

# PÍSEK

## KONCEPCE URBANISTICKÉHO ROZVOJE - PÍSEK SEVER

**Karel Kajnar**  
Ateliér Kohout-Tichý  
AR 2024

**vedoucí práce:**  
prof. Ing. arch. Michal Kohout  
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.





# X.00

OBSAH

## A - Analytická část

A.01 - Stav území v kontextu okresu	15
A.02 - Obec Písek	29
A.03 - Město Písek	43
A.04 - Tábořské předměstí	75
A.05 - Reference a motivy	113
A.06 - Použité zdroje	145

## B - Návrhová část

B.01 - Vize města a cíle návrhu	157
B.02 - Koncept	167
B.03 - Návrh _ hlavní výkresy	177
B.04 - Návrh _ typologie	201
B.05 - Návrh _ detaily lokalit	213
B.06 - Závěr	263
B.07 - Zdroje	269

## C - Dokladová část

Zadání diplomové práce, prohlášení	277
------------------------------------	-----

## ÚVOD

Písek se nachází v Jihočeském kraji, mezi Strakonice a Táborem, asi 45km severozápadně od Českých Budějovic. Zastává úlohu obce s rozšířenou působností v okrese Písek, s celkovým počtem obyvatel 30 986.

Město bylo založeno 1243 na řece Otavě, která byla zásadním hospodářským prvkem již od počátků města díky jejím zlatonosným pískům, podle kterých dostalo město svoje jméno. Díky ekonomické důležitosti města a jeho umístění na zlaté stezce zde byl zbudován kamenný most (kolem roku 1275), který je nejstarším stojícím mostem v ČR.

Další znatelný rozvoj nastal při průmyslové revoluci, která dále rozvíjela ekonomiku města – cukrovar, textilní továrny a mimo jiné i vodní elektrárnu (Vodní elektrárna královského města Písku). Mezi další podniky blíže současnosti patří například JITEX.

Městu se přezdívá Athény Jihočeského Kraje díky četnosti škol na území města.

## ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v severovýchodní části města Písek. Je vymezeno hranicí zastavěného území ze severu, územím Píseckých lesů z východu a částečně břehem Otavy ze západní strany.

V současnosti v území převažuje funkce výroby a skladování, která zásadně formuje charakter území. Stopy průmyslu jsou zde i historické, například areál bývalé tabatěrky, v současnosti vlastněné městem Písek.

Po převažující funkci průmyslu a výroben je zde zastoupena v druhotné většině i funkce bydlení a to v různorodé formě – v bytových domech klasické blokové formy, rodinných domech (převážně v části území přezdívané Amerika, navazující na Písecké lesy) a také částečně v modernistické ozvolněné formě sídliště (Logry)

Území je v dochozí vzdálenosti od historického centra, avšak kromě dobrého pokrytí školských zařízení postrádá většinu komerční občanské vybavenosti v uspokojivé míře.

# PÍSEK

**KONCEPCE URBANISTICKÉHO  
ROZVOJE - PÍSEK SEVER**

**ANALYTICKÁ ČÁST - A**

**Karel Kajnar**  
Ateliér Kohout-Tichý  
AR 2024

**vedoucí práce:**  
prof. Ing. arch. Michal Kohout  
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.





# A.00

## OBSAH

### A.01 – Stav území v kontextu okresu

Správní hranice	17
Ortofoto	19
Obecná mapa	21
Doprava	23
Krajinný kontext	25
Vodní tělesa	27

### A.02 – Obec Písek

Širší vztahy	31
Zastavěné území	33
Krajina, sport a rekreace	35
Morfologie terénu	37
Demografie	39

### A.03 – Město Písek

Historie	45
Ortofoto	51
Zastavěné území	53
Dopravní infrastruktura	55
Denní hluková mapa	57
Modrozelená infrastruktura	59
Systém veřejných prostranství	61
Občanská vybavenost	63
Záměry v území	65
Charakter území – druhy struktur	67
Systém památkové péče	69
Městské lokality	71
Územní plán – funkční využití	73

### A.04 – Tábořské předměstí

Vymezení území	77
Historie	79
Ortofoto vymezeného území	81
Schwarzplan vymezeného území	83
Současné funkční členění	85
Veřejná prostranství	87
Krajinné limity	95
Nejbližší občanské vybavení	97
Doprava	99
Plochy výrobní a pro bydlení	101
Majetkoprávní vztahy	103
Transformace výrobních objektů	105
Objekty splňující kritéria pro odstranění	107
SWOT	109
Výkres hodnot a limitů území	111

### A.05 – Reference a motivy

Volba referencí	117
Reference	117–143

### A.06 – Použité zdroje

Obrázkové přílohy a ostatní zdroje	149
------------------------------------	-----

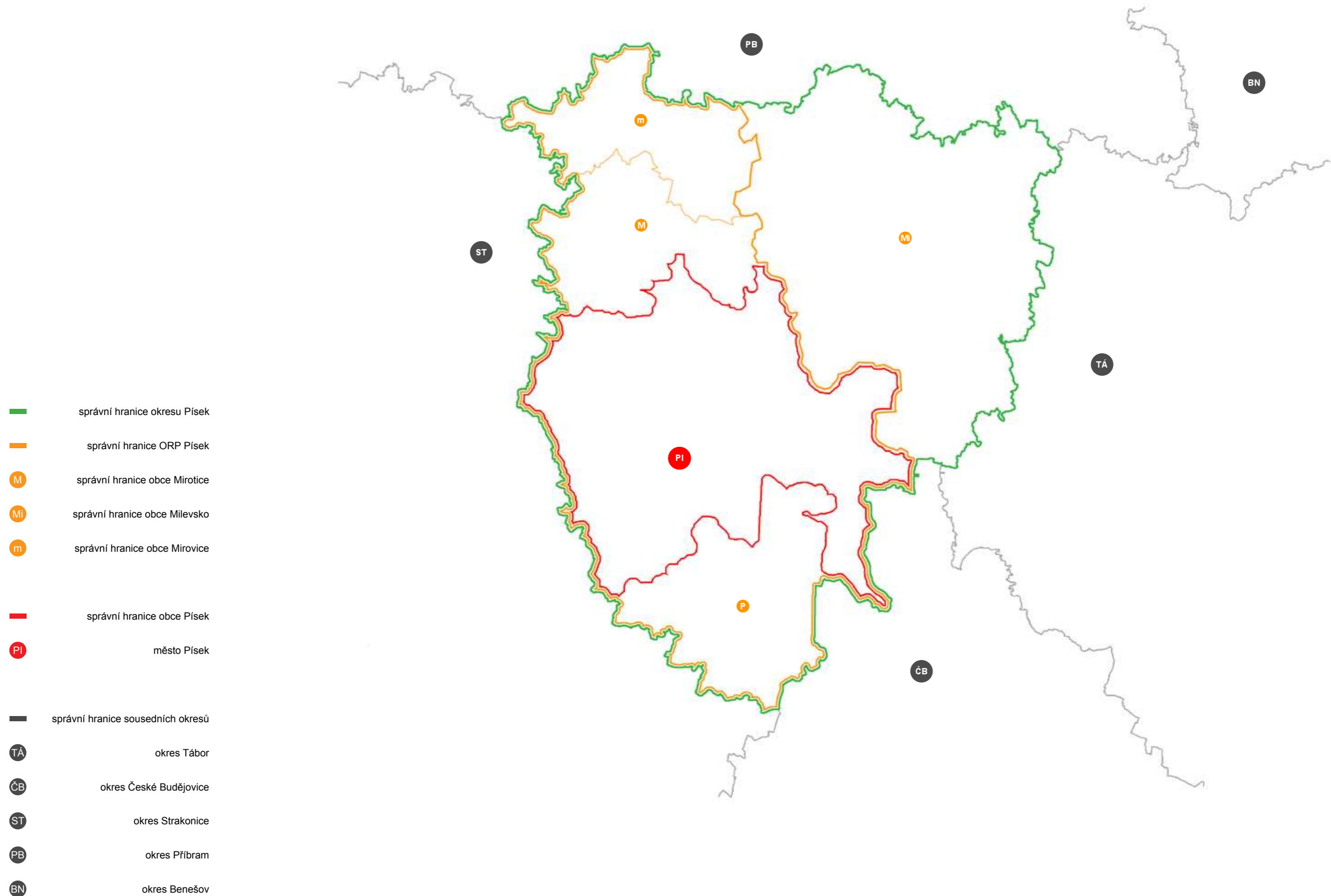
# A.01

**STAV ÚZEMÍ  
V KONTEXTU OKRESU**

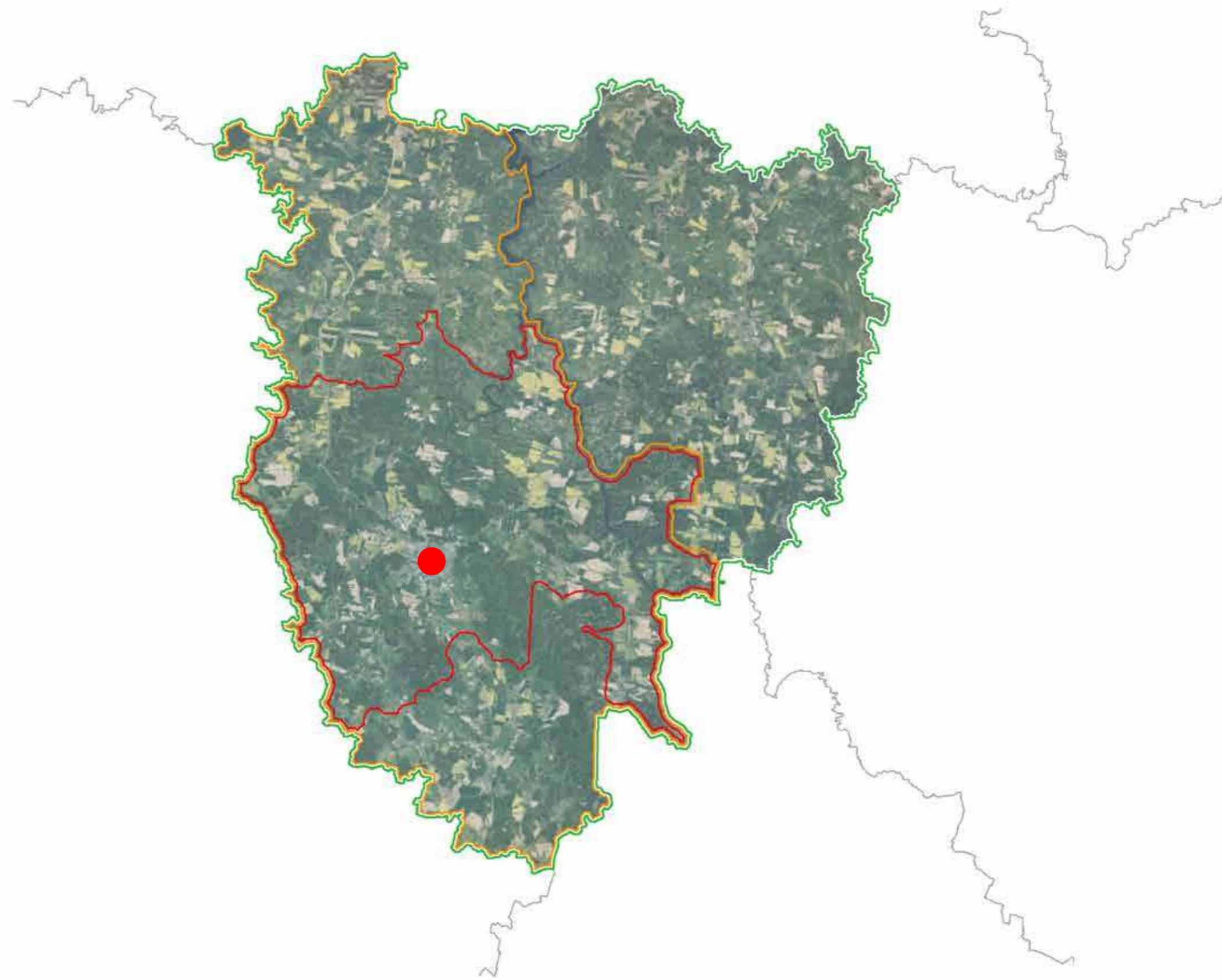
měřítko 1:250 000



# OKRES PÍSEK SPRÁVNÍ HRANICE



OKRES PÍSEK  
ORTOFOTO



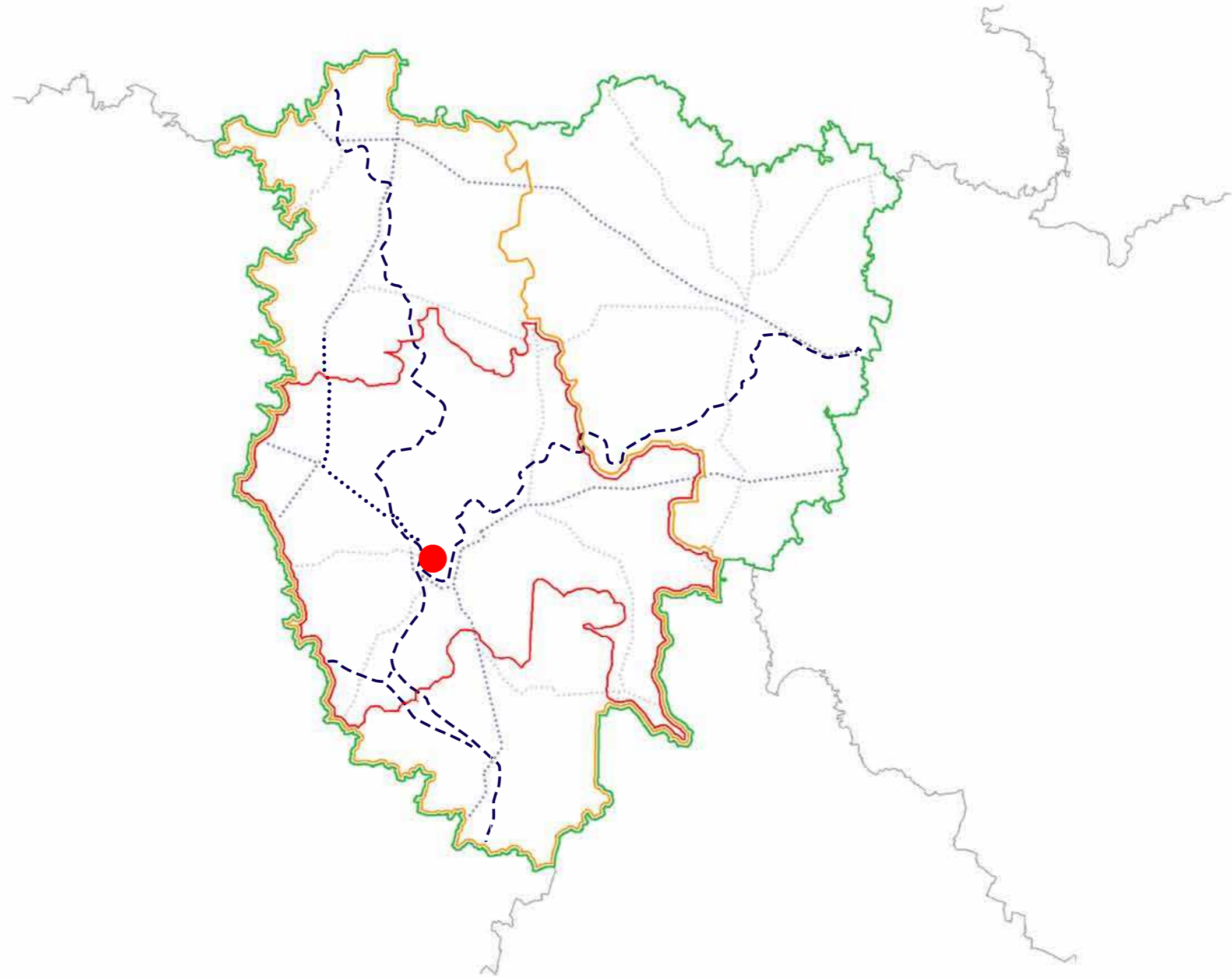
- správní hranice okresu Písek
- správní hranice ORP Písek
- správní hranice obce Písek
- město Písek
- správní hranice sousedních okresů

# OKRES PÍSEK OBECNÁ MAPA



- správní hranice okresu Písek
- správní hranice ORP Písek
- správní hranice obce Písek
- město Písek
- správní hranice sousedních okresů

# OKRES PÍSEK DOPRAVA



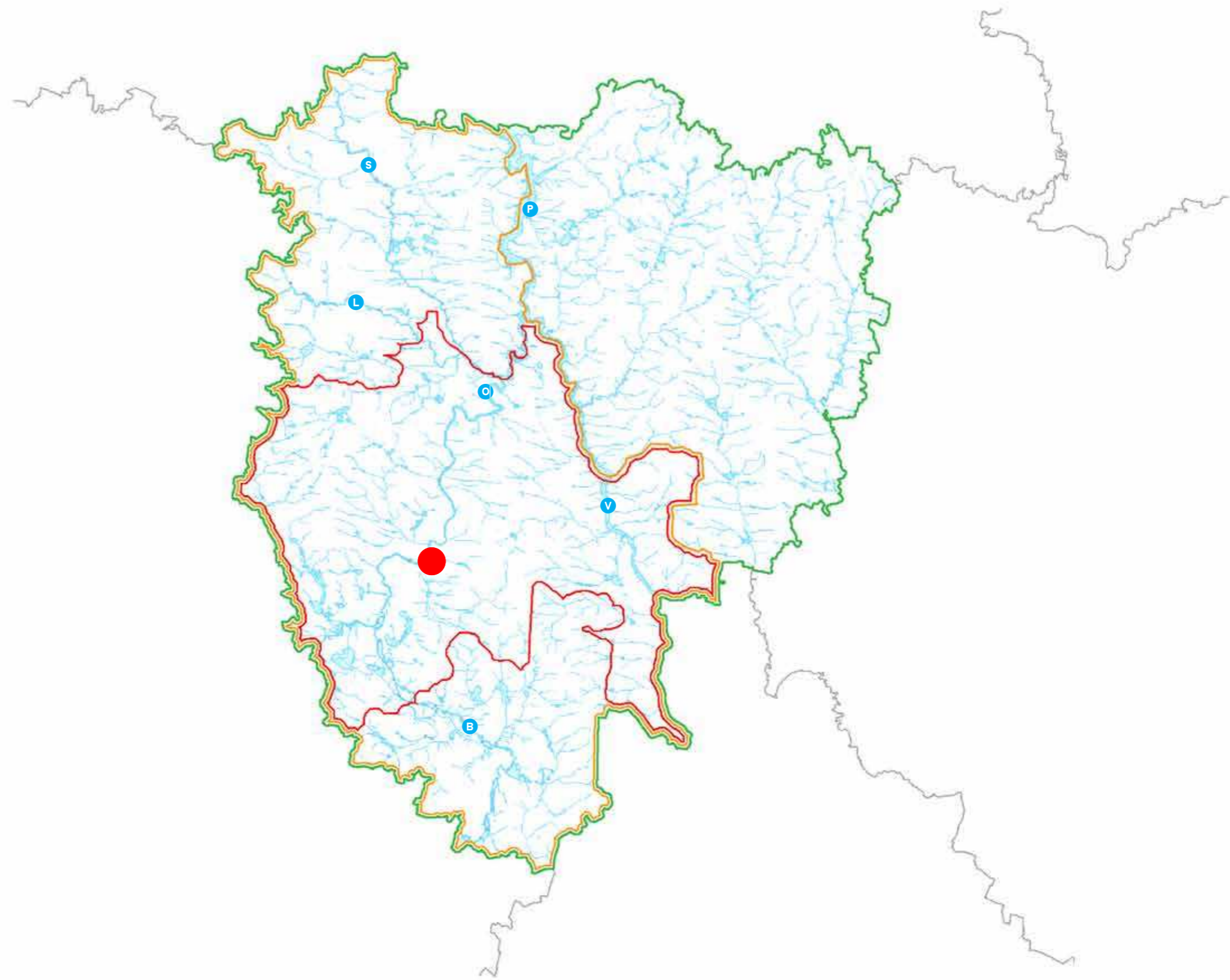
- železnice
- dálnice
- silnice I. třídy
- silnice II. třídy
- správní hranice okresu Písek
- správní hranice ORP Písek
- správní hranice obce Písek
- město Písek
- správní hranice sousedních okresů

# OKRES PÍSEK KRAJINNÝ KONTEXT



- lesní plochy
- orná půda
- louky a pastviny
- vodní plochy
- správní hranice okresu Písek
- správní hranice ORP Písek
- správní hranice obce Písek
- město Písek
- správní hranice sousedních okresů

# OKRES PÍSEK VODNÍ TĚLESA



-  vodní tělesa
-  vodní nádrž Orlík
-  řeka Lomnice
-  řeka Skalice
-  řeka Otava
-  řeka Vltava
-  řeka Blanice
  
-  správní hranice okresu Písek
-  správní hranice ORP Písek
-  správní hranice obce Písek
-  město Písek
  
-  správní hranice sousedních okresů











# A.02

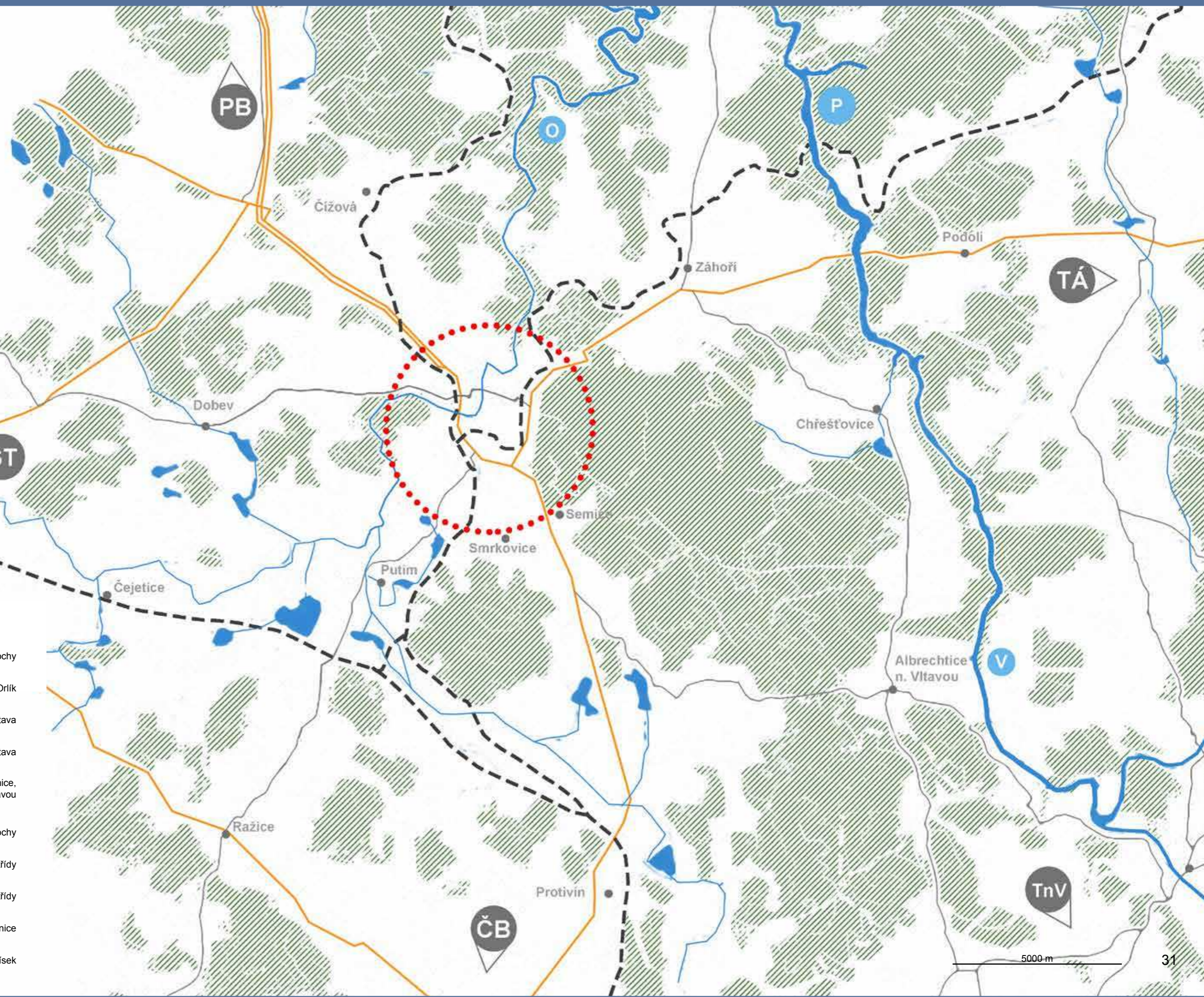
**OBEC PÍSEK /  
SMRKOVICE A SEMICE**

měřítko 1:50 000 – 1: 100 000

# ŠIRŠÍ VZTAHY

měřítko 1:100 000

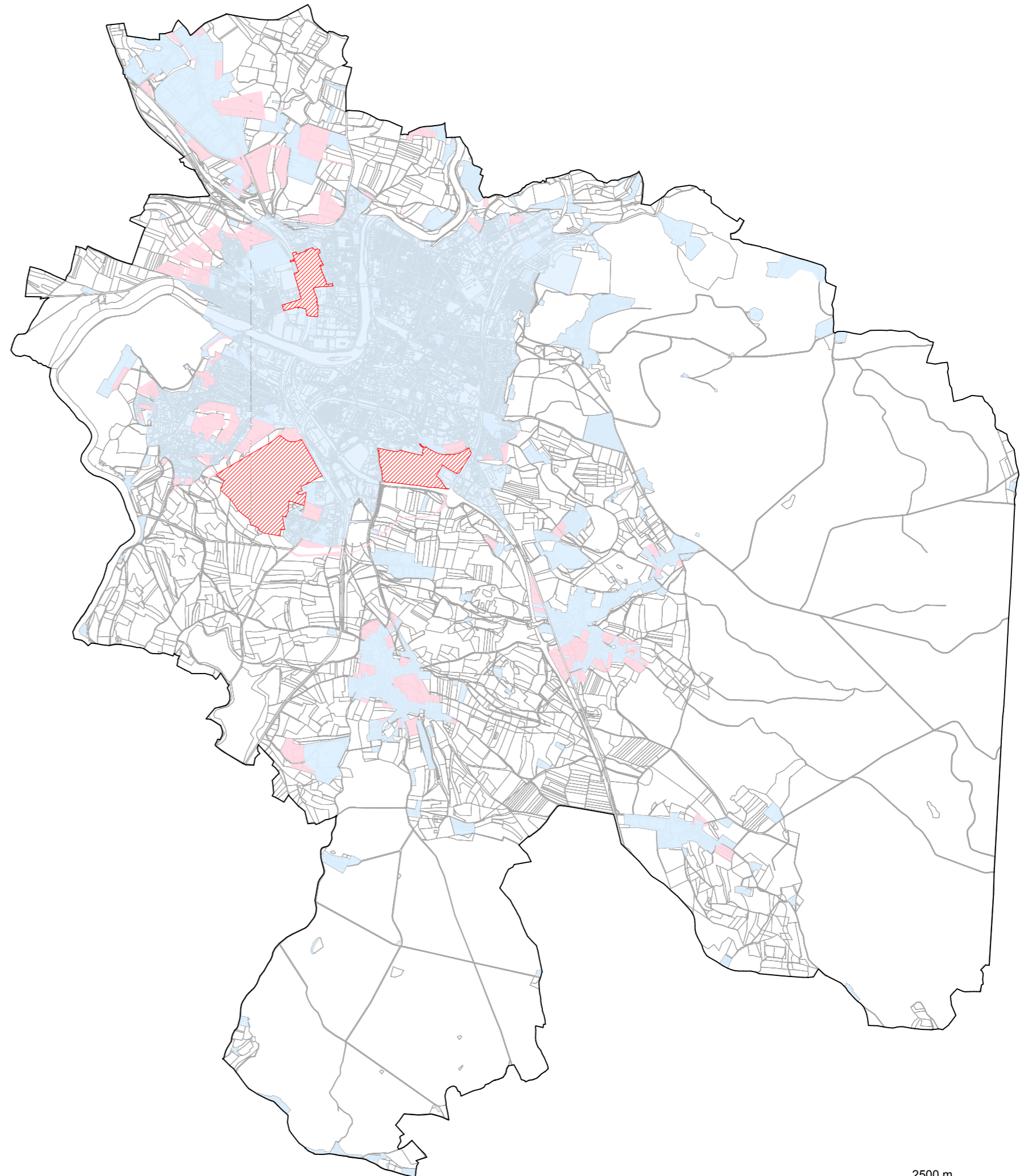
-  vodní plochy
-  vodní nádrž Orlík
-  řeka Otava
-  řeka Vltava
-  Tábor, Č. Budějovice, Strakonice, Píbram, Týn n. Vltavou
-  lesní plochy
-  silnice I. třídy
-  silnice II. třídy
-  železnice
-  obec Písek







5000 m

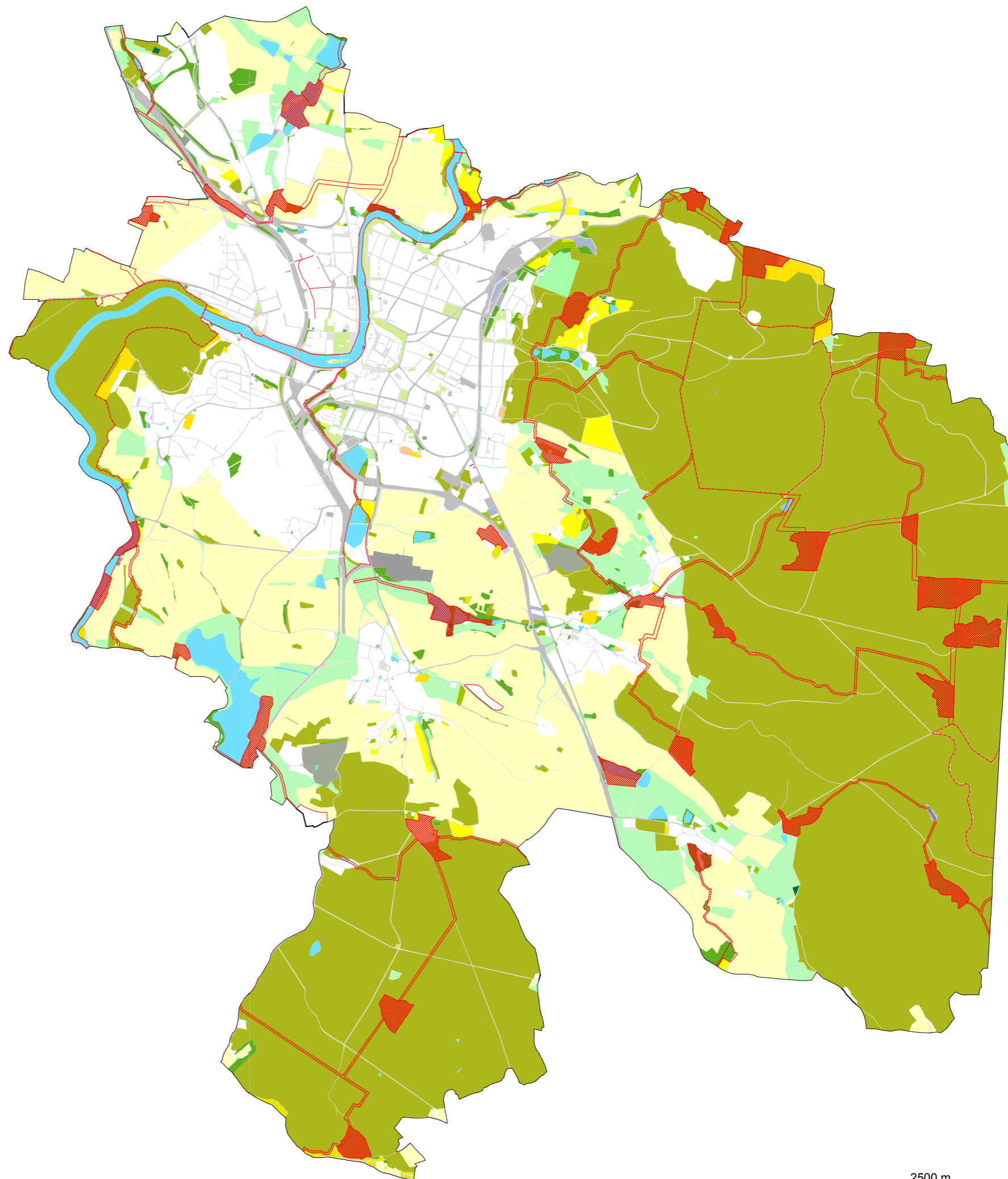


# ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ



-  plocha zastavěného území
-  plocha zastavitelného území
-  zastavitelné dle územní studie
-  správní hranice území

2500 m



- rekreační plochy
- vodní plochy
- ZPF – louky a pastviny
- ZPF – orná půda
- zelené plochy přírodního charakteru
- plochy lesa
- ÚSES a biocentra
- správní hranice území

2500 m

## MORFOLOGIE TERÉNU

Morfologie terénu hrála klíčovou roli ve vývoji města Písek, významně ovlivňující jeho urbanistický a ekonomický rozvoj. Město se nachází v jižních Čechách na řece Otavě, což bylo zásadní pro jeho počáteční růst. Přítomnost zlata v říčních náplavech Otavy přilákala první osadníky a podpořila hospodářský rozkvět. Řeka Otava sloužila nejen jako zdroj zlata, ale i jako významná obchodní cesta, která umožňovala přepravu zboží, což posílilo Písek jako obchodní centrum. Navíc poskytovala městu přirozenou ochranu a byla klíčovým prvkem v jeho obranných strategiích.

Kopcovitý terén a okolní pahorky poskytovaly strategickou výhodu při obraně města. Vyvýšené polohy byly využívány pro stavbu hradeb a obranných zařízení, zatímco rovnější plochy v blízkosti řeky sloužily jako základ pro rozvoj historického jádra města. S růstem Písku se postupně zastavovaly i okolní kopce.

Lesy a úrodná půda v okolí Písku byly důležité pro zemědělství a lesnictví, což zajišťovalo obživu obyvatel a podporovalo místní hospodářství. Lesy poskytovaly dřevo pro stavební účely a palivo, což bylo nezbytné pro rozvoj infrastruktury města.

Urbanistický vývoj Písku byl také silně ovlivněn potřebou překonávat řeku Otavu. Kamenný most, který spojuje oba břehy řeky, je důkazem významu řeky pro městskou infrastrukturu. Tento most zajišťoval propojení obchodních cest a umožňoval rozvoj městských částí na obou březích Otavy. Řeka byla rovněž využívána jako zdroj vodní energie, což přispělo k rozvoji průmyslu ve městě, zejména mlýnů a dalších vodních zařízení.

Blízkost řeky Otavy také znamenala, že město muselo čelit povodňovým rizikům. V průběhu historie bylo nezbytné budovat ochranné hráze a další opatření k ochraně města před záplavami.



— vrstevnice po 3 metrech

— správní hranice území

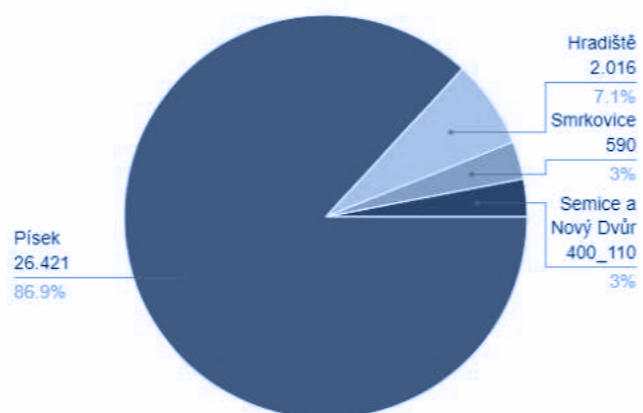
2500 m



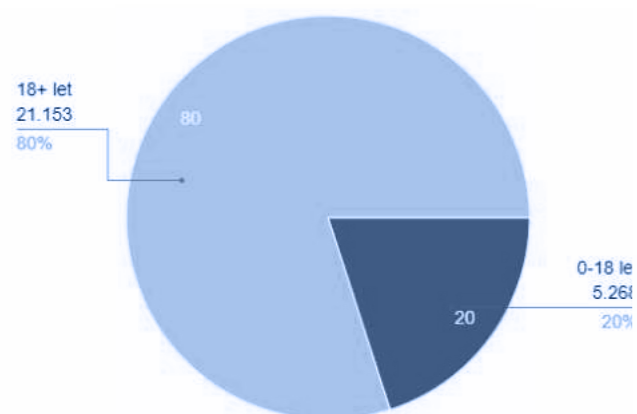
# DEMOGRAFIE

Počet a rozmístění obyvatel ve stanovených lokalitách dle volebních údajů z roku 2022.

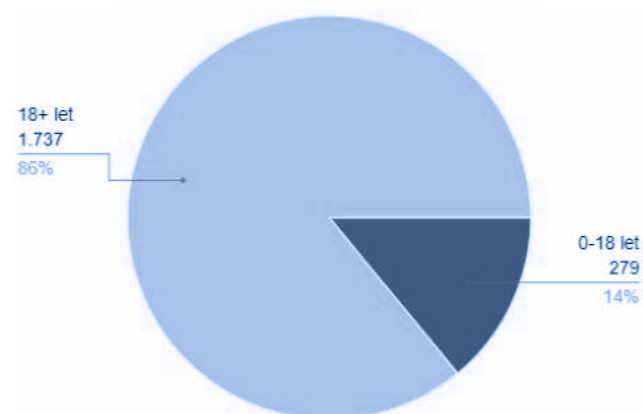
Počet obyvatel\_lokality



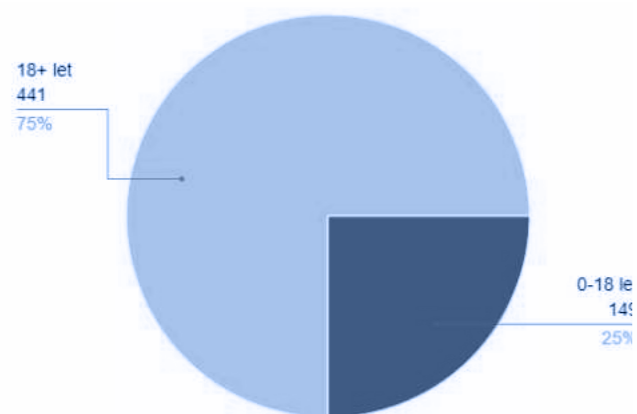
Písek\_věkové složení



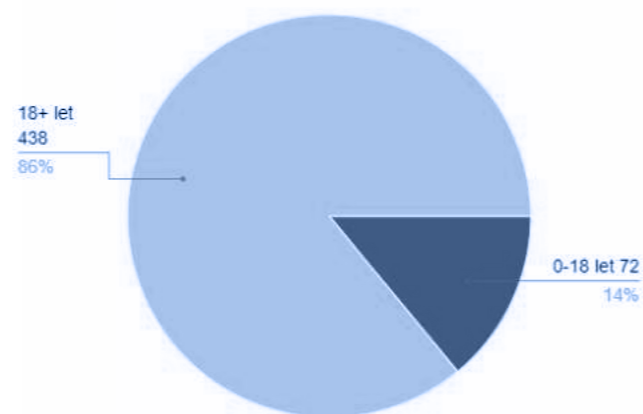
Hradiště\_věkové složení



Smrkovice\_věkové složení



Semice a Nový Dvůr\_věkové složení



# A.03

**MĚSTO PÍSEK**

měřítko 1:20 000

## HISTORIE

první vojenské mapování 1764–1767

Město Písek má bohatou historii sahající až do středověku. Jeho příběh začíná v polovině 13. století, kdy bylo město založeno, pravděpodobně kolem roku 1243. Strategicky umístěné na bohatých nalezištích zlata, Písek rychle nabyl významu a prosperity. V roce 1254, za vlády krále Přemysla Otakara II., se stalo královským městem, což mu přineslo řadu privilegií a vedlo k jeho rychlému růstu.

Písek se stal jedním z nejbohatších měst v Českém království právě díky těžbě zlata a významné obchodní roli na řece Otavě. Jednou z nejvýznamnějších staveb z tohoto období je kamenný most, postavený ve 13. století, který je jedním z nejstarších dochovaných kamenných mostů v České republice.

V 15. století, během husitských válek, se Písek stal významnou husitskou baštou. Město bylo několikrát obléháno. Toto období bylo pro Písek turbulentní, ale i přes konflikty si město udrželo svou důležitost.

Během třicetileté války (1618–1648) bylo město několikrát napadeno a utrpělo značné škody. V následujících stoletích, zejména v 17. a 18. století, došlo k rozsáhlé obnově města v barokním stylu. Byly postaveny nové kostely, kláštery a další významné budovy, což přispělo k znovuzískání jeho někdejší slávy.



## HISTORIE

druhé vojenské mapování 1842–1853

V 19. století nastala doba průmyslové revoluce, která přinesla do Písku industrializaci. Město se stalo centrem textilního a potravinářského průmyslu, což vedlo k jeho dalšímu růstu a modernizaci. Výstavba železniční trati a rozvoj infrastruktury přispěly k propojení Písku s dalšími částmi Českých zemí.

Po vzniku Československa v roce 1918 se Písek stal součástí nového státu. Druhá světová válka a následná éra komunismu přinesly městu nové výzvy a změny. Po roce 1989, kdy došlo k pádu komunistického režimu, se Písek začal rychle rozvíjet jako moderní město s bohatou kulturní a historickou tradicí. Dnes je Písek živým městem, které se pyšní svým historickým dědictvím a kulturním bohatstvím. Mezi hlavní atrakce patří historické centrum s množstvím památek, včetně slavného kamenného mostu, zámku a mnoha dalších historických budov. Město je také centrem vzdělání, kultury a průmyslu v regionu, a nadále přitahuje turisty svou unikátní atmosférou a bohatou historií.





## HISTORIE

třetí vojenská mapování 1869–1887

### STŘEDOVĚKÁ ARCHITEKTURA

Nejstarší dochovanou stavbou v Písku je bezesporu kamenný most, postavený ve 13. století. Tento most je nejen technickým a stavebním zázrakem své doby, ale také významným historickým symbolem města. Most, který překlenuje řeku Otavu, byl strategicky důležitý pro obchodní cesty a dopravu, což přispělo k rozvoji Písku jako obchodního centra.

### RENEŠANČNÍ A BAROKNÍ ARCHITEKTURA

V 16. a 17. století, během období renesance a baroka, prošel Písek výraznou architektonickou proměnou. Mnoho původně gotických budov bylo přestavěno nebo upraveno v renesančním a barokním stylu. Příkladem je radnice na Velkém náměstí, která byla původně gotická, ale v 16. století prošla renesanční přestavbou. Radnice je dodnes dominantou náměstí a slouží jako sídlo městského úřadu.

Další významnou barokní stavbou je kostel Narození Panny Marie, který byl postaven v letech 1740–1760. Tento kostel je známý svou monumentální fasádou a bohatě zdobeným interiérem, který odráží bohatství a umělecký vkus té doby.

### 19. A 20. STOLETÍ

Průmyslová revoluce v 19. století přinesla do Písku nový stavební rozmach. Město se rozšiřovalo a modernizovalo, což se odrazilo v nové výstavbě průmyslových budov, škol, administrativních budov a bytových domů. Architektonický styl této doby je eklektický, kombinující prvky historismu a secese. Příkladem může být budova reálného gymnázia, která kombinuje neorenesanční a neobarokní prvky.

V období první republiky (1918–1938) se v Písku objevily stavby ve funkcionalistickém stylu. Tento moderní architektonický směr je reprezentován například budovou spořitelny nebo městskými lázněmi, které byly postaveny ve 30. letech 20. století.

