

NOVÉ VYUŽITÍ AREÁLU KASÁREN V TÁBOŘE



Diplomová práce
IVETA NESROVNALOVÁ

ZS 2012/13
FA ČVUT
15121 Ústav prostorového plánování
prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

ZADÁNÍ, PROHLÁŠENÍ DIPLOMANTA 01

1

ANALÝZA - MĚSTO

1.1	ŠIRŠÍ VAZBY	02
1.2	HISTORIE	03
1.3	SLUŽBY A BYDLENÍ	04
1.4	DEMOGRAFIE	05
1.5	EKONOMIKA	06
1.6	SROVNÁNÍ - MĚSTO PÍSEK	07
1.7	SROVNÁNÍ - VYUŽITÍ KASÁREN	08
1.8	ZÁVĚRY ANALÝZY MĚSTA	09

2

ANALÝZA - KASÁRNA A OKOLÍ

2.1	CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ	10
2.2	VÝVOJ ÚZEMÍ - MAPY	11
2.3	ORTOFOTOMAPA	12
2.4	PTAČÍ PERSPEKTIVA	13
2.5	FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ	14
2.6	ÚZEMNÍ PLÁN A FUNKČNÍ VYUŽITÍ	15
2.7	VÝVOJ PŘESTAVBY KASÁREN	16
2.8	PROBLÉMOVÁ MAPA	17
2.9	SWOT ANALÝZA	18

3

KONCEPT A NÁVRH

3.1	KONCEPT	19
3.2	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	20
3.3	ŠIRŠÍ VZTAHY	21
3.4	PTAČÍ PERSPEKTIVA	22
3.5	URBANISTICKÝ VÝKRES	23
3.6	CELKOVÉ ŘEZY	24
3.7	SCHWARZPLAN	25
3.8	FUNKCE	26
3.9	DOPRAVA	27
3.10	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A ZELENĚ	28
3.11	ŘEZ - MĚSTSKÁ TŘÍDA	29
3.12	ŘEZ - MĚSTSKÁ A OBYTNÁ ULICE	30
3.13	URBANISTICKÝ DETAIL	31
3.14	VIZUALIZACE	32
3.15	PERSPEKTIVY	33
3.16	TOWNHOUSE	34
3.17	URBANISTICKÁ BILANCE	35

POUŽITÉ ZDROJE, PODĚKOVÁNÍ 36

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury
2/ ZADÁNÍ diplomové práce
 Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Iveta Nesrovnalová

datum narození: 18.04.1987

akademický rok / semestr: 2012/2013 ZS
 ústav: 15121 Ústav prostorového plánování
 vedoucí diplomové práce: prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

téma diplomové práce: Nové využití areálu kasáren v Táboře

žadání diplomové práce:

Předmětem diplomové práce bude urbanistické řešení bývalých kasáren v Táboře, které se nachází severně od historického jádra města v sousedství Pražského a Náchodského sídliště. Dané území prochází přestavbou již od roku 2008, avšak se změnou ekonomické situace a poptávky na trhu je pravděpodobné, že původní koncepce bude muset být přehodnocena. Cílem projektu je přinést nový pohled na řešení dané lokality v širších souvislostech a navrhnout atraktivního prostředí pro život uvnitř města, které bude schopno konkurovat bydlení za městem.

Výstupy práce:

TEXTOVÁ ČÁST	Širší vztahy – napojení na organismus města	M 1:5000
GRAFICKÁ ČÁST	Architektonicko-urbanistický výkres	M 1:2000
	Celkové řezy/řezopohledy	M 1:1000
	Urbanistický detail	M 1:1000
	Díličí řezy/řezopohledy	M 1:500
	Výkres dopravního řešení, funkční výkres	
	Výkres veřejných prostranství a zeleně	
	Perspektivní pohledy a další grafické vyjádření koncepce řešení	

MODEL ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ M 1:2000 (event. 1:1000)

Datum a podpis studenta 12.9.2012 *Iveta Nesrovnalová*

Datum a podpis vedoucího DP 12/9/2012 *Karel Maier*

Datum a podpis děkana FA ČVUT 26.9.2012 *Juraj* registrováno studijním oddělením dne

BRANOV 24-09-2012

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA ARCHITEKTURY

AUTOR, DIPLOMANT: IVETA NESROVNALOVÁ
 AR 2012/2013, ZS

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:
 (ČJ) NOVÉ VYUŽITÍ AREÁLU KASÁREN V TÁBOŘE

(AJ) NEW USE FOR AREAL OF BARRACKS IN TÁBOR

JAZYK PRÁCE: ČESKÝ

Vedoucí práce: prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.
 Ústav: 15121 Ústav prostorového plánování
 Oponent práce: Ing. arch. Dagmar Buzu

Klíčová slova
 (česká): Urbanismus, Tábor, Kasárna

Anotace
 (česká):

Předmětem diplomové práce je návrh obytné městské čtvrti na území bývalých kasáren v Táboře v sousedství Pražského a Náchodského sídliště. Urbanistická studie vytváří základní hierarchii veřejných prostor s centrálním parkem, doplňuje území novými formami městského bydlení a nabízí kvalitní obytné prostředí jako alternativu k bydlení za městem.

Anotace
 (anglická):

The purpose of diploma thesis is designing a liveable urban quarter in the area of former barracks in Tábor, close to Prague and Náchod housing estate. Urban study creates basic hierarchy of public spaces with central park, completes area with new urban housing forms and offers quality habitable environment as an alternative to suburban housing.

Prohlášení autora

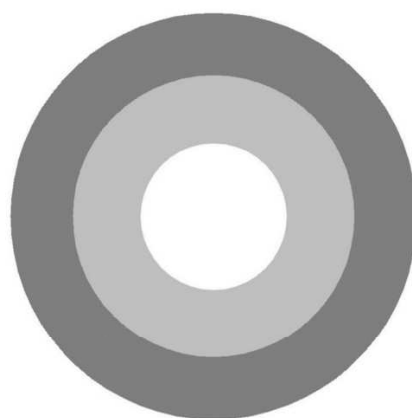
Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“
 (Celý text metodického pokynu je na www.FA.studium/ke-stazeni)

V Praze dne 4. ledna 2013

podpis autora-diplomanta

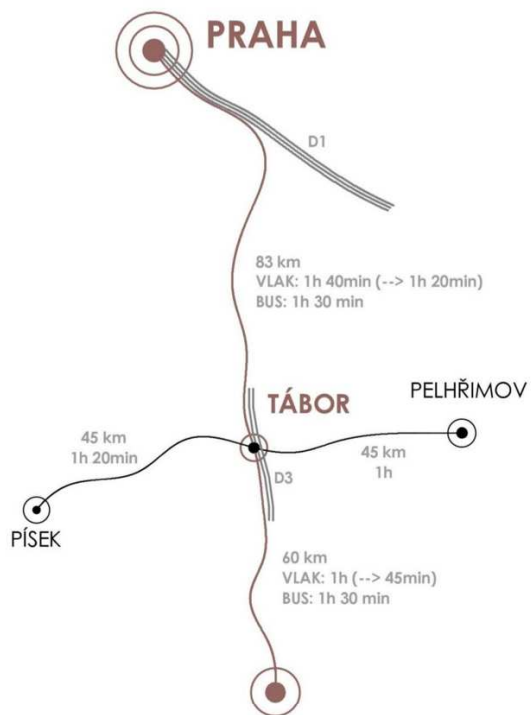
Iveta Nesrovnalová

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



1

ANALÝZA - MĚSTO



ČESKÉ BUDĚJOVICE

CHARAKTERISTIKA

Město Tábor leží na severním okraji jižních Čech na rozhraní Třeboňské pánev a Vlašimské vrchoviny, 83 km jižně od hlavního města Prahy, 60 km severně od Českých Budějovic (centra jižních Čech). Tábor je se svými 35 tisíci obyvateli druhým největším městem v jižních Čechách. Krajina v okolí Tábora nabízí pestrou přírodu s kulturními a historickými památkami. Mírně zvlněný kraj Táborské pahorkatiny schovává řadu vyhledávaných pamětihodností – hrady, v okolí zříceniny hradů i unikátní technická díla. Jihozápadně od Tábora jsou rovinatá blata s typickou jihočeskou lidovou architekturou, rašeliništi a rozsáhlými lesními komplexy. Příroda kolem Tábora skýtá dobré podmínky pro pěší turistiku, cyklistiku nebo projížďku na koni. Řeka Lužnice, která se proplétá celým regionem, je rekreačním potenciálem pro rybáře i vyhledávaným místem vodáků.

**ROZVOJOVÁ OSA
PRAHA - TÁBOR - ČESKÉ BUDĚJOVICE - LINZ**

Rozvojová osa navazuje na mezinárodní dopravní koridory a v Jihočeském kraji ji zastupuje železniční trať Praha - České Budějovice a připravované pokračování dálnice D3.

**ROZVOJOVÁ OSA
PÍSEK - TÁBOR - PELHŘIMOV**

Rozvojová osa ležící na jižní trase Plzeň - Brno jako spojnice větších měst s průmyslem přináší potenciál pro koordinaci podnikání a budoucí spolupráci v rozvoji výzkumu a nových technologií v regionu (viz. technologické centrum v Písku).

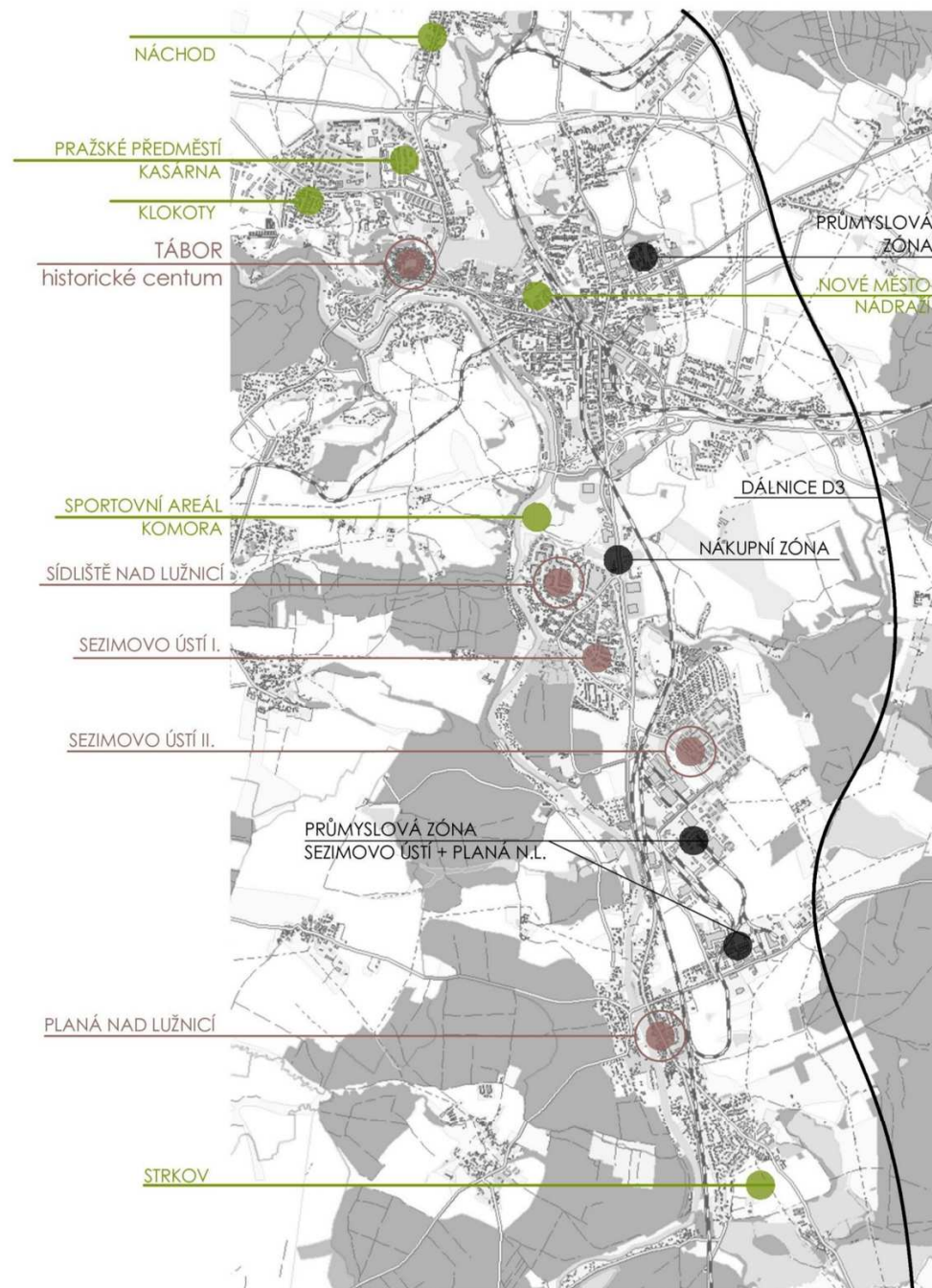
ZÁMĚRY DOPRAVY: STAV A VÝHLED

DÁLNIČNÍ D3:

PRAHA - Mezno	2020
Mezno - TÁBOR	v provozu
TÁBOR - Veselí n.L.	2013
Veselí n.L. - ČB - Linz	2016

IV. ŽELEZNIČNÍ KORIDOR:

PRAHA - Votice	v provozu
Votice - TÁBOR	2016
TÁBOR - Doubí	v provozu
Doubí - Ševětín	2015
Ševětín - ČB	2013



HISTORIE MĚSTA

- 13.st hrad a město Hradiště za doby Přemysla Otakara II.
- 1420 založení vojenského města husity na strategickém místě soutoku Tisemnického potoka a Lužnicí
Thabor u Nazaretu, občané se nazývají "táborité", město řídí hejtmani a má vlastní vojsko
- 1437 Tábor královským městem, udělen mu znak
- 1452 město se vzdalo zemskému správci Jiřímu z Poděbrad
- 1492 vybudování vodní nádrže Jordán přehrazením Tisemnického potoka
- 1532 velký požár města, poškozen hrad
- 1714 dokončen barokní poutní kostel v Klokotech
- 1750 Tábor se na 100 let stává krajským městem
- 1872 začala výstavba tábořského Nového města od bran Starého města k nově budované železnici
- 1932 začíná novodobá historie Tábora jako posádkového města, stavba kasáren Jana Žižky a bydlení pro vojáky
- 1945 po osvobození města je zde zřízena vojenská posádka, největší v jižních Čechách
- 1961 Staré město prohlášeno památkovou rezervací a národní kulturní památkou
- 1966 od války se Tábor rozrostl o deset tisíc obyvatel, stavba Pražského, Náchodského, Blanického sídliště a Sídliště nad Lužnicí

