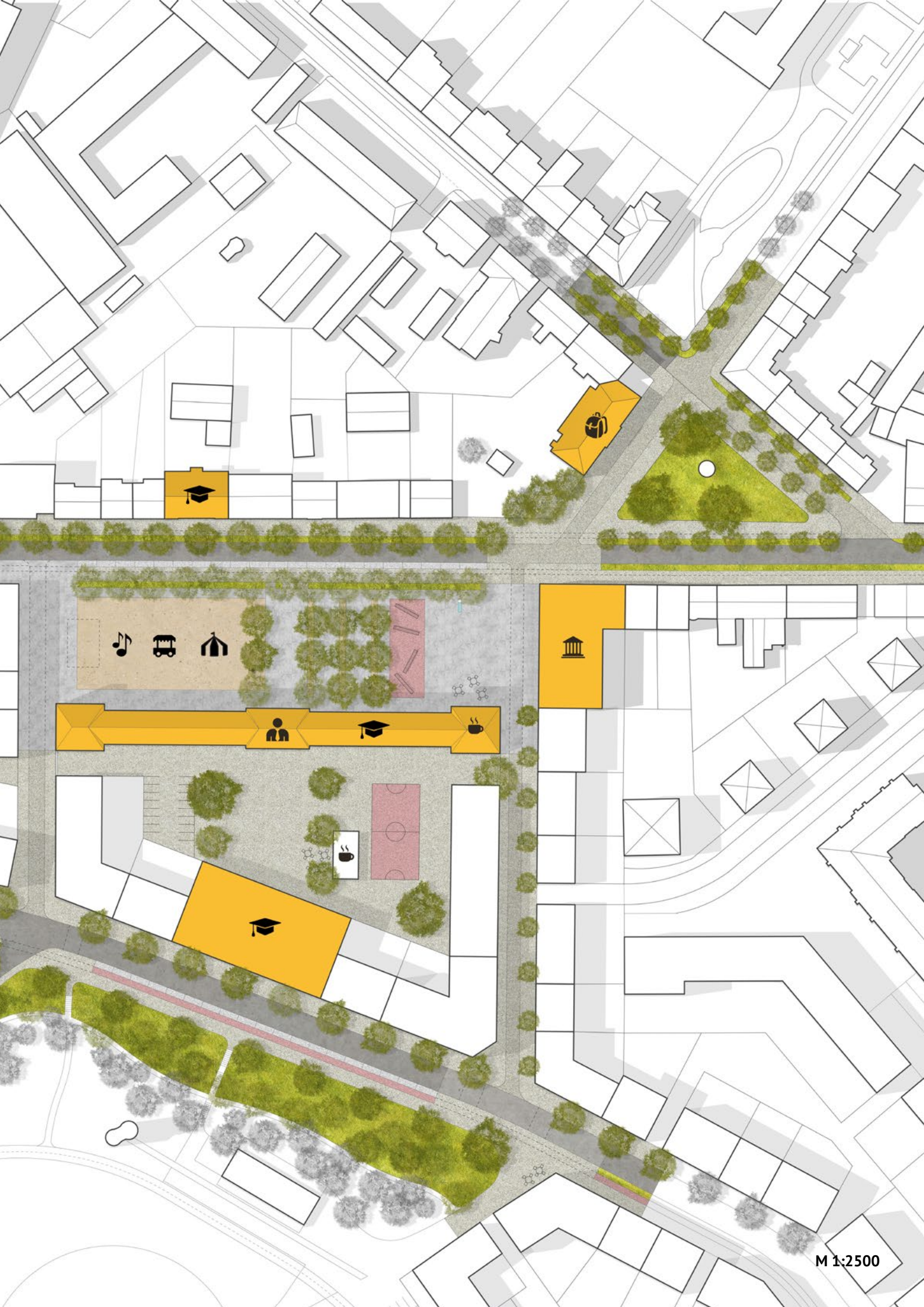
Náměstí se může stát centrem mnoha dějů (trhů, koncertů, venkovních scén a dalších aktivit, spojených například s aktivitami škol).

Náměstí Na Kasárně se ale stává také bránou do nově navržené obytné čtvrti. Stává se místem setkávání při každodenních cestách z domova do centra a zpět.



*schéma hlavní městské páteře*







FAKULTA ZAHRADNICKÁ



náměstí Na Kasárně – brána do nové čtvrti

# NOVÝ MĚSTSKÝ PARK

## PARK

Město má v současné době jeden městský park — park Klášterka. Jde o intimní, uzavřený a stinný park v severním svahu vrchu Karlov. Nový městský park se má stát jakousi alternativou k charakteru parku Klášterka — stává se srdcem čtvrti, je slunný a otevřený. Využívá morfologie terénu v území, která podporuje jeho rozmanitost a charakter.

Nabízí pestrou škálu využití — od různých druhů sportů, až po možnost konání kulturních akcí (např. divadlo v přírodním amfiteátru, cirkusový stan na louce, nebo hudební festival.)

## ROZHLEDNA

Společně s vrchem Karlov tvoří park dvojici kopců uvnitř struktury města.

Na vrcholu parku, který je zhruba ve stejné nadmořské výšce jako vrch Karlov je umístěna rozhledna — nová dominanta v území, která je doplněna kavárnou a restaurací. Rozhledna leží na severojižní rekreační linii propustující celým městem.

## DUALITA CHARAKTERŮ

Charaktery dvou kopců (vrchu Karlov a nového parku) jsou odlišné. Karlov je historickou dominantou města s kostelem a jeho věží — je upomínkou historie, pro město důležitou. Nový park se záměrně snaží být jiným. Je živým a aktivním místem plným dějů, místem rekreace, s rozhlednou, jako dominantou poplatné současné době.

rozhledna – nová dominanta města

prudký severní svah s pěší stezkou

jižní slunný a mírný svah – hlavní plocha parku

kavárna / restaurace na návrší



*schématický řez parkem*



NOVÝ MĚSTSKÝ PARK











pohled z nové čtvrti Rejdiště na park s dominantou rozhledny

## CESTA Z CENTRA DO NOVÉ ČTVRTI

Řez představuje cestu vedoucí z náměstí Na kasárně směrem do nové obytné čtvrti. Tato cesta je lemovaná několika body, které slouží jako místa setkávání a podporují orientaci v území. Jedním z nich je samotná rozhledna, která tvoří dominantu a stává se, společně s kavárnou a restaurací, hlavním místem zastavení s výhledem na okolí města, který mimo jiné umožňuje také optické propojení tří dalších dominant v okolí — vrchu Karlov, vrchu Kavčín a věže zámku Konopiště.