### SOUČASNOST

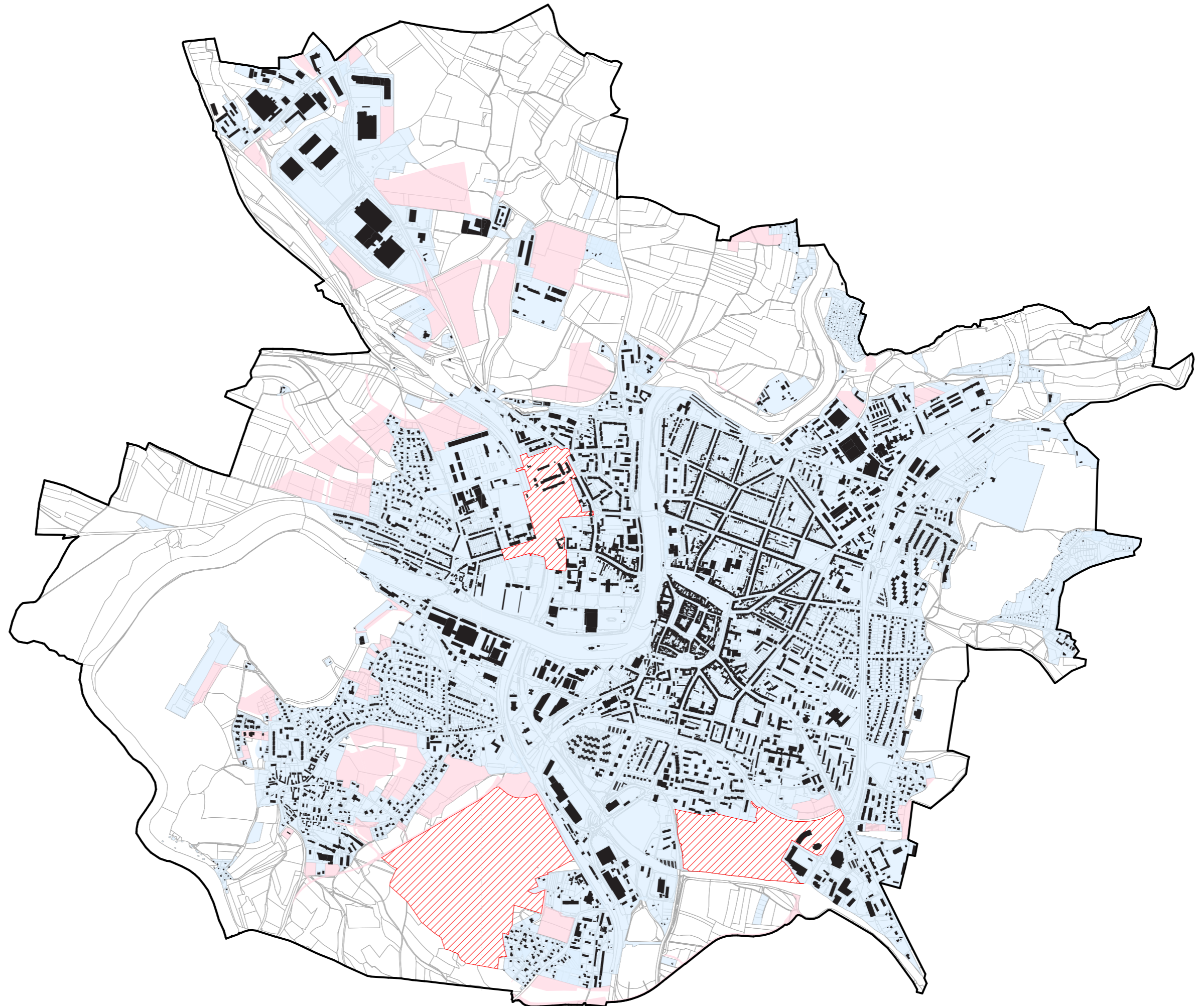
Po roce 1989, kdy došlo k pádu komunistického režimu, se Písek otevřel novým možnostem pro obnovu a rozvoj. Město se zaměřilo na obnovu a restaurování historických památek, což přispělo k zachování jeho jedinečného architektonického dědictví. Dnes můžeme v Písku obdivovat nejen historické budovy, ale také moderní architekturu, která respektuje a doplňuje historický kontext města.









# ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

měřítko 1:20 000

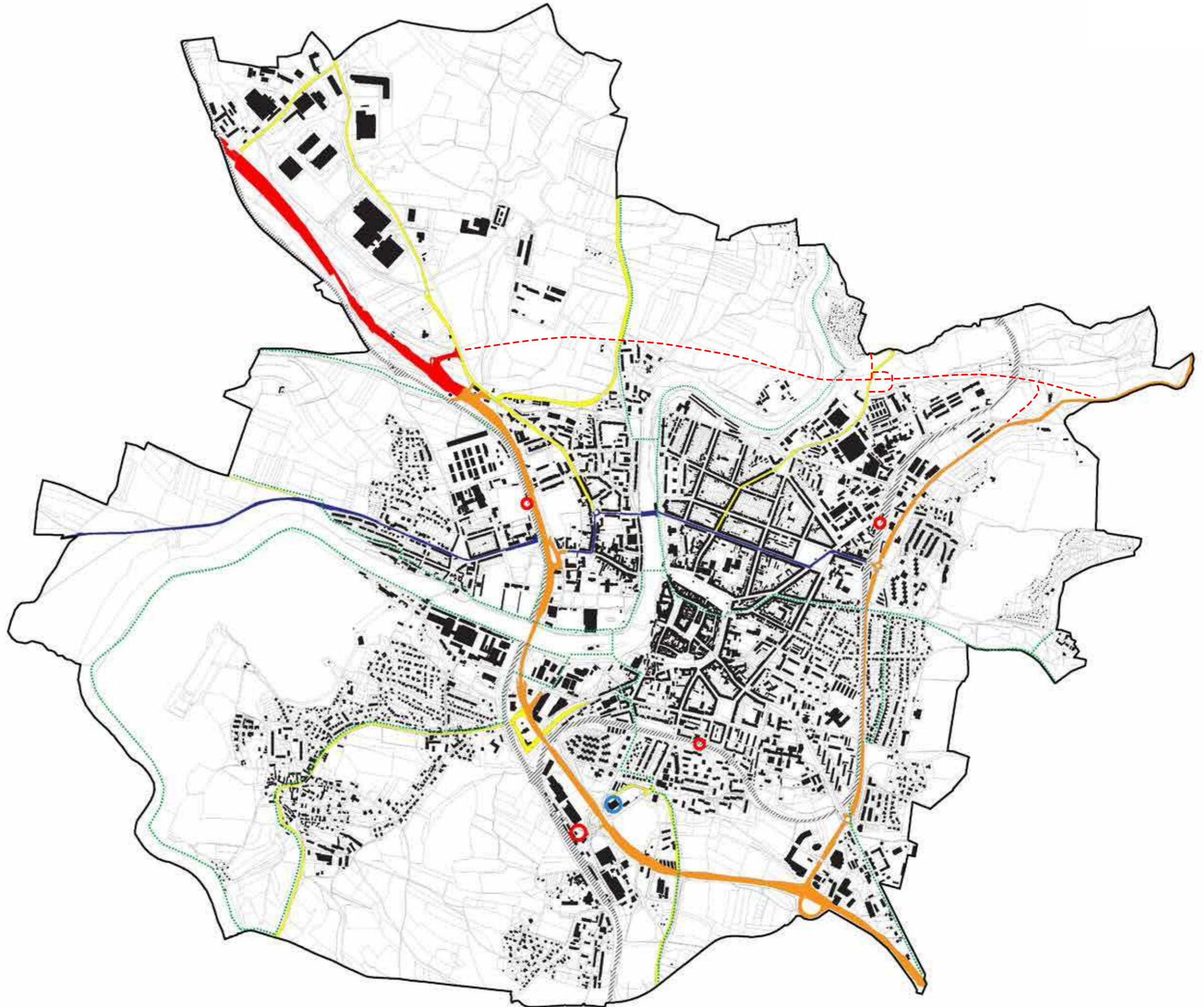


-  plocha zastavěného území
-  plocha zastavitelného území
-  zastavitelné dle územní studie
-  správní hranice území

1000 m

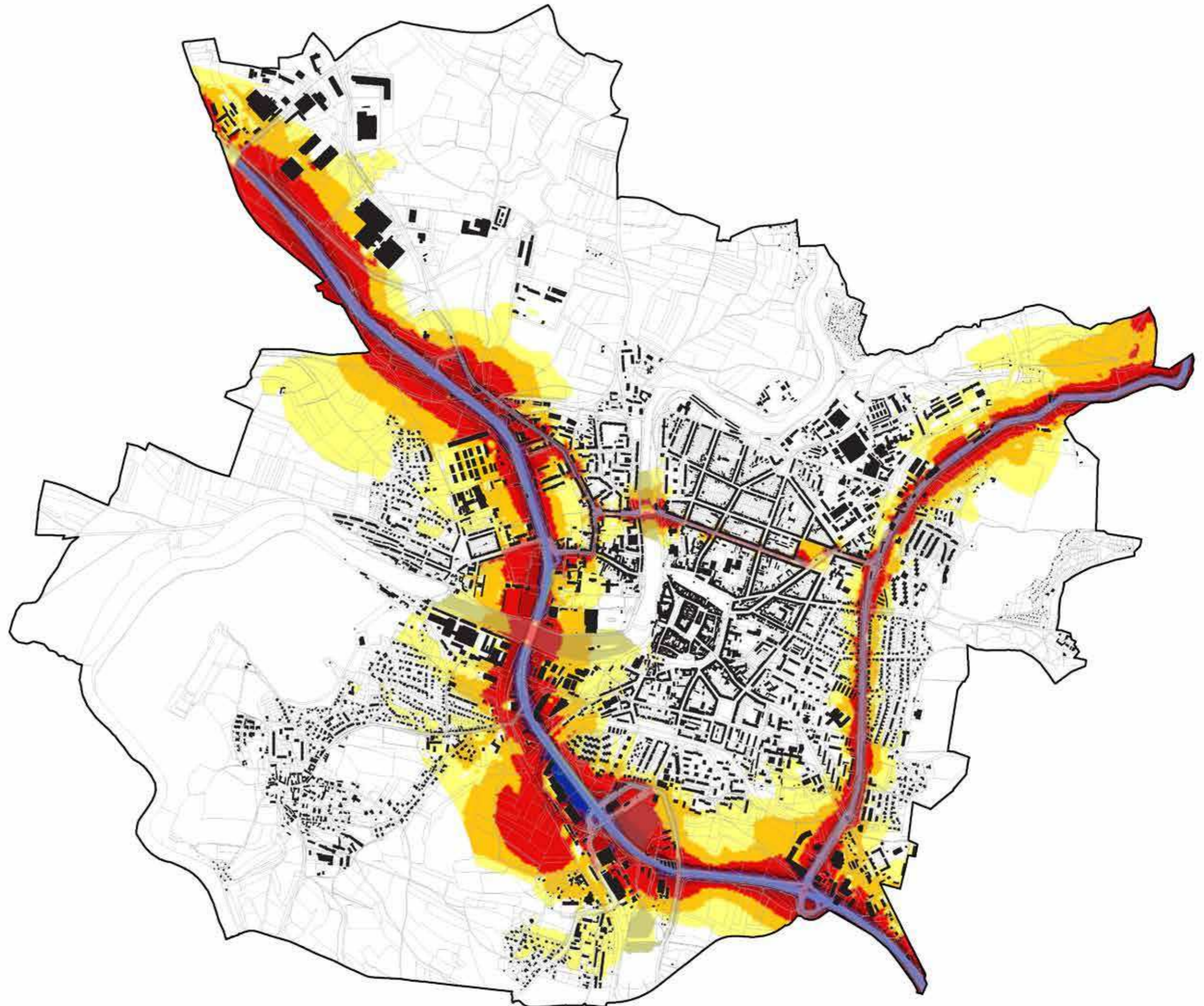
# DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

-  plánovaný severní obchvat
-  silnice pro motorová vozidla
-  silnice I. třídy
-  silnice II. třídy
-  silnice III. třídy
-  železnice
-  cyklostezka
-  hlavní autobusové nádraží
-  hlavní vlakové nádraží
-  vlaková stanice



1000 m

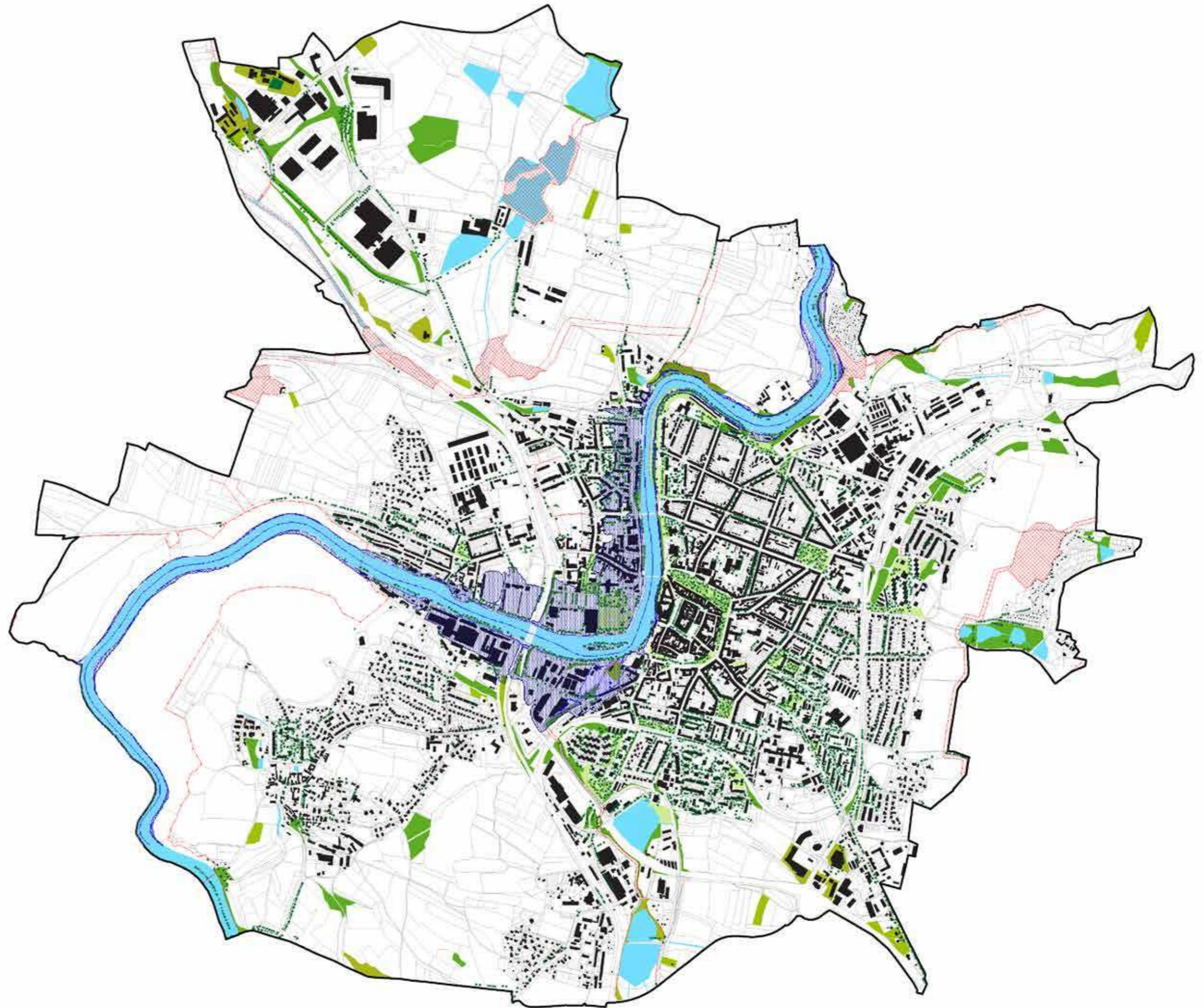
# DENNÍ HLUKOVÁ MAPA




- hluková zátěž 50 – 55 dB
- hluková zátěž 55 – 60 dB
- hluková zátěž 60 – 65 dB
- hluková zátěž 65 – 70 dB
- hluková zátěž 70 – 75 dB
- hluková zátěž 75 a více dB

1000 m

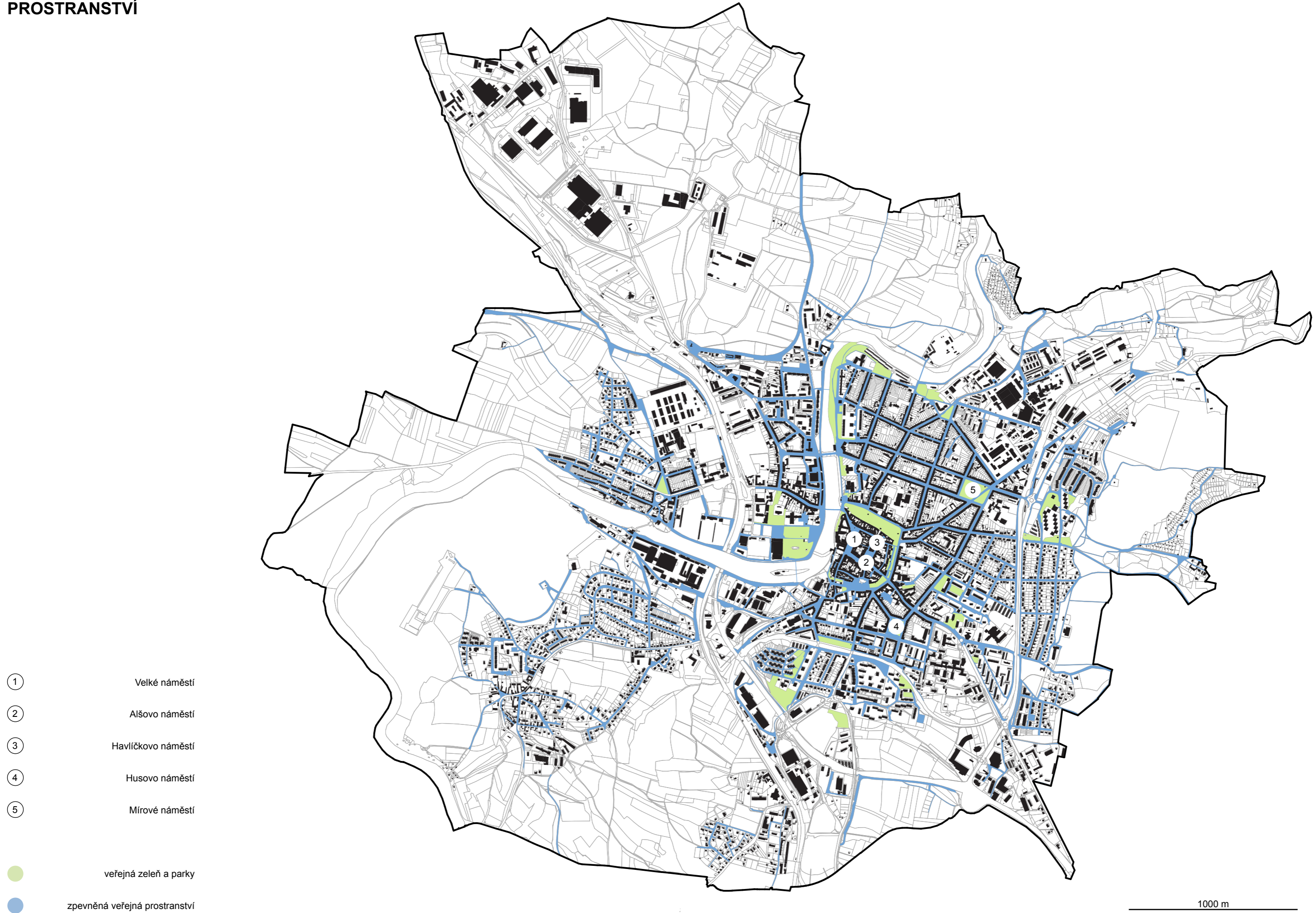
# MODRO – ZELENÁ INFRASTRUKTURA



-  vodní plochy
-  Q10
-  Q50
-  Q100
-  Q100
-  biokoridory
-  plochy přírodního charakteru
-  městské zelené plochy
-  solitérní stromy

1000 m

# SYSTÉM VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



# OBČANSKÁ VYBAVENOST

## ATHÉNY

Městu Písek se přezdívá „Athény“ díky jeho bohaté kulturní, vzdělávací a umělecké tradici, která se podobá kulturnímu významu starověkých Athén. Tato přezdívka odkazuje na vysokou úroveň vzdělanosti, kulturního života a architektonického dědictví, které město po staletí rozvíjelo.

## HISTORICKÉ POZADÍ PŘEZDÍVKY

Písek má dlouhou tradici jako centrum vzdělávání a kultury. Již od středověku bylo město významným sídlem, kde se soustředila intelektuální a umělecká činnost. Založení školy již v roce 1330 svědčí o raném zájmu o vzdělávání a intelektuální rozvoj.

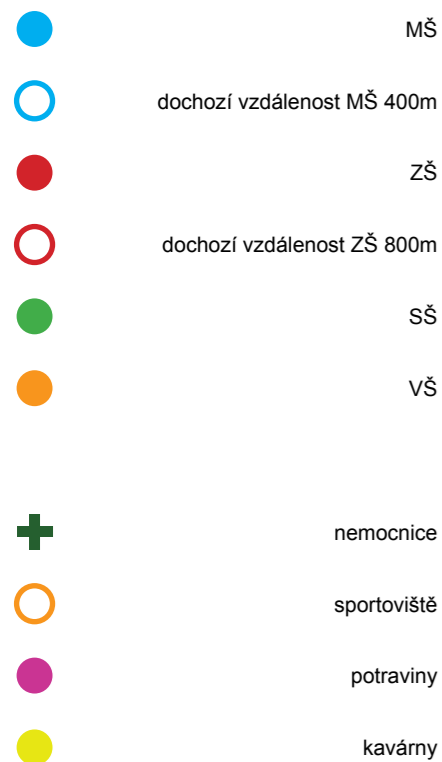
## ZNÁMÉ OSOBNOSTI STUDIEM ZDE

Josef Pleskot, architekt (\*1952)

Fráňa Šrámek, básník (\*1877–1952)

Mikoáš Aleš, malíř (\*1852–1913)

Adolf Heyduk, básník (1835–1923)



1000 m



## ZÁMĚRY V ÚZEMÍ

Zásadní záměr v území, který bude následně zásadně ovlivňovat řešenou část území, je severní obchvat. Ten propojí stávající dálnici svýchodním vstupem do města – ze směru Tábor.

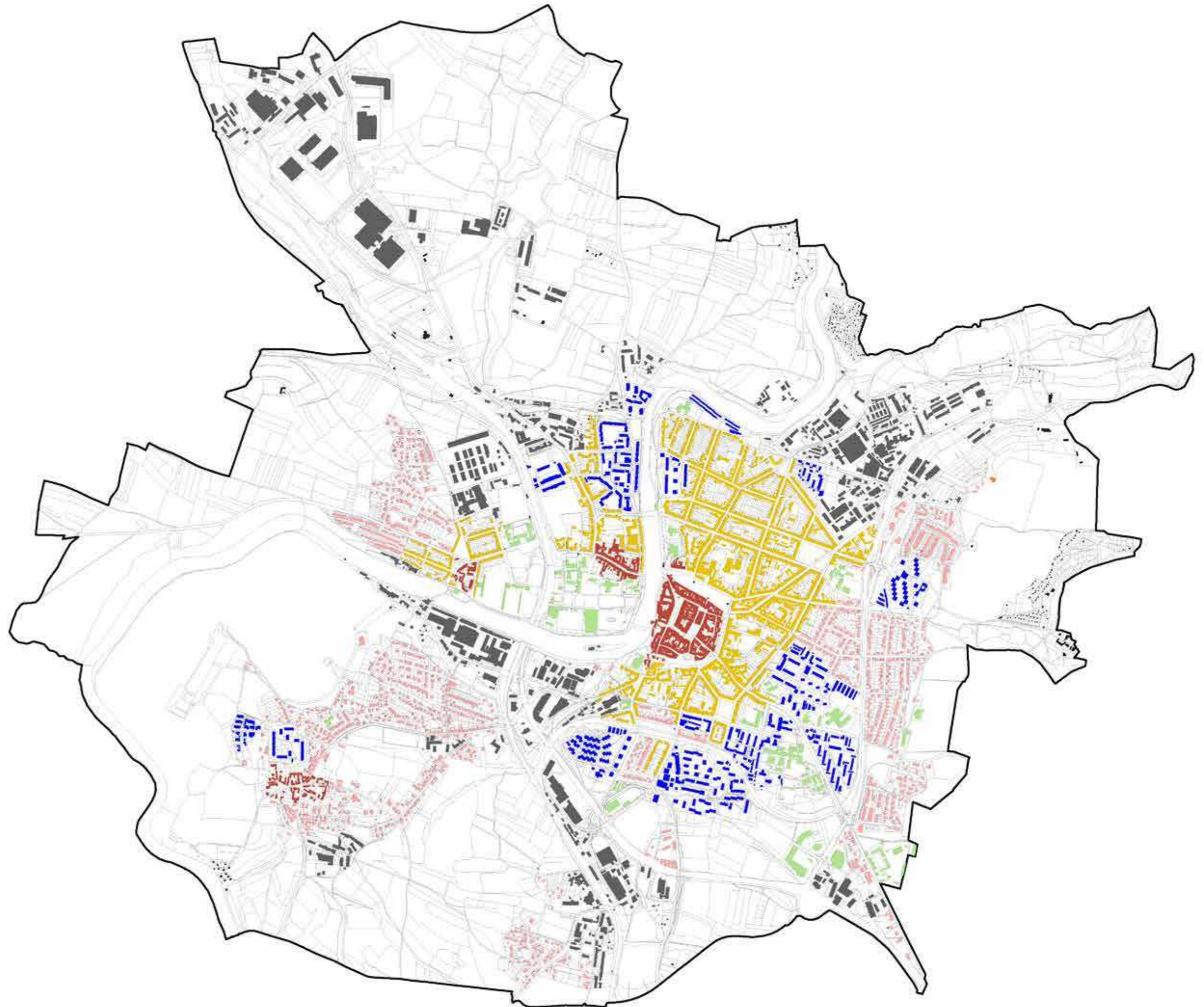
Zásadně ovlivní objem dopravy skrz jádro města a to zejména objem nákladní dopravy, která bude mít nově přístup k výrobním plochám v severní části Písku bez nutnosti využití vnitro-městské dopravní infrastruktury.



severní obchvat

1000 m

# CHARAKTER ÚZEMÍ – DRUHY STRUKTUR



- historická struktura – jádro
- bloková zástavba
- rodinné bydlení – RD
- rozvolněná zástavba – bydlení
- areálová zástavba – výroba
- rozvolněná nebytová zástavba

1000 m

# SYSTÉM PAMÁTKOVÉ PÉČE

*památkově chráněné objekty*

## KAMENNÝ MOST

Jednou z nejvýznamnějších památek je Kamenný most, postavený ve 13. století. Tento most, starší než Karlův most v Praze, je jedním z nejstarších dochovaných kamenných mostů v České republice. Je symbolem města a významným technickým a architektonickým dílem středověku. Most spojuje břehy řeky Otavy a slouží jako významný komunikační uzel a turistická atrakce.

## PÍSECKÝ HRAD

Písecký hrad, založený rovněž ve 13. století, je další významnou historickou památkou. I když hrad prošel mnoha přestavbami, jeho gotické jádro zůstalo zachováno. Dnes hrad slouží jako městské muzeum, které nabízí expozice věnované historii města a regionu. Návštěvníci mohou obdivovat nejen historickou architekturu, ale také bohaté sbírky muzea.

## KOSTEL NAROZENÍ PANNY MARIE





Další významnou památkou je kostel Narození Panny Marie, který byl postaven ve 13. století a později barokně přestavěn. Kostel je známý svou monumentální fasádou a bohatě zdobeným interiérem. Je jedním z hlavních sakrálních objektů ve městě a slouží jak pro bohoslužby, tak i pro kulturní akce a koncerty.

## RADNICE NA VELKÉM NÁMĚSTÍ

Radnice na Velkém náměstí je dominantou historického centra města. Původně gotická stavba byla v 16. století přestavěna v renesančním stylu. Radnice je dnes sídlem městského úřadu a je významnou architektonickou památkou, která odráží bohatou historii a význam Písku jako královského města.

## SLADOVNA

Sladovna, původně průmyslový objekt z 19. století, je dnes významným kulturním centrem. Budova byla citlivě rekonstruována a přeměněna na moderní galerijní prostor, kde se konají výstavy, workshopy a další kulturní akce.

-  památková zóna
-  historické jádro
-  ochranné pásmo památkové zóny
-  památkově chráněné budovy

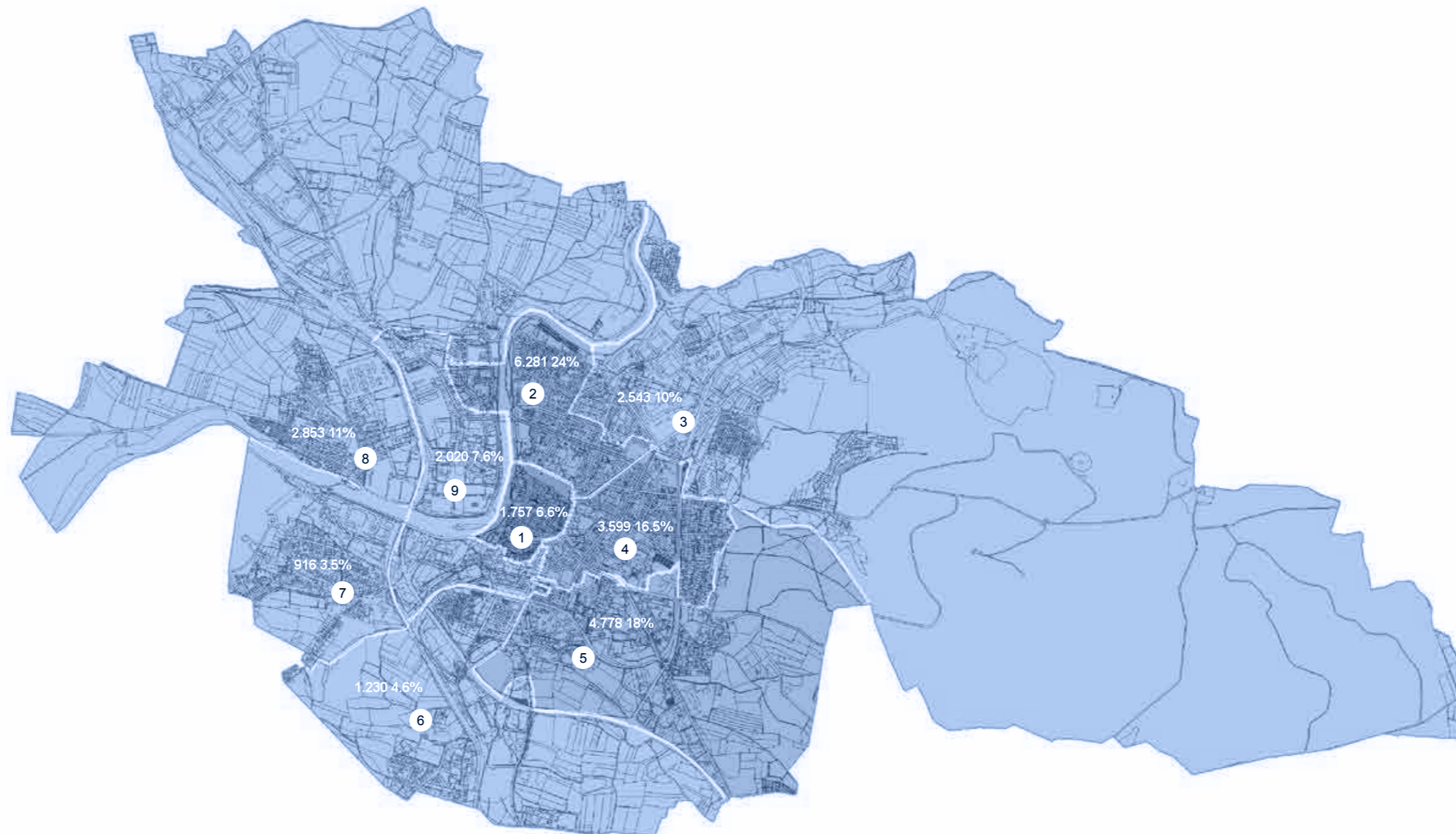


1000 m

# MĚSTSKÉ LOKALITY

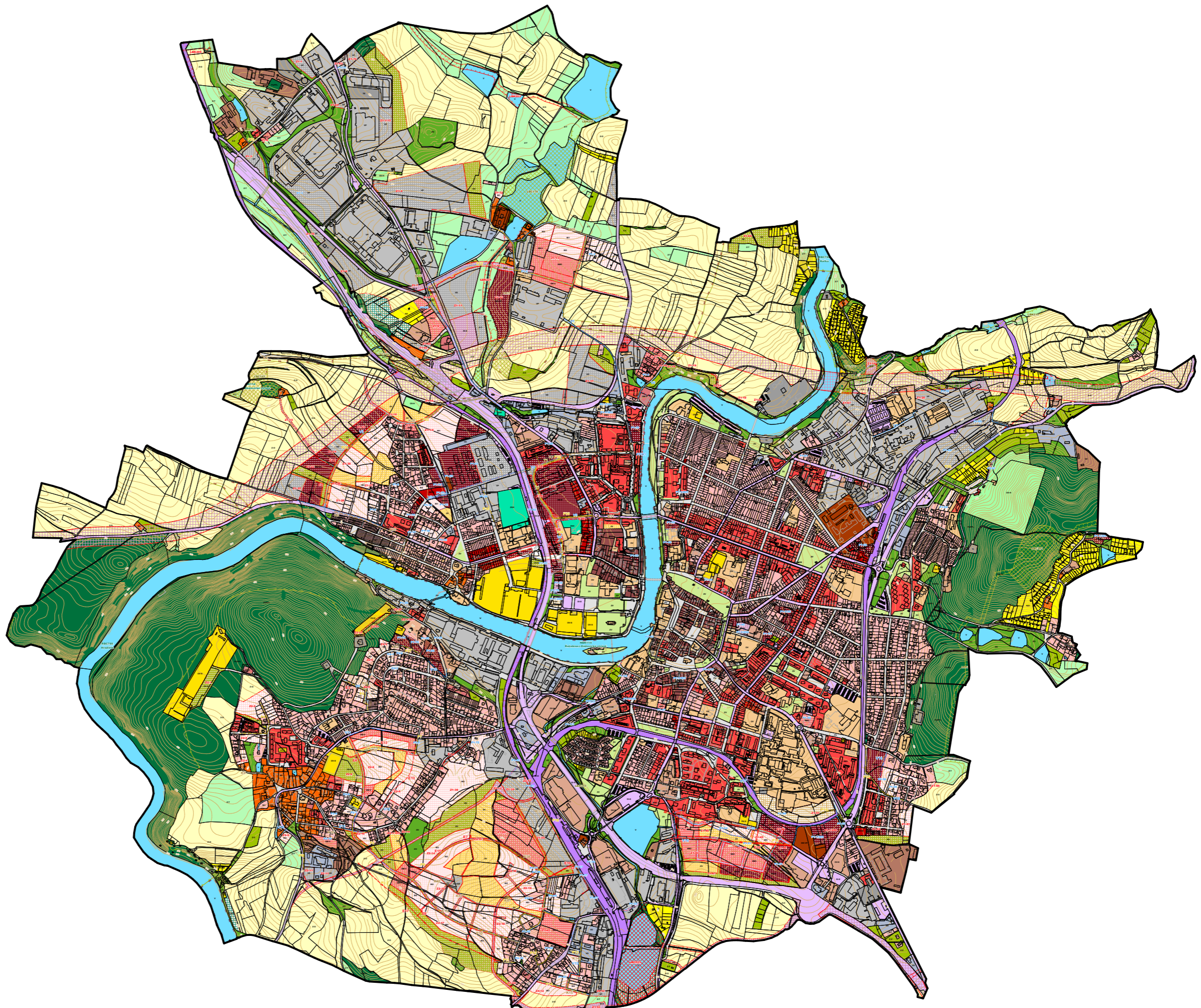
Odhadovaný počet obyvatel dle počtu voličů ve volebních okrscích z roku 2022 po přičtení osob mladších 18ti let.

- ① **HISTORICKÉ CENTRUM**  
– 1 757 obyvatel (6.6% z celku)  
– nájemné za m<sup>2</sup> 223 Kč
- ② **PRAŽSKÉ PŘEDMĚSTÍ**  
– 6 281 obyvatel (24% z celku)  
– nájemné za m<sup>2</sup> 118 Kč
- ③ **TÁBORSKÉ PŘEDMĚSTÍ**  
– 2 543 obyvatel (10% z celku)  
– nájemné za m<sup>2</sup> 180 Kč
- ④ **VNITŘNÍ MĚSTO – VÝCHOD**  
– 3 559 obyvatel (16.5% z celku)  
– nájemné za m<sup>2</sup> 223 Kč
- ⑤ **BUDĚJOVICKÉ PŘEDMĚSTÍ**  
– 4 778 obyvatel (18% z celku)  
– nájemné za m<sup>2</sup> 154 Kč
- ⑥ **NA VYSOKÉ**  
– 1 230 obyvatel (4.6% z celku)  
– nájemné za m<sup>2</sup> 94 Kč
- ⑦ **HRADIŠTĚ**  
– 916 obyvatel (3.5% z celku)  
– nájemné za m<sup>2</sup> 94 Kč
- ⑧ **SVATÝ VÁCLAV**  
– 2 853 obyvatel (24% z celku)  
– nájemné za m<sup>2</sup> 123 Kč
- ⑨ **PRAŽSKÉ PŘEDMĚSTÍ ZÁPAD**  
– 2 020 obyvatel (7.6% z celku)  
– nájemné za m<sup>2</sup> 118 Kč



# ÚZEMNÍ PLÁN – FUNKČNÍ VYUŽITÍ

-  plochy bydlení v RD
-  p. bydlení v RD
-  p. bydlení v RD venkovské
-  p. bydlení v bytových domech
-  p. bydlení v bytových domech
-  p. bydlení v bytových domech
-  p. občanské vybavení veř.
-  p. občanské vybavení komerční
-  občanské vybavení komerční malé
-  p. občanské vybavení sportovní
-  p. občanské vybavení hřbitovy
-  p. smíšené obytné centrální
-  p. smíšené obytné městské
-  p. smíšené obytné venkovské
-  p. smíšené výrobní
-  p. výroby a skladování
-  p. výroby a skladování
-  p. výroby, drobná řemesla
-  p. výroby, zemědělská a lesnická
-  p. energetika obnovitelných zdr.
-  p. technická infrastruktura
-  p. technická infrastruktura
-  p. zařízení nakládání s odpady
-  p. těžby nerostů
-  p. veřejných prostranství
-  p. dopravní infrastruktury silniční
-  p. dopravní infrastruktury drážní
-  p. individuální rodinná rekreace
-  p. rekreace - zahrádkové osady
-  p. rekreace - zahrádkové osady
-  p. zemědělské - zahrady a sady
-  p. zeleně vyhrazené
-  p. zeleně na VP
-  p. zeleně ochranné a izolační
-  p. zeleně přírodního charakteru
-  p. lesní
-  p. zemědělské - orná půda
-  p. zemědělské louky a pastviny
-  p. vodní
-  nadregionální biokoridor
-  regionální biokoridor
-  lokální biocentrum funkční
-  lokální biocentrum nefunkční
-  lokální biokoridor funkční
-  lokální biokoridor nefunkční



1000 m

# A.04

**TÁBORSKÉ  
PŘEDMĚSTÍ**

měřítko 1:5000

# VYMEZENÍ ÚZEMÍ

měřítko 1:20 000

Vymezení předběžných hranic území pro další zpracování.

Plochu z velké části zabírají skladovací a výrobní areály, které se vážou na silnici první třídy České Budějovice – Tábor a na železnici, která prochází územím ve směru sever–jih. Součástí území jsou i historické průmyslové stopy, jako například areál bývalé tabatěrky.

Do vymezené části spadají i plochy pro individuální rodinné bydlení a to zejména ve východní části území, která přímo navazuje na městský les využívaný hojně k rekreaci; dále částečně rozvolněná zástavba sídlištního charakteru (Logry) a v neposlední řadě také stabilizovaná městská bloková zástavba.

V západní části území přímo navazuje na břeh Otavy.



1000 m

## HISTORIE

### *průmyslová historie města Písku*

Průmyslový rozvoj Písku začal v 19. století, kdy byly v blízkosti řeky Otavy založeny první průmyslové podniky. Mezi nejvýznamnější patřily mlýny, pivovary a textilní továrny. V roce 1868 byla do Písku přivedena železnice, což výrazně podpořilo obchod a průmyslovou výrobu.

## TEXTILKY

Písek byl v 19. a 20. století domovem několika textilních továren. Tyto továrny byly klíčové pro ekonomiku města a poskytovaly práci mnoha obyvatelům. Mezi významné textilní podniky patřila například továrna Jitex, založená v roce 1949, která se specializovala na výrobu bavlněného zboží. Budovy bývalých textilních továren dnes často slouží k různým komerčním nebo kulturním účelům.



## SLADOVNA A PIVOVAR

Sladovna v Písku, původně postavená v 19. století, je jednou z nejvýznamnějších průmyslových staveb města. Budova byla citlivě rekonstruována a dnes slouží jako kulturní centrum. Sladovna je domovem mnoha výstav, workshopů a kulturních akcí, které přitahují návštěvníky z celé republiky.



## ELEKTRÁRNA

Elektrárna v Písku byla jednou z prvních elektráren v Čechách, postavená v roce 1888. Elektrárna sloužila k osvětlení města a byla symbolem modernizace a technologického pokroku. Dnes je budova elektrárny památkově chráněná a připomíná význam průmyslové revoluce v regionu.





