



# 10

## ŘEŠENÍ MĚSTSKÉHO SUPERBLOKU V PŘEŠTICÍCH

Zuzana Jandová  
AR 2025

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





**FAKULTA  
ARCHITEKTURY  
ČVUT V PRAZE**

# DIPLOMOVÁ PRÁCE

Tématem diplomové práce je přeměna městského bloku v Přesticích ze sídlištní zástavby směrem k zástavbě městského typu posilující čitelnost a kompaktnost města. Návrh bude řešit urbanistickou strukturu a prostorovou organizaci místa v kontextu principů udržitelného rozvoje. Cílem je posílit kvalitu veřejného prostoru, definovat jasnou hierarchii soukromí a zajistit vhodné měřítko zástavby v kontextu okolního prostředí.

**Ústav nauky o budovách**

**AR 2025**

**Autor:**

Bc. Zuzana Jandová

**Vedoucí práce:**

prof. Ing. arch. Michal Kohout

doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

**Oponent:**

doc. Ing. arch. Akad. arch. Jiří Klokočka

**Konzultanti:**

KRAJINA: Ing. Tomáš Sklenář DiS.

DOPRAVA: Ing. arch. Petr Preininger

# PODĚKOVÁNÍ

Nejprve bych ráda poděkovala své rodině, která mě při studiu architektury maximálně povzbuzovala a také inspirovala. Pokaždé, když jsem si s něčím nevěděla rady, věděla jsem, že na to nejsem sama.

Také mému muži, který byl velice trpělivý, tolerantní a naslouchající především při blížících se deadlinech.

Velké díky patří i kamarádům, bez kterých bych si studium neuměla představit. I přesto, že náročných chvil bylo poměrně dost, vždy jsme se nad tím uměli hromadně povznést.

V poslední řadě patří veliké díky i všem vedoucím ateliérů a vyučujícím, ke kterým jsem během studia docházela. Po zamyšlení velice obdivuji, že za tak krátkou dobu pěti let do nás dokázali „nahustit“ mnoho informací a znalostí širokého spektra.

A za to bych chtěla poděkovat i architektuře, že je tak rozmanitým a krásným oborem, který nabízí spoustu možností v uplatnění.



# OBSAH

Nejprve bych ráda poděkovala své rodině, která mě při studiu architektury maximálně povzbuzovala a také inspirovala. Pokaždé, když jsem si s něčím nevěděla rady, věděla jsem, že na to nejsem sama.

Také mému muži, který byl velice trpělivý, tolerantní a naslouchající především při blížících se deadlinech.

V neposlední řadě patří veliké díky i všem vedoucím ateliérů a vyučujícím, ke kterým jsem během studia docházela. Po zamyšlení velice obdivuji, že za tak krátkou dobu pěti let do nás dokázali „nahustit“ mnoho informací a znalostí širokého spektra.

A za to bych chtěla poděkovat i architektuře, že je tak rozmanitým a krásným oborem, který nabízí spoustu možností v uplatnění.

# ÚVOD

Město Přeštice, známé především nevšedním spojením dvou od sebe odlišných entit – baroka a prasátek, se rozléhá přibližně 20 km jižně od krajského města Plzně. V současnosti zde žije zhruba 6 800 obyvatel a řekou Otava protéká řeka Úhlava.

Přeštice jsou známé také jako rodiště významných osobností, například architekta a mecenáše Josefa Hlávky a hudebního skladatele Jakuba Jana Ryby. Město je aktivní v oblasti kultury a komunitního života, pořádá různé akce a slavnosti, a je členem Mikroregionu Přešticko, který sdružuje okolní obce, jako jsou Příchovice, Skočice, Lužany nebo Horní a Dolní Lukavice.

V současnosti tvoří centrum města součást hlavního dopravního tahu z Klatov do Plzně, přičemž dopravní zátěž výrazně ovlivňuje charakter veřejného prostoru. Město se tomuto provozu do značné míry podřizuje, a individuální automobilová doprava zde hraje dominantní roli. Tuto situaci by však měl výrazně zlepšit plánovaný obchvat, který by měl přispět ke zklidnění dopravy v centru.

**Z dlouhodobého hlediska mají Přeštice značný potenciál stát se přívětivým předměstím Plzně – místem s rozvinutým komunitním životem, pestrou nabídkou dostupného bydlení a kvalitní občanskou vybaveností.**

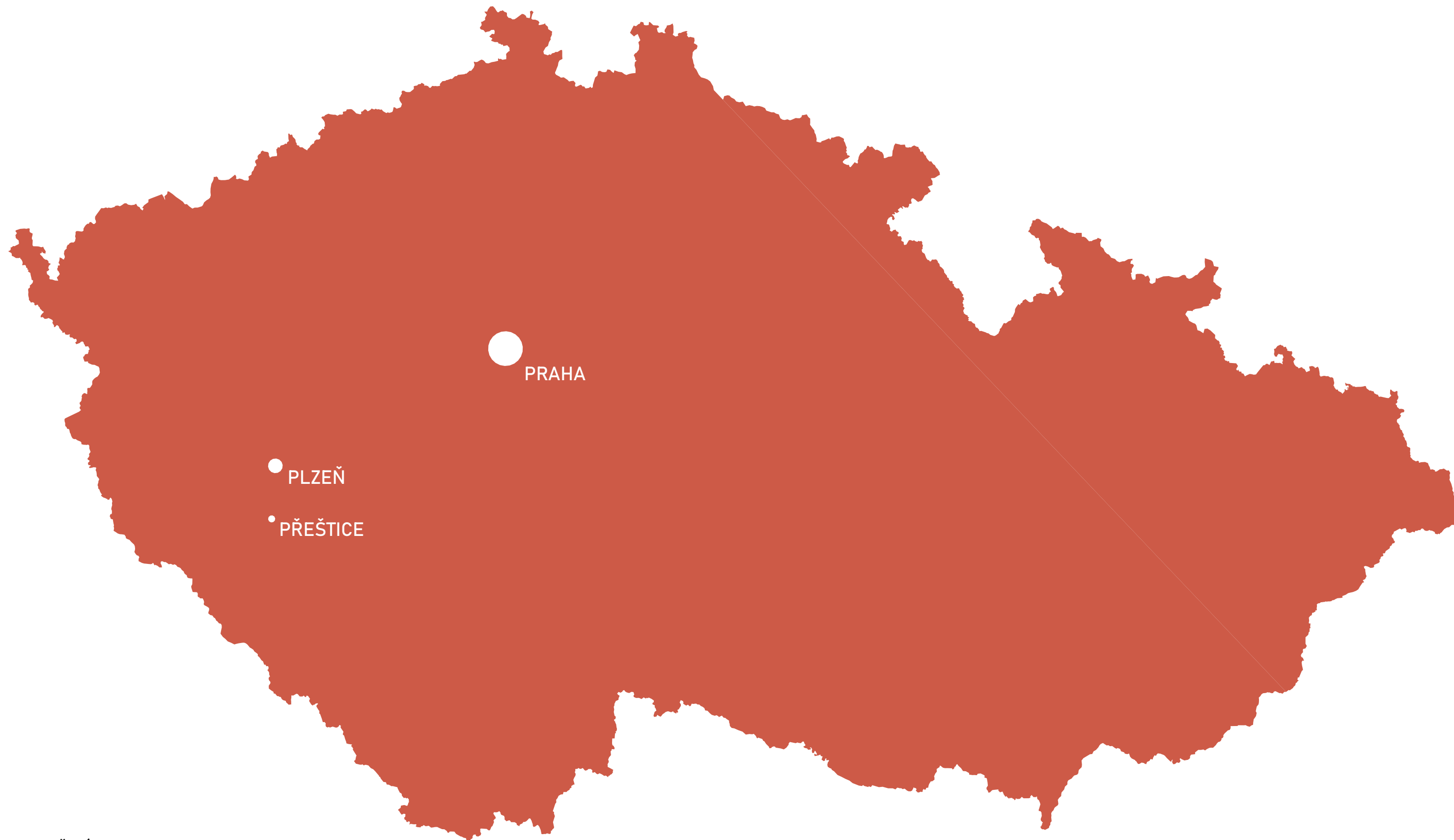
# 1/ ANALYTICKÁ ČÁST

|              |    |
|--------------|----|
| MĚSTO        | 17 |
| ŘEŠENÉ ÚZEMÍ | 00 |

1a/  
ANALYTICKÁ ČÁST  
/město/

|                     |    |
|---------------------|----|
| ŠIRŠÍ VZTAHY        | 17 |
| PLZEŇSKÝ KRAJ       | 19 |
| HISTORIE            | 21 |
| DEMOGRAFIE          | 27 |
| MORFOLOGIE          | 31 |
| KRAJINA A ÚSES      | 33 |
| DOPRAVA             | 35 |
| OBČANSKÁ VYBAVENOST | 39 |
| POCITOVÁ MAPA       | 41 |
| VÝZNAMNÉ OBJEKTY    | 43 |
| STRATEGICKÝ PLÁN    | 45 |

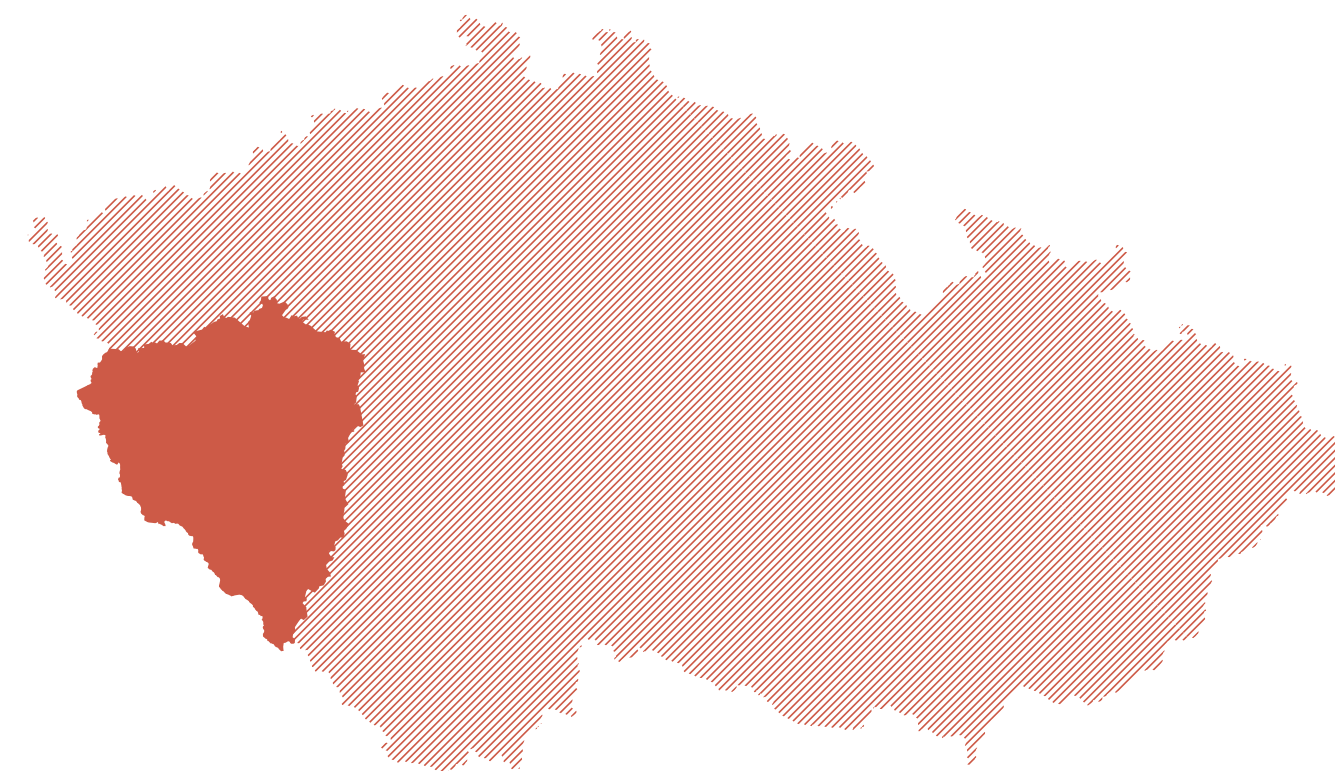




**kraj:** Plzeňský  
**rozloha:** 271,24 m<sup>2</sup>  
**počet obyvatel:** 6 804  
**nadmořská výška:** 345 m.n.m.  
**správní obvod:** ORP Přeštice

Přeštice jsou město v okrese Plzeň-jih, přibližně 20 km jižně od Plzně, ležící na levém břehu řeky Úhlavy. S rozlohou 25,41 km<sup>2</sup> a přibližně 6 800 obyvateli jsou největším městem okresu a významným regionálním centrem. Geograficky se nacházejí na rozhraní Švihovské vrchoviny a Plaské pahorkatiny.