Müllerovo mapování 1720



I.vojenské mapování 1768



II.vojenské mapování 1852



III.vojenské mapování 1880



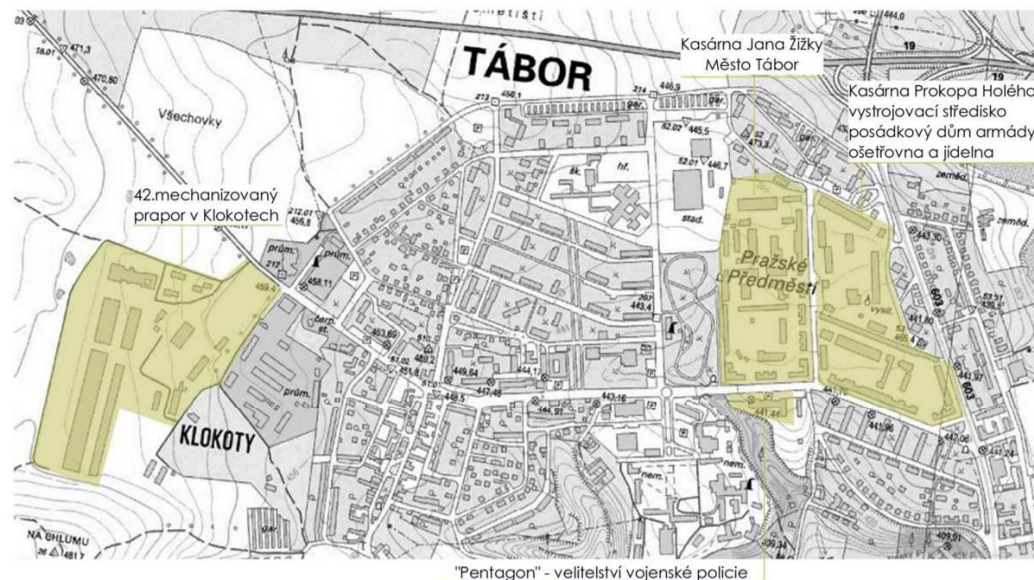
NOVODOBÁ HISTORIE ARMÁDY

- 1932 za působení starosty Václava Soumara vzniká stálá vojenská posádka v Táboře, staví se nová kasárna
- 60 - 70.léta stavba nových služebních bytů pro vojáky na Pražském a Náchodském sídlišti, vznikající nové obchody a služby
- 1950-80 nárůst počtu obyvatel Tábora o 8 tisíc na 31 tisíc obyvatel
- 2003 hrozba odchodu celé armády z Tábora, odchod 500 vojáků do Staré Boleslavi, opuštěné kasárenské budovy
- 2009 ukončení činnosti Posádkové hudby Tábor s tradicí od roku 1963
- 2009 příchod 350 vojáků z ČB a renovace částí kasáren, tábořská posádka je s počtem 1200 vojáků největší na jihu Čech
- 2008 smlouva o smlouvě budoucí na odkoupení pozemků kasáren Jana Žižky za 15 milionů se společností Dvorce a.s.
- 2010 odchod částí praporu pasivních systémů do Opavy, v Táboře zůstává 800 vojáků a zaměstnanců
- 2012 demolice budov v areálu kasáren Jana Žižky, rekonstrukce a prodej bytů v prvním objektu

KASÁRNA 1930



ARMÁDNÍ OBJEKTY V TÁBOŘE



Aglomerace Tábora, Sezimova Ústí a Plané nad Lužnicí vytváří druhou největší koncentraci obyvatel i hospodářských aktivit v Jihočeském kraji. V Táboře je veškerá občanská vybavenost v rozsahu okresního města - kino, divadlo, plavecký bazén, zimní stadion a další. Ve městě se koná v průběhu roku celá řada kulturních akcí, mezi nejvýznamější patří Táborská setkání, Husitské dny, Slavnosti piva, Táborské kulturní léto či Festival vína.

SOCIÁLNÍ SLUŽBY

Město Tábor má aktivní politiku komunitního plánování sociálních služeb a pravidelně analyzuje a vyhodnocuje sociální situaci obyvatel. Sociální služby, zejména v oblasti cílové skupiny seniorů a zdravotně postižení, bude velmi ovlivňovat **demografický vývoj v Táboře**. Vývoj v posledních 10 letech a prognózy dalšího vývoje počtu a struktury obyvatel v Táboře, jsou velmi alarmující z hlediska stárnutí obyvatelstva i snižování počtu obyvatel Tábora. V roce 2060 by mělo být v Táboře seniorů třikrát více než dětí.

Nejvíce sociálních služeb v Táboře je zaměřeno na seniory a zdravotně postižené. Vyskytují se nedostatečné kapacity pro osoby bez domova a v souvislosti s demografickou prognózou je potřeba rozšíření či **výstavba domova pro seniory** a pečovatelských služeb. Na druhou stranu se největší pečovatelská služba v Táboře potýká s úbytkem klientů v souvislosti se zmenšením příspěvku na péči. Dlouhodobé pobytové služby poskytuje v Táboře pouze G-centrum - domov seniorů, do budoucna bude přibývat starších osob v nízkopříjmových skupinách, pro které v Táboře nejsou odpovídající pobytová zařízení.

V Táboře nejsou zaznamenány výraznější problémy související s cizinci nebo menšinami, a to především z důvodu poměrně rozsáhlé nabídky služeb. Dle kvalifikovaného odhadu žije v Táboře asi 500 Romů, z toho cca 1/5 žije v sociálně vyloučené oblasti v domě v Lužnické ulici. Ve městě je provozováno nízkoprahové zařízení pro děti a mládež, azylový dům pro ženy a matky s dětmi a noclehárna pro muže. Funguje zde **komunitní práce** s cizinci a menšinami a je snaha pracovat i s majoritní společností.

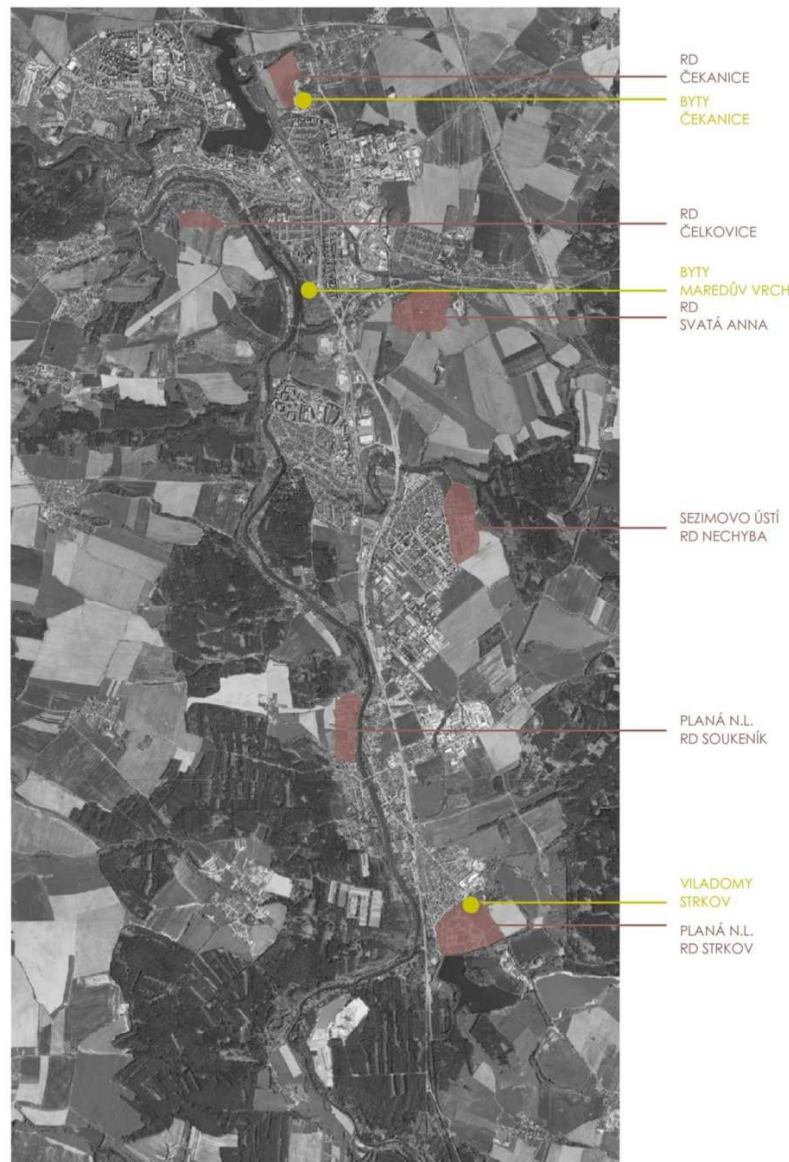
ŠKOLSTVÍ A VZDĚLÁVÁNÍ

Síť mateřských a základních škol je svojí hustotou a strukturou dostačující a odpovídá stávajícímu počtu obyvatel a jeho věkovému rozložení. V současné době mají školská zařízení **dostatečnou kapacitu**, je plánováno navýšení počtu míst v MŠ v lokalitách s větším počtem dětí.

Táborský region nabízí nadprůměrně široké možnosti studia počínaje dvěma gymnázii, širokým spektrem středních a odborných škol až po odloučená pracoviště vysokých a vyšších odborných škol. Z tradice učňovského a odborného školství se odvíjí velké procento populace se středoškolským vzděláním.

BYTOVÁ VÝSTAVBA V TÁBOŘE A OKOLÍ

Lokality výstavby v širším okolí Tábora



Výstavba nových bytů v Táboře zahrnuje developerské projekty v širším centru města a dostavby či rekonstrukce ve stávajícím rostlém městě. Větší měrou jsou zastoupeny novostavby rodinných domů zejména v lokalitách Svatá Anna, Čekanice, Čelkovice a v dalších místních částech Tábora. Ještě zřetelněji je tento trend výstavby rodinných domů vidět v nových rozvojových lokalitách v Sezimově Ústí, Plané nad Lužnicí a menších obcích v blízkosti Tábora.

BYTY ČEKANICE

Developerský projekt nabízí 3 bytové domy s celkem 36 byty v lokalitě blízko nádraží v dobré dostupnosti do centra a navazuje na dva již realizované bytové domy. Všechny byty z aktuálního projektu ještě nebyly prodány a jsou již dlouho v nabídce realitních kanceláří. V lokalitě je navržena výstavba dalších 7 bytových domů, která je v současnosti pozastavena pravděpodobně z důvodu malé poptávky po nových bytech. Původně plánovaná kapacita měla být až 800 nových bytů.

BYTY MAREDŮV VRCH

Projekt "Bydlení u řeky" realizovaný v letech 2003-2008 nabízí ve dvou bytových domech celkem 30 bytů v lokalitě širšího centra, 5 bytů stále ještě není prodáno. Navazující II. etapa nabízí 24 bytů ve dvou objektech, polovina z nich je prodána.

VILADOMY

V Plané nad Lužnicí byly v letech 2007-2010 postaveny 4 bytové domy v lokalitě Nad Hejtmanem v sousedství rodinných domů, všechny byty byly prodány. V současné době je k prodeji 12 bytů v další etapě a je plánována výstavba dalších dvou viladomů.

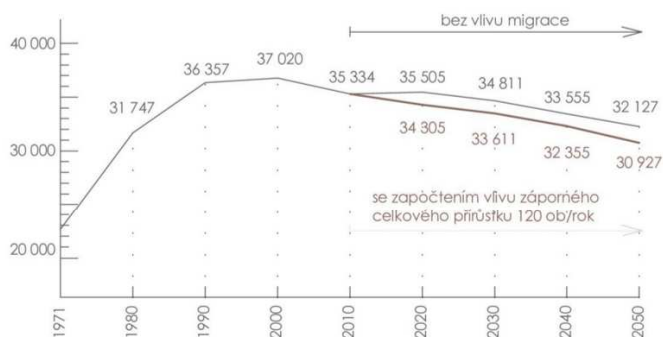
V obci Slapy je na rok 2013 plánována výstavba 3 viladomů, celkem 18 bytových jednotek od stejné společnosti, které staví v Plané nad Lužnicí. Z toho lze usuzovat, že po tomto typu bydlení, kde je kladen důraz na nízkou cenu, je v na Táborsku poptávka.

BYTOVÝ FOND

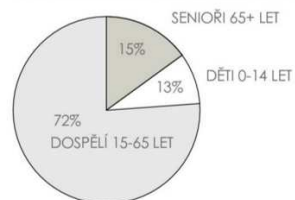
1970	8 612 bytů	
1980	11 024 bytů	
1991	13 112 bytů	28% bytů v rodinných domech
2001	13 902 bytů	průměrně stáří 44,3 roku

Poptávka po bydlení v Táboře a okolí je v současnosti výrazně orientovaná na stavby rodinných domů, ceny za pozemky ve výše uvedených lokalitách dosahují až 1600Kč/m². Oproti tomu výstavba bytů v centru města stagnuje, větší počet jednotek není prodán i několik let po dokončení projektu. Cena bytů klesla za poslední dva roky o 1500 Kč/m².