**ORTOFOTO  
VYMEZENÉHO ÚZEMÍ**

*měřítko 1:5000*



250 m

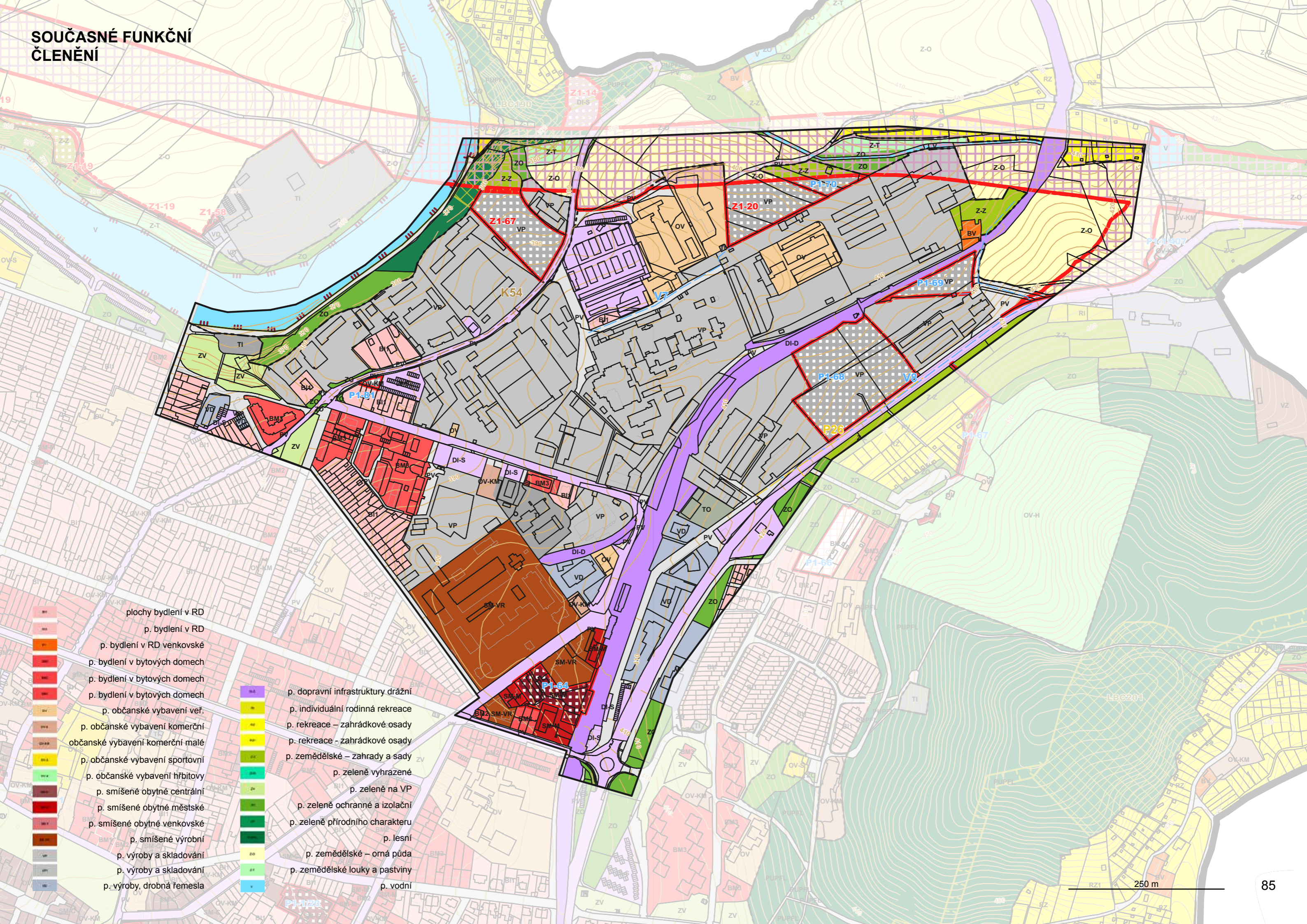
**SCHWARZPLAN  
VYMEZENÉHO ÚZEMÍ**

měřítko 1:5000



250 m

# SOUČASNÉ FUNKČNÍ ČLENĚNÍ

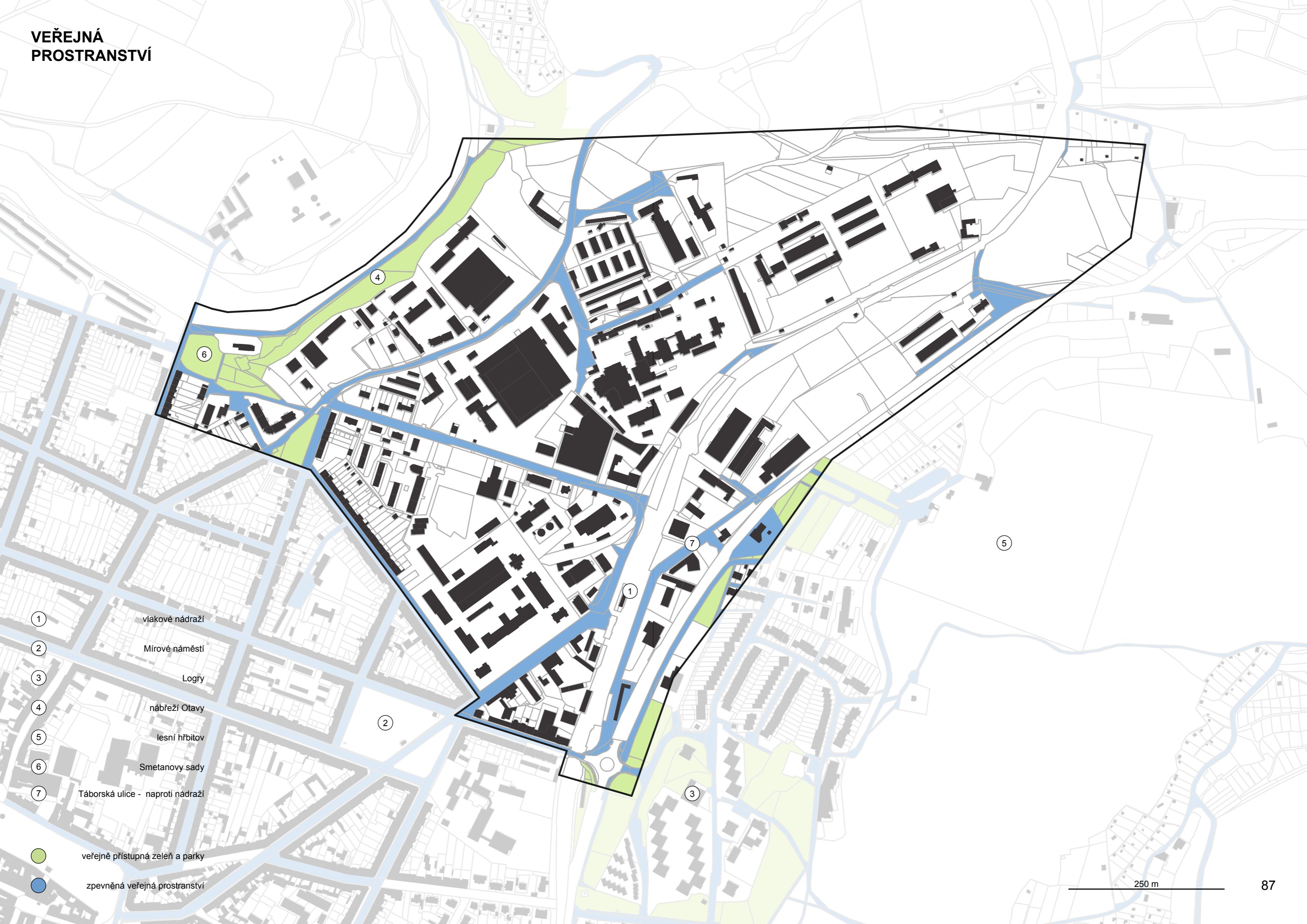


- plochy bydlení v RD
- p. bydlení v RD venkovské
- p. bydlení v bytových domech
- p. bydlení v bytových domech
- p. bydlení v bytových domech
- p. občanské vybavení veřej.
- p. občanské vybavení komerční
- občanské vybavení komerční malé
- p. občanské vybavení sportovní
- p. občanské vybavení hřbitovy
- p. smíšené obytné centrální
- p. smíšené obytné městské
- p. smíšené obytné venkovské
- p. smíšené výrobní
- p. výroby a skladování
- p. výroby a skladování
- p. výroby, drobná řemesla

- p. dopravní infrastruktury drážní
- p. individuální rodinná rekreace
- p. rekreace – zahrádkové osady
- p. rekreace – zahrádkové osady
- p. zemědělské – zahrady a sady
- p. zeleně vyhrazené
- p. zeleně na VP
- p. zeleně ochranné a izolační
- p. zeleně přírodního charakteru
- p. lesní
- p. zemědělské – orná půda
- p. zemědělské louky a pastviny
- p. vodní

250 m

# VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ



- ① vlakové nádraží
- ② Mírové náměstí
- ③ Logry
- ④ nábřeží Otavy
- ⑤ lesní hřbitov
- ⑥ Smetanovy sady
- ⑦ Tábořská ulice - naproti nádraží

- veřejně přístupná zeleň a parky
- zpevněná veřejná prostranství

250 m

# VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – STŘED (S)

Veřejná prostranství jsou v této části území zejména definována výrobními areály. Ty určují charakter uličního prostoru následujícím způsobem – důraz na dostatečnou kapacitu pro nákladní dopravu včetně plochy pro odstavování nákladních vozidel, nedostatečná prostupnost z pohledu pěších osob (nedostačující rozměry nebo chybějící chodníky, neprostupnost samotných areálů, předimenzované plochy samotné poježděné komunikace). Do této části spadá i nejbližší okolí železnice a silnice první třídy I29. Obě zmíněné liniové stavby ztěžují pěší a cyklistickou prostupnost ve směru jádra města (M) - písecké lesy a sídliště Logry (A).

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – MĚSTO (M)

V jižní části území jsou veřejné prostory určeny zejména návazností na stabilizovanou městskou strukturu městských bloků. Výraz ulic, které přímo navazují na zástavbu, částečně přejímá městský charakter (stromořadí a prvky parkovacích stání. Směrem dále na sever se městský charakter z ulic vytrácí.

## NÁBŘEŽÍ (N)

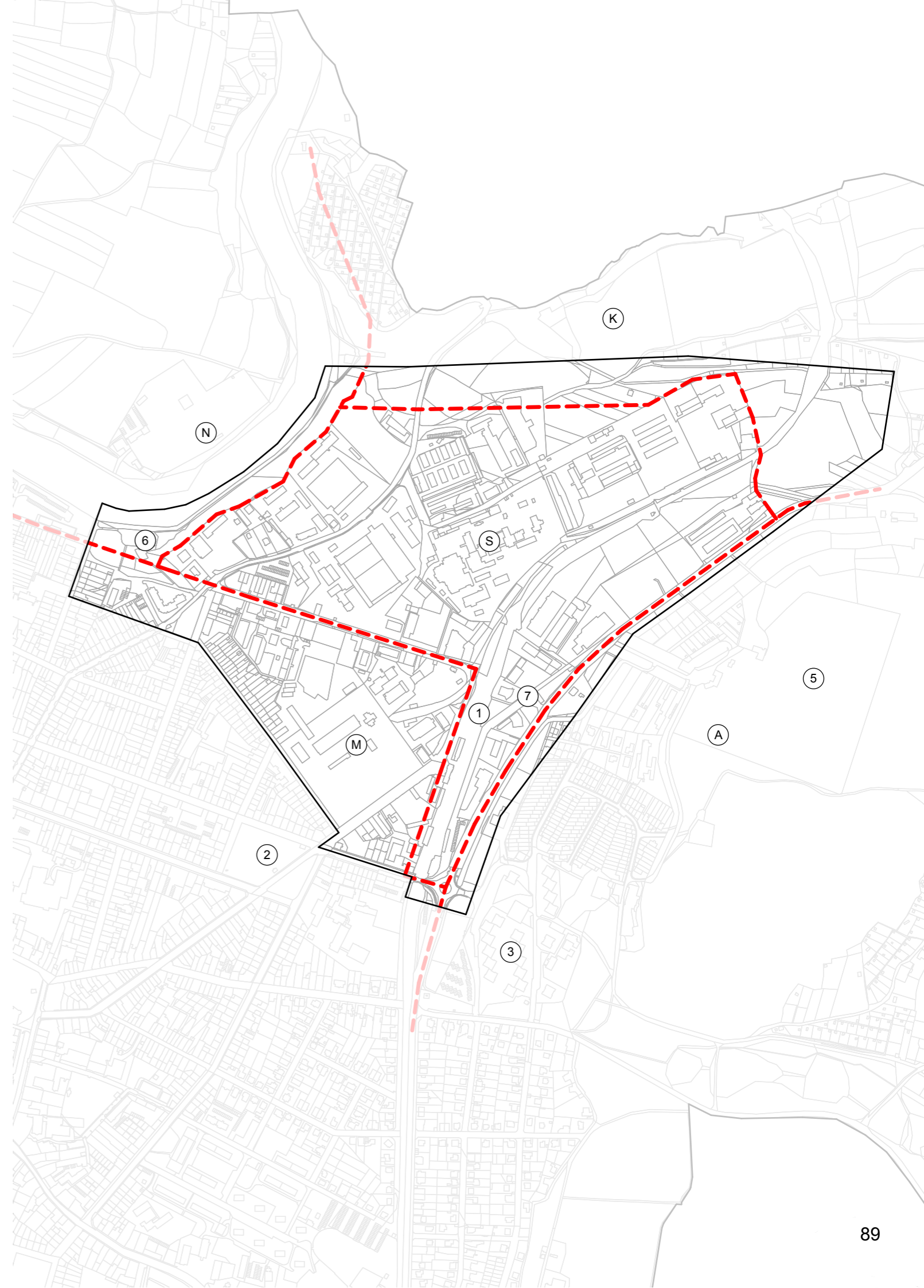
VP podél řeky přejímají tvar koryta, vyjma kterého jsou také definovány příkrým svahem (ve schématu rozhraní mezi (N) a (S) – ten zásadně určuje prostupnost územím v západovýchodním směru, která je značně omezena právě kvůli velkému převýšení cca 32m. Hlavní pěší a cyklistické propojení probíhá zejména podél říčního koryta.

## KRAJINA (K)

V severní části průmyslové oblasti je v současnosti přechod mezi městem a krajinou, který není definován. Jasné vymezení průmyslu vůči krajině bude nutné vyřešit spolu s návazností na plánovaný severní obchvat.

## AMERIKA (A)

Směrem na východ se charakter VP mění postupně na klidné ulice obsluhující řadové domky a dále na lesní a polní cesty ve spojitosti s Píseckými lesy. Důležitým prvkem, který zasahuje do řešeného území je cesta, spojující jádro města s lesním hřbitovem.







## KRAJINNÉ LIMITY

Území je vymezeno ze západní a východní strany přírodními prvky. Západní hrana území je koryto řeky Otavy spolu se souvisejícím svahem, který jasně definuje hranu zastavitelných ploch. Území je napojeno skrze zelený uzel Smetanových sadů k říčnímu korytu a k souvisejícímu pěšímu a cyklistickému okruhu, který probíhá podél řeky. Z východní strany je území vymezeno tělesem Píseckých lesů a zvedajícím se terénem. Severní strana není v současnosti vůči extravilánu jasně definována.



biokoridory



vodní plochy



plochy přírodního charakteru



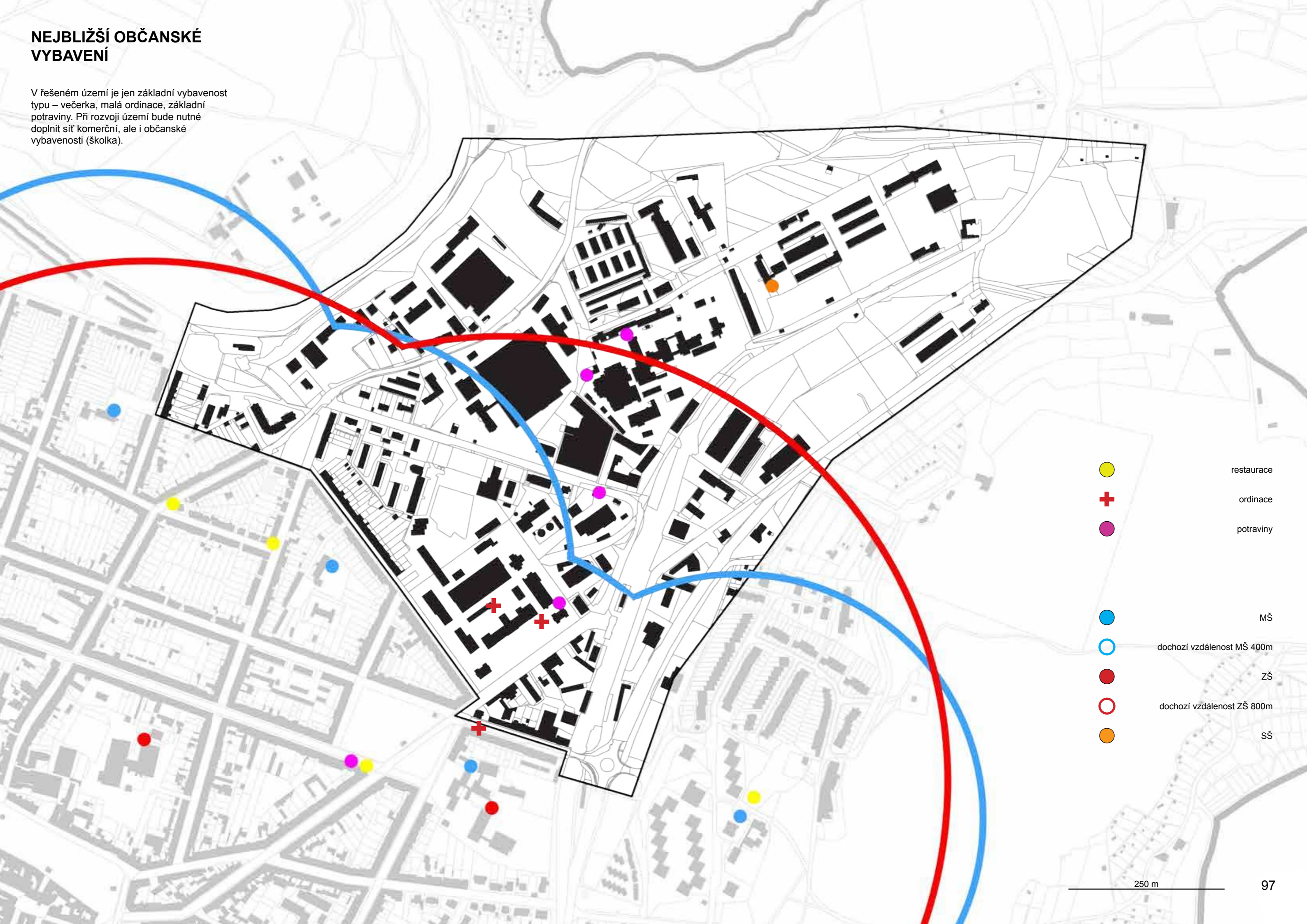
městské zelené plochy

250 m



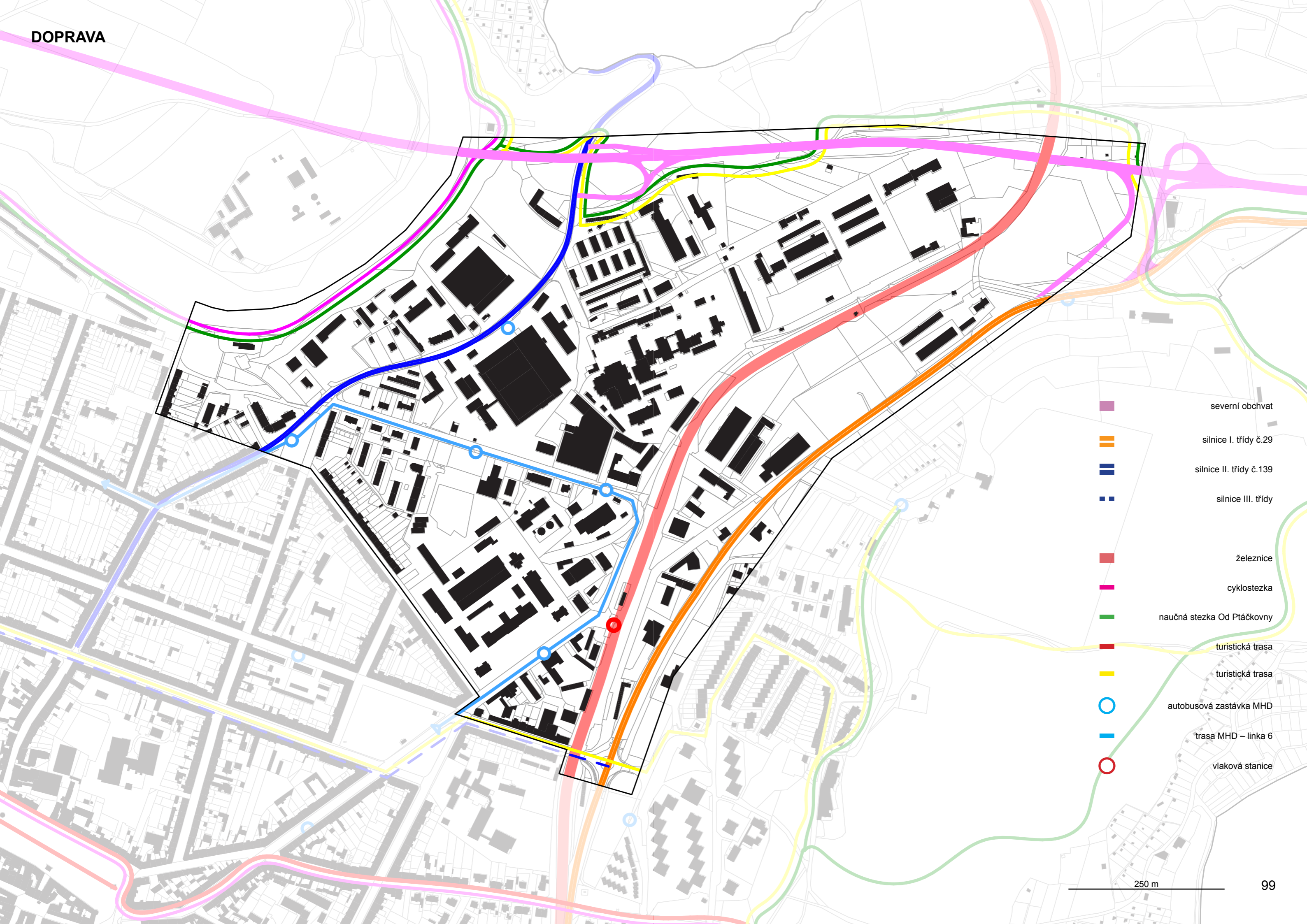
# NEJBLIŽŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V řešeném území je jen základní vybavenost typu – večerka, malá ordinace, základní potraviny. Při rozvoji území bude nutné doplnit síť komerční, ale i občanské vybavenosti (školka).



- restaurace
- + ordinace
- potraviny
  
- MŠ
- dochozí vzdálenost MŠ 400m
- ZŠ
- dochozí vzdálenost ZŠ 800m
- SŠ

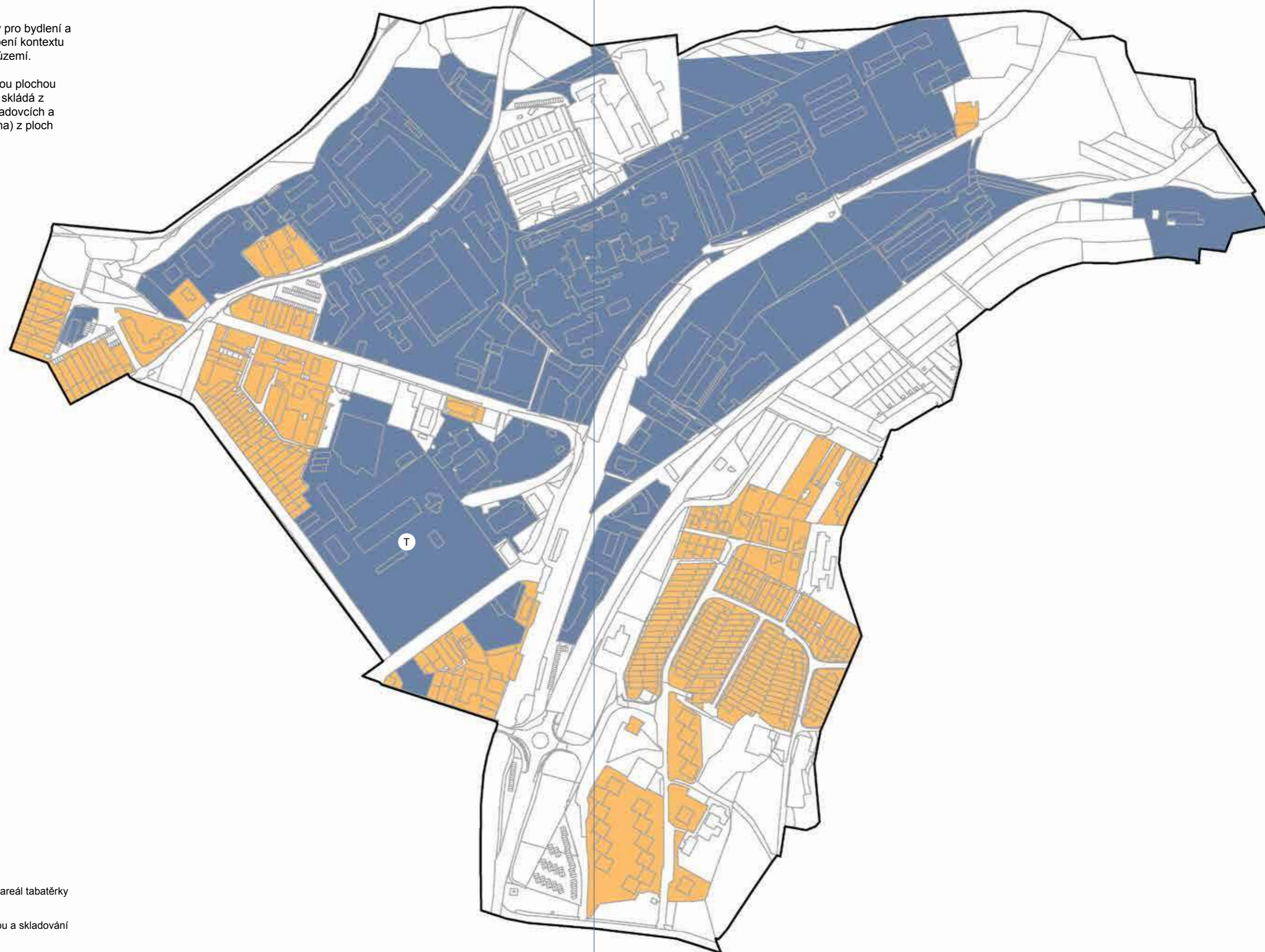
250 m



## PLOCHY VÝROBNÍ A PRO BYDLENÍ

Rozdělení ploch na plochy pro bydlení a plochy výrobní pro pochopení kontextu a proporcionality funkcí v území.

Vymezené území s celkovou plochou 1.116963km<sup>2</sup> (111,7ha) se skládá z **39%** (43.68ha) z ploch skladovacích a výrobních a z **16%** (17.91ha) z ploch určených pro bydlení.



Ⓣ

areál tabatěrky

●

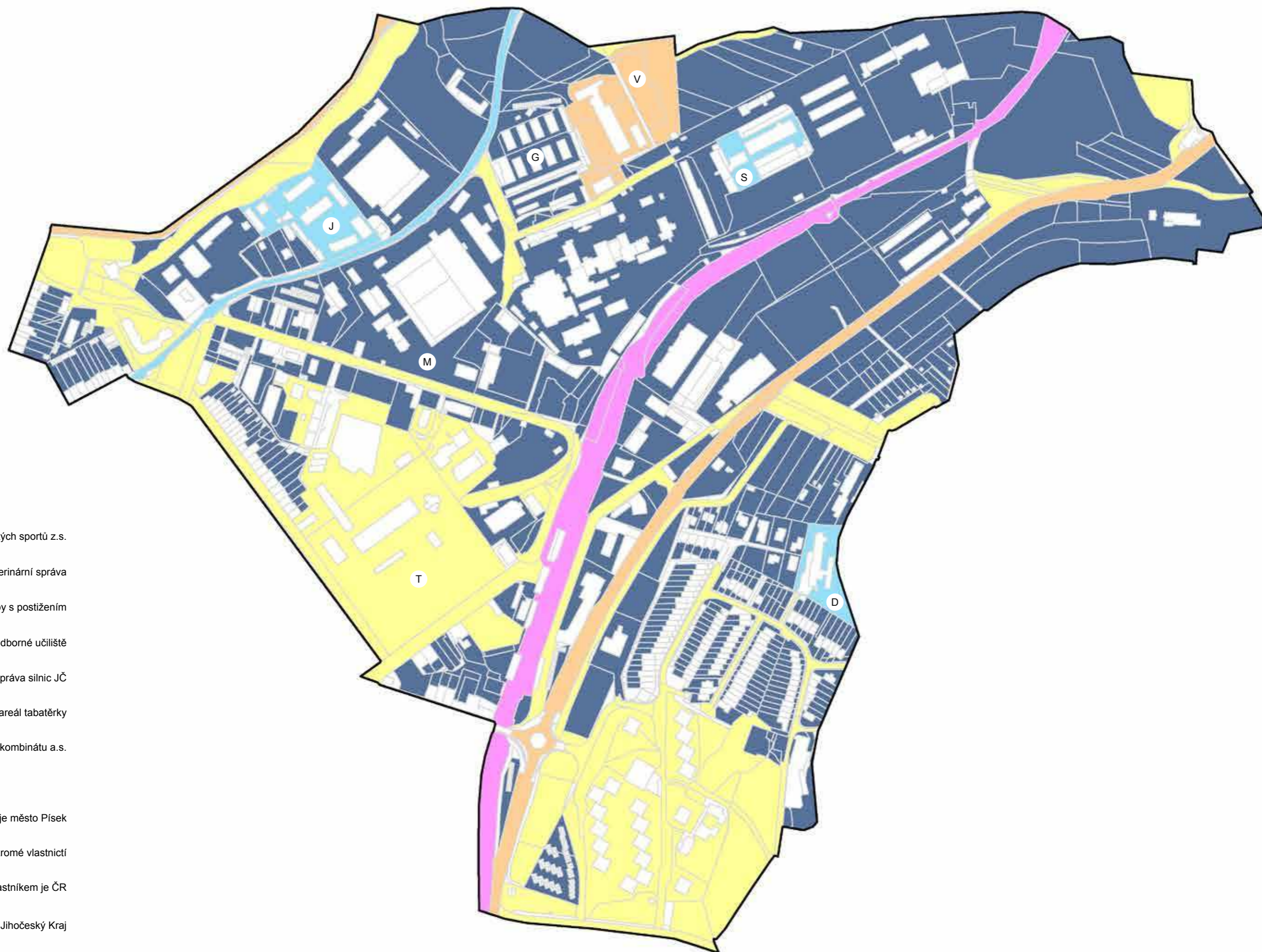
plochy pro výrobu a skladování

●

plochy pro bydlení

250 m

# MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY



- ⓐ garáže – svaz technických sportů z.s.
- ⓑ státní veterinární správa
- Ⓒ domov pro osoby s postižením
- Ⓓ střední odborné učiliště
- Ⓔ správa silnic JČ
- Ⓕ areál tabatěrky
- Ⓖ areál píseckého masokombinátu a.s.

- vlastníkem je město Písek
- soukromé vlastnictví
- vlastníkem je ČR
- vlastníkem je Jihočeský Kraj
- vlastníkem jsou České Dráhy

250 m

# A

*kritéria pro demolici objektu*

## **1 – VYHODNOCENÍ OBJEKTU**

Objekt bude vhodný k demolici, pokud:

- a) se bude jednat o stavbu dočasného typu,
- b) se bude jednat o nízkopodlažní skladovací objekt, který brání efektivnímu využití území, pozemku nebo areálu a nahrazení jeho kapacity bude k dobru efektivitě výrobního areálu,
- c) se bude jednat o výrobní nebo skladovací objekt, který svou podstatou není finančně náročný nahradit a jeho demolice přispěje k větší efektivitě areálu,
- d) se bude jednat o zemědělský objekt typu sklad sena, sklad hnoje, který brání efektivnímu využití areálu,
- e) se bude jednat o objekt, jehož umístění brání umístění veřejně prospěšné stavby,
- f) se bude jednat o objekty garáží, jejichž kapacita bude kompenzována novým parkovacím prostorem,
- g) se bude jednat o objekt v majetku města nebo kraje, jehož demolice se přispěje ke kvalitě prostředí v území.

## **2 – KOMPENZACE**

Případná náhrada majiteli pozemku:

- a) zvýhodněním pozemku u nově vznikajícího obchvatu,
- b) zlepšení přístupu k areálu a zefektivnění využitelnosti dosud nevyužívaných ploch dotčeného areálu,
- c) zvýhodněný pronájem městského bydlení pro zaměstnance dotčeného výrobního areálu,
- d) náhrada za majetek ve vlastnictví města – volný pozemek, kancelářské prostory, výrobní prostory – pronájem/prodej.

*Poznámka: Jako rezerva města pro možnost „obchodovat“ kompenzace s výrobními areály, které nejsou ve vlastnictví města, bude zřízen městský výrobní areál.*

*Další kompenzační rezerva mohou být kancelářské prostory v areálu tabáčky, která je ve vlastnictví města.*

# B

*kritéria pro konverzi objektu*

## **1 – VYHODNOCENÍ OBJEKTU**

Objekt bude vhodný ke konverzi, pokud:

- a) se bude jednat o stavbu s historickou hodnotou,
- b) se bude jednat o objekt, který bude nově náležet navrhovanému veřejnému prostoru a nesplňuje kritéria pro demolici,
- c) se bude jednat o objekt, který nově náleží do plochy pro bydlení a je možné ho konvertovat na objekt pro bydlení,
- d) se bude jednat o objekt, který dle návrhu stojí na místě plánovaného doplnění občanské vybavenosti, a který je možné konvertovat na tuto funkci,
- e) se bude jednat o objekt v majetku města a jeho konverzí se přispěje ke zlepšení kvality prostředí, zvýšení kapacity bydlení nebo kapacity kancelářských nebo jiných prostor,
- f) se bude jednat o objekt v rámci areálu, který plnil výrobní funkci a jeho konverzí se přispěje k efektivnějšímu fungování nebo ekonomické výhodě (prodejna řeznictví v rámci areálu masny).

## **2 – KOMPENZACE**

Případná náhrada majiteli pozemku:

- a) zlepšení přístupu k areálu a zefektivnění využitelnosti dosud nevyužívaných ploch dotčeného areálu,
- b) zvýhodněný pronájem městského bydlení pro zaměstnance dotčeného výrobního areálu,
- c) náhrada za majetek ve vlastnictví města – volný pozemek, kancelářské prostory, výrobní prostory – pronájem/prodej,
- d) zvýšení hodnoty dotčeného pozemku změnou v ÚP z výrobní funkce na funkci smíšenou nebo pro bydlení – motivace současného vlastníka pro prodej této části pozemku,
- e) přirozený ekonomický benefit ze změny funkce – pronájem.

# C

*kritéria pro částečnou konverzi*

## **1 – VYHODNOCENÍ OBJEKTU**

Částečnou konverzí objektu nebo areálu se rozumí:

- a) pokud se bude jednat o změnu účelu části pozemku výrobního areálu, který není areálem využíván a může být využit pro jiné funkce např.: bydlení nebo kanceláře,
- b) pokud se bude jednat o rekonstrukci části objektu, která poskytne prospěch areálu nebo veřejnému zájmu,
- c) pokud se bude jednat o kultivaci zpevněných ploch areálu, jejich zmenšení nebo jejich náhradu za plochy zeleně,
- d) pokud se bude jednat o demolici nevhodné části objektu, pokud jí vznikne výhoda areálu nebo veřejnému zájmu,
- e) pokud se bude jednat o objekt, který umožňuje nástavbu a touto nástavbou vznikne výhoda areálu nebo veřejnému zájmu.

## **2 – KOMPENZACE**

Případná náhrada majiteli pozemku:

- a) zlepšení přístupu k areálu a zefektivnění využitelnosti dosud nevyužívaných ploch dotčeného areálu,
- b) zvýhodněný pronájem městského bydlení pro zaměstnance dotčeného výrobního areálu,
- c) zvýšení hodnoty dotčeného pozemku změnou v ÚP z výrobní funkce na funkci smíšenou nebo pro bydlení – motivace současného vlastníka pro prodej této části pozemku,
- e) přirozený ekonomický benefit ze změny funkce – pronájem, komerční zisk.

# D

*kritéria pro ponechání objektu*

## **1 – VYHODNOCENÍ OBJEKTU**

Objekt bude vhodný k ponechání bez změny pokud:

- a) se jedná o velkoplošný objekt,
- b) se jedná o objekt, který nesousedí s veřejným prostorem a nesplňuje kritéria pro demolici,
- c) pokud se jedná o objekty, které nejsou v konfliktu s novou uliční sítí,
- d) pokud se jedná o objekty, které jasně spadají do nově navrhované průmyslové zóny a nijak neovlivňují veřejný zájem,
- e) pokud se jedná o objekt, který svým umístěním a velikostí nekoliduje se zásady urbanistického rozvoje území.

# OBJEKTY SPLŇUJÍCÍ KRITÉRIA PRO ODSTRANĚNÍ

## OBJEKTY

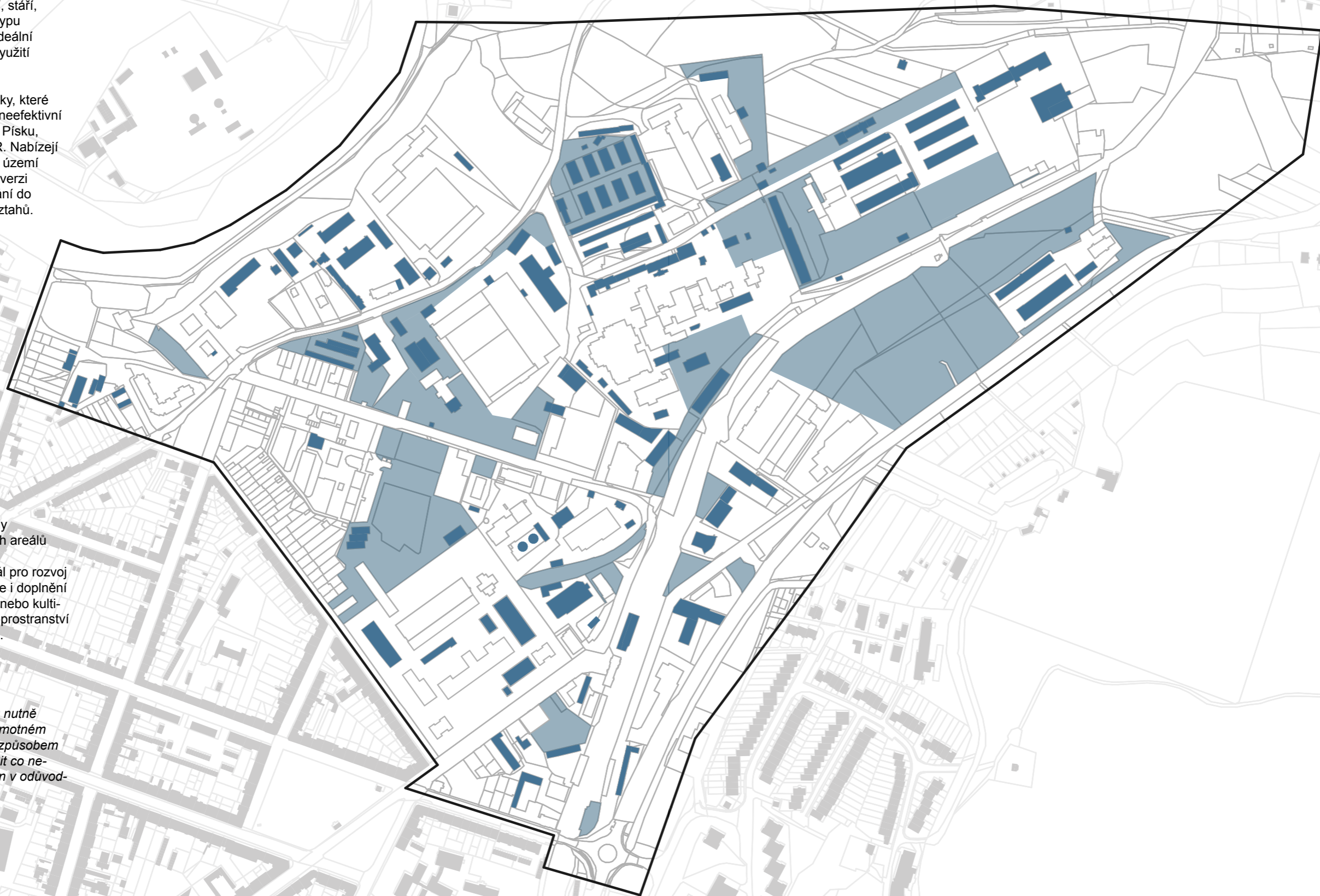
Pro další rozvoj území jsou, dle klíče z následující strany, vybrány objekty, které jsou z pohledu využití, stáří, prostorové efektivity nebo typu konstrukce (dočasná) pro ideální prostorové a ekonomické využití území nepatřičné.

Dále jsou znázorněny i objekty, které jsou zmíněným způsobem neefektivní a patří do vlastnictví města Písku, Jihočeského kraje nebo ČR. Nabízejí tak potenciál změny využití území při jejich demolici nebo konverzi při současném nezasahování do soukromých vlastnických vztahů.

## PLOCHY

Na výkresu jsou znázorněny i nevyužitá plochy výrobních areálů a jiné nevyužívané plochy. Tyto plochy skýtají potenciál pro rozvoj samotné výrobní funkce, ale i doplnění dalších funkcí jako bydlení nebo kultivace a rozšíření veřejného prostranství v odůvodněných případech.

*Poznámka:*  
Znázorněné objekty nejsou nutně určeny k odstranění. Při samotném návrhu bude postupováno způsobem tak, aby bylo nutné odstranit co nejméně řečených objektů, jen v odůvodněném případě.



- neefektivně využitá plocha
- neefektivně využitý objekt

# S

*silné stránky území*

## **S1 – OTAVA**

Přímá návaznost území na řeku Otavu jako zdroj rekreace.

## **S2 – MĚSTSKÉ POZEMKY**

Pozemky ve vlastnictví města a jejich další možné využití – areál Tabatěrky, sídliště Logry, Otavské nábřeží.

## **S3 – ŠKOLSKÁ ZAŘÍZENÍ**

Dostačující pokrytí území mateřskými a základními školami v současném stavu území – po zvýšení kapacity území je také nutné zvýšení kapacit školních zařízení.

## **S4 – PÍSECKÉ LESY**

Přímá návaznost území na Písecké lesy, které slouží jako oblast pro rekreaci.

## **S5 – HRANA KRAJINY**

Relativně jasně určená hrana krajiny a intravilánu. Severní okraj určen obchvatem, východní okraj je určen lemem Píseckých lesů, západní okraj je určen břehem Otavy.

## **S6 – VLAK**

Dostupnost vlakové stanice, která je napojena na hlavní nádraží. Spojení České budějovice, Tábor, Příbram.

## **S7 – CENTRUM**

Dostupnost historického centra města Písku, které je vzdáleno cca 15 minut od hranice území

## **S8 – HISTORICKÝ PRŮMYSL**

Území zahrnuje i některé průmyslové, historicky hodnotné budovy, jako například areál tabatěrky.

## **S9 – PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI**

Přímá návaznost území na více výrobních areálů může pozitivním aspektem pro obyvatele oblasti zejména geografickou blízkostí zaměstnání.

# W

*slabé stránky území*

## **W1 – HLUK**

Hluk způsobený intenzivní automobilovou osobní a nákladní dopravou na silnici I. třídy č.29.

## **W2 – BARIÉRA SILNICE**

Neprůchodnost území v západovýchodním směru kvůli bariéře silnice č.29; není zajištěna ideální dostupnost oblasti RD přiléhající k Píseckým lesům; není zajištěna ideální dostupnost rekreační oblasti Píseckých lesů.

## **W3 – BARIÉRA ŽELEZNICE**

Neprůchodnost území v západovýchodním směru kvůli bariéře železnice; není zajištěna ideální dostupnost oblasti RD přiléhající k Píseckým lesům; není zajištěna ideální dostupnost rekreační oblasti Píseckých lesů.

## **W4 – SOCIÁLNÍ ASPEKT**

Funkční složení (velký poměr průmyslu) a relativně velká vzdálenost od centra způsobuje sociální odloučenost lokality.

## **W5 – DOPRAVNÍ ZATÍŽENÍ**

Velká intenzita dopravy nákladní a osobní, která využívá silnici č.29 transiitně nebo pro dopravu se startem i cílem na území města.

## **W6 – NEPERMEABILITA AREÁLŮ**

Průmyslové areály jsou převážně neprůchodné pro veřejnost; další zvýšení berierovosti území.

## **W7 – ZÁKLADNÍ KOMERCE – POTRAVINY**

Nedostupnost větších prodejen s potravinami, obchodních domů, supermarketů – ty jsou situovány převážně v jižní části města a to pouze na jednom místě.

## **W8 – NEFUNKČNÍ MHD**

Nízká frekvence MHD v průběhu dne.

## **W9 – PROSTUPNOST DO KRAJINY**

Zejména kvůli neprostupným areálům a bariérám silnice a železnice je značně ztížena dostupnost krajiny z města.

# O

*příležitosti území*

## **O1 – OBCHVAT**

Budoucí realizace severního obchvatu – odlehčení městské transiitní osobní a zejména nákladní dopravy.

