



# BENEŠOV SÍDLIŠTĚ NA BEZDĚKOVĚ

Diplomní seminář  
Bc. Štěpán Cibulka  
Kohoutičký  
ZS 2016/2017

**Benešov - (re)vize sídliště "Na Bezděkově"**

České vysoké učení v Praze

Fakulta architektury

15118 Ústav nauky o budovách

zpracoval:

**Bc. Štěpán Cibulka**

vedoucí práce:

**Doc. Ing. arch. Michal Kohout**

konzultant:

**Ing. arch. David Tichý, Ph.D.**

ZS 2016/2017

---

# OBSAH

<b>1. ANALÝZY</b>	
2.1 VNĚJŠÍ VZTAHY	
Úvod	6
Přírodní podmínky	8
Doprava	10
2.1 MĚSTO BENEŠOV	
Úvod	12
Struktury a hustoty	14
Krajina a zeleň	16
Služby	18
Doprava	20
Územní plán a rozvojové plochy	22
Problémy a potenciály	24
2.2 SÍDLIŠTĚ NA BEZDĚKOVĚ	
Úvod	26
Historický vývoj území	28
Územní plán	30
Typologie a kapacity	32
Doprava a zpevněné plochy	36
Odstupy	38
Vlastnická struktura	40
Míra soukromí	42
Viditelnost sídliště z okolí	44
<b>2. REVITALIZACE PANELOVÉHO SÍDLIŠTĚ</b>	
Reference	50
<b>3. ZDROJE</b>	58



1



ANALÝZY

# 1.1 MĚSTO BENEŠOV

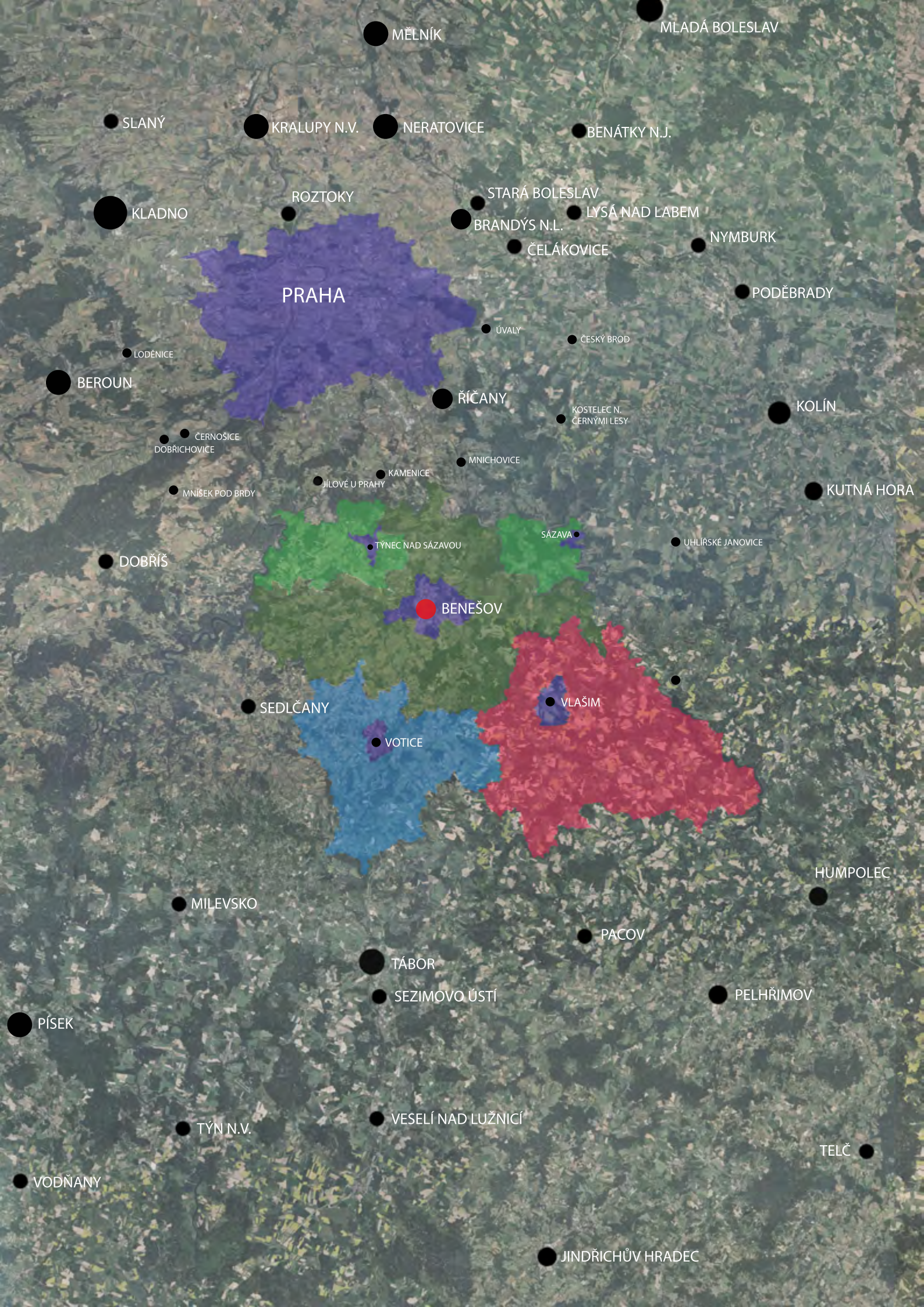
## ÚVOD

Město Benešov leží 40 km jižně od Prahy a spadá do její vnější metropolitní oblasti.<sup>[1]</sup> Vazby na ni tedy nejsou tak silné, jako v případě blíže ležících měst (především na severu metropole).

Benešov je centrem stejnojmenného okresu, který má několik subcenter – dvě obce s rozšířenou působností - Votice a Vlašim a dvě méně významné obce s pověřenými obecními úřady - Týnec nad Sázavou a Sázavu.

Podle údajů z roku 2016 má okres Benešov 97 085 obyvatel, samotné město 16 555. Další větší města pak jsou Vlašim (11704), Týnec nad Sázavou (5684), Votice (4574), Bystřice (4334), Sázava (3753).<sup>[4]</sup>

Historicky, především přírodními podmínkami, je dána nižší hustota zalidnění, druhá nejnižší v kraji, přestože sídla zde zanikla pouze vyjíměčně (výstavba vodních nádrží, SS-Truppenübungsplatz Beneschau.)



MĚLNÍK

MLADÁ BOESLAV

SLANÝ

KRALUPY N.V.

NERATOVICE

BENÁTKY N.J.

KLADNO

ROZTOKY

STARÁ BOESLAV

LYSÁ NAD LABEM

BRANDÝS N.L.

ČELÁKOVICE

NYMBURK

PRAHA

PODĚBRADY

ÚVALY

ČESKÝ BROD

BEROUN

ŘÍČANY

KOSTELEC N. ČERNÝMI LESY

KOLÍN

ČERNOŠICE  
DOBŘICHOVICE

MNICHOVICE

KUTNÁ HORA

MNIŠEK POD BRDY

JÍLOVÉ U PRAHY

KAMENICE

UHŘETĚVES

DOBŘÍŠ

TÝNEC NAD SÁZAVOU

SÁZAVA

BENEŠOV

SEDLČANY

VLAŠIM

VOTICE

HUMPOLEC

MILEVSKO

PACOV

TÁBOR

SEZIMOVO ÚSTÍ

PELHŘIMOV

PÍSEK

TÝN N.V.

VESELÍ NAD LUŽNICÍ

TELČ

VODŇANY

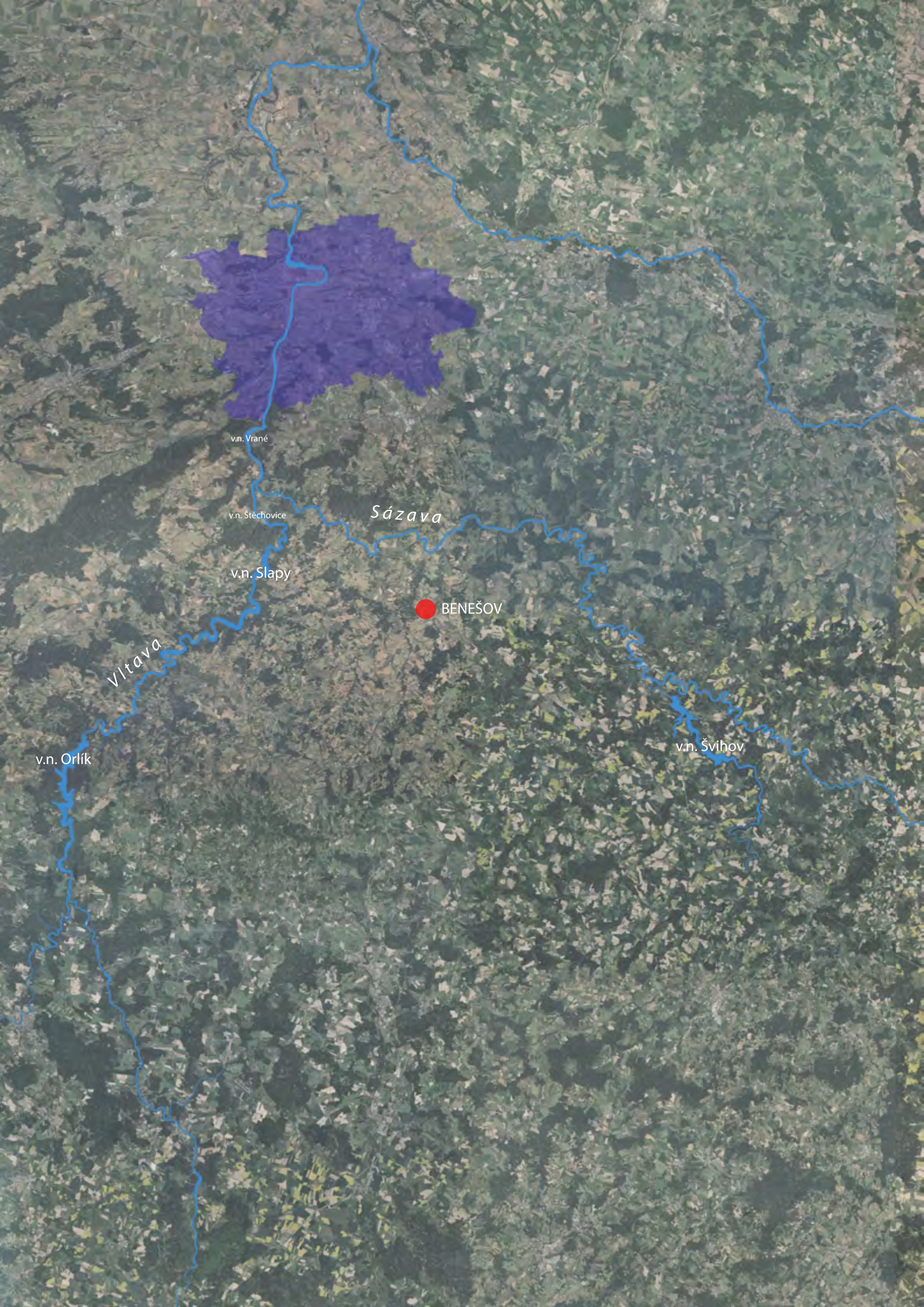
JINDŘICHŮV HRADEC

## PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

Okres Benešov je druhým největším okresem ve Středočeském kraji, rozkládá se v jeho jižní části a zahrnuje Středočeskou pahorkatinu v povodí střední Vltavy, dolní Posázaví a na jihu část Votické vrchoviny. Část jeho západní hranice tvoří tok Vltavy až k nádrži Slapy, část východní hranice Želivka a Sázava.