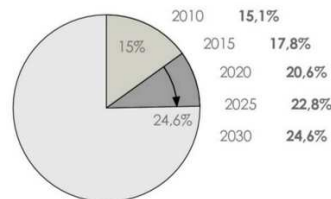
TÁBOR - VÝVOJ POČTU OBYVATEL



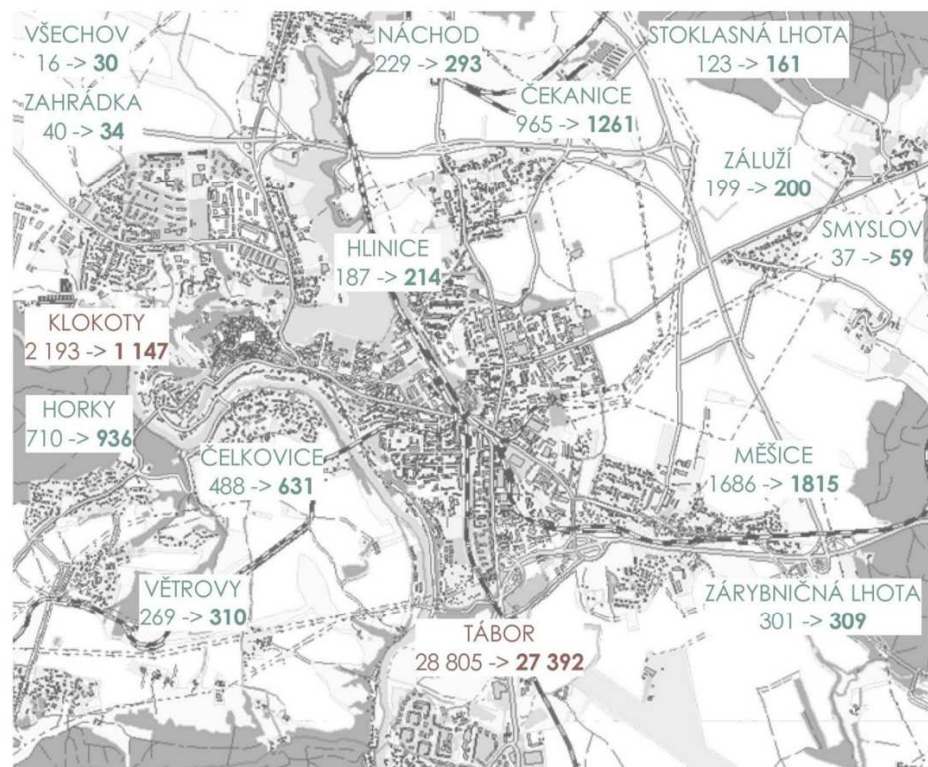
VĚKOVÁ STRUKTURA OBYVATEL 2009



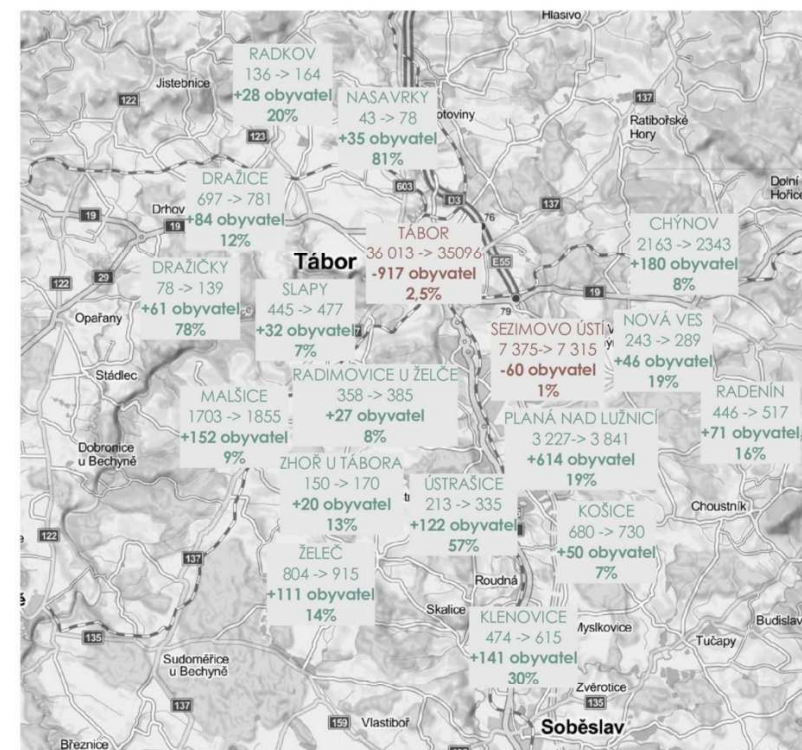
PROJEKCE POČTU SENIŘŮ 2010-2030



MĚSTO TÁBOR A PŘÍMĚSTSKÉ ČÁSTI - VÝVOJ POČTU OBYVATEL 1990 -> 2011



CELKOVÝ PŘÍRŮSTEK OBYVATEL 2005 -> 2011 ORP TÁBOR



STRUKTURA PODNIKATELSKÝCH SUBJEKTŮ 2010

TÁBOR - 9 926 podnikatelských subjektů
z toho 75% bez zaměstnanců
156 malých podniků, 32 středních a 9 velkých podniků
2300 podniků - průmysl a stavebnictví
5500 podniků - obchod a prodej

SEZIMOVO ÚSTÍ - 1720 podnikatelských subjektů
490 podniků - průmysl a stavebnictví
920 podniků - obchod a služby

PLANÁ NAD LUŽNICÍ - 941 podnikatelských subjektů
270 podniků - průmysl a stavebnictví
490 podniků - obchod a prodej

NEJVÝZNAMĚJŠÍ ZAMĚSTNAVATELÉ

Nemocnice Tábor, a.s. (Zdravotnictví)	843
Brisk Tábor a.s. (Automobilový průmysl)	547
VSP DATA a.s. (Oprava, obchod)	546
COMETT PLUS, spol. s r.o.(Doprava)	334
Jednota, OD (Obchod)	313
DITA výrobní družstvo invalidů Tábor	234
AL INVEST - TAPA Tábor (Tisk)	175
GREINER PERFOAM s.r.o. (Výroba)	170
Domita a.s. (Pečivo)	147
COGEBI a.s. (Výroba)	130
Swallowfield s.r.o. (Kosmetika)	120
ACCO Czech a.s. (Zpracovatelsví)	112

MASO PLANÁ a.s. (Potravinařství)
MADETA a.s.
SILON a.s.
Kovosvit MAS a.s.

PRŮMYSLOVÉ ZÓNY

Tábor, Vožická - stávající průmyslová zóna s pozemky ve vlastnictví města vymezenými pro lehký průmysl

Tábor, Čekanice - soubor pozemků soukromých vlastníků určených pro lehký průmysl

Tábor, Pražské předměstí - pozemky ve vazbě na stávající sídliště vymezené pro komerční občanské vybavení

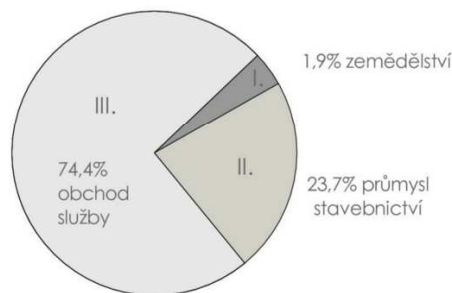
Planá n.L / Sezimovo Ústí - průmyslová zóna mezi oběma městy v přímé vazbě na D3

HOSPODAŘENÍ MĚSTA

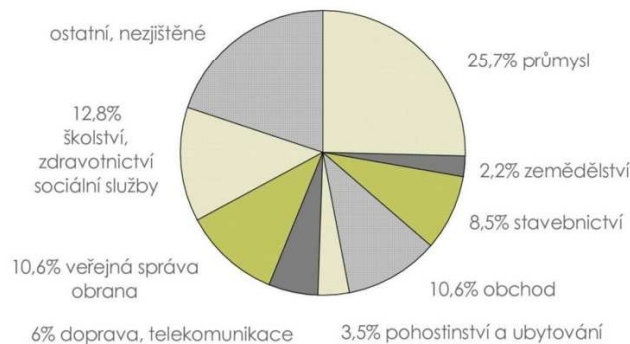
V roce 2010 Tábor hospodařil s miliardovým rozpočtem, v roce 2012 to bude pouze 767 milionů. Městu klesají příjmy z podnikání a to odvody živnostníků i firem. Rozpočet je i tak sestaven jako přebytkový a snižuje zadlužení města. Město je zatíženo splátkami investic do kanalizační soustavy za 1,3 miliardy a současně realizovanou akcí obnovy rybníka Jordán, jejíž náklady činí 460 milionů.

EKONOMICKÁ AKTIVITA

52,5% ekonomicky aktivních obyvatel (2001)



STRUKTURA ZAMĚSTNANÝCH OSOB PODLE ODVĚTVÍ



MÍRA NEZAMĚSTNANOSTI 2005-2012



Ve srovnání s ČR a jihočeským krajem je znát silnější dopad **hospodářské krize** na tábořský region, zejména se jedná o propouštění zaměstnanců velkých a středních podniků. Počet podnikatelů bez zaměstnanců stoupá, počet malých podniků stagnuje a středních a velkých podniků ubývá. Největší nárůst zaznamenaly služby, stavebnictví a doprava, naopak dochází k úbytku v sektorech zemědělství a průmyslu.

Ve srovnání průměrné roční míry nezaměstnanosti s ostatními okresy jihočeského kraje patří okresu Tábor (9,17%) **druhé nejhorší místo**, zatímco na konci roku 2008 se řadil na čtvrté místo v kraji.

Struktura pracovního trhu je vázaná na velké zaměstnavatele v průmyslu a je zde hrozba odsunu průmyslu za levnou pracovní silou na východ a ztráta dalších pracovních míst. Město aktivně nepodporuje vznik příležitostí pro nové firmy a vytváření pracovních míst.

SROVNÁNÍ MĚST TÁBOR-PÍSEK

Počet obyvatel	TÁBOR	35 196
	PÍSEK	29 880

Města Tábor a Písek jsou v mnoha ukazatelích velmi podobné. Obě mají velmi bohatou historii, mají přibližně stejnou rozlohu i počet obyvatel. Kulturní možnosti jsou na podobné úrovni, v obou daných městech nalezneme divadlo, kino, muzeum a každoročně se zde konají slavnosti. Průmysl v Táboře i Písku je zastoupen všemi sektory, ovšem Písek je více zaměřen na automobilový průmysl, což by mohlo způsobit propuštění, pokud by v tomto oboru došlo ke krizi.

Obě města spojuje i stejná historie působení armády, Písek se posádkovým městem stal v roce 1767, Tábor až za doby první republiky. Vojenská historie Písku se uzavřela v roce 2005 a kasárna jsou v majetku města, které je pronajalo soukromým investorům. Tábořská kasárna Jana Žižky byla na základě smlouvy pronajata k výstavbě nové městské čtvrti s bydením a službami.

SROVNÁNÍ NEZAMĚŠTNOSTI VLIV PRŮMYŠLOVÉ ZÓNY

Až do roku 2008 byla hodnota nezaměstnanosti v obou městech podobná, klesla na své minimum 4,5 - 5%. Od roku 2009 se vlivem krize nezaměstnanost zvýšila v obou městech, avšak v Písku byla míra nezaměstnanosti nižší než v Táboře a do budoucna lze předpokládat stejný vývoj (01/2012 - Tábor 10,4%, Písek 8%). Kromě věkové a vzdělanostní struktury obyvatel je to především struktura pracovních míst regionu s možností nalézt odpovídající zaměstnání vzhledem k požadovanému vzdělání a praxi.

Průmyslová zóna v Písku vznikla na severním okraji města na konci 90.let a patří k nejúspěšnějším v jihočeském kraji. Rozlehlý areál na ploše 64 hektarů zaměstnává přes 2000 lidí. Průmyslová zóna měla pozitivní vliv na strukturu zaměstnanosti ve městě, především po vstupu velkých investorů. Po dokončení zde na ploše 100ha najde práci až 3000 lidí v 10 podnicích zaměřujících se zejména na automobilový průmysl.

Průmyslová zóna Vožická v Táboře je z poloviny vlastněna městem, které do svých pozemků neinvestovalo a až nyní připravuje vybudování potřebné infrastruktury. Druhá polovina je vlastněna podnikatelem Karlem Dvořákem, sídlí zde 11 firem, které ale nemají velký vliv na zlepšení zaměstnanosti v Táboře. Z města Písku si lze vzít příklad z hlediska komunikace mezi městem a manažerem projektu průmyslové zóny, neboť právě v Táboře tato spolupráce vázne.

KVALITA ŽIVOTA

1. Hradec Králové
2. Praha
3. Pardubice
- 4. Písek**
5. České Budějovice
6. Plzeň
7. Mladá Boleslav
8. Brno
9. Havlíčkův Brod
- 10. Tábor**

SOCIÁLNÍ SITUACE

1. Jindřichův Hradec
2. Praha
3. Hradec Králové
4. Náchod
5. Pardubice
- 6. Písek**
7. České Budějovice
8. Třinec
- 9. Tábor**
10. Mladá Boleslav

TECHNOLOGICKÉ CENTRUM PÍSEK

Území píseckých kasáren o ploše 7600m² je rozsáhlé a umístěné vedle hlavního tahu mezi Českými Budějovicemi a Prahou, nedaleko centra města. Armáda komplex opustila v roce 2004 a proto v posledních letech chátral bez využití. Až teprve projekt Technologického centra Písek nabídl v letech 2009 a 2010 jasnou vizi pro rozvoj této oblasti. V současnosti se dokončuje rekonstrukce budovy TCP I., která nabídne více než 7000 m² variabilních prostor pro zasedání, vhodných například pro kanceláře, laboratoře, dílny pro lehkou výrobu nebo speciální prostory s vysokým zabezpečením.

Projekt Technologický park - Žižkova kasárna Písek je v realizaci od března 2010 a navazuje na dlouhodobou snahu společnosti Reality Grégr, s.r.o. a města Písek přetvořit stávající objekt bývalých Žižkových kasáren ve vědeckotechnologický park orientovaný na informační technologie a podpořit tak inovační potenciál celého regionu. Město Písek získává tímto projektem zajímavé vývojové, inovační a vzdělávací aktivity, které doplňují nabídku možností pro vznikající firmy nebo investory.



KLADNO 69 tisíc obyvatel

Kasárna Lidice po převodu majetku od armády na město měla být původně sídlem vysoké školy stomatologické. V současnosti je hlavním partnerem **univerzita ČVUT**, zejména Fakulta biomedicínského inženýrství, která zde chce rozšířit své výukové prostory. V areálu by tak za 500 milionů měl vzniknout **vysokoškolský kampus**, předpokládaný začátek realizace je rok 2012. Fakultě stavební se také podařilo získat 660 milionů korun z evropských fondů na stavbu **vědeckovýzkumného centra** na podporu **energeticky úsporných budov**. Pro Kladensko to znamená vznik nových pracovních míst, hlavně pro lidi se středoškolským vzděláním.