## **O2 – ZLEPŠENÍ EFEKTIVITY MHD**

Zlepšení funkčnosti MHD a následný efekt na propojení lokalit města a jejich lepší dostupnost.

## **O3 – ZLEPŠENÍ EFEKTIVITY VLAKU**

Zvýšení efektivity vlakové dopravy pro mimoměstské, ale zejména vnitroměstské přepravování osob.

## **O4 – TURISTICKÉ STEZKY**

Možnost využití stávajících turistických stezek a cyklotras pro zapojení území do systému neautomobilové dopravy ve městě.

## **O5 – PRŮMYSLOVÉ OBJEKTY**

Budoucí možné využití (po uplynutí životnosti) průmyslových a skladovacích staveb jakožto perspektivní prostory s velkou kapacitou – kulturní, rekreační využití, konverze areálů do podoby průmyslového parku s veřejnou využitelností.

# T

*ohrožující faktory*

## **T1 – EXPANZE INTRAVILÁNU**

Další rozšiřování zastavěného území, zejména v návaznosti na expanzi průmyslu; překročení linie plánovaného obchvatu. Expanze ploch pro bydlení dále do krajiny, Píseckých lesů.

## **T2 – INTENZIFIKACE DOPRAVY**

Další zvyšování intenzity dopravy nákladní (v návaznosti na průmysl) a osobní – nadměrné zatěžování komunikací, nadměrná hluková a prachová zátěž území.

## **T3 – POVODNĚ**

Budoucí možné povodňové stavy ohrožující část území, která přímo přiléhá ke břehu Otavy.

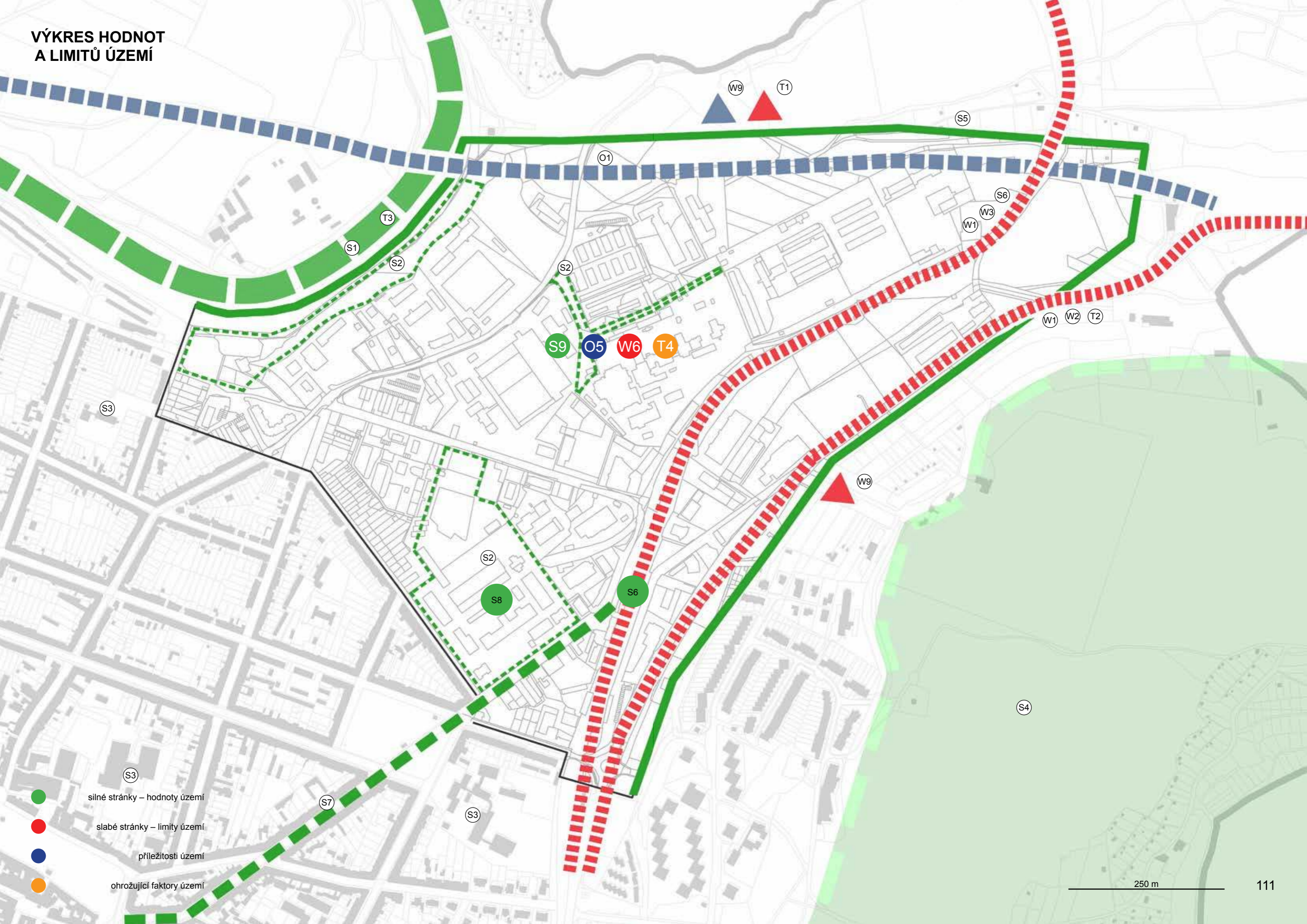
## **T4 – RŮST PRŮMYSLU**

Další růst průmyslových ploch v oblasti bez zavedení přiměřených opatření nebo regulace způsobu rozvoje průmyslu.

## **T5 – SOCIÁLNÍ NE-KONTROLA**

Možné zhoršení sociální kontroly v území, s přihlédnutím k jeho charakteru (průmyslové oblasti), po revitalizaci území. Vznik ne-bezpečného prostředí pro obyvatele.

# VÝKRES HODNOT A LIMITŮ ÚZEMÍ



- silné stránky – hodnoty území
- slabé stránky – limity území
- příležitosti území
- ohrožující faktory území

250 m



# A.05

## REFERENCE A MOTIVY

měřítko vymezeného území

## **VOLBA REFERENCÍ**

Pro zachování funkční ekonomiky města je třeba uvažovat průmyslové stavby jako trvalou součást městského prostředí. Z tohoto důvodu je volba referencí založena na následujících předpokladech;

1) Pro další rozvoj území je zejména třeba zásahů do okolí stávajících staveb a veřejných prostranství pro zlepšení kvality prostředí mimo i uvnitř průmyslových areálů.

2) Pro rozvoj lokality by měly mít nově navrhované výrobní objekty kvality, které nalézáme v obytném městském prostředí tj. důraz na kvalitní veřejný prostor, návaznost na již stojící objekty, základní kompoziční principy podobné pro každý areálový blok.

3) Snaha navrhovat nové průmyslové areály tak, aby zabezpečili základní vybavenost pro svoje zaměstnance i obyvatele např. navázáním stravovacích zařízení nebo kamenných obchodů s místním produktem přímo na výrobní areály. (např. Řeznictví v areálu masny)

# PRŮMYSLOVÁ ZÓNA – PŘÍBRAM

Bc. Glib Khmelnytskyi  
Ateliér Šindlerová – FA

## ANOTACE AUTORA

„Projekt vize průmyslové zóny Příbrami vznikl na základě globálního konceptu pro celé město. Hlavním cílem projektu bylo zajištění poměštní průmyslové zóny, zapouštění městských funkcí do její monofunkční struktury. Návrh podporuje globální koncept zejména prodloužením centrální rekreační zelené páteře tak, aby prošla naskrz celým městem z jihu na sever, stejně jak i naznačuje návaznost zelených koridorů na CHKO Brdy. Návrh předpokládá vznik nového lokálního centra, a jeho návaznost na centrum města. Cílem bylo spíše doplnit průmyslovou zónu o kvalitní veřejnou infrastrukturu, hlavně založením nových ulic, a doplněním řady staveb administrativního a komerčního charakteru podél nově vzniklých veřejných prostranství, a schovat průmyslové haly uvnitř bloku.”

*Průmyslová zóna – Příbram. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.fa.cvut.cz/cs/galerie/atelierove-prace/56673-prumyslova-zona-pribram>. [cit. 2024-06-27].*



# PARK ZOLLVERIN

Planergruppe Oberhausen, Německo

## ANOTACE AUTORA

„There are landscapes in the countryside or in the midst of cities which have been left behind and forgotten – a no-man’s-land where the life of animals and plants remains hidden and people are rare. The landscape of the former Zollverein colliery is situated away from the city, difficult to reach, and secured with walls and fences. Zollverein Park emerged over just a few years amidst collieries and coking plants. Admittedly, there were structural changes, but landscape designers with their teams of gardeners did not initially take part. Despite, or even because of this, everything is magnificent and at the same time strange. A multifaceted open space arose in the immediate surroundings of a unique industrial monument: a park with light forests, dark scrub, lakes, and wide-open spaces for sighting the tree-shaded paths.”

*Park Zollverin. Online. 2024. Dostupné z: <https://urbannext.net/zollverein-park/>. [cit. 2024-06-27].*



# DRÁŽNÍ SKLADIŠTĚ – ULTRECHT

Studionedots, Holandsko

## ANOTACE AUTORA

„Underneath the existing roof, we created one open space that will be home to new neighbourhood facilities and creative entrepreneurs,” it continued. „The space stimulates the senses yet invites your own interpretation of its use.”

„Bovenbouwwerkplaats sits at the centre of Wisselspoor, a new development by Studionedots that includes an eclectic series of townhouses and apartment blocks by Space Encounters, Mees Visser and Zecc Architecten.”

„Neighbourhood services, community groups and local entrepreneurs will all be invited to occupy the building to create a new, central hub for the area.”

*Utrecht, drážní skladiště. Online. 2023. Dostupné z: <https://www.dezeen.com/2023/02/19/studionedots-utrecht-railway-warehouse-bovenbouwwerkplaats/>. [cit. 2024-06-27].*



# SKLADIŠTĚ V PORTUGALSKU

João Mendes Ribeiro, Portugalsko

## ANOTACE AUTORA

„The selected materials play a major role in the characterisation of the two volumes,” said the architect. „A horizontal line runs across the two buildings, creating a clear distinction between two key materials: concrete and grey coated corrugated steel panels.”

„Portuguese architect João Mendes Ribeiro designed this corrugated steel and concrete warehouse for a components manufacturer, but prior to moving in its art collector-owner filled the space with work by Andy Warhol, John Baldessari and Antony Gormley (+ slideshow).”

*Skladiště v Coimbre. Online. 2015. Dostupné z: <https://www.dezeen.com/2015/10/02/joao-mendes-ribeiro-portugal-warehouse-andy-warhol-artwork-temporary-exhibition/>. [cit. 2024-06-27].*



## LANDSCHAFTSPARK DUISBURG-NORD

Peter Latz, Latz+Partner, Duisburg,  
Německo

### ANOTACE AUTORA

„The site of the park comprises a surface fragmented by motorways, roads, railway lines, walls and industrial facilities where it is impossible to recognise an original landscape. For this reason, the intervention sought basically to recover a landscape shaped by former manufacturing industries and to open it up to new uses. The planning of the park had to anticipate the full complexity of elements featured on the site of the old iron and steel works and to work with all of them in order to create a public space with the main character of a public space. First of all, the difficult conditions of the site, due to pollution caused by industrial activity, were taken into account, as was the need to integrate ecological capacities in terms of the vegetation and fauna growing spontaneously on the site of the old Thyssen plant.”

Duisburg - park. Online. 2000. Dostupné z: <https://www.publicspace.org/works/-/project/a008-landschafts-park-duisburg-nord>. [cit. 2024-06-27].



# PRAGOVKA

Jakub Cigler architekti, ČR

## ANOTACE AUTORA

„Průmyslové areály ve Vysočanech přímo reflektují společensko-ekonomické proměny uplynulého století. Původní vlajkové lodi československého průmyslu, areál Praga a Kolben-Daněk spoluvytvářely světově ceněnou kvalitu strojírenské výroby, následně byly v době okupace a poválečném znárodnění přeorientovány na polovojenskou výrobu a porevoluční doba dokončila jejich úpadek. Tato situace je velkou příležitostí ke skutečné změně a proměně. Skvělá dopravní dostupnost, blízká příroda a rozsáhlé brownfieldy dávají možnost novým stavebním příležitostem a rozvoji celé městské čtvrti v rozsahu, který je v rámci Prahy unikátní.“

*Pragovka. Online. 2017. Dostupné z: <https://jakubcigler.archi/pragovka-vysocany>. [cit. 2024-06-27].*





# PARK AM GLEISDREIECK – FLASCHENHAL

Atelier LOIDL, Německo - Berlín

## ANOTACE AUTORA

„Measuring two hectares, the Flaschenhals accomplishes the Park am Gleisdreieck as third part of the design. It extends from Kreuzberg and Schöneberg till the borders of Tempelhof. The original vegetation of the Flaschenhals was widely left untouched, only some paths were added. The atmosphere of the areal is strongly characterized by the railway relicts left in their place and the wild-growing vegetation. Left over railway tracks were partly filled with bark mulch.”

*Park am Gleisdreieck - Flaschenhal. Online. 2024. <https://landezine.com/park-am-gleisdreieck-iii-flaschenhals-by-atelier-loidl/>. [cit. 2024-06-27].*



# ULLS HUS

White Arkitekter, Švédsko

## ANOTACE AUTORA

„The large outdoor courtyard is a collective space for contemplation, spontaneous meetings, everyday life and festive occasions; all important aspects of an inspiring university environment. The courtyard floor is of glistening gravel with paths of large granite slabs running through it. Granite surface water channels line the gravel surface and feed rainwater into the ground. Water trickling from the fountain, a bronze plate resting on a stone base, contributes to the tranquility. Use of a single species of tree, Chinese sequoia, planted in random patterns and in varying sizes, adds to the distinct but calm character. On the eastern corner where Ultuna torg and Almas allé meet, an area for both pause and passage is created. A grand, sun-facing staircase connects it with other sections of the campus.”

Ulls Hus. Online. 2024. <https://landezine.com/ulls-hus-by-white-arkitekter/>. [cit. 2024-06-27].



# DRÁŽNÍ PROMENÁDA PRAHA 10

Tomáš Cach; TERRA FLORIDA,  
Praha 10

## ANOTACE AUTORA

„Drážní promenáda a liniový park jsou výjimečným prostorem v místě bývalé železniční trati mezi Vršov-icemi a Zahradním Městem. Je ojedinělá především zachováním tvarosloví původní železnice, která ve struktuře čtvrti tvoří jednu z nejstarších stop v území.“

Drážní promenáda Praha 10. Online. 2024. <https://www.stavbaroku.cz/printDetail.do?Dispatch=ShowDetail&siid=2565&coid=126>. [cit. 2024-06-27].



# OBYTNÝ SOUBOR V ODOLENĚ VODĚ

Grulich Architekti

## ANOTACE AUTORA

„Obytný soubor zahrnuje pět bytových domů a jeden multifunkční objekt (revitalizovaný statek) v samém centru Odoleny Vody. Jedná se o komplexní areál s dopravním obslužením, podzemními garážemi a veřejným prostranstvím. Areálem prostupuje velkoryse pojatá zeleň, která navazuje na lesopark Malý háj. Objekty jsou navrženy jako nízkopodlažní pro zachování drobného měřítka a kreativně pospojované v jeden plynoucí celek pomocí přístřešků, opěrných stěn a konfigurace terénu. Vzniká tak rezidence s výrazným charakterem a jednotnou nosnou myšlenkou. A co je důležité - rezidence se před okolím neuzavírá a nesnaží se vůči němu vymezit, ale naopak propojuje cestní síť a vytváří nová místa setkávání pro všechny v okolí.“

*obytný soubor v Odoleně Vodě. Online. 2024. [https://www.grulich-architekti.cz/projekty/94\\_obytny-soubor-odolena-voda](https://www.grulich-architekti.cz/projekty/94_obytny-soubor-odolena-voda) [cit. 2024-06-27].*



**COHEN COMMUNITY  
FOOD RESCUE  
CENTER**

*Ennead Architects, Brooklyn*

**ANOTACE AUTORA**

„The headquarters brings together workplace, hospitality, and warehousing in an 150,000 square-foot, 1890s building in Sunset Park, Brooklyn. Targeting LEED Gold certification—an impressive feat for an adaptive reuse project—the Center embodies the spirit of City Harvest’s mission while equipping it to meet the needs of a city that is more food insecure than ever before.”

*Cohen food rescue center - konverze. Online. 2024.  
<https://metropolismag.com/projects/food-rescue-city-harvest-hq/> [cit. 2024-06-27].*



# MALHA

Tadu Arquitetura, Brasília

## ANOTACE AUTORA

„MALHA byla vytvořena jako inovativní platforma pro svět módy. Způsob, jakým tvůrci, podnikatelé, producenti, poskytovatelé a spotřebitelé, kteří se zavázali budovat nový způsob fungování ve světě módy, mohou mezi sebou navázat spojení. Více spolupracující, místní a nezávislí, zapojení do debaty o udržitelnosti, nových formách spotřeby a ekologických otázkách. Fyzický prostor je proto musí odrážet. Program se skládal z malých dílen pro rezidenty, fotografického ateliéru, šicího studia, showroomu, restaurace přírodního jídla, společné kuchyně, administrativního prostoru, ale i víceúčelové místnosti, pracovního prostoru a posluchárny.”

*Malha - trh a kanceláře - konverze. Online. 2024.  
<https://www.archdaily.cl/cl/878038/malha-tavares-duayer-arquitetura> [cit. 2024-06-27].*



# NINKASI FACTORIES

LFA, Looking for Architecture, Francie

## ANOTACE AUTORA

„The project is located at the western entrance to the town of Tarare. This redevelopment of industrial and logistics sites within the urban fabric has enabled us to enhance the value of this traditionally marginal sub-urban area, offering factory employees a site that is fully accessible to soft mobility and integrated into the urban fabric. Our mission was to work with the project owner to support the emergence of a new productive city.”

*Ninkasi Factories. Online. 2024.*

[https://www.archdaily.com/1007495/ninkasi-factories-lfa-looking-for-architecture?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.com/1007495/ninkasi-factories-lfa-looking-for-architecture?ad_source=search&ad_medium=projects_tab) [cit. 2024-06-27].



# CHENGDU CHIP-SCREEN MEDICINE INDUSTRY PRODUCTION BASE

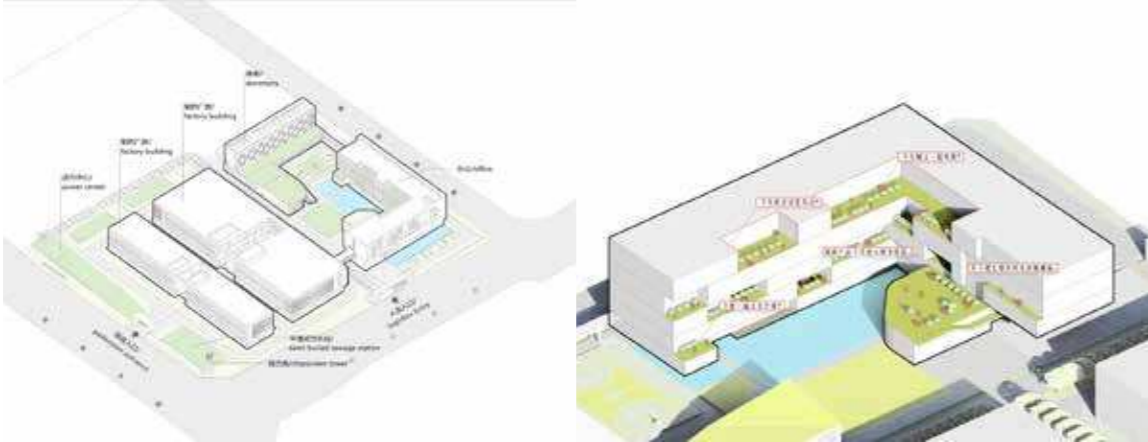
Yuanism Architects + CPIDI, China

## ANOTACE AUTORA

„The project is located in the West of Chengdu High-tech Zone, Sichuan, with a total area of 40,000 square meters. The first production base is divided into two major functions: original medicine production and office&life supporting. The design takes production safety, humanism and green ecology as planning concept, breaks the traditional single-functional layout mode of factory buildings in spatial planning, follows the principle of project regional characteristics and enterprise uniqueness, and builds a modern and new life in production demonstration base of original medicines. It's important to create an efficient and rational working environment together with a comfortable and vigorous office-living environment through rational planning and layout, at the same time highlighting the characteristics of innovative medicine enterprises are the key issues of the design under the conditions of meeting the normal use of different functions such as production, office and related life support.”

Chengdu center. Online. 2024.

<https://www.archdaily.com/923323/chengdu-chipscreen-medicine-industry-production-base-i-yuanism-architects-plus-cpidi> [cit. 2024-06-27].





# A.06

POUŽITÉ ZDROJE  
ANALYTICKÉ ČÁSTI

## OBRÁZKOVÉ PŘÍLOHY

### strana 117

[https://www.pisecaci.cz/wp-content/uploads/2014/03/Archiv\\_Sladovna\\_Pisek\\_30leta.jpg](https://www.pisecaci.cz/wp-content/uploads/2014/03/Archiv_Sladovna_Pisek_30leta.jpg)  
<https://www.sumava.cz/res/images/attractions/originals/4392.jpg>  
[https://www.propamatky.info/images/original/cl\\_1540814014.jpg](https://www.propamatky.info/images/original/cl_1540814014.jpg)

### strana 119

[https://urbannext.net/wp-content/uploads/2019/09/planergruppe-oberhausen\\_zollverein-park\\_01.jpg](https://urbannext.net/wp-content/uploads/2019/09/planergruppe-oberhausen_zollverein-park_01.jpg)  
[https://urbannext.net/wp-content/uploads/2019/09/planergruppe-oberhausen\\_zollverein-park\\_03.jpg](https://urbannext.net/wp-content/uploads/2019/09/planergruppe-oberhausen_zollverein-park_03.jpg)  
[https://urbannext.net/wp-content/uploads/2019/09/planergruppe-oberhausen\\_zollverein-park\\_06.jpg](https://urbannext.net/wp-content/uploads/2019/09/planergruppe-oberhausen_zollverein-park_06.jpg)

### strana 121

[https://static.dezeen.com/uploads/2023/02/bovenbouwwerkplaats-studioninedots-utrecht-warehouse-renovation-architecture-public-co-working-offices\\_dezeen\\_2364\\_hero.jpg](https://static.dezeen.com/uploads/2023/02/bovenbouwwerkplaats-studioninedots-utrecht-warehouse-renovation-architecture-public-co-working-offices_dezeen_2364_hero.jpg)  
[https://static.dezeen.com/uploads/2023/02/bovenbouwwerkplaats-studioninedots-utrecht-warehouse-renovation-architecture-public-co-working-offices\\_dezeen\\_2364\\_col\\_16.jpg](https://static.dezeen.com/uploads/2023/02/bovenbouwwerkplaats-studioninedots-utrecht-warehouse-renovation-architecture-public-co-working-offices_dezeen_2364_col_16.jpg)  
[https://static.dezeen.com/uploads/2023/02/bovenbouwwerkplaats-studioninedots-utrecht-warehouse-renovation-architecture-public-co-working-offices\\_dezeen\\_2364\\_col\\_2.jpg](https://static.dezeen.com/uploads/2023/02/bovenbouwwerkplaats-studioninedots-utrecht-warehouse-renovation-architecture-public-co-working-offices_dezeen_2364_col_2.jpg)

### strana 123

[https://static.dezeen.com/uploads/2015/10/Ademia-office-and-warehouse-building-by-Joao-Mendes-Ribeiro\\_dezeen\\_784\\_12.jpg](https://static.dezeen.com/uploads/2015/10/Ademia-office-and-warehouse-building-by-Joao-Mendes-Ribeiro_dezeen_784_12.jpg)  
[https://static.dezeen.com/uploads/2015/10/Ademia-office-and-warehouse-building-Joao-Mendes-Ribeiro\\_Nelson-Garrido\\_dezeen\\_784\\_1.jpg](https://static.dezeen.com/uploads/2015/10/Ademia-office-and-warehouse-building-Joao-Mendes-Ribeiro_Nelson-Garrido_dezeen_784_1.jpg)  
[https://static.dezeen.com/uploads/2015/10/Ademia-office-and-warehouse-building-Joao-Mendes-Ribeiro\\_Nelson-Garrido\\_dezeen\\_784\\_10.jpg](https://static.dezeen.com/uploads/2015/10/Ademia-office-and-warehouse-building-Joao-Mendes-Ribeiro_Nelson-Garrido_dezeen_784_10.jpg)

### strana 125

<https://www.publicspace.org/documents/220568/420810/24351A008-02B.jpg/e5812118-b811-98da-8a47-c5311bdbe7e5?version=1.0&t=1525251175797>  
<https://www.publicspace.org/documents/220568/420811/53412A008-07B.jpg/bafb7fb2-2bdd-5e19-b8c0-0a6e7afd7b98?version=1.0&t=1525251176090>  
<https://www.publicspace.org/documents/220568/420811/35421A008-10B.jpg/fc1bc28e-dbd3-e60d-2bd2-a3d6442ce0c9?version=1.0&t=1525251176275>

### strana 127

<https://pragovka.com/upload/space/image/1663246501uqapx-1636030667-c98a3be5f9f1f27172c9e78e127584fd.jpg>  
<https://pragovka.com/upload/redactor/1636029904-550bb6122959af3c7a1c65e22633f509.jpg>  
[https://jakubcigler.archi/sites/default/files/styles/jc\\_middle/public/388apv\\_160607\\_prezentace\\_najemnikum\\_a\\_dalsim\\_00-18.jpg?i-tok=XOTsNEqZ](https://jakubcigler.archi/sites/default/files/styles/jc_middle/public/388apv_160607_prezentace_najemnikum_a_dalsim_00-18.jpg?i-tok=XOTsNEqZ)

### strana 129

[https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/03/Park\\_am\\_Gleisdreieck-Flaschenhals-Atelier\\_LOIDL-01-300x300.jpg](https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/03/Park_am_Gleisdreieck-Flaschenhals-Atelier_LOIDL-01-300x300.jpg)  
[https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/03/Park\\_am\\_Gleisdreieck-Flaschenhals-Atelier\\_LOIDL-04-300x300.jpg](https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/03/Park_am_Gleisdreieck-Flaschenhals-Atelier_LOIDL-04-300x300.jpg)  
[https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/03/Park\\_am\\_Gleisdreieck-Flaschenhals-Atelier\\_LOIDL-02-300x300.jpg](https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/03/Park_am_Gleisdreieck-Flaschenhals-Atelier_LOIDL-02-300x300.jpg)  
[https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/03/Park\\_am\\_Gleisdreieck-Flaschenhals-Atelier\\_LOIDL-05-300x300.jpg](https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/03/Park_am_Gleisdreieck-Flaschenhals-Atelier_LOIDL-05-300x300.jpg)

### strana 131

[https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/11/1\\_Ulls-hus-Ake-Eson3-300x300.jpg](https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/11/1_Ulls-hus-Ake-Eson3-300x300.jpg)  
[https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/11/5\\_Ulls-hus\\_Ake-Eson\\_2-300x300.jpg](https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/11/5_Ulls-hus_Ake-Eson_2-300x300.jpg)  
[https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/11/11\\_Ulls-hus-site-plan-300x300.jpg](https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/11/11_Ulls-hus-site-plan-300x300.jpg)  
[https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/11/4\\_Ulls-hus\\_Ake-Eson1-300x300.jpg](https://landezine.com/wp-content/uploads/2015/11/4_Ulls-hus_Ake-Eson1-300x300.jpg)

### strana 133

[https://www.stavbaroku.cz/db\\_image/site\\_small/20169.jpg](https://www.stavbaroku.cz/db_image/site_small/20169.jpg)  
[https://www.stavbaroku.cz/db\\_image/site\\_small/20165.jpg](https://www.stavbaroku.cz/db_image/site_small/20165.jpg)  
[https://www.stavbaroku.cz/db\\_image/site\\_small/20164.jpg](https://www.stavbaroku.cz/db_image/site_small/20164.jpg)

### strana 135

<https://www.grulich-architekti.cz/www/uploads/general/65fbd53004d27e4.77998447.jpg>  
<https://www.grulich-architekti.cz/www/uploads/general/125fbd51852add37.42363950.jpg>  
<https://www.grulich-architekti.cz/www/uploads/general/95fbd53e78dd828.56166677.jpg>

### strana 137

[https://metropolismag.com/wp-content/uploads/2023/01/Dry-Goods-Warehouse\\_2-Image-Credi-Albert-Vecerka\\_Esto-courtesy-of-Ennead-Architects-1024x683.jpg](https://metropolismag.com/wp-content/uploads/2023/01/Dry-Goods-Warehouse_2-Image-Credi-Albert-Vecerka_Esto-courtesy-of-Ennead-Architects-1024x683.jpg)  
[https://metropolismag.com/wp-content/uploads/2023/01/Second-Floor-Offices\\_1-Image-Credit-Albert-Vecerka\\_Esto-courtesy-of-Ennead-Architects-1-1024x683.jpg](https://metropolismag.com/wp-content/uploads/2023/01/Second-Floor-Offices_1-Image-Credit-Albert-Vecerka_Esto-courtesy-of-Ennead-Architects-1-1024x683.jpg)  
[https://enneadweb.s3.amazonaws.com/news-images/\\_1200x630\\_crop\\_center-center\\_82\\_none/DSC\\_7253.jpg?mtime=1700670435](https://enneadweb.s3.amazonaws.com/news-images/_1200x630_crop_center-center_82_none/DSC_7253.jpg?mtime=1700670435)

### strana 139

[https://images.adsttc.com/media/images/5986/b094/b22e/3864/3200/0091/slideshow/feature\\_image.jpg?1501999242](https://images.adsttc.com/media/images/5986/b094/b22e/3864/3200/0091/slideshow/feature_image.jpg?1501999242)  
[https://images.adsttc.com/media/images/5986/b15c/b22e/3864/3200/0098/slideshow/MALHA\\_IlanaBessler-389.jpg?1501999445](https://images.adsttc.com/media/images/5986/b15c/b22e/3864/3200/0098/slideshow/MALHA_IlanaBessler-389.jpg?1501999445)  
[https://images.adsttc.com/media/images/5986/b0e0/b22e/3864/3200/0095/slideshow/MALHA\\_IlanaBessler-217.jpg?1501999321](https://images.adsttc.com/media/images/5986/b0e0/b22e/3864/3200/0095/slideshow/MALHA_IlanaBessler-217.jpg?1501999321)

### strana 141

<https://www.archdaily.com/1007495/ninkasi-factories-lfa-looking-for-architecture/65148ba37316322d15a00aab-ninkasi-factories-lfa-looking-for-architecture-photo>  
[https://images.adsttc.com/media/images/6514/8aae/0a1f/c543/0bf2/a455/slideshow/ninkasi-factories-lfa-looking-for-architecture\\_19.jpg?1695845092](https://images.adsttc.com/media/images/6514/8aae/0a1f/c543/0bf2/a455/slideshow/ninkasi-factories-lfa-looking-for-architecture_19.jpg?1695845092)  
[https://images.adsttc.com/media/images/6514/8bbe/7316/322d/15a0/0aac/slideshow/ninkasi-factories-lfa-looking-for-architecture\\_4.jpg?1695845558](https://images.adsttc.com/media/images/6514/8bbe/7316/322d/15a0/0aac/slideshow/ninkasi-factories-lfa-looking-for-architecture_4.jpg?1695845558)  
[https://images.adsttc.com/media/images/6514/8bd5/0a1f/c547/fd25/ffe2/slideshow/ninkasi-factories-lfa-looking-for-architecture\\_2.jpg?1695845585](https://images.adsttc.com/media/images/6514/8bd5/0a1f/c547/fd25/ffe2/slideshow/ninkasi-factories-lfa-looking-for-architecture_2.jpg?1695845585)

### strana 143

<https://www.archdaily.com/923323/chengdu-chipscreen-medicine-industry-production-base-i-yuanism-architects-plus-cpidi/5d5c0551284dd1662000024b-chengdu-chipscreen-medicine-industry-production-base-i-yuanism-architects-plus-cpidi-photo>  
<https://images.adsttc.com/media/images/5d5c/10b4/284d/d166/2000/02a2/slideshow/%E5%8A%9F%E8%83%BD%E5%88%86%E5%8C%BA%C2%A9%E5%85%83%E6%9C%AC%E4%BD%93%E5%B7%A5%E4%BD%9C%E5%AE%A4.jpg?1566314638>  
<https://www.archdaily.com/923323/chengdu-chipscreen-medicine-industry-production-base-i-yuanism-architects-plus-cpidi/5d5c05a0284dd1cd83000126-chengdu-chipscreen-medicine-industry-production-base-i-yuanism-architects-plus-cpidi-analysis-of-water-garden-and-green-public-space>  
<https://images.adsttc.com/media/images/5d5c/0339/284d/d1cd/8300/011c/slideshow/%E5%8A%9E%E5%85%AC%E5%8C%BA%E4%B8%BB%E5%85%A5%E5%8F%A3%C2%A9%E5%90%B4%E6%B8%85%E5%B1%B1.jpg?1566311215>

## ZDROJE REFERENCÍ

### strana 117 – Průmyslová zóna – Příbram

<https://www.fa.cvut.cz/cs/galerie/atelierove-prace/56673-prumyslova-zona-pribram>

### strana 119 – park Zollverin

<https://urbannext.net/zollverein-park/>

### strana 121 – drážní skladiště – Ultrecht

<https://www.dezeen.com/2023/02/19/studioninedots-utrecht-railway-warehouse-bovenbouwwerkplaats/>

### strana 123 – João Mendes Ribeiro – skladiště v Coimbře, Portugalsku

<https://www.dezeen.com/2015/10/02/joao-mendes-ribeiro-portugal-warehouse-andy-warhol-artwork-temporary-exhibition/>

### strana 125 – Landschaftspark Duisburg-Nord

<https://www.publicspace.org/works/-/project/a008-landschaftspark-duisburg-nord>

### strana 127 – Pragovka, Praha

<https://pragovka.com/projekty/Pragovka%20Art%20District%20Masterplan-72>

### strana 129 – Park am Gleisdreieck – Flaschenhal

<https://landezine.com/park-am-gleisdreieck-iii-flaschenhals-by-atelier-loid/>

### strana 131 – Ulls Hus

<https://landezine.com/ulls-hus-by-white-arkitekter/>

### strana 133 – Drážní promenáda Praha10

<https://www.stavbaroku.cz/printDetail.do?Dispatch=ShowDetail&siid=2565&coid=126>

### strana 135 – Obytný souborv Odoleně vodě

[https://www.grulich-architekti.cz/projekty/94\\_obytny-soubor-odolena-voda](https://www.grulich-architekti.cz/projekty/94_obytny-soubor-odolena-voda)

### strana 137 - Cohen community food rescue center

<https://metropolismag.com/projects/food-rescue-city-harvest-hq/>

### strana 139 - Malha

<https://www.archdaily.cl/cl/878038/malha-tavares-duayer-arquitetura>

### strana 141 - Nincasi factories

[https://www.archdaily.com/1007495/ninkasi-factories-lfa-looking-for-architecture?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.com/1007495/ninkasi-factories-lfa-looking-for-architecture?ad_source=search&ad_medium=projects_tab)

### strana 143 - Chengdu chipscreen center

<https://www.archdaily.com/923323/chengdu-chipscreen-medicine-industry-production-base-i-yuanism-architects-plus-cpdi>

## OSTATNÍ ZDROJE

### územní plán města Písek

<https://www.mesto-pisek.cz/uzemni-plan-pisek/ds-1302>

### koncepte bydlení města Písek

[https://mesto-pisek.cz/assets/File.ashx?id\\_org=12075&id\\_dokumenty=35724](https://mesto-pisek.cz/assets/File.ashx?id_org=12075&id_dokumenty=35724)

### regulační plány města Písek

<https://www.mesto-pisek.cz/regulacni-plany/ds-1556/p1=30876>

## MAPOVÉ ZDROJE

<https://ags.cuzk.cz/geoprohlizec/>

<https://www.zuova.cz/Home/Novinka?id=291>

<https://mpisek.maps.arcgis.com/home/gallery.html?sortField=relevance&sortOrder=desc>

<http://www.ikatastr.cz/>

<https://maps.arcanum.com/cs/map/>

<https://heis.vuv.cz/>

# PÍSEK

**KONCEPCE URBANISTICKÉHO  
ROZVOJE - PÍSEK SEVER**

**NÁVRHOVÁ ČÁST - B**

**Karel Kajnar**  
Ateliér Kohout-Tichý  
AR 2024

**vedoucí práce:**  
prof. Ing. arch. Michal Kohout  
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.



## ÚVOD

Při návrhu nové podoby území bylo postupováno tak, aby bylo navázáno na současné kvality prostředí. Současně bylo nutné respektovat charakter přiléhajícího stabilizovaného města a krajiny a navázat na něj v následném návrhu.

Řešení zahrnuje situaci již obydleného prostředí, které přiléhá ke klastru výrobních areálů. Toto sousedství vytváří rozhraní, které je nutné pojmout tak, aby bylo zkvalitněno prostředí jak pro obyvatele, tak pro účastníky výrobního procesu. Je tedy nutné zejména vytvořit symbiotickou vazbu mezi těmito dvěma odlišnými světy, která umožní přirozený rozvoj jak městské části, tak výrobní části, bez jejich vzájemného konfliktu.

# B.00

OBSAH

## B.01 – Vize města a cíle návrhu

Strategická vize města	159
Cíle návrhu	161
Strategické alternativy	163

## B.02 – Koncept

	169
Schémata konceptu	173
Limity území	175
Abstrakt konceptu	

## B.03 – Návrh\_Hlavní výkresy

Hlavní výkres	179
Vymezení lokalit	181
Vymezení bloků	183
Odstraněné objekty	185
Výkres funkcí	187
Krajina	189
Veřejná prostranství	191
Doprava	193
Uliční profily	195
Vybavenost	197
Podlažnost	199

## B.04 – Návrh\_Typologie

Typologie	203
-----------	-----

## B.05 – Detaily lokalit

Samoty	217
Tabačka	225
Nádraží	233
Ostrov	241
Nad řekou	249
Sady	257

## B.06 – Závěr

265

## B.07 – Zdroje

271

# B.01

VIZE MĚSTA A CÍLE  
NÁVRHU

## STRATEGICKÁ VIZE MĚSTA 2015–2030

Písek je otevřené a přívětivé město vzdělaných lidí, které spojuje tradiční hodnoty a stabilitu se vsťícností k moderním technologiím a jejich širokému využívání, s dostupnou přírodou v blízkém okolí. Je přátelské k firmám, které v něm působí a přitahuje na znalostech založené podnikatelské aktivity. Písek nabízí všem generacím rozmanitou kulturu, příležitosti pro aktivní život a moderní, přizpůsobivé veřejné služby.

*\*citace z dokumentu Strategická vize města Písku – 2015*

## STRATEGICKÁ VIZE MĚSTA 2001–2020

Písek je příjemné město univerzitního typu, centrum moderního sofistikovaného průmyslu a aktivního odpočinku a svým prostředím přitažlivé místo pro obyvatele i návštěvníky.

Globální cíle vyplývající z tohoto odkumentu:

### **A) Rozvoj podnikání**

Písek bude sídlem stabilizovaných a známých investorů z různých oborů s vyšší přidanou hodnotou a s navazujícím dynamickým sektorem kvalitních komerčních služeb a malého a středního podnikání.

### **B) Lidské zdroje**

Písek bude městem, které posiluje svoji pozici jako univerzitní centrum vzdělanosti v technických i humanitních oborech s kvalitní nabídkou uplatnění pro kvalifikovanou pracovní sílu, zejména mladé lidi a střední stav.

### **C) Atraktivita města pro obyvatele a návštěvníky**

Písek bude využívat přírodního a kulturně–historického potenciálu ke zvýšení přitažlivosti města a vytváření pestré nabídky kulturního, společenského, sportovního a rekreačního vyžití pro své obyvatele a návštěvníky, prostřednictvím rozvoje kvalitní infrastruktury a služeb.

*\*citace z dokumentu Vize města Písku a SWOT - 2001*



# CÍLE NÁVRHU

## CÍL 1 RACIONALIZOVAT LOKALITU

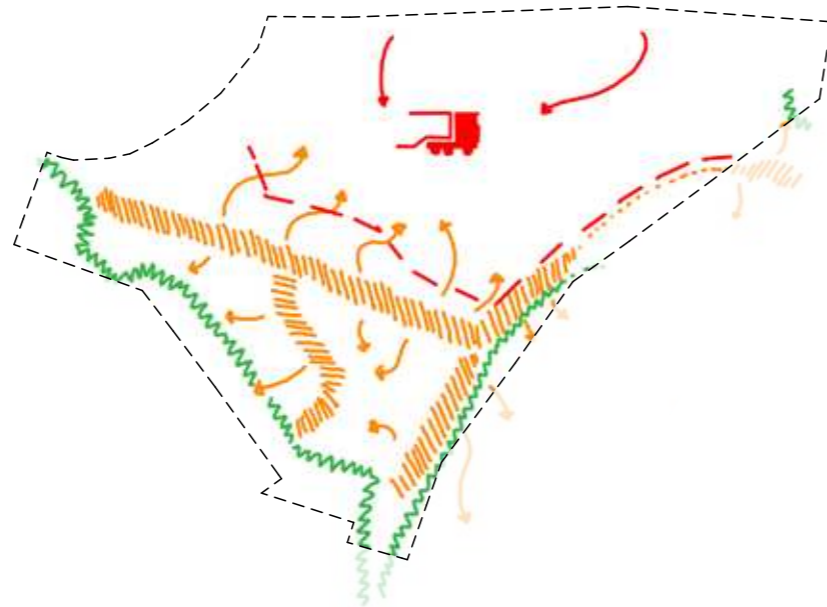
Pro další rozvoj území je nezbytné ho racionalizovat a zčítelnit. Je nutné hierarchizovat současnou síť veřejných prostor a současně doplnit území novou sítí veřejných prostor, která bude reagovat na návaznosti území jakou jsou: návaznost na jádro města, na nábřeží řeky Otavy, na volnou krajinu a na Písecké lesy – současně bude ale také reagovat na potřeby výrobního charakteru a bude podporovat další ekonomický rozvoj lokality v souladu se strategickou vizí města. Dále je nutné přizpůsobit lokalitu obyvatelům a vytvořit tak území, které je zároveň přívětivé k rozvoji výroby a produkce, ale také bude přívětivé k běžnému obyvateli města. To zahrnuje i doplnění kapacit pro bydlení a kapacit občanské a komerční vybavenosti.



## CÍL 2 SYMBIÓZA MĚSTA A PRŮMYSLU

Cílem je vytvořit takové prostředí, aby spolu mohla výrobní část, na kterou může být pohlíženo jako na nechtěnou a neupravenou, a obytná část města spolupracovat, to také znamená dokázat, že bude výrobní část brána jako součást města, nikoliv oddělená průmyslová zóna. Je nutné na ni pohlížet jako na ekonomický generátor, který je potřebný pro správné fungování pracovního a produktového trhu a tudíž je nutné ho přijmout jako nedílnou součást městské struktury.