Kvůli členité topografii a nedostatku zdrojů je okres řidčeji osídlen, a ještě relativně nedávno měl také vysloveně zemědělský charakter. V dnešní době je ovšem právě díky těmto svým přírodním podmínkám významnou součástí rekreačního zázemí Prahy.





v.n. Vrané

v.n. Štěchovice

v.n. Slapy

*Sázava*

**BENEŠOV**

*Vltava*

v.n. Orlík

v.n. Švihov

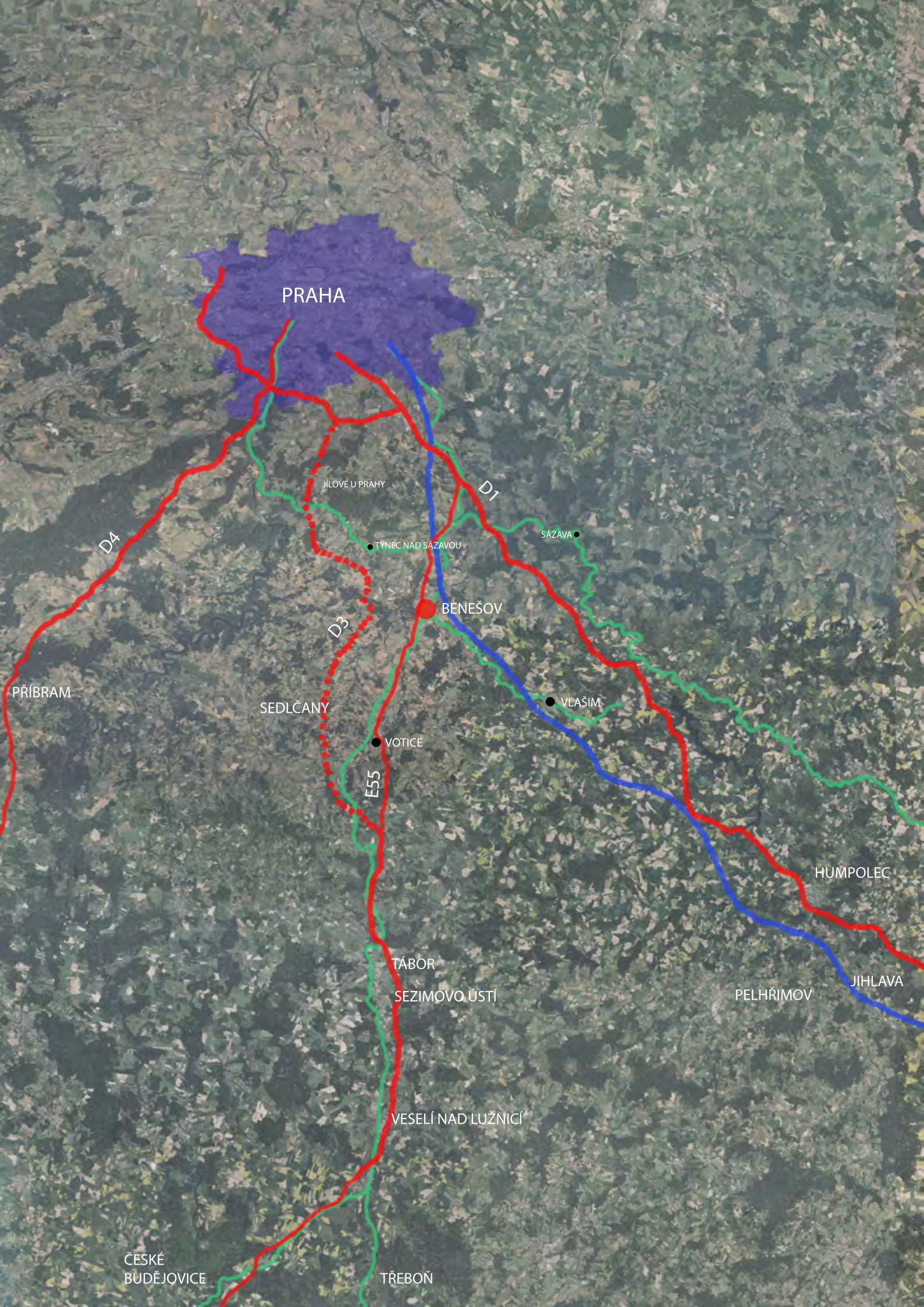
## DOPRAVA

Město Benešov leží nedaleko dálnice D1 a přímo na silnici I/3, která tvoří hlavní tah směrem na jih Čech a do Rakouska. Plánovaná D3, která by měla převzít její funkci, se městu vyhne, bude ale na město napojena přivaděčem. Není úplně jasné, kdy k výstavbě dojde, protože plán stavby přes Posázaví se setkává s odporem. Pro chybějící úsek mezi Prahou a Benešovem v současnosti není stanovené datum realizace, ale úsek u Prahy, na který navazuje, má být dokončen v roce 2028.<sup>[2]</sup> Minimálně dalších 10 let bude tedy stále hlavním dopravním tahem na jih silnice I/3.

Benešov také leží na železničním spojení z Prahy do Českých Budějovic. To by mělo být zmodernizováno a u města se napojit na nedaleko procházející plánovanou vysokorychlostní trať Praha - Brno. Ta by ale měla být, dle neoptimističtějších variant, hotová v roce 2035.<sup>[13][15]</sup>

Benešov má tedy velmi dobré dopravní spojení. Do Prahy, která je nejdůležitějším cílem, se dá vlakem i autem dostat během 40 minut.

Během několika desetiletí by se napojení města mělo ještě zlepšit, lepší dostupnost Prahy z Benešova zřejmě povede ke zvýšení atraktivity města pro bydlení a případně i demografickým změnám.



PRAHA

BENEŠOV

D4

D1

JÍLOVÉ U PRAHY

TÝNEC NAD SÁZAVOU

SÁZAVA

PŘÍBRAM

D3

SEDLČANY

VLAŠIM

VOTICE

E55

HUMPOLEC

TÁBOR

SEZIMOVO ÚSTÍ

PELHŘIMOV

JIHLAVA

VESELÍ NAD LUŽNICÍ

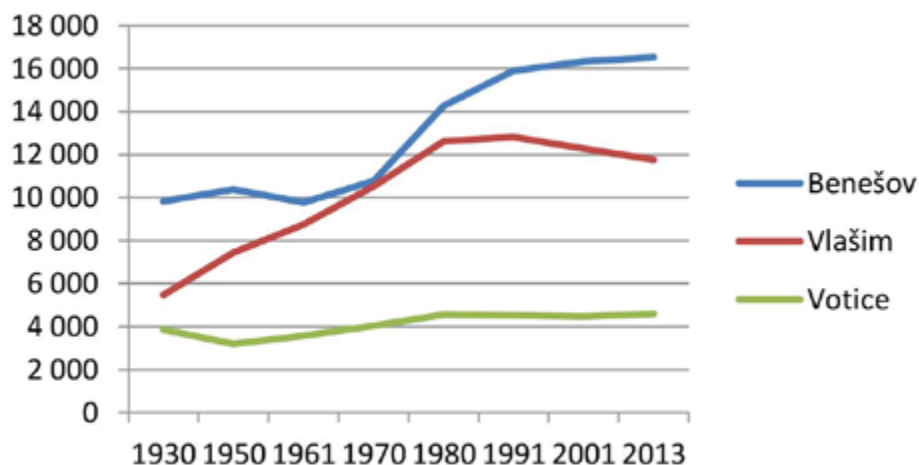
ČESKÉ  
BUDĚJOVICE

TŘEBOŇ

# 1.2 MĚSTO BENEŠOV

## ÚVOD

Benešov je s 16 573 obyvateli průměrně velkým okresním městem a největším městem okresu Benešov. Počet obyvatel obce setrvale roste a je pravděpodobné, že s plánovaným napojením na vyšší dopravní infrastrukturu (D3, VRT) a následným zlepšením dostupnosti Prahy ještě poroste.



Graf vývoje počtu obyvatel tří nejdůležitějších měst okresu Benešov v letech 1930 - 2013<sup>[10]</sup>

Zastavěné území města má poměrně kompaktní tvar. Město samo je monocentrické a symetricky se rozvíjí kolem historického náměstí.

Zástavba je více rozšířena v severojižním směru, kde nejsou žádné bariéry. Ze západu je město totiž historicky ohraničeno železnicí a konopištským parkem, a poměrně nově i silnicí I/3. Z východu město omezuje bývalá tanková střelnice a svahy vrchu Kavčín.

Řešené území Na Bezděkově (červeně) se nachází ve východní části centra, jeho jedna strana dokonce tvoří východní okraj historického náměstí.



## STRUKTURY A HUSTOTY

Původní městrská struktura je zachována především v ulici Tyršova, na Masarykově náměstí a na Karlově, torzovitě pak v podobě novějších neúplných bloků z 19. století mezi náměstím a nádražím.

V širším centru, především pak na východ od něj, nalezneme zástavbu sestávající z řadových domů, držících uliční čáru a tvořících (neúplné) bloky. Část těchto domů pochází ještě z původní městské struktury, na rozdíl od západní části centra ale postrádají městský charakter.

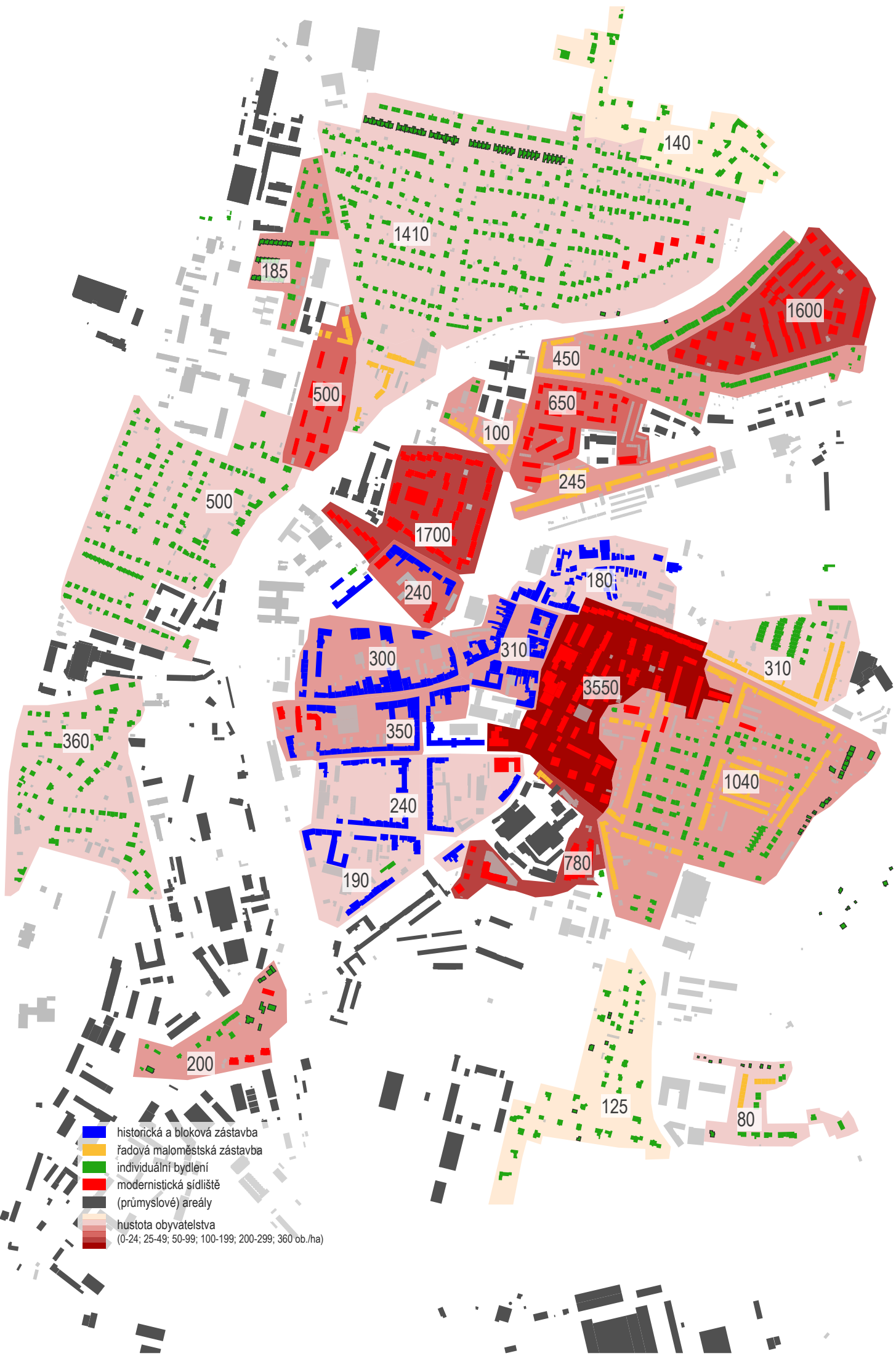
Ve městě se nachází tři panelová sídliště budovaná od 60. let a dva další starší celky, které se ale také vyznačují modernistickou kompozicí.

