

Informace k výstavbě v lokalitě Na Pohoří

I. Úvod

1. Cíl dokumentu

Cíle tohoto dokumentu je zpracování základních podkladů pro vyhlášení urbanistické soutěže na zástavbu lokality Na Pohoří. V návaznosti na ní bude vítěz osloven pro předložení nabídky zpracování územní studie. V dalším kroku pak proběhne výběrové řízení (potenciálně i formou architektonické soutěže) na architekta a projektanta, který zpracuje projektovou dokumentaci k výstavbě prvního bytového domu/domů s 10-20 bytovými jednotkami v závislosti na kapacitě jedné samostatné části bytového domu a na ekonomických možnostech města aktuálních v době plánované výstavby.

Cílem je i připravenost města na vyhlášení případných souvisejících dotačních výzev.

2. Proč urbanistická soutěž

Z pohledu města se jedná o významnou lokalitu spojující „starou“ Zruč s „novou“. Lokalita ležící v sousedství zámeckého parku a nově vznikajícího obchodního a kulturního centra města ve Zručském dvoře a jeho sousedství. Urbanistická soutěž umožňuje zapojení odborníků ale i zručské veřejnosti do výběru nejvhodnějšího řešení z pohledu kvality/nákladů.

Soutěží by měla vzniknout struktura zástavby, která bude moci být realizována postupně na etapy se zapojením veřejného sektoru a soukromého investora/investorů. Měl by být vytvořen investiční plán, kterým bude potvrzena realizovatelnost záměru v dalších letech. V plánu se bude hledat rovnováha mezi investicemi města, které mohou být částečně pokryty zisky z prodeje pozemků/bytů soukromých investorů. Tento předběžný plán by měl být podkladem pro zadání - celá zástavba se neuhradí z dotačních titulů a z hlediska urbanismu není pravděpodobně nutné mít v celé lokalitě pouze bytové domy, mohou se tam objevit i vila domy, řadovky, rodinné domky, které pak na základ ideálně regulačního plánu mohou řešit jednotliví stavebníci samostatně.

3. Typ soutěže

Jako smysluplné se jeví vyhlásit soutěž jako dvoufázovou otevřenou soutěž o návrh s následným jednací řízením bez uveřejnění (§63 ZZVZ) pro předložení nabídky ze strany vítězného řešení na zpracování územních studií. Vyhlášení, organizaci a vyhodnocení soutěže zajistí organizátor s potřebnou kvalifikací a zkušenostmi s organizací podobných soutěží. Územní studie bude zpracována v souladu s požadavky územního plánu minimálně pro území Z1a a Z1b a dopravní napojení na Z1c.

4. Časový horizont

S ohledem na nyní naplánované projekty města a na ně vázané finanční zdroje i aktuální bytovou potřebu a její řešení stávající výstavbou, lze předpokládat, že první výstavba by v této lokalitě mohla být zahájena v horizontu 3. až 10. let. Vzhledem k velikosti celého území pak lze předpokládat, že bude pokračovat minimálně v rádech několika dalších desetiletí. Časovými milníky pro jednotlivé fáze výstavby se může stát dostupnost dotačních titulů podporujících jednotlivé stavebněurbanistické prvky naplánované k realizaci v této lokalitě.

II. Potřeby města

1. Kdo by tady mohl bydlet

Ve městě stárne populace a s tím je spojena potřeba jiné struktury bytového fondu. Pro starší občany, kteří žijí v bytě sami případně ve dvou, potřebujeme menší byty přístupné bez bariér.

Ideálně s kouskem zahrádky pro relaxaci při pěstování rostlin či při odpočinku na čerstvém vzduchu.

Na druhou stranu chceme přilákat i mladé lidi tím, že jim nabídneme pěkné moderní bydlení za dostupnou cenu. Ubytování ve Zruči může s ohledem na dobrou dopravní dostupnost do Prahy nabízet lidem pracujícím v hlavním městě zajímavou alternativu. Zástavba by tedy měla odpovídat „mladým pražským trendům“. Cílem by mělo být i to, aby se ze Zruče nestala pouze noclehárna. Při financování s využitím státních dotací se zřejmě bude jednat o nájemní byty s limitovanou výší nájemného.