## ŠIRŠÍ VZTAHY



Plzeňský kraj se rozkládá na jihozápadě České republiky a sousedí s Německem (Bavorskem) a čtyřmi českými kraji: Karlovarským, Ústeckým, Středočeským a Jihočeským. S rozlohou 7 561 km<sup>2</sup> je třetím největším krajem v ČR, avšak s přibližně 613 000 obyvateli patří mezi méně zalidněné oblasti. Kraj je charakteristický rozmanitou krajinou – od Šumavy a Českého lesa na jihu a západě po Plzeňskou kotlinu ve střední části. Hospodářsky je významný zejména díky průmyslové tradici v Plzni, ale i díky zemědělství a lesnictví v méně urbanizovaných oblastech .

Město Přeštice, situované přibližně 20 km jižně od Plzně na řece Úhlavě, představuje významné regionální centrum v okrese Plzeň-jih. S populací přibližně 6 800 obyvatel je největším městem tohoto okresu. Díky své strategické poloze na hlavní dopravní trase mezi Plzní a Klatovy a plánovanému obchvatu má město potenciál stát se atraktivním příměstským sídlem s vyváženým poměrem mezi městským životem a klidným maloměstským prostředím. (13)

## PLZEŇSKÝ KRAJ



## ČASOVÁ OSA

Historický vývoj města Přestice je úzce spjat s jeho geografickou polohou na důležité obchodní cestě vedoucí z Plzeňské kotliny proti proudu řeky Úhlavy až do Bavorska. První písemná zmínka o Přesticích pochází z roku 1226, kdy byly uváděny jako trhovářská ves v listině krále Přemysla Otakara I.

V roce 1239 získal Přestice kladrubský benediktinský klášter, který zde zřídil proboštství a přispěl k rozvoji osady. Během husitských válek přešlo město do majetku rodu Švihovských z Rýzmburka, kteří jej drželi po dvě století. V roce 1525 byly Přestice povýšeny na město císařem Ferdinandem I., čímž získaly městská práva a znak s heraldickými orlicemi odvozenými z erbu Švihovských.

V 18. století se benediktini opět ujali správy města a mezi lety 1750–1775 nechali postavit barokní kostel Nanebevzetí Panny Marie podle návrhu architekta Kiliána Ignáce Dientzenhofera, který se stal dominantou města. Počátkem 19. století postihly Přestice dva rozsáhlé požáry, které zničily radnici, panský dvůr a pivovar. Obnova města byla zahájena výstavbou nové radnice v roce 1832. Rozvoj města podpořilo vybudování silnice z Plzně do Klatov v roce 1809 a železniční trati v roce 1876, což přispělo k hospodářskému růstu a urbanistickému rozvoji.

Ve 20. století se Přestice staly sídlem okresních úřadů a došlo k výstavbě významných veřejných budov, jako byly okresní hejtmanství, soud, pošta a sokolovna. Během druhé světové války se město ocitlo na hranici s oblastí Sudet. Po válce došlo k industrializaci města, zejména prostřednictvím národního podniku Prefa Přestice, který se specializoval na výrobu stavebních prefabrikátů a zaměstnával stovky pracovníků. V roce 1960 Přestice ztratily statut okresního města, což znamenalo rušení institucí jako je gymnázium nebo muzeum. Po roce 1989 došlo k útlumu průmyslové výroby a město se začalo orientovat na rozvoj občanské vybavenosti a infrastruktury. (11,12)

## URBANISTICKÝ VÝVOJ

Ve 13. století vznikla podél obchodní stezky z Prahy do Bavorska trhovářská ves – tzv. Staré Město – s nepravidelnou návší, pravděpodobně při řece na severovýchodě dnešního města. Mezi lety 1245–1334 založili kladrubští benediktini proboštství a nové městské jádro mezi trhovářskou vsí a klášterním areálem. V druhé polovině 13. století bylo město plánovitě založeno s obdélným náměstím a pravoúhlou sítí ulic, z nichž některé sloužily i jako průtahy. Hlavní komunikace směrem ke Starému Městu měla širší tvar, což může odkazovat na její starší původ.

V 16.–18. století rozvoj přerušovaly požáry a války, přesto došlo k významné barokní přestavbě – vzniklo monumentální proboštství a poutní chrám. Po roce 1786 bylo proboštství zrušeno, ale město dále rostlo. V polovině 18. století měly Přestice přes 200 domů a výstavba císařské silnice (1809–1822) podpořila urbanistický růst.

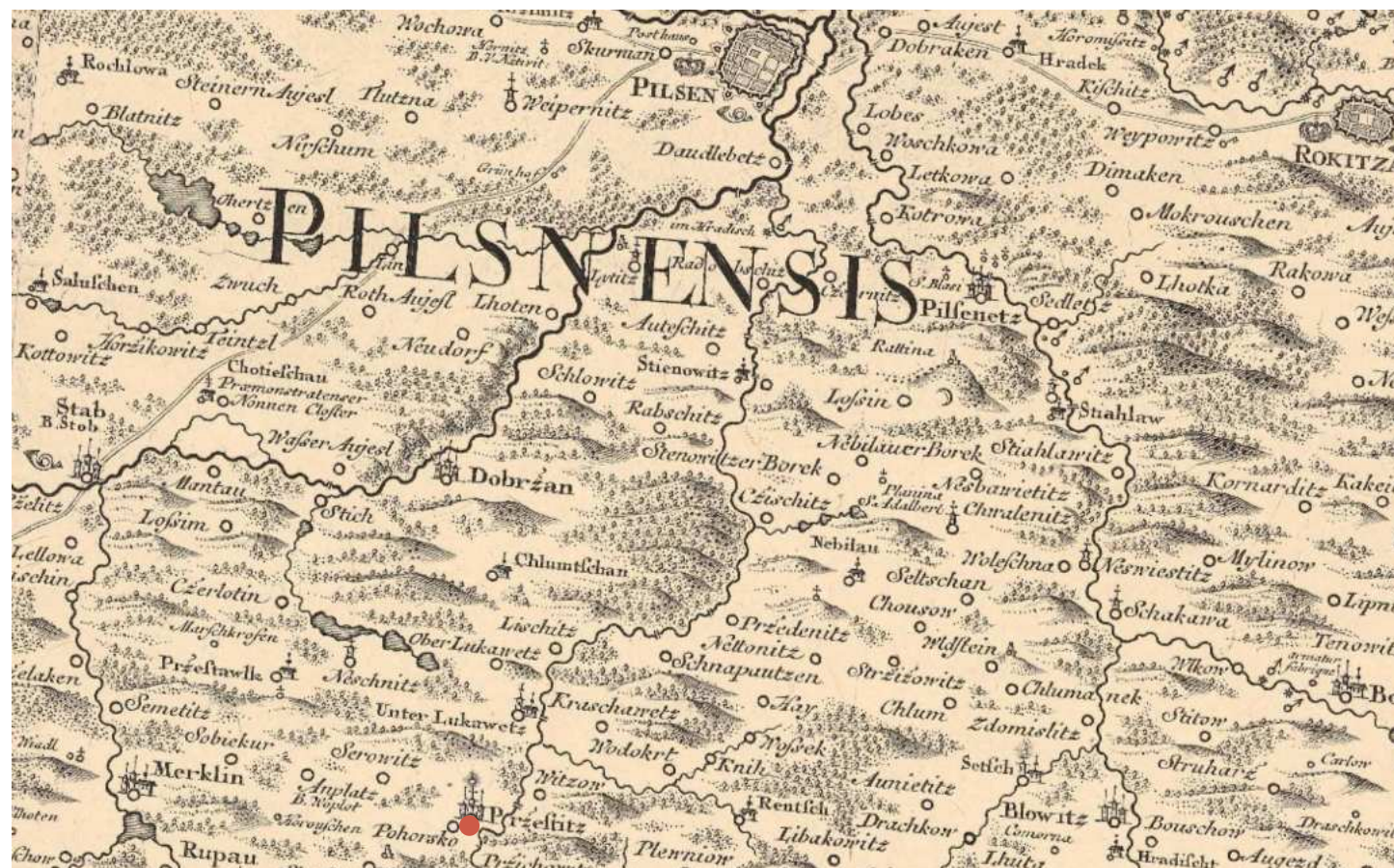
Po požáru roku 1810 se začala objevovat klasicistní měšťanská zástavba s pravidelnými uličními rastry.

Otevření železnice Plzeň–Nýrsko v roce 1874 proměnilo strukturu města. Přestože průmysl zůstal nevýrazný, vznikly nové obytné čtvrti mezi nádražím a severozápadní částí města, i severně podél silnice do Dolní Lukavice. Tím se vytvořil trojúhelník mezi historickým jádrem, železnicí a hlavními silnicemi. Ve 20. a 30. letech 20. století nastal populační růst, rozšiřovala se zástavba a částečně upravovalo historické jádro. Do roku 1950 mělo město přes 800 domů a více než 4 000 obyvatel, i když v rozvoji bránily záplavová oblast Úhlavy a železniční oblouk u Pohoří.

(1)