Kladno

TŘEBOŇ 9 tisíc obyvatel

Do objektu bývalých tereziánských kasáren se po úpravách přestěhují všechny důležité **úřady státní správy i města Třeboň**. Rekonstrukce probíhala 14 měsíců, stála 94 milionů korun a podařilo se zachovat původní **historický ráz kasáren**. Otevření revitalizovaných kasáren proběhlo v roce 2009.



Třeboň

BENEŠOV 17 tisíc obyvatel

Táborská kasárna v Benešově o rozloze 25 hektarů se mají změnit na **novou městskou čtvrť s byty**, parkem a sportovišti. Areál město převzalo od armády v roce 2009, na areál je zpracovaný **regulační plán**. Přestavba by měla trvat až 20 let a přivést do města až **2,5 tisíce obyvatel**. Dočasně je v místě zřízená noclehárna pro bezdomovce a konal se zde také letní festival. Kvůli hospodářské krizi se realizace celé vize patně prodlouží.

HRADEC KRÁLOVÉ 94 tisíc obyvatel

Dle původního záměru měla být Vrbenská kasárna s historickými budovami v centru města přeměněna na **Technologické centrum**. Avšak díky finanční náročnosti investice více jak 200 milionů od záměru ustupilo a nepodařilo se ani najít soukromého partnera pro realizaci. Hradec tak dále **hledá nové využití** kasáren, jako nejspokladnější se zdá rekonstrukce na školské či administrativní prostory.

Naopak na místě bývalých Nálepkových kasáren v centru Hradce Králové vyrůstá hotel, byty a provozní budova loutkového Divadla Drak. Projekt nazvaný Tereziánský dvůr v hodnotě 320 milionů korun na městských pozemcích staví hradecká stavební společnost Stako. Společnost získala kasárna od města v roce 2006, kdy vyhrála soutěž o nejlepší projekt přestavby.



Hradec Králové

KUTNÁ HORA 21 tisíc obyvatel

V Kutné Hoře stejně jako v řadě dalších míst republiky v současnosti přibývá **sociálních problémů** a roste počet lidí s nízkými příjmy. V objektu bývalých kasáren v Kutné hoře by tak mohl vzniknout **unikátní komplex bydlení**, který bude kombinovat byty pro mladé rodiny, starší občany a úspěšné klienty systému dostupného bydlení, do kterého budou zapojeni **lidé s nízkými příjmy**. Navrhuje to studie, kterou pro město nechala vypracovat vládní Agentura pro sociální začleňování na podnět sociální komise města. První stupeň tohoto systému bude tvořit azylový dům pro matky s dětmi, noclehárna a přístřeší. Druhý stupeň systému bude představovat komfortnější bydlení, například na městských ubytovnách či v takzvaných **tréninkových bytech**. Třetím stupněm systému bude dlouhodobě samostatné nájemní bydlení uvnitř města. To budou moci zajišťovat i soukromí majitelé bytů. Záměr města vyvolal velkou diskuzi mezi jeho obyvateli, kteří se bojí vzniku romských ghetta a nárůstu kriminality.

STŘÍBRO 8 tisíc obyvatel

Projekt kompletní revitalizace areálu bývalých kasáren ve Stříbře představuje **dlouhodobý program rozvoje**, na jehož konci budou kasárna přeměněna v moderní novou čtvrť, plně integrovanou do současného města Stříbra. Na projektu v rámci **partnerství** spolupracují město Stříbro a společnost Waystone CZ s.r.o., kterou si město vybralo jako svého strategického partnera na základě výsledků veřejné soutěže. Více než čtyřicetihektarové území získá díky přestavbě nový život. V zóně jsou zastoupeny plochy pro **rezidenční bydlení, administrativní a obchodní** objekty a významně jsou zde zastoupeny plochy pro **průmyslové využití**. Postupně zmizely staré nefunkční budovy, několik posledních měsíců byla na pozemcích prováděna komplexní obnova technické infrastruktury. Podle představitelů města se rovněž blíží okamžik, kdy zde začne stavět první větší investor, který by měl zajistit **250 pracovních míst**.

JIČÍN 17 tisíc obyvatel

Město Jičín se pokoušelo najít investora pro areál kasáren již od roku 2006. Těmto vyhrála firma, která chtěla na místě postavit 300 bytů. Nakonec radnice výběrové řízení zrušila a kasárna si ponechala. Nové radnice předpokládá, že **pětihektarový areál bude revitalizovat sama**. Město zatím s podporou státní dotace začalo v roce 2011 s demolicí části kasáren. Radnice chtěla získat dotace i na druhou etapu demolice a také na vybudování infrastruktury v lokalitě kasáren a poté **následně postupně prodávat parcely pro novou výstavbu** bytů i kancelářských budov.

SWOT - MĚSTO TÁBOR

Poloha na ose Praha-České Budějovice, dálnice D3 a IV. železniční koridor

Bohatá historie města s odkazem na husitství

Blízkost přírody, rekreační a turistický potenciál krajiny

Rozmanitost kulturních akcí v průběhu celého roku

Stabilní ekonomická struktura s převahou tercierního sektoru služeb

Tradice posádkového města a přítomnost armády

Dobry stav a dostatečné kapacity technické infrastruktury města

Dostatečně velké vymezené rozvojové plochy města pro podnikání i bydlení

Vyvážená struktura školství a vyhovující kapacity vzdělávacích zařízení

Dlouhodobá koncepce sociálních služeb reagující na změny ve společnosti

SILNÉ STRÁNKY

Přetížená silnice I/19 a nedokončená infrastruktura dálnice D3 a IV. železniční koridoru

Trvalý úbytek obyvatel a nepříznivá věková struktura

Vysoká míra nezaměstnanosti (10,4%) ve srovnání s Jihočeským krajem

Členitá morfologie terénu města omezující prostorové uspořádání a rozvojové plochy

Postupný odchod armády z města, nejasná koncepce do budoucna

Nízká podpora podnikání a nevyvážená struktura pracovních míst

Velká poptávka po rodinném bydlení a stěhování se za město

Malá poptávka po bydlení ve městě a změna struktury obyvatel na sídlitích

Rostoucí intenzita automobilové dopravy ve městě

Sezónnost turistického ruchu a stagnace během zimních měsíců

SLABÉ STRÁNKY

PŘÍLEŽITOSTI

Intenzivnější využití potenciálu aglomerace Tábor-Sezimovo Ústí-Planá nad Lužnicí

Zájem investorů po dokončení dálnice D3

Realizace přestavby kasáren a příchod nových obyvatel do města

Dostupné bydlení s možností dojížděky za prací do Prahy a ČB

Dostavba Temelína - vznik nových pracovních příležitostí v kraji

Poptávka po vzniku nových služeb pro zvyšující se podíl seniorů v populaci

Trend urbanizace a stěhování se za prací do města v důsledku zdražování dojížděky

Zvyšující se počet single domácností a poptávka po nových bytech

HROZBY

Odchod armády a s tím spojené negativní vlivy na ekonomiku města

Zvyšující se životní náklady včetně bydlení a snižující se životní úroveň seniorů

Stárnutí obyvatel a úbytek ekonomicky aktivních lidí ve městě

Odčerpání pracovní síly do Prahy a ČB po dokončení dálnice a železničního koridoru

Odchod firem podnikajících v průmyslu na východ a propouštění zaměstnanců

Odliv mladých vysokoškolsky vzdělaných lidí do Prahy a do zahraničí

Tlak na výstavbu průmyslových podniků a logistických center v blízkosti dálnice

Rozšiřování zástavby rodinných domů a stoupající dopravní a ekonomické nároky

Suburbanizace a odliv mladých lidí do menších obcí v okolí aglomerace

Jaké potřeby obyvatel bude město řešit v nejbližších letech?

- v souvislosti se stárnutím populace zajistit odpovídající bydlení, které zajistí rozdílné potřeby seniorů - DPS, domovy důchodců, senior cohousing, malometrážní byty
- nutnost aktivně podporovat podnikání ve městě a čelit rostoucí nezaměstnanosti, zaměřit se na pobídky pro investory a přípravu podnikatelského prostředí
- nabídnout nové alternativy bydlení ke stávajícím bytům ve staré zástavbě a na panelových sídlitích, zejména pro bydlení vyššího standardu střední třídy
- sledovat proměny struktury obyvatel na sídlitích a reagovat na klesající zájem o bydlení v těchto lokalitách a změnu struktury obyvatel v panelákových bytech

BYDLENÍ

Obce v okolí Tábora se rozvíjí co do počtu obyvatel a aktivně podporují novou výstavbu rodinných domů. Město Tábor oproti tomu přenáší veškeré investice do infrastruktury nutné k bydlení v rozvojových lokalitách na vlastníky pozemků a tím značně omezuje rozvoj v příměstských částech a činí jej finančně náročnější než v okolních obcích.

V důsledku suburbanizace dochází k úbytku obyvatel v samotném městě, avšak počet obyvatel v místních částech a okolních obcích narůstá. Samo město tak obyvatelstvo (a s ním i spojené daňové příjmy) ztrácí, avšak požadavky na zajišťování společenských, vzdělávacích, kulturních a sportovních aktivit pro obyvatelstvo celého mikroregionu neklesají a klesat nebudou.

Město Tábor by mělo přijít s aktivní politikou podpory bydlení, pokud chce konkurovat trendu bydlení za městem a zvrátit trend úbytku a stárnutí obyvatel. Musí přinést alternativu bydlení pro střední třídu, zejména mladé rodiny s dětmi, které hledají specifický způsob bydlení. Zároveň jim musí nabídnout pracovní příležitosti odpovídající vysokoškolské kvalifikaci a motivovat je ve městě pracovat i bydlet.

PROČ?

Města jsou cyklicky ve fázi růstu a úpadku, pouhou setrvačností si město neudrží svou pozici. Jeho život, prostředí ale i podnikatelské prostředí je potřeba neustále obnovovat a inovovat. Tábor je ve fázi, kdy ztrácí pozici vojenského města, která zaručovala jeho prosperitu a rozvoj v minulých desetiletích dvacátého století. Město by mělo najít nový impuls a směřování svého rozvoje pro 21. století.

PRO KOHO?

Z historie je zřejmé, že nejdůležitějším motorem rozvoje města jsou mladí lidé. Tato vrstva vytváří tlak na stavbu nových bytů, rozvoj obchodní sítě, terciárních služeb atd. Tak vznikají druhotné pracovní příležitosti, roste cena realit a pochopitelně se zvyšuje celková životní úroveň obyvatel města samotného. Město, které vytvoří příznivé prostředí pro vznik pracovních příležitostí, je schopno si udržet mladou generaci - a naopak - město nabízí zajímavé podmínky mladé generaci a ta následně vytváří nové pracovní příležitosti. **Mladí absolventi vysokých škol** by tak měli být cílovou skupinou, kterou by mělo město podporovat.

V důsledku demografického vývoje bude však **stále početnější vrstva seniorů**, kteří vytvoří na trhu poptávku po nových službách a produktech. Mohou tak pomoci rozvoji odvětví ekonomiky zaměřené na pečovatelské služby a vytvářet tlak na výstavbu bytů odpovídajících jejich potřebám. Jistou hrozbou je však snižující se kupní síla starých lidí.

KDY?

Nyní v době ekonomického útlumu musí město zvážit, jak bude vynakládat omezené finanční prostředky. Nelze podpořit vše, musíme umět vybrat to podstatné pro rozvoj města a to podporovat. Tábor bude v roce **2020** slavít výročí 600 let od svého založení. To je příležitost pro prezentaci nové image města a zviditelnění se v konkurenci podobných měst v republice.

KDE?

Město s tak členitou topografií jako je Tábor se přirozeně rozrůstá do volné krajiny, zejména zástavbou rodinných domů. Má však spoustu míst uvnitř města, které jsou nevyužity a zhoršují image daného místa. Území s největším potenciálem je v současnosti v **prostoru bývalých kasáren**, kde na ploše 8 hektarů probíhá přestavba na moderní čtvrt. Tento projekt jo ohrožen malou poptávkou po bydlení na trhu a nedostatkem pracovních příležitostí ve městě. Je proto žádoucí přinést nové nápady na změnu využití tohoto území v současné ekonomické situaci.

PODPORA PODNIKÁNÍ

Tábor soutěží s lokální konkurencí měst podobné velikosti ale hlavně s Prahou, Brnem, Plzní a ostatními univerzitními městy o mladé kvalifikované lidi. Pokud chce v této soutěži obstát, musí být schopno přilákat absolventy zpět do Tábora, nabídnou jim podporu v počátcích podnikání a atraktivní podmínky k bydlení. Je třeba pracovat na "image města", podporovat iniciativy drobných podnikatelů a vzdělání v perspektivních oborech.



2

ANALÝZA - KASÁRNA A OKOLÍ

HISTORIE

Současné Pražské a Náchodské sídliště a Pražské předměstí začalo vznikat v 50. letech minulého století v souvislosti s prudkým **rozvojem vojenství**, kdy se Tábor stal sídlem 2. nejvyššího vojenského velitelství - Západního vojenského okruhu. Do města se přistěhovaly rodiny vysokých vojenských důstojníků a bytový fond tvořila právě vybraná lokalita. Panelové domy zde vznikaly v období mezi rokem 1960 a 1984, **okamžitá potřeba velkého množství bytů** byla řešena stavbou v co nejkratším čase a s co nejnižšími náklady. Koncept obou sídlišť respektoval potřebu odpočinku v zeleni s dostatkem občanské vybavenosti.

S odchodem posádky v 90. letech zónu opustila či se stala neaktivní také velká část ekonomicky aktivních obyvatel, věkový průměr se výrazně zvýšil a snížila se kupní síla v zóně. V důsledku bezproblémovosti sídliště do něj nebylo výrazně investováno od doby jeho vzniku.