Většinu průmyslových areálů nalezneme na jih od centra a mezi železniční tratí a silnicí E55. Na severu tohoto území se nachází velký areál nemocnice.

Většinu zástavby tvoří poměrně kompaktní vilové čtvrti, na severu a jihu města se začíná objevovat typická "sídelní kaše".

Hustota obyvatelstva se ve vilových čtvrtích pohybuje kolem 40 ob./ha, v centru města dosahuje hodnot 50 - 100 ob./ha. Extrémem v kontextu města jsou panelová sídliště, na kterých dohromady bydlí téměř polovina města. Sídliště Spořilov má 225, Pražská 280 a Na Bezděkově dokonce 362 obyvatel na hektar.

(Pozn.: počet obyvatel pro jednotlivé struktury byl určen přibližným součtem počtu jednotek - bytů a rodinných domů a jejich přenásobením průměrným počtem obyvatel 2.5 resp. 3.5 ob./j.)



- historická a bloková zástavba
- řadová maloměstská zástavba
- individuální bydlení
- modernistická sídliště
- (průmyslové) areály
- hustota obyvatelstva  
(0-24; 25-49; 50-99; 100-199; 200-299; 360 ob./ha)

## KRAJINA A ZELEŇ

Benešov leží mezi údolím Konopištského potoka na západě a Benešovského potoka na východě.

Na západ od města je pro městskou rekreaci a turismus velmi důležité Konopiště se zámeckým parkem, tvořícím důležitý prvek pro celé údolí. Z východu je město uzavřeno poměrně strmými svahy vrchů Kavčina a Na Sladovce. Z Kavčina vybíhá téměř až do centra města zelený klín nezastavěného severního úbočí Karlova (Klášteřka, Višňovka, ...), tvořící jediný větší, ale přesto stále neupravený městský park.

Na jihovýchodě města se pod svahem Sladovky nacházejí koupadla s pouze částečně využitým rekreačním potenciálem.

Koridory územního systému ekologické stability (ÚSES) vedou podél všech vodních toků a jsou vesměs funkční, jediné výrazné narušení je na východě města, kde je Benešovský potok sevřen mezi Kavčín a východní část městského okruhu a neplní tak svoji funkci.

Město je tedy v bezprostředním kontaktu se zelenými plochami jak ze západu (zde je problém s přístupem přes beriéry tvořené tratí a silnicí I/3), tak z východu, což je historicky daná skutečnost. Konopiště existuje tak dlouho jako město samo, a jeho park měl tento rozsah ještě před tím, než se k němu město rozrostlo. Rozvoji zemědělství a zástavby východním směrem zase bránila tanková střelnice ČSLA na Kavčíně.





## SLUŽBY

Většina služeb v Benešově je koncentrovaná podél ulice Tyršova, spojující nádraží s náměstím (převaha maloobchodu a služeb), a na náměstí samotném (většina pohostinských zařízení). Naprostá většina zbylých obchodů a provozoven je rozptýlena po ulicích historického centra v oblasti mezi železnicí a náměstím. Větší nákupní centra se nacházejí na severu u příjezdu z Prahy, na západ od náměstí a na východě u příjezdu z Vlašimi.

Významná pro celý okres je benešovská nemocnice Rudolfa a Stefanie na severozápadě města mezi železniční tratí a silnicí E55. Dalším zdravotnickým zařízením je poliklinika v nové zástavbě na Malém náměstí.

Školství je zastoupeno především gymnáziem a Střední školou ekonomiky a služeb, které jsou ještě s ZUŠ a ZŠ seskupené kolem křižovatky ulic Husova a Jiráskova na jihozápadě od náměstí. Další koncentrace škol je mezi tratí a ulicí Dukelská, kde se nachází velká ZŠ, Vyšší odborná škola a Střední zemědělská škola. Celkově se v Benešově nachází 5 mateřských škol (+ 1 pobočka mateřské školy), 4 základní školy, 6 státních středních škol a 2 soukromé střední školy (a 3 samostatné školní jídelny). Kromě jmenovaných škol bychom tu našli ještě zdravotnickou školu, integrovanou technickou školu, střední odbornou školu, stavební učiliště a Institut státní správy (vzdělávání úředníků).

Dále se tu nachází Dům dětí a mládeže a nízkoprahové zařízení MeziČas.

Ve městě se nachází několik kulturních institucí. Konkrétně městská knihovna a Muzeum Podblanicka na Malém náměstí. Dále kulturní Dům Karlov se sálem s kapacitou 500 míst k sezení, kino a Městské divadlo Na Poště s kapacitou 280 lidí. V poslední řadě také sezónní divadlo na Konopišti s kapacitou 5000 míst.<sup>[8]</sup>

Ve městě jsou k nalezení všechny "okresní" úřady státní správy, okresní soud a podobné instituce. Většina se jich nachází mezi nádražím a náměstím, případně na západ od nádraží.




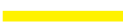








- obchod
- pohostinství
- duchovní
- kultura
- sport
- zdravotnictví
- školství
- úřady
- doprava

# DOPRAVA

Doprava je v Benešově velké téma. Silnice I/3, plnící již dlouhou dobu roli náhrady za neexistující D3, ohraničuje město ze západu, a z ní se přes město oddělují hlavní tahy na Vlašim a na Bedřč. Jejich důležitost ještě narůstá o víkendu s přílivem rekreatantů z Prahy a město je tak velmi dopravně zatíženo. Dálnice by ale měla být hotova, v neoptimističtější variantě, nejdříve v roce 2028. Do té doby má být silnice minimálně zahloubena a umožnit tak lepší přístup ke Konopišti.<sup>[3]</sup>

V územním plánu je zakreslen velký obchvat města vedoucí až za vrchem Kavčín a vymezující tak městu více jak dvojnásobně velké území než je jeho současná plocha. Realističtější se tedy asi jeví navázání přivaděče na krátký severovýchodní obchvat<sup>[9]</sup>, navazující na existující část "městského okruhu" podél Benešovského potoka.

Vysokorychlostní trať, o jejímž dokončení se uvažuje nejdříve v roce 2035, má stále několik variant. Na plánu je zanesena varianta procházející pod městem, zanesená v Zásadách územního rozvoje z roku 2011.<sup>[17]</sup>

-  silnice I/3
-  hlavní tahy městem
-  existující části obchvatu města
-  připravované dopravní stavby
-  dálniční přivaděč a pravděpodobnější varianta severovýchodního obchvatu
-  plánované zahloubení I/3
-  podoba obchvatu a městského okruhu z územního plánu
-  jihovýchodní část obchvatu vyjmutá z ÚP
-  železniční trať
-  předpokládaná trasa VRT (varianta zanesená v ZÚR)



Sčítání dopravy z roku 2005 ukazující poměrně velkou vytíženost centra města.  
<http://www.scitani2005.rsd.cz/mesta/st/benesov.jpg>



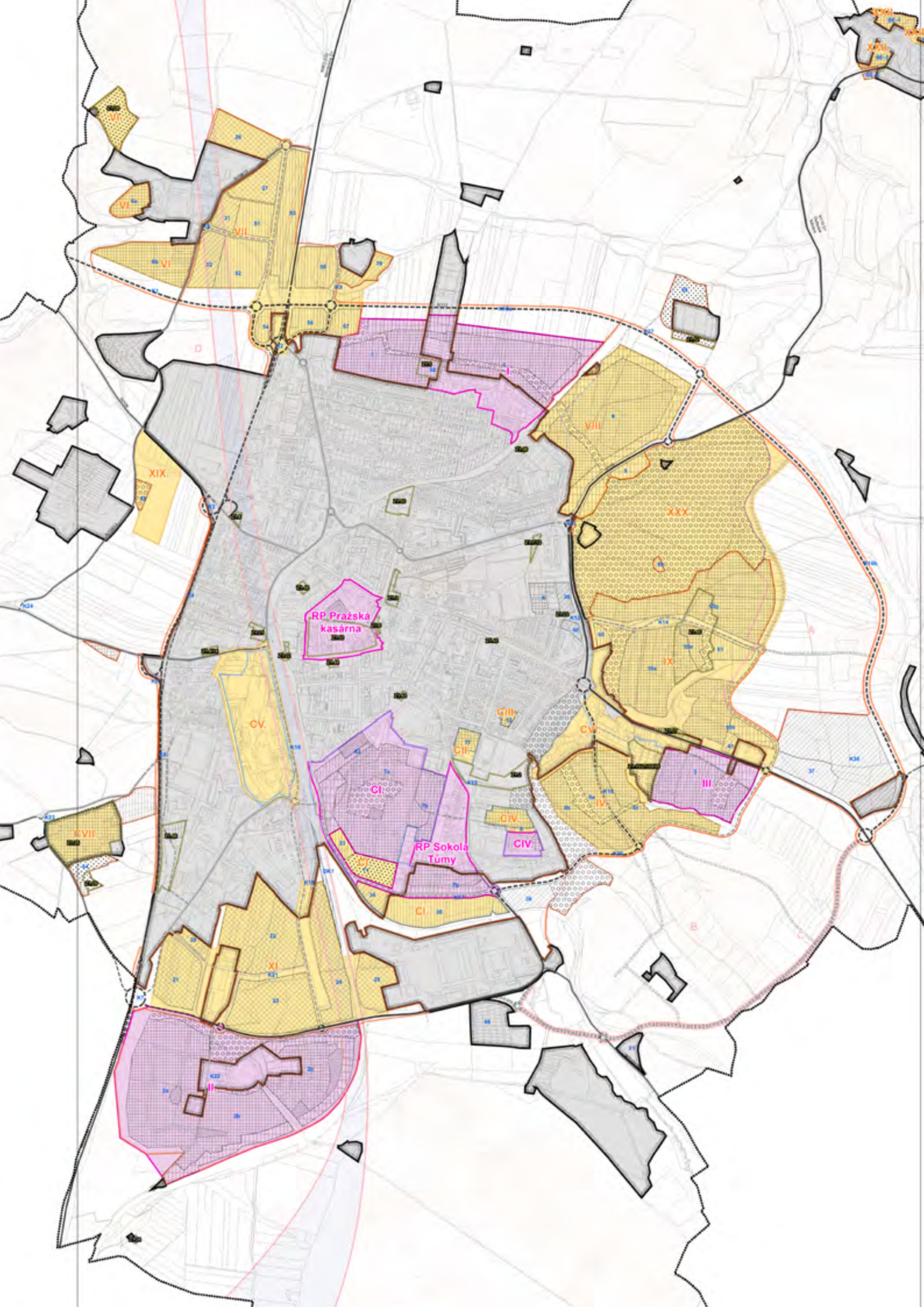
## ÚZEMNÍ PLÁN A ROZVOJOVÉ PLOCHY

Město Benešov počítá do budoucna s velkým rozvojem do všech směrů, ohraničeným novým vnějším okruhem města.<sup>[15]</sup> Zastavitelná plocha se navyšuje na dvojnásobek, a tak se jedná o možné zvýšení počtu obyvatel o tisíce.