## HISTORIE - ČASOVÁ OSA





1720 / Müllerova mapa Čech



1837 / Stablní katastr

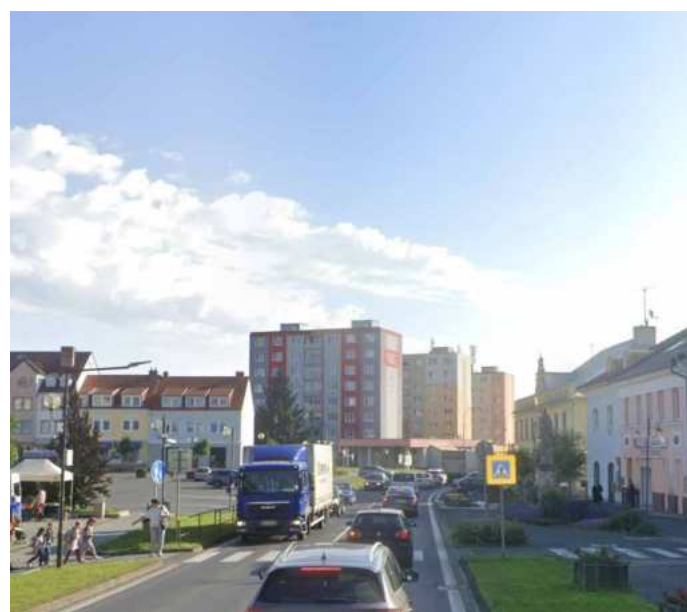


1964 / I. vojenské mapování

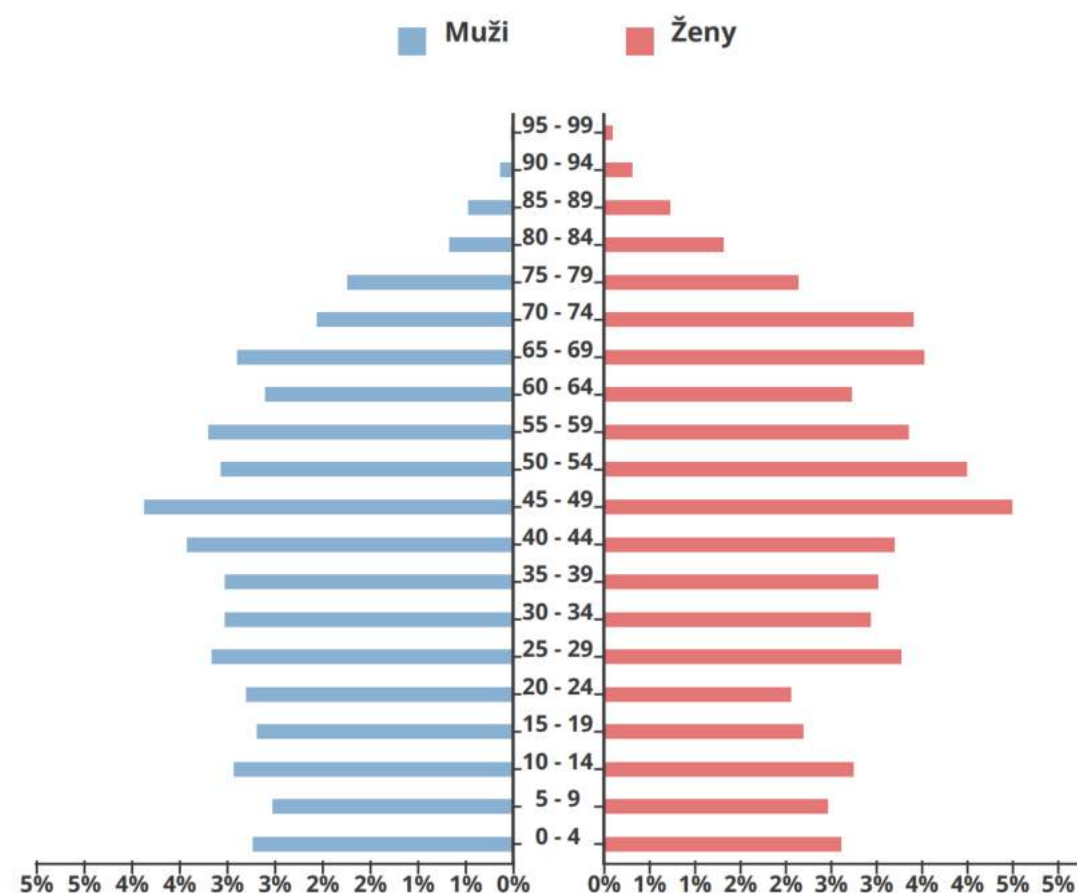


50. léta 20. století / topografická mapa

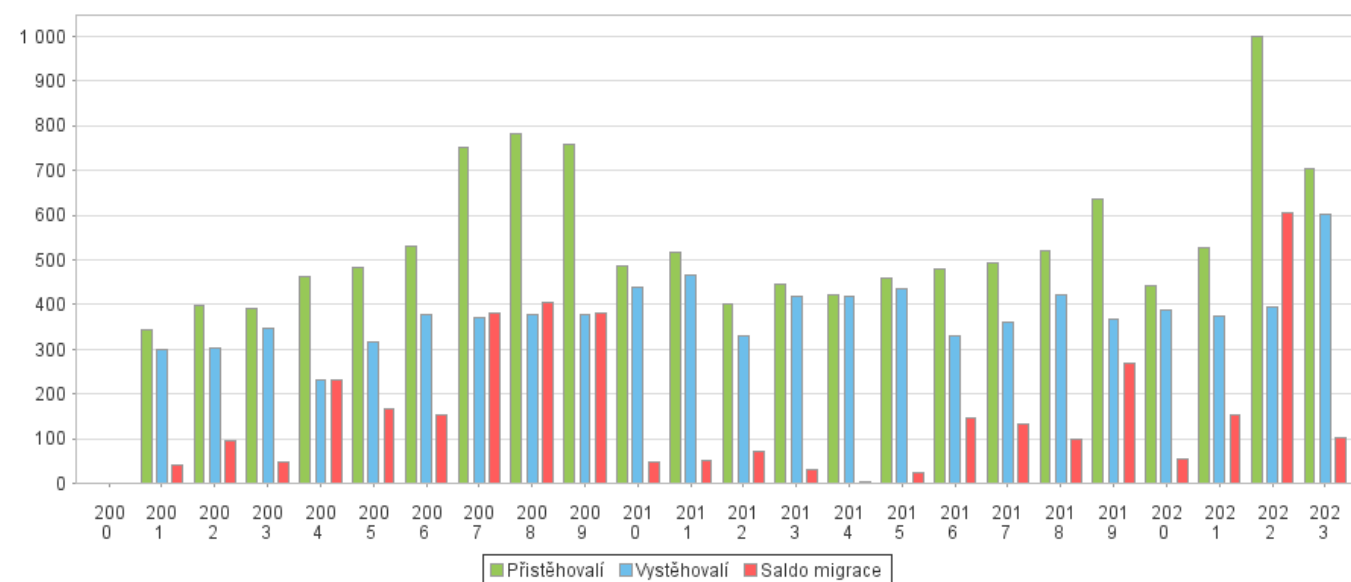




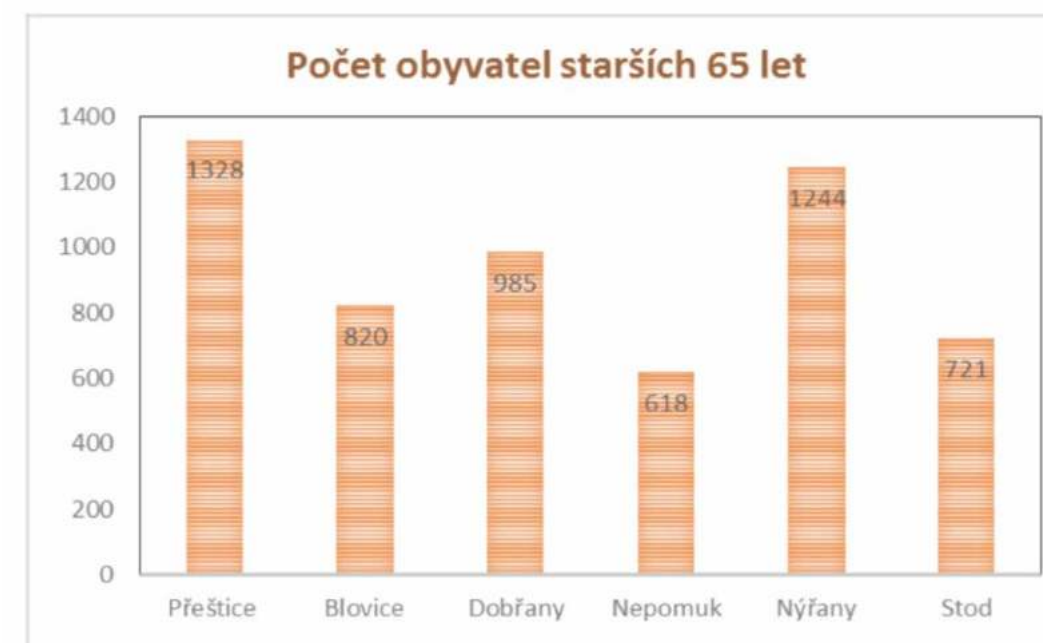




věková struktura obyvatel ORP Přeštice v roce 2024



pohyb obyvatelstva v ORP Přeštice v letech 2000 - 2023



počet obyvatel nad 65 let

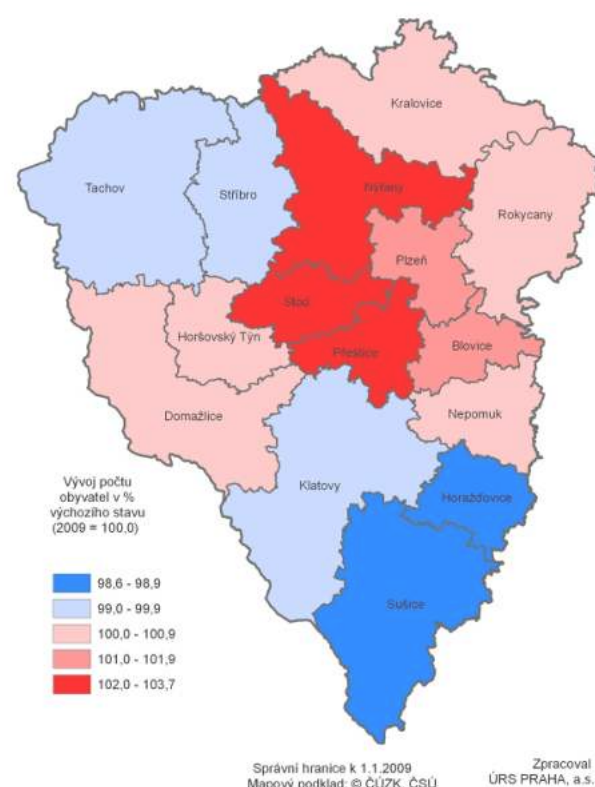


průměrný věk obyvatel

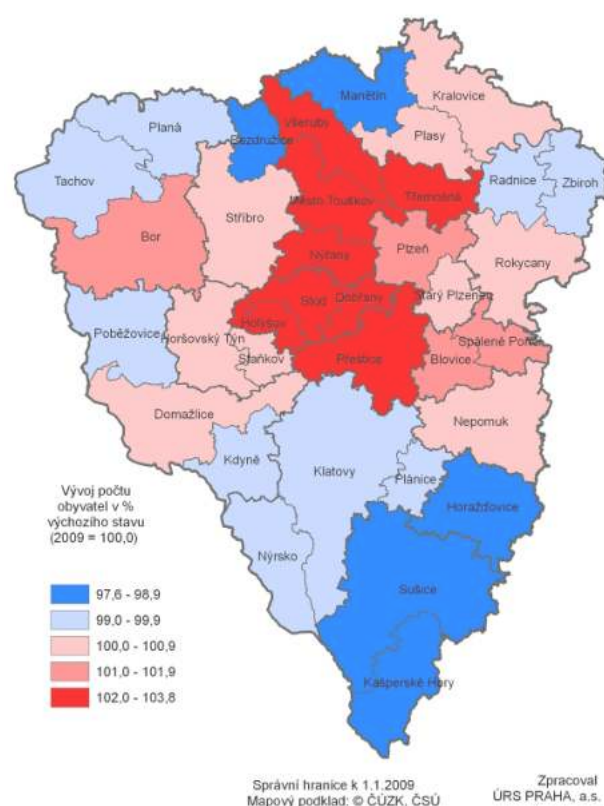
Demografický vývoj města Přeštice vykazuje několik významných trendů. Nejpočetnější věkovou skupinou jsou obyvatelé ve věku 45–49 let, což odráží silné populační ročníky 70. let 20. století. V roce 2022 město zaznamenalo výrazný nárůst přistěhovalých osob, avšak současně došlo i k mírnému zvýšení počtu vystěhovalých. Přeštice mají také nejvyšší počet obyvatel starších 65 let v rámci okresu Plzeň-jih. Tyto demografické změny představují výzvy pro městskou infrastrukturu a sociální služby, které musí reagovat na potřeby stárnoucí populace.

## DEMOGRAFIE

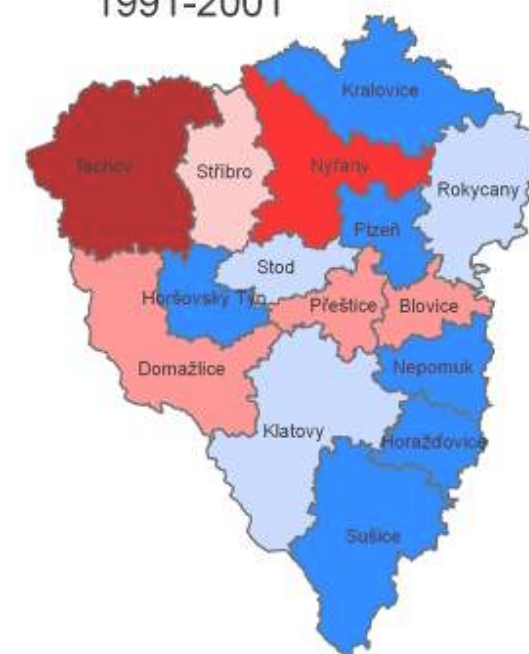
Vývoj počtu obyvatel v letech 2009-2030  
dle SO ORP Plzeňského kraje  
v % výchozího stavu



Vývoj počtu obyvatel v letech 2009-2030  
dle SO POÚ Plzeňského kraje  
v % výchozího stavu



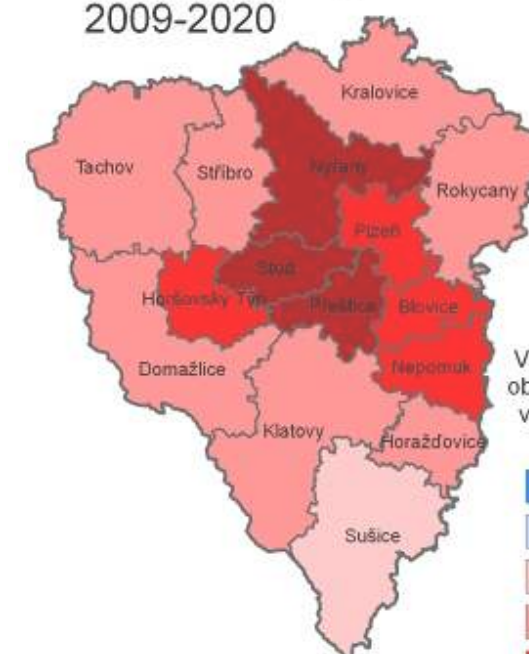
1991-2001



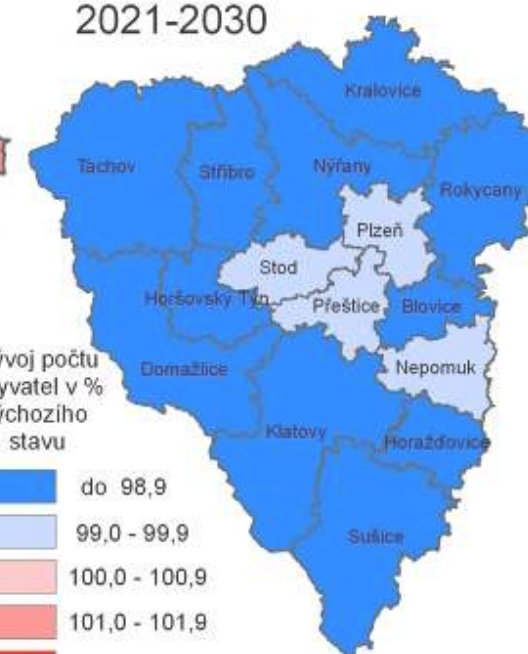
2001-2008



2009-2020



2021-2030



Správní hranice k 1.1.2009  
Mapový podklad: © ČÚZK, ČSÚ

Vývoj počtu  
obyvatel v %  
výchozího  
stavu

- do 98,9
- 99,0 - 99,9
- 100,0 - 100,9
- 101,0 - 101,9
- 102,0 - 103,9
- 104,0 a více

Zpracoval  
URS PRAHA, a.s.