PRAŽSKÉ SÍDLIŠTĚ

Koncept Pražského sídliště vznikl v atelierech SÚRPMO pod vedením architekta Václava Slavíka koncem padesátých let minulého století. Prostorově bylo sídliště vymezeno na východě údolím vybíhajícím od Tismenického potoka k severu protékáném dnes zatrubněnou vodotečí. V místě údolí je dnes park oddělující sídliště od areálu kasáren. Na jihu tvořila hranici písecká silnice, dnes ulice Kpt. Jaroše, oddělující novou zástavbu od Klokot. Rozhodující část sídliště včetně vybavenosti byla postavena v šedesátých letech (cca do roku 1968). Sídliště bylo stavěno podle kvalitního modernistického konceptu. Mělo dořešený parter, dokončenou základní vybavenost a na dlouhou dobu i dostatek parkovacích a odstavných stání pro osobní auta. Pozdější dostavby, převážně družstevních domů, již nedosahují kvality parteru starších částí sídliště.

PRAŽSKÉ PŘEDMĚSTÍ

Nejstarší částí prostoru za jordanou hrází je Pražské předměstí. Je zde zástavba rodinných domů, doplněná o domy bytové - ty vznikaly v padesátých letech a jsou převážně cihlové. Jsou situovány jižně od ulice Kpt. Jaroše a odděleny od sebe polootevřenými vnitrobloky. Severně od třídy Kpt. Jaroše je nyní z velké části opuštěný komplex kasáren, který v současnosti prochází přestavbou.

NÁCHODSKÉ SÍDLIŠTĚ

Náchodské sídliště doplnilo kolem poloviny 70. let 20. století sídlištní zástavbu na severním okraji Tábora, kterou zahájilo právě Pražské sídliště západně od Náchodského. Bylo postaveno při průtahu silnice České Budějovice - Praha blízko příměstské části Náchod, podle které získalo název. Sídliště bylo stavěno podle kvalitního konceptu - dořešený parter, základní vybavenost a relativní dostatek parkovacích a odstavných stání.

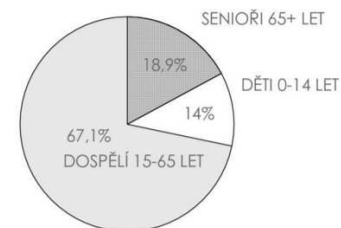


KDE ?

Lokalita je umístěna severně od středu města. Pražské předměstí začíná za hrází rybníku Jordán a pokračuje okolo jeho břehu a západním směrem od něj. Na něj navazuje Pražské i Náchodské sídliště a kasárna. Prostor od centra z jihu odděluje kromě hráže i údolí Tismenického potoka. Sídliště ze severu a západu obklopují pole a louky. Západním směrem je historická část Klokoty s klášterem. V těsné blízkosti je v nedávné minulosti vybudovaná rychlostní komunikace směrem na Písek.

VĚKOVÁ STRUKTURA OBYVATEL

V dané lokalitě žije 6500 lidí, což je téměř **čtvrtina obyvatel Tábora**. V porovnání s městem Tábor je zde větší počet seniorů starších 65 let a v souvislosti s demografickými trendy je lokalita ohrožená vzrůstajícím počtem stárnoucích obyvatel a je potřeba řešit jejich nároky.



BYDLNÍ PRO SENIORY

V Táboře se nachází jeden dům pro seniory - G-centrum u nemocnice a další tři domy s pečovatelskou službou - Lidická, Kvapilova, Čekanice. G-centrum má v současné době 147 klientů, DPS Lidická disponuje 61 byty. Avšak počet žádostí o umístění je o mnoho vyšší než současná kapacita - **cca 1000 žádostí** o umístění, z toho až 200 akutních. V přípravě je rozšíření G-centra s využitím stávajícího zázemí o 35 lůžek, je však nutné hledat i další možnosti v souvislosti s **demografickými trendy** města.

DOPRAVA

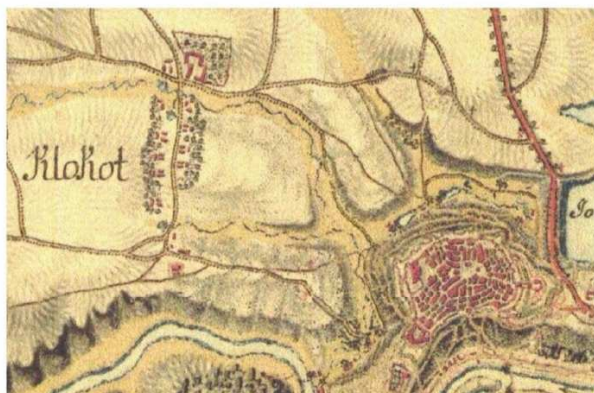
Lokalita je ze středu města i jeho ostatních částí velmi dobře dostupná všemi dopravními prostředky. Pěší docházka do centra města je v rozsahu 15-20 minut. Automobilové spojení je přímé, pouze v dopravních špičkách je při cestě ze i do místa problematický průjezd jordané hráže i samotného středu města - Budějovické ulice. Je zde rychlé napojení na rychlostní komunikaci směrem na Písek a na dokončovanou dálnici D3. Oblast obsluhuje 9 linek MHD a na některých ze zastávek staví také dálková dopravci, kteří pokračují směrem na Písek či Prahu. V území se nenachází samostatné stezky pro cyklisty.

VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Vybraný prostor je velice dobře zajištěn z hlediska služeb a školství, nachází se zde 2 základní a 3 mateřské školy. Je zde dům pro seniory, domy s pečovatelskou službou, mateřské centrum, centrum domácí péče apod. Do budoucna se počítá s rozvojem sociálních služeb dle komunitního plánu města. Zdravotní služby jsou zastoupeny nemocnicí, lékárnami a obvodními lékaři. Pro sportovní aktivity je využíván zimní stadion a tenisová hala, v přípravě je také víceúčelová sportovní hala. V docházkové vzdálenosti se nachází plavecký bazén, atletický stadion a plovárna.

KULTURA

Lokalita nenabízí širší možnosti kulturního využití. Restaurační zařízení jsou nižší cenové skupiny s výherními automaty. Nejsou zde kavárny či restaurace s předzahrádkami v parteru, které by oživily veřejný prostor. Je zde víceúčelový sál Milénium s diskotékou, který je částečně i zdrojem hluku. V současné době je zde problém s pobytem lidí bez domova obtěžující obyvatele sídliště. Z kulturního hlediska je lokalita, dle vyjádření obyvatel, mrtvé sídliště. Kulturní nabídka je ovšem velmi široká v max. 20 minut chůze vzdáleném středu města.



I.vojenské mapování 1780



II.vojenské mapování 1850



III.vojenské mapování 1880



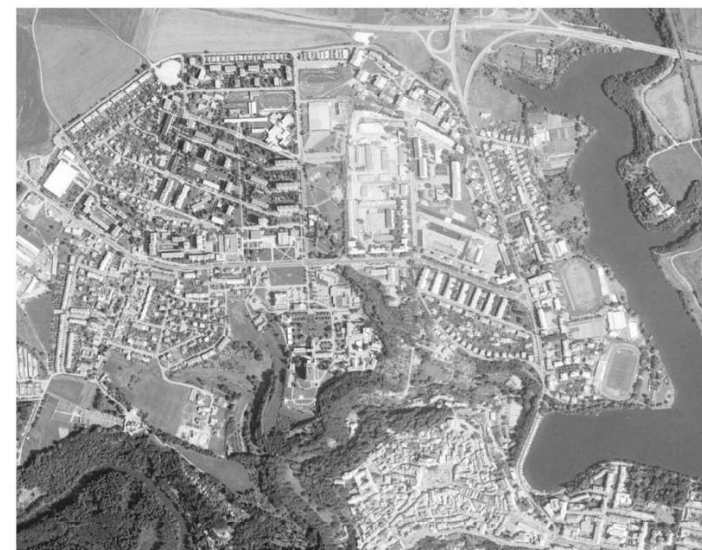
ortofotomapa 1948



ortofotomapa 1971



ortofotomapa 1992



ortofotomapa 2002





8 - Pražské sídliště



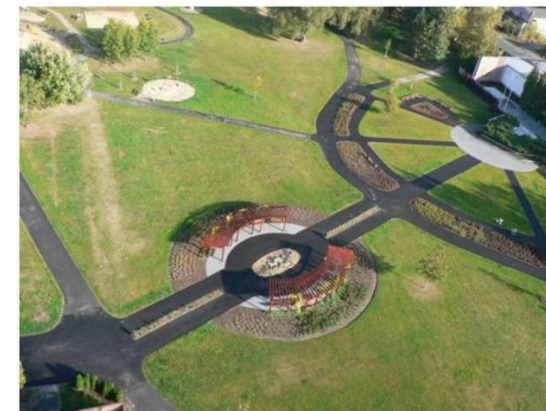
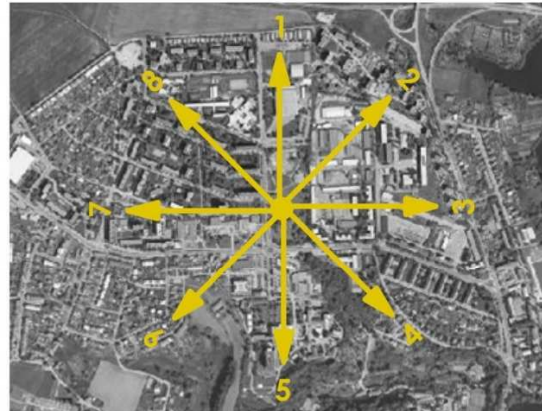
1 - zimní stadion a Pražské sídliště



2 - kasárna Jana Žižky před demolicí objektů



7 - Pražské sídliště - občanská vybavenost s obchody



3 - park a pomník u popraviště



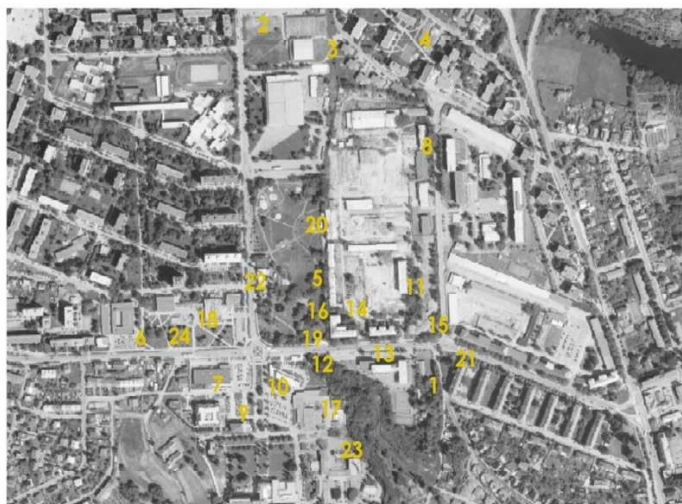
6 - zástavba rodinných domů, v pozadí klášter Klokoty



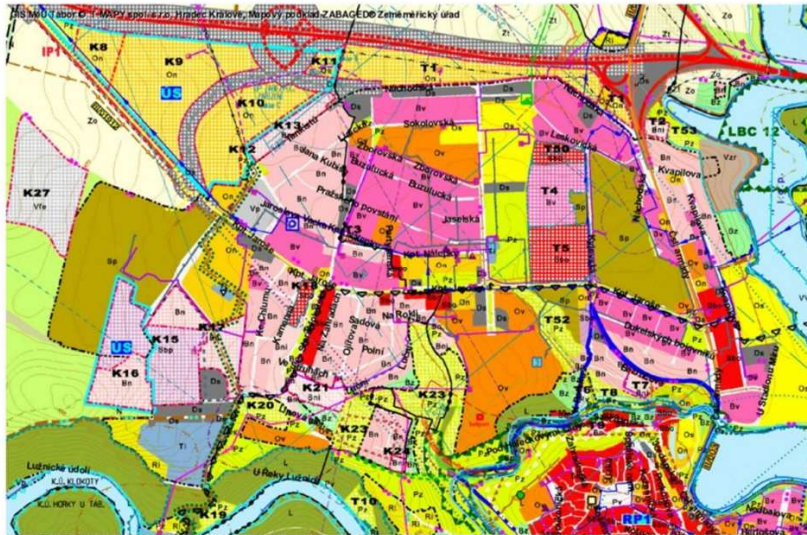
5 - osa ulice směrem k areálu nemocnice



4 - přední část kasáren, pohled na původní objekt před jeho přestavbou na byty



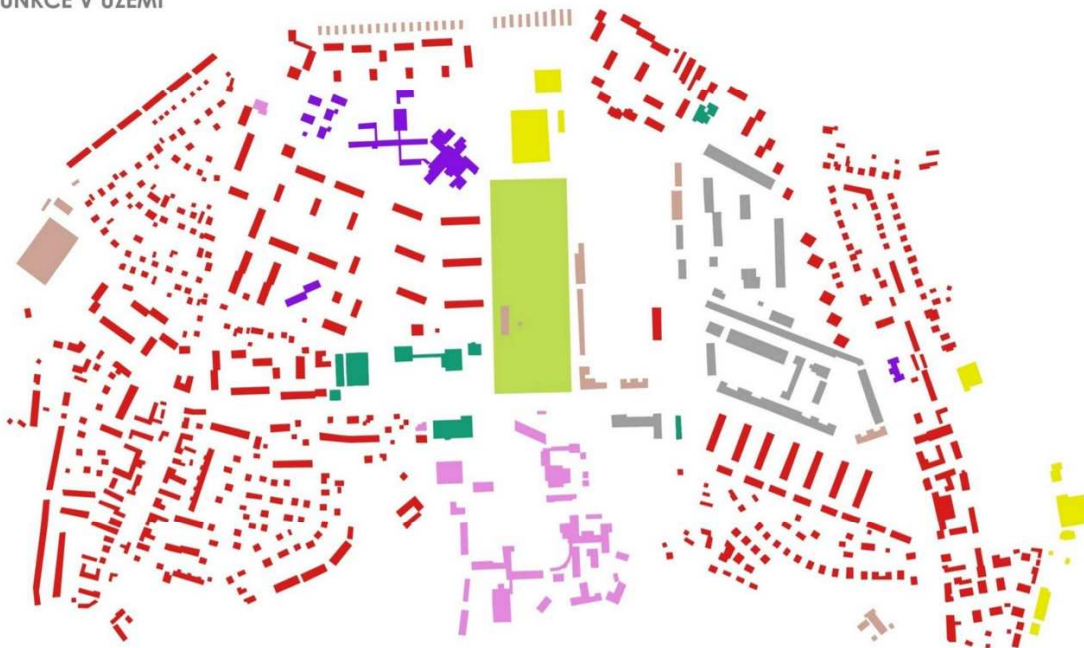
ÚZEMNÍ PLÁN



PODMÍNKY PRO PŘESTAVBU KASÁREN

- T50 - Kasárna - sever 1,04 ha**
Sbo Smíšené - bydlení a občanské vybavení
podlažnost 4NP-8NP
- T5 - Bývalá kasárna 3,68 ha**
Sbo Smíšené - bydlení a občanské vybavení
podlažnost 4NP-8NP
- T4 - Bývalá kasárna 3,28 ha**
Bv Bydlení vícepodlažní
podlažnost 4NP-8NP