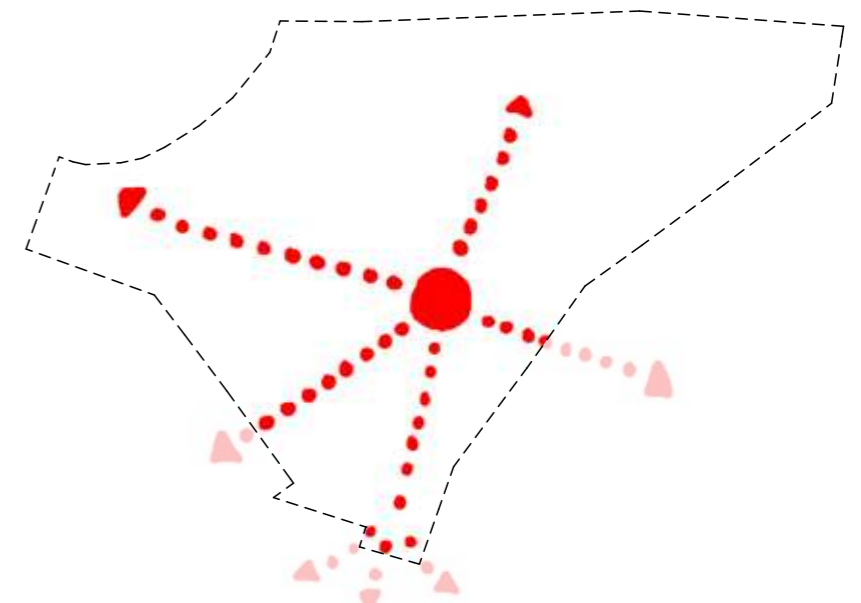
K tomuto procesu je nutné přistupovat ze sociální strany, ale také navrhnout koncepční prostorové řešení a nabídnout tak obyvatelům novou kvalitu prostředí, které již nebude definováno pouze výrobní funkcí areálů.



## CÍL 3 NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ KVALITY

Území je situováno v návaznosti na již zavedené prvky, které definují charakter a témata v celoměstském měřítku. Tyto prvky, jako je historické centrum města, krajinné kvality (Otava a Písecké lesy), ale i samotné propojky mezi nimi (cyklostezky, hlavní městské osy, turistické stezky), je nutné využít a pracovat s nimi při dalším řešení vymezené lokality. Napojení lokality na zmíněné prvky umožní čitelné začlenění a definování pevné identity místa ve městě a pomůže vybudovat charakter, se kterým se bude moci běžný obyvatel ztotožnit.

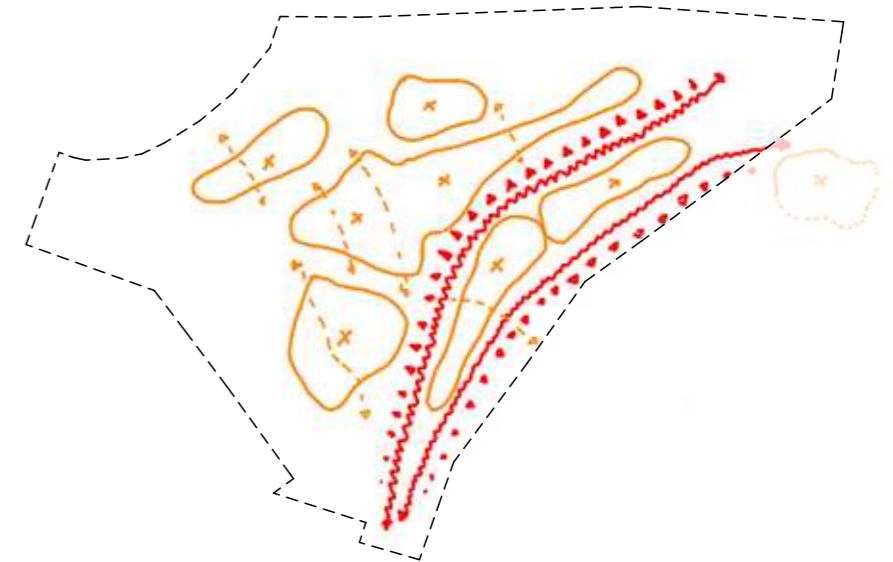
Propojením lokality se zbytkem města nadřazenými principy dále jasně zakotví území i v prostoru.



## CÍL 4 MITIGACE NEGATIVNÍCH VLIVŮ

Pro zlepšení kvality prostředí v území je nutné najít řešení negativních vlivů. Tyto vlivy jsou většinou interní, nepřicházejí tedy z vně území, a je možné je, nebo jejich část tedy přímo ovlivnit koncepčním návrhem v lokálním měřítku.

Mezi původce negativních vlivů patří fyzické bariéry v území (železnice, silnice I29, výrobní areály), které přímo ovlivňují průchodnost územím. Sekundárně jsou v návaznosti na tyto fyzická negativa přítomné i jevy jako je odloučenost lokality, nízká sociální kontrola nebo subjektivní neatraktivita lokality.



# C1

*racionalizovat lokalitu*

## S1 – NOVÁ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

V návaznosti na veřejná prostranství a uliční síť okolního území, zejména již stabilizované blokové zástavby na jihu, je nutné doplnit a navrhnout nová veřejná prostranství. Tyto VP by měly reagovat na nutnost zlepšit kvalitu prostředí z pohledu běžného obyvatele, tj. veřejná prostranství reagující na potřeby funkce bydlení. Je také ale nutné, aby nově budovaná VP umožnila i zlepšení kvality zaměstnanců průmyslových areálů a zlepšila samotnou dostupnost územím v návaznosti na průmyslové areály.

## S2 – HIERARCHIZACE VP

Pro čitelnost navrhovaného území je nutné určit hodnoty důležitosti pro stávající i nově budovaná veřejná prostranství. Hierarchizace VP by měla být dále navázána na důležité okolnosti městského měřítka jako jsou: návaznost na hlavní urbánní osy, návaznost na krajinné prvky jako je Otava a Písecké lesy a návaznost na stávající síť MHD a dopravní infrastrukturu (vlak, silniční doprava).

## S3 – TEMATIZACE VP

Pokud to bude možné, veřejná prostranství budou mimo jiné charakterizována funkcí, na kterou navazují, tj. veřejná prostranství, která přímo navazují na výrobní areály mohou mít jiný charakter ale i téma, než VP, které přiléhají funkčně k bydlení – konkrétně se může jednat například o zbudování tržního náměstí, jehož komerční vybavenost bude přímo spojena s produkcí výrobního areálu.

## S4 – SYSTEMATIZACE PARKŮ

Parková a rekreační veřejná prostranství budou navržena koncepčně tak, aby zvyšovala kvalitu prostředí lokalit vymezeného území, tj. rekreační složka by měla být přítomna v každé lokalitě (viz vymezení lokalit dále), a to nejen v části určené pro bydlení, ale i v části území určené pro výrobní areály.

## S5 – VYMEZENÍ KRAJINY

Území bude jasně vymezeno vůči krajině použitím liniiových parků, které budou přirozeně navazovat na stávající přírodní prvky krajiny jako jsou svahy nábřeží Otavy, svah Píseckých lesů a další v současnosti již definované krajinné skutečnosti.

# C2

*symbióza města a průmyslu*

## S1 – PROSTUPNOST

V návaznosti na nový systém veřejných prostranství bude v odůvodněném případě výrobní areál doplněn o prostupy, které zmírní bariérovost území.

## S2 – POMĚŠTĚNÍ VÝROBNÍCH AREÁLŮ

Nově navrhované, a pokud to bude možné i stávající areály budou budovány nebo upraveny tak, aby plnily principy jako jsou: hierarchizace budov v rámci areálu, doplnění zeleně v rámci areálu, orientace reprezentativní složky (kanceláře nebo reprezentativní fasáda – viz reference Ninkasi factories) do přiléhajícího veřejného prostranství, uvolnění části výrobní plochy pro funkce využitelné veřejností (ubytovna, cowork, kanceláře, komerce, sportoviště, parková úprava).

## S3 – DOSTUPNOST

Hrana obytného města bude posunuta více na sever – dojde k doplnění funkce bydlení a související vybavenosti kolem ulice Za Pazdernou a dále individuálního bydlení nad svahem nábřeží. Toto navýšení kapacity bydlení umožní většímu počtu lidí bydlet blíže pracovnímu místu.

## S4 – IMPLEMENTACE – MALÉ VÝROBNÍ

Velkoplošné výrobní areály budou posunuty za jasně definovanou hranu v návaznosti na obchvat. Směrem na jih od této hrany mohou být umístovány pouze malé výrobní provozy typu autoservis, železářství, truhlářství. Velikost těchto výroben je omezena velikostí budto stávajících objektů, nebo parteru polyfunkčního domu, nově navrhovaného.

## S5 – ŘEŠENÍ NÁKLADNÍ DOPRAVY

Bude zajištěno a jasně definováno kam smí a kam nesmí nákladní doprava. Ta bude omezena pouze na severní část území v návaznosti na plánovaný obchvat.

## S6 – VYMEZENÍ VÝROBNÍCH PLOCH

Plocha výrobních areálů bude jasně definována krajinnými hranicemi nebo uměle vybudovanou hranou (obchvat). Průmysl bude na obytné město navázán skrze pás nových objektů se smíšenou funkcí komerce, kanceláří a bydlení. Tento pás bude sloužit jako plynulý přechod mezi průmyslem a obytným městem.

# C3

*napojení na stávající kvality*

## S1 – URČENÍ TĚŽIŠTĚ ÚZEMÍ

Dle hlavních os procházejících územím a v návaznosti na rozvoj komerční a veřejné vybavenosti bude navržen veřejný prostor, který bude mít sílu těžiště území. Tento prostor je navázán na osu jádro–nádraží a osu Otava–Písecké lesy.

## S2 – VYUŽITÍ TURISTICKÝCH STEZEK

Veřejné prostory, jejich dimenze a náplň bude navržena v návaznosti na stezky a cyklostezky, které se dotýkají řešeného území. Díky napojení území na tyto trasy bude území jasně začleněno do systému dostupnosti v celoměstském měřítku.

## S3 – VYBAVENOST

Na vybraných hlavních urbánních osách bude posílena komerční a občanská vybavenost. Tato vybavenost bude umisťována na průsečících os a dalších důležitých veřejných prostranstvích (nádraží, náměstí Za Pazdernou, Nádražní ulice). Stávající klustry vybavenosti mohou být doplněny a posíleny.

## S4 – DOMINANTNÍ OBJEKTY

Objekty, které jsou v území dominantní a mohou být využity dalším způsobem, budou revitalizovány a doplněny o další funkční využití (Tabačka, prodejna masny, teplárna, nádraží a související náměstí).

## S5 – KRAJINA

Důležitým předpokladem pro návrh je využití stávající situace krajinných prvků jako jsou současné parky (Smetanovy sady), nábřeží Otavy, statek Srnkovna a související přírodní plochy a extravilán na sever od řešeného území. Tyto krajinné útvary budou v největší možné míře zanechány a využity pro funkce rekreace. Mimo jiné budou také využity pro hospodaření se srážkovou vodou v území. Dále bude jejich morfologie použita jako podklad pro návrh nových propojení v území, propojení s extravilánem a krajinou a propojení s jádrem města (stezka kolem Otavy).

Na stávající krajinné prvky budou navázány i nově navrhované jako například liniiový park podél železnice, který se dále napojuje na stezku podél silnie I29, jižně od řešeného území.

# C4

*mitigace negativních vlivů*

## S1 – ŽELEZNICE A SILNICE I29

Podél železnice bude vybudován nový liniiový park/cesta, která využije již daný liniiový vstup železnice prostředím.

Nejbližší okolí silnice I29 bude jasně definováno a kultivováno úměrným způsobem (doplnění stromořadí nebo další krajinné úpravy).

Kolmo na těleso železnice a silnice I29 budou v důvodných místech umístěny prostupy v podobě lávky, přechodu s ostrůvkem, popřípadě nadchodu.

## S2 – OSAZENÍ ZELEŇ

V případě liniiových staveb železnice, silnice I29 a obchvatu bude usilováno o doplnění stromořadí a další zeleně průběžně s nimi pro omezení hluku a jasně definování hran těchto těles.

## S3 – URČENÍ TĚŽIŠTĚ AREÁLŮ

V případě některých klustrů areálů bude zřízen veřejný prostor k nim přiléhající. Tento VP bude mít za úkol definovat těžiště a zčitelnit orientaci mezi areály, dále zajistit zlepšení kvality prostředí areálů pro zaměstnance a ostatní uživatele, dále bude napomáhat k vsakování srážkové vody z nejbližšího okolí.

## S4 – VYBAVENOST AREÁLŮ

Pro přispění k větší úrovni sociální kontroly a k delšímu úseku dne, kdy může být okolí výrobního areálu využíváno, bude v určených místech nebo na VP výrobního areálu doplněna komerční nebo jiná vybavenost jako je např.: restaurace, hospoda, sportoviště, prodejna potravin.

## S5 – HRANA KRAJINY

Severní okraj průmyslové zóny bude osazen zelení tak, aby při pohledu z extravilánu směrem do města určoval vizuální horizont, který částečně skryje průmyslové objekty a vytvoří tak jasně definovanou hranu konce krajiny.

## S6 – PROSTUPNOST

V návaznosti na nový systém veřejných prostranství bude v odůvodněném případě výrobní areál doplněn o prostupy, které zmírní bariérovost území.

## SHRNUTÍ

Pro efektivní rozvoj daného území je nezbytné zaměřit se na jeho racionalizaci a zpřehlednění. Klíčovým krokem je hierarchizace stávající sítě veřejných prostor a doplnění nových prvků, které budou citlivě reagovat na návaznosti, jako je městské jádro, nábřeží řeky Otavy, okolní krajina a Písecké lesy. Současně je nutné zohlednit potřeby ekonomického rozvoje, což přispěje k vyváženému rozvoji této oblasti. Cílem je vytvořit prostředí, které bude vhodné nejen pro výrobní činnost, ale také pro kvalitní bydlení a rozvoj občanské vybavenosti. Je kladeno důraz na integraci výrobních zón do širší městské struktury, aby byly vnímány jako její součást, a nikoli jako izolované průmyslové oblasti.

Tento přístup musí zahrnovat jak sociální dimenzi, tak i kvalitní prostorové řešení, které obyvatelům nabídne novou úroveň životního prostředí. K tomu je nezbytné efektivně využít potenciál historického jádra, krajinných kvalit a městských propojek, což napomůže vytvoření silné identity místa. V rámci rozvoje je rovněž nutné systematicky řešit negativní vlivy, jako jsou fyzické bariéry (železnice, silnice, výrobní areály), které negativně ovlivňují průchodnost územím a mohou vést k jeho odloučenosti. Důraz bude kladen na minimalizaci těchto negativních jevů a zajištění kvalitní sociální kontroly, což přispěje k posílení atraktivity a propojení jednotlivých částí území.

# B.02

KONCEPT

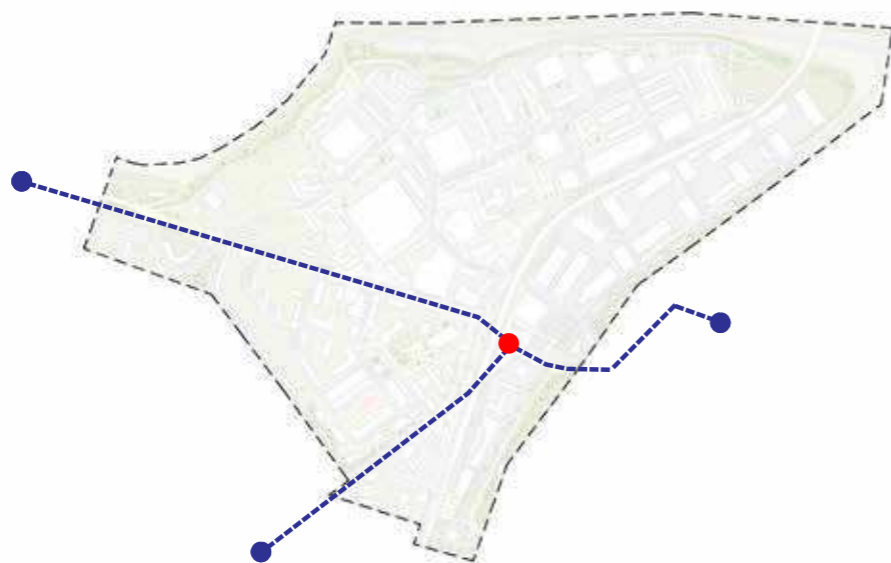
# SCHÉMATA KONCEPTU

měřítko 1:15 000

## HLAVNÍ URBÁNNÍ OSY

Jako hlavní nosné prvky území jsou navrženy dvě hlavní urbánní osy, u kterých bude dále posilována komerční a občanská vybavenost a na které se budou napojovat další navrhované systémy v území. Částečně jsou v území tyto osy již přítomné - jejich další úprava bude spočívat mimo jiné v dimenzování a napojení hlavních veřejných prostranství nebo v doplňování kapacit pro bydlení a kancelářů tak, že se těžiště živého města posune právě k těmto osám a prokrví tak nově značnou část vymezeného území.

Osy propojují území s jádrem města, Píseckými lesy a s Otavou v celoměstském měřítku. V jejich středu se nachází důležité veřejné prostranství s nádražím a komerční vybaveností.



## REAKCE NA LINIOVÉ BARIÉRY

V návrhu je kladen důraz na ošetření současných liniových bariér železnice a silnice I29. Jejich nejbližší okolí bude kultivováno.

Dále je využíváno jimi vytvořeného liniového prostupu stávajícími strukturami pro návrh liniového parku podél železnice/pěšího a cyklistického spojení, které propojuje extravilán na severu a pěší a cyklo cestu dále na jih od vymezeného území. Severní polovina těchto liniových staveb bude sdružena s nákladní komunikací která bude obsluhovat průmyslovou a logistickou část území.

V příčném směru budou v konkrétních místech zřízeny prosupy skrze tyto liniové stavby tak, aby navazovaly na hlavní veřejná prostranství, hlavní urbánní osy a zásadní komerční nebo občanské objekty.



## VRSTVY TRANSFORMACE

Návrh území se řídí pravidlem postupného postupného přechodu od stabilizované blokové zástavby k průmyslové oblasti. Tento postupný přechod umožní nenásilné vmíslení městské struktury do struktury průmyslu a opačně, nenásilné navázání výrobních areálů na již stávající městskou zástavbu. Tento pozvolný přechod funguje jak ve smyslu přechodu struktury, tak i přechodu funkčního (bydlení–bydlení kanceláře výroba–kanceláře výroba–výroba). Přechod je rozdělen do čtyř vrstev směrem od jádra města;

1) *eliminace výrobních objektů a funkční a strukturální navázání na strukturu stávajícího města*

2) *eliminace nebo konverze výrobních o.*

3) *konverze nebo ponechání výr. o.*

4) *ponechání průmyslu a jeho podpora*



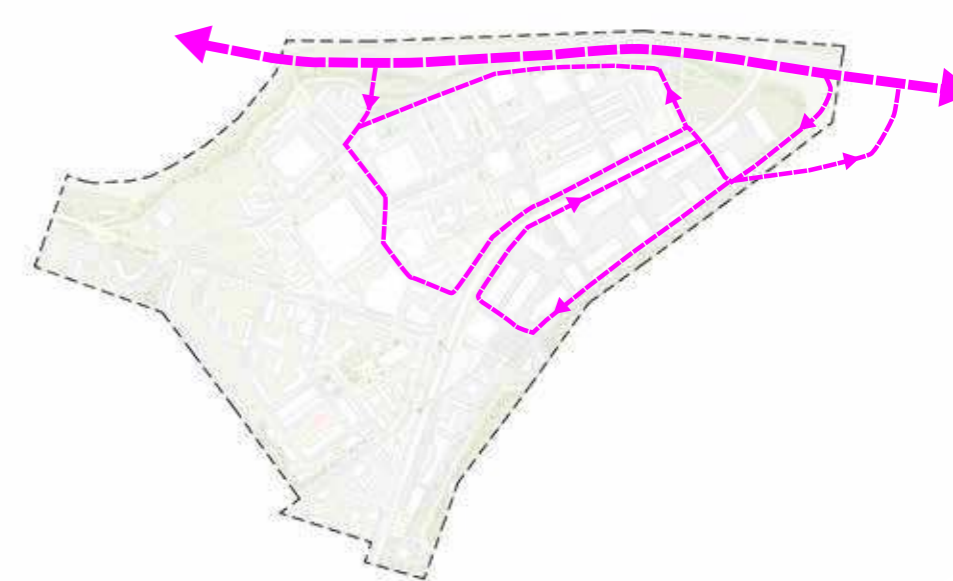
## NÁKLADNÍ DOPRAVA

Je navržena trasa nákladní dopravy přímo napojená na plánovaný obchvat. Tato trasa obsluhuje všechny průmyslové areály tak, aby již nebylo nutné vpouštět nákladní dopravu dále do středu území a následně do samotného města.

Dimenze ulic které spadají do okruhu této nákladní trasy jsou uzpůsobeny nákladním vozidlům šířkou jízdního pruhu 3,5m oproti ulicím ve zbytku území (3m). Stejně tak jsou nákladní dopravě uzpůsobeny i poloměry křižovatek r8-12m.

Podél této trasy jsou rozmístěny i parkovací místa, dimenzovaná na nákladní vozy.

Zásadní část trasy je vedena podél železnice - tento úsek je navržen jako část funkčně sloužící dopravnímu účelu a nejsou zde navrhovány obytné stavby.



# SCHÉMATA KONCEPTU

měřítko 1:15 000

## ROZDĚLENÍ NA CHARAKTERISTICKÉ BLOKY

Funkce a dimenze nových bloků je určena nově navrhovanou uliční sítí, která reaguje na morfologii terénu, na návaznost na již existující uliční síť a na hranice pozemků. Dále je vedena takovým způsobem, aby minimalizovala nutnost demolovat stávající výrobní objekty menšího měřítka a eliminovala nutnost bourat objekty velkoplošné.

Bloky jsou následně rozděleny i podle převažující funkce směrem od spoda na - bloky pro bydlení, bloky, které tvoří přechodový pás mezi obytným městem a průmyslovou zónou (modře) a samotnou průmyslovou zónou. V prostoru mezi železnicí a silnicí I29 vzniká klastr objektů pro logistické využití.



## KRAJINNÉ ROZHRANÍ

Ve stávající situaci je již část rozhraní s krajinou definována přerozenými krajinnými prvky jako je řeka a přiléhající lesy. Návrh dále rozvíjí kvality těchto již vyskytujících se prvků a navazuje na ně mimo jiné jako na prvky s rekreační kvalitou. Dále je také užito zelených pásů jako prvku, který jasně vymezuje zastavěné území vůči extravilánu a sekundárně slouží i jako „hradba“ kolem celého řešeného území. Tato hradba je hlavně zřetelná při určování rozhraní u plánovaného obchvatu – zde je krajinný pás použit k vizuálnímu a hlukovému odclonění nové komunikace a v návaznosti na morfologii terénu je v této severní části navržen systém retenčních jezírek pro sběr vody z území.

Krajina je z obvodového pásu následně vtahována do jádra území podél hlavních os a liniových staveb.



## SYSTÉM VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou dle důležitosti a míry soukromí dělena hlavní, která jsou umístována přímo na hlavní urbánní osy (náměstí Interplex, náměstí u nádraží) – tyto VP jsou také charakteristické tím, že jsou na rozhraní lokalit a tak ovlivňují více charakteristických částí území, je na nich také primárně posilována komerční a občanská vybavenost.

Další vrstva jsou soukromější náměstíčka, sloužící zejména potřebám lokalit, ta jsou umístována do jejich těžišť. Poslední vrstvou VP jsou parky a zeleň – ty jsou přimykány na hlavní osu Otava–Písecké lesy, která propojuje území s krajinnými externalitami. Parky jsou tak tematicky navázány na účel a cíle této osy. Jednoznačně nejdůležitějším VP je náměstí u nádraží, kde se kříží hlavní urbánní osy a zásadní témata území.



## SYSTÉM PROPOJENÍ S KRAJINOU

Návrh počítá se zásadním posílením propojenosti území s krajinou. Pro tento účel bude využito již stávajících krajinných prvků, ale také nově navrhovaných jako jsou liniový park podél obchvatu nebo železniční stezka.

Je záměrem, aby bylo území dostatečně propojeno s okolní krajinou – v tomto smyslu je nutné řešit prostupnost skrze liniové bariéry jakou jsou obchvat, železnice a silnice I29. V dále specifikovaných místech, v návaznosti na důležité uzly území jako hlavní osy a veřejná prostranství, jsou navrženy prostupy liniovými bariérami, které umožní propojení území s extravilánem na severu, Píseckými lesy ale i s okolními lokalitami jako je sídliště Logry a centrum města skze stezku po nábřeží.

Systém prostupů je značně zesílen u navrhovaného VP u nádraží, které je zásadní v celoměstském měřítku.





## ABSTRAKT KONCEPTU

Navrhované území se vyznačuje dvěma hlavními urbánními osami, které propojují centrum města, Písecké lesy a řeku Otavu. Tyto osy budou rozvíjeny tak, aby podporovaly komerční a občanskou vybavenost a napojení dalších systémů, což oživí městský život. Území je dále strukturováno do bloků podle funkce, od obytných zón po průmyslové oblasti. Krajinné rozhraní je vymezeno přírodními prvky jako řeka a lesy, doplněné zelenými pásy, které oddělují zastavěné území od extravilánu. Tyto pásy slouží také jako ochranné „hradby“, zejména u plánovaného obchvatu.

V území je kladen důraz na plynulý přechod mezi stabilizovanou městskou zástavbou a průmyslovými oblastmi, s postupným začleněním výrobních objektů do městské struktury. Dále je řešena reakce na liniové bariéry, jako jsou železnice a silnice I29, které budou kultivovány a doplněny pěšími a cyklistickými stezkami. Vytvoření tras pro nákladní dopravu napojených na obchvat zajistí obsluhu průmyslových zón bez zatížení centra města.

Veřejná prostranství jsou rozdělena do různých vrstev podle jejich významu – od hlavních náměstí, která jsou součástí hlavních os a ovlivňují více částí území, po soukromější náměstíčka a parky, které jsou propojeny s krajinnými prvky. Celkový návrh klade důraz na posílení propojení území s okolní krajinou, což je dosaženo využitím stávajících i nových krajinných prvků a zajištěním prostupnosti přes bariéry.



# B.03

**NÁVRH  
HLAVNÍ VÝKRESY**

*měřítko 1:5000 / 1:8000*

# MASTERPLAN

měřítko 1:5000



- nové objekty
- stávající objekty
- železnice
- nízká zeleň, traviny
- střední zeleň, keře
- stromořadí, lesíky
- soukromé/polosoukromé zahrady
- vodní plochy, potoky
- komunikace
- VP, chodníky
- mlatové povrchy, cesty, stezky, zatravněvací dlaždice

250 m

# VYMEZENÍ LOKALIT

měřítko 1:8000

Lokality jsou vymezeny dle několika předpokladů a to v návaznosti na současné, ale i navrhované prvky a charaktery v území.

Při určování hranic lokalit bylo dbáno na systematické uspořádání charakteristických celků v území a to dle;

a) funkčního uspořádání navrhovaného řešení,

b) průběhu prvků v území, které není možné větším způsobem upravovat jako – krajinné vlivy, liniové stavby železnice a silnice I29 a obchvatu, stávající zástavba, návaznost na jádro města a jiné,

c) uspořádání současných veřejných prostranství, na které bude navazováno dále v návrhu,

d) nově navrhovaných veřejných prostranství, které jsou mimo jiné navrhovány tak, aby co možná nejméně ovlivňovaly majetkoprávní vztahy,

e) možnosti obslužnosti lokality občanskou a komerční vybaveností podle dalších požadavků a předpokladů lokality.

Území je rozděleno do šesti lokalit, které na sebe vzájemně reagují jak strukturálně, tak funkční návazností a spoluprací v rámci nabízení rozdílných kvalit sobě navzájem.

## A – SAMOTY

Funkčně lokalita s výrobní funkcí. Obsahuje centrální náměstí, které slouží jako zóna pro zaměstnance s funkcí rekreace a lehké komerční vybavenosti. Na severu lokalita navazuje skrze zelený pás na těleso plánovaného obchvatu.

## B – TABAČKA

Oblast definuje městem vlastněný areál tabačky. Celá lokalita je dále doplněna o veřejnou vybavenost jako je školka „industriální park“. Funkčně je lokalita definována pro funkci bydlení, smíšeného bydlení a lehké řemeslné výroby nebo kanceláří.

## C – NÁDRAŽÍ

Lokalitu definuje nově vznikající náměstí, které je vybaveno komerční vybaveností a je důležité v celoměstském měřítku – porovnatelná komerční kapacita jako obchodní zóna na jihu Písku.

## D – OSTROV

Mezi hranami železnice a silnice I29 vzniká „ostrov“, který je určen pro funkci logistických skladů. Jeho atributem je, že lemují příjezdovou cestu do Písku ze směru Tábor a je nutné tak, aby byla jeho hrana řešena s důrazem na tuto skutečnost.

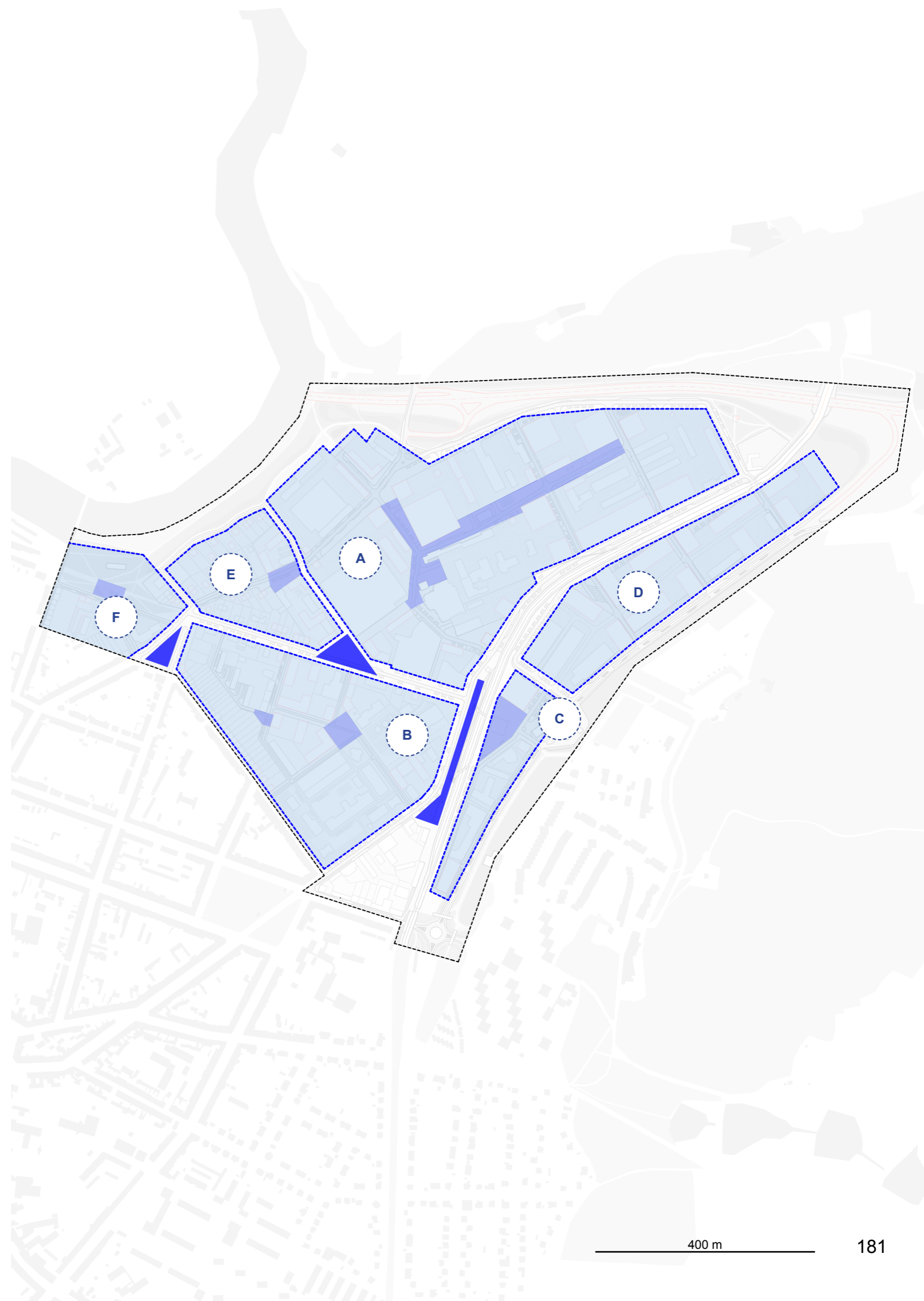
## E – NAD ŘEKOU

Oblast Nad řekou je nově doplněna o funkci individuálního bydlení oproti stávající výrobě. Zásadní část této lokality tvoří přechodový pruh objektu pro smíšené bydlení, který tvoří návaznost mezi městem a výrobní zónou.

## F – SADY

Smetanovy sady jsou převážně definovány návazností na nábřeží Otavy a poměrně velkým poměrem parků/zelených ploch. Návrh v této lokalitě zejména kultivuje a dotváří hranu města vůči krajinným prvkům řeky. Taktéž dotváří hlavní urbánní osu celého území novou parkovou úpravou ve spojení s nábřežím.

- hranice – zastavěná část lokality
- mezilehlá veřejná prostranství
- lokalitní veřená prostranství



400 m

# VYMEZENÍ BLOKŮ

měřítko 1:8000

Vymezení bloků jednotlivých lokalit je navrženo v návaznosti na následující předpoklady;

a) velikost bloku a vedení uliční sítě reaguje na současný uliční rastr a na současná veřejná prostranství,

b) poloha a velikost bloků reaguje na navrhované funkční využití a na sdružování funkcí, které budou benefitovat z jejich klasterizace,

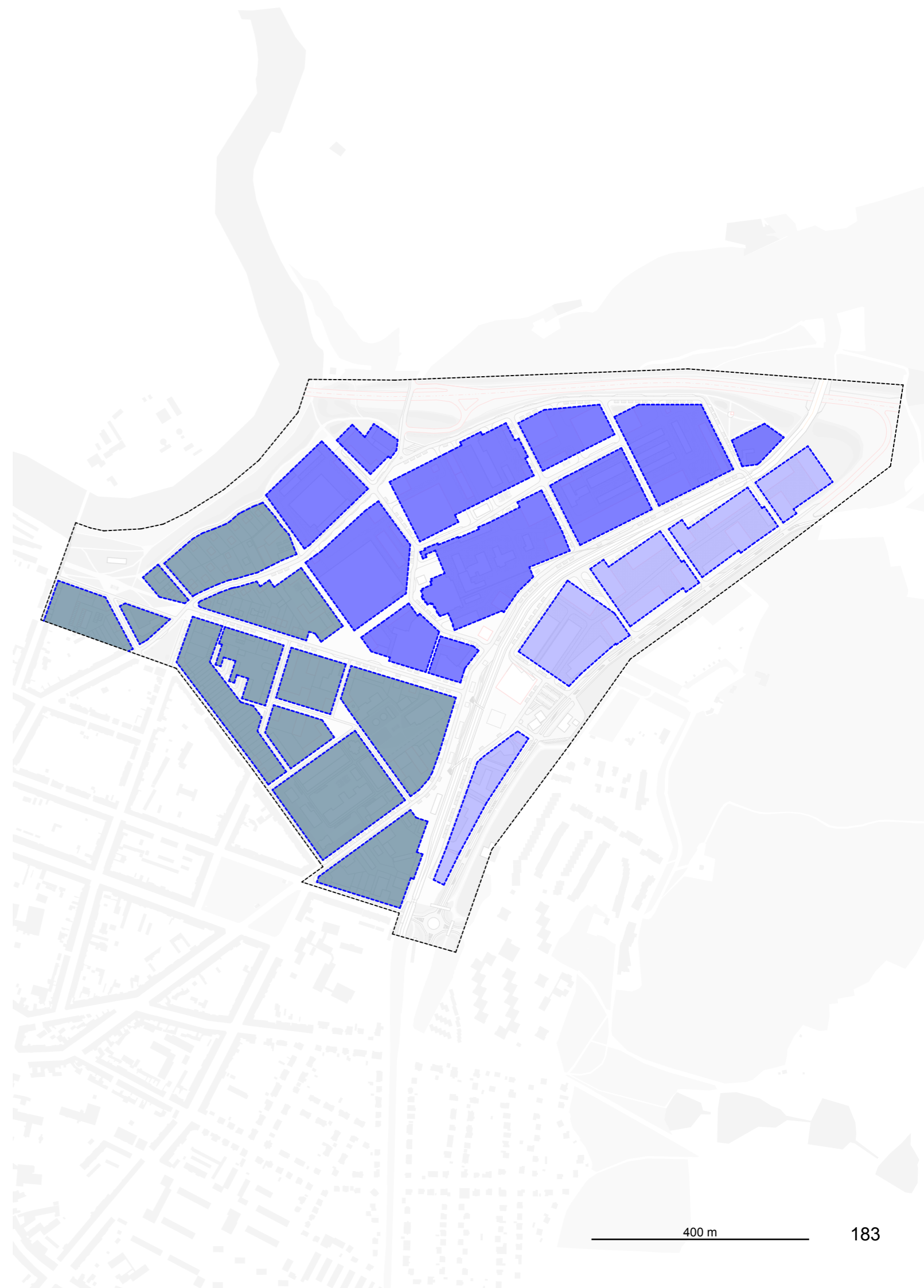
c) vedení nové uliční sítě se co nejvíce snaží respektovat současné majetkové právní vztahy – tato podmínka neplatí u městského areálu tabačka (nový uliční rastr není závislý na řešení majetkových vztahů soukromých osob), kde dochází k novému rozložení bloku pro funkce bydlení a smíšeného bydlení se snahou doplnit „vykousané“ městské struktury,

d) morfologie terénu a krajinné souvislosti, které mají vliv na určení nové uliční sítě,

e) v lokalitě Samoty (průmyslová zóna) jsou ulice vedeny po hranicích pozemků tak, aby co nejméně ovlivnily svobodu areálu a umožnili efektivnější přístup nákladní dopravy k areálům, než je v současnosti,

f) objekty, které bude nutné kvůli vymezení bloků a nové uliční síti odstranit, jsou pečlivě vybrány dle kritérií zmíněných dříve.

- hranice bloků
- funkce bydlení, návaznost na město
- výroba, uzpůsobení VP průmyslu
- bloky definované silnicí I29 a želez.



# ODSTRANĚNÉ OBJEKTY

měřítko 1:8000

Definitivní znázornění objektů vybraných k demolici a to zejména z důvodu budoucí navrhované uliční sítě nebo změny funkčního využití území z výrobní funkce na funkci bydlení nebo občanské vybavenosti.

Zvýrazněné plochy jsou navrženy k individuálnímu řešení následujícím způsobem;

— Objekty spadají do ochranného pásma stavby obchvatu a převod jejich vlastnictví může být řešen v této návaznosti.

— Pro transformaci znázorněných oblastí bude nutná spolupráce města tak, aby došlo k uvolnění plochy pro nové funkce.

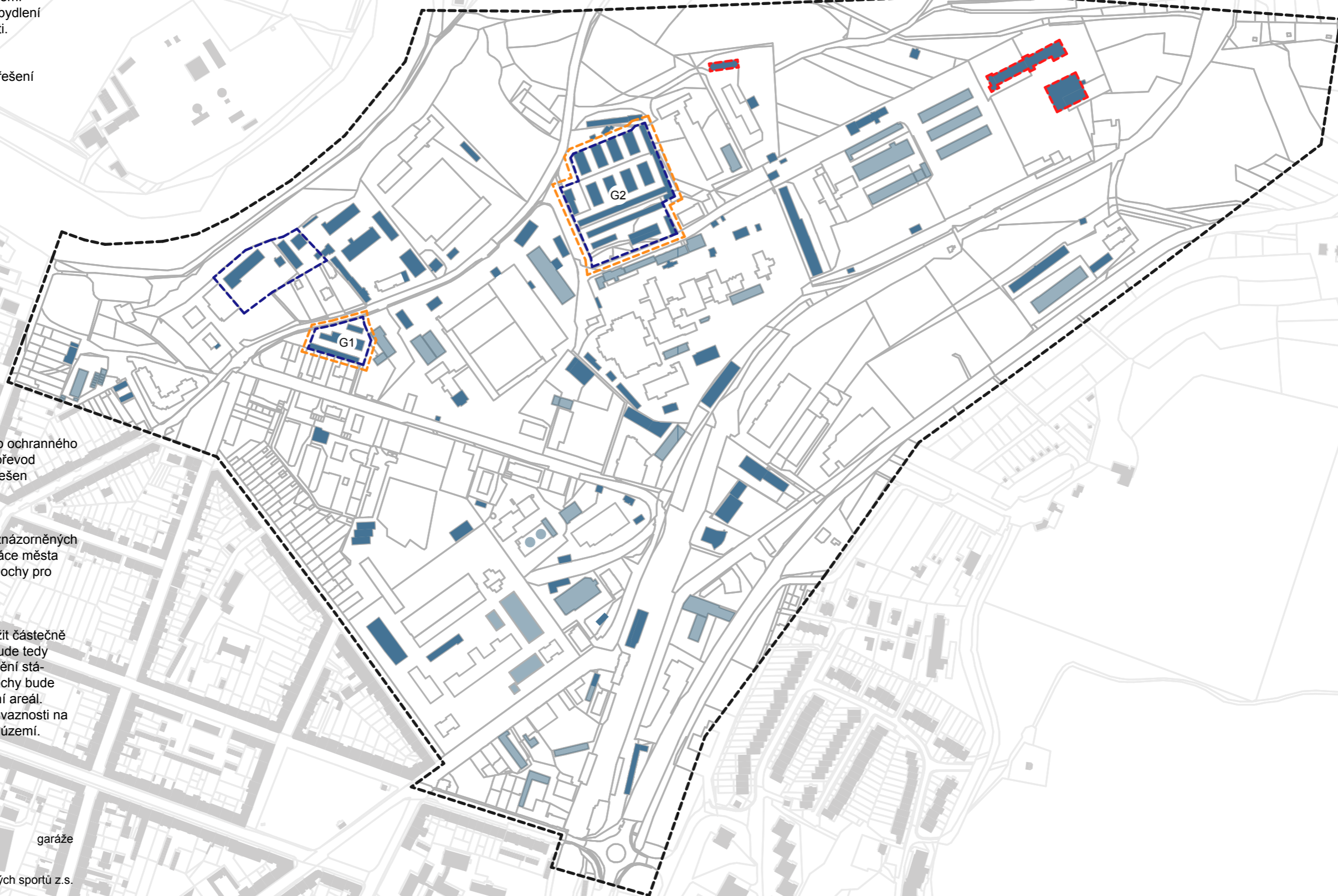
— Plocha bude sloužit částečně pro parkovací dům (OV), bude tedy možné přistoupit k vyvlastnění stávajících objektů. Zbytek plochy bude sloužit jako městský výrobní areál. Tyto plochy lze řešit bez návaznosti na etapu transformace zbytku území.

Ⓜ G1 garáže

Ⓜ G2 garáže – svaz technických sportů z.s.

● odstranitelné, ale ponechané objekty

● odstraněné objekty



250 m

# VÝKRES FUNKCÍ

měřítko 1:8000

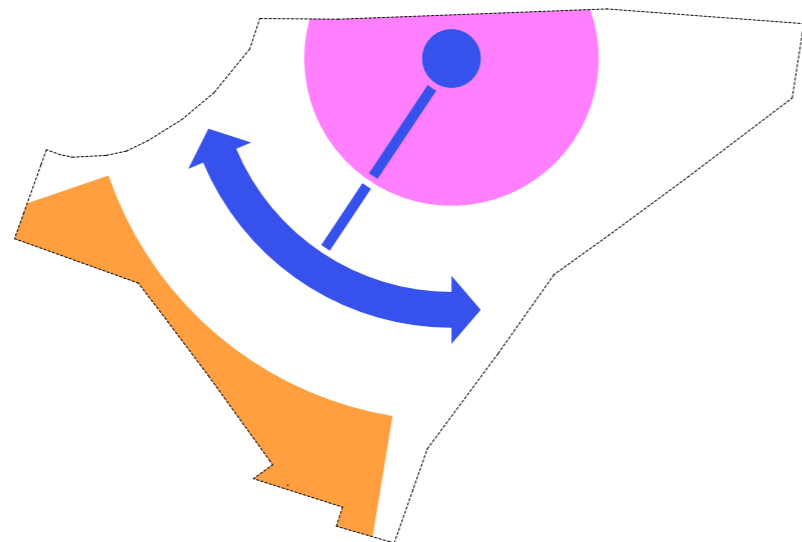
Funkce v území jsou koncepčně řešeny tak, aby došlo ke zvýšení kapacity bydlení a potřebné občanské vybavenosti ve spojení s efektivním uspořádáním výrobních areálů.