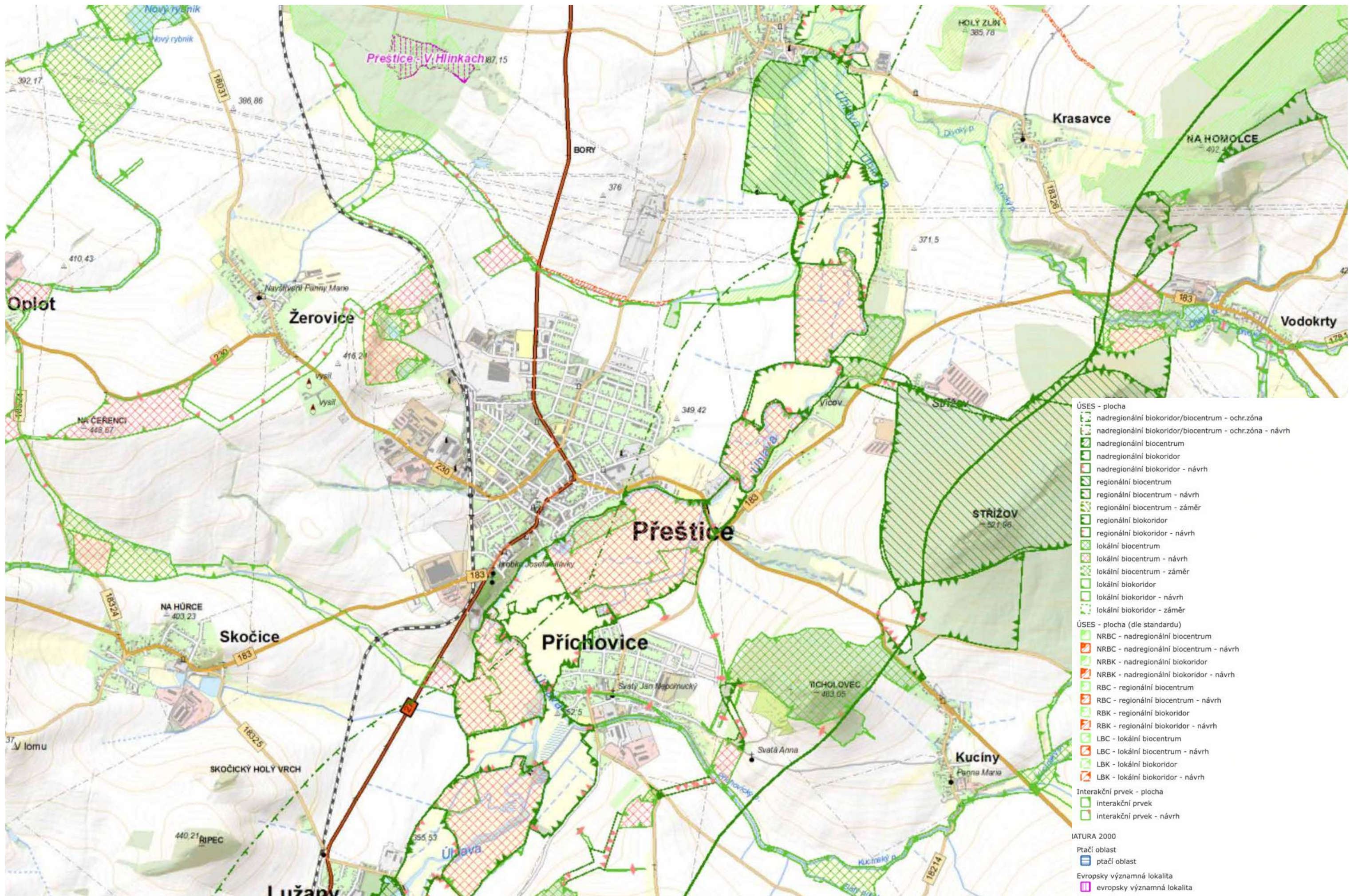
prognóza vývoje obyvatelstva v Plzeňském kraji

Prognóza z roku 2009 tvrdí, že demografický vývoj města Přestice ukazuje na dvě klíčové tendence a to na dočasný nárůst počtu dětí a výrazné stárnutí populace. Zvýšený počet narozených dětí v posledních letech způsobil tlak na kapacity školských zařízení, především základních škol, přičemž tento trend by měl kulminovat do poloviny 20. let 21. století a poté opět klesnout. Dlouhodobě však bude větší výzvou rostoucí počet seniorů, který bude klást značné nároky na zdravotnický a sociální systém. Město se tak bude muset přizpůsobit potřebám jak aktivních starších obyvatel, tak těch, kteří budou odkázáni na péči druhých.

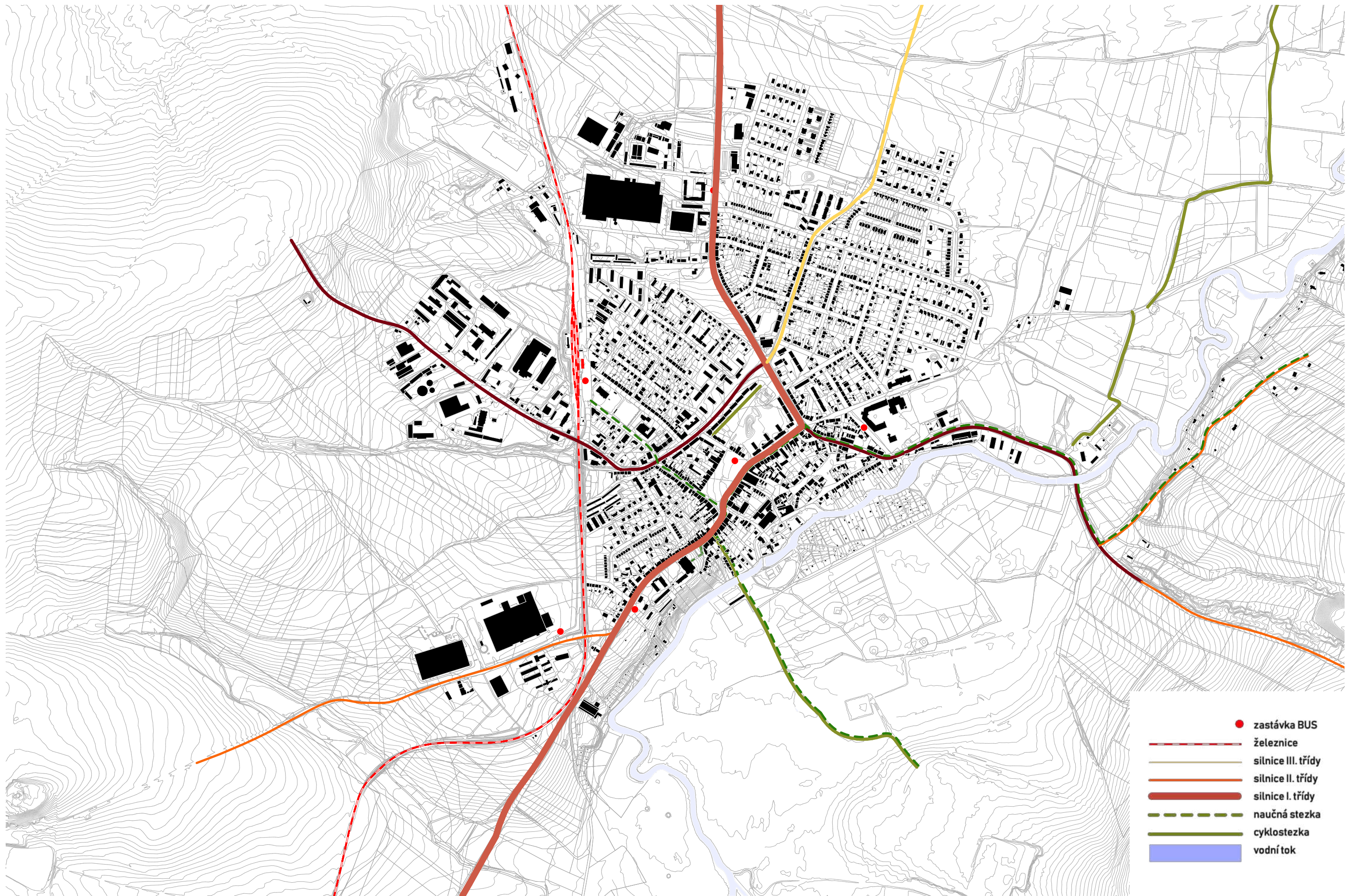




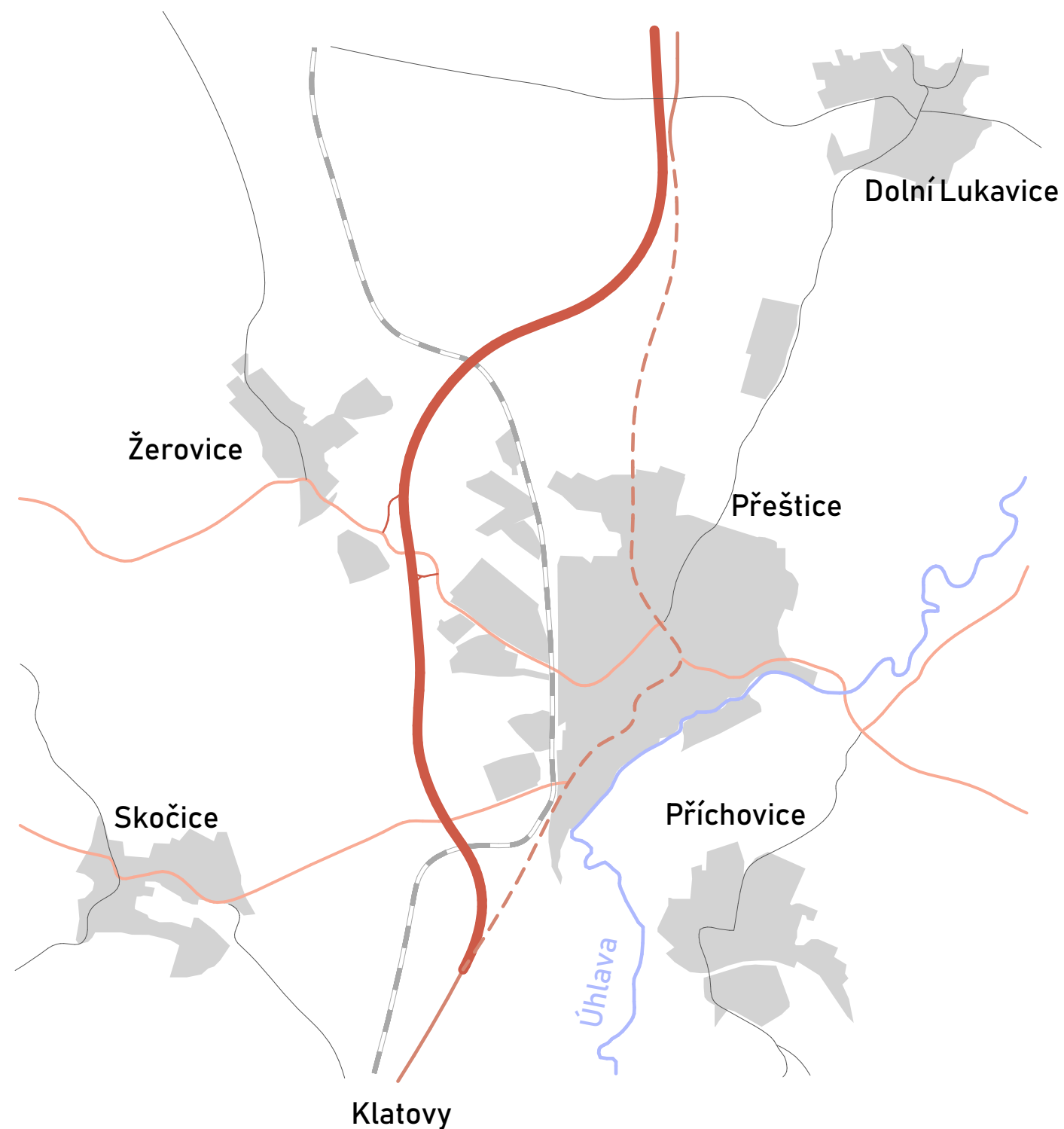












- sídla
- vodní tok
- železnice
- silnice III. třídy
- silnice II. třídy
- silnice I. třídy
- hlavní tah městem
- plánovaný obchvat



aktuální průtah městem - ulice Hlávkova



aktuální průtah městem - ulice Rybova



aktuální průtah městem - třída I. máje

Výstavba západního obchvatu města Přeštice na silnici I/27 byla zahájena 17. března 2025. Nový úsek o délce 5,3 km má za cíl odvést až 20 000 vozidel denně mimo centrum města, čímž se očekává snížení dopravní zátěže až o 70 %. Tato změna by měla přinést výrazné zlepšení kvality života obyvatel, včetně snížení hluku a emisí, a zvýšit bezpečnost pro chodce. Obchvat bude zahrnovat pět silničních mostů, jeden železniční most a dvě nadjezdy, včetně deltovité mimoúrovňové křižovatky u Žerovic, která propojí silnici II/230. Stavba je financována z velké části z evropských fondů a její dokončení je plánováno na konec roku 2026