FUNKCE V ÚZEMÍ



VÝKRES HODNOT



HODNOTY ÚZEMÍ

- H4** údolí Tisemenického potoka s bočními údolími z obou stran nemocnice
- H14** Lom pod Klukoty - geologická expozice
- H29** Klasická zástavba vilek v okolí Jordánského nábřeží
- H30** Klasická zástavba vilek v Bezučově ulici
- H31** Prostor křižovatky u okresního soudu
- H32** Prostor křižovatky u nemocnice
- H33** Prostor u Klukotského kláštera
- H34** Prostor centra ve Starých Klukotech
- H51** Panoramatické rozhledy - z Klukot na Staré město

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | BYDLENÍ
panelové domy, cihlové bytové domy, rodinné a řadové domy |  | ZDRAVOTNÍ A SOCIÁLNÍ PÉČE
areál nemocnice, zdravotní středisko, domov důchodců, lékařské ordinace |
|  | SPORT A REKREACE
zemní stadion, plavecký bazén, fotbalový stadion, atletický stadion, plovárna, tenis |  | OBCHOD A SLUŽBY
restaurace, malý supermarket, pošta, kulturní středisko |
|  | ŠKOLSTVÍ
základní školy, mateřské školy |  | OSTATNÍ
budovy okresního soudu, areály firem, sklady, technické provozy |
|  | ARMÁDA
vystrojovací sklady, haly, administrativní objekty, ubytování pro vojáky |  | PARK |

PŮVODNÍ STAV

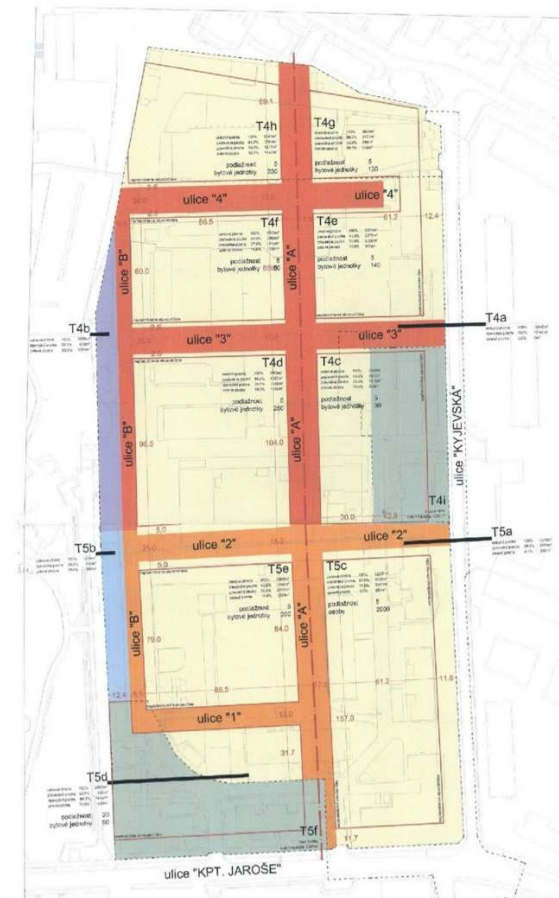
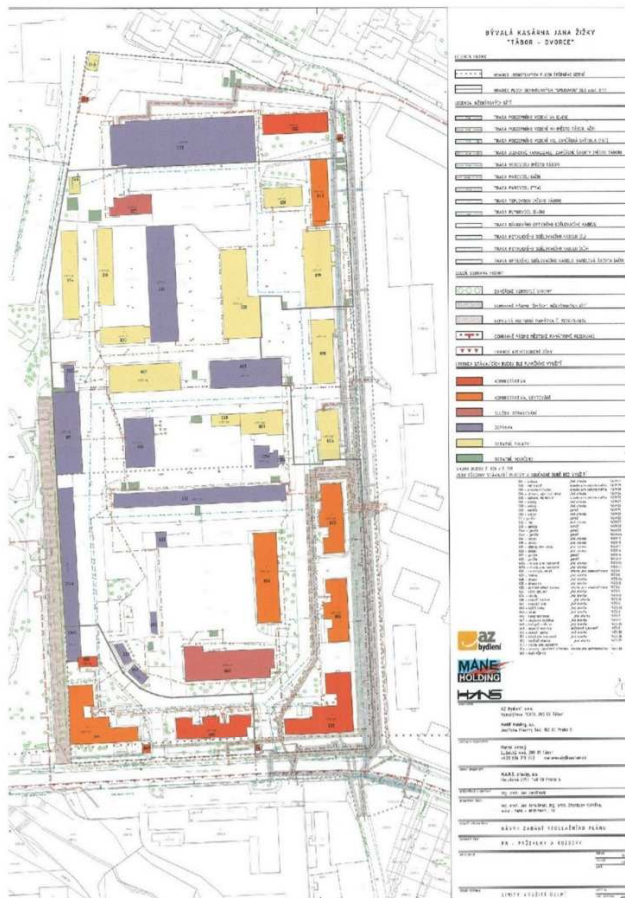
Město získalo bezúplatným převodem od armády pozemky o rozloze 7,5 hektaru v Kasárnách Jana Žižky s nevyužívanými budovami z 30.let. Po prvním neúspěšném výběrovém řízení se hledal silný investor, který bude areál revitalizovat jako celek. V územním plánu byly pro plochu stanoveny konkrétní funkční a prostorové regulativy a ty se přenesly do zadání nového tendru (2008), na základě jehož výsledků měl vzniknout regulační plán. Vizi celého projektu byla "moderní a nadčasová čtvrť". Významným kritériem byl způsob majetkového vyrovnání s městem, zvítězil model pronájmu s následným postupným prodejem pozemků po realizaci objektů. V současnosti se tento způsob ukazuje pro investora jako omezující z důvodu získávání úvěrů na financování projektu.

STUDIE K VÝBĚROVÉMU ŘÍZENÍ

Hodnotící komisí tendru bylo celé zastupitelstvo města a vybralo projekt společnosti MANE Holding a AZ Bydlení s cenou 15 milionů. Navržená studie vytváří pravouhlo osnovu ulic s vloženými diagonálami pěších cest směřujících k památníku popravených v 2.sv.válce. Zástavba se má zvyšovat od parku v západní části území směrem na východ a respektovat požadavky blokové městské zástavby. V areálu jsou navrženy bytové domy s obchodními prostory v prvním až druhém nadzemním podlaží a obchodní centrum v jihovýchodní části při komunikaci Kpt. Jaroše. Neřešeny zůstávají pozemky a budovy ve vlastnictví armády a okresního soudu, které jsou částečně využívány. V celém komplexu je plánována výstavba 400-500 bytů.

ROZPRACOVANÝ REGULAČNÍ PLÁN

V průběhu přípravy realizace byl vydán nový územní plán (2011) a zahájeno pořizování regulačního plánu řešeného území. Původní studie dostala jistých změn a regulační plán se zaměřil hlavně na vymezení komunikací a technické infrastruktury. V současné době není dokončena dokumentace a regulační plán není schválen. Současně však probíhá demolice objektů v kasárnách a budování nových infrastruktur. Byl rekonstruován jeden objekt se 42 bytovými jednotkami a administrativní prostory v přízemí a je zahájen jeho prodej. Termín dokončení celé čtvrti stanoven na konec roku 2015 se již nyní nejvíce jeví jako reálný, vzhledem ke zpoždění realizace a ekonomické situaci na trhu s bydlením.





Blízká dostupnost přírody - údolí Tisemenického potoka a Lužnice
 Kvalitní síť sociálních služeb včetně zařízení pro seniory
 Park u popravíště a dostatek veřejné zeleně
 Snadná a rychlá dostupnost centra města - pěšky 20min, bus 5 min
 Rychlé napojení na silnici na Písek a na dálnici D3
 Kvalitně založené sídliště s dobrou image "sídlíště v zeleni"
 Dostatečná kapacita škol, školek, sportovních a zdravotnických zařízení
 Nemocnice jako velký zaměstnavatel v místě

SILNÉ STRÁNKY

Neprostopnost a nepropojenost jednotlivých částí celého území
 Rozsáhlá a neudržovaná veřejná zeleň na sídlišti
 Nedostatečná kapacita domova pro seniory a domovů s pečovatelskou službou
 Energetická náročnost a stáří panelových domů - nízká kvalita bydlení
 Velká intenzita dopravy na třídě Kpt. Jaroše - nevyužití přeložky silnice I/19
 Současná image panelových domů jako bydlení pro sociálně slabší
 Nedostatek pracovních příležitostí po částečném odchodu armády
 Nepříznivý demografický vývoj - stárnutí obyvatel, úbytek ekonomicky aktivních
 Stálý pobyt lidí bez domova ve veřejném prostoru
 Úbytek obyvatelstva spojený s postupným odchodem armády

SLABÉ STRÁNKY

PŘÍLEŽITOSTI

Prostor pro rozvoj sociálních služeb v souvislosti s demografickými trendy
 Velké území bývalých kasáren připravené k investici
 Možnost města ovlivňovat budoucnost území skrze vlastnické pozemků
 Budoucí poptávka po malých bezbariérových bytech
 Změny na trhu práce - práce z domova - možnost práce v Praze a bydlení v Táboře
 Velký udržovaný park v centru celého území - nevyužitý potenciál jeho okolí
 Spolupráce s armádou - orientace na výzkum a vývoj armádních technologií

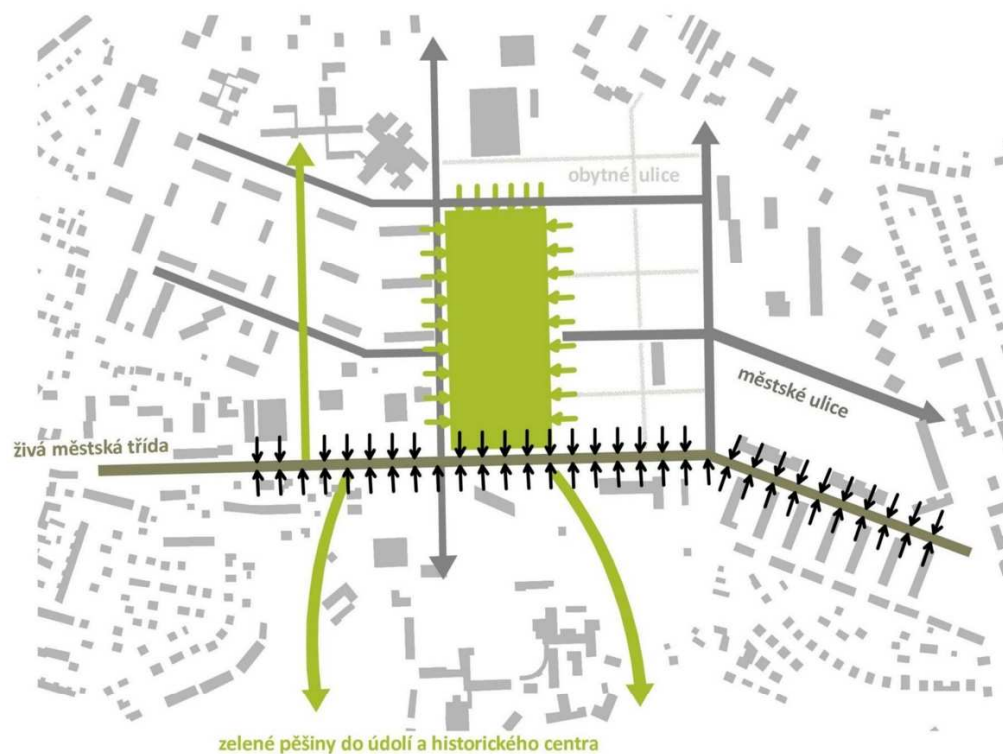
HROZBY

Odchod armády a s tím spojené negativní vlivy na celé území
 Nedokončení projektu revitalizace kasáren z důvodu vývoje poptávky na trhu
 Realizace nekoncepční studie revitalizace kasáren - nevyužití příležitosti
 Změna struktury obyvatel - stárnutí populace a odchod mladých obyvatel
 Stagnace poptávky na trhu s bydlením
 Pokračování odlivu mozků - odliv absolventů univerzit do jiných měst
 Navrhované dopravní napojení na silnici I/19 a rozsáhlá výstaba v okolí
 Prodej bývalého armádního letiště Všechov - nejasné záměry

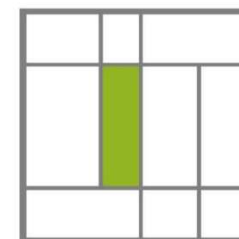


3

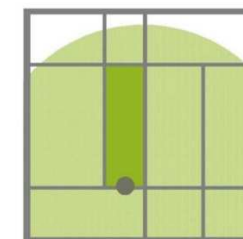
KONCEPT A NÁVRH



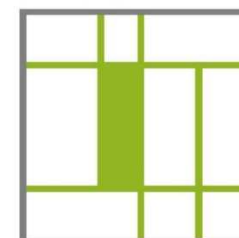
MĚSTSKÁ OBYTNÁ ČTVRŤ



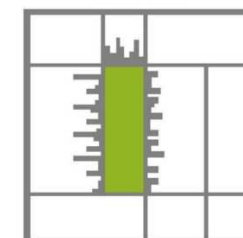
SOUČASNÝ STAV - IZOLOVANÉ ČÁSTI ÚZEMÍ, ZDI, PLOTY A BARIÉRY