2. Co se v území děje dnes

Na Pohoří je nyní travnatý prostor na krajích osázený stromy. Při zástavbě bychom se měli snažit o zachování/zohlednění některých aktivit, které dnes v této lokalitě probíhají, případně najít jiný vhodný prostor mimo tuto lokalitu. Jedná se o:

- Spojnice pro pěší z lokality Nad Ovčínem, Na Farském, do Baťova tzn. především k základní a mateřské škole Na Pohoří, k obchodnímu centru, k autobusové zastávce na Pohoří, k dětskému hřišti, spolkovému domu, ...
- Volnočasové aktivity: Venčení psů, pouštění draků, sáňkování

Tyto aktivity vhodně „přesunout“ do veřejných parkových ploch, které vzniknou novým návrhem i s možným začleněním současných pěší cest. Některé z nich by se systematicky daly posunout na vyšší úroveň. Například pro sáňkování, které je s ohledem na nedostatek sněhu již spíše ojedinělou zábavou, by se dala udělat celoroční atrakce, pro venčení psů by se určitě mohl zřídit výběh.

3. Co by území mohlo řešit do budoucna

Ve městě je málo prostor, kde by mohli podnikat drobní podnikatelé. Někteří to řeší tím, že podnikají ve svých rodinných domech, což v některých případech negativně ovlivňuje soužití v lokalitách určených primárně pro bydlení. V rodinných domech, ve kterých se původně s žádným podnikatelským prostorem nepočítalo, jsou například kadeřnictví, autoservisy, masáže, cukrárna, obchod s oblečením, půjčovna náradí, ...).

Studie by se tedy měla zamýšlet i nad tím, jak využít lokalitu primárně určenou k bydlení k nabídce práce pro mladé lidi. Jako jedna z ideových myšlenek je vytvoření prostoru pro provozování e-shopů (kancelář doma nebo sdílená v lokalitě, skladové prostory dle typu podnikání např. v suterénech bytů, v průmyslové zóně či volných prostorech Zručského dvora apod.) nebo výše uvedených drobných služeb. Součástí studie může být i jiná nabídka práce pro mladé, která bude akceptovat současné trendy v zaměstnávání této generace a respektovat možnosti území. Do těchto úvah je možné zahrnout i lokalitu ve Zručském dvoře, kde jsou budovy v majetku města, pro něž aktuálně nemá město využití.

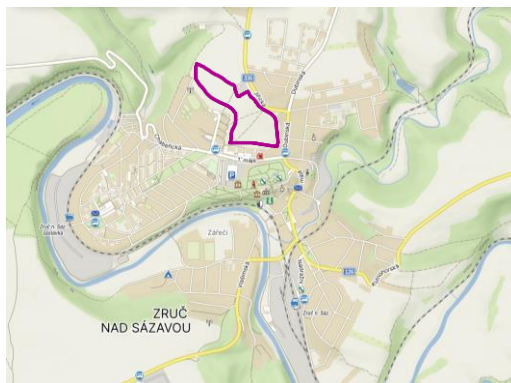
Okolní prostory generují některé potřeby, které by mohlo pomoci toto území řešit:

- Prostor by mohl pomoci s řešením dopravy dětí do nedaleké základní, mateřské školy, základní školy, sportovní haly a venkovního sportovního areálu, kdy dnes dochází k vysazování dětí přímo v ulici Na Pohoří před těmito objekty školou a následnému obracení aut v jednosměrce vedoucí ke školce a základní škole.
- K zamýšlení stojí i řešení aktuální autobusové zastávky Na Pohoří, která především při výjezdu není pro pohyb autobusů optimální.
- V areálu Zručského dvora se pořádají 2 až 3 velké akce, kdy je v dostupné vzdálenosti nedostatek parkovacích míst. V rámci řešení lokality Na Pohoří je vhodné se zamyslet i nad tímto tématem s tím, že řešení přímo nemusí zasahovat do této lokality, ale může využít jiných ploch.