## DOPRAVA - PLÁNOVANÝ OBCHVAT









místo, kde se necítím bezpečně / příjemně



místo, které potřebuje opravit / rekonstruovat / lépe udržovat



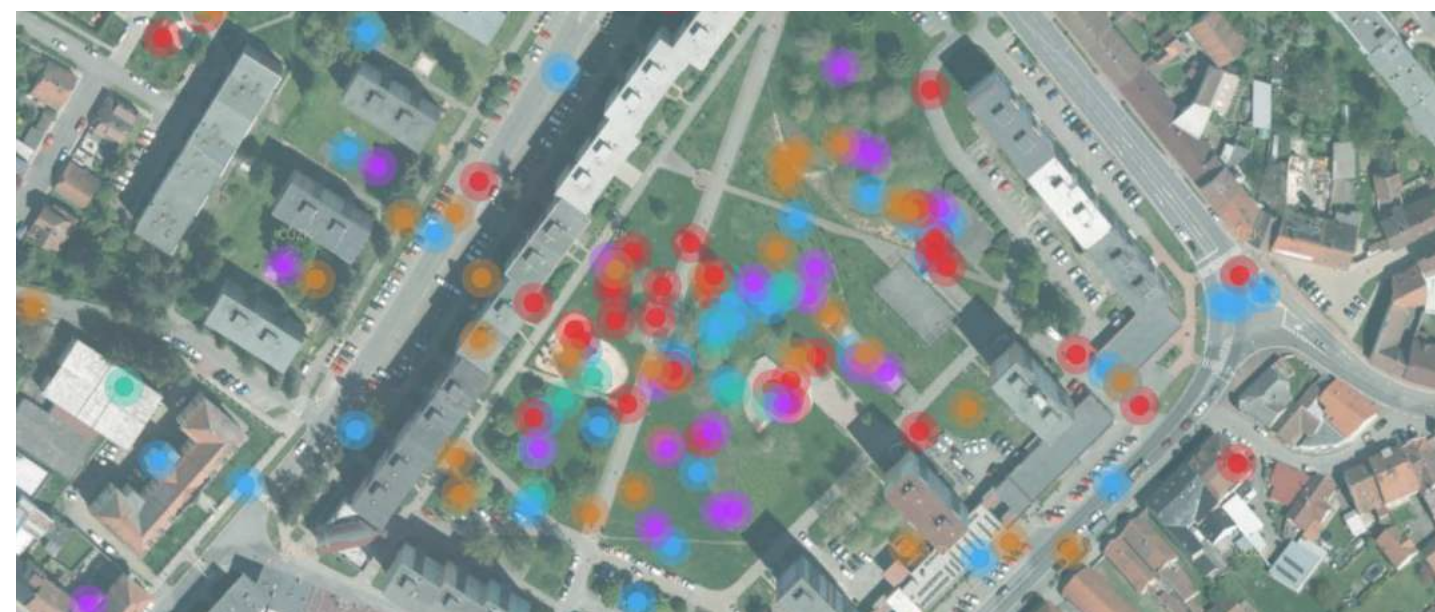
místo, kde rád trávím volný čas / kam rád chodím / kde sportuji



místo, které mi ve městě chybí / místo s nevyužitým potenciálem



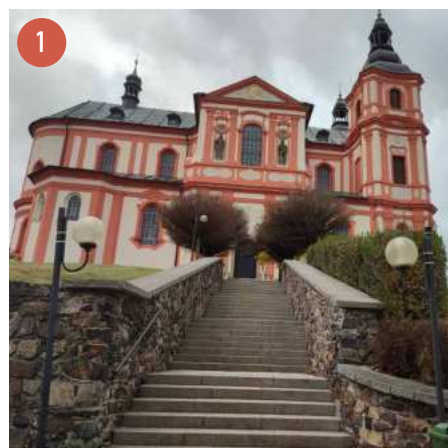
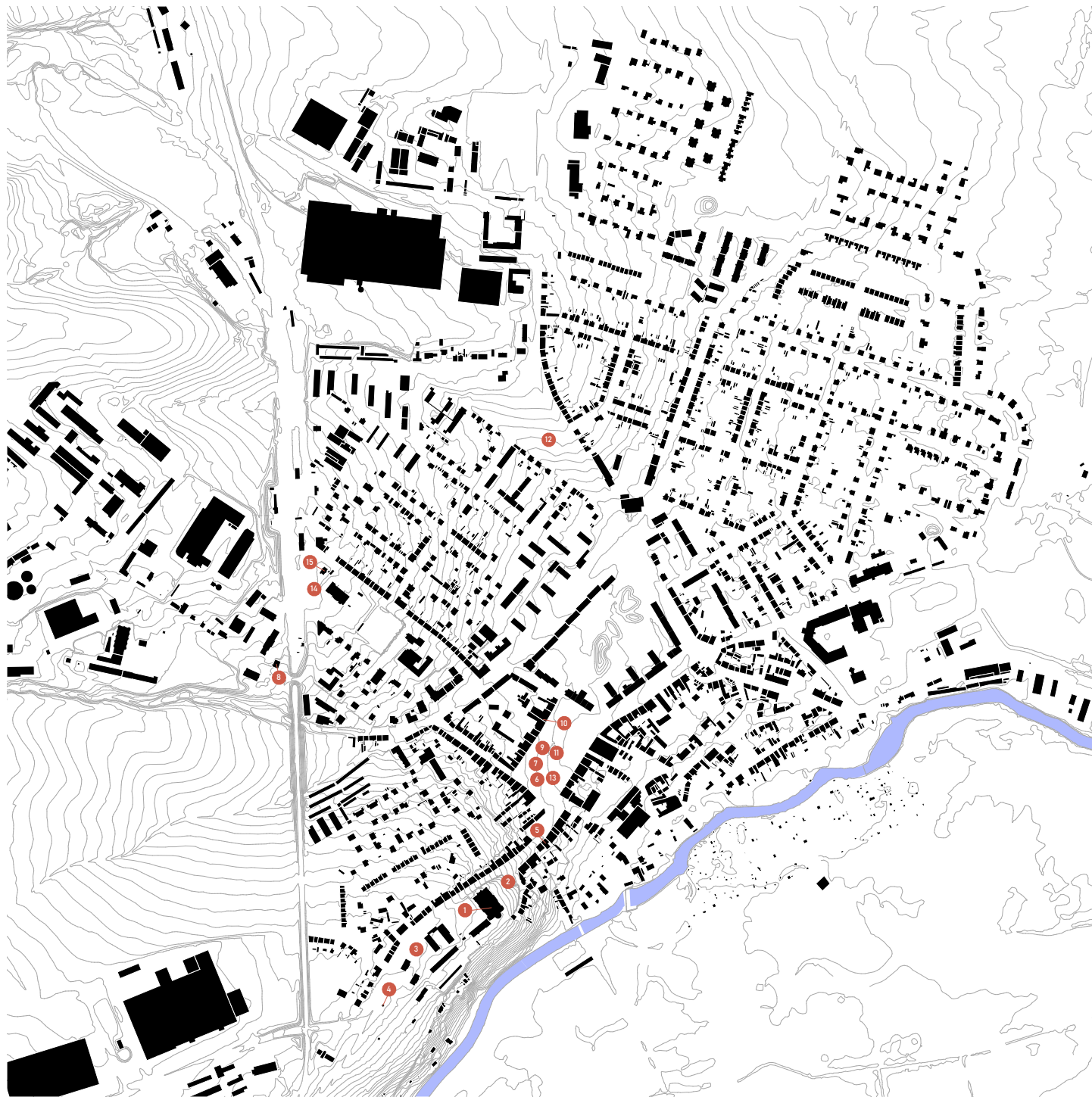
místo, které potřebuje změnu / kde něco chybí



Ze soutisku všech vrstev je patrné, že nejhojněji hodnoceným místem je vnitroblok.

## POCITOVÁ MAPA





kostel Nanebevzetí Panny Marie



pomník Jakuba Jana Ryby



sousoší přeštických prasat



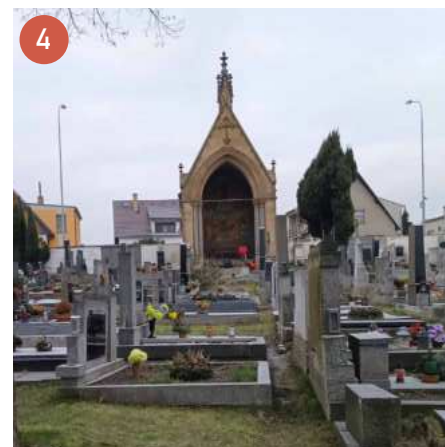
socha sv. Kiliána



pomník Karla Hynka Máchy



Sokolovna



hrobka Josefa Hlávky



rodný dům Josefa Hlávky



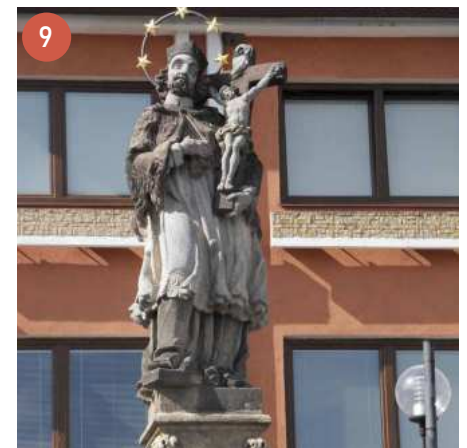
Mariánský sloup



pomník T.G. Masaryka



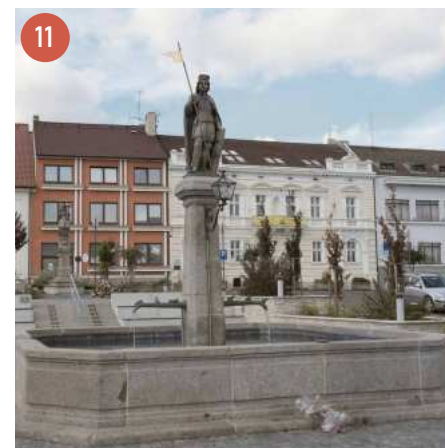
bývalé hospodářské družstvo



socha sv. Jana Nepomuckého



spořitelna



kašna se sv. Václavem



Památník Družby



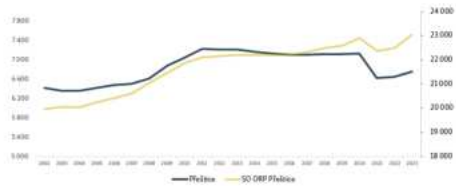
## Současná situace města

Město Přeštice s téměř sedmi tisíci obyvateli, je největším městem okresu Plzeň jih.