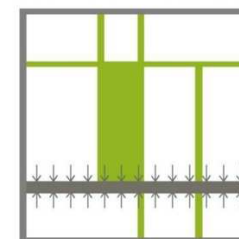
DOCHÁZKOVÁ VZDÁLENOST ČTVRTI 500m



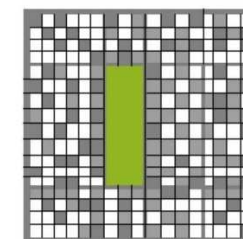
PŘEMĚNA BARIÉR NA ŽIVÉ ULICE SPOJUJÍCÍ JEDNOTLIVÉ LOKALITY



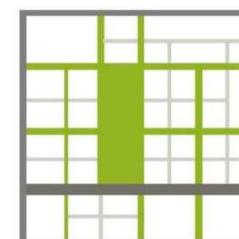
ORIENTACE DOMŮ K PARKU - VÝHLED



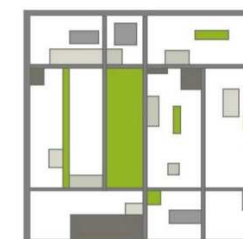
KONCENTRACE ZÁSTAVBY A AKTIVIT PODÉL MĚSTSKÉ TŘÍDY



INTENZIVNÍ MĚSTO - ZÁSTAVBA NA VOLNÝCH PLOCHÁCH



SÍŤ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ OBYTNÉ ULICE TVOŘÍCÍ SOUSEDSTVÍ



DIVERZITA MÍSTNÍCH I NADMÍSTNÍCH FUNKCÍ

CÍLE

1. **intenzivní** městská zástavba na volných plochách - z předměstí a sídliště se stává město
2. jasně definovaná **struktura veřejných prostranství** - park, ulice, městská třída, obytná ulice
3. **propojení** všech částí čtvrti a odstranění bariér - čitelná komunikační síť
4. transparentní **postup rozvoje** čtvrti a variabilita pozemků pro drobné investory
5. městské domy s živým parterem - **diverzita aktivit** místních funkcí ve čtvrti
6. **park** jako hodnota, potenciál celé čtvrti, orientace živých aktivit a bytů směrem do parku
7. **příjemná obytná čtvrť** s bydlením všech generací a pracovními a volnočasovými aktivitami

ZADÁNÍ

Předmětem diplomové práce je urbanistické řešení bývalých kasáren v Táboře. Dané území prochází přestavbou již od roku 2008, avšak se změnou ekonomické situace a poptávky na trhu je pravděpodobné, že původní koncepce bude muset být přehodnocena. Cílem projektu je přinést nový pohled na řešení dané lokality v širších souvislostech a navržení atraktivního prostředí pro život uvnitř města, které bude schopno konkurovat bydlení za městem.

ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území bývalých kasáren se nachází severně od historického jádra města, oddělené přírodně - rekreačním údolím Tisemenického potoka. Hlavní osou je původní historická silnice ve směru na Písek, dnes třída Kpt. Jaroše. Jižně od ní je situována zástavba bytových domů a areál nemocnice. Kasárna Jana Žižky jsou obklopena sídlištní zástavbou, přiléhá k nim velký park a areál zimního stadionu. Z východu na ně navazují kasárna Prokopa Holého, které prozatím zůstávají ve vlastnictví armády. Lokalita je dobře napojená na staré i nové město, pěší docházka do centra je v rozsahu 15-20 minut, vlakové nádraží je vzdáleno 10 minut jízdy na kole.

KONCEPT

Základní myšlenkou obytné čtvrti je „cesta do města“, která naznačuje postupnou přeměnu předměstí, sídliště a brownfieldu kasáren v plnohodnotnou městskou obytnou čtvrt. Pojem „obytnost“ je vnímán v širších souvislostech, kde bydlení je smíšeno s ostatními funkcemi města přirozeně v živé struktuře. Po odchodu obyvatel z panelových sídlišť přichází nyní i vystřízlivění ze stěhování za město a mnoho lidí hledá nové formy bydlení. V obytné čtvrti jsou proto doplňovány nové typologie pro život ve městě, které by měly převzít to nejlepší z forem minulých. Z tradičního rostlého města členění veřejného prostoru na ulice, bloky a parky, z panelových sídlišť dostatek slunce, čerstvého vzduchu a zeleně a z vilové zástavby soukromí zahrad a místní sousedské vztahy. Prostorový koncept je založen na propojení různorodých částí čtvrti a hierarchii hlavní třídy a městských ulic, které člení čtvrt na jednotlivé lokality se svébytným charakterem zástavby. Zdůrazňuje průhledy na historické centrum, zelenou osu sídliště a městský park a propojuje celé území s přírodou. Drobnější síť obytných ulic a pěších cest je území děleno na menší bloky tvořící sousedství a umožňující vznik místních komunit.

CÍLE NÁVRHU

Hlavním cílem návrhu je intenzivní městská zástavba, jasně definovaná struktura veřejných prostranství a propojení všech částí území, které spoluvytváří obytnou městskou čtvrt. Park je vnímán jako hodnota a potenciál celé čtvrti, cílem je orientace živých aktivit a bytů směrem do parku. Městské domy s živým parterem přinesou rozmanitost aktivit a místních funkcí ve čtvrti. Tímto je možno dosáhnout příjemné obytné čtvrti se zastoupením všech generací a pracovními i volnočasovými aktivitami.

PROSTOROVÉ A FUNKČNÍ ŘEŠENÍ

Prostorové řešení návrhu vychází z konceptu veřejných prostranství s rozdílným charakterem zástavby. Na volných plochách je navržena zástavba tak, aby jasně vymezovala veřejné a soukromé prostory a budoucí čtvrt měla městský charakter. Hlavní komunikací je městská třída Kpt. Jaroše lemovaná obchody. Zeleným srdcem čtvrti je rozlehlý městský park, který je hlavním spojovacím prvkem nové zástavby na území bývalých kasáren a původního sídliště. S ním koresponduje zdůrazněná zelená osa sídliště a stromořadí v hlavních ulicích. Zelená kostra je doplněna pěšími cestami do údolí z obou stran areálu nemocnice, které navazují na údolí Tisemenického potoka a pokračují dále do historického centra města. Navržené prostorové uspořádání a parcelace umožňují variabilitu pozemků jak pro větší developery, tak pro drobné investory a malé stavebníky. Formou regulačního plánu je možno stanovit jednoduché podmínky jako je uliční čára či výška zástavby a umožnit výstavbu městských domů drobnějšího měřítka. Obytná čtvrt by měla přinést různorodou nabídku forem pro všechny, kteří chtějí žít a bydlet ve městě. Typologie domů nabízí mladým rodinám s dětmi prostorný byt či městský dům v klidném obytném prostředí jako alternativu k bydlení za městem. Viladomy se společnou zahradou umožňují blízký typ sousedského bydlení pro seniory či rodiny, malé bytové domy nabízejí finančně dosažitelné bydlení pro singles či starší generaci. Městské domy s parterem využitelným pro obchod, atelier, studio, kancelář či dílnu jsou nabídkou pro lidi, kteří chtějí podnikat a bydlet v jednom místě. Řemeslné dílny jsou příležitostí pro vybudování malé firmy se zázemím v blízkosti budoucích zákazníků s kupní silou. Stávající panelové domy v kvalitním prostředí v zeleni mohou zůstat jako startovní bydlení pro mladé lidi či bezbariérové byty pro seniory doplněné o sdílené zahrady. Při hranici s parkem je sídlištní zástavba doplněna městskými domy obrácenými do zeleně.

Celá čtvrt je doplněna dalšími funkcemi - střední školou se zaměřením na pečovatelské služby na místě dnešního supermarketu, mateřskou školkou v nové obytné zástavbě, domovem pro seniory v současném nevyužitém areálu při nemocnici, multifunkčním domem s volnočasovými aktivitami a byty na místě nevyužívané asfaltové plochy před zimním stadionem či novými obchody dotvářející stávající náměstí při třídě Kpt. Jaroše. V současnosti má celé širší území šest a půl tisíc obyvatel. Dostavba městské čtvrti přinese až tisíc nových obyvatel, z nichž třetina zde může pracovat nebo podnikat. Jedná se tak o stejný počet lidí, které město ztratilo za posledních pět let v důsledku suburbanizace a odchodu armády.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Návrh respektuje důležitost třídy Kpt. Jaroše, původní historické cesty na Písek, jako hlavní obslužné komunikace území a posiluje její důležitost jako městské třídy pro celou lokalitu. Podél městské třídy jsou situovány obchody, služby a kanceláře, hlavní kompozice je zdůrazněna stromořadím doplňujícím stávající vzrostlou zeď podél komunikace. Na hlavní třídu se napojují městské ulice, které tvoří páteřní síť obsluhy celého území a nově propojují areál kasáren s okolím. Pro obsluhu nově navržených objektů bydlení jsou navrženy obytné ulice se smíšeným provozem aut, pěších i cyklistů. Parkování je v nově navrhovaných objektech uvažováno v podzemních garážích a na vlastních pozemcích městských domů. Autobusová doprava respektuje stávající trasy a je nově vedena i přes novou zástavbu na místě bývalých kasáren. Cyklistická doprava je po třídě Kpt. Jaroše vedena v samostatných pružích a navazuje na systém městských cyklostezek.

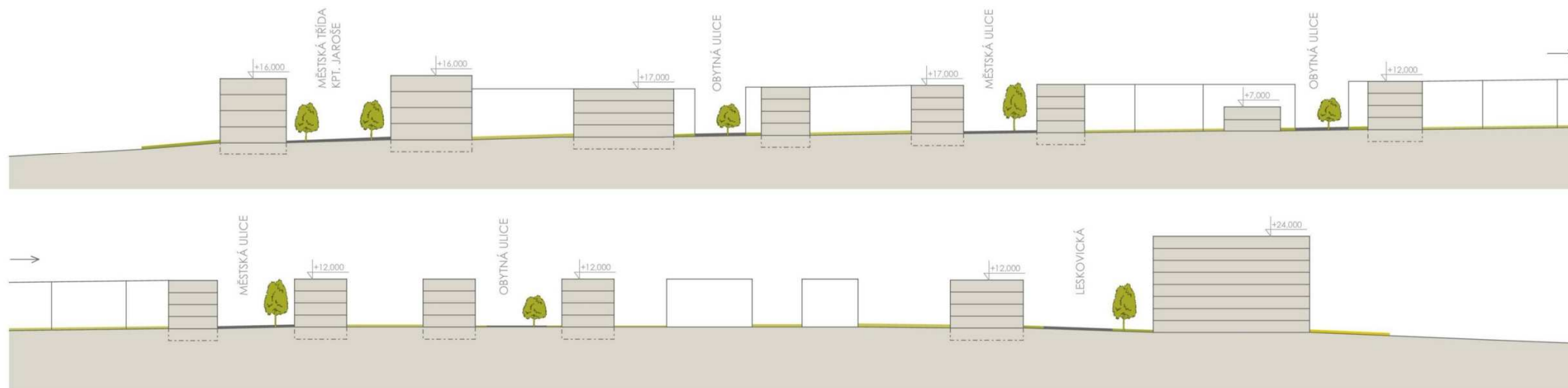






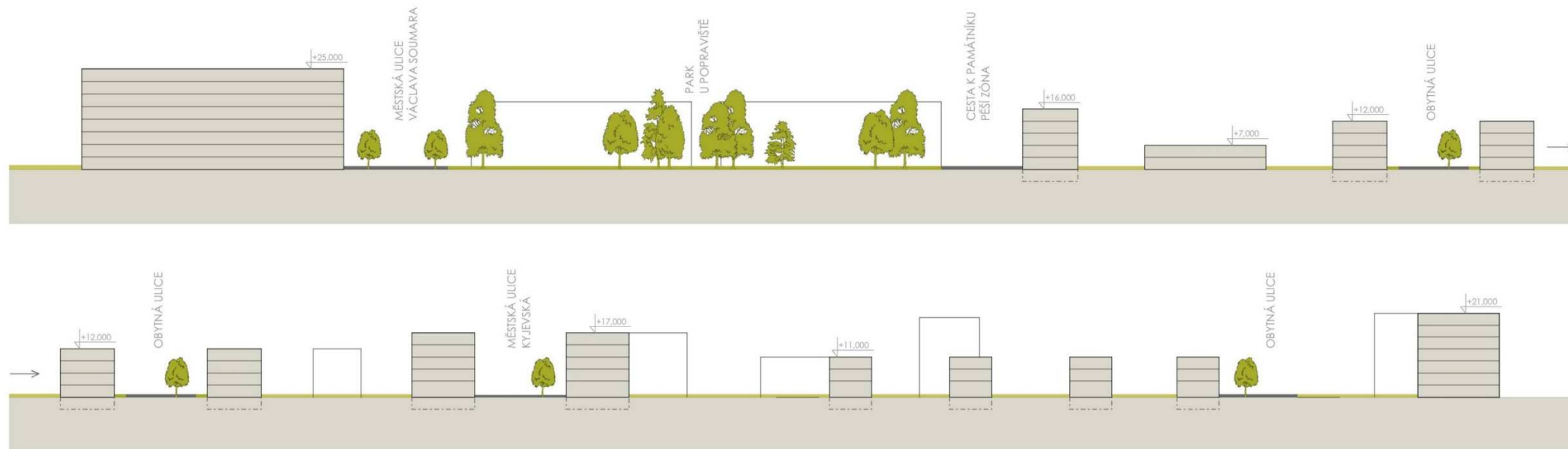
CELKOVÝ ŘEZ ÚZEMÍM - SEVEROJIŽNÍ

1:1000



CELKOVÝ ŘEZ ÚZEMÍM - VÝCHODOZÁPADNÍ

1:1000



SCHWARZPLAN - návrh



SROVNÁNÍ S MĚSTSKOU STRUKTUROU



SCHWARZPLAN - současný stav / bourané objekty



MĚSTSKÉ DOMY (TOWNHOUSE)

bydlení střední hustoty, 3-4 podlaží, parter obchod, home office, dílna či atelier, vyšší podlaží byt či byty

BYTOVÉ DOMY

malé až středně velké byty, společná zahrada terasové byty s výhledem do praku, předzahrádky

VILADOMY

3-4 podlaží, společná i soukromá zahrada, předzahrádky seskupení viladomů jako senior cohousing - sousedské bydlení pro starší generaci v klidném prostředí se základními službami a společnou zahradou