Jedním z hlavních prvků je přechodová vrstva mezi obytným městem a průmyslovou zónou. Tato vrstva je znázorněna modrou šipkou – jedná se o pás polyfunkčních objektů, které poskytují jak kapacitu pro bydlení, tak komerční vybavenost a zároveň prostory pro kanceláře nebo coworking. Tento pás tak přejímá některé funkční prvky z obytného města i ze sféry výroby a práce. Částečně pak navazuje na veřejný prostor v centru výrobní zóny, který je primárně zamýšlen ke zlepšení kvality prostředí pro zaměstnance areálů, ale zároveň je zamýšlen jako prostor s komerční vybaveností navazující na produkty okolních výrobních areálů – je tak navržen i pro běžného obyvatele, který si může například dojet koupit do tohoto klastru uzeniny.

Mezi silnicí I29 a železnicí je navržen ostrov logistických areálů, které mohou těžit z přímé návaznosti na severní obchvat.

Dále je navyšována funkce bydlení různých typů typologie – zásadně na jižní straně zmíněného přechodového pásu.

Kapacity bouraných garáží jsou mimo jiné doplněny novými parkovacími domy a nově navrhovanými garážemi v lokalitě Sady.



- bydlení individuální ŘD/RD
- bydlení BD
- polyfunkční dům
- výroba
- logistické areály
- kanceláře
- občanská vybavenost
- malé výroby, drobná řemesla
- komerce



# KRAJINA

měřítko 1:8000

Území je vůči extravilánu a řece vymezeno krajinným pásem zeleně, kterým jsou také vedeny cesty okolo území.

Ve vybraných místech je krajina vtažena dovnitř zastavěného území. Tyto krajinné zákusy do území jsou tvořeny;

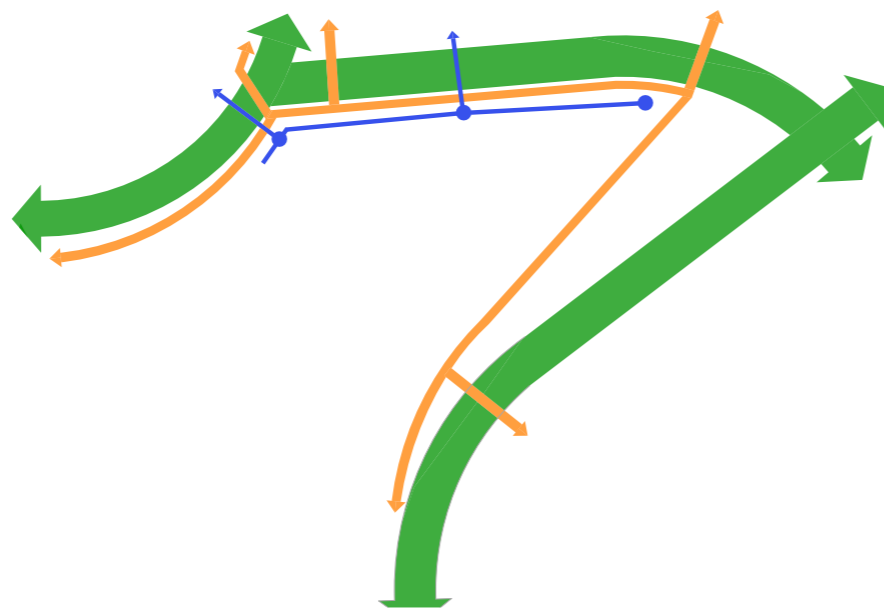
a) navázáním na stávající parky a zelená prostranství – skrze tyto parky je území napojeno na krajinný okruh,

b) zeleň je z vně zastavěného území vtažena pomocí liniiových parků nebo stezek podél stávajících liniiových staveb jako je železnice.

Zeleň v samotném zastavěném území je navrhována dle dimenzí a důležitosti veřejných prostranství nebo na veřejných prostranstvích pro to navržených (1 – park u výtopny v areálu tabačky).

Mezi další důležité parkové prostory patří doplnění tělesa Smetanových sadů (2), jehož úprava nově tvoří přímou vizuální linii a jednu z hlavních urbánních os území Otava – Písecké lesy (ulice Za Pazdernou).

V rámci průmyslových areálů je navrženo systémové řešení vsaku srážkových vod (3), kdy jsou nově navrženy zelené plochy pro vsakování umístěny vždy podél nejnižší hrany areálů. Na tento systém vsakování navazuje systém odvodnění (4), který se skládá ze tří retenčních jezírek, která jsou umístěna na morfologicky výhodných místech – v návaznosti na tyto jezírka je řešen přepad a odvod přebytečné vody údolím do řeky Otavy.



-  nízká zeleň, trávy
-  střední zeleň, keře
-  lesíky a vyšší keře
-  vodní tělesa
-  solitérní stromy/stromořadí
-  stezky a cesty
-  parky v zastavěném území

# VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

měřítko 1:8000

Hlavní nosnou kostru veřejných prostranství v území tvoří zvýrazněné úranní osy; osa Otava–Písecké lesy a osa Centrum–nádraží. Tyto osy tvoří základní koridory průchodu územím a podél nich je posilována komerční a občanská vybavenost.

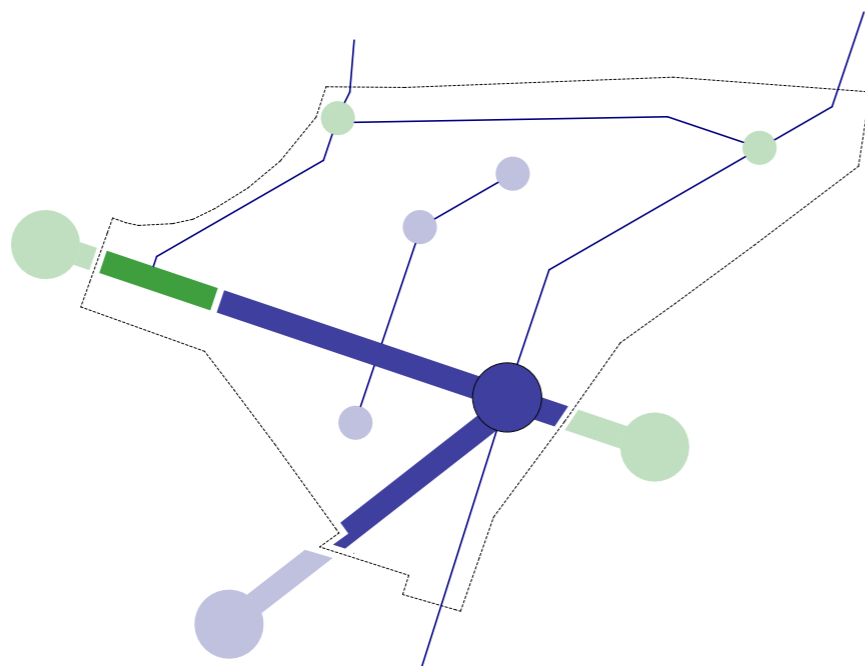
Ostatní veřejná prostranství, jako jsou lokální náměstíčka se na tuto kostru napojují a směrem od ní přibývá soukromí nebo „schovanost“ VP.





Dimenze ulic a jejich charakter odráží zmíněnou hierarchii, stejně tak kapacita komerční vybavenosti, která se snižuje, jak se dostáváme dále do středu lokalit.

Hlavní parky a zelená prostranství jsou navázány na zmíněnou hlavní osu Otava–Písecké lesy tak, aby navazovaly na její téma – propojení krajinných externalit. Další parková prostranství, která jsou již ale více schovaná, a je tedy třeba je vyhledat, jsou navázána na krajinný pás, který obepíná území ze západu, severu a východu.

Do odůvodněných veřejných prostranství, která mají taktéž fungovat jako centra občanské vybavenosti pro danou lokalitu, jsou umísťovány hřiště nebo sportoviště.

Jeden z nejdůležitějších VP je náměstí u nádraží (1), které mimo jiné poskytuje celoměstskou komerční vybavenost (obchodní centrum/supermarket) a tvoří významný uzel prostupnosti územím v návaznosti na sousední části města (sídlíště Logry, centrum města, extravilán, Písecké lesy, Otava), tomu jsou přizpůsobeny dimenze tohoto náměstí a také jeho možná funkční náplň. Kromě trvalých staveb je na tomto náměstí vymezeno několik ploch pro dočasné stavby typu stánek, vánoční strom, nebo menší komerční objekty jako je trafika.



-  primární VP
-  sekundární VP – lokální
-  skrytá náměstíčka
-  parky a zeleň



# DOPRAVA

měřítko 1:8000

V území je navržen systém nákladní dopravní obsluhy (sem spadají logistické areály a výrobní areály). Nákladní dopravní síť je navržena tak, aby bylo možné obsloužit všechny průmyslové a logistické areály bez nutnosti vpouštět nákladní dopravu dále do města. Tomuto účelu jsou přizpůsobeny všechny komunikace, které spadají do nákladního okruhu zvětšenou šířkou jízdního pruhu na 3.5m a zvětšeným poloměrem křižovatek r8-12m.

Nákladní okruh je přímo napojen na plánovaný severní obchvat. Mimo jiné jsou podél tohoto nákladního okruhu rozmístěny parkovací místa dimenzovaná na nákladní automobily (kamiony).

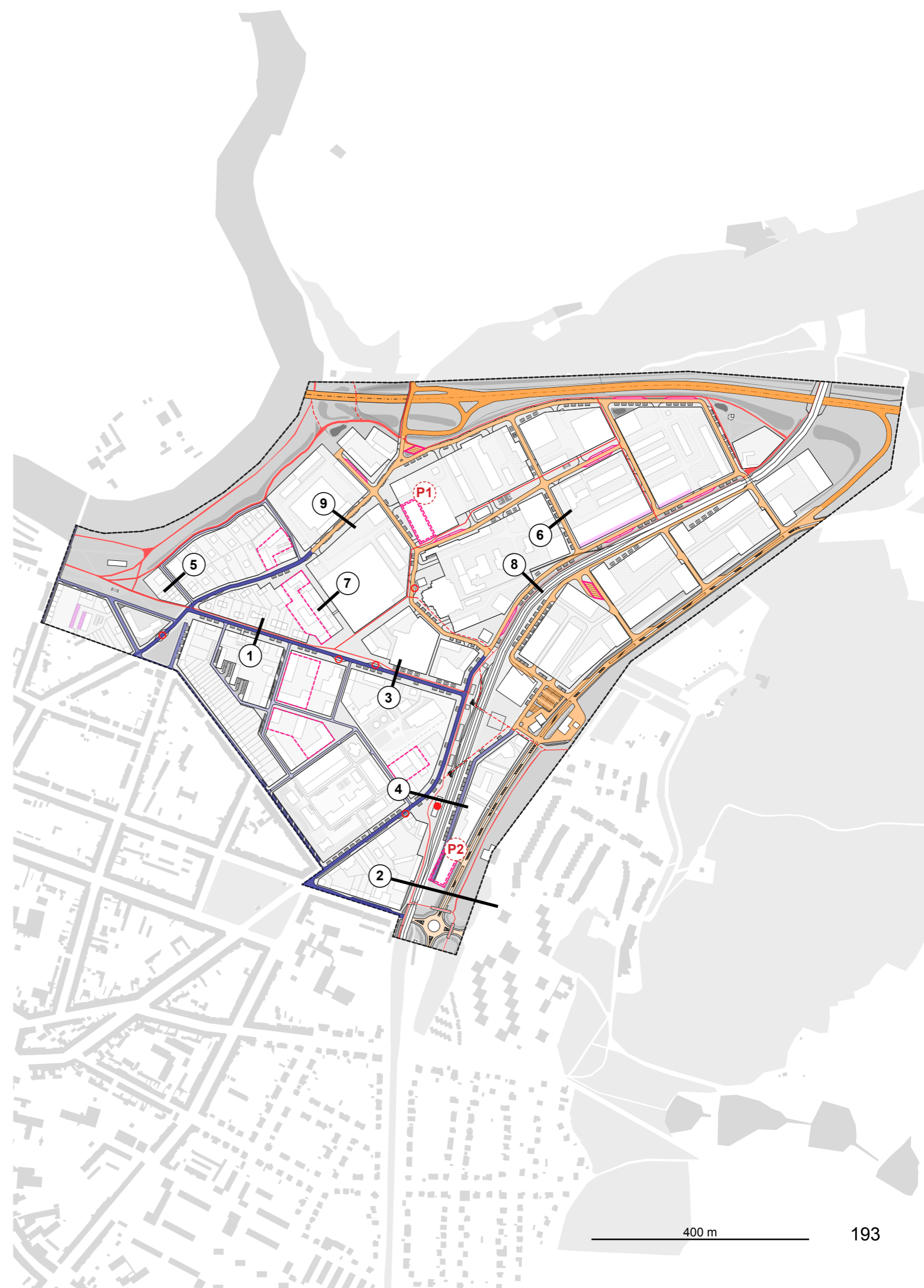
Mimo nákladní dopravní síť je šířka jízdního pruhu 3m a je větší důraz na průchodnost územím z pozice obyvatele (chodce).

Území obsluhuje MHD linka č.6, pro kterou jsou navrženy zastávky, které jsou situovány mimo jiné na hlavních urbánních osách území a jsou rozmístěny v návaznosti na zásadní veřejná prostranství.

Systém dopravy v klidu je řešen u vybraných objektů parkováním v suterénu. Dále jsou navrženy dva parkovací domy; P1 v průmyslové oblasti, který také částečně nahrazuje parkovací kapacitu demolovaných garáží na tentéž místě, P2 který je umístěn poblíž kruhového objezdu na silnici I29 a je přístupný ve dvou podlažích ze silnice I29 a o patro výš, ze západní strany, z ulice Tábořská. Další rezidenční parkování je řešeno na vyhrazených místech v uličním prostoru nebo na vlastním pozemku.

Dále je navržen systém stezek a cyklostezek, které úzce navazují na VP a okolní krajinné prvky.

-  parkování pro nákladní aut.
-  podzemní parkování
-  stezky a cyklostezky
-  nádraží
-  zastávka MHD linka 6
-  obchvat
-  nákladní okruh
-  běžná ulice
-  zklidněná ulice



# ULIČNÍ PROFILY

chodník / dlažba



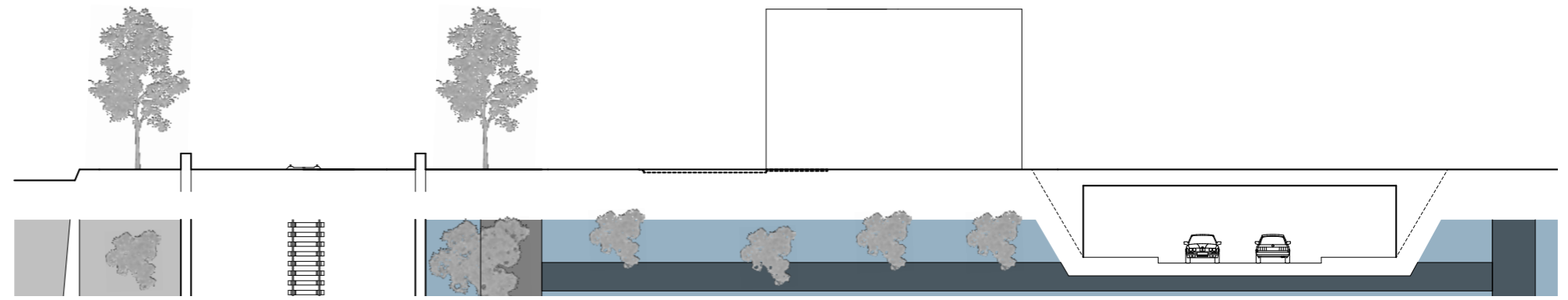
mlatové pochozí plochy



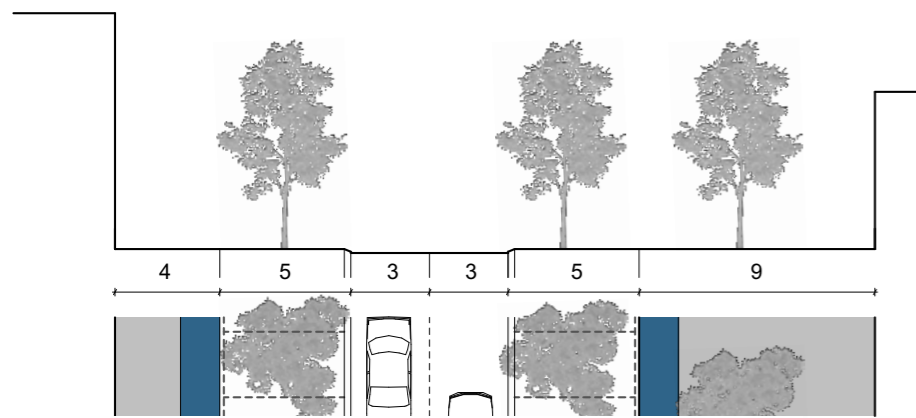
cyklostezka



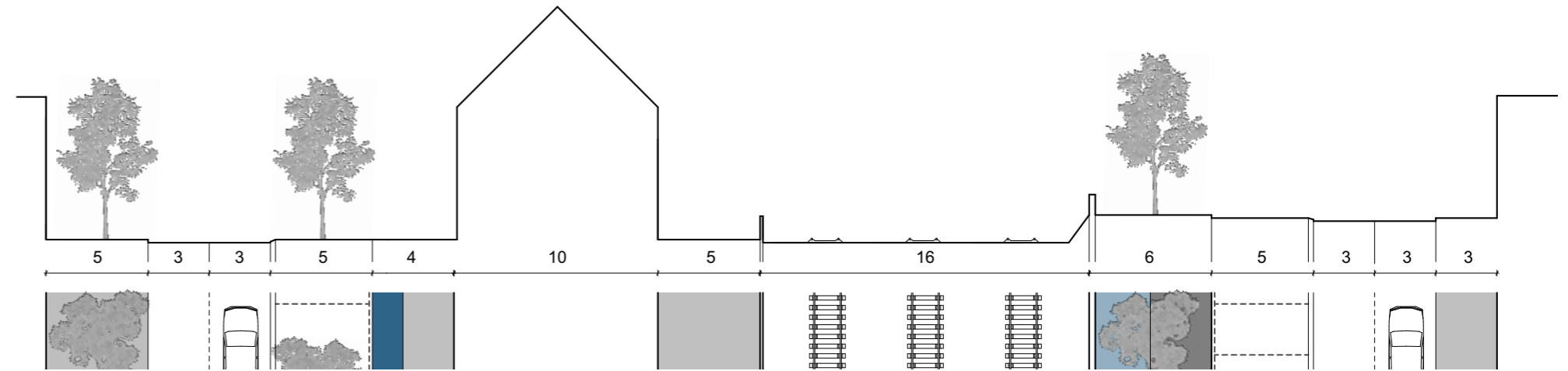
1 - Za Pazdernou A



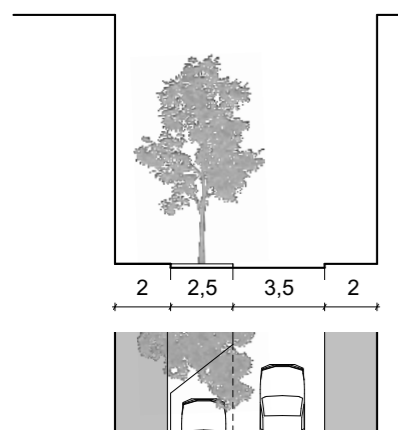
2 - Tábořská, u kruhového objezdu



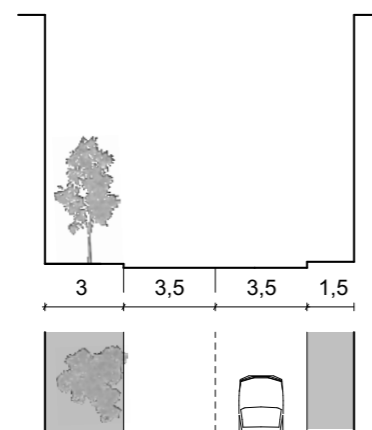
3 - Za pazdernou B



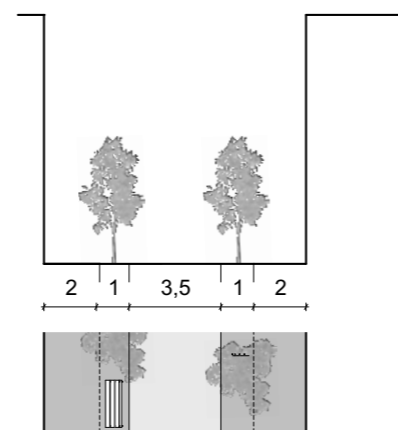
4 - Nádražní, řez nádražím



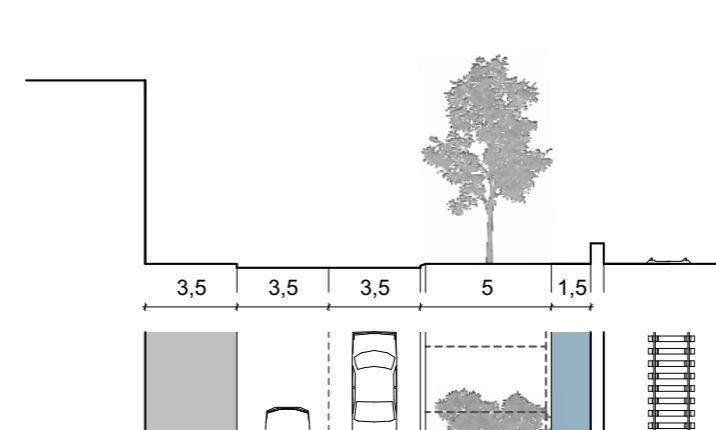
5 - Jednosměrná zklidněná



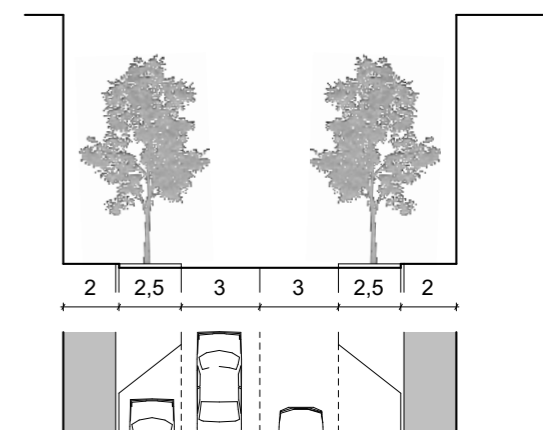
6 - Nákladní komunikace, areály



7 - Pěší zóna



8 - Nádražní, nákladní část



9 - Vrcovická

# VYBAVENOST

měřítko 1:8000

Navyšování občanské a komerční vybavenosti probíhá zejména podél hlavních urbánních os (ulice Za Pazdernou). Podél ulice a zejména u větších veřejných prostranství jsou uvažovány objekty s komerčním parterem, kde se mohou vyskytovat i funkce řemeslné výroby.

K zásadním prvků doplnění občanské vybavenosti patří nová školka v areálu tabačky, kde dochází k největšímu navyšování hustoty obyvatel. Tato MŠ je umístěna na pozemek současné výtopy, u které je navržen i parkový prostor.

Mezi další zásadní objekty patří nákupní středisko/supermarket na náměstí u nádraží, který plní funkci komerčního objektu v celoměstském měřítku. Kromě tohoto objektu jsou na náměstí navrženy i plochy pro dočasné stavby jako jsou stánky.

Řešení dopravy v klidu zahrnuje i návrh dvou parkovacích domů, v průmyslové zóně a podél silnice I29, u kruhového objezdu.

- komerční parter
- parkovací dům
- střední škola
- hasiči, veterinární správa
- MŠ
- polyfunkční vybavenost
- nádraží
- plocha vymezená pro stánky
- obchodní centrum/komerce



400 m

# PODLAŽNOST

měřítko 1:8000

Principy výšky objektů jsou zejména návaznost na stávající objekty, ve specifických případech pak převýšení dominantních staveb pro lepší orientaci v prostředí (rozhledna, ale i objekty logistických areálů, které jsou orientovány kolmo k silnici I29 – ty převyšují ostatní objekty logistického areálu a vytváří jasnou frekvenci střídání hmoty a prázdna při příjezdu do města právě po silnici I29).

Další zásady se týkají individuálních situací;

*a) při doplňování nebo navrhování nových průmyslových areálů, by měly být nárožní objekty a objekty, které vymezují veřejný prostor převýšené oproti ostatním objektům v areálu,*

*b) objekty, které tvoří rozhraní mezi různými charaktery území nebo vymezují veřejný prostor mohou být převýšené oproti ostatním objektům,*

*c) objekty, které navazují na krajinné prvky musí být svojí výškou v souladu s prvkem tak, aby byla zachována kvalita tohoto prvku (např. rodinné domy v lokalitě Nad řekou by neměly mít více jak 2 podlaží nebo 1 podlaží a podkroví, aby neohrožovaly pohledy na nábřeží z extravilánu).*

- rozhledna
- 4–5 NP nebo ekvivalentní výška
- 3–4 NP nebo ekvivalentní výška
- 2–3 NP nebo ekvivalentní výška
- 1–2 NP nebo ekvivalentní výška
- výhradně 1NP



400 m

# B.04

NÁVRH  
TYPOLOGIE

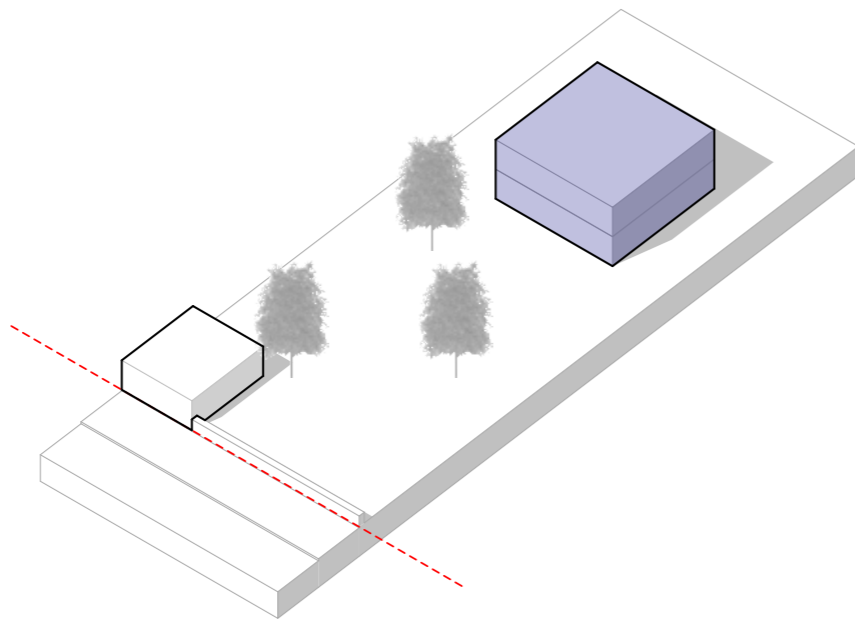
# TYOLOGIE

Individuální bydlení – RD

## RODINNÝ DŮM – RD1 VERZE A

Nově navrhované rodinné domy se vyskytují zejména v lokalitě Nad řekou, kde je jimi nahrazna stávající výrobní plocha. Parkování je zajištěno na vlastním pozemku. Objekt má 1–2NP a může mít plochou i sedlovou střechu. Na pozemek lze umísťovat doprovodné objekty jako zahradní domky a garáže. Pro garáže je uliční čára závaznou stavební čarou.

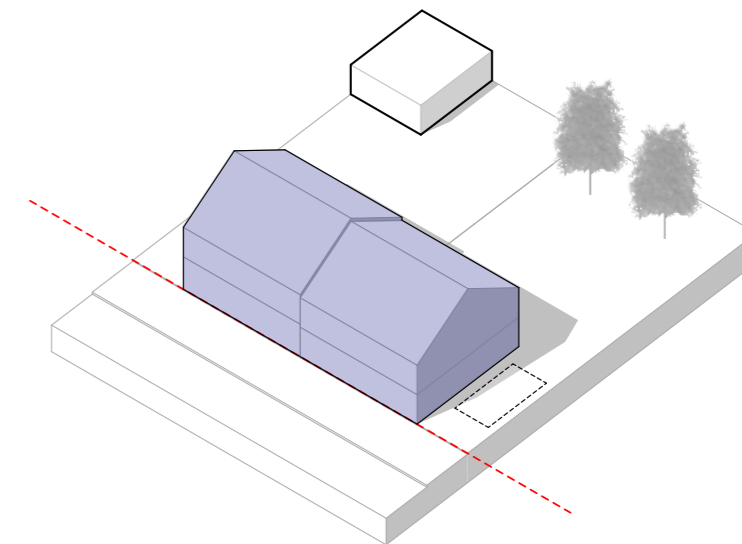
<b>hustota:</b>	40 ob/ha
<b>počet jednotek:</b>	10 j/ha
<b>počet podlaží:</b>	1–2NP
<b>parkování:</b>	na pozemku
<b>velikost pozemku:</b>	1000m <sup>2</sup>
<b>kzp:</b>	0.35
<b>ostatní:</b>	st. čára nezávazná



## DVOJDŮM – DD1 VERZE A

Dvojdům verze A je typ objektu umístěný na konkrétním místě v lokalitě Smetanovy sady, kde je doplňována severní hrana bloku sousedícího se Smetanovými sady. Objekty dvojdomků A musí mít striktně sedlovou střechu (orientace viz schéma) a 1–2NP. Parkování je zajištěno na pozemku nebo na vyhrazených místech v uličním prostoru. Uliční čára je pro objekt závaznou stavební čarou.

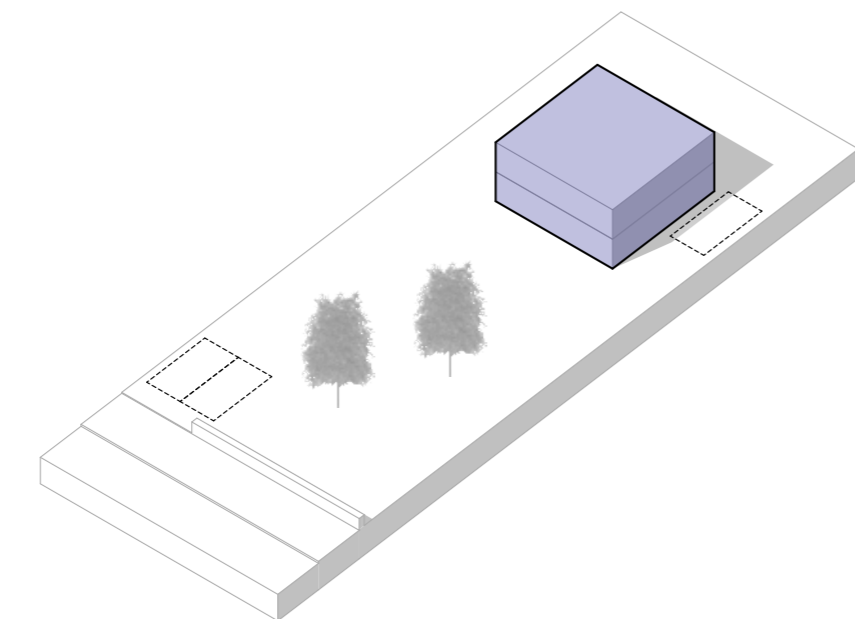
<b>hustota:</b>	80 ob/ha
<b>počet jednotek:</b>	10 j/ha
<b>počet podlaží:</b>	1–2NP
<b>parkování:</b>	na pozemku/na ulici
<b>velikost pozemku:</b>	800–1000m <sup>2</sup>
<b>kzp:</b>	0.45
<b>ostatní:</b>	st. čára závazná



## RODINNÝ DŮM – RD2 VERZE B

Verze RDB je totožná s verzí RDA, jedná se o alternativní uspořádání parkovacích stání na pozemku.

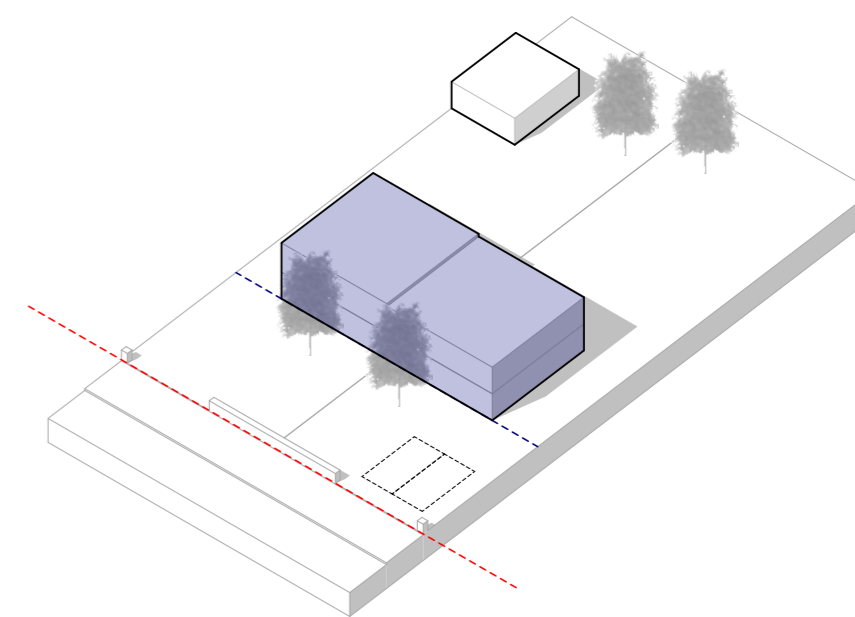
<b>hustota:</b>	40 ob/ha
<b>počet jednotek:</b>	10 j/ha
<b>počet podlaží:</b>	1–2NP
<b>parkování:</b>	na pozemku
<b>velikost pozemku:</b>	1000m <sup>2</sup>
<b>kzp:</b>	0.35
<b>ostatní:</b>	st. čára nezávazná



## DVOJDŮM – DD2 VERZE B

Dvojdomy tohoto typu se nově vyskytují v lokalitě Sady a Nad řekou. Parkování je řešeno na pozemku. Na pozemek je možné umísťovat doprovodné objekty jako zahradní domky a garáže. Stavební čára je odsazena od hrany pozemku, stavební čára je nezávazná–nepřekročitelná. Každá polovina dvojdomku má svojí vlastní část pozemku – počet jednotek a velikost pozemku je pro každou polovinu zvlášť.

<b>hustota:</b>	60 ob/ha
<b>počet jednotek:</b>	15 j/ha
<b>počet podlaží:</b>	2NP
<b>parkování:</b>	na pozemku
<b>velikost pozemku:</b>	600–700m <sup>2</sup>
<b>kzp:</b>	0.35
<b>ostatní:</b>	st. čára nezávazná



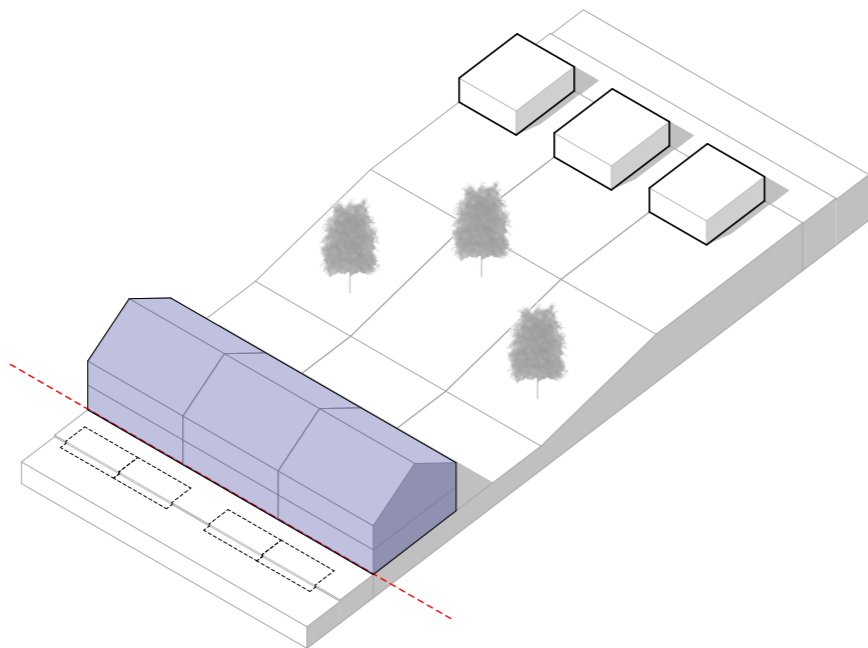
# TYOLOGIE

Individuální bydlení – řadové domy

## ŘADOVÝ DŮM – ŘD1 VERZE A

Tento typ se vyskytuje v ulici Na Spravedlnosti (tabačka). Charakteristický tím, že i zadní partie pozemku přiléhá ke komunikaci. Objekt může mít sedlovou i plochou střechu a 2–3NP. Doporučené umístění doprovodných objektů jako garáže jsou na zadní uliční čáře. Uliční čára je zároveň stavební čarou závaznou pro hlavní objekt.

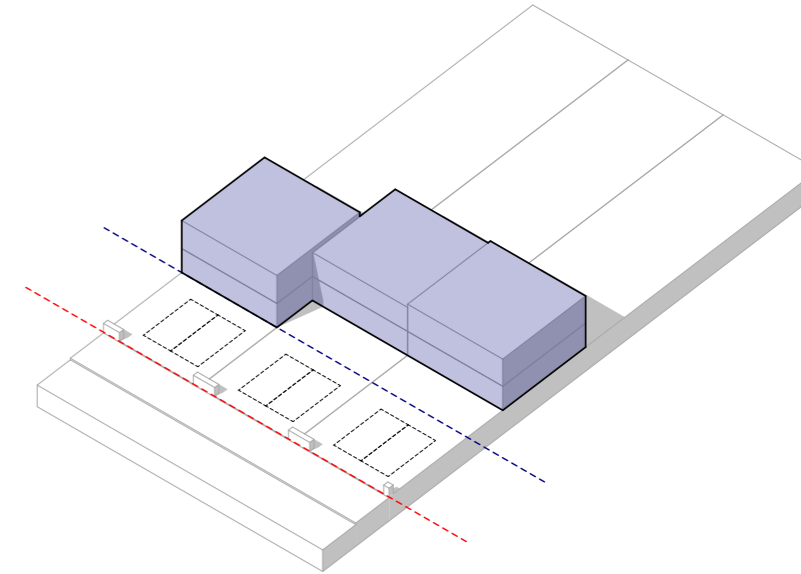
**hustota:** 65 ob/ha  
**počet jednotek:** 17 j/ha  
**počet podlaží:** 2–3NP  
**parkování:** na pozemku/na ulici  
**velikost pozemku:** 600m<sup>2</sup>  
**kzp:** 0.5  
**ostatní:** st. čára závazná



## ŘADOVÝ DŮM – ŘD3 VERZE C

Typ C se vyskytuje v lokalitách Nad řekou a Tabačka. Dům může mít 1–2NP a plochou i sedlovou střechu. Stavební čára je odsazena od uliční čáry a je nepřekročitelná. Parkování je řešeno v rámci pozemku. Do zadní části pozemku lze umisťovat doprovodné objekty jako zahradní domky atd.

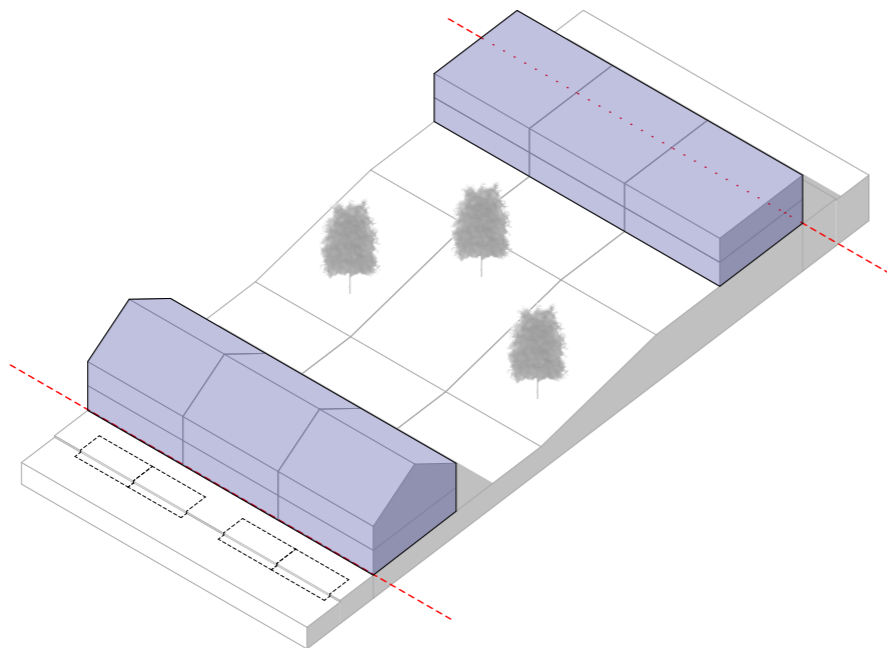
**hustota:** 50 ob/ha  
**počet jednotek:** 12.5 j/ha  
**počet podlaží:** 1–2NP  
**parkování:** na pozemku  
**velikost pozemku:** 800m<sup>2</sup>  
**kzp:** 0.35  
**ostatní:** st. čára nepřekročitelná



## RODINNÝ DŮM – ŘD2 VERZE B – ZAHUŠTĚNO

Verze ŘD2 je totožná jako ŘD1 a na stejném místě. Tato varianta znázorňuje možnost zahušťování pozemku další řadou ŘD, která přiléhá k zadní komunikaci. Uliční čáry pro spodní i vrchní objekt jsou závazné stavební čáry. Horní objekty mohou mít 1–2NP a plochou i sedlovou střechu. Do hmoty objektů je možné umisťovat garáže.

**hustota:** 135 ob/ha  
**počet jednotek:** 17 j/ha  
**počet podlaží:** 1–2NP  
**parkování:** na ulici  
**velikost pozemku:** 600m<sup>2</sup>  
**kzp:** 0.7  
**ostatní:** st. čára závazná

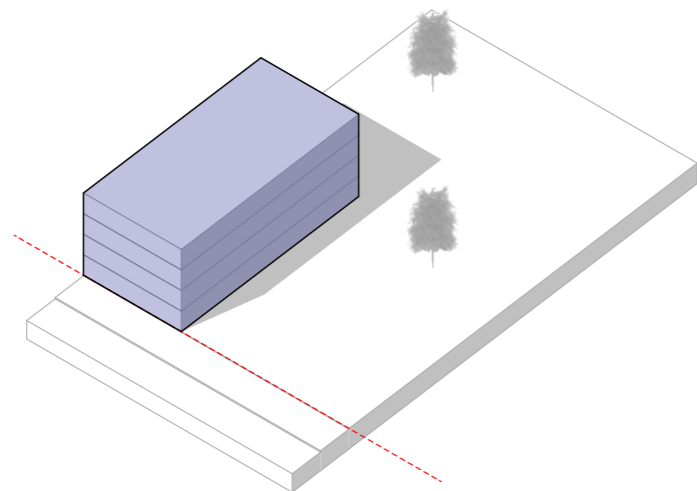


# TYOLOGIE

Bytové domy

## BYTOVÝ DŮM – BD1 VERZE A

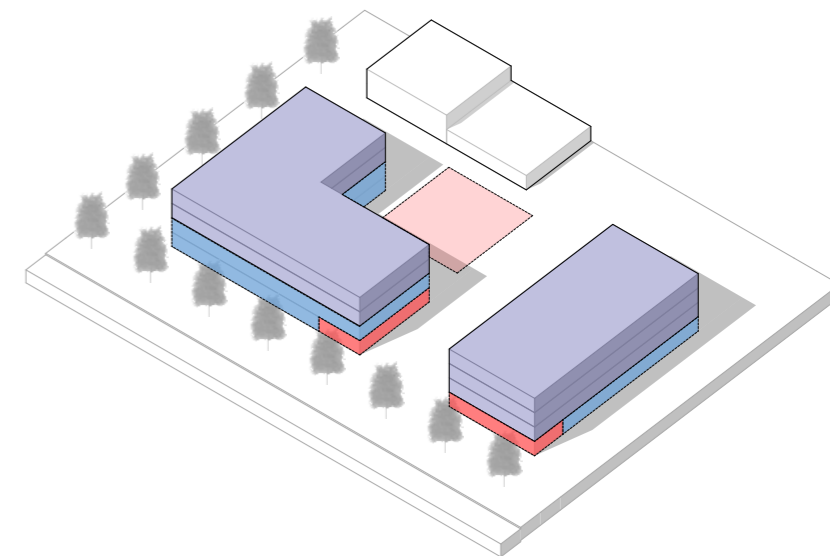
Bytový dům s 3–4NP a plochou střechou. Jeho umístění zejména v lokalitě Tabačka a nově navrhovaných blocích s funkční bydlení. BD je umístován v klastrech tak, jak umožňují okolnosti a stávající zástavba. Parkování je buďto v suterénu nebo doplnkově na ulici. V návrhu jsou použity BD tohoto typu s oboustrannou orientací bytů, š. 17m.