Je otázkou, jestli je tato vyhlídka reálná.

V zastavěném území města se nachází dvě výrazné rezervy (Pražská a Táborská kasárna), které mají velký potenciál doplnit strukturu centra města.

Na severu města za Červenými vršky a na jihu v Mariánovicích v současné době probíhá satelitní výstavba, územní plán ale počítá s velkým rozšířením i směrem na Kavčín. Je tedy zřejmé, že se vychází z další extenzivní zástavby, jinak není možné takto velkou plochu v dohledném časovém horizontu zastavět.



## PROBLÉMY A POTENCIÁLY

Největším problémem města jsou bariéry a problémy spojené s dopravou.

Historicky starší bariéra železniční tratě odděluje západ města od jeho centra a v některých částech na ní není dostatek možností, jak ji překonat. Z pěti existujících spojení jsou dvě pouze pěší. Trať také přerušila některé historické trasy, což je vidět na plánu města.

Frekventovaná silnice I/3 odděluje město od jeho hlavní atrakce - zámku Konopiště, a také od volné krajiny.

Dále je velkým problémem nedostatek parkovacích míst v centru a vysoká frekvence dopravy skrz město.

K hlavním potenciálům města patří ještě lepší využití Konopiště, především zajištěním kvalitnějšího spojení přes silnici I/3. Dále kultivace parku na severním svahu Karlova a jeho propojení s krajinou přes pozemky čističky.

Další potenciál se skrývá v rozvojových plochách, především ve dvou areálech bývalých kasáren.

① *bariéra silnice I/3*

② *bariéra železniční tratě*

① *Zámek Konopiště s parkem*

② *Třešňovka*

③ *Možnost propojení parku s krajinou*

④ *Rozvoj Pražských kasáren*

⑤ *Rozvoj Táborských kasáren*





1

1

2

2

3

4

5

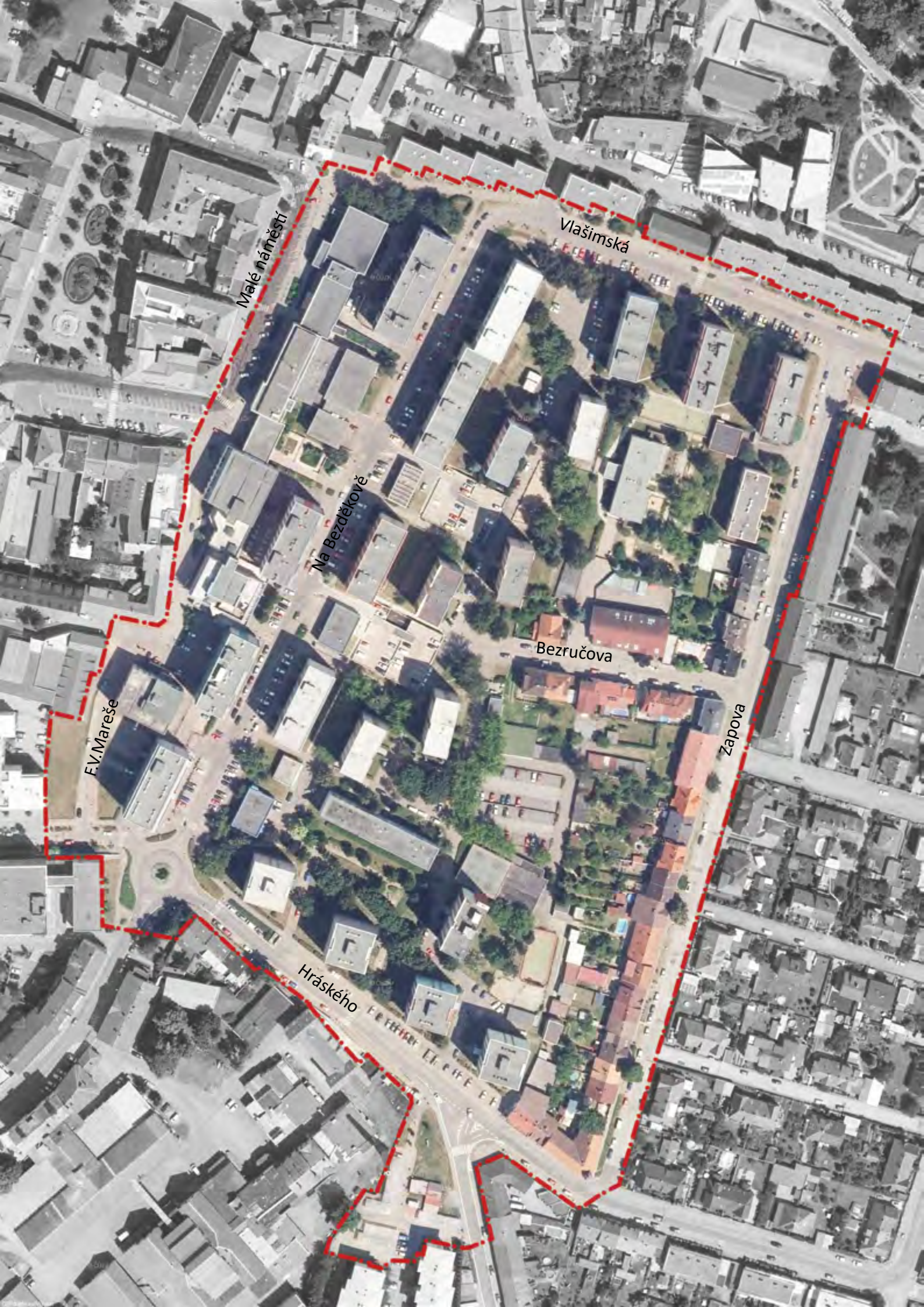
# 1.3 SÍDLIŠTĚ NA BEZDĚKOVĚ

## ÚVOD

Řešená lokalita - sídliště "Na Bezděkově" přiléhá z východní strany k historickému centru. Část sídliště tvoří východní stranu Malého náměstí. Na severní hraně lokality začíná úbočí Karlova - vršku, na kterém se nachází nejstarší část města.

Vybraná lokalita je vymezena ulicí F.V.Mareše a Malým náměstím ze západu, ulicí Vlašimská ze severu, ulicí Zapova z východu a Hráského z jihu a tvoří tak "blok".

Na severovýchodě sousedí s dalšími panelovými domy. Ty ale mají odlišný charakter a do lokality je tak nezahrnují. (Drží uliční čáru, i když členitou, mají méně podlaží.)



Malé náměstí

Vlašimská

Na Bezděkově

Bezručova

Zapova

F.V. Mareš

Hráského

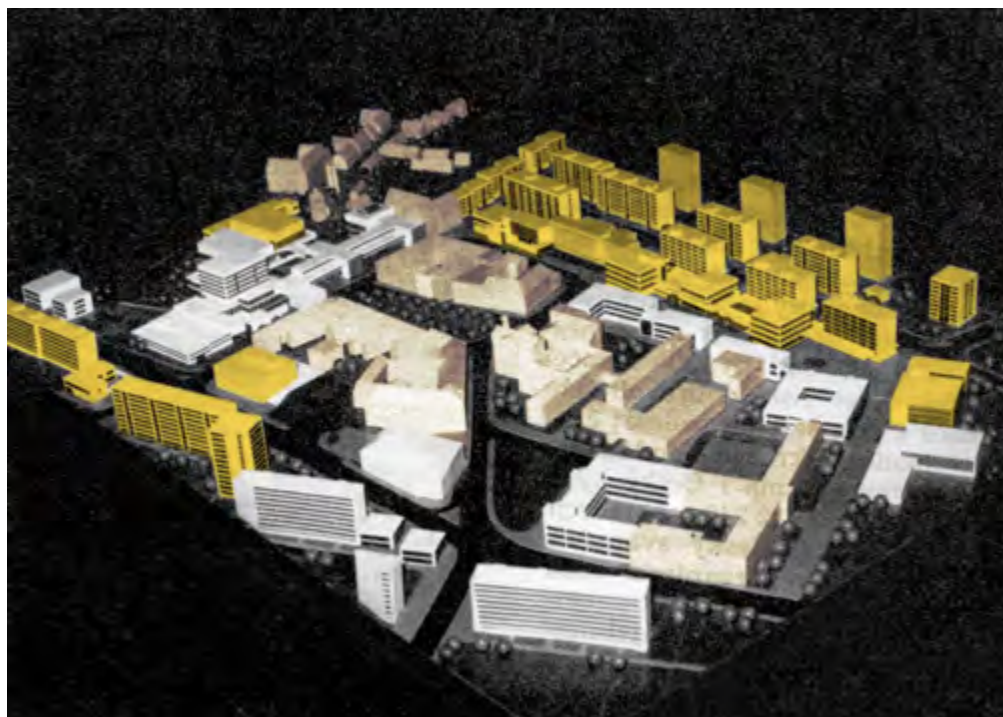
## HISTORICKÝ VÝVOJ ÚZEMÍ

Západní a severní hranice území je v podstatě stará jako město samo (minimálně jeho náměstí). Původně bylo město tvořeno jen náměstím a domy kolem čtyř ulic, které z něj vedly. Předchůdkyní dnešní ulice Na Bezděkově lze vysledovat již na mapě stabilního katastru (1840), i když tehdy se jmenovala Vlašimská ulička a byla spíše obslužnou uličkou zadních traktů domů stojících na náměstí. (vs. Vlašimská ulice, která tvoří severní hranici území dodnes).

Postupem času, jak město rostlo, se vytvářely ještě další bloky. V roce 1953 již bylo město všude kolem a na území budoucího sídliště byly k nalezení především soukromé zahrady a sady. Také lze vysledovat předchůdkyní Bezručovy ulice, která ale nekončila slepě, nýbrž se napojovala do Vlašimské uličky.