OBCHODNĚ ADMINISTRATIVNÍ DOMY

obchodní parter, kanceláře ve vyšším podlaží orientace k městské obchodní třídě

SPORT, VOLNOČASOVÉ AKTIVITY

zimní stadion, tenisová hala, fitcentrum, dětské a volnočasové centrum, klubovna, sauna

ŠKOLSTVÍ

základní škola, mateřská školka, střední škola sociálních služeb

SOCIÁLNÍ SLUŽBY PRO SENIORY

domov důchodců, pečovatelský dům poskytující služby pro seniory, stávající domov pro seniory - G-centrum

ZDRAVOTNICTVÍ

lékařské ordinace, nemocnice, zdravotnické služby

ŘEMESLNÉ DVORY

sídla malých firem, řemeslná nerušící výroba, drobné podnikání







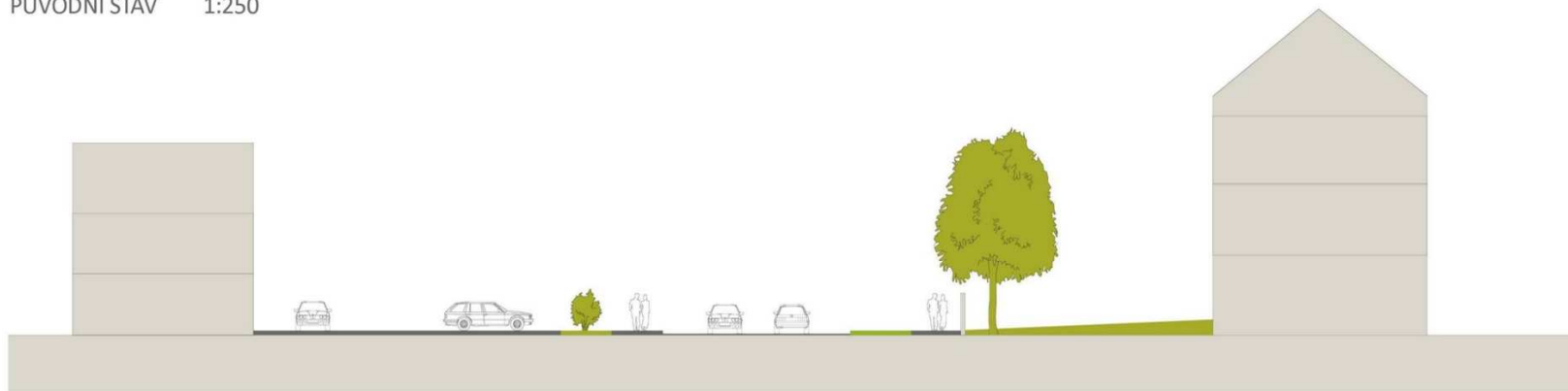
MĚSTSKÁ TŘÍDA

zástavbou jasně vymezený uliční profil městské třídy
 posunutí uličních čar o 6m na straně jedné a 12m na druhé straně městské třídy
 zmenšení prostoru pro auta a přidání cyklopruhů pro kola
 přidání pruhu pro parkování - "shop and ride"
 zachování a doplnění vzrostlých stromů - vytvoření aleje
 celkové zpomalení a zklidnění dopravy, možnost pro pobytové a obchodní funkce na ulici
 přiblížení obou stran ulice - upřednostnění chodců, více zákazníků obchodů

NÁVRH 1:250



PŮVODNÍ STAV 1:250

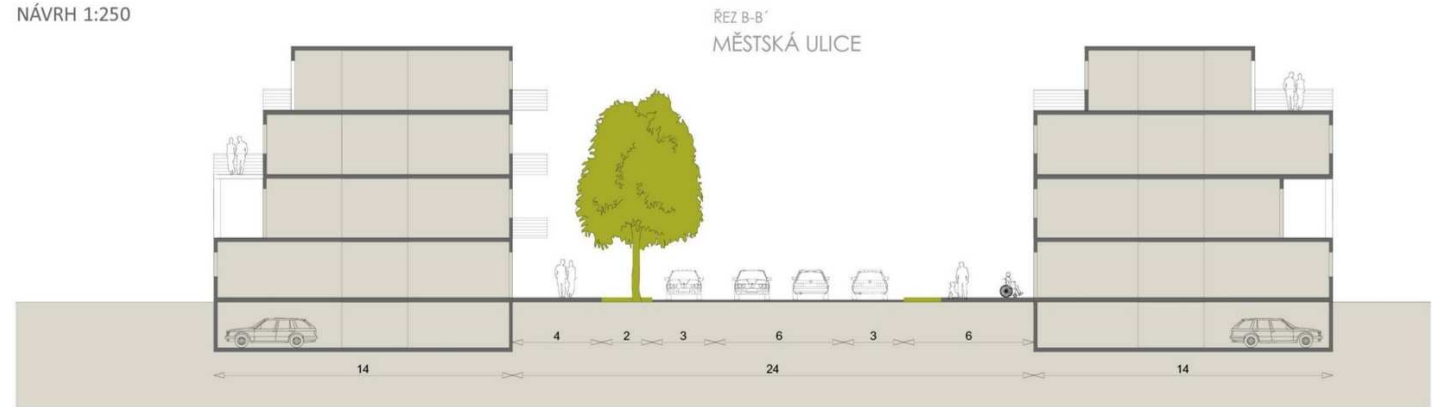


MĚSTSKÁ ULICE

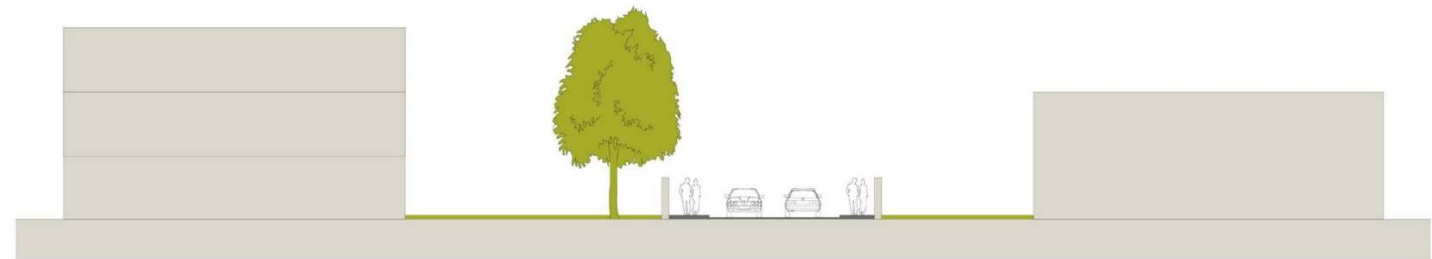
- zachování stávajících vzrostlých stromů a doplnění stromořadí
- odstranění plotů a přesunutí chodníku blíže k zástavbě
- posunutí uliční čáry o 6m
- podélné parkování pro návštěvníky obchodů, dílen či kanceláří v přízemí městských domů



NÁVRH 1:250



PŮVODNÍ STAV 1:250



OBYTNÁ ULICE

- shared space - dlažba ve stejné úrovni v celé šířce ulice
- všichni, kdo uliční prostor užívají, mají stejná práva, auta a chodci se musí navzájem respektovat
- možnost parkovat jen na vyznačených stáních
- doplnění ulice solitérními stromy, odpočinkovými plochami s lavičkami, herními prvky
- předzahrádky u viladomů - přechod mezi veřejným a soukromým prostorem



NÁVRH 1:250







POHLED NA PODNIKATELSKÉ DVORY ↑

Princip ulice s podnikatelskými provozy je inspirován venkovskou návší, kde každý dům má úzký dlouhý pozemek a průčelí do veřejného prostoru. Toto zaručí každému podnikateli být na očích zákazníků a naopak pro návštěvníky zajišťuje snadnou orientaci a přehlednost. Podnikatelské dvory jsou variabilně přizpůsobitelné různým řemeslům od truhlářství až po lehkou malovýrobu.

POHLED NA NÁMĚSTÍ S OBCHODY →

Stávající náměstí je nevyužívanou zelení odtřeno od třídy Kpt. Jaroše. Navrhované dostavby obchodů uzavírají obdélníkový tvar náměstí a zakončují tak městskou třídu. Současné stavby jsou zachovány a doplněny novými s živým parterem - restaurací, kavárnou či malým obchodem.

POHLED NA NOVOU OBYTNOU ZÁSTAVBU →

Nová zástavba v prostoru Žižkových kasáren je členěna pravouhloú sítí ulic, které jsou lemovány kompaktní zástavbou městskými domy o třech až čtyřech podlažích. V parteru domů může být umístěna kancelář, obchod, studio či malá dílna, ve vyšších patrech pak dvě až tři bytové jednotky. Ve vnitřním prostoru velkých bloků jsou kolem obytných ulic situovány malé bytové domy či viladomy se sdílenými zahradami s odstupem od uliční čáry.



POHLED NA MĚSTSKOU TŘÍDU KPT. JAROŠE →

Městská třída Kpt. Jaroše je navržena na principu zpomalení průjezdné automobilové dopravy, rozšíření prostoru pro chodce a cyklisty a umožnění podélného parkování. Veřejný prostor tak bude rovnocenně využíván pro všechny druhy dopravy. V blízkosti nové zástavby je umístěná nová autobusová zastávka.



POHLED NA NÁMĚSTÍ S OBCHODY →

Náměstí lemované malými obchody je přístupné z městské třídy nebo postranními pěšími průchody ze stávajícího sídliště. Stávající nevhodná zeleň je nahrazena řadou stromů poskytující stín a novou zádlažbou jasně vymezující tvar náměstí.





MĚSTKÉ DOMY (TOWNHOUSE)

Městský dům je typ řadové zástavby střední hustoty, která umožňuje na úzkých parcelách individuální bydlení při zachování městského charakteru veřejného prostoru. V Táboře, kde je velká poptávka po rodinném bydlení, by mohl být tento typ domů variantou k tradičním bytovým domům, jejichž výstavba nyní stagnuje.

Městské domy mohou být alternativou bydlení ve městě pro střední třídu, která se nechce stěhovat do suburbii za město ale přitom chce individuální dům ve svém vlastnictví. Tří až čtyřpatrový městský dům může nabídnout předzahrádku, v přízemí kancelář, studio či dílnu, ve vyšších patrech byt či byty.



LOKALITA	PLOCHA (m ²)	ZASTAVĚNÁ PLOCHA (m ²)	KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY (KZP)	PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST	KOEFICIENT PODLAŽNÍ PLOCHY (KPP)	POČET REZIDENTŮ	POČET PRACUJÍCÍCH	HUSTOTA OBYVATEL NA HEKTAR
A	32 600	9 760	0,3	3,9	1,2	350	177	120 ob/ha
B	35 020	10 240	0,3	3,6	1,1	340	44	112 ob/ha
C	34 080	9 965	0,3	3,5	1,1	330	30	103 ob/ha
D	40 950	11 700	0,3	3,0	1,0	40	69	27 ob/ha
E	7 830	2 870	0,4	4,0	1,5	40	10	51 ob/ha
F	46 150	5 795	0,1	6,1	0,7	965	20	209 ob/ha
G	21 300	6 855	0,3	2,3	0,7	10	40	5 ob/ha
H	39 250	11 170	0,3	3,5	1,0	100	90	25 ob/ha
CELKEM PRŮMĚR	257 180 m ²	68 355 m ²	0,3	3,7 NP	1,0	2 175 ob.	480 prac.	82 ob/ha

1 000 nových ob.

112 ob/ha v nové zástavbě



Nová zástavba obytné čtvrti je navržena s velkým podílem doplňkových funkcí k bydlení. Jedná se zejména o prostory menšího měřítka v parteru domů, které jsou variabilní a využitelné pro práci z domova. Proto zde může podnikat či pracovat až třetina z tisícovky nových obyvatel.

Navržený poměr bytů a pracovních míst reaguje na již probíhající trend zvyšování podílu práce z domova, větší zastoupení živnostníků a malých firem na trhu práce a celkovému ústupu velkých stabilních zaměstnavatelů. Práce v novém tisíciletí bude záležitostí více individuální a proměnlivou, založenou na vlastních schopnostech si práci vytvořit, ne pouze pasivně přijímat od zaměstnavatele. Tomuto se budou přizpůsobovat i domy, ve kterých se bude bydlet a pracovat zároveň. V souvislosti s rozvojem informačních technologií a zvyšováním nákladů na jedno pracovní místo bude každodenní dojíždění minimalizováno a práce z domova se bude stávat běžnou záležitostí.

DIGITÁLNÍ MAPOVÉ PODKLADY

Digitální technická mapa města Tábor
GIS - Twist Tábor
ZABAGED, Digitální katastrální mapa
Ortofotomapa GEODIS 2011, Blokova mapa

MAPY

Původní mapování: oldmaps.geolab.cz
Mapy.cz, Maps.google.com
CENIA

POUŽITÉ ZDROJE

Fotografie kasáren a města: atelier Šechtl & Voseček
Texty historie: Wikipedie
Komunitní plán sociálních služeb města Tábora 2011-2013
Územně analytické podklady ORP Tábor
Územní plán města Tábor
Návrh regulačního plánu, průzkumy a rozborů - HANS architekti
Strategický plán rozvoje mikroregionu Táborsko
Marketingová strategie cestovního ruchu a kultury
Integrovaný plán rozvoje města Tábor
Demografická data: ČSÚ, Město Tábor
Sociodemografická analýza města Tábor 2011
Sociodemografická analýza ORP Tábor
Diplomová práce "Srovnání míry nezaměstnanosti v okrese Tábor a Písek, vliv průmyslové zóny na nezaměstnanost" - Bc. Kateřina Bicanová, VŠE
Žebříčky: MasterCard česká centra rozvoje
Technologické centrum Písek: www.tcpisek.cz
Liberec - město s vizí, FA TUL
Fotografie ptačí perspektivy - Město Tábor, odbor rozvoje
Letecké foto - Ing. Karel Bureš
Foto mobiliáře - www.mmcite.com
Inspirační fotografie, townhouse - různé zdroje, web

KONZULTACE

prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.
Ing. arch. Veronika Šindlerová
Ing. arch. Jakub Vorel

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji vedoucímu své diplomové práce a celému atelieru Maier za podnětné připomínky a trpělivé konzultace.