

# Soutěžní zadání

Pro lokalitu Zbuzany v Jindřichově Hradci se hledá inovativní urbanistický koncept, který nabídne propojení udržitelnosti, komunitního života a kvalitního veřejného i soukromého prostoru. Jak taková čtvrť může vypadat?

Porota  
Imrich Vaško  
Susan Kraupp  
Eliška Málková  
Pavel Kvintus  
Jindřich Blaha  
Zuzana Johanidesová  
Michal Kozár  
Lukáš Soukup  
Karel Hron

Odevzdání 1. fáze  
|16|05|2025|

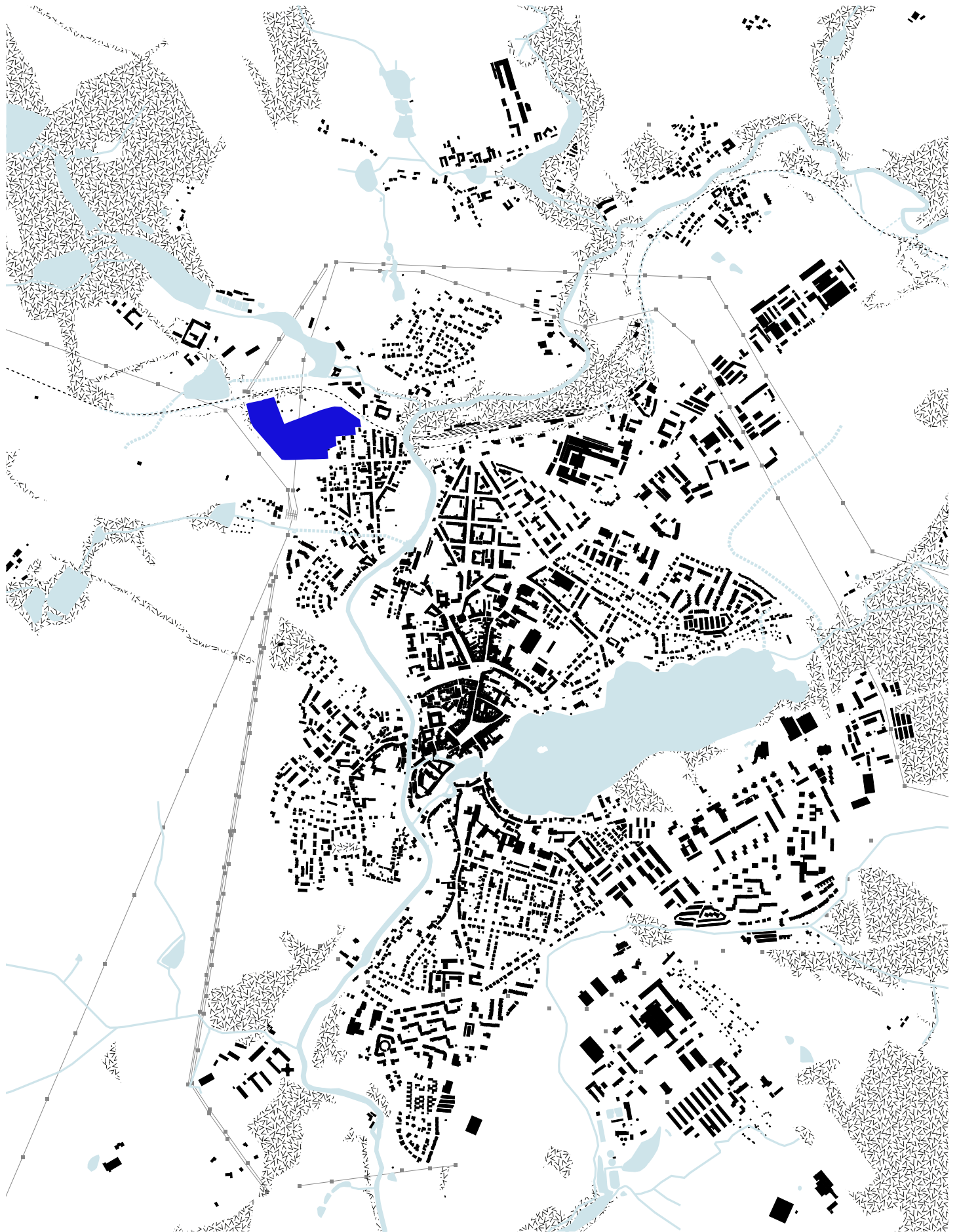
Odevzdání 2. fáze  
|05|09|2025|

### Úvodní slovo

Jindřichův Hradec je městem s výrazným zastoupením historických objektů a rozsáhlou městskou památkovou rezervací. V minulosti byla městská struktura doplněna jak o zelená předměstí, tvořená převážně rodinnými domy, tak o panelová sídliště. Dnes však stojíme před zcela novým úkolem v diametrálně odlišné době. Město se bude dále rozvíjet a naši ambicí je nastavit parametry dle nejmodernějších trendů a vizí.

Lokalita Zbuzany je naším pilotním projektem. Díky poloze se jedná o pomyslnou vstupní bránu do města a jakousi výkladní skříň přístupu města k plánování nových městských čtvrtí. Urbanistická soutěž je tak jasnou volbou k nastavení směru dalšího postupu. Naším cílem je nalézt promyšlené urbanistické řešení, které nabídne nejen moderní obytný soubor, ale také funkční a přirozeně propojenou součást Jindřichova Hradce. Nová městská čtvrť umožní městu fyzickou expanzi, ale zároveň bude respektovat okolní zástavbu, morfologii terénu i přírodní kontext. Klíčovým prvkem je důraz na kvalitní veřejný prostor, který podpoří komunitní život obyvatel a vytvoří zdravé prostředí pro všechny generace. Udržitelnost je jedním ze zásadních témat, a to jak z environmentálního hlediska, s využitím modrozelené infrastruktury a přírodních materiálů, tak z pohledu sociální rozmanitosti. Různorodá skladba bytů, zahrnující jak místo pro rodiny s dětmi, tak menší jednotky pro mladé a seniory, přispějí k živé a pestré městské čtvrti, kde se bude dobře žít. Ač je dostupnost centra města pro pěší či pomocí hromadné dopravy bezproblémová, budou pro příjemný život obyvatel dále doplněny maloobchodní jednotky a další prostory podporující obytnou funkci lokality. Nová čtvrť se tak stane městem krátkých vzdáleností, která bude plná života a energie. Tento projekt je příležitostí ukázat, že město může růst s jasnou vizí a respektem k danému místu.