MĚSTSKÝ OKRUH



HISTORICKÁ BUDOVA  
TABORSKÝCH KASÁREN

VÝRAZNÝ PRVEK NA NÁMĚSTÍ  
— pomyslný začátek časy z centra do parku

TABORSKÁ ULICE

M 1:1000

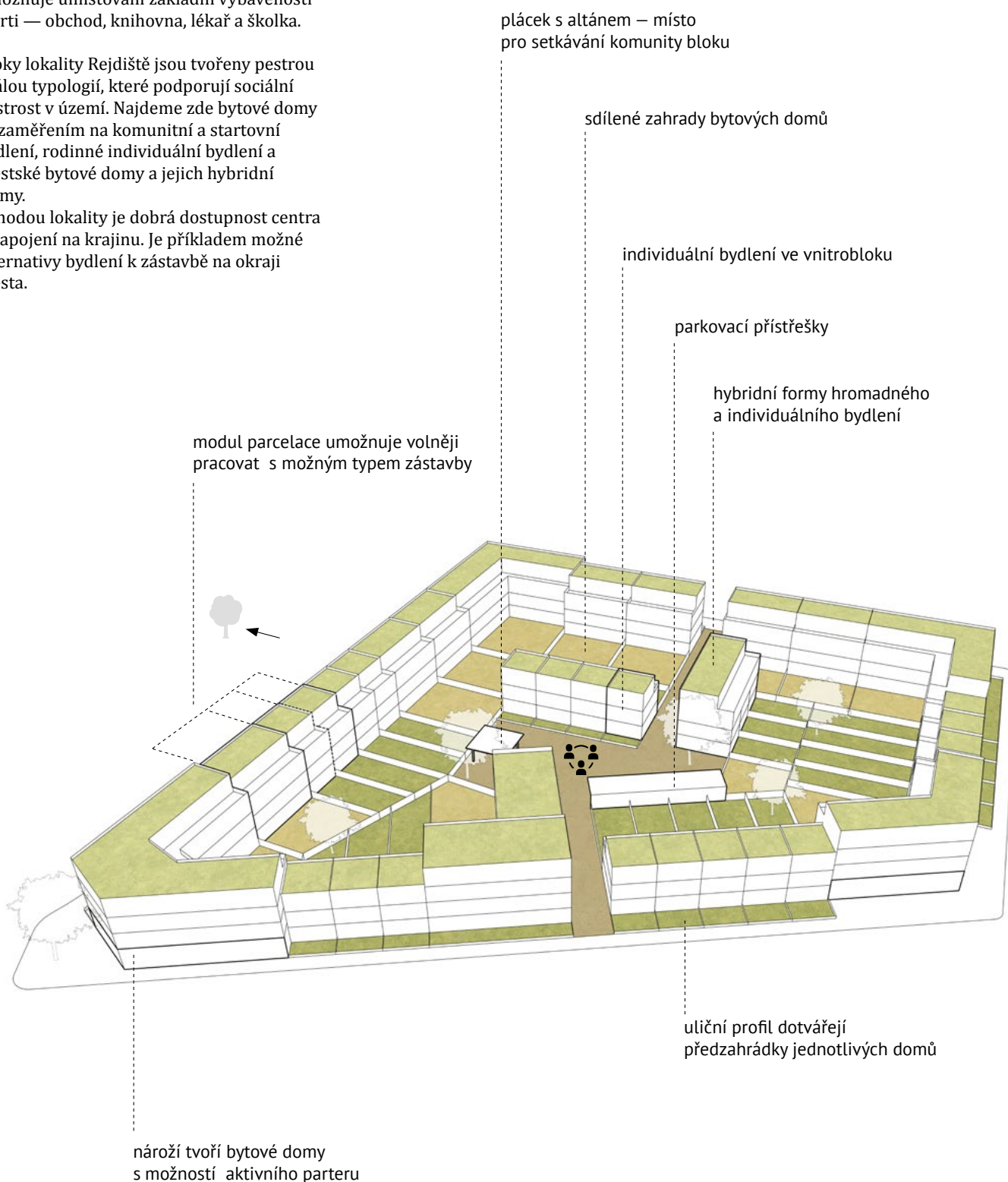
## REJDIŠTĚ

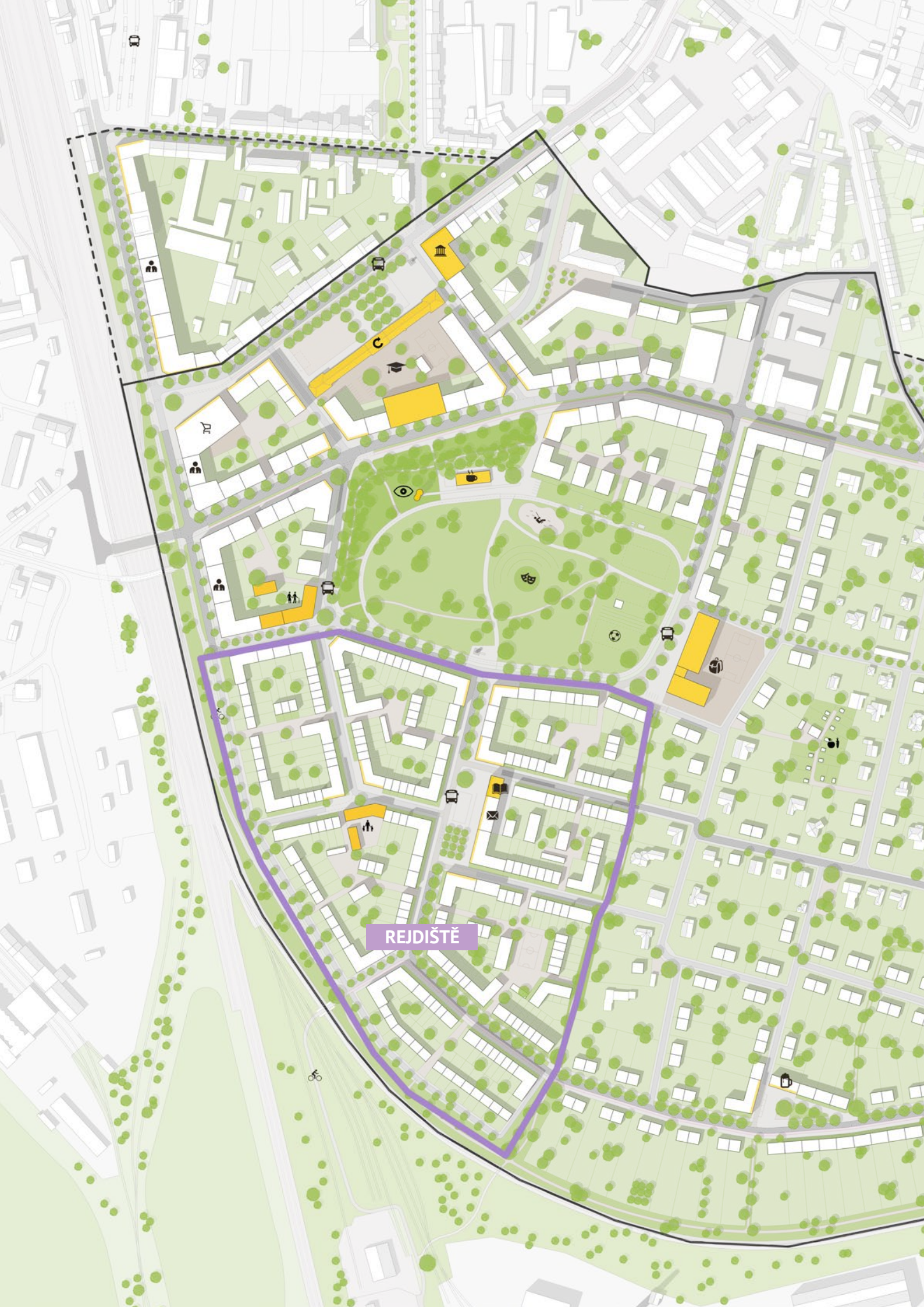
### SILNÁ SOUSEDSTVÍ

Intenzivní lokalita, nabízející pestrou škálu forem bydlení (individuálního i hromadného) a veřejných prostranství, dává vzniknout opravdovým živým susedstvím. Rezidenční hustota lokality umožňuje umístování základní vybavenosti čtvrti — obchod, knihovna, lékař a školka.

Bloky lokality Rejdiště jsou tvořeny pestrou škálou typologií, které podporují sociální pestrost v území. Najdeme zde bytové domy se zaměřením na komunitní a startovní bydlení, rodinné individuální bydlení a městské bytové domy a jejich hybridní formy.

Výhodou lokality je dobrá dostupnost centra a napojení na krajinu. Je příkladem možné alternativy bydlení k zástavbě na okraji města.