**hustota:** 320 ob/ha  
**počet podlaží:** 3–4NP  
**parkování:** podzemní/na ulici  
**kzp:** 0.7

## POLYFUNKČNÍ DŮM – BD3

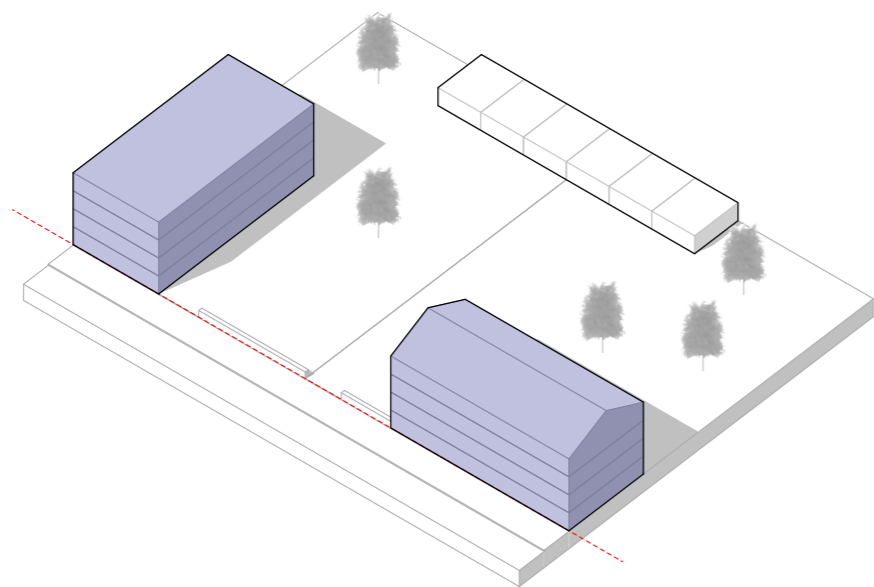
Polyfunkční dům kombinuje funkci bydlení a ostatní funkce jako kanceláře, komerční parter nebo drobná řemesla. Min. funkce podíl bydlení 50%. Parkování je řešeno v suterénu. Výskyt tohoto typu je zejména v přechodovém pásmu mezi prům. zónou a ulicí Za Pazdernou. Okolí domu je veřejně přístupný prostor.



**hustota:** 250 ob/ha  
**počet podlaží:** 3–4NP  
**parkování:** suterén  
**velikost pozemku:** x  
**kzp:** 0.7  
**ostatní:** bydlení min. 50%

## BYTOVÝ DŮM – BD2 VERZE B – DOPLNĚNÍ SÍDLIŠTĚ

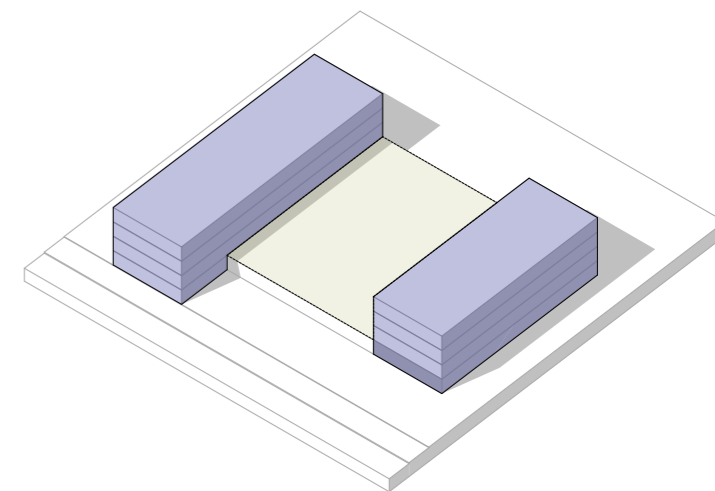
Verze BD2 je užita v lokalitě Tabačka v návaznosti na stávající sídliště. Charakter zástavby velikostí a využitím pozemku (soukromý pro BD) navazuje na stávající objekty. Parkování je řešeno na pozemku. Na pozemek lze umísťovat doplňkové stavby jako garáže a zahradní domky. Uliční čára je stavební čarou závaznou. U nárožního objektu v bloku jsou obě uliční čáry závazné stavební. Objekt může mít plochou i sedlovou střechu.



**hustota:** 220 ob/ha  
**počet jednotek:** 10 j/ha  
**počet podlaží:** 3–4NP  
**parkování:** na pozemku  
**velikost pozemku:** 1000m<sup>2</sup>  
**kzp:** 0.45  
**ostatní:** st. čára závazná

## BYTOVÝ DŮM – BD4 VERZE C – S PODNOŽÍ

Tento typ je užit zejména v lokalitě Tabačka. Buďto kvůli složité terénní situaci nebo jiným okolnostem je doplněn o podnož s komerční funkcí nebo funkcí parkování. Střecha podnože je využita jako zahrada.



**hustota:** 320 ob/ha  
**počet jednotek:** 1.4 j/ha  
**počet podlaží:** 3–4NP  
**parkování:** suterén  
**velikost pozemku:** 7000m<sup>2</sup>  
**kzp:** 1

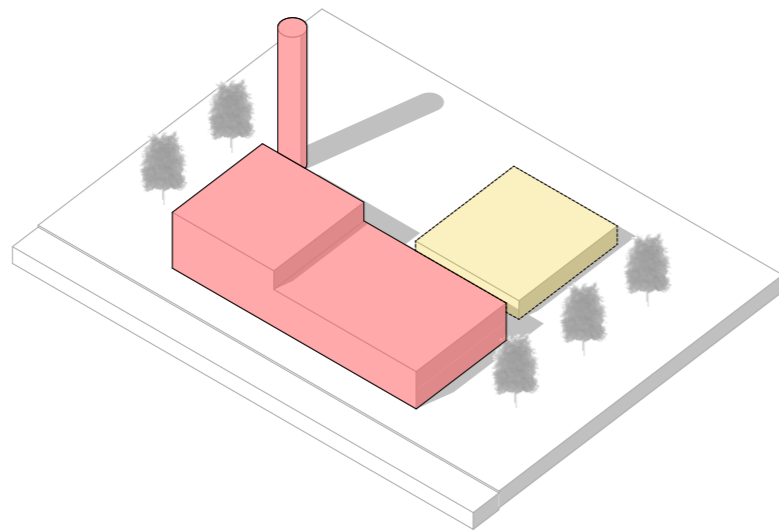


# TYOLOGIE

Ostatní

## KONVERZE OBJEKTU – 01

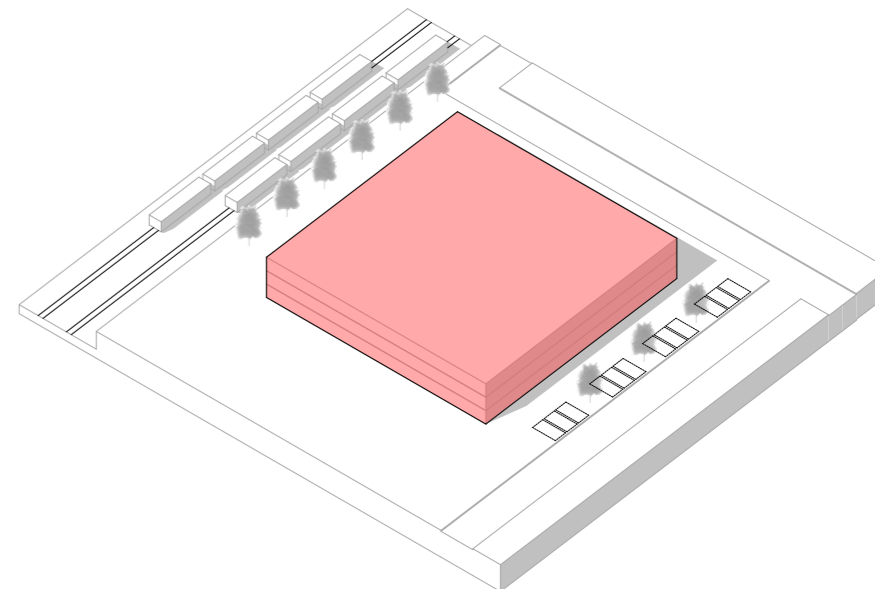
Vybrané objekty jako je výtopna, Tabačka nebo vybrané výrobní objekty budou konvertovány na jinou funkci např.: MŠ, kanceláře, objekt pro smíšené bydlení atd.



## NÁKUPNÍ CENTRUM – 03

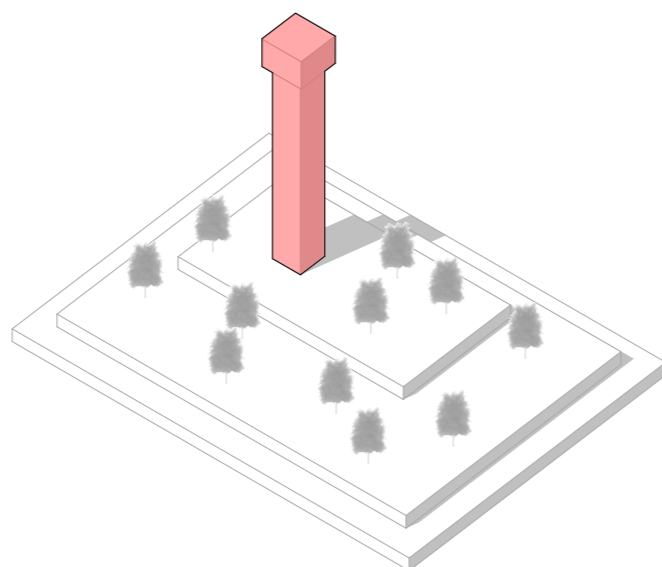
V prostoru nově navrhovaného náměstí u nádraží je navržen komerční objekt s až 3NP. Do objektu lze umisťovat i funkce drobné komerce jako jsou restaurace nebo pobočky obchodů průmyslových nebo logistických areálů.

<b>počet podlaží:</b>	3NP
<b>parkování:</b>	přílehlé parkoviště
<b>velikost pozemku:</b>	3000m <sup>2</sup>
<b>kzp:</b>	1



## ROZHLEDNA – 02

V území jsou vytipovány dvě místa, která lze využít jako místa s vyhlídkou. Jedním je stávající komín výtopny Samoty. Další místo je navrženo v severní části lokality Samoty (poblíž samoty Srnkovna).

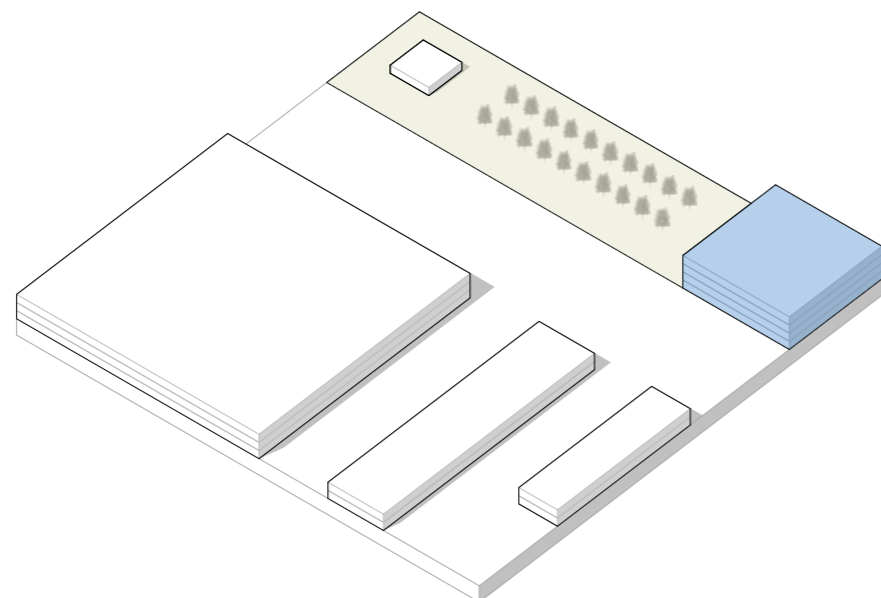


# TYOLOGIE

Výroba

## DOPLNĚNÍ AREÁLU – V1

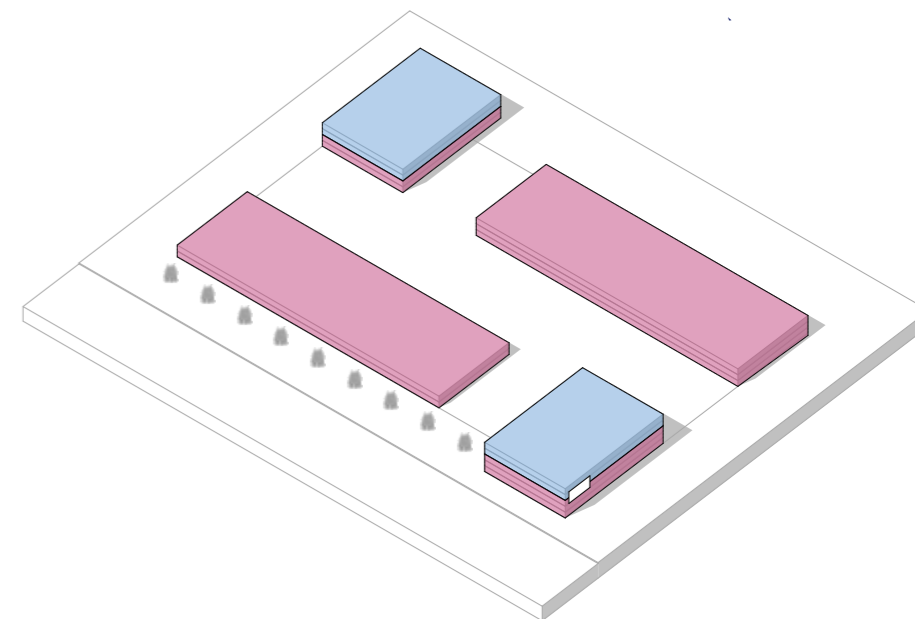
Vybrané areály jsou doplněny o kancelářské objekty a plochy zeleně, které lze při použití zatravněvacích dlaždic použít pro parkování. U vybraných areálů je revidována efektivita užití v relaci zastavěné výrobní plochy ku celkové ploše pozemku.



**hustota:** 200 zam/ha  
**počet jednotek:** 0.5 j/ha  
**počet podlaží:** 1–4NP  
**parkování:** na pozemku/na ulici  
**velikost pozemku:** 1–4ha  
**kzp:** 0.3–0.6  
**koef. zeleně:** 0.1–0.2

## LOGISTICKÝ AREÁL – V3

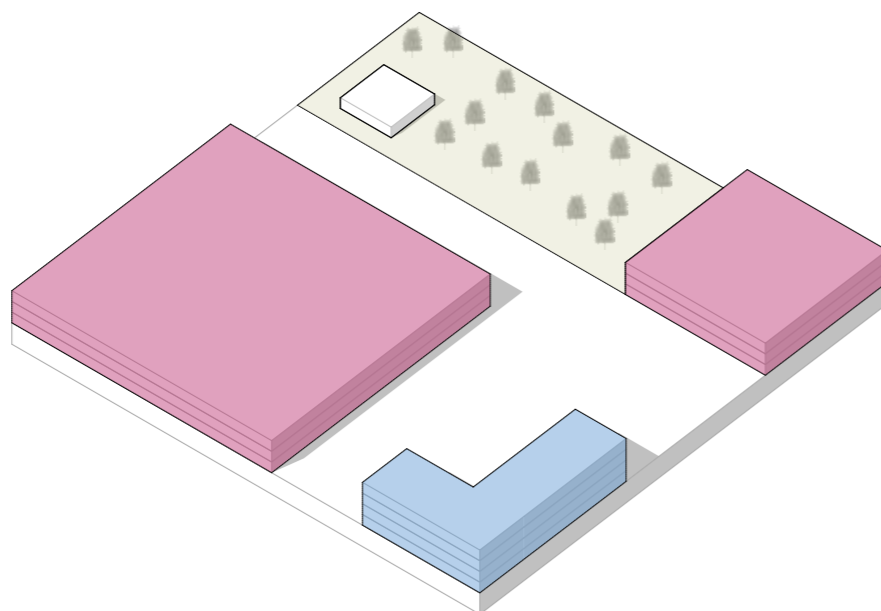
Plocha logistického areálu může být rozdělena mezi více vlastníků. Areál nemusí obsahovat plochy zeleně. Objekty kolmo umístěné k silnici I29 a k železnici musí převyšovat paralelně umístěné objekty. Na objekty kolmo k I29 lze umístit reklamu nebo logo, viz schéma. Parkování je řešeno uvnitř areálu.



**hustota:** 100–150 zam/ha  
**počet jednotek:** 0.5 j/ha  
**počet podlaží:** 1–4NP  
**parkování:** na pozemku  
**velikost pozemku:** 2ha  
**kzp:** 0.3–0.6  
**koef. zeleně:** 0

## NOVÝ AREÁL VÝROBY – V2

Nově navrhované výrobní areály obsahují funkci výrobní, kanceláře, zelené plochy pro vsakování a zpevněné plochy. Min. kzp je 0.3 – výstavbu lze etapizovat na menší úseky, ale je nutné dosáhnout kzp alespoň 0.3. Zelené plochy budou užity pro vsak vody a lze je popoužít zatravněvacích dlaždic užívat pro parkování. Areál musí mít alespoň 2 zastavěná nároží, kde uliční čára je stavební čarou závaznou. Objekty kancelářů mohou mít 2–4NP. Výrobní objekty, které nejsou na nárožích musí mít max. 2NP.



**hustota:** 200 zam/ha  
**počet jednotek:** 0.5 j/ha  
**počet podlaží:** 1–4NP  
**parkování:** na pozemku/na ulici  
**velikost pozemku:** 1–4ha  
**kzp:** 0.3–0.6  
**koef. zeleně:** 0.1–0.2

# B.05

**NÁVRH  
DETAILY LOKALIT**

*měřítko 1:2000 / 1:5000*

## SAMOTY

Lokalita Samoty je charakteristická převahou výrobních areálů a návazností na krajinu.

Navrhovaná podoba lokality počítá s dalším rozvojem průmyslových areálů a s řešením návaznosti na krajinu a stávající obytné město.

V návrhu dochází k revitalizaci nebo přeuspořádání některých vybraných stávajících výrobních areálů, které nově následují řadu principů, které mají za úkol poměřit průmyslovou zónu a zlepšit pracovní prostředí pro zaměstnance firem.

Mezi zmíněné zásahy patří funkční doplnění kancelářských a výrobních prostor do plochy areálů, návrh nových veřejných prostranství, které disponují komerční nebo občanskou vybaveností. Ta má za úkol poskytnout zaměstnancům firem dostatečnou kvalitu pracovního prostředí v blízkosti pracovního provozu.

Nově budované areály respektují principy pro prostorové uspořádání nových budov a věnování části plochy areálu zeleni, která může při použití zaravňovacích dlaždic sloužit i jako plocha pro parkování.

Celá lokalita je řešena v návazosti na plánovaný severní obchvat, na která je napojen systém pro nákladní dopravu – ta již nově nezatěžuje město a je omezena pouze na průmyslovou oblast.

Mezi nově budované prvky patří městský výrobní areál A.04, na jehož území je vymezen prostor pro parkovací dům, který z části nahrazuje kapacity demolovaných garáží.

Další navrhované prvky jsou veřejná prostranství, která úzce spolupracují s výrobními areály. VP 2 je náměstí navázané na areál masny; obsahuje komerční vybavenost pro zaměstnance ale také pro obyvatele širšího okolí. Další VP (3) je primárně určen k rekreaci zaměstnanců okolní areálů a je vybaven prostorem pro stravování, relaxační zónou a sportovišti/hřišti.



## Za Pazdernou (1)

Na hlavní urbánní ose a na rozhraní lokality Samoty vzniká nové náměstí, které je doplněno o objekty s funkcí smíšeného bydlení. Prostor představuje vstup z města do průmyslové zóny a navádí i obyvatele ostatních lokalit ke vstupu na další VP (2), které je charakteristické komerční vybaveností související s produktem okolních areálů.

## Náměstí Masna (2)

Náměstí Masna disponuje komerční vybaveností typu restaurace, řeznictví, a navazuje přímo na náměstí Za Pazdernou (1). V prostoru již v současnosti funguje obchod řeznictví.

## Průmyslové náměstí (3)

V těžišti lokality je navržen nový veřejný prostor, který slouží k rekreaci a základnímu komerčnímu vybavení (restaurace, trafika) pro zaměstnance okolních areálů. Cílem VP je zlepšit kvalitu pracovního prostředí pro zaměstnance. Náměstí je vybaveno i sportovišti (basketbal, volejbal). Prostranství je přístupné i širší veřejnosti.

## Liniový park (4)

Podél plánovaného obchvatu je navržen liniový park, který slouží k odclonění obchvatu zelení, zároveň ale slouží i k vizuálnímu zclonění pohledu na průmyslovou lokalitu z extravilánu. Park navazuje na cesty a stezky podél Otavy a je dále okruhem napojen i na hlavní VP u nádraží. Cílem parku je také přispůsobit území jízdě do práce na kole.

## Blok A.04

Blok je navržen na místě areálu garáží. Tato kapacita je nově z části nahrazena parkovacím domem, který je začleněn v objemu výrobní haly. Blok je koncipován jako městský výrobní areál s kapacitou pronajímat výrobní haly. Do bloku spadají i areály hasičů a veterinární správy.

## Blok A.03

Původní plocha tohoto výrobního areálu je zčásti přeměněna na přechodový pás smíšeného bydlení, který náleží do lokality Nad řekou. Majetkoprávní stránka věci je řešena změnou funkčního využití v ÚP, následná vyšší hodnota pozemku by měla motivovat současného majitele k jejich prodeji.

## A.03 / A.04 / A.05 / A.06

Zmíněné bloky areálů sdílejí princip zeleného pásu na jejich severní hraně pozemku. Tento pás má za účel vsakovat vodu v ideálním případě i ostatních, jižněji umístěných výrobních areálů. Zmíněná vsakovací plocha může být po použití zatravnovacích dlaždic užitá jako plocha pro parkování.

## Rozhledna

Poblíž statku Srnkovna je navržen lesopark, který zakončuje sérii výrobních areálů a určuje rozhraní mezi krajinou a průmyslem. Do plochy parku je umístěna rozhledna, jejíž tématem je Poslední bod města. Lesopark je napojen na okruh stezky, která lemují celé území a je dále napojena na nábřeží Otavy, na extravilán a na nádraží.



# TYPOLOGIE A BILANCE

## V1

Vybrané areály jsou doplněny o kancelářské objekty a plochy zeleně, které lze při použití zatravněvacích dlaždic použít pro parkování. U vybraných areálů je revidována efektivita užití v relaci zastavěné výrobní plochy ku celkové ploše pozemku..



**hustota:** 200 zam/ha  
**počet jednotek:** 0.5 j/ha  
**počet podlaží:** 1–4NP  
**parkování:** na pozemku/na ulici  
**velikost pozemku:** 1–4ha  
**kzp:** 0.3–0.6  
**koef. zeleně:** 0.1–0.2



**současný stav – plochy dle funkce celkem 37ha**



**současný stav – zastavěné plochy dle funkce celkem 37ha**

## V2

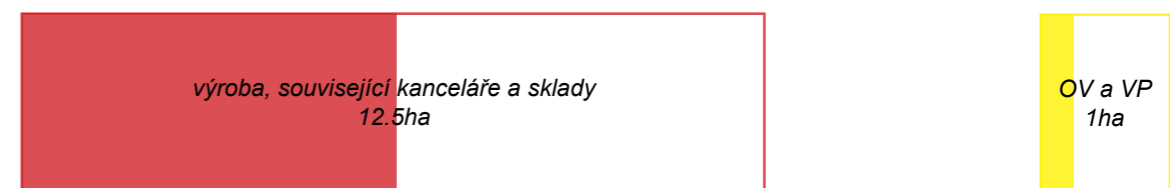
Nově navrhované výrobní areály obsahují funkci výrobní, kanceláře, zelené plochy pro vsakování a zpevněné plochy. Min. kzp je 0.3 – výstavbu lze etapizovat na menší úseky, ale je nutné dosáhnout kzp alespoň 0.3. Zelené plochy budou užity pro vsak vody a lze je popoužít zatravněvacích dlaždic užívat pro parkování.



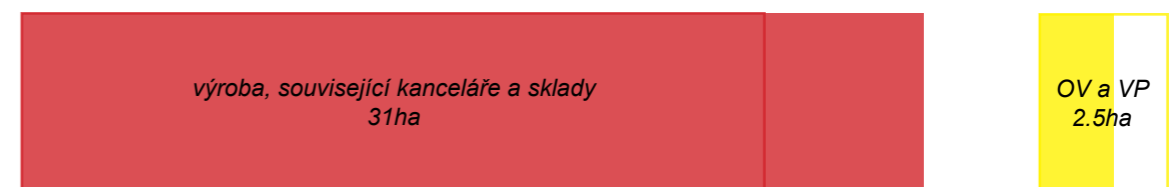
**hustota:** 200 zam/ha  
**počet jednotek:** 0.5 j/ha  
**počet podlaží:** 1–4NP  
**parkování:** na pozemku/na ulici  
**velikost pozemku:** 1–4ha  
**kzp:** 0.3–0.6  
**koef. zeleně:** 0.1–0.2



**navrhovaný stav – plochy dle funkce celkem 37ha**



**navrhovaný stav – zastavěné plochy celkem 37ha**



**navrhovaný stav – HPP dle funkce celkem 37ha**

lokality nezahrnuje stavby pro bydlení kromě samoty Srnkovna a 2 ubytoven – cca 10 + 100 obyvatel

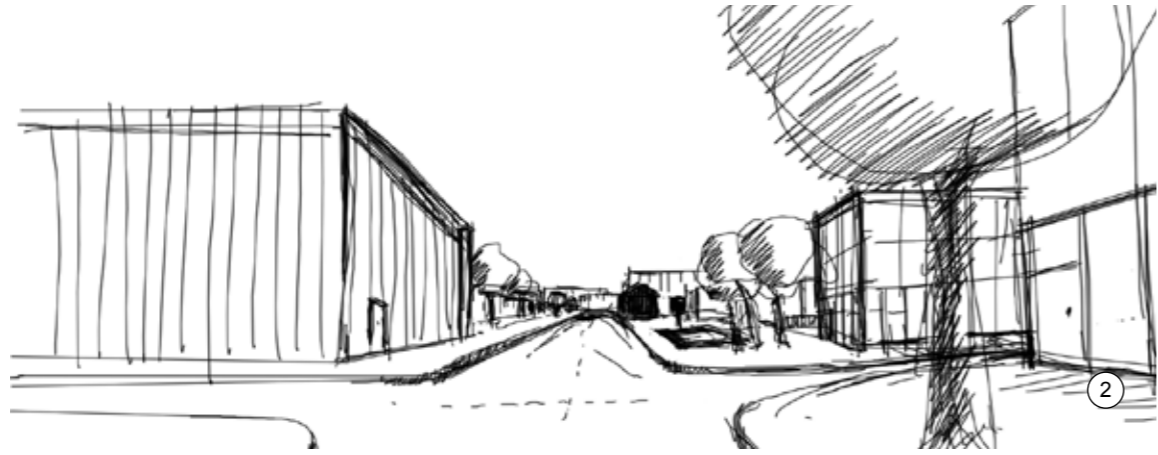
**hustota obyvatel dle způsobu bydlení**

3200 zaměstnanců – 200 zaměstnanců/ha areálu

předpokládaný počet zaměstnanců – odvozeno od stávajících firem

5000 zaměstnanců – 200 zaměstnanců/ha areálu

předpokládaný nový počet zaměstnanců – odvozeno od stávajících firem



## TABAČKA

Značná část lokality je v současnosti vedena jako plochy pro výrobu. Návrh počítá s přeměnou všech výrobních ploch na funkci bydlení, smíšeného bydlení, podmíněně pak drobné řemeslné výroby.

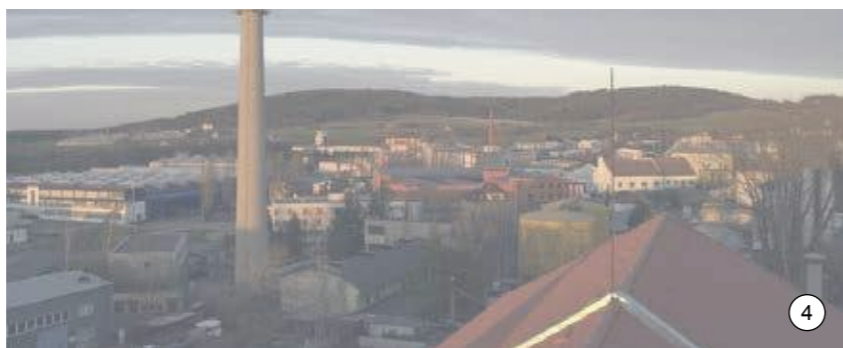
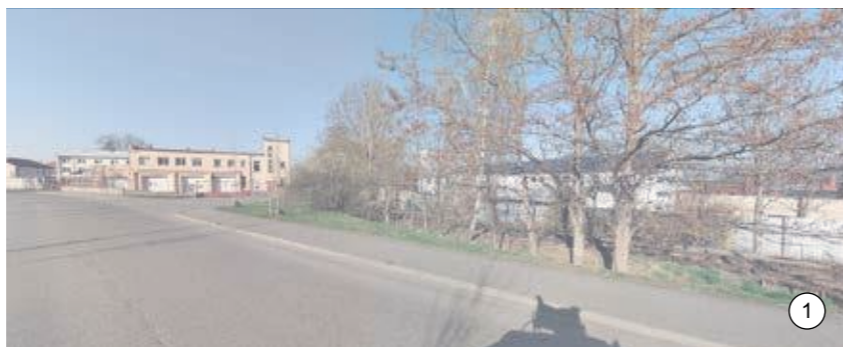
V návrhu je navázáno na struktury, které se v prostředí již vyskytují – řadové domky v ulici Na Spravedlnosti, sídliště, areál Tabáčky vlastněný městem Písek a individuální výrobní objekty. Tato návaznost znamená doplnění struktury tam, kde je „vykousaná“ a doplnit tak formu bloků zástavbou, která je podobná té současné. Tento princip se vztahuje zejména na doplnění chybějících objektů v řadové zástavbě a na doplnění sídliště.

Středová část lokality, která je z velké části zaujímána areálem Tabáčky, je pak koncepčně doplněna novou sítí veřejných prostor a navazující zástavbou bytových domů. Objekty, které slouží výrobě (např. výtopna – 4) jsou dále konvertovány na jinou funkci jako je smíšené bydlení nebo občanská vybavenost (MŠ).

Funkce smíšeného bydlení je zejména navrhována pro objekty současného areálu Tabáčky, které již v současnosti obsahují drobné provozy a drobnou komerci. Funkce drobných provozoven je ve vybraných objektech nebo v částech objektů ponechávána. Navíc je zamýšleno doplnění funkce kanceláří, nebo coworkingu.

V lokalitě vznikají nově veřejná prostranství jako je středové náměstí lokality, ke kterému jsou orientovány komerční partery okolních budov a nový objekt MŠ. Dalším vznikajícím VP je parková úprava, která částečně zaujímá plochu současné výtopny (4) a také drážního pozemku vlečky.

Mix různého typu bydlení a drobné komerční a řemeslné provozy činí z lokality rozmanité místo s potřebnou vybaveností a návazností na externí krajinné a městské prvky jako je Otava a centrum města.





## Nádražní (1)

Nároží celé lokality přiléhá k hlavnímu veřenému prostranství celého území, nádražnímu náměstí. Toto nároží je vůči okolí lokality exponováno, jelikož zde začíná nově navrhovaný park, který využívá z části i současný pozemek vlečky.

## Za školkou (2)

Ulice Za Pazdernou je nově kultivována a doplněna o funkci objektů pro bydlení. Z ulice Za Pazdernou jsou zřízeny směrem do lokality Tabačky uliční prostupy, které vymezují hmotu nově navrhovaných bloků. Ulice za školkou přímo navazuje, spolu s přílehlým lokálním náměstím, na protější náměstí Za Pazdernou, se stanicí MHD.

## Sídlíště (3)

Blok sídlíště je doplněn o nárožní bytový dům, který dotváří nyní jasně definovaný blok.

## Park výtopna (4)

Nově navržený VP s parkovou úpravou z části zaujímá plochu výtopny a pozemku vlečky. Park je důležitý nejen pro lokalitu, ale i pro sousední oblasti. Výrobní objekty, které jsou v rámci parku, jsou ponechány jako residuum průmyslu. Park obsahuje i sportoviště/hřiště.

## Blok B.01 – Z

Část bloku, která je tvořena řadovými domy je v návrhu doplněna o chybějící objekty. Jižní konec řady ztrácí striktnost navazování štítových stěn a plynule navazuje na objekty areálu Tabačky. V severní partii pozemku řadovek je znázorněn prostor, který je možné využít na sekundární zahušťování objekty podobného typu.

## Blok B.04 / B.05

Zmíněné bloky se vyskytují na současné ploše pro výrobu. Ta je změněna na funkci bydlení. V těchto dvou blocích jsou použity bytové domy, které nejsou určeny pro smíšené bydlení – jedná se tedy pouze o funkci bydlení. Blok B.04 díky jeho pozici vůči terénu stojí na podnoží, na jejíž střeše je navržena zahrada.

## B.07

Tento blok z velké části zaujímají konvertovné plochy pro výrobu. Jejich nová funkce je převážně občanská vybavenost a to areál nové MŠ a nová parková úprava přílehlých ploch. Nárožní objekt plní funkci pro drobná řemesla a komerční vybavenost.

## Rozhledna

V konvertovaném areálu Výtopny Samoty se vyskytuje komín, který je zamýšlen jako rozhledna nebo jen ponechaný fragment průmyslu. Prvek komínu přímo přiléhá k lokálnímu náměstí.



# TYOLOGIE A BILANCE

## BD1

Bytový dům s 3–4NP a plochou střechou. Jeho umístění zejména v lokalitě Tabačka a nově navrhovaných blocích s funkční bydlení. BD je umístován v klastrech tak, jak umožňují okolnosti a stávající zástavba. Parkování je buďto v suteréno nebo doplňkově na ulici.

B.04 B.05 B.07

**hustota:** 320 ob/ha  
**počet podlaží:** 3–4NP  
**parkování:** podzemní/na ulici  
**kzp:** 0.7



současný stav – plochy dle funkce

celkem 13ha



současný stav – zastavěné plochy dle funkce

celkem 13ha

## BD2

Verze BD2 je užitá v lokalitě Tabačka v návaznosti na stávající sídliště. Charakter zástavby velikostí a využitím pozemku (soukromý pro BD) navazuje na stávající objekty. Parkování je řešeno na pozemku. Na pozemek lze umísťovat doplňkové stavby jako garáže a zahradní domky. Uliční čára je stavební čarou závaznou.

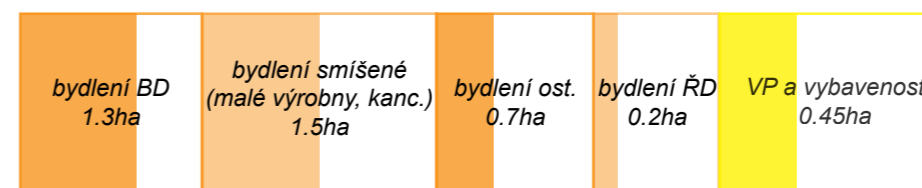
B.01

**hustota:** 220 ob/ha  
**počet jednotek:** 10 j/ha  
**počet podlaží:** 3–4NP  
**parkování:** na pozemku  
**velikost pozemku:** 1000m<sup>2</sup>  
**kzp:** 0.45  
**ostatní:** st. čára závazná



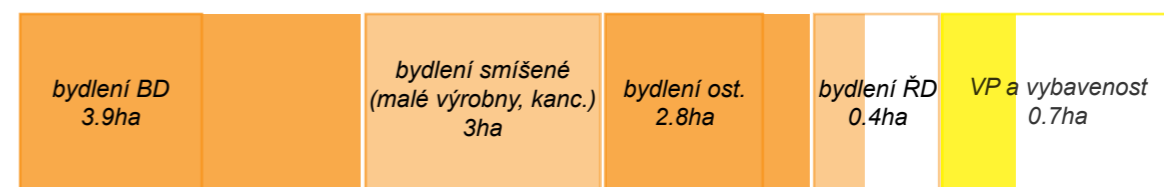
navrhovaný stav – plochy dle funkce

celkem 13ha



navrhovaný stav – zastavěné plochy

celkem 13ha



navrhovaný stav – HPP dle funkce

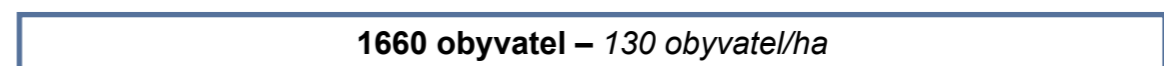
celkem 13ha

670 obyvatel 320 obyvatel/ha	600 obyvatel 200 obyvatel/ha	300 obyvatel 150 obyvatel/ha	90 o. 70 o./ha
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------

hustota obyvatel dle způsobu bydlení



současný stav obyvatel



navrhovaný stav obyvatel

## BD4

Tento typ je užit zejména v lokalitě Tabačka. Buďto kvůli složitě terénní situaci nebo jiným okolnostem je doplněn o podnož s komerční funkcí nebo funkcí parkování. Střecha podnože je využita jako zahrada.

B.08 B.04

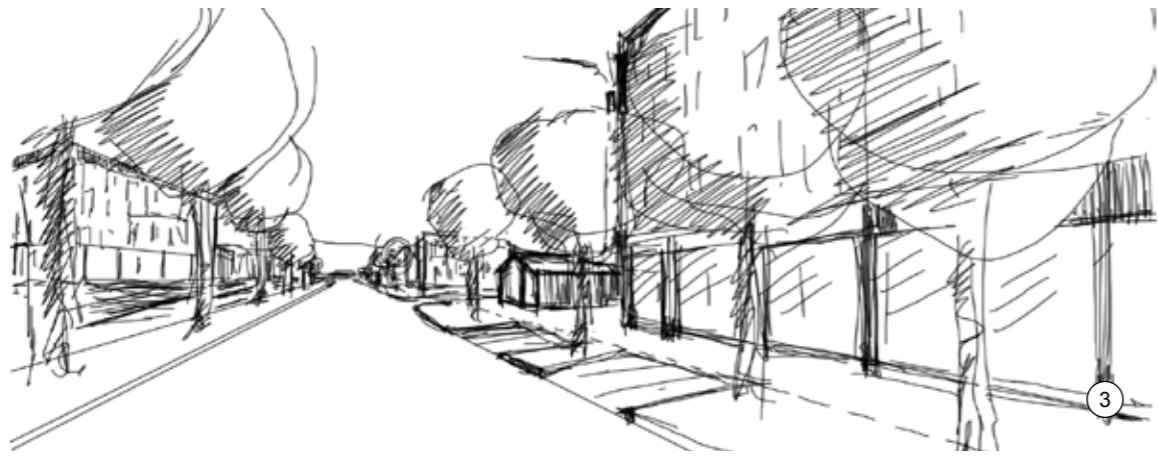
**hustota:** 320 ob/ha  
**počet jednotek:** 1.4 j/ha  
**počet podlaží:** 3–4NP  
**parkování:** suterén  
**velikost pozemku:** 7000m<sup>2</sup>  
**kzp:** 1

## ŘD1/ŘD2

Tento typ se vyskytuje v ulici Na Spravedlnosti (tabačka). Charakteristický tím, že i zadní partie pozemku přiléhá ke komunikaci. Objekt může mít sedlovou i plochou střechu a 2–3NP. Doporučené umístění doprovodných objektů jako garáže jsou na zadní

B.01

**hustota:** 65 ob/ha  
**počet jednotek:** 17 j/ha  
**počet podlaží:** 2–3NP  
**parkování:** na pozemku/na ulici  
**velikost pozemku:** 600m<sup>2</sup>  
**kzp:** 0.5  
**ostatní:** st. čára závazná



## NÁDRAŽÍ

Oblast nádraží je v návrhu kultivována a je zde navržen nový veřejný prostor, který navazuje na hlavní urbánní osy v území.

Podél západní hrany kolejí vede od severu stezka, která navazuje na extravilán a dále se napojuje na již stávající stezky podél kolejí.

V místě nádraží jsou nově zřízeny prostupy skrze kolejíště na druhou stranu, kde je na zmíněném náměstí (2) navržen nový komerční objekt s celoměstským významem.