### Počet obyvatel ve městě

Vývoj počtu obyvatel ve městě lze od roku 2022 rozdělit do dvou etap. Na počátku tisíciletí (do roku 2011) průběžně rostl. Maximum v tomto roce bylo 7 226 obyvatel. Následuje trend snižování počtu obyvatel, zapříčiněný především stárnutím obyvatel a významným přirozeným úbytkem (více lidí umírá než se rodí). Za toto období počet obyvatel klesl cca o 6 % na současných 6 750. Výhodou současného stavu je relativně dobrá připravenost technické infrastruktury a služeb na změnu trendu. Přibližně třetina obyvatel žije v bytových domech, dvě třetiny pak v rodinných domech.

Situace počtu obyvatel je rozdílná u obcí v zázemí města. Většina z nich vykazuje dlouhodobý růst počtu obyvatel, zapříčiněný hlavně pozitivní migrační aktivitou. Na rozdíl od Přeštic jsou schopné obce lákat dostatečné množství nových obyvatel, aby kryly nepříznivé důsledky stárnutí. Potvrzují tak pokračující suburbaní trendy v rámci metropolitní oblasti Plzně. Celkově vzrostl počet obyvatel v rámci správního obvodu o 15 % za posledních 22 let.



Historický vývoj počtu obyvatel v Přešticích a jeho správním obvodu

### Nový obchvat města

Významný vliv na rozvoj města přinese již realizovaný dopravní obchvat města. Dokončení je plánováno na rok 2026. Stavba umožní převedení tranzitní dopravy mimo zastavěná a zastavitelná území města a povede ke snížení počtu automobilů projíždějících městem. To umožní zklidnění dopravy v centru města, jeho zatraktivnění pro nové obyvatele a možnost například rekonstruovat Masarykovo náměstí. Přeložka také umožní budoucí zdlouhavější železniční trati. Lépe bude dopravně napojena i potenciální nová plocha pro podnikání Za Trať.

### Potenciální výstavba nových domů a bytů

V současném územním plánu jsou schválené významné plochy pro potenciální bytovou výstavbu. Nová výstavba se bude koncentrovat do severní části zastavěného území města. Kapacita nové zástavby je v současnosti odhadována na 2 000 obyvatel. Nová zástavba je podmíněna realizací územních studií, které budou zaručovat kvalitu výstavby. Oblast je určena primárně pro rozvoj obytné a obslužné funkce, při dodržení hmotového měřítka tradiční městské zástavby a urbanistické struktury (charakteristické současné řadovcové členění). Navržena je převažující zástavba rodinnými domy, menší podíl nízkopodlažních bytových domů (koncepte zahrnuje veřejná prostranství a zeleně) a občanská vybavenost lokality. Město zde drží významný podíl vlastnictví ploch, které využije pro realizaci městského bydlení a plánování veřejného prostoru.

### Rozvoj průmyslové zóny v kontextu metropolitní oblasti

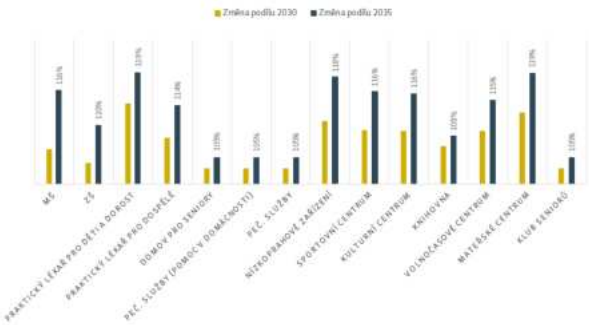
Na rozdíl od vývoje počtu obyvatel stoupá v Přešticích počet zaměstnaných osob. Přeštice již nyní naplňují roli regionálního centra zaměstnání. Na území města bylo v roce 2023 zaměstnáno 4 813 zaměstnanců. Což je vyšší číslo než je ekonomicky aktivních obyvatel ve městě. Město Přeštice je z tohoto pohledu ekonomicky soběstačné. Vyšší počet zaměstnanců naplňuje město přímé ekonomické zisky v rámci rozpočtového určení daní, ale pomáhá udržovat služby a posilovat roli regionálního centra města. Město i nadále bude podporovat rozvoj ekonomiky na svém území především pak aktivní komunikací s podnikateli a přípravou nových ploch pro podnikání především pro místní malé a střední podniky případně pro podniky s vyšší přidávanou hodnotou.

### Kapacity služeb ve městě

Populační velikost města je klíčovým parametrem pro stanovení optimálních kapacit veřejných služeb. K lepší představě budoucích dopadů byl vytvořen prediktivní model s ambicí poskytnout rámcovou představu o vlivu uvažované bytové výstavby na populační vývoj a služby ve městě.

Na základě diskuse byla vytvořena nejpravděpodobnější varianta vývoje, která počítá s rovnoměrným růstem bytové výstavby průměrně 30 bytů za rok. Současná tempo bytové výstavby v letech 2018-2023 bylo 26 bytů/rok. Jde tak o mírné navýšení současného stavu. Do roku 2035 vznikne ve městě 360 bytových jednotek, ve kterých, jak model počítá, bude 975 nových obyvatel města. Přirozené saldo úbytku obyvatel bude rovné 0. V roce 2035 bude dle odhadů ve městě žít celkem 7 566 obyvatel.

Graf a tabulka níže ukazují odhadovaný vývoj nároků na veřejné služby v souvislosti s novými obyvateli v plánované zástavbě. V tabulce jsou uvedeny očekávané počty uživatelů bez zahrnutí uživatelů z okolních obcí. Největší nároky na změny kapacit lze očekávat v oblasti školství a volného času, kde je rozdíl oproti současnému nárůstu přibližně pětinový. Například současné kapacity MŠ nebudou dostatečné. Současná kapacita MŠ je 352 dětí. Současná kapacita ZŠ bude naplněna dle modelu na 88 %.



Odhad změny počtu uživatelů jednotlivých veřejných služeb v souvislosti s růstem počtu obyvatel. Zpracováno na základě metodiky odhadů důsledků nové bytové výstavby pro demografický vývoj a sociální infrastrukturu. Univerzita Karlova, 2023

### TOP 5 oblastí, do kterých by občané nejvíce investovali

(dle ankety Zdravého města Přeštice, 2023)

1. Vybudování bazénu/koupaliště
2. Domov pro seniory
3. Cyklostezky
4. Přístavby třídy MŠ Dukelská
5. Oprava viaduktu směr Žerovice

Každoročně město pořádá veřejná fóra, při kterých zjišťuje prioritní zájmy obyvatel města. V roce 2023 se ankety zúčastnilo 591 obyvatel.

Dlouhodobě jsou prioritizovány především projekty na volný čas. Následují rekonstrukce a budování dopravní infrastruktury komunikací. V historických výsledcích bylo patrné zaměření obyvatel na bezpečnost a omezení nepříznivých. Toto téma v rámci ankety dlouhodobě slabne a město jej úspěšně řeší.



## PŘEŠTICE V ROCE 2035

- Město má 7 500 obyvatel — nárůst cca 15 % oproti současnému stavu.

- Město prostřednictvím aktivní bytové politiky zabraňuje odchodu mladých a láká nové obyvatele. Zároveň si drží podíl cca 8 % městských bytů, tak aby mohlo efektivně ovlivňovat bytovou politiku ve městě.

- Ve městě roste počet zaměstnanců i živnostníků v souladu se zvyšováním počtu obyvatel. Počet zaměstnaných v Přešticích je srovnatelný s počtem ekonomicky aktivních obyvatel. Město je z hlediska zaměstnanosti soběstačné.

- V centru je nižší intenzita automobilové dopravy. Je zakázán průjezd nákladní dopravy zastavěným územím města.

- Roste počet návštěvníků města - Přeštice jsou oblíbené místo příměstské turistiky.

- Podpora ekonomiky je zaměřena především na malé a střední podniky a v případě tématu ochrany krajiny také na subjekty primárního sektoru.

- Kapacity veřejných služeb a infrastruktury jsou přizpůsobeny růstu počtu obyvatel.

- Město naplňuje stanovené cíle v oblasti energetického managementu.

- Radnice investuje do rozvojových projektů vlastní prostředky a využívá národní i evropské dotace.

## STRATEGICKÝ PLÁN



# 1b/ ANALYTICKÁ ČÁST /řešené území/

|                         |    |
|-------------------------|----|
| SITUACE                 | 49 |
| SOUČASNÝ STAV / situace | 53 |
| VÝVOJ LOKALITY          | 59 |
| SOUČASNÝ STAV           | 61 |
| ÚZEMNÍ PLÁN             | 77 |
| DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ     | 79 |
| SWOT ANALÝZA            | 81 |
| VYHODNOCENÍ ANALÝZ      | 83 |





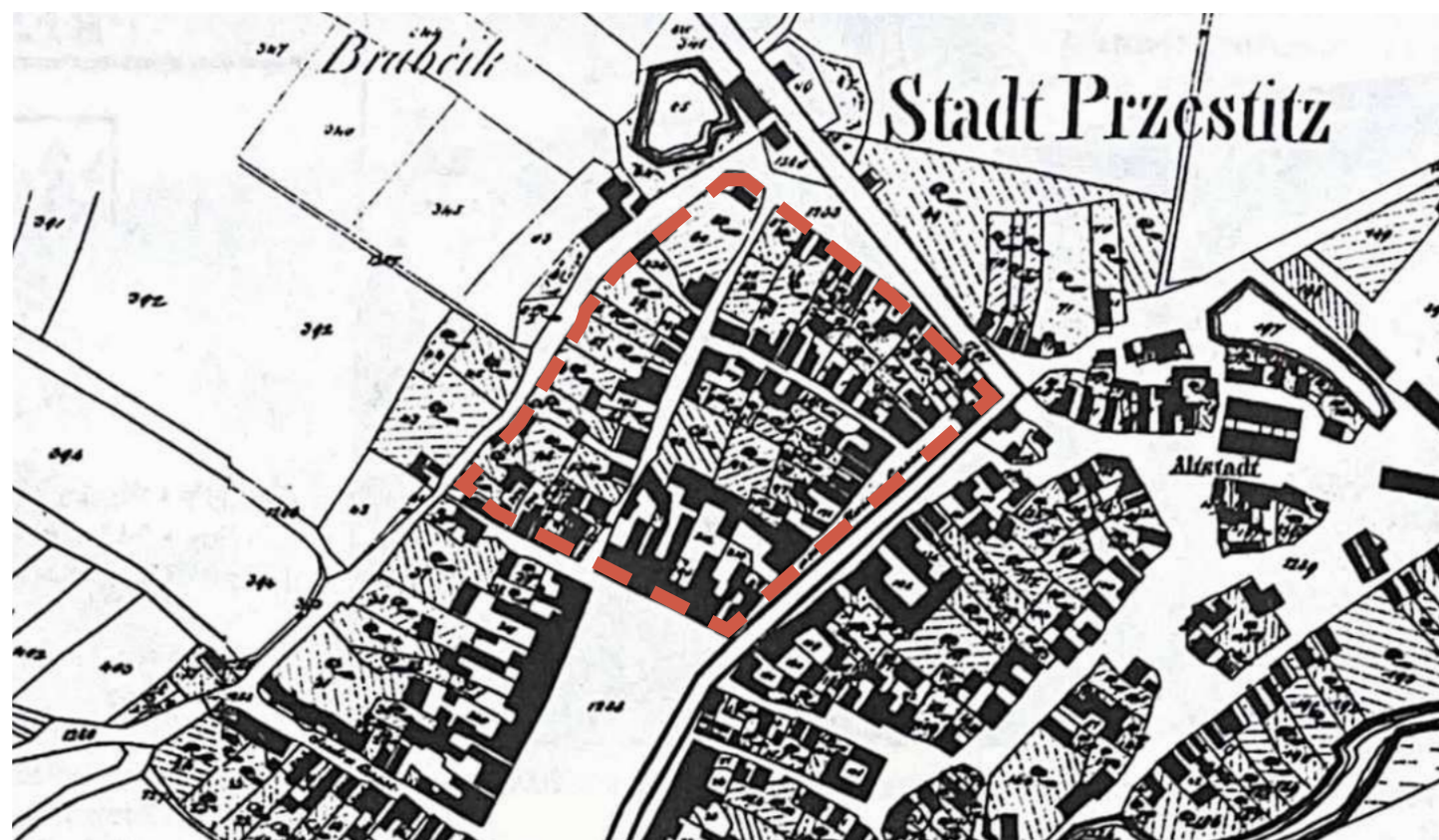
Řešeným územím je blok o velikosti necelých 5ha rozprostírající se severně od hlavního náměstí města Přeštice. Blok je převážně tvořen panelovou zástavbou ze 70. let a rozlehlým parkem, který je charakteristický díky své „boulovité“ morfologii.