REJDIŠTĚ



KNIHOVNA







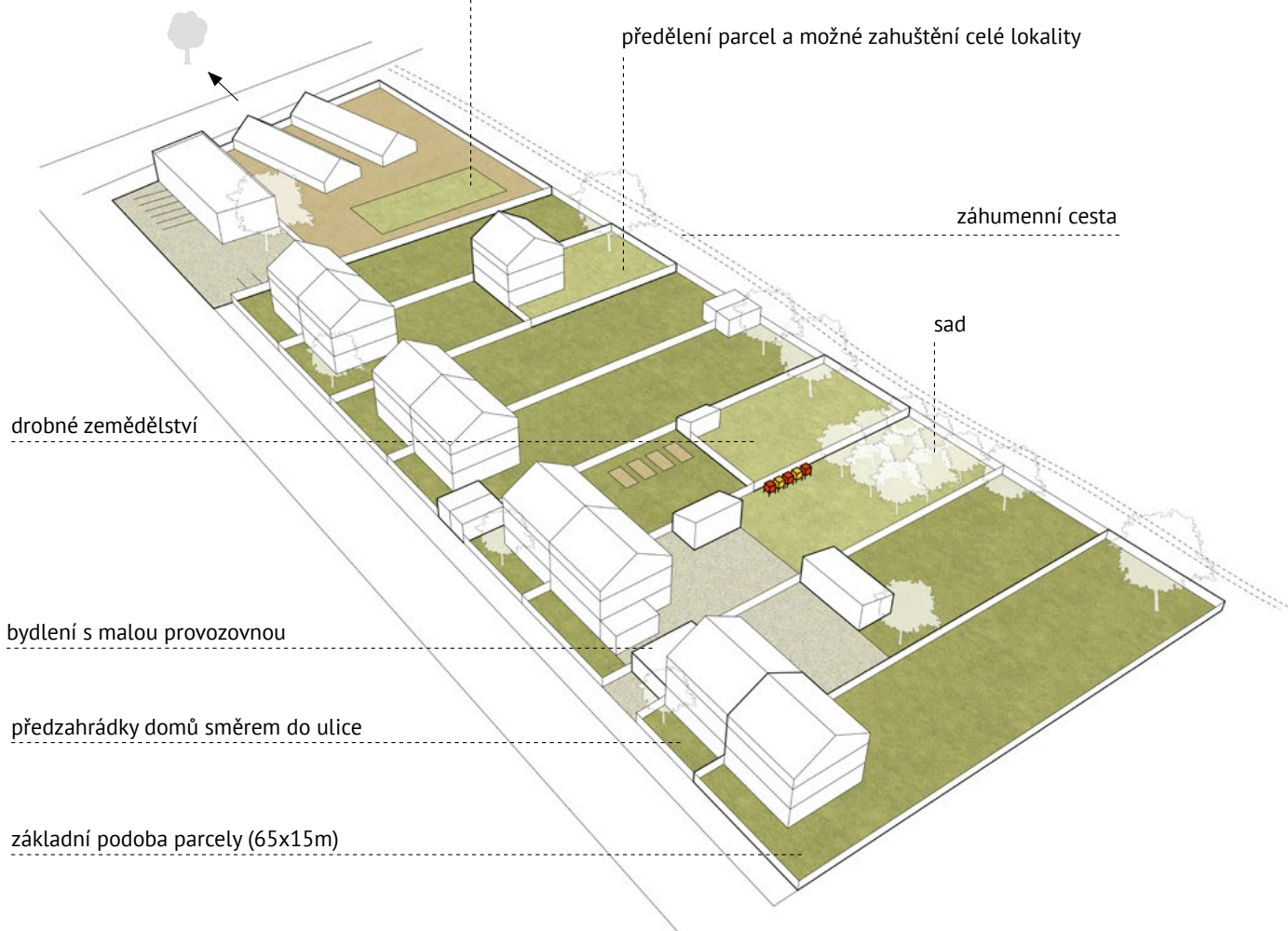


## VLAŠIMKY

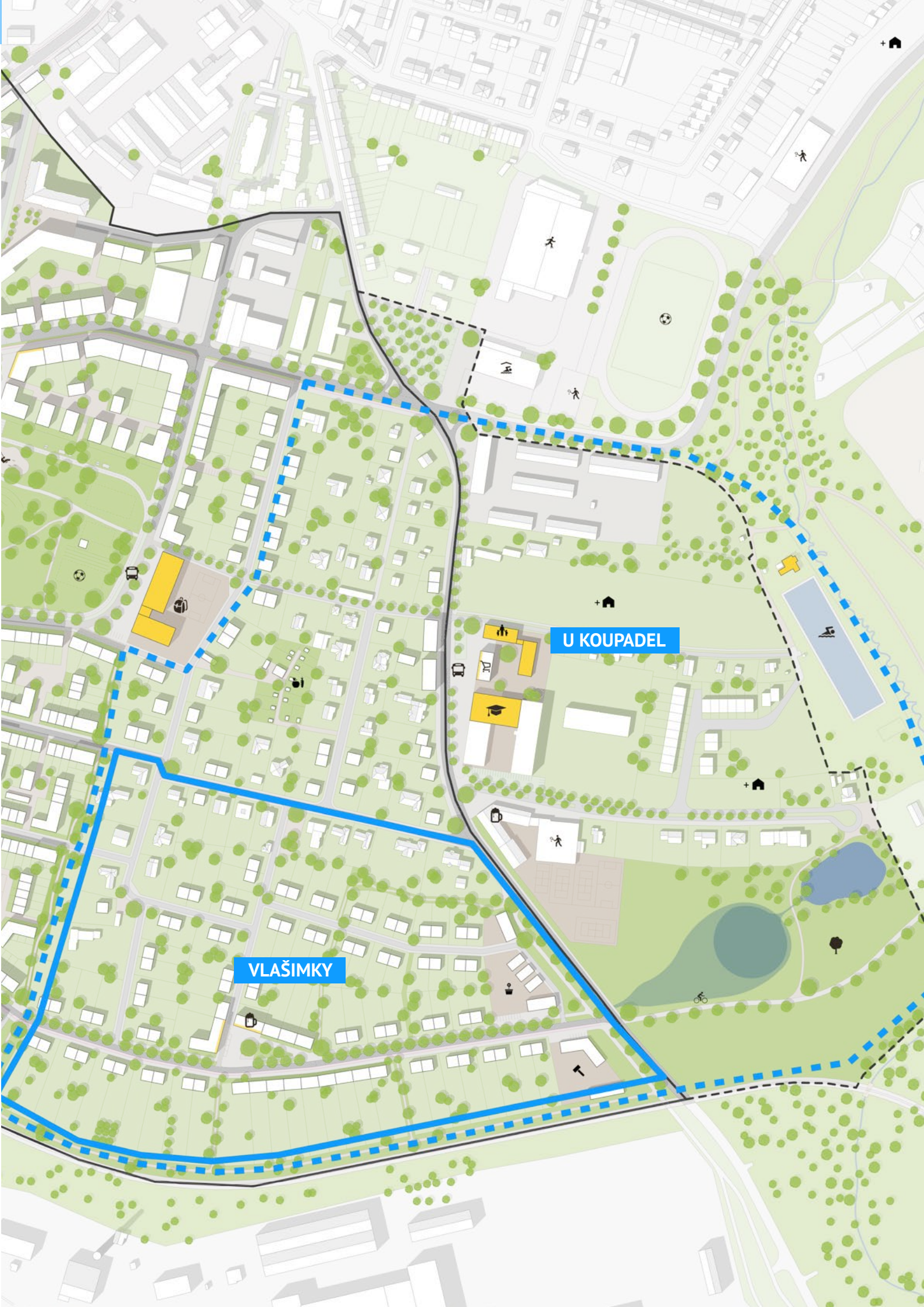
Sousedství Vlašimky je součástí lokality U Koupadel. Její relativně malá hustota je důsledkem jejího atypického charakteru. Sousedství se svým charakterem a hustotou stává blízké vesnické zástavbě. Nabízí další možnou alternativu k bydlení na předměstí propsané do jasně čitelného centra sousedství a pestrosti veřejných prostranství. Sousedství nemá ambice se stát lokalitou se silným centrem. Toto centrum je centrem sousedství. Jde o konec města s velmi dobrým napojením na krajinu a radiálu, vedoucí do centra.

Příklad bloku ukazuje možnou škálu využití parcelace, která je v lokalitě specifická. Jde o parcely o rozměrech 15x65 metrů, které je možné využít různým způsobem. Návrh počítá také s možným zahušťováním parcel.