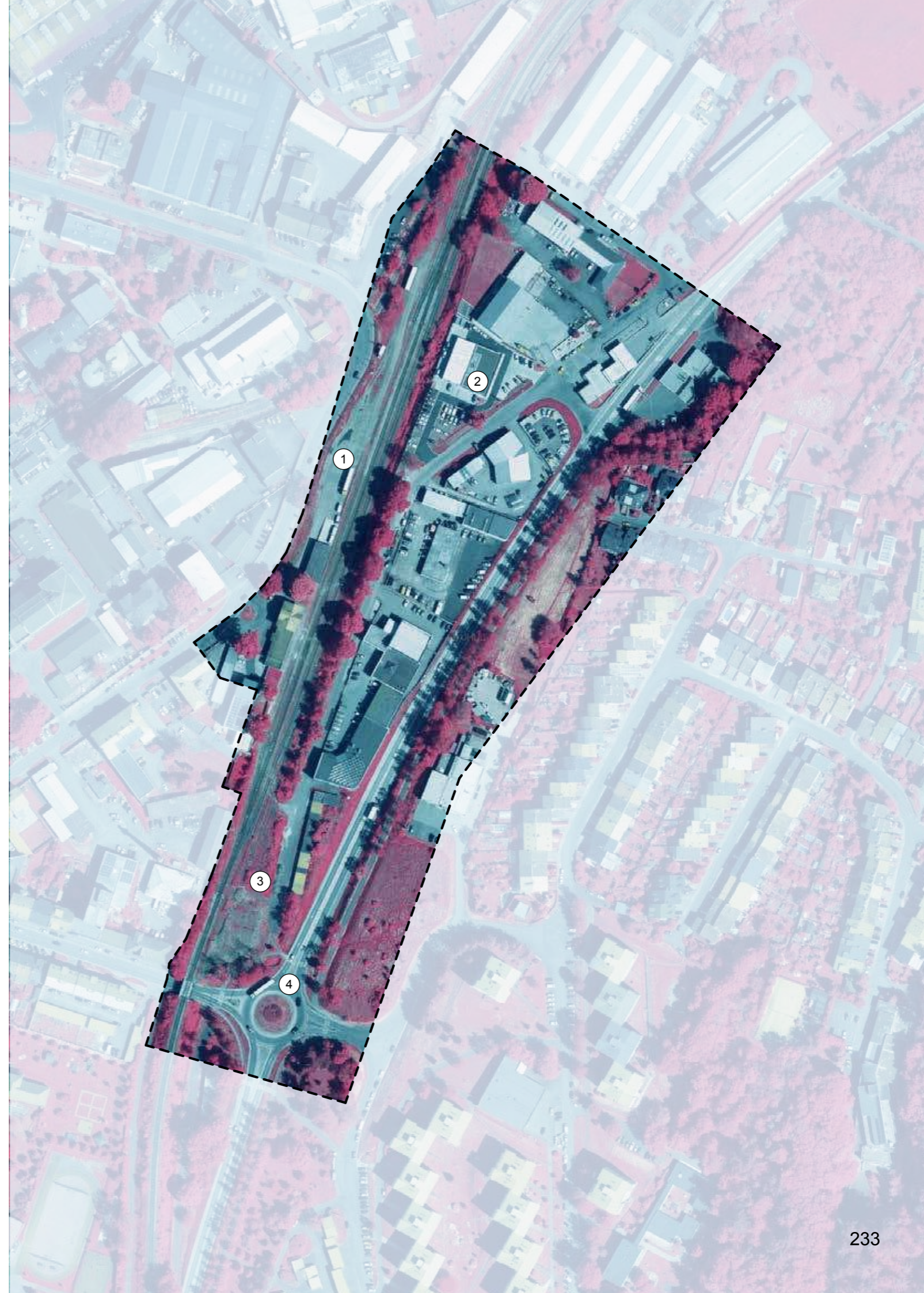
Dále na východ je náměstí napojeno na lesní hřbitov a na Písecké lesy – k tomu slouží nově navrhované prostupy ve formě přechodu s ostrůvkem přes silnici I29.

Další přechod přes tuto silnici je situován v jižní části lokality ve formě lávky, která oblast propojuje se sídlištěm Logry.

Kromě plochy, která je nově navržena jako náměstí s komerčním objektem jsou výrobní areály ponechány – pouze jejich okolí a styk s veřejnými prostranstvími je jasněji definován chodníky a jasnými dimenzemi vozovky.

V prostoru lokality nádraží se kříží důležité urbánní osy a to osa Centrum–nádraží a osa Otava–Písecké lesy. To, spolu s nově doplňovanou komerční vybaveností, kultivací okolí železnice a silnice I29 a nově navrhovanými prostupy činí z lokality důležitý uzel pro celé řešené území v celoměstském významu.

V oblasti současných garáží (3) je nově navržen parkovací dům, který je přístupný ve dvou podlažích – ze silnice I29 a také ze západní strany – od kolejí – do jeho druhého NP.



# VÝKRES LOKALITY

měřítko 1:2500

## Nádražní náměstí (1)

Západní část náměstí je vůči té východní položena o zhruba 4m níže. Je tedy zřízen prostup skrz kolejiště v podobě nadchodu, který je doplněn o uměle vybudovaný násyp s parkovou úpravou, který plní funkci rampy. V ploše náměstí jsou vymezeny prostory pro drobné dočasné stavby jakou jsou stánky nebo trafika.

## Nádražní náměstí (2)

Ve východní části náměstí je před obchodním centrem vymezen plošný veřejný prostor, který je doplněn o plochu použitelnou pro umístění drobných staveb jako jsou stánky nebo vánoční strom.

## Před lávkou (3)

V místě současných garáží je navržen nový parkovací dům, který využívá odskok terénu. K němu přiléhající mlátová plocha navazuje na prvek lávky.

## Lávka (4)

V tomto bodě je zřízen prostup nad silnicí I29 v podobě lávky. V té samé rovině je zřízen i úrovnový přechod skrz těleso kolejiště. Zde se střetávají cesty z více směrů jako například centrum, lesy, sídliště Logry, lesní hřbitov a liniová cesta podél kolejí.

## Obchodní centrum

Nově navržené obchodní centrum je celoměstského významu. Parkování je řešeno na přilehlém parkovišti. Objekt je navržen jako třípodlažní a může poskytovat prostor pro mimo jiné pro drobné komerční jednotky, restaurace, lékárny nebo McDonalds. Logisticky je objekt obsluhován ze severní strany, kde přiléhá k části navrženého nákladního okruhu.

## Parkovací dům

Parkovací dům poskytuje v 2NP místa pro soukromé dlouhodobé parkování (náhrada kapacity garáží) – toto podlaží je přístupné ze západní strany, od kolejiště. 1NP je přístupné od silnice I29. Celková kapacita míst je cca 140.



# TYOLOGIE A BILANCE

## V1

Areály v této lokalitě tvoří výjimku vůči stanovené typologii doplňování výrobních areálů. Zaujímají znatelně menší plochu a jejich objem výroby je znatelně menší. Jedná se např. o autoservisy, dílny atd.

C.01

**hustota:** 80 zam/ha  
**počet jednotek:** 3 j/ha  
**počet podlaží:** 1-2NP  
**parkování:** na pozemku/na ulici  
**velikost pozemku:** 0,3ha  
**kzp:** 0,4  
**koef. zeleně:** 0

## Nákupní centrum

V prostoru nově navrhovaného náměstí u nádraží je navržen komerční objekt s až 3NP.

Do objektu lze umístit i funkce drobné komerce jako jsou restaurace nebo pobočky obchodů průmyslových nebo logistických areálů.

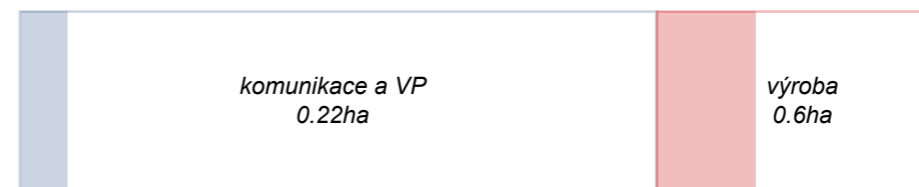
O

**počet podlaží:** 3NP  
**parkování:** přilehlé parkoviště  
**velikost pozemku:** 3000m<sup>2</sup>  
**kzp:** 1



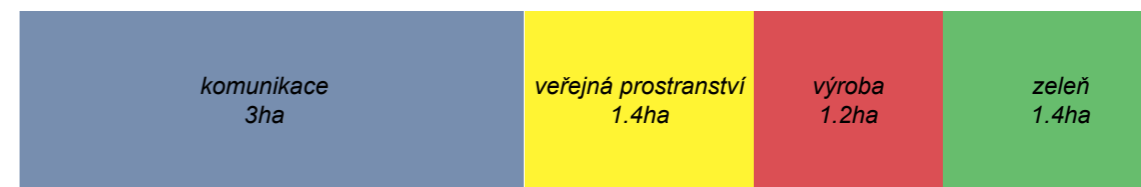
současný stav – plochy dle funkce

celkem 6.8ha



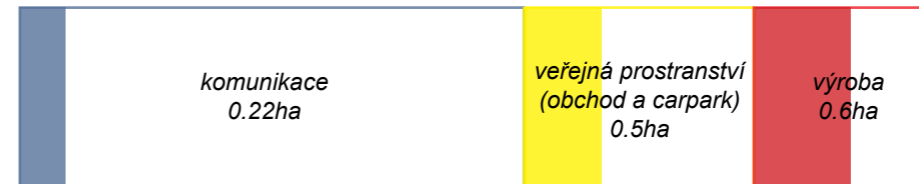
současný stav – zastavěné plochy dle funkce

celkem 6.8ha



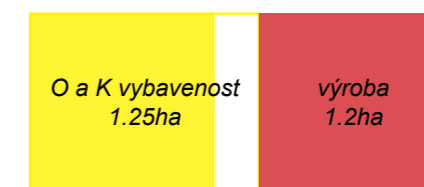
navrhovaný stav – plochy dle funkce

celkem 6.8ha



navrhovaný stav – zastavěné plochy

celkem 6.8ha



navrhovaný stav – HPP dle funkce

celkem 6.8ha

v lokalitě se nevyskytují stavby pro bydlení

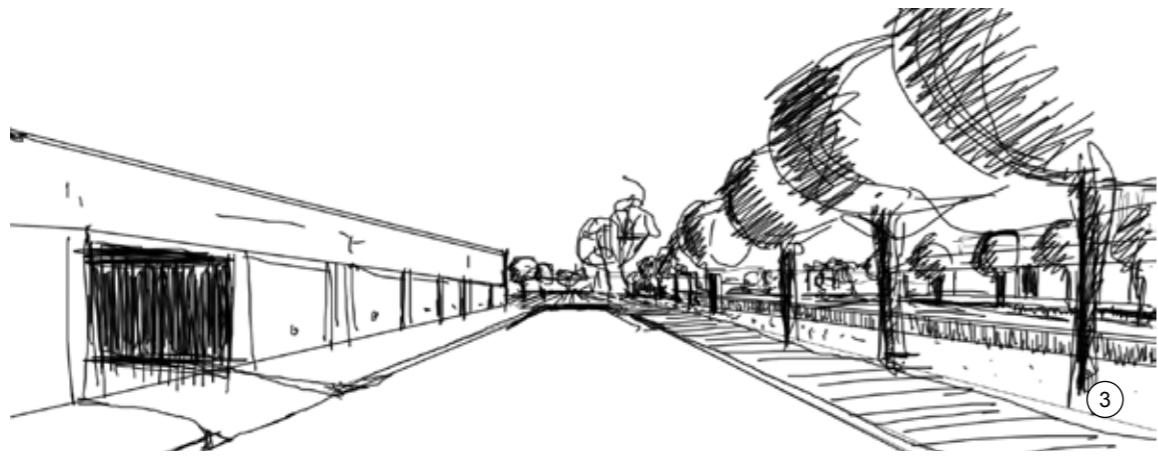
hustota obyvatel dle způsobu bydlení

932 zaměstnanců – 80 zaměstnanců/ha areálu

předpokládaný počet zaměstnanců – odvozeno od stávajících firem

100 zaměstnanců – 80 zaměstnanců/ha areálu

předpokládaný nový počet zaměstnanců – odvozeno od stávajících firem



## OSTROV

Navrhovné funkční využití jsou areály logistických center. Výhodná poloha lokality s přímým napojením na plánovaný obchvat je zásadní při návrhu řešení nákladní dopravy. Toto řešení navazuje na nákladní okruh, který je navrhován i v lokalitě Samoty. V místě lokality Ostrov je na zmíněný nákladní okruh napojen samostatný nákladní okruh této lokality.

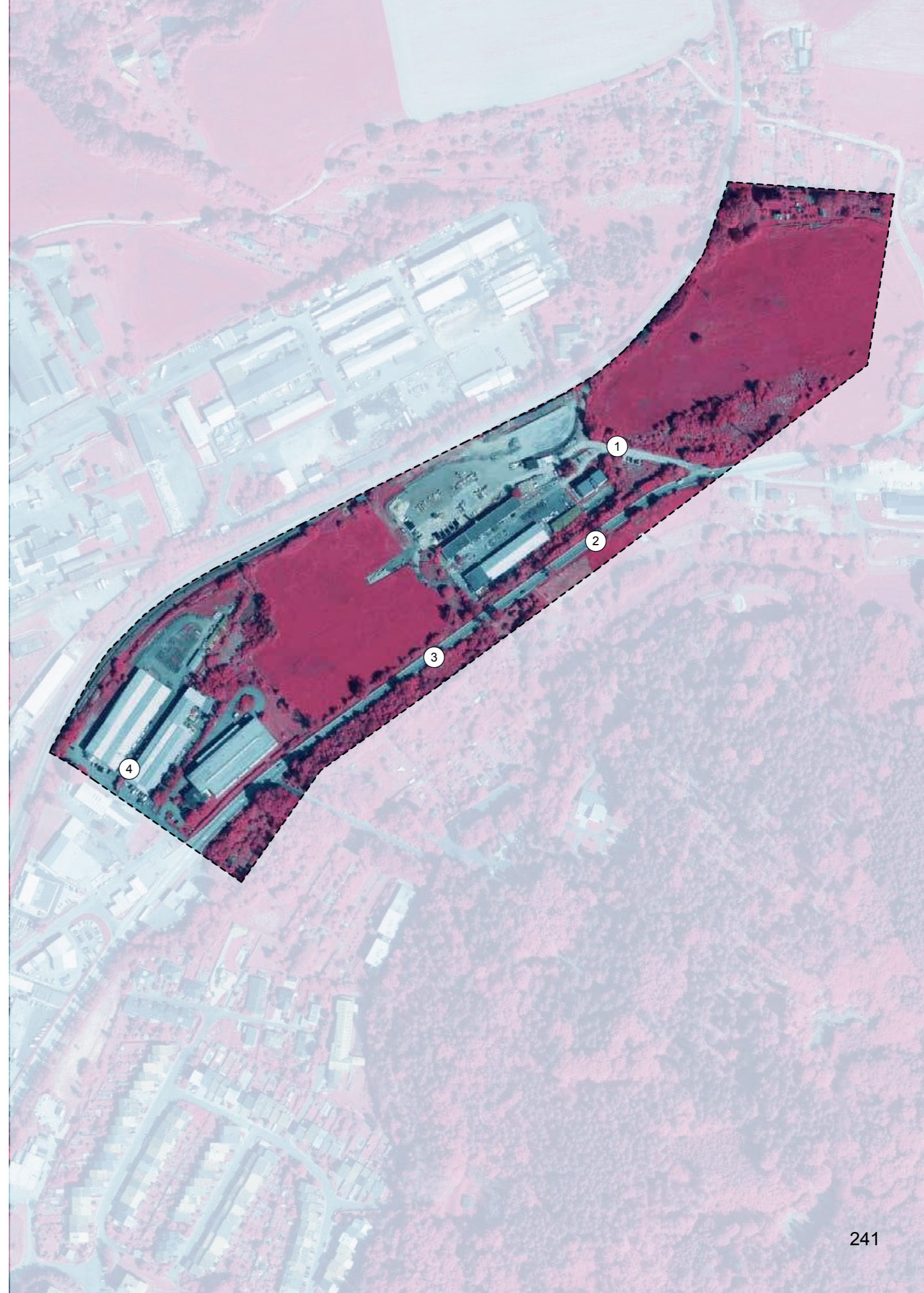
Na stávajících nezastavěných plochách jsou navrženy nové logistické areály, které sdílí prostorové principy.

Pro obsluhu těchto areálů jsou navrženy nové komunikace, které směrově navazují na uliční rastr průmyslové zóny na opačné straně železnice.

Nové objekty tvoří zásadní vizuální linii při vjezdu do města po silnici I29. Z tohoto důvodu jsou aplikovány principy, které vizuálně zpřehlední areály při průjezdu kolem. V každém areálu jsou navrženy nárožní objekty, které převyšují zbytek objektů v areálu, a jsou orientovány kolmo k silnici I29. Vytváří tak frekvenci střídání plné hmoty a prázdné mezery při zrychleném pohybu automobilu v porovnání s chodcem.

Obvod lokality a okolí silnice I29 již při návrhu není primárně orientováno na chodce, jelikož se již jedná o oblast více charakterem podobnou extravilánu.

Samotné areály není nutné vybavovat zelenou plochou tak, jak je tomu v lokalitě Samoty.





# VÝKRES LOKALITY

měřítko 1:3500

## Srnková ulice (1)

Současné propojení se statkem Srnkovna je mírně přetrasované, aby umožňovalo efektivní rozložení nově navržených areálů. Ulice se napojuje dále na lokalitu Samoty. Lokálně překonává těleso kolejiště úrovnovým přejezdem.

## Táborská (2)

Podél silnice I29 je aplikován zmíněný princip umístování vyšších objektů kolmo k silnici a vytvoření frekvence střídání hmoty a prázdného prostoru.

## Nároží lokality (4)

V tomto nejzazším bodě je navrženo doplnění stávajícího areálu s výrobními/logistickými objekty. Stávající objekty by měly být při zachování nastaveny pro efektivnější využití prostoru.

## Parkoviště

Mezi bloky D.01 a D.02 je navrženo parkoviště dimenzované na nákladní vozy.

## Napojení uliční sítě

Silnice I29 je v místě napojení areálových ulic doplněna o odbočovací pruhy v obou směrech.



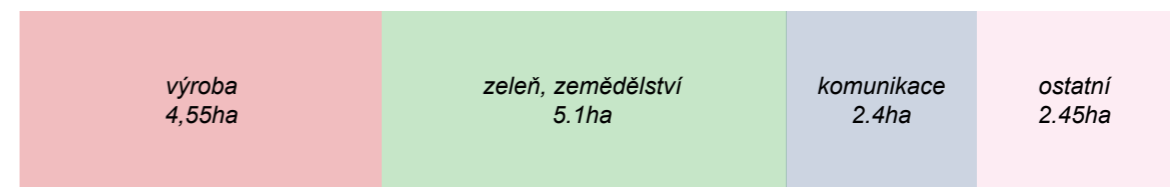
# TYOLOGIE A BILANCE

## V3

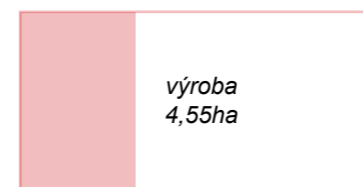
Plocha logistického areálu může být rozdělena mezi více vlastníků. Areál nemusí obsahovat plochy zeleně. Objekty kolmo umístěné k silnici I29 a k železnici musí převyšovat paralelně umístěné objekty. Na objekty kolmo k I29 lze umístit reklamu nebo logo, viz schéma. Parkování je řešeno uvnitř areálu.



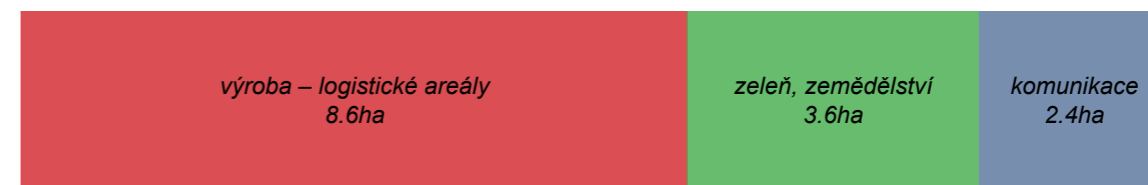
**hustota:** 100–150 zam/ha  
**počet jednotek:** 0.5 j/ha  
**počet podlaží:** 1–4NP  
**parkování:** na pozemku  
**velikost pozemku:** 2ha  
**kzp:** 0.3–0.6  
**koef. zeleně:** 0



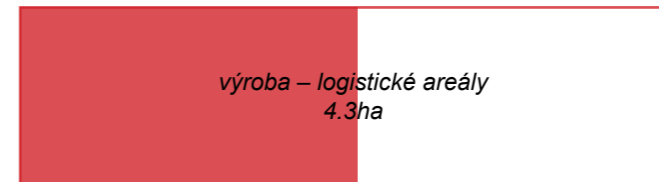
současný stav – plochy dle funkce



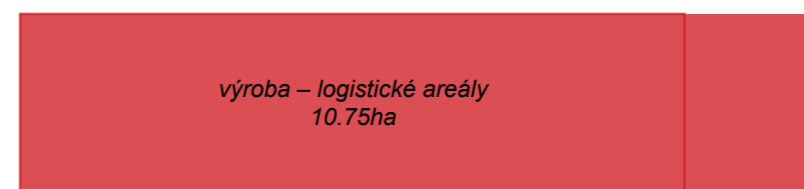
současný stav – zastavěné plochy dle funkce



navrhovaný stav – plochy dle funkce



navrhovaný stav – zastavěné plochy



navrhovaný stav – HPP dle funkce

lokality nezahrnuje stavby pro bydlení

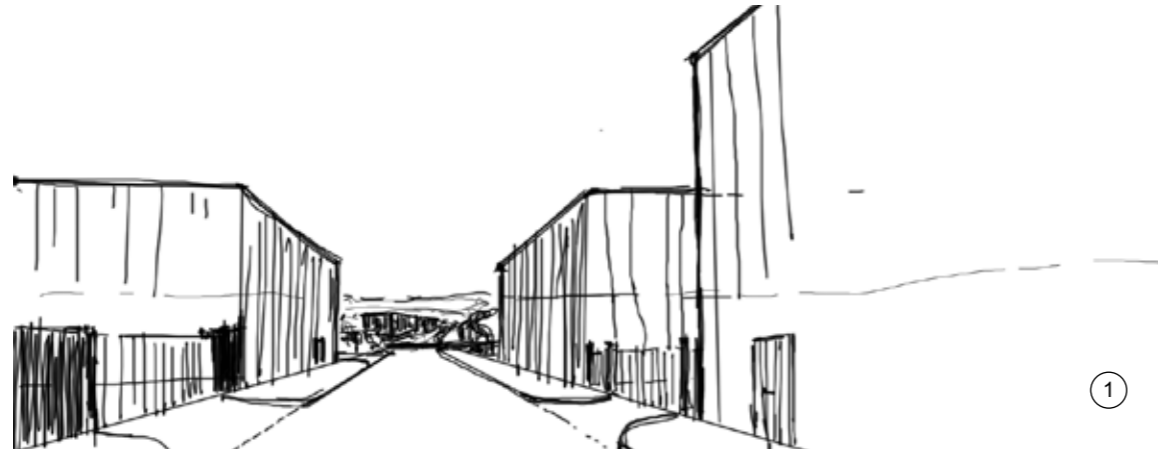
hustota obyvatel dle způsobu bydlení

680 zaměstnanců – 150 zaměstnanců/ha areálu

předpokládaný počet zaměstnanců – odvozeno od stávajících firem

1600 zaměstnanců – 150 zaměstnanců/ha areálu

předpokládaný nový počet zaměstnanců – odvozeno od stávajících firem



## NAD ŘEKOU

Návrh lokality počítá s přeměnou stávajících výrobních ploch na plochy pro bydlení. V partii, která přiléhá ke svahu řeky je užito typologie rodinných domů tak, aby co nejvíce výtěžily kvalitu krajinného rozhraní přírodní a zvýšeného soukromí.

Je zde navržena jednosměrná komunikace, která bude sloužit pouze k obsluze domů.

Podél svahu nábreží je navržena cesta, která vytváří prostup okolo celého řešeného území.

Jižní část lokality je opět doplněna o funkci individuálního bydlení (ulice Za Pazdernou) a to tak, aby struktury navrhované navazovaly na již stávající (převážně rodinné domy).

Součástí řešené lokality je také část, která přímo přiléhá k průmyslové zóně (3). V této partii je navržen přechodový pás mezi čistou funkcí bydlení a průmyslem v podobě klastrů polyfunkčních domů, které mimo jiné obsahují funkce jako komerční parter, kanceláře nebo coworking a mohou obsahovat drobné řemeslné výroby. Bloky v tomto přechodovém pásu jsou navrhovány jako veřejně přístupné a jsou doplněny mimo jiné o sportoviště/hřiště.



## Za Pazdernou (1)

Lokalita přiléhá k navrhovanému veřejnému prostranství náměstí Za Pazdernou. V návaznosti na toto náměstí jsou doplněny objekty pro smíšené bydlení.

## Nad řekou (2)

Cesta podél svahu Nad řekou je jednosměrná ulice obsluhující nově navrhované rodinné domy. Paralelně s ní je vedena také stezka procházející touto lokalitou, která se dále napojuje na krajinný okruh okolo celého řešeného území.

## Přechod (3)

Severovýchodní část lokality tvoří nově navržený pás, který slouží jako přechod mezi obytnou částí města a průmyslovou zónou. Funkční složení tohoto pásu je smíšené bydlení.

## Ulice Vrcovická (4)

Uliční profil ulice Vrcovická navazuje na stávající uliční profil, který prochází městem dále na jih. Na území této lokality dochází ke zúžení jízdního pruhu z 3.5 na 3m – na severovýchodní hraně lokality končí nákladní okruh průmyslové zóny.

## Blok E.2.B

Zásadní část plochy tohoto bloku patří v současnosti společnosti Interplex (sousedící průmyslový areál). Některé objekty jsou v návrhu ponechány, pouze je změněna jejich funkce z výrobní na drobnou řemeslnou výrobu, komerční vybavenost nebo kanceláře. Vnitroblok je veřejnosti přístupný.

## Blok E.1.B

Tento blok tvoří zakončení přechodového pásu. V jeho čele jsou navrženy objekty s funkcí smíšeného bydlení a s přiléhající zahradou.

## Blok E.1.A

Převážná typologie nových objektů je rodinný dům 1–2NP, až na několik výjimek řadových domů, které tvoří strukturální přechod mezi tímto, a bloky sousedními. (Návaznost např. na dvojdomky v bloku E.2.A)

## Blok E.2.A

Na místo komplexu garáží a výrobního areálu je zde navržen mix dvojdomků a „trojdomků“. Tento typ trojdomku vzniká kvůli nutnosti navázat na jeden konkrétní stávající objekt, který má obě štítové stěny slepé.



# TYPOLOGIE A BILANCE

## RD1

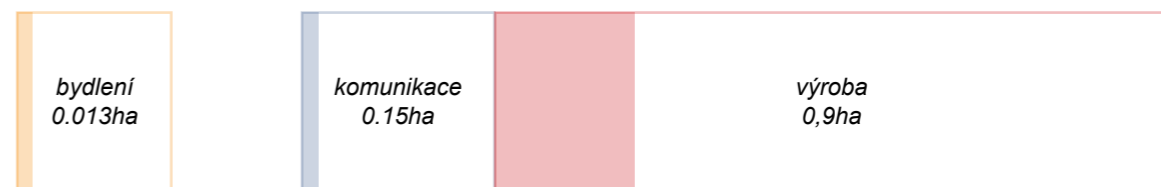
Nově navrhované rodinné domy se vyskytují zejména v lokalitě Nad řekou, kde je jimi nahrazna stávající výrobní plocha. Parkování je zajištěno na vlastním pozemku.



**hustota:** 40 ob/ha  
**počet jednotek:** 10 j/ha  
**počet podlaží:** 1–2NP  
**parkování:** na pozemku  
**velikost pozemku:** 1000m<sup>2</sup>  
**kzp:** 0.35  
**ostatní:** st. čára nezávazná



**současný stav – plochy dle funkce** celkem 6.5ha



**současný stav – zastavěné plochy dle funkce** celkem 6.5ha

## DD2

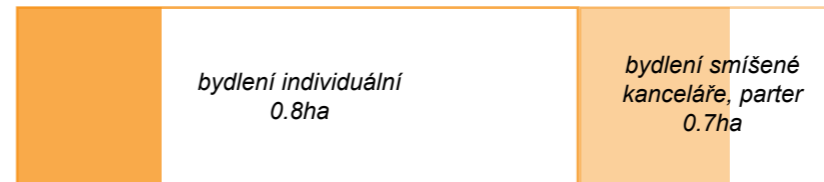
Dvojdomy tohoto typu se nově vyskytují v lokalitě Sady a Nad řekou. Parkování je řešeno na pozemku. Na pozemek je možné umisťovat doprovodné objekty jako zahradní domky a garáže. Stavební čára je od



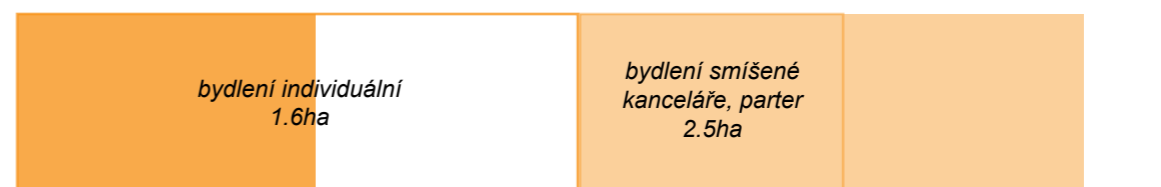
**hustota:** 60 ob/ha  
**počet jednotek:** 15 j/ha  
**počet podlaží:** 2NP  
**parkování:** na pozemku  
**velikost pozemku:** 600–700m<sup>2</sup>  
**kzp:** 0.35  
**ostatní:** st. čára nezávazná



**navrhovaný stav – plochy dle funkce** celkem 6.5ha



**navrhovaný stav – zastavěné plochy** celkem 6.5ha



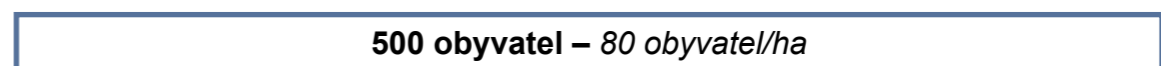
**navrhovaný stav – HPP dle funkce** celkem 6.5ha



**hustota obyvatel dle způsobu bydlení**



**současný stav obyvatel**



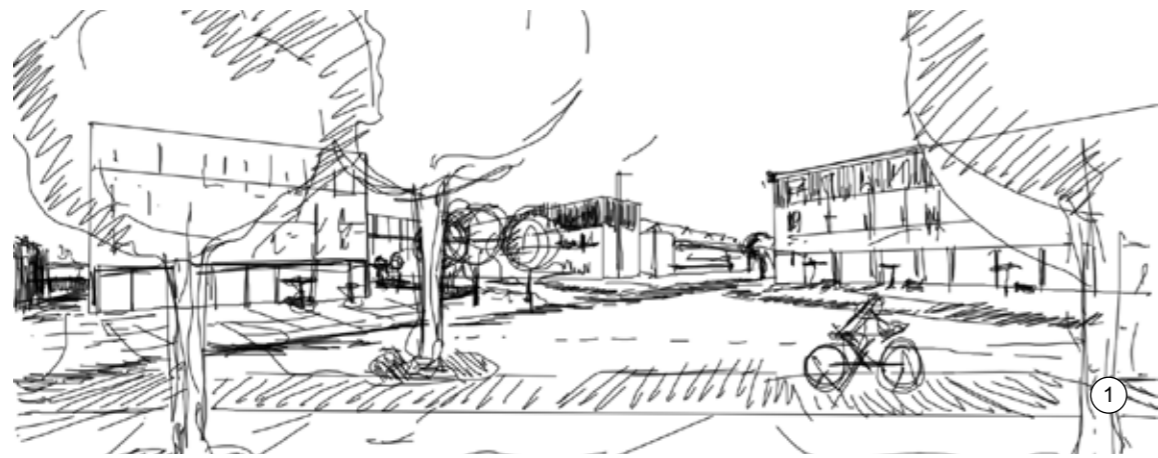
**navrhovaný stav obyvatel**

## BD3

Polyfunkční dům kombinuje funkci bydlení a ostatní funkce jako kanceláře, komerční parter nebo drobná řemesla. Min. funkce podíl bydlení 50%.



**hustota:** 250 ob/ha  
**počet podlaží:** 3–4NP  
**parkování:** suterén  
**velikost pozemku:** x  
**kzp:** 0.7  
**ostatní:** bydlení min. 50%



## LOKALITA SADY

Lokalita je charakteristická přímou návazností na nábřeží Otavy a také parkovým prvkem Smetanovy sady. V návrhu je navazováno na kvality krajinných prvků a jsou i dále rozvíjeny. Vzniká parková úprava stávajících sadů, která navazuje na vizuální linii hlavní urbánní osy Otava–Písecké lesy. Lehká úprava parku, spolu s odstraněním výrobní plochy (1), umožňuje přímou návaznost parku v jedné linii na zmíněnou osu. Mimo jiné je tak usnadněn pohyb na navržené cyklotrase, která plynule navazuje na část, která pokračuje ulicí Za Pazderou.

V lokalitě dochází i k mírnému navýšení kapacit bydlení a to mimo jiné z důvodu nutnosti doplnění hrany stávajícího městského bloku (4) a v důsledku toho, zčítelnění rozhraní mezi městskou strukturou a krajinnými prvky.

Orámováním bloku vzniká i čitelný prostor vnitrobloku, kde se v současnosti nachází drobná řemeslná výroba. Ta je v návrhu ponechána. Do vnitrobloku jsou nově umístěny objekty garáží.





## Sady (1)

Zmíněná úprava sadů spočívá v parkové úpravě, která navazuje na stávající kvality prostranství. Dále je park doplněn sítí cestiček, které z něj tvoří křižovatku při průchodu krajinou. Park je také doplněn o sportoviště.

## Smetanovo náměstí (2)

Návrh nově definuje tento uliční prostor a vytváří jasnou hranu mezi blokem a přilehlou zelení. Je použita typologie dvojdomů se sedlovou střechou, v návaznosti na zbytek současné zástavby bloku.

## Vnitroblok (4)

Funkce vnitrobloku zůstává drobná řemeslná výroba. Dále je v návrhu plocha vnitrobloku doplněna o klastř garáží, které částečně kompenzují rušené kapacity garáží ve zbytku území.

## Blok F.01

Charakteristika bloku je řadová zástavba o 2–3NP. Nově doplněná zástavba přímo nepřebírá typologii řadového domu, aby vytvořila vizuálně permeabilní rozhraní mezi parkem a městskou strukturou.

## Blok F.02

V bloku je lokálně doplněn objekt řadového domu tak, aby navazoval na řadu domů podél ulice Za Pazdernou. Domy jsou také doplněny z důvodu nutnosti vyřčení nároží a návaznosti na objekty v lokalitě Nad řekou.



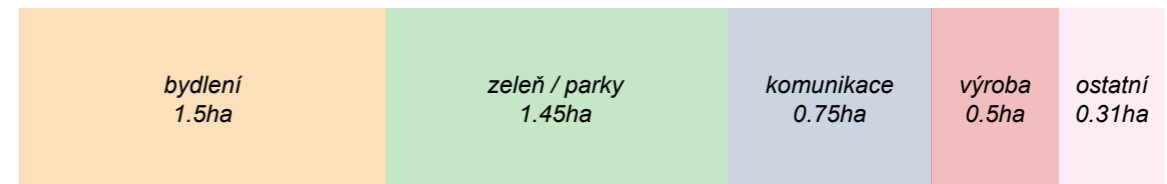
# TYOLOGIE A BILANCE

## ŘD3

Typ C se vyskytuje v lokalitách Nad řekou a Tabačka. Dům může mít 1–2NP a plochou i sedlovou střechu. Stavební čára je odsazena od uliční čáry a je nepřekročitelná. Parkování je řešeno v rámci pozemku.

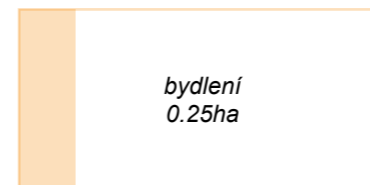
F.02

**hustota:** 50 ob/ha  
**počet jednotek:** 12.5 j/ha  
**počet podlaží:** 1–2NP  
**parkování:** na pozemku  
**velikost pozemku:** 800m<sup>2</sup>  
**kzp:** 0.35  
**ostatní:** st. čára nepřekročitelná

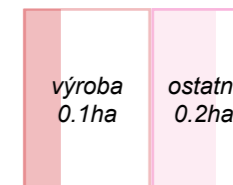


současný stav – plochy dle funkce

celkem 4.6ha



současný stav – zastavěné plochy dle funkce



celkem 4.6ha

## DD1

Dvojdům verze A je typ objektu umístěný na konkrétním místě v lokalitě Smetanovy sady, kde je doplňována severní hrana bloku sousedícího se Smetanovými sady. Objekty dvojdomek A musí mít striktně sedlovou střechu (orientace viz schéma) a 1–2NP.

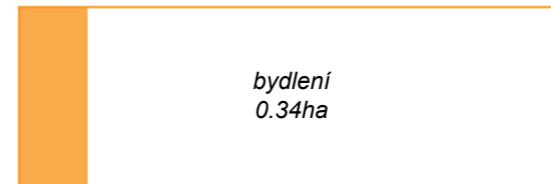
F.01

**hustota:** 80 ob/ha  
**počet jednotek:** 10 j/ha  
**počet podlaží:** 1–2NP  
**parkování:** na pozemku/na ulici  
**velikost pozemku:** 800–1000m<sup>2</sup>  
**kzp:** 0.45  
**ostatní:** st. čára závazná

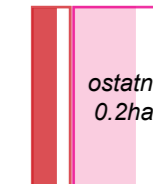


navrhovaný stav – plochy dle funkce

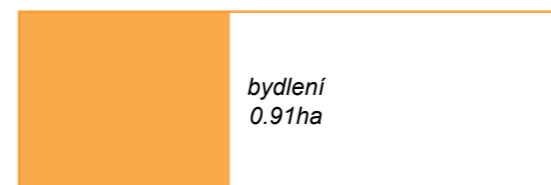
celkem 4.6ha



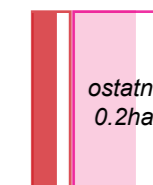
navrhovaný stav – zastavěné plochy



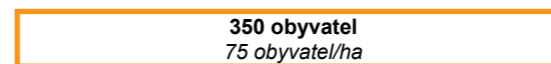
celkem 4.6ha



navrhovaný stav – HPP dle funkce



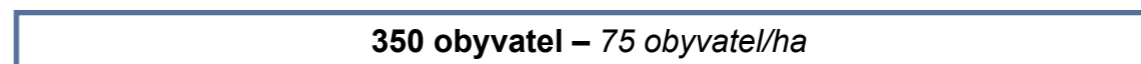
celkem 4.6ha



hustota obyvatel dle způsobu bydlení



současný stav obyvatel



navrhovaný stav obyvatel



# B.06

ZÁVĚR

## ZÁVĚR

Cílem práce bylo vytvořit jakýsi manuál se znázorněním jednoho konkrétního řešení, kterého bylo dosaženo následováním souboru principů, jak uchopit téma průmyslu ve městě.

Důležitým závěrem obecně a pro území města Písku je, že v současné a dohledné budoucnosti není možné plně spoléhat na příjmy z nevýrobního sektoru a stále je nutné část ekonomiky města zakládat na výrobní funkci. Proto je zásadní snažit se pojmout pojem průmyslové zóny jako oblast s přidanou hodnotou, která může nabízet stabilitu, komerční a občanskou vybavenost - a tedy nabízí svému okolí i výhody. Je tedy nutné jí vnímat jako dlouhodobou součást městské struktury a s tímto vědomím i revitalizovat a navrhovat nové výrobní areály, které budou fungovat v synergii s městem a dotvářet část jeho charakteru.

## **PODĚKOVÁNÍ**

Děkuji ateliéru Kohout-Tichý, vedoucím práce, Michalu Kohoutovi a Davidovu Tichému za schovávavost, usměv a trpělivost v tísnivých situacích.

Děkuji za podporu také mamce, tatkoví, bráchovi a babičce.

A v neposlední řadě kamarádům za pomoc.

# B.07

ZDROJE

## PUBLIKACE

**JEHLÍK, Jan. Rukověť urbanismu. Architektura poznávání a navrhování prostředí.**

Druhé vydání. Praha: Ausdruck Books, 2018

**KOHOUT, Michal. a David TICHÝ. Plánování města: Příručka mladého urbanisty.**

Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2021

**HATUKA, Tali. a BEN-JOSEPH, Eran. New industrial urbanism.**

New York: Routledge, 2022

## OSTATNÍ ZDROJE

**územní plán města Písek**

<https://www.mesto-pisek.cz/uzemni-plan-pisek/ds-1302>

**koncepte bydlení města Písek**

[https://mesto-pisek.cz/assets/File.ashx?id\\_org=12075&id\\_dokumenty=35724](https://mesto-pisek.cz/assets/File.ashx?id_org=12075&id_dokumenty=35724)

**regulační plány města Písek**

<https://www.mesto-pisek.cz/regulacni-plany/ds-1556/p1=30876>

**databáze komínů**

[koda.kominari.cz](http://koda.kominari.cz)

## MAPOVÉ ZDROJE

<https://ags.cuzk.cz/geoprohlizec/>

<https://www.zuova.cz/Home/Novinka?id=291>

<https://mpisek.maps.arcgis.com/home/gallery.html?sortField=relevance&sortOrder=desc>

<http://www.ikatastr.cz/>

<https://maps.arcanum.com/cs/map/>

<https://heis.vuv.cz/>

<https://www.mapy.cz/>

## OBRÁZKOVÉ ZDROJE

<https://www.mapy.cz/>



# PÍSEK

**KONCEPCE URBANISTICKÉHO  
ROZVOJE - PÍSEK SEVER**

**DOKLADOVÁ ČÁST - C**

**Karel Kajnar**  
Ateliér Kohout-Tichý  
AR 2024

**vedoucí práce:**  
prof. Ing. arch. Michal Kohout  
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.



České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

## Zadání diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Karel Kajnar  
datum narození: 7.8.2000  
akademický rok / semestr: AR 2024/2025, ZS  
studijní program: architektura a urbanismus  
ústav: 15118 Ústav nauky o budovách  
vedoucí diplomové práce: prof. Ing. arch. Michal Kohout  
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

téma diplomové práce: Koncepce urbanistického rozvoje Písek Sever  
viz přihláška na DP

### zadání diplomové práce:

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

Tématem diplomové práce je urbanistický rozvoj severní části Budějovického předměstí v Písku. Cílem návrhu lokality s dnes převažujícím průmyslovým charakterem je prověření jejího budoucího funkčního využití s ohledem na požadavky soudobého města krátkých vzdáleností, jeho veřejná prostranství, a vybavenost podle principů udržitelného rozvoje.

#### 2/ specifikace stavebního programu

- Urbanistická koncepce řešeného území - prostorové řešení, funkční řešení, řešení návaznosti na dopravní infrastrukturu a průmyslovou infrastrukturu
- Veřejná prostranství – návaznost nových veřejných prostranství na stávající veřejná prostranství města
- Koncepce krajinného řešení – řešení návaznosti území na extravilán a na konkrétní krajinné prvky v místě
- Koncepce možného využití vybraných průmyslových objektů a vymezení vztahu obytného městského prostředí vůči průmyslovým zónám
- Detailní řešení vybraných nebo typových objektů

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

- Analytická část
- Koncepční schémata
- Urbanistické řešení vymezeného území (1:5000, 1:1000)
- Další situační výkresy (1:5000, 1:1000)
- Detaily urbanistického řešení, uliční řezy (1:1000, 1:500, 1:200)
- Půdorysy, pohledy a řezy typových nebo vybraných objektů (1:200)
- Vizualizace, axonometrie, ilustrace

#### 4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

- Model

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

Datum a podpis studenta 18.9.2024 

Datum a podpis vedoucího DP 19.9.2024 

Datum a podpis děkana FA ČVUT

registrováno studijním oddělením dne



19.9.2024



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE FAKULTA ARCHITEKTURY	
<b>AUTOR, DIPLOMANT: Bc. Karel Kajnar</b> AR 2024/2025, ZS  <b>NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:</b> (ČJ) KONCEPCE URBANISTICKÉHO ROZVOJE PÍSEK SEVER  (AJ) PÍSEK NORTH, URBAN DEVELOPEMENT CONCEPT  <b>JAZYK PRÁCE: ČESKÝ</b>	
<b>Vedoucí práce:</b>	Prof. Ing. arch. Michal Kohout Doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D. <b>Ústav: Nauky o budovách 15118</b>
<b>Oponent práce:</b>	
<b>Klíčová slova (česká):</b>	Písek, průmyslová zóna, urbanismus, urbanistický rozvoj
<b>Anotace (česká):</b>	Tématem diplomové práce je koncept urbanistického rozvoje části Písek sever. Návrh koncepčně řeší přestavby a doplnění průmyslových areálů a jejich vztah k městské struktuře. Součástí je i řešení nových kapacit pro bydlení a systému veřejných prostranství.
<b>Anotace (anglická):</b>	The thesis focuses on the concept of urban development for the northern part of Písek. The proposal provides a conceptual approach to the redevelopment and expansion of industrial zones, considering their integration within the urban structure. Additionally, it addresses the creation of new housing capacities and the development of a public space system.

### 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 7.1.2025

podpis autora-diplomanta

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