## SITUACE









1 837 / stabilní katastr



1 962 / letecké snímky



50. léta 20. století / topografická mapa



1 998 / letecké snímky

## VÝVOJ LOKALITY





70. léta 20. století / ulice Husova



70. léta 20. století / ulice Rybova

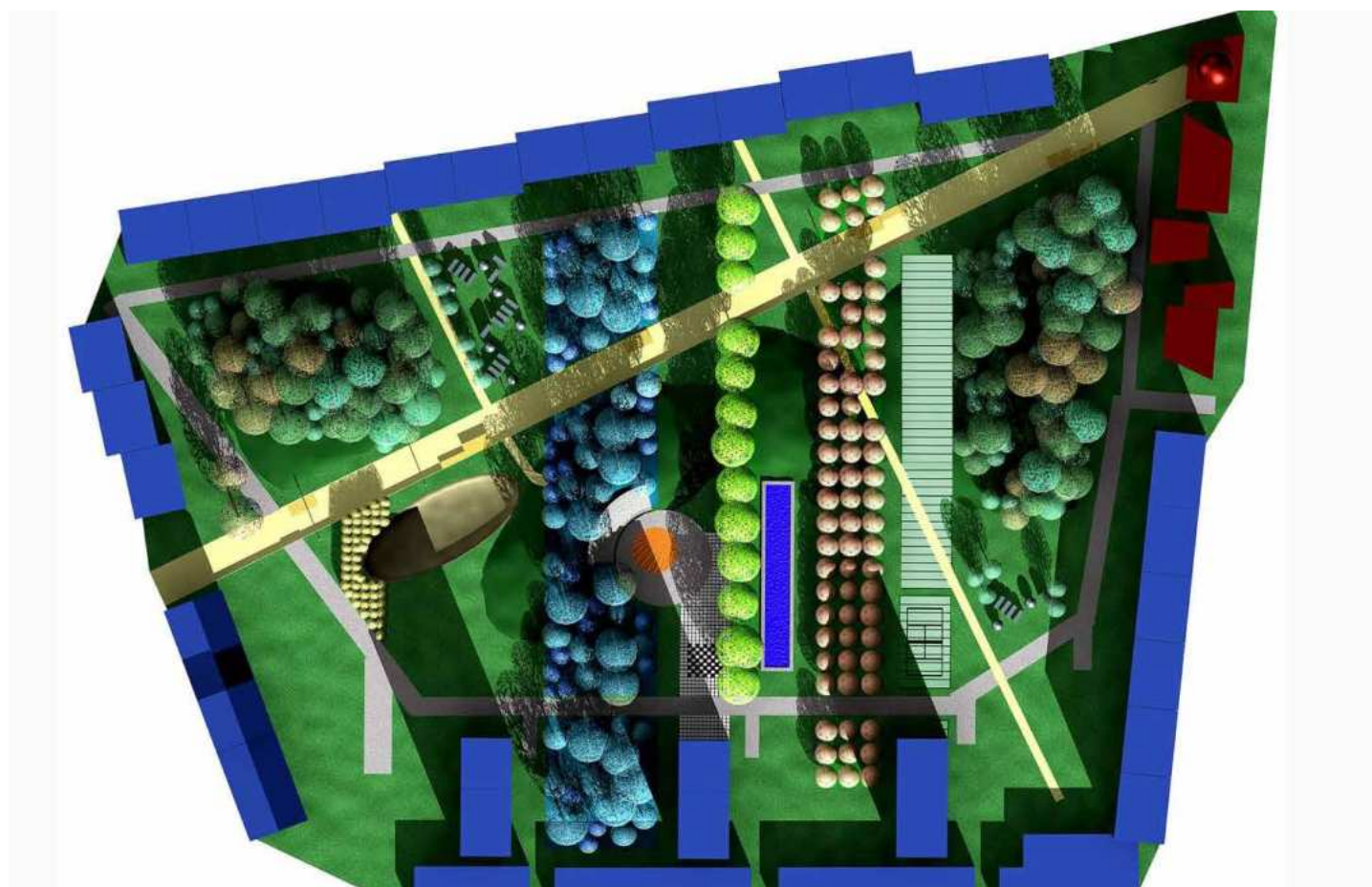


70. léta 20. století / náměstí

V 70. letech 20. století lokalita prošla největší změnou od založení města. Nízkopodlažní zástavbu rostlé struktury nahradily vysokopodlažní panelové domy. Vznikla tak jizva v jádru města, která je odlišného charakteru i velikosti, než bezprostřední okolí lokality.

## VÝVOJ LOKALITY / fotodokumentace





vítězný návrh / Ing. arch. Hana Pavlacká, doc. Ing. arch. Akad. arch. Jiří Klokočka  
spolupráce Petr Čermák



V roce 2021 byla vypsána soutěž na návrh transformace sídlištní plochy v městský park. Vítězný návrh byl realizován a došlo tak k výraznému „zlidštění“ nerespektující KBV ze 70. let.

## VÝVOJ LOKALITY / soutěž park





pohled z Masarykova náměstí



vnitroblok



třída I. máje



ulice Rybova



vnitroblok - amfiteátr



vnitroblok - dětské hřiště









- 8 NP
- 6 NP
- 3 NP
- 1 NP







- zástavba nad 2NP
- slepé štíty
- nízkopodlažní zástavba









- Česká republika
- fyzická osoba
- město Přeštice
- SVJ
- soukromá osoba







|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Elektronická komunikace - KI |                            |
|                              | KI Elektronická komunikace |
| Elektrické vedení - KI       |                            |
|                              | KI Elektrické vedení       |
| Odpadové hospodářství - KI   |                            |
|                              | KI Odpadové hospodářství   |
| Sdílené stavby T1 - KI       |                            |
|                              | KI Sdílená stavba T1       |
| Vodovod - KI                 |                            |
|                              | KI Vodovod                 |
| Přivaděče vody - KI          |                            |
|                              | KI Přivaděč vody           |
| Plynovod - KI                |                            |
|                              | KI Plynovod                |
| Kanalizace - KI              |                            |
|                              | KI Kanalizace              |
| Produktovod - KI             |                            |
|                              | KI Produktovod             |
| Teplovody - KI               |                            |
|                              | KI Teplovod                |





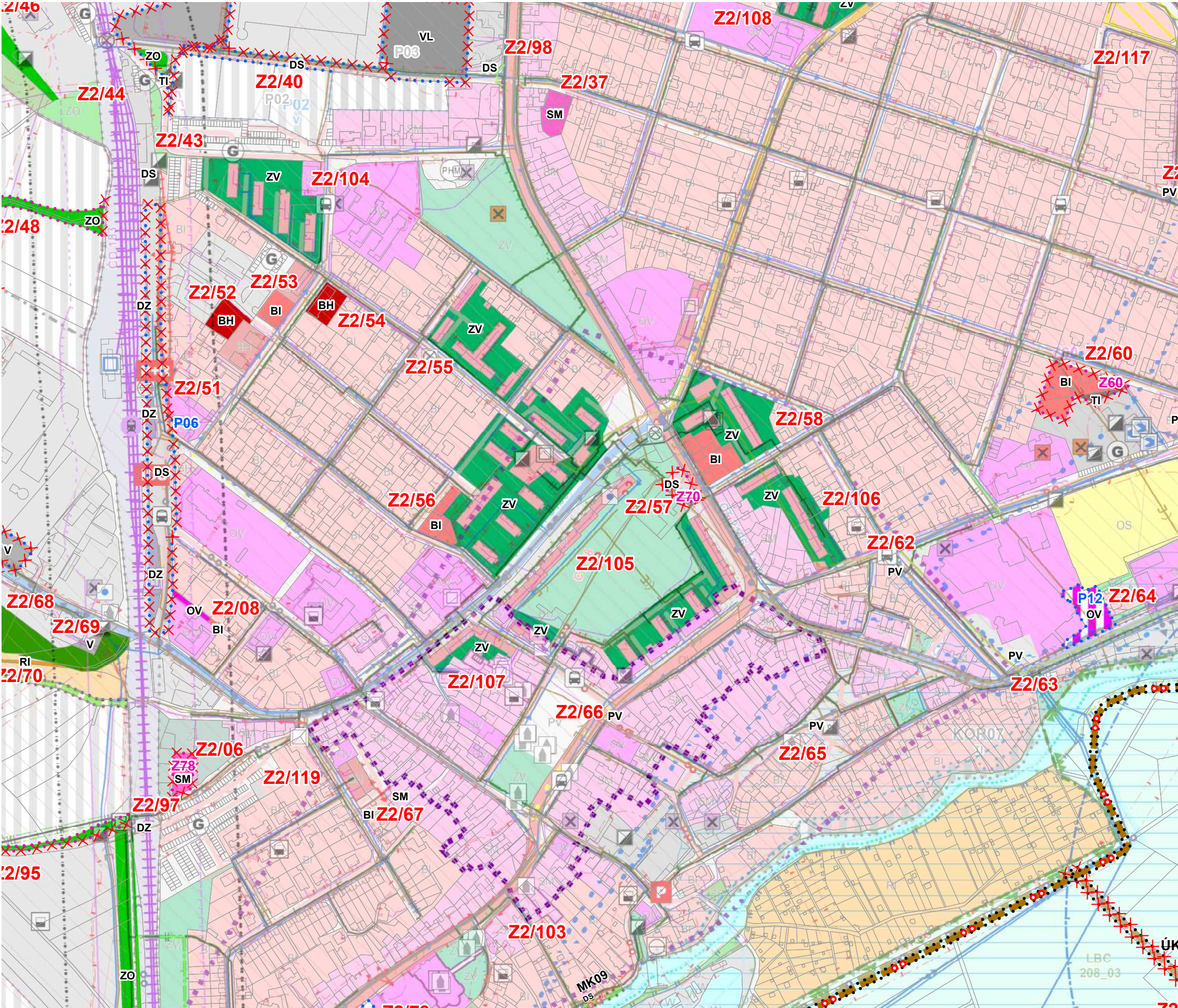




- 1 lékárna
- 2 Kooperativa
- 3 ČSOB + zlatnictví
- 4 bytový textil
- 5 pizza
- 6 tabák
- 7 smíšené zboží
- 8 potraviny
- 9 kebab
- 10 elektro spotřebiče
- 11 pohřební služba
- 12 železářství + elektro
- 13 lékárna







ZMĚNA Č. 2  
ÚZEMNÍHO PLÁNU  
PŘEŠTICE

KOORDINAČNÍ VÝKRES  
LIST Č. 1

- LEGENDA:
- OZNAČENÍ A SPECIFIKACE DÍLČÍCH ZMĚN
- Z2/XY OZNAČENÍ DÍLČÍ ZMĚNY
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - AKTUALIZACE KE DNI 28. 2. 2022
  - HRANICE A OZNAČENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY
  - HRANICE A OZNAČENÍ PLOCHY PŘESTAVBY
  - HRANICE A OZNAČENÍ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ
  - HRANICE A OZNAČENÍ PLOCHY KORIDORU
  - OZNAČENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY INFORMATIVNÍHO CHARAKTERU, KTERÉ JE UVEDENO PRO SNAŽŠÍ ORIENTACI A NENÍ PŘEDMĚTEM ZMĚNY
  - OZNAČENÍ ÚZEMNÍ REZERVY
  - CENTRUM MĚSTA PŘEŠTICE
  - ÚZEMÍ S VYLOUČENÍM PODZEMNÍCH VRTŮ A STUDNÍ Z DŮVODU KONTAMINACE PODZEMNÍCH VOD

**PŘEŠTICE** OBEC SE STATUTEM MĚSTA

**SKOČICE** ČÁST OBCE

**VÍCOV** LOKALITA

**Žerovice** KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

- PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
- BH - BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
  - BI - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
  - RI - REKREACE - STAVBY PRO RODINNOU REKREACI
  - OV - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
  - OS - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
  - SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ
  - SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ
  - DS - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNICE A KOMUNIKACE - SILNICE I., II. III. TŘÍDY, MÍSTNÍ KOMUNIKACE OBSLUŽNÉ (C) A ZKLIDNĚNÉ (D1), DOPRAVA V KLIUDU
  - DZ - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - ŽELEZNICE
  - TI - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
  - VL - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - LEHKÁ A VNITROMĚSTSKÁ
  - V - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSL A ZEMĚDĚLSTVÍ
  - PV - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
  - ZV - ZELENĚ - VE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH
  - ZS - ZELENĚ - SOUKROMÁ A VYHRANĚNÁ
  - ZO - ZELENĚ - OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
  - W - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
  - NP - PLOCHY PŘÍRODNÍ
  - NZl - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÝ TRÁVNÍ POROST

- BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
- ZELENĚ - OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
- BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