III. Charakteristika území

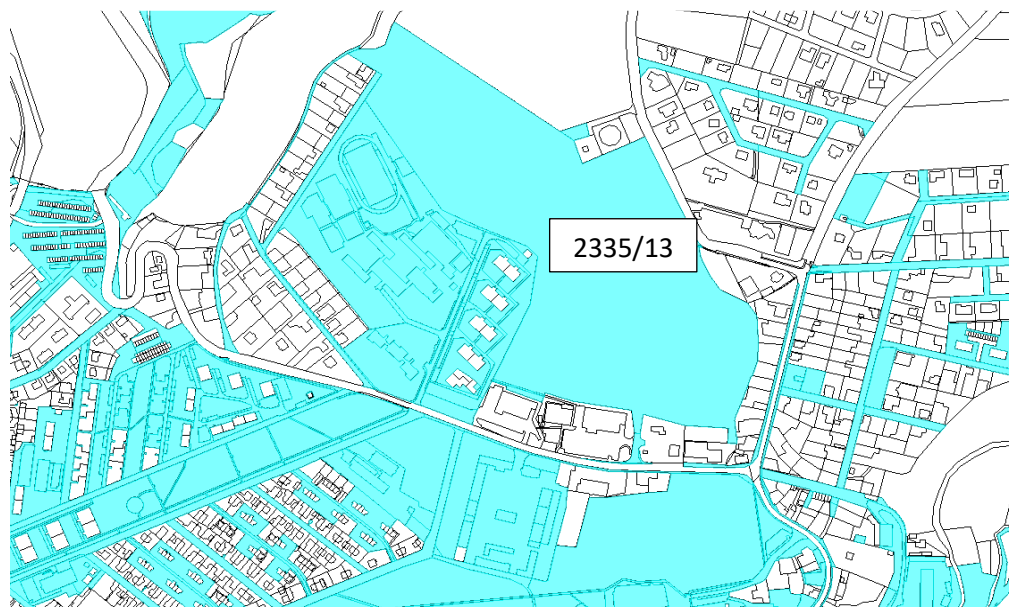
1. Lokace

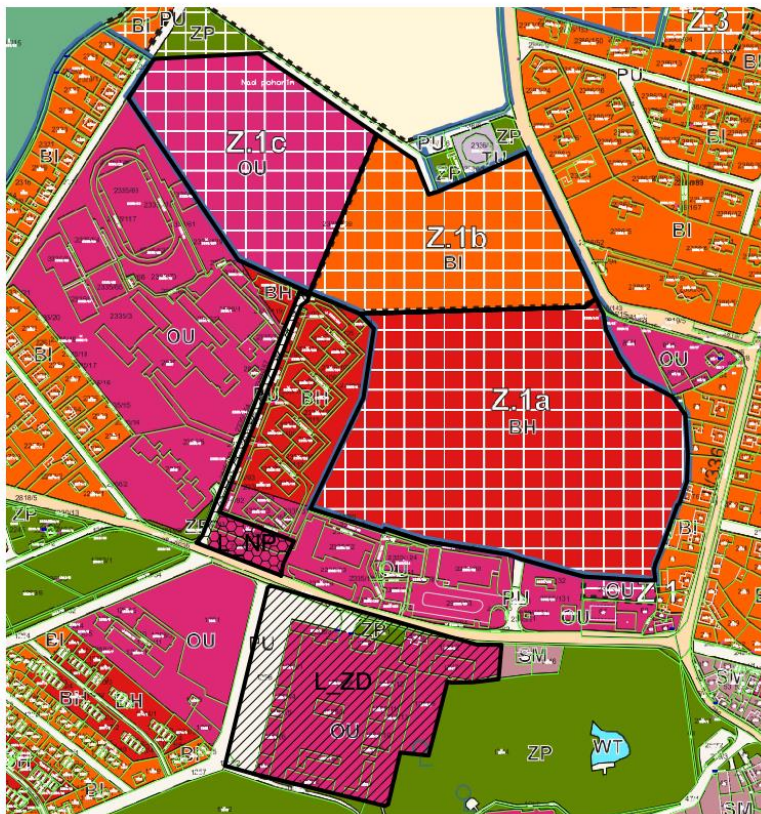
Zruč nad Sázavou leží na jižním okraji okresu Kutná Hora v sousedství okresů Benešov a Havlíčkův Brod nedaleko vodní nádrže Švihov.



2. Předmětný pozemek