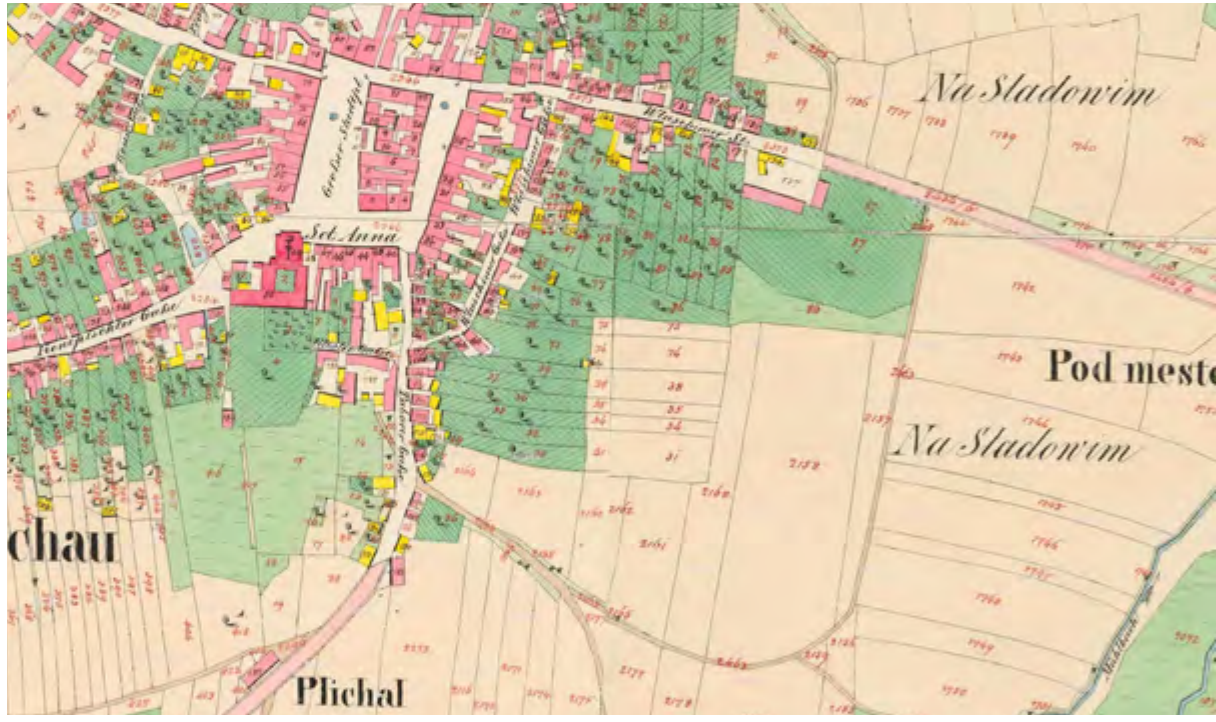
V osmdesátých letech pak došlo k demolici východní fronty domů na Malém náměstí a většiny staveb na zbytku území, kromě jeho jihovýchodního cípu. Na uvolněné ploše bylo postaveno sídliště. To bylo součástí většího záměru, který nebyl zcela dokončen.

Zajímavé je si ještě povšimnout trasování hlavních komunikací. V minulosti vedla hlavní trasa přes náměstí, nyní se centrum objíždí, a Vlašimská ulice dokonce na hraně náměstí přechází v pěší zónu s parčíkem.

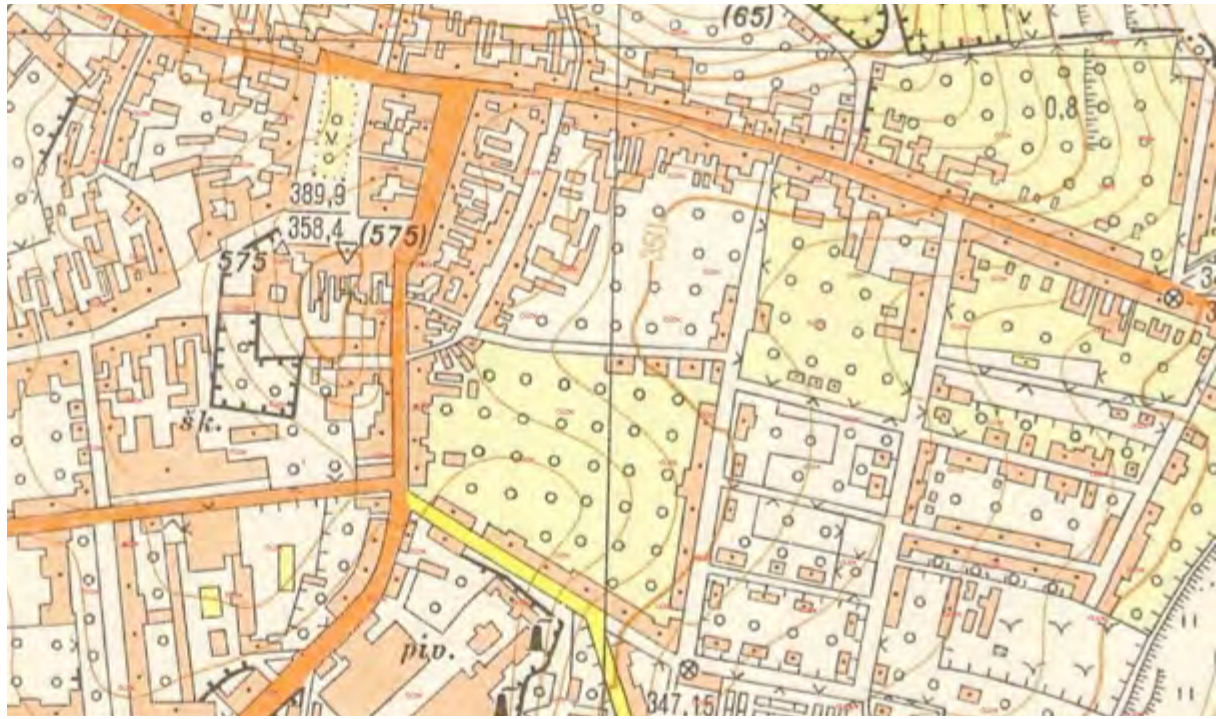


*model původního záměru na přestavbu centra,  
realizované budovy jsou vyznačené žlutě  
Archiv Muzea Benešov, úprava Luboš Klabík  
dostupné online na <https://www.facebook.com/archivni/photos/a.419679348077794.88409.415192981859764/1196728867039501/?type=e=3&theater>*

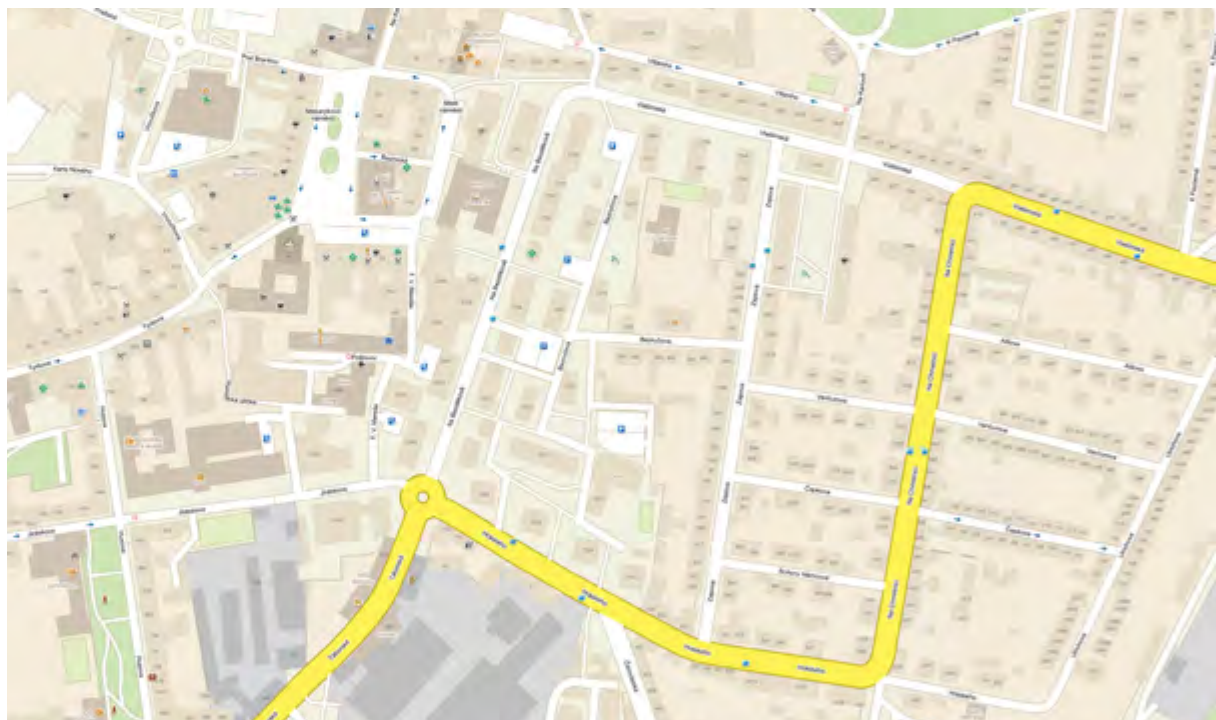
1840 - Stabilmí katrastr - císařský otisk  
<http://archivnimapy.cuzk.cz/uazk>



1953 - Topo S 1952 1:10 000  
<http://archivnimapy.cuzk.cz/uazk>



2017 - mapy.cz  
<http://archivnimapy.cuzk.cz/uazk>



# ÚZEMNÍ PLÁN<sup>[15]</sup>

Řešené území je téměř celé klasifikováno jako bydlení hromadné s ostrůvky individuálního bydlení v místech se zbytky původní zástavby. V místech polikliniky, domu "U Zeleného stromu" a mateřské školky se pak jedná o plochy občanské vybavenosti.



## Bydlení hromadné:

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech a viladomech;

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště; maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a stravovací služby; ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; zařízení péče o děti, školská zařízení, drobné lokální služby obyvatelům); zdravotnická zařízení - ordinace; sportovní a relaxační zařízení; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, stavby pro administrativu; nezbytná technická vybavenost; parkoviště a garáže pro osobní automobily.

Prostorové uspořádání:

- 4 až 6 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím

- KZ = 0,60

## Bydlení individuální městské:

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech);

Přípustné využití:

- bydlení ve viladomech; oplocené zahrady u domů s funkcí rekreační, případně okrasnou; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště; maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a stravovací služby; ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců; zařízení péče o děti, školská zařízení, drobné lokální služby obyvatelům); zdravotnická zařízení - ordinace; lokální sportovní a relaxační zařízení; stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely; nezbytná technická vybavenost; parkoviště a garáže pro osobní automobily.

Prostorové uspořádání:

- Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, řadové domy... o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím.

- KZ = 0,65 z výměry pozemku do 800m<sup>2</sup>, resp. 0,85 z části pozemku nad 800m<sup>2</sup>

## Veřejná vybavenost:

Hlavní využití:

- areály, stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti (zejména pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu a veřejnou správu).

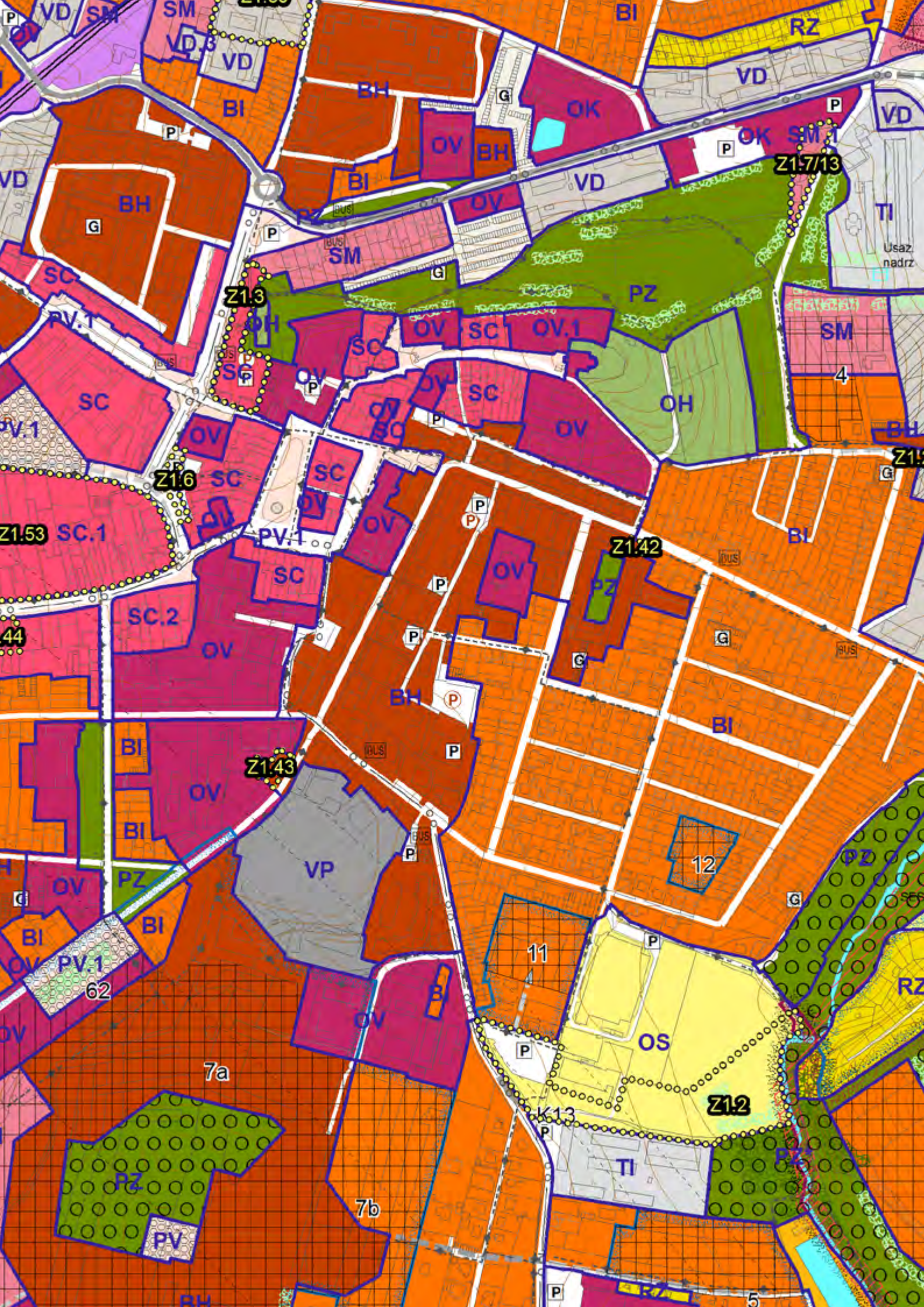
Přípustné využití:

- administrativní; stavby a zařízení pro vzdělávání, kulturu a církevní účely; maloobchodní zařízení do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy, bydlení; stravovací služby; veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště; sportoviště a relaxační zařízení; parkoviště pro potřebu zóny; nezbytná technická vybavenost.

Prostorové uspořádání:

- Výška objektu jako soliteru (není-li vázána hladinou sousedních objektů) by měla odpovídat max. 3 n.p. s ustoupeným 4. podlažím nebo podkrovím; ojedinělé vyšší objekty charakteru kompozičních dominant v rozsahu do 5 % plochy stavby

- KZ = 0,45



## TYPOLOGIE A KAPACITY<sup>[11][12][13]</sup>

V území se nachází přibližně 1069 bytových jednotek v panelových domech, 15 jednotek v jiných domech a 20 rodinných nebo řadových domů.

V území tedy podle mého odhadu žije přibližně 3550 obyvatel.

Lokalitou prochází čára střetu dvou typologií - bytů v převážně osmipodlažních panelových domech v modernistické zástavbě 60.-80. let a dvoupodlažních řadových (rodinných) domů starší zástavby ve východní části území, které unikly demolicí.

Panelové domy postavené na tomto sídlišti jsou dvou konstrukčních soustav - malorozponové T06B a velkorozponové VVÚ-ETA. Převážující část domů má osm podlaží s byty a polozapuštěný suterén, jen domy varianty B mají obchodní parter a díky tomu získávají deváté plnohodnotné podlaží. Většinu domů lze označit jako deskové, jen v jižní části území nalezneme čtyři bodové domy.

Několik domů využívá modulové stropní a fasádní panely ale jedná se o železobetonové skelety. Konkrétně domy typů B, D, H a I.

Charakteristika konstrukčních soustav<sup>[1]</sup>:

### T06B:

Modulová vzdálenost příčných stěn – 3 600 mm.

Konstrukční výška podlaží – 2 800 mm.

Nosné vnitřní konstrukce – stěny ze železobetonových nebo betonových celostěnových dílců s konstrukční výztuží tl. 150 mm; stropní železobetonové plné dílce tl. 120 mm.

Nosné štítové stěny – jednovrstvé celostěnové keramzitbetonové dílce tl. 310 mm.

Obvodový plášť průčelí – jednovrstvé celostěnové nenosné keramzitbetonové dílce tl. 270 mm; sendvičové celostěnové samonosné dílce tl. 320 mm; jednovrstvé parapetní křemelinové dílce tl. 200 mm, zavěšené na příčných nosných stěnách; sendvičové parapetní železobetonové dílce tl. 200 mm, zavěšené na příčných nosných stěnách; meziokenní vložky z dřevěných ráků a desek s tepelnou izolací.

Schodiště – dvouramenné, montované.

Příčky – železobetonové dílce tl. 60 mm a 80 mm.

Střecha – plochá jednoplášťová nebo dvouplášťová.

### VVÚ-ETA:

Modulová vzdálenost příčných stěn – 3 000 mm a 6 000 mm.

Konstrukční výška podlaží – 2 800 mm.

Nosné vnitřní konstrukce – stěny z celostěnových železobetonových dílců tl. 190 mm; stropní předpjaté železobetonové dutinové dílce tl. 190 mm.

Nosné štítové stěny – celostěnové sendvičové dílce tl. 290 mm ve skladbě vnější železobetonová vrstva 60 mm, polystyren 80 mm a vnitřní nosná železobetonová vrstva tl. 150 mm.

Obvodový plášť průčelí – celostěnové spínané pórobetonové dílce; celostěnové sendvičové dílce tl. 240 ve skladbě vnější železobetonová vrstva 60 mm, polystyren 80 mm a vnitřní nosná železobetonová vrstva tl. 100 mm.

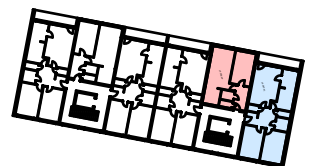
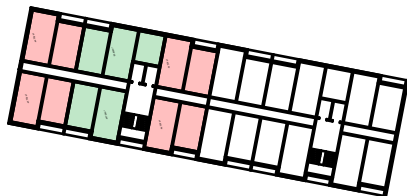
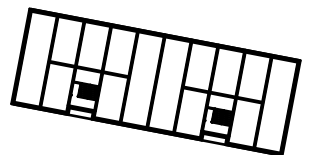
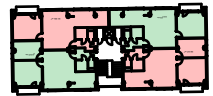
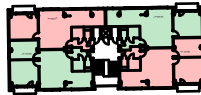
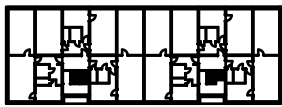
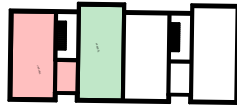
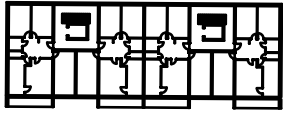
Schodiště – jednoramenné nebo dvouramenné montované.

Příčky – železobetonové dílce tl. 60 mm; pórobetonové dílce tl. 60 mm.





<b>A</b>	VVÚ-ETA	32 bytů
<b>B</b>	VVÚ-ETA	21 bytů na sekci
<b>C</b>	T06B	12 bytů na sekci
<b>D</b>	T06B	40 bytů na sekci
<b>E</b>	T06B	24 bytů na sekci
<b>F</b>	VVÚ-ETA	16 bytů na sekci
<b>G</b>	VVÚ-ETA	8 bytů na sekci
<b>H</b>	T06B	49 bytů na sekci
<b>I</b>	VVÚ-ETA	77 bytů



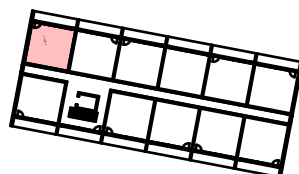
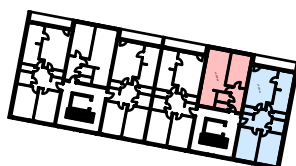
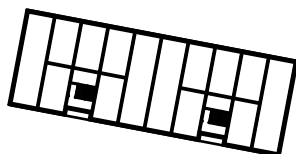
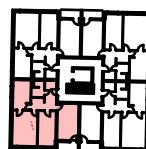
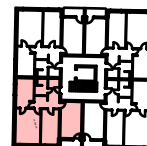
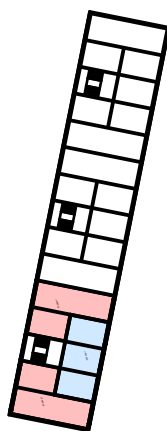
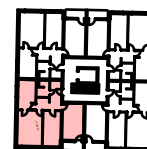
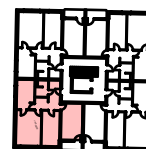
77 x 1+KK 31 m<sup>2</sup>  
 112 x 2+KK 44 m<sup>2</sup>  
 4 x 2+1 51 m<sup>2</sup>  
 140 x 2+1 52 m<sup>2</sup>  
 36 x 2+1 53 m<sup>2</sup>  
 248 x 2+1 64 m<sup>2</sup>  
 140 x 3+1 58 m<sup>2</sup>  
 16 x 3+KK 59 m<sup>2</sup>  
 120 x 3+1 66 m<sup>2</sup>  
 8 x 3+1 69 m<sup>2</sup>  
 16 x 3+1 72 m<sup>2</sup>  
 64 x 3+1 74 m<sup>2</sup>  
 16 x 3+1 77 m<sup>2</sup>  
 56 x 4+KK 87 m<sup>2</sup>  
 16 x 4+1 98 m<sup>2</sup>

---

77 x 1+X  
 540 x 2+X  
 380 x 3+X  
 72 x 4+X

---

1069 bytů



## DOPRAVA A ZPEVNĚNÉ PLOCHY

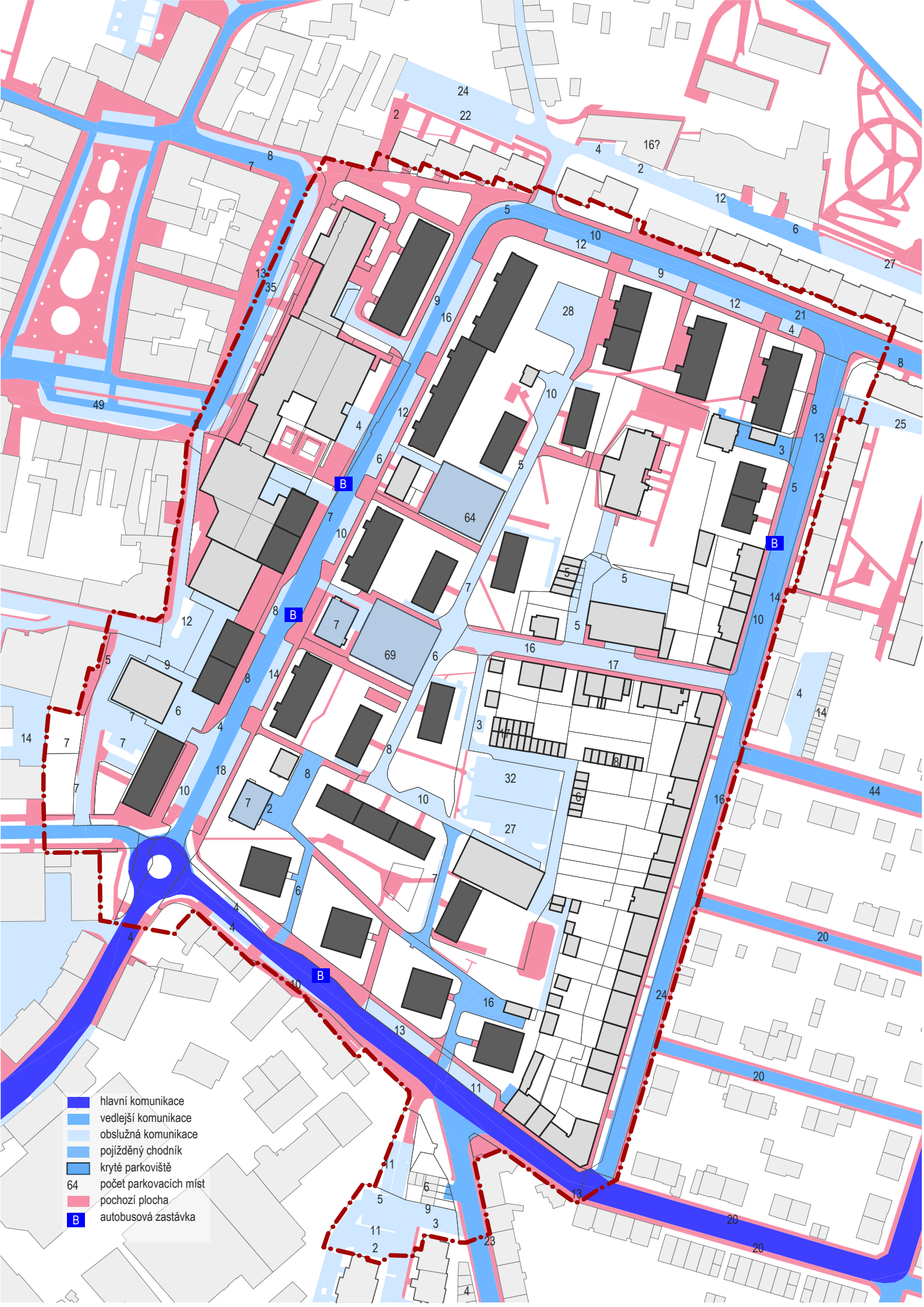
V území je velké množství zpevněných ploch, velká část z nich je určena pro pěší. Často ale není kvůli všudypřítomným parkujícím autům jednoduché určit, jaký charakter té které komunikaci přesně přiřadit.

Většina komunikací v území je obslužného charakteru, jeho jižní hranici ale tvoří ulice Hráského, která je v současné době poměrně frekventovaná a nahrazuje neexistující jižní část plánovaného vnitřního okruhu města.

Doprava v klidu je výrazným problémem území, a zároveň velmi ovlivňuje jeho charakter. Lze v něm a okolí napočítat přibližně 880 stání/parkujících aut ve veřejném prostoru a garážích, z toho 97 placených stání na náměstí a v ulici F.V. Mareše. Pokud započítáme potřebu stání pro sídliště a nezahrnuté panelové domy v okolí, dostaneme deficit přibližně 380 stání jen pro rezidenční účely.

Přestože je tedy počet parkovacích míst nedostatečný, stání jsou velmi vizuálně výrazná a místy tvoří bariéry pohybu po sídlišti.

Veřejná doprava je na sídlišti zastoupena třemi zastávkami autobusu (v ulicích Na Bezděkově, Hráského, Zapova), které zajišťují spojení sídliště s autobusovým, potažmo vlakovým nádražím a zbytkem města.



- hlavní komunikace
- vedlejší komunikace
- obslužná komunikace
- pojižděný chodník
- kryté parkoviště
- 64 počet parkovacích míst
- pochozí plocha
- B autobusová zastávka

## ODSTUPY

Sídliště Na Bezděkově se zpronevěřilo modernistické vizi o vzduchu a světle a bydlení v zeleni.

Na zobrazení na protější straně je metodou promítnutí výšky fasád s obytnými okny do půdorysu znázorněn nedostatek prostoru a malé odstupy, které ještě s umístěním nejhustší části do terénní prohlubně vytváří velmi výrazný dojem přehuštnosti.

Situace je nejkritičtější na styku dvou etap výstavby sídliště. Osmipodlažní deskové domy z 80. let podél ulice Na Bezděkově jsou postaveny příliš blízko desetipodlažním domům z let 60.



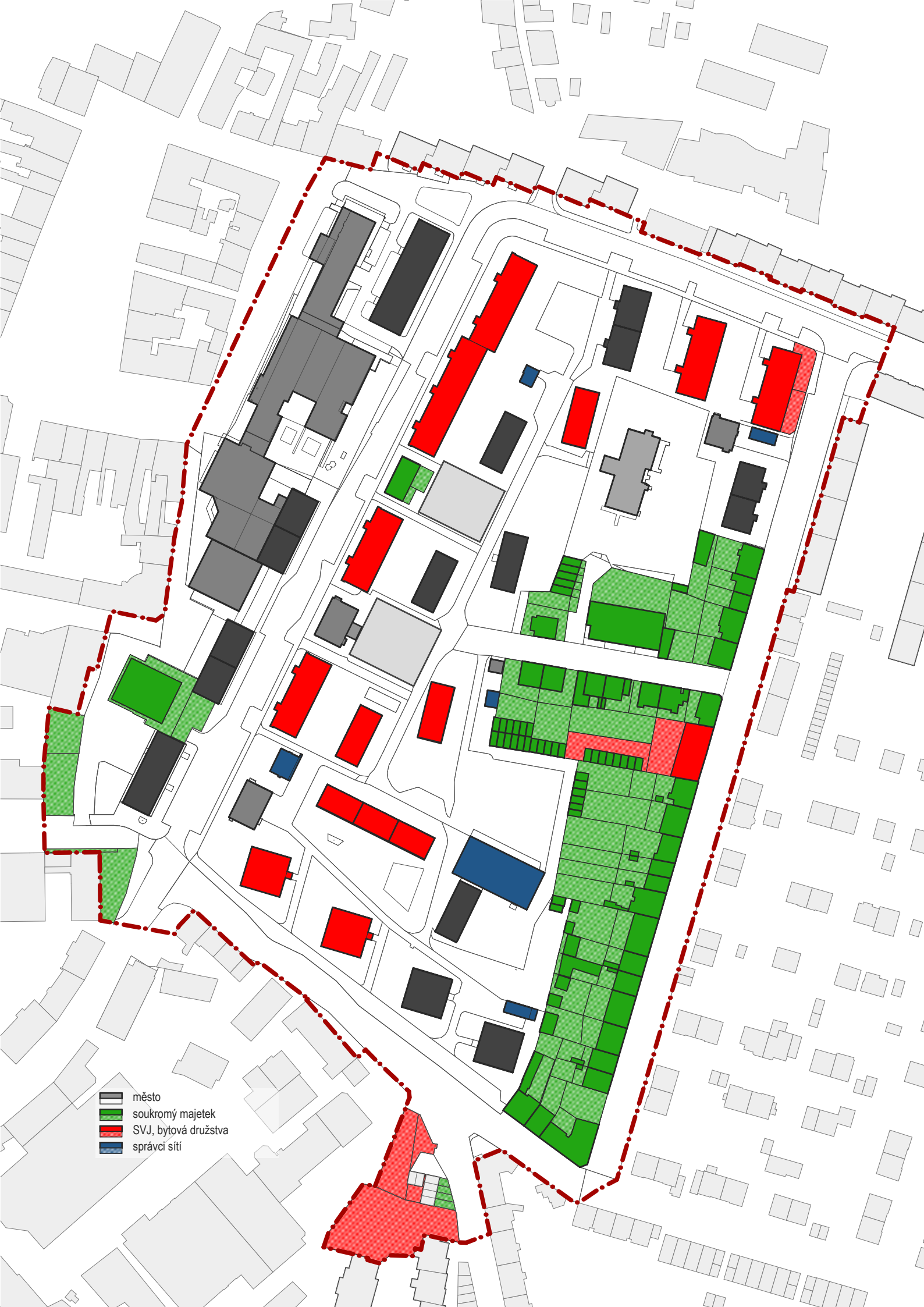
## VLASTNICKÉ VZTAHY

Obec (popř. kraj) stále vlastní téměř veškeré volně přístupné plochy v území. Co se týče budov, situace už tak jednoznačná není. Levá strana ulice Na Bezděkově, včetně polyfunkčních objektů na náměstí stále patří téměř celá městu. Na pravo od ulice proběhla privatizace většiny domů do rukou společenství vlastníků jednotek. Město si ještě stále ponechalo některé bytové domy, objekt školky a technické budovy.

Soukromé jsou, kromě přeživší starší zástavby ve východní části, také objekty lékárny v ulici Na Bezděkově a administrativní budova v jihozápadní části.

V severovýchodním rohu lokality se nachází rarita - dva pozemky jsou vlastněny společenstvím vlastníků z přilehlého bytového domu.





- město
- soukromý majetek
- SVJ, bytová družstva
- správci sítí

## MÍRA SOUKROMÍ

Celé území sídliště trpí nešvarem obdobných modernisticky navržených území všude jinde. Téměř veškerý prostor je veřejný a neexistuje odstupňování soukromí.

Za poloveřejný prostor se dá považovat jen severozápadní roh, kde prostory mezi budovami neprochází žádná komunikace, a částečně také severozápadní mezera mezi bytovým domem a polyfunkčním objektem - tam jejich velká blízkost a obslužný charakter východní fasády polyfunkce navozují směsici pocitu větší intimity a nepatřičnosti "narušitele".

Polosoukromý charakter mají pouze obslužný prostor za prodejnou potravin a příjezd ke sdíleným garážím v rámci staré zástavby.



- budovy
- škála soukromí
- veřejný / poloveřejný / polosoukromý / soukromý prostor

# VIDITELNOST SÍDLIŠTĚ Z OKOLÍ

Sídlíště Na Bezděkově je dominantou města především při pohledu z východu a nejbližšího okolí. Ze severu pohledům brání Karlov, případně jsou vidět další sídliště, která jsou k divákovi blíže. Na dálkových pohledech již domy tolik nevyniknou. Při pohledu ze západu přes centrum brání viditelnosti poloha centra na mírné vyvýšenině.

Nejvýrazněji se sídlíště vizuálně projevuje na náměstí, jehož východní stranu tvoří.



01 - od autobusového nádraží



02 - od gymnázia



03 - zpoza pivovaru



04 - od brány pivovaru



05 - od zimního stadionu



06 - Na Chmelníci - Čapkova





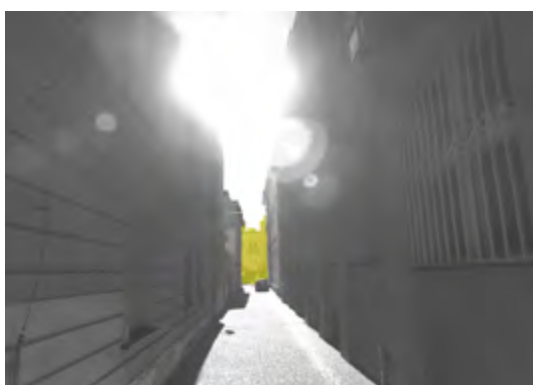
07 - *Ulrychova - Alšova*



09 - *od tankostřeleckého cvičiště*



11 - *Školní ulici*



13 - *Řeznickou ulicí*

08 - *Ulrychova - Vlašimská*



10 - *od Sv. Mikuláše*



12 - *od radnice*



14 - *od soudu*





15 - od Pístiti



17 - Neumannova -  
K.H. Borovského



19 - Černoleskou ulicí



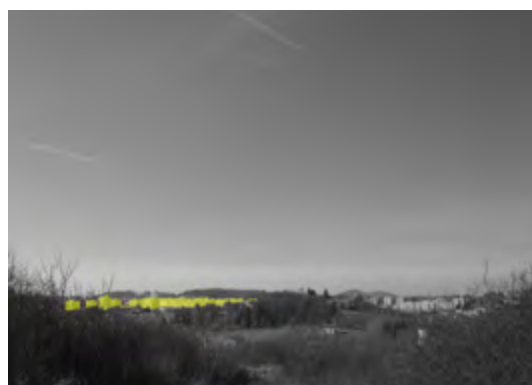
21 - zpoza zimáku



16 - z Wolkerovy



18 - od plavečáku



20 - z Kavčina



22 - ze zahrádkářské kol.





2



REVITALIZACE  
PANELOVÉHO  
SÍDLIŠTĚ

# LEINEFELDE

SÜDSTADT <sup>[6]</sup>

Stefan Forster Architekten

1999-2010

Haus 04  
<http://www.sfa.de>



Haus 01  
<http://www.sfa.de>



Haus 06  
<http://www.sfa.de>



Haus 07  
<http://www.sfa.de>

Sídlíště Leinefelde Südstadt se, tak jako jiná východoněmecká sídlíště potýkalo po pádu železné opony s velkým odlivem obyvatel.

V reakci na to bylo několik budov zbouráno. U zbylých budov došlo k snížení o několik podlaží a celkové změně vzezření, dispozic i hmotového řešení.

Pro můj účel je asi nejdůležitější způsob, jakým se zachází s prostorem - pomocí typických cihlových zídek a předzahrádek dochází k určení různých stupňů soukromí a jasnějšímu vymezení veřejného prostoru.

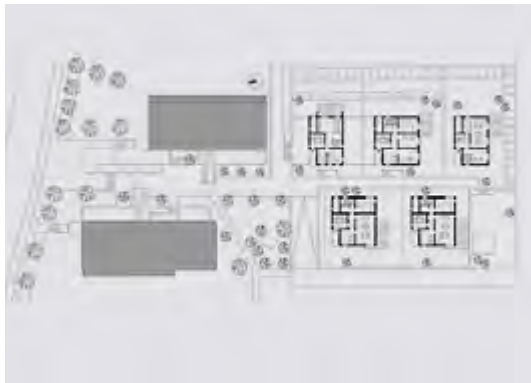
Rozhraní jsou řešena s různou "tvrdostí", podle toho, do jakého prostoru se obrací.

# COTTBUS

SACHSENDORF - MADLOV <sup>[6]</sup>  
Zimmermann + Partner

2001

<http://www.iba-see2010.de>



Půdorys

<http://www.deutschlandschaft.de>



Řez

<http://www.deutschlandschaft.de>



Ortofoto

[maps.google.com](https://maps.google.com)

Na sídlišti Sachsendorf - Madlow v Chotěbuzi došlo také ke snížení počtu obyvatel, demolicím a reorganizaci využití budov.

Na okraji sídliště na hraně vilové zástavby stály tři věžáky. Dva byly rekonstruovány, třetí byl rozebrán a ze získaných panelů bylo postaveno pět městských vil na společných podzemních garážích.

Údajně bylo díky tomuto uspořeno přibližně 20% nákladů.

<http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/58/>

[http://www.deutschlandschaft.de/200/39\\_e.htm](http://www.deutschlandschaft.de/200/39_e.htm)

<http://www.iba-see2010.de/de/verstehen/projekte/projekt18.html>

# LYON

VAULX-EN-VELIN <sup>[6]</sup>

Soukromé zahrádky  
*maps.google.com*



Vjezd do garáží  
*maps.google.com*



*maps.google.com*



*maps.google.com*

Příklad ukazující především možnosti práce s veřejným prostorem.

Různé typy komunikací jsou rozlišeny rozdílnými povrchy. Parkování je částečně vyřešeno podzemními garážemi, pod volnou plochou, na které vyrostly pronajímatelné zahrádky tvořící zahrádkářskou kolonii pro obyvatele sídliště.

# AMSTERDAM

## DE FLAT KLEIBURG

NL Architects

XVW architectuur

2016



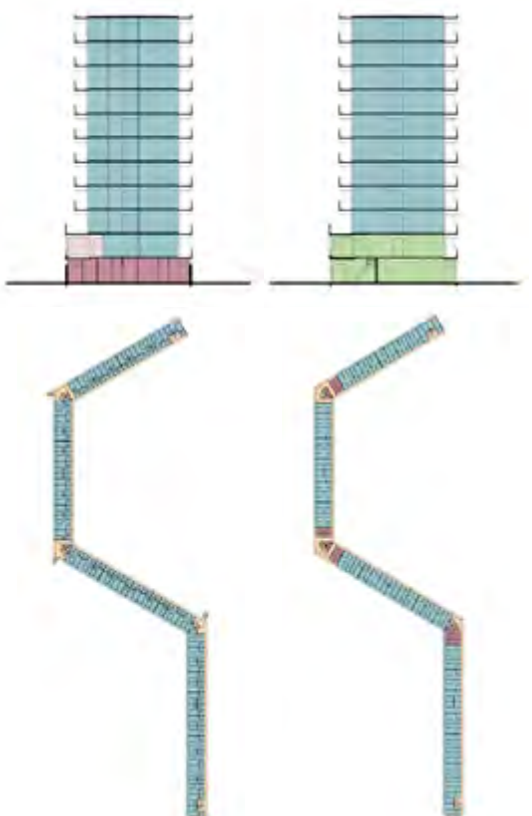
Pohled

<http://miesarch.com/work/3509>



Hmotové schéma

<http://miesarch.com/work/3509>



Jeden z posledních panelových domů na slavném amsterdamském dídlišti Kleiburg, který byl zachován v téměř původním stavu.

Autoři upravili vertikální komunikace - dodatečně přistavěné externí výtahové šatny přesunuli do hmoty objektu. Zároveň byly skladovací prostory, původně umístěné v přízemí přesunuty do jednotlivých pater do sousedství komunikačních jader, čímž byl uvolněn prostor pro živý a místy průchozí parter.

Byty v nově rekonstruovaném domě byly ponechány naprosto nezařízené, vybavené jen jádry a nosnými stěnami, čímž se snížila nákupní cena pro koncové majitele a zároveň ponechal prostor pro kreativitu.

Leitmotivem celé rekonstrukce bylo nikterak nezjemňovat vyznění objektu, a ponechat ho, jako jeden z posledních zachovaných exemplářů, v jeho čisté brutalistní kráse.

<http://miesarch.com/work/3509>

<http://www.earch.cz/cs/architektura/renovace-panelaku-deflat-kleiburg>

Ortofoto

<http://miesarch.com/work/3509>

# RIMAVSKÁ SOBOTA

PAN

gutgut architekti

2013

Pohled ze zahrady  
<http://wp.gutgut.sk/pan/>



Jedna z mála invenčních rekonstrukcí panelového domu na území bývalého Československa proběhla v Rimavské Sobotě.

Dům koupil soukromý majitel, a tak bylo možné pojmout jeho rekonstrukci jako celek. Pozemek byl rozdělen na dvě poloviny - parkoviště před vstupní stranou domu a polosoukromou zahradu na opačné straně. Původní mělké lodžie byly zaslepeny a došlo k reorganizaci dispozic. Na střeše byla postavena lehká konstrukce, obsahující byty s terasami. Náhrada balkonů byla řešena lehkou předsazenou konstrukcí.



Pohled ze vstupní strany  
<http://wp.gutgut.sk/pan/>



Půdorys  
<http://wp.gutgut.sk/pan/>

<http://wp.gutgut.sk/pan/>







3



ZDROJE

- [1 ] ČECHOVÁ, Pavla. Soustavy Panelových domů, - příloha disertační práce, [online]. 21.04.2017. Dostupné
- [2 ] Dálnice D3, [online]. 21.04.2017. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/D%C3%A1lnice\\_D3](https://cs.wikipedia.org/wiki/D%C3%A1lnice_D3)
- [3 ] Dálnice D3 postupuje cestou nejmenšího odporu u Benešova, [online]. 21.04.2017. Dostupné z: <http://www.ctidoma.cz/zpravodajstvi/2016-05-25-dalnice-d3-postupuje-cestou-nejmensiho-odporu-u-benesova-23980>
- [4 ] Databáze demografických údajů za obce ČR, [online]. 28.04.2017. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr>
- [5 ] Integrovaná strategie pro ITI Pražské metropolitní oblasti, IPR, [online]. 21.04.2017 Dostupné z: [http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/ITI/Integrovana\\_strategie\\_pro\\_ITI\\_Praske\\_metropolitni\\_oblasti\\_1\\_draft\\_.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/ITI/Integrovana_strategie_pro_ITI_Praske_metropolitni_oblasti_1_draft_.pdf)
- [6 ] KOHOUT, Michal, TICHÝ David, TITTL, Filip, KUBÁNKOVÁ, Jana, DOLEŽALOVÁ, Šárka. Sídliště, jak dál? Praha: ČVUT v Praze, Fakulta architektury, Ústav nauky o budovách, 2016. ISBN 978-80-01-05905-0.
- [7 ] Nosné konstrukce vícepodlažních panelových budov, [online]. 21.04.2017. Dostupné z: [www.profesis.cz/files/dokumpdf/tp1.30.4/tp1-30-4k1pdf.pdf](http://www.profesis.cz/files/dokumpdf/tp1.30.4/tp1-30-4k1pdf.pdf)
- [8 ] Oficiální stránky města Benešov, [online]. 21.04.2017. Dostupné z: <http://www.benesov-city.cz>
- [9 ] O obchvatu města vedení Benešova i jeho obyvatel stále jen sní, [online]. 21.04.2017. Dostupné z: <http://www.denik.cz/regiony/o-obchvatu-mesta-vedeni-benesova-i-jeho-obyvatele-stale-jen-sni-20161125.html>
- [10] ŠÁMALOVÁ, Alena. Sociálně demografická analýza pro potřeby komunitního plánování sociálních a návazných služeb okresu Benešov. [online]. 21.04.2017. Dostupné z: [http://www.benesov-city.cz/assets/File.ashx?id\\_org=219&id\\_dokumenty=27853](http://www.benesov-city.cz/assets/File.ashx?id_org=219&id_dokumenty=27853)
- [11] ŠŤASTNÝ, Jiří. Katalog realizovaných bytových a občanských staveb v ČSR, I. soubor staveb. Praha: Studijní a typizační ústav v Praze, 1973
- [12] ŠŤASTNÝ, Jiří. Katalog realizovaných bytových a občanských staveb v ČSR, II. soubor staveb. Praha: Studijní a typizační ústav v Praze, 1974
- [13] ŠŤASTNÝ, Jiří. Katalog realizovaných bytových a občanských staveb v ČSR, III. soubor staveb. Praha: Studijní a typizační ústav v Praze, 1975
- [14] TIKMAN, Pavel; VACHTL, Martin. Rychlá spojení v České republice. Vedení vysokorychlostní tratě Praha-Jihlava-Brno přes území kraje Vysočina. [online]. 21.04.2017. Dostupné z: <http://www.vyskytnanadjihlavou.cz/file.php?nid=687&oid=3957230>
- [15] ÚP Benešov [online]. 21.04.2017. Dostupné z: <http://www.benesov-city.cz>
- [16] Vysokorychlostní trať Praha Brno, [online]. 21.04.2017. Dostupné z: <http://www.vysokorychlostni-zeleznice.cz/vysokorychlostni-trat-praha-brno/>
- [17] Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, 2011, [online]. 21.04.2017. Dostupné z: <http://up.webmap.cz/stredocesky/zasady-uzemniho-rozvoje-z01/>