CYKLISTICKÁ TRASA

LÁVKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY

**VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

PRÍVODNÍ VODOVODNÍ ŘÁD

VODOVODNÍ ŘÁD OSTATNÍ

V PŘÍPADĚ DÍLČÍCH ZMĚN Z2/41 A Z2/109 NEJSOU Z DŮVODU PŘEHLEDNOSTI ZOBRAZENY HRANICE RUŠENÝCH PLOCH

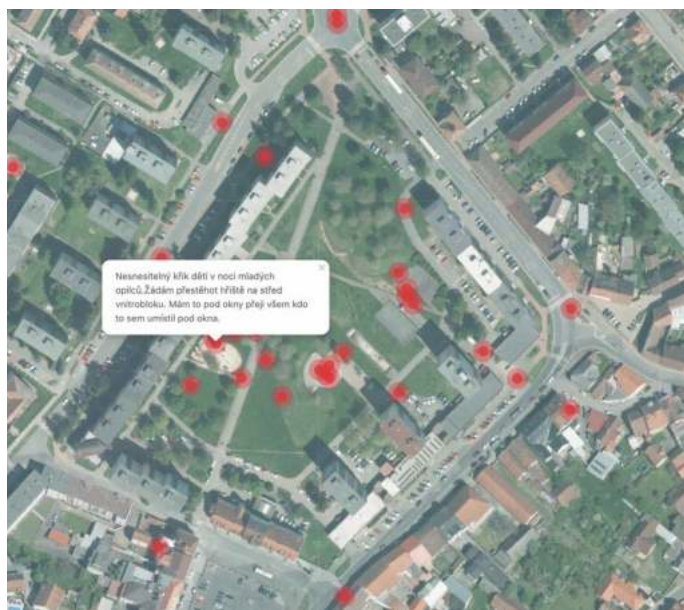
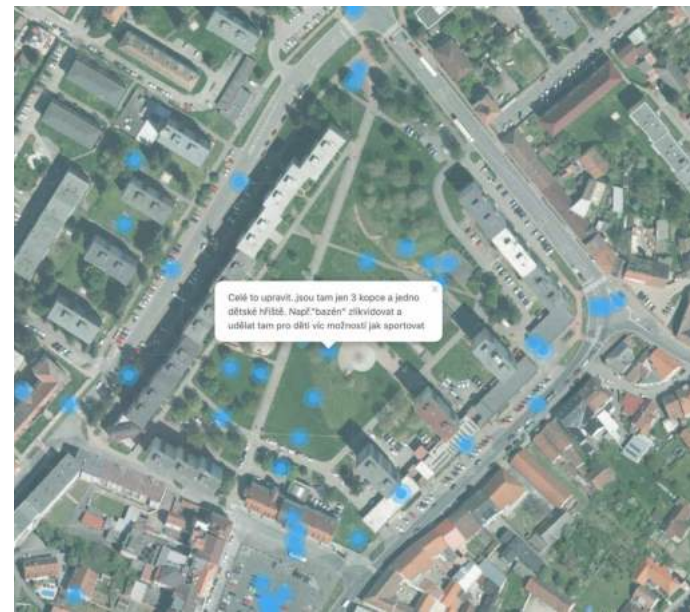
CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ MĚSTA JE ZÁJMOTVÝM ÚZEMÍM MINISTERSTVA OBRANY Z HLEDISKA POVOLOVÁNÍ VYJMENOVANÝCH DRUHŮ STAVEB.

CELÉ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ JE ÚZEMÍM S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY S PROKAZATELNÝM VÝSKYTEM NEMOVITÝCH A MOVITÝCH ARCHEOLOGICKÝCH NÁLEZŮ

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘEŠTICE

|                    |                                                                                                                        |       |                                              |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------|
| VÝKRES             | Koordináční výkres                                                                                                     |       |                                              |
| OBJEDNATEL         | Město Přestice, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přestice                                                                   |       |                                              |
| PORIZOVATEL        | Městský úřad Přestice, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přestice                                                            |       |                                              |
| ZPRACOVATEL        | Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o.<br>Na Máchově 1610<br>266 01 Beroun                                                      |       | ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT<br>RNDr. Milan Svoboda |
| ZPRACOVATELSKÝ TÝM | RNDr. Milan Svoboda<br>Ing. arch. Alena Švandlíková<br>Mgr. Simona Křečková<br>Ing. Jan Cihlář<br>Ing. Romana Papežová |       |                                              |
| MĚŘITKO            | 1 : 5 000                                                                                                              | DATUM | ZÁŘÍ 2023                                    |





místo, kde se necítím bezpečně / příjemně

místo, kde rád trávím volný čas / kam rád chodím

místo, které potřebuje změnu / kde něco chybí



BEZPROSTŘEDNÍ BLÍZKOST NÁMĚSTÍ  
 PLNÁ OBSAZENOST BYTŮ - ŽIVOTASCHOPNOST  
 VEŠKERÉ STÁVAJÍCÍ BYTY JSOU PŘÍČNĚ VĚTRANÉ A PROSLUNĚNÉ  
 VÝSKYT HODNOTNÝCH VZROSTLÝCH STROMŮ  
 VÝHODNÁ POLOHA - NAPOJENÍ NA HLAVNÍ SILNICI SMĚR PLZEŇ  
 DROBNÉ PRODEJNY

**S**

silné stránky

PŘEVÁŽNĚ MONOFUNKČNÍ ÚZEMÍ (BYDLENÍ)  
 NEDOSTATEK PARKOVACÍCH MÍST  
 ORGANIZACE PROSTORU - VELKÉ MNOŽSTVÍ NEDEF. PLOCH ZPŮSOBUJE NEPŘEHLEDNOST  
 8NP PANELOVÉ DOMY Z 70. LET NECITLIVÉ K PŮVODNÍMU OBRAZU MĚSTA  
 SOUVISLÁ VÝSTAVBA V ULICI HUSOVA JE NEPROSTUPNÁ  
 BYTY PŘEVÁŽNĚ 2+1 A 3+1, POUZE SVJ

**W**

slabé stránky

**O**

příležitosti

MOŽNOST VYUŽITÍ SOKLŮ PANELOVÝCH DOMŮ PRO POLOZAPUŠTĚNÁ PARKOVÁNÍ  
 DÍKY VELKÝM ROZESTUPŮM STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY MOŽNOST VYUŽÍT PRINCIPY ZHUŠŤOVÁNÍ ÚZEMÍ  
 MOŽNOST VYBAVIT MĚSTSKÝ PARK ZÁZEMÍM A ZAJISTIT TAK SOCIÁLNÍ KONTROLU  
 REAKCE NA VYBUDOVÁNÍ OBCHVATU - RYCHLÉ SPOJENÍ S PLZNÍ - NÁRŮST POČTU OBYVATEL  
 PŘEŠTICE JAKO KLIDNÉ A VYBAVENÉ ZÁZEMÍ PRO NOVÉ RODINY, KTERÉ NENÍ ANONYMNÍ  
 ZLEPŠENÍ PROSTUPNOSTI ÚZEMÍ  
 ZVÝŠENÍ STANDARTU A HYGIENY STÁVAJÍCÍCH BYTŮ POMOCÍ ROZŠÍŘOVÁNÍ LODŽIÍ

**T**

hrozby

OBCHVAT JAKO MOTIVACE POŘIZOVÁNÍ DALŠÍCH AUT A ZAHLCOVÁNÍ ULIC  
 NEPŘIJETÍ ZHUŠŤOVÁNÍ ZÁSTAVBY VLASTNÍKY JEDNOTEK  
 VELKÝ NÁRŮST OBYVATEL - HROZBOU JE NEDOSTATEK OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

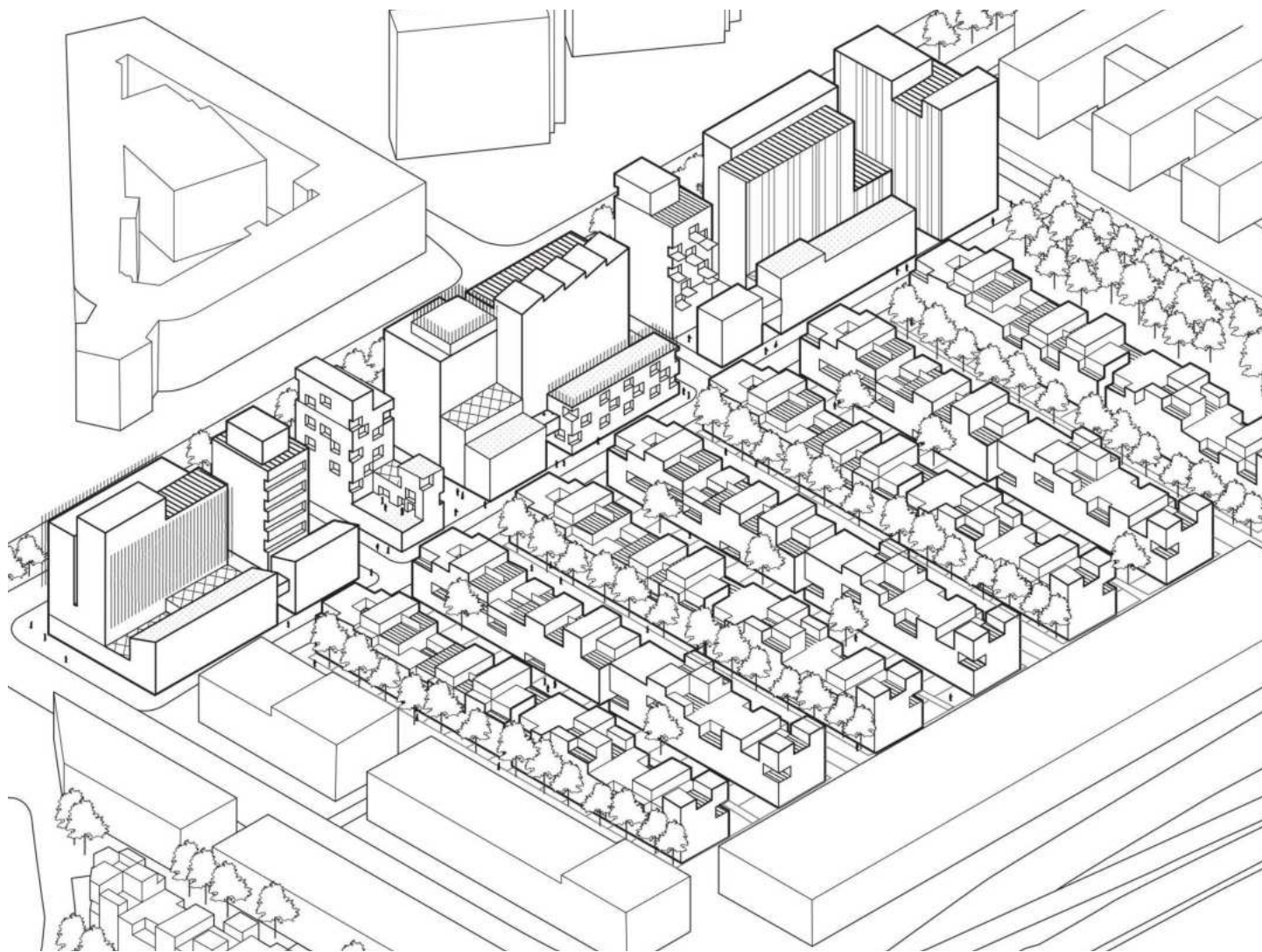
## SWOT ANALÝZA





- - bariéra pro pěší
- = - ulice bez prostupů
- nedefinované nároží
- nefunkční vodní prvek
- trávnickové plochy poloveřejného charakteru bez využití
- vysokopodlažní budovy narušující celkové panorama města
- nevyužitý potenciál nároží
- nekoordinované plochy sloužící momentálně jako parkování
- + oblast hodnotných stromů
- + amfiteátr, sportovní hřiště
- + jednoznačné vstupy do parku
- + morfologie vytvářející charakter parku
- + dětské hřiště
- akusticky rušící obyvatelé budov v ulici Husova
- stávající panelové domy na soklu v. 1 400 mm  
+ možnost vytvořit předzahrádky





**řešení parkování / woongebouw Amber / Delft, Nizozemsko**  
Woonbron Ontwikkelbedrijf, Change.NL / 2011



**práce s odlišnými měřítky / Le Bois Habité / Lille, Francie**  
LECLERCQ ASSOCIES / 2010



**práce se vstupy**  
Haus 08 / Halle-Neustadt, Německo  
Stefan Forster GmbH / 2010



**zlepšení standardu stávajících budov**  
rozšíření lodžii panelového domu / Praha 10, ČR  
re:architetkti / 2022