Lukáš Soukup, městský architekt Jindřichova Hradce



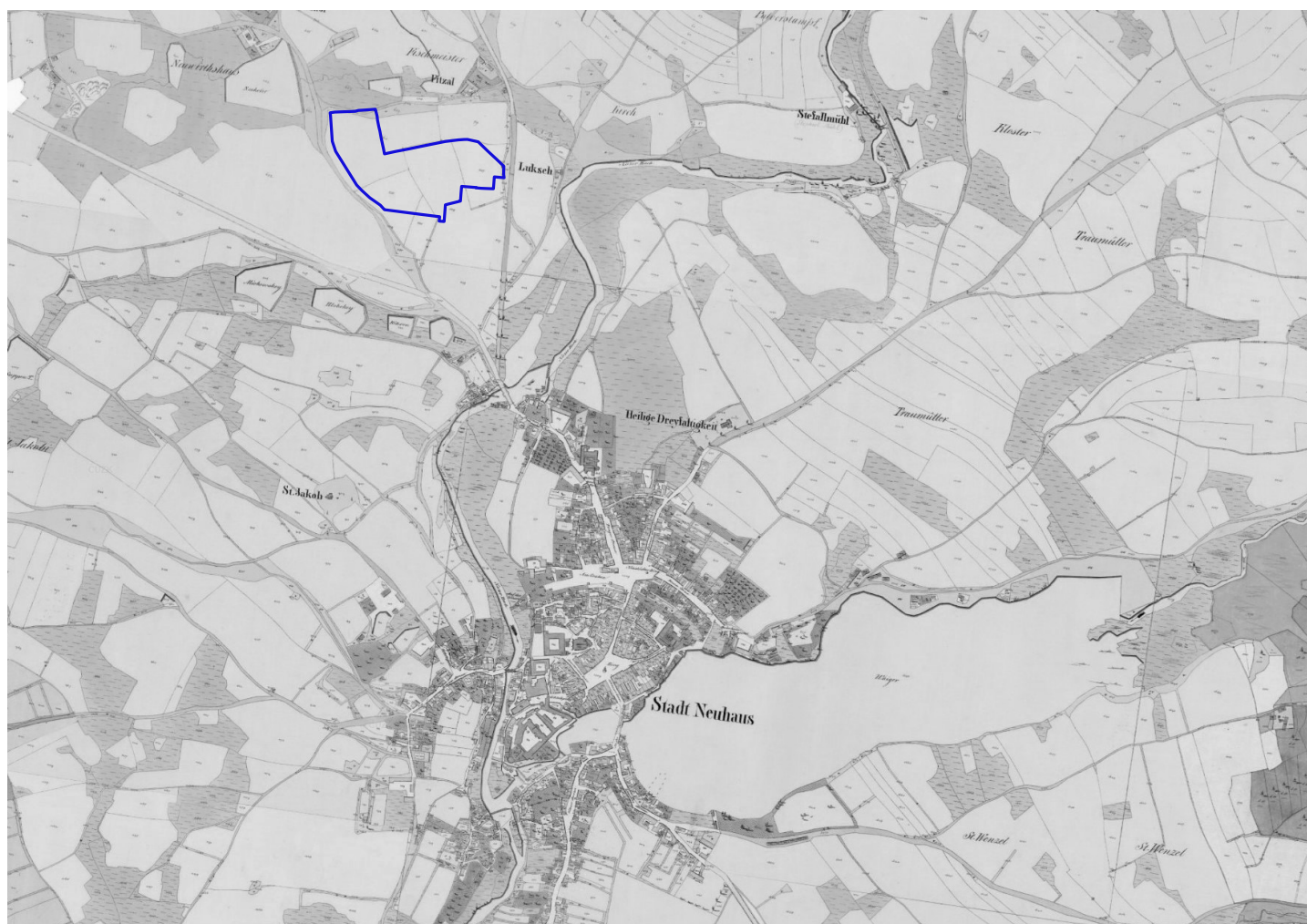
## Jindřichův Hradec



Jindřichův Hradec je historické město v Jihočeském kraji, ležící na pomezí české a rakouské hranice na řece Nežárce. S přibližně 21 tisíci obyvateli patří k menším, ale strategicky důležitým sídlům regionu. Město je známé svou bohatou historií, velkým zámeckým areálem a zachovalou městskou strukturou, která se formovala od středověku.

Jindřichův Hradec vznikl ve 13. století jako obchodní a správní centrum. Dominantou města je zámek, který je třetím největším zámeckým komplexem Česka, leží na soutoku Nežárky a Hamerského potoka a zásadně ovlivnil urbanistickou strukturu centra. Kompaktní historické jádro města s tradičními měšťanskými domy, náměstím a sítí uliček je dnes městskou památkovou rezervací. V těsné blízkosti historického jádra se nachází rybník Vajgar o rozloze 49 ha, který je důležitým rekreačním prvkem a dotváří charakter městské krajiny. Město se rozrůstalo především ve 20. století, kdy vznikly panelové sídlištní celky na jihovýchodě města.

Počet obyvatel se dlouhodobě drží kolem 21 tisíc (k 1. lednu 2025: 20 197 obyvatel). Město je regionálním centrem obchodu, vzdělání a lehkého průmyslu, především strojírenství a textilní výroby. Důležitá je také turistika, která těží z historického rázu města a okolní krajiny. Nedaleko města se nachází přírodně atraktivní oblasti Česká Kanada, známé svou členitou krajinou, lesy a rybníky.





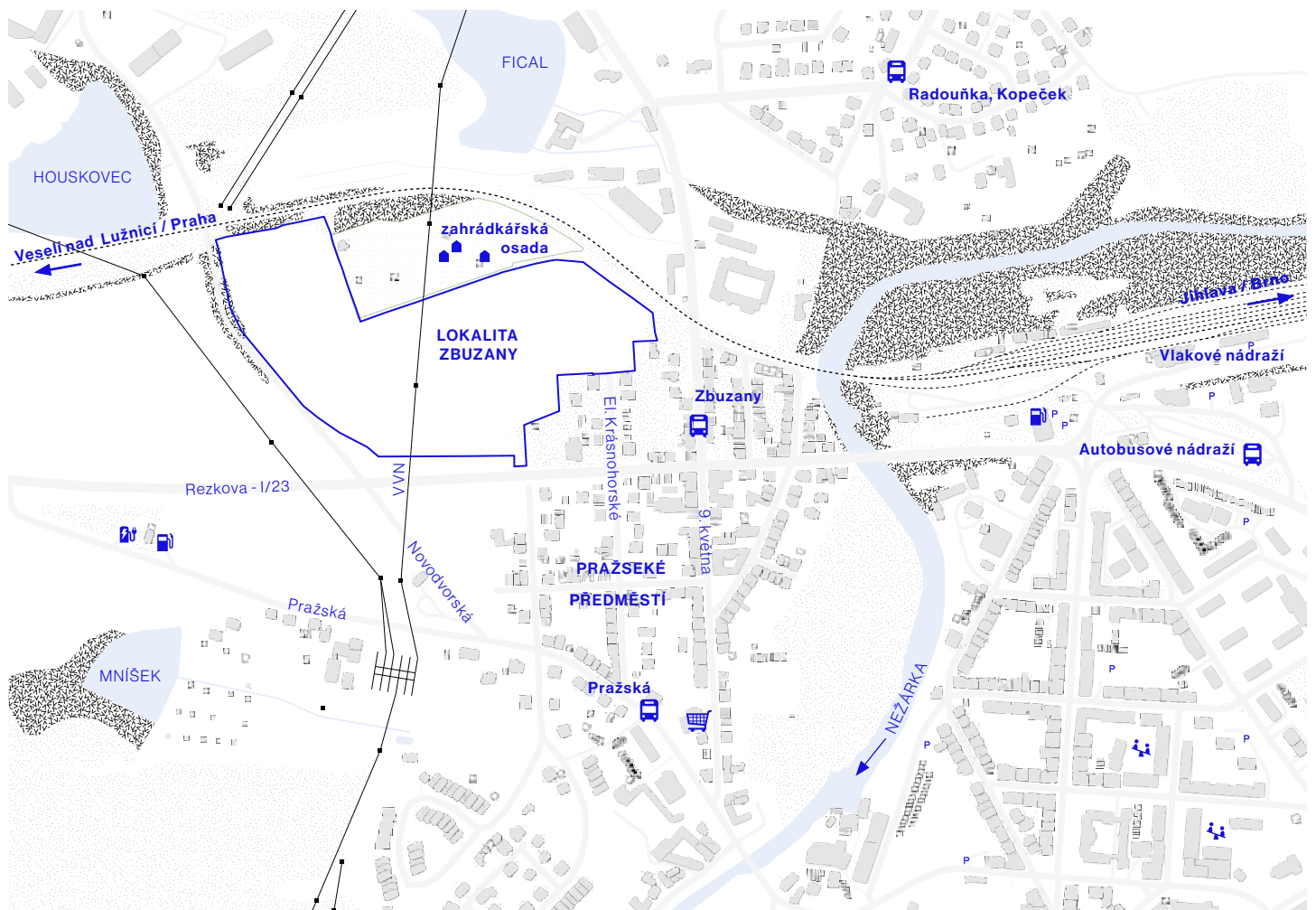
## Řešené území

Předmětem soutěže je lokalita Zbuzany, která se nachází na okraji města Jindřichův Hradec a je situovaná při vjezdu do města od západu. Oblast se nachází v těsné vazbě na stávající obytnou zónu čtvrti „Pražské předměstí“ a má dobré dopravní i pěší napojení na centrum města. V blízkosti se nachází autobusová zastávka MHD a vlakové nádraží.

Řešené území hraničí z jihu s páteří komunikací I/23, která spojuje Brno, Třebíč a Jindřichův Hradec a vede dál až na dálnici D3. Ze severu je ohraničené železničním koridorem a zahrádkářskou osadou, která leží mezi tratí a řešeném územím.

Celková velikost řešeného území činí přibližně 7,9 ha, Součástí řešeného území jsou parcely v majetku města (p.č. 2780/1, 2781, 2782, 2783/6, 2783/9, 2783/1), parcela v podílovém vlastnictví města + soukromého vlastníka (p.č. 2818/2), a parcela v majetku České republiky – Státního pozemkového úřadu (p.č. 2320).

Skrze plochu vede nadzemní vedení vysokého napětí, pro které je do budoucna plánovaná přeložka a které představuje klíčový limit pro výstavbu a etapizaci nového obytného souboru. Přeložka VVN v tuto chvíli nemá časový harmonogram.



## Územní plán

Územní plán definuje v lokalitě několik funkčních ploch s různým způsobem využití:

Z103 / Z108 / Z408

ZO plocha zeleně – zeleň ochranná a izolační

Z104 / Z105

SM plocha smíšená obytná - smíšená obytná městská

výšková regulace zástavby: max. 4 NP

Z322\*

PU plocha veřejného prostranství – veřejné prostranství všeobecné

\* plocha veřejného prostranství nemusí být dodržena v územním plánu definované poloze, lze ji v rámci řešeného území modifikovat

Z407\*

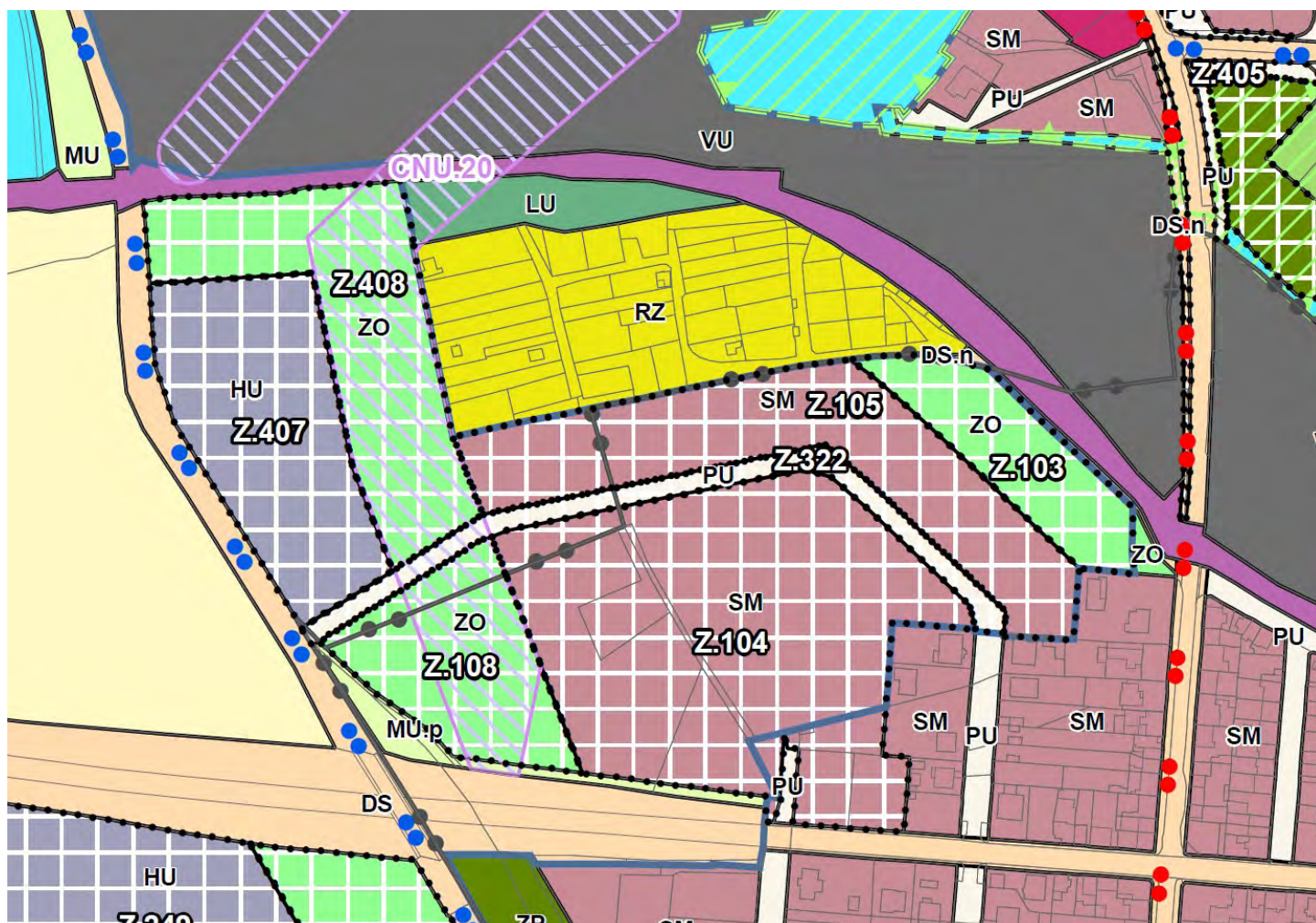
HU plocha smíšená výrobní – smíšená výrobní všeobecná

\* cílem je, aby na základě návrhu došlo ke změně územního plánu z funkce výrobní na funkční plochu vhodnou pro bydlení. Pozemky této plochy jsou v majetku ČR, do budoucna je však možné jednání o odkupu.

CNU.20\*

vymezený koridor pro přeložku nadzemního vedení elektrické energie

\* koridorem dotčené plochy musí zajistit podmínky pro přeložku nadzemního vedení el. energie VVN



## Etapizace

Etapizace projektu je vázána na majetkoprávní vztahy, územní plán, a plánovanou přeložku nadzemního vedení. Bude vycházet ze třech klíčových limitů:

- Do okamžiku dokončení přeložky elektrického vedení VVN nelze stavět ani v ochranném pásmu současného vedení, ani v koridoru vymezeném pro jeho přeložku.
- Výstavba parcel v majetku města by měla fungovat nezávisle na výstavbě parcel v majetku ČR a parcela v podílovém vlastnictví města + soukromého vlastníka.
- K zástavbě plochy Z.407 (v současné době v majetku ČR) může dojít až po změně územního plánu z funkce smíšené výrobní na funkční plochu vhodnou pro bydlení.

V rámci etapizace je nutné počítat s tím, že parcely 2818/2 a 2320, které nejsou v majetku města, budou integrální součástí návrhu. Koncept však musí fungovat i bez realizace na těchto parcelách, respektive počítat s tím, že budou realizovány s výrazným zpožděním vůči prvním etapám, které se uskuteční na pozemcích města. Část návrhu v majetku ČR bude řešena v menším detailu.

Jednotlivé plocha A – F vyznačené na níže uvedeném schématu mají každá vlastní omezení a jejich realizace by měla fungovat i samostatně. Důležité je, aby fázování projektu cílilo na logickou návaznost výstavby.

A

v majetku města

plocha smíšená obytná, plocha zeleně

ohraňována stávajícím ochranným pásmem nadzemního elektrického vedení (VVN)

může být realizována i v případě, že se přeložka VVN neuskuteční

klíčová plocha, základ pro další rozvoj území

A'

v podílovém vlastnictví města + soukromého vlastníka

plocha smíšená obytná

realizace plochy A by měla fungovat i bez realizace na tomto pozemku

nelze zde umístit automobilové napojení lokality

B

v majetku města

plocha smíšená obytná

v současném ochranném pásmu VVN

lze realizovat po provedení přeložky VVN

C

v majetku ČR

plocha smíšená obytná

částečně v současném ochranném pásmu VVN

lze realizovat po provedení přeložky VVN

D

v majetku města

plocha ochranná a veřejná zeleně

částečně v koridoru pro přeložku VVN



Ize realizovat po provedení přeložky VVN

E

v majetku ČR

plocha ochranné a veřejné zeleně

částečně v koridoru pro přeložku VVN

Ize realizovat po provedení přeložky VVN

F

v majetku ČR

plocha smíšená výrobní

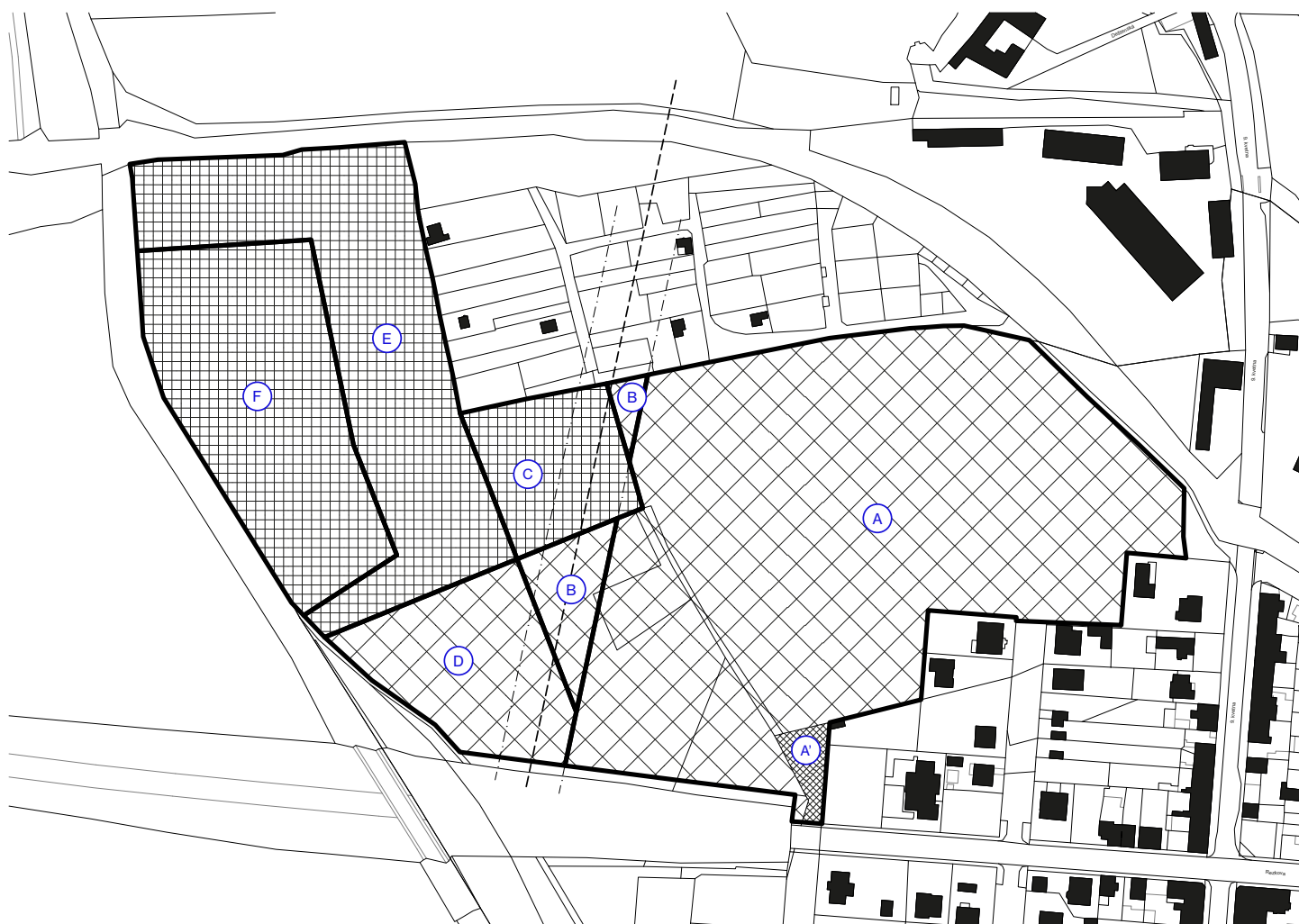
ohraňena budoucím ochranným pásmem nadzemního elektrického vedení (VVN)

realizace vyžaduje změnu územního plánu z funkce výrobní na funkční plochu

vhodnou pro bydlení

Ize realizovat po provedení přeložky VVN

XXXXX majetek města    □□□□□ majetek ČR    ■■■■■ majetek města + soukromého vlastníka    - - - - - VVN + ochranné pásmo



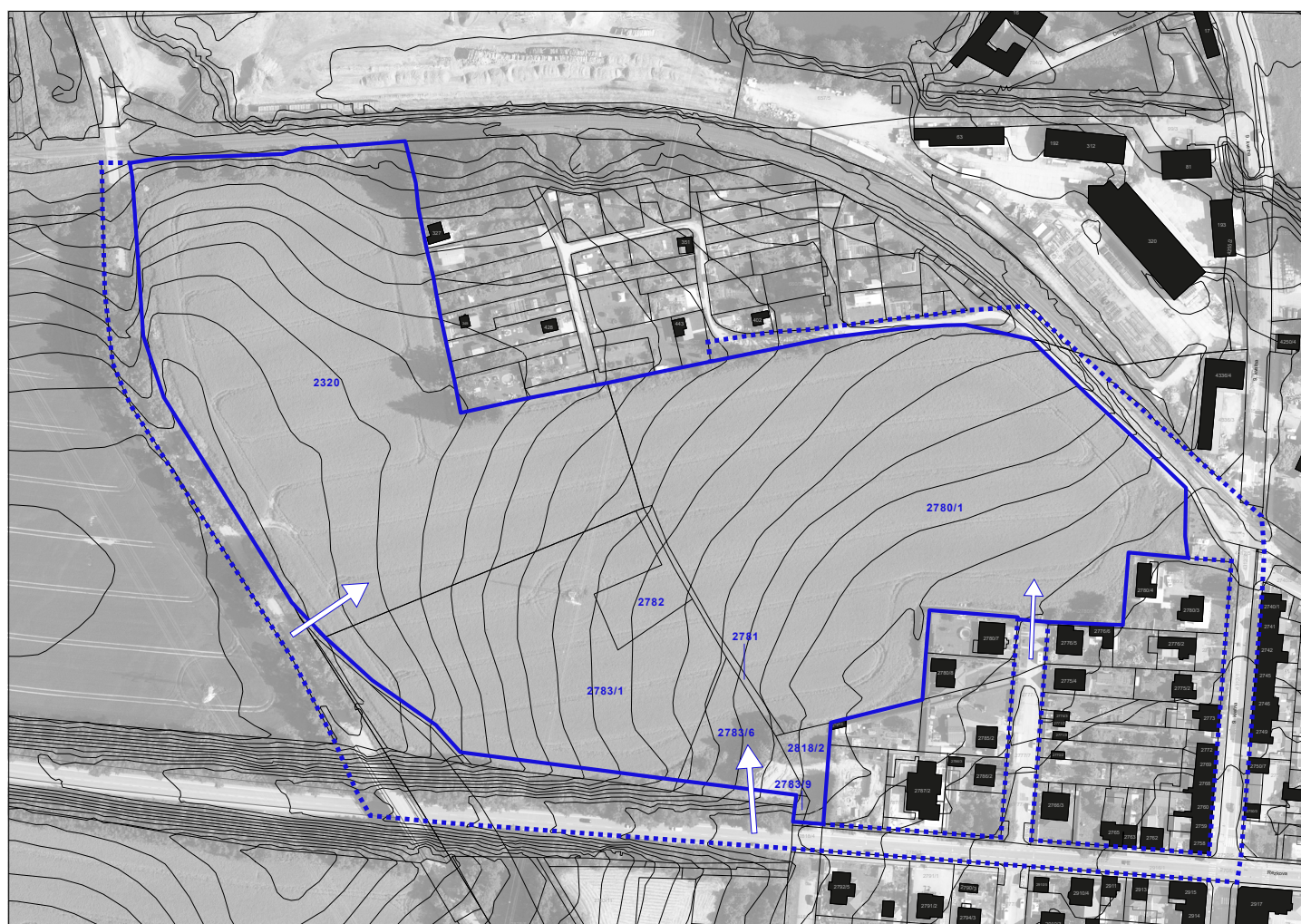
## Zadání

Cílem soutěže je vytvoření kvalitního urbanistického konceptu pro nové předměstí Jindřichova Hradce, které citlivě naváže na urbanistickou strukturu města a nabídne udržitelný a funkční prostor pro bydlení i komunitní život. Návrh by měl reflektovat kontext okolní zástavby, která zahrnuje řadové a rodinné domy i zahrádkářskou kolonii, a vytvořit harmonické propojení mezi starší a novou výstavbou.

Důležitým aspektem je kvalita veřejných prostranství, která by měla podporovat bytovou funkci a vytvářet atraktivní prostor pro setkávání obyvatel. Koncept by měl zahrnovat polyfunkční strukturu odpovídající principu „města krátkých vzdáleností“, tedy smíšené využití prostoru, které umožní kombinaci bydlení, služeb a pracovních příležitostí v rámci jedné lokality. Zásadní je také zajištění dobré prostupnosti územím pro pěší a cyklisty, s důrazem na bezbariérovost a pohodlný pohyb pro všechny skupiny obyvatel, včetně seniorů a osob s omezenou mobilitou.

Dalším významným faktorem je řešení akustických parametrů nové čtvrti, zejména s ohledem na hluk ze silnice I/23. Návrh by měl pracovat s vhodnými opatřeními pro minimalizaci hluku a zajištění klidného a komfortního prostředí pro obyvatele. Celkově se očekává inovativní a udržitelný přístup k urbanistickému plánování, který bude přínosem pro širší okolí a nabídne kvalitní životní prostor jeho obyvatelům.

— Řešené území    ■■■■ Dotčené území



### Výstavba a fázování

Lokalita bude realizovaná na etapy. Jednotlivé etapy budou stavěny samostatně, přičemž etapa A je prioritní. Důležité je umožnit, aby jednotlivé domy či bloky domů mohly být stavěny nezávisle na sobě, a to nejen časově, ale i různými subjekty. Zároveň musí být návrh koncipován tak, aby jednotlivé objekty byly majetkoprávně snadno oddělitelné – neměly společné suterény, vjezdy či jiné prvky, které by komplikovaly vlastnické vztahy. Projekt může být realizován jako celek v režii města, které zde vystupuje v roli developera. Alternativně může město v první fázi zajistit pouze infrastrukturu a jednotlivé objekty mohou být následně realizovány různými subjekty – menšími soukromými developery či stavebními podnikateli. Důraz by měl být kladen na optimalizaci nákladů na výstavbu, aby se na realizaci mohli podílet i menší stavební firmy.

### Funkční náplň

V lokalitě by měla převažovat obytná funkce. Doplněna bude o občanskou vybavenost, která by měla být rozmístěna primárně do parteru. Mělo by se jednat o maloobchodní jednotky, kancelářské jednotky a komunitní prostory s cílem živého parteru, a to zejména kolem centrálních/hlavních veřejných prostor a komunikačních os. V případě, že do parteru budou umístěny bytové jednotky, je třeba dbát na zajištění dostatečného soukromí s vhodným oddělením vůči veřejnému prostoru.

### Typologie

Návrh by měl pracovat s vhodným mixem bytových a rodinných domů různých velikostí. Může se jednat i o inovativní typologie, vždy však s ohledem na kontext menšího města a potenciální cílové obyvatelstvo. Minimálně 50% bytových jednotek by mělo cílit na rodiny s dětmi, dále by měly být poskytnuty startovací byty, byty pro seniory či jiné typy bydlení. Může být zvažována i flexibilní dispozice bytových domů s možností dělení či slučování jednotek.

### Výšková regulace

Maximální výšková hladina je dle územního plánu stanovena na 4NP a platí pro všechny plochy určeny pro novou zástavbu. Vzhledem k terénnímu převýšení cca 12 m je důležité, aby výška budov nebyla jednotná napříč celou novou zástavbou, ale aby se citlivě přizpůsobila svažitému terénu. Výška zástavby by měla reagovat na okolní prostředí, přirozeně navazovat na stávající strukturu města a zároveň respektovat sice ne přímo sousedící, ale vizuálně propojené historické centrum. Důraz by měl být kladen na nalezení vyváženého měřítka a proporce jak urbanistického celku, tak jednotlivých budov.

### Doprava

Integrální součástí celkového urbanistického konceptu bude návrh dopravního řešení. Primárně by lokalita měla být přátelská chodcům a cyklistům a nabídnout těmto uživatelům přívětivou prostupnost územím. Nové pěší a cyklistické trasy by měly podporovat a navazovat na stávající, zejména směrem do centra a k nádraží. Důležité je i vhodné pěší napojení na zastávku MHD. Posun zastávky je případně

možný. Cílem je, aby využívání hromadné dopravy i pohyb pěšky či na kole bylo co nejvíce podpořeno a novým obyvatelům příjemné.

Efektivní napojení lokality na okolí platí i pro řešení automobilové dopravy, který by měla být navržena s velkým důrazem na minimalizaci negativních dopadů na okolní zástavbu. Hlavní napojení lokality by mělo být navrženo z jihu přes silnici I/23, nemělo by však být situováno na parcele č. 2818/2. Pro zajištění plynulosti dopravy a bezpečné napojení lokality je třeba zvážit rozšíření silnice I/23 o levý odbočovací pruh ve směru od Veselí nad Lužnicí (ze západu). Další napojení by mělo ústít do ulice Novodvorská ve směru centra města.

Vedlejší napojení povede přes ulici Elišky Krásnohorské. Aby zde nedocházelo k nadměrnému zatěžování přilehlé rezidenční oblasti, je důležité, aby toto napojení bylo určeno především vozidlům integrovaného záchranného systému a technických služeb, nikoliv osobním vozidlům. Tranzitní průjezd územím by měl být v největší možné míře omezen.

Přístupová cesta k zahrádkářské osadě, která vede podél východní hrany území, by měla být zachována, s tím, že by pro lokalitu Zbuzany měla umožnit pouze případné pěší a cyklistické napojení, nikoliv automobilové.

Funkční plocha územního plánu Z322 – plocha veřejného prostranství, nemusí být dodržena v této poloze. V rámci funkční plochy bude možné polohu upravit bez změny územního plánu.

#### Parkování

Řešení dopravy v klidu je klíčovým aspektem nové lokality. Počet parkovacích stání by měl odpovídat reálným potřebám předpokládané skladby obyvatel, zároveň je však nutné klást důraz na to, aby veřejný prostor primárně sloužil lidem a nebyl zahlcen ani zaparkovanými auty ani nadměrným počtem vjezdů do garáží, které snižují kvalitu veřejného prostoru. Příjezd k parkovacím stáním by měl být organizován tak, aby minimalizoval křížení s hlavními pěšími trasami a neohrožoval chodce, cyklisty ani hrající si děti.

Návrh by měl počítat i s dostatečným prostorem pro parkování kol. Zohledněny by měly být nabíjecí místa pro elektroauta.

#### Veřejný prostor

Velký důraz by měl být kladen na kvalitu veřejného prostoru, který by obyvatelům měl poskytnout kvalitní prostředí pro aktivní pohyb, trávení volného času i každodenní cesty.

Součástí veřejného prostoru bude sportoviště a prostory pro různé volnočasové aktivity pro děti, mládež i dospělé, doplněné o prvky jako je městský mobiliář nebo pítka. Dále by veřejné plochy měly být navrženy s důrazem na vysokou kvalitu a intenzivní využití zeleně. Pobytové trávníky, vzrostlá zeleň a další vegetační prvky by měly sloužit nejen k rekreaci, ale také ke stínění a pozitivnímu ovlivňování mikroklimatu v lokalitě. Návrh by měl zároveň zohledňovat návaznost na stávající zelené plochy a okolní krajinu a přirozeně podporovat plynulý přechod do volné přírody.

#### Modrozelená infrastruktura

Nedílnou součástí návrhu bude řešení modrozelené infrastruktury s cílem efektivního hospodaření s dešťovou vodou, podpory biodiverzity a zlepšení mikroklimatu v lokalitě. Dešťová voda by měla být zadržována a využívána přímo v lokalitě prostřednictvím vsakovacích prvků, retenčních ploch nebo otevřených vodních prvků. Zeleň by měla být volena s ohledem na klimatickou odolnost a schopnost zlepšovat mikroklima.

#### Udržitelnost

Nová čtvrť by měla být navržena s důrazem na udržitelnost jak v rámci výstavby, tak i jejího následného provozu. Měly by být využívány ekologické a obnovitelné materiály s nízkou uhlíkovou stopou a obnovitelné zdroje s důrazem na energetickou soběstačnost. Lokalita by měla fungovat v souladu s principy cirkulární ekonomiky a šetrného přístupu k životnímu prostředí.

Udržitelnost se vztahuje i na sociální resilienci nové čtvrti, která by měla být podpořena pestrým sociálním mixem, rozmanitou skladbou obyvatel a vytvoření pracovních příležitostí. Uplatnění konceptu „města krátkých vzdáleností“, kdy obyvatelé budou mít snadný přístup ke službám, zaměstnání i volnočasovým aktivitám, pomůže posílit celkovou odolnost čtvrti a její dlouhodobou životaschopnost.

Veškeré požadavky uvedené v zadání jsou doporučující povahy a nejsou závazné.

**Porota / Závislá část**



**Michal Kozár**  
starosta města Jindřichův Hradec

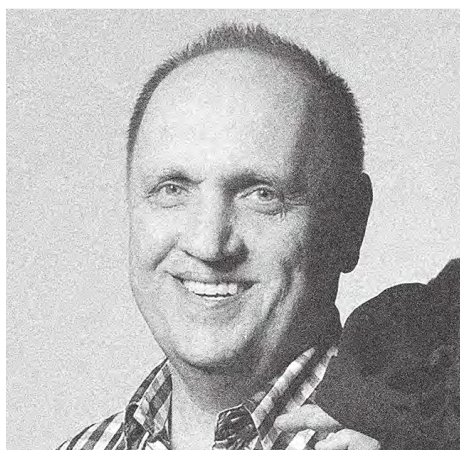


**Lukáš Soukup**  
městský architekt Jindřichova Hradce



**Karel Hron – náhradník**  
vedoucí odboru rozvoje města  
Jindřichův Hradec

Porota / Nezávislá část



**Imrich Vaško**

Slovenský architekt, od roku 2011 vedoucí ateliéru III na VŠUP v Praze. Absolvoval Fakultu architektury STU v Bratislavě a po návratu z Fulbright Scholarship na Yale (1991) založil na VŠVU Laboratoř architektury. Působil jako hostující profesor a přednášející na řadě prestižních univerzit a v roce 2000 byl spoluautorem společné expozic České a Slovenské republiky na 7. Biennale architektury v Benátkách.



**Susan Kraupp**

Rakouská architektka. Po studiu na Technické univerzitě ve Vídni působila v renomovaných ateliérech, včetně Herzog & de Meuron a Zaha Hadid Architects. V roce 2010 založila vlastní ateliér sk stadplanung, který se zaměřuje na městské plánování, rozvoje lokalit a modely financování. Kraupp přednášela na univerzitách jako Columbia University, Pratt Institute nebo Universität für angewandte Kunst ve Vídni, kde se angažuje i v oblasti výzkumu a výuky.



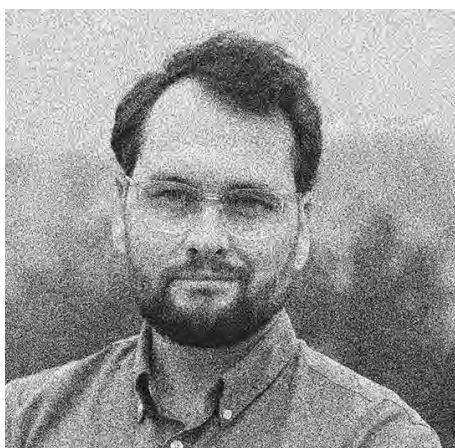
**Eliška Málková**

Vystudovala architekturu na Technické univerzitě v Liberci a UMPRUM v Praze. Po pětileté spolupráci se studiem CCEA MOBA v roce 2021 spoluzaložila studio Taktiky, které se zaměřuje na urbanismus, územní plánování a návrhy veřejných prostranství. Mezi lety 2022 a 2024 pracovala jako architektka MČ Praha-Libuš.



**Pavel Kvintus**

Absolvent Fakulty architektury ČVUT v Praze, kde se dlouhodobě věnuje výzkumu a výuce a zakladatel ateliéru A800 architekti. V rámci svého ateliéru se zaměřuje na moderní architekturu s důrazem na funkčnost, estetiku a udržitelnost. Projekty A800 architekti zahrnují nejen komerční a obytné budovy, ale i urbanistické a veřejné prostory. Ateliér získal řadu ocenění za svou tvorbu, která kombinuje inovativní přístupy s respektem k místnímu kontextu.



**Jindřich Blaha**

Studoval Fakultu architektury na ČVUT. Diplomovou práci zpracoval v ateliéru profesorky Aleny Šrámkové. Od ukončení studia spolupracuje s Pavlem Hnilíčkou na projektech různých měřítek. V roce 2018 byl členem vítězného týmu firem Baumschlager Eberle a PHAP v soutěži na nové sídlo České spořitelny na pražském Smíchově. V letech 2017 – 2019 vedl společně s Mikolášem Vavřínem krajinářský ateliér na FA ČVUT.



**Zuzana Johanidesová – náhradnice**

Absolventka Fakulty architektury na ČVUT. V letech 2007–2016 byla členkou ateliéru atelier 111 architekti, kde se podílela na návrhu rezidenčních a veřejných budov, včetně interiérů a rekonstrukcí veřejných prostor. Od roku 2016 působí jako městská architektka v Jilovém u Prahy. Má bohaté zkušenosti v oblasti architektury a urbanismu.