Na okraji lokality, v návaznosti na radiálu města, jsou umístěny parcely sloužící pro malovýrobu



příklad bloku sousedství Vlašimky



U KOUPADEL

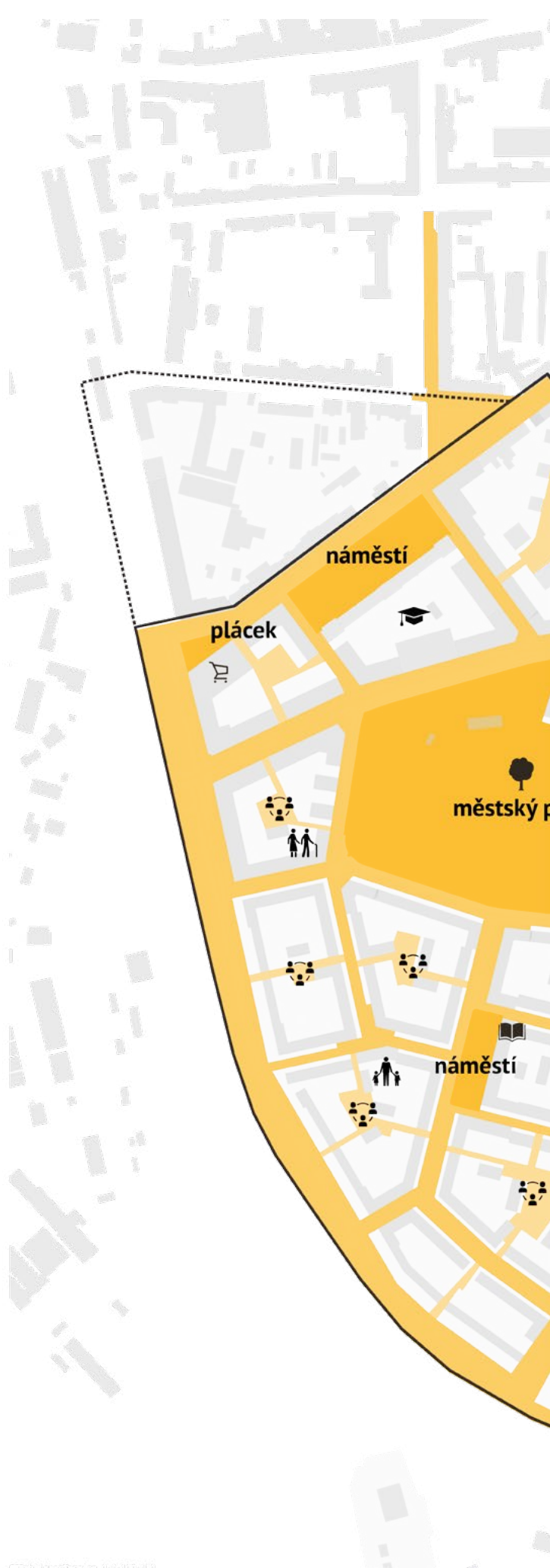
VLAŠIMKY



# URBANISTICKÉ STRUKTURY

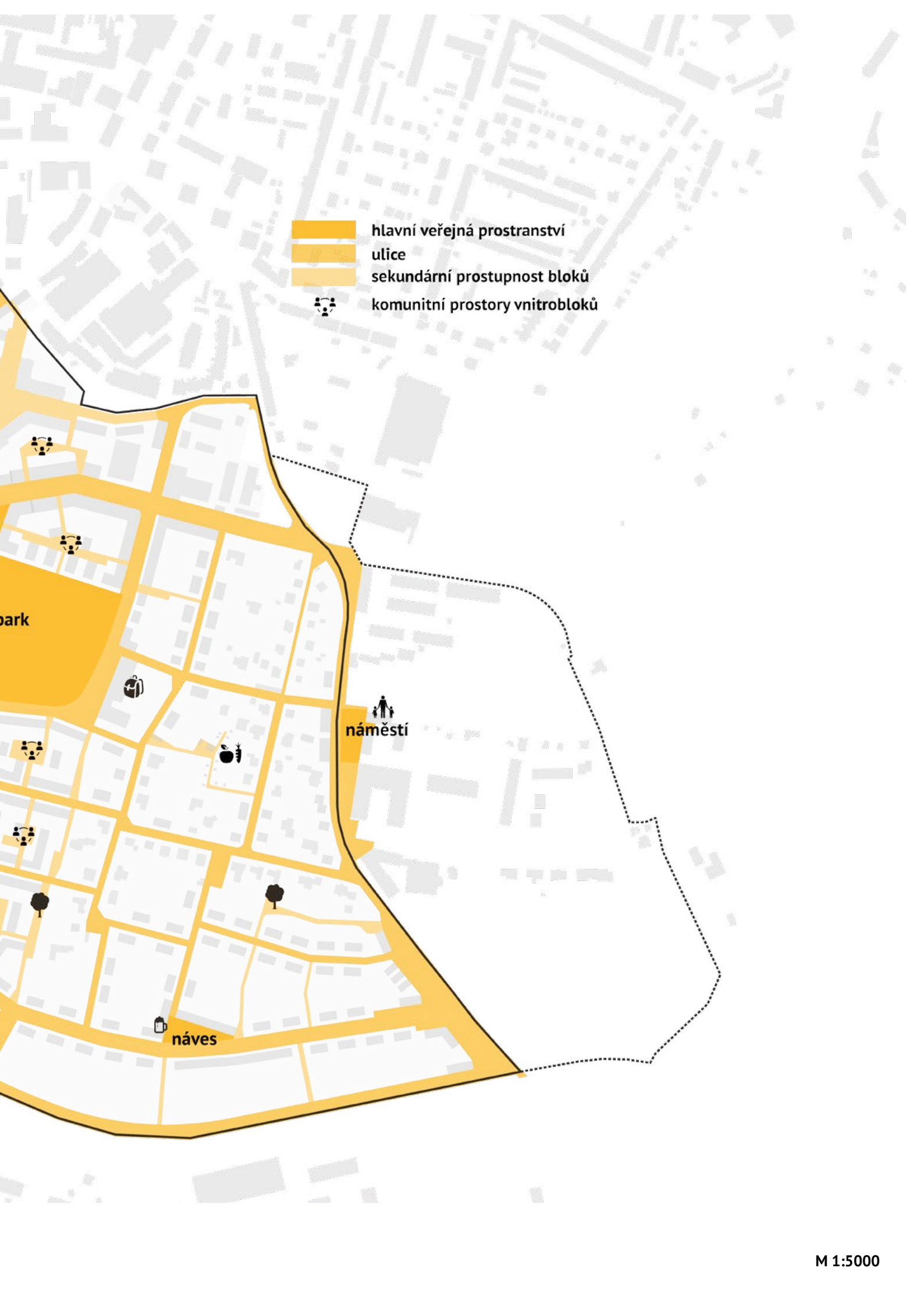
# HIERARCHIZACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pro návrh městského prostředí je důležitým faktorem struktura, hierarchizace a organizace veřejného prostranství. Návrh jasně definuje významy a charaktery jednotlivých prostranství. Mimo klasických forem prostranství, jako jsou ulice a náměstí, pracuje návrh se sekundárními prostranstvím bloků s odlišnou mírou soukromí a s množstvím míst a pláček.



© 2015 Městský úřad Brno, úřad městského plánování





- hlavní veřejná prostranství
- ulice
- sekundární prostupnost bloků
- komunitní prostory vnitrobloků

park








náměstí

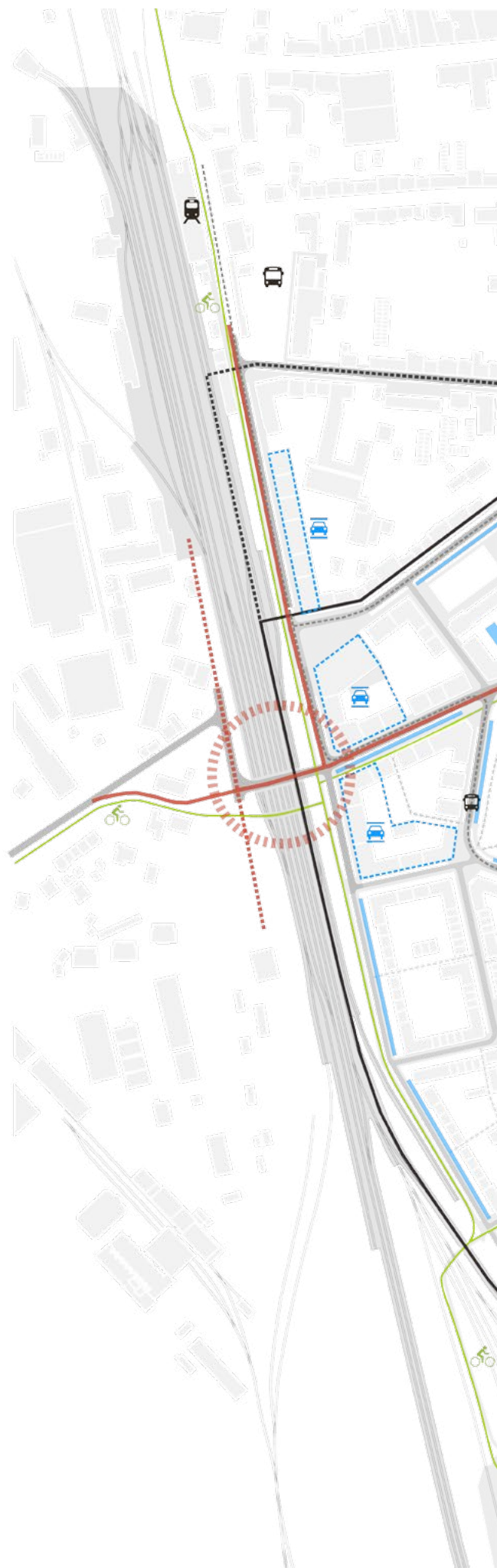
náves

# DOPRAVA A PROSTUPNOST

Vliv na organizaci území má potřeba dokončení vnitřního městského okruhu. Okruh je dopravní linií vedoucí okolo centra, která pomáhá organizovat dopravu a napomáhá jeho zklidnění. Zároveň je proudem energie, která přivádí do jednotlivých území život a intenzitu. Pro úplné dokončení okruhu je nutná další transformace území podél železniční trati a výstavba nového mostu přes trať. Návrh části okruhu vedoucího skrze řešené území bude však funkční i bez zmíněných úprav.

Okolo okruhu jsou navržena velkokapacitní podzemní parkoviště, která zadržují dopravu poblíž okruhu a zvyšují kapacitu parkovacích míst v území.

-  návrh dotvoření vnitřního městského okruhu
-  stávající dopravní infrastruktura
-  fáze vnitřního okruhu
-  autobusové / vlakové nádraží
-  regenerace Táborské ulice
-  páteřní cyklotrasy
-  návrh nového mostu

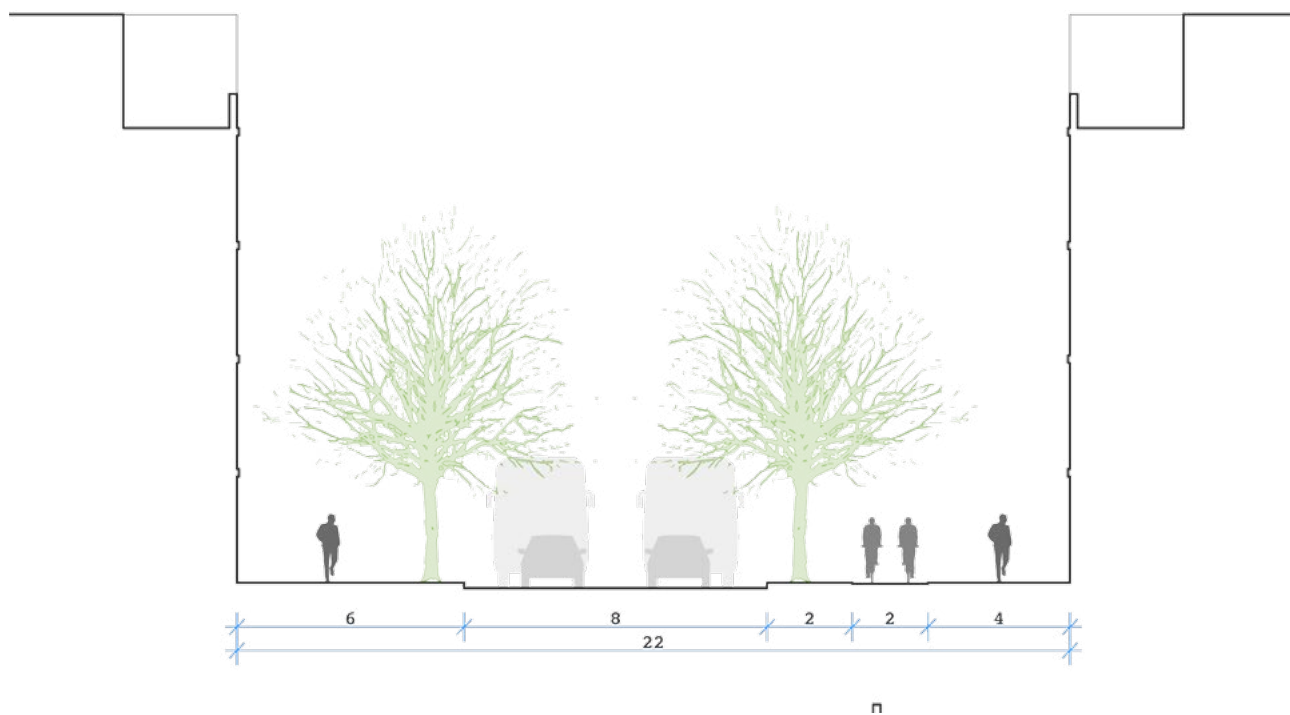




# ULIČNÍ PROFILY

M 1:200

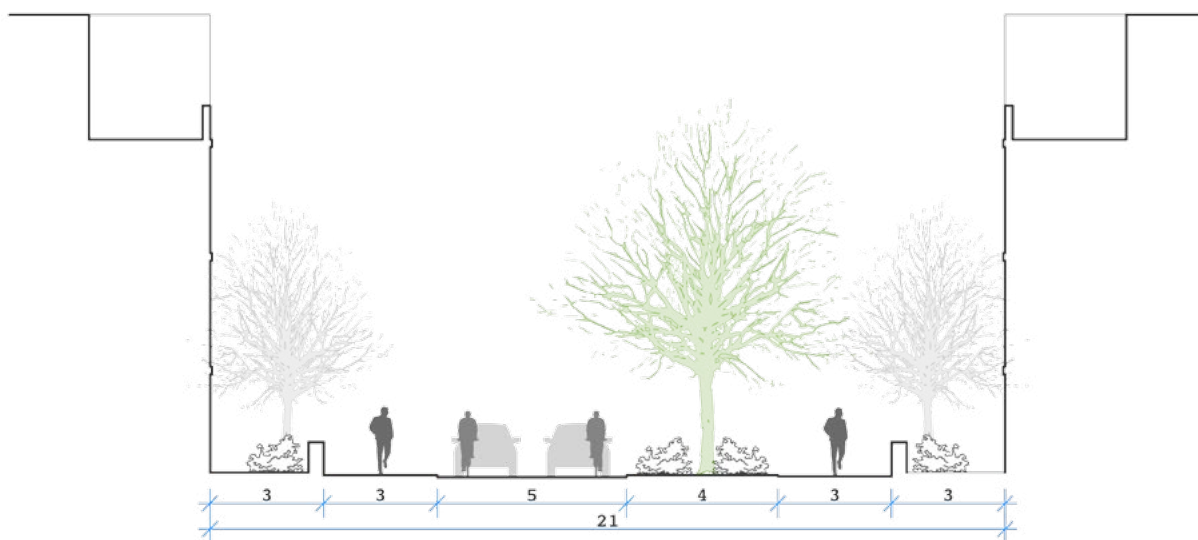
## VNITŘNÍ MĚSTSKÝ OKRUH (A)



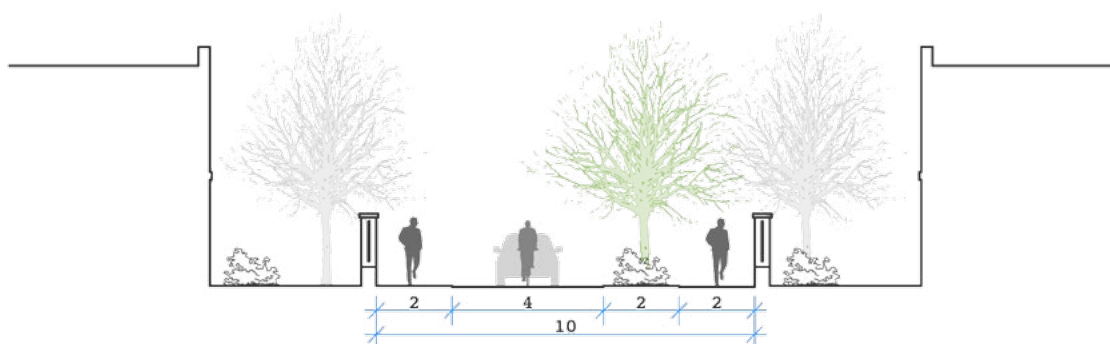
## ULICE PODÉL PARKU (B)



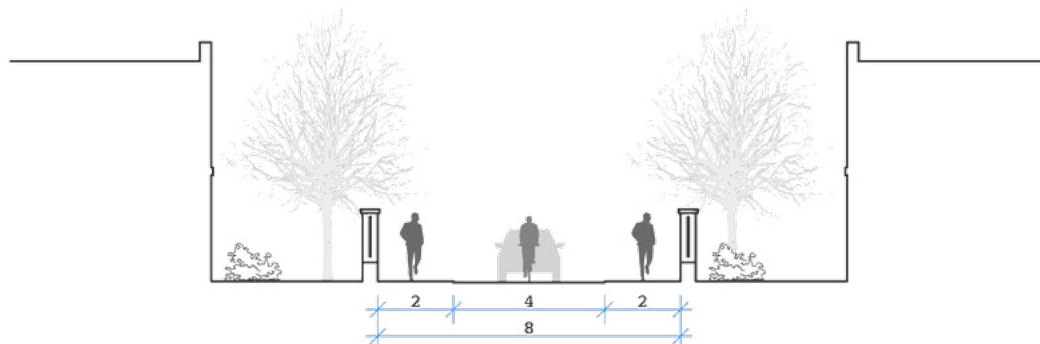
### ULICE NA REJDIŠTI (C)



### ULICE KE KOUPADLŮM (D)



### ULIČKY LOKALITY U KOUPADEL (E)



# KONCEPCE ZELENĚ A NAKLÁDÁNÍ S VODAMI

## REKREAČNÍ LINIE

Návrh klade důraz na propojení nové obytné čtvrti s okolní krajinou. Územím vedou hlavní linie se silnějším rekreačním charakterem, které propojují nový městský park s oblastí kolem Benešovského potoka. Na tyto linie jsou navěšeny jednotlivá lokální centra.

Lokality jsou obohaceny o množství pláček a prostupů s přírodním charakterem (zahradnická kolonie, březová cesta podél zdi kasáren, záhumenní cesty)

## NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVOU VODOU

Návrh se snaží být citlivý k využívání dešťové vody a alespoň částečně navrátit koloběh vody do života města. Dešťová voda je vsakována na pozemcích a včetně absorpce plochami zelených střech objektů. Možný přebytek a voda ze zpevněných ploch je sváděna do páteřní zelené osy, kde napománá zavlažování veřejné zeleně. Tato osa ústí do polderu, kde se čistí a navrací vlévá do Benešovského potoka.





.....  
—  
● ● ●  
C

hlavní rekreační linie  
svádění dešťové vody  
zadržování vody na pozemcích  
systém čištění dešťových vod

budova koupadel



## BŘEZOVÁ CESTA PODÉL ZDI

Po otevření areálu bývalých kasáre zůstává v území stará betonová zeď, která oddělovala areál a okolní pozemky. Zeď v území zůstala a je podpořena cestou, lemovanou břízami. Tato cesta tvoří spáru mezi lokalitou Rejdiště a sousedstvím Vlašiky a přidává do území místo s tichou a útulnou atmosférou s odkazem na historii místa.









## FÁZOVÁNÍ

Vznik plnohodnotné části města je proces na několik desetiletí. Součástí práce je také rozmyšlení možného scénáře vývoje území.

## FÁZE 0 – INICIACE ÚZEMÍ

- iniciace území kasáren stavbou rozhledny, případně malé kavárny, jako místa pro občerstvení výletníků
- vybudování rekreační sítě stezek pro pěší a cyklo
- propojení území lávkou směrem na jih – nové spojení s Černým lesem
- dostavba a zahuštění oblasti nízkopodlažních rodinných domů v lokalitě U koupadel a posílení jejího centra
- zabydlování budovy Táborských kasáren – možné založení střední, či vysoké školy a dalších institucí (koncertní sál / muzeum )
- příprava výstavby části Vlašimky
- území kasáren se stává alternativním prostorem pro prostorově náročné aktivity (koncerty, festivaly, cirkusy)



## FÁZE 1 - MĚSTSKÝ OKRUH

- výstavba městského okruhu přivede do území novou energii
- výstavba lokality Tábořská, podél městského okruhu
- příprava městského parku postupnou humanizací
- příprava vybudování školy a dalších rozvojových ploch kolem parku
- vznik oblasti Vlašimky se svým místním centrem, závislé na centru lokality U Koupadel



## FÁZE 2 - PARK A ŠKOLA

- dostatečná rezidenční hustota je iniciací založení nové školy, která společně s novým městským parkem iniciuje rozvoj další lokality – Rejdiště
- propojení parku s Koupadly přispívá k lepší dostupnosti územím a vytvoření zeleného propojení města s krajinou



## FÁZE 3 - NOVÁ OBYTNÁ LOKALITA

- možnou výstavbou nové výrobní a průmyslové zóny na jihu města vznikají nové pracovní příležitosti
- nová lokalita je lukrativním místem pro bydlení lidí pracujících v Benešově a pro svou dobrou polohu vůči nádraží i pro lidi dojíždějící a pracující v Praze



## Zdroje

### Literatura:

Pavel Hnilička – sídelní kaše. Druhé. Brno: host, 2012. ISBN 978-80-7294-592-4.

Jan Jehlík – Rukověť urbanismu. Praha: Ausdruck Books, 2016. ISBN 978-80-260-9558-3.

### fotografie:

Autor

Konopiště [online]. [cit. 2017-05-24]. , Dostupné z: <http://www.nebeske.cz/sedlcansko/>

### výkresy:

Regulační plán Tábořská kasárna, Benešov [online]. 2011 [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: [http://benesov-city.cz/dp/id\\_ktg=1103&archiv=0&p1=39440](http://benesov-city.cz/dp/id_ktg=1103&archiv=0&p1=39440)

FOGLAR, Filip. Metropolitní region: Hrubá hustota obyvatel. Praha, 2016. Diplomová práce. FA ČVUT. Vedoucí práce Doc. Ing. arch. Roman Koucký.

KLABÍK, Luboš, KLAPKA, Tomáš a HAVLÍČEK, Tomáš. Manuál potenciálů rozvoje veřejných prostranství v Benešově. Benešov, 2017.

Odbor výstavby a územního plánování Města Benešov

### webové zdroje:

Sčítání obyvatel: <https://www.czso.cz/csu/sldb>

### mapy:

Ortofoto [online]. [cit. 2017-05-24].

Dostupné z: [Http://geoportal.cuzk.cz/WMS\\_ORTOFOTO\\_PUB/WMSservice.aspx](Http://geoportal.cuzk.cz/WMS_ORTOFOTO_PUB/WMSservice.aspx)

I. vojenského mapování: <http://oldmaps.geolab.cz/>

Mapy stabilního katastru: <http://archivnimapy.cuzk.cz/>

Mapové snímkování z 50. let: <http://kontaminace.cenia.cz/>

### Konzultace:

doc. Ing. arch. Michal Kohout

Ing. arch. David Tichý, PhD.

Ing.arch. Filip Tittl

Ing. arch. Šárka Doležalová

Ing. Radmila Fingerová

Ing. arch. Petr Preiningner

Ing. arch. Michal Schwarz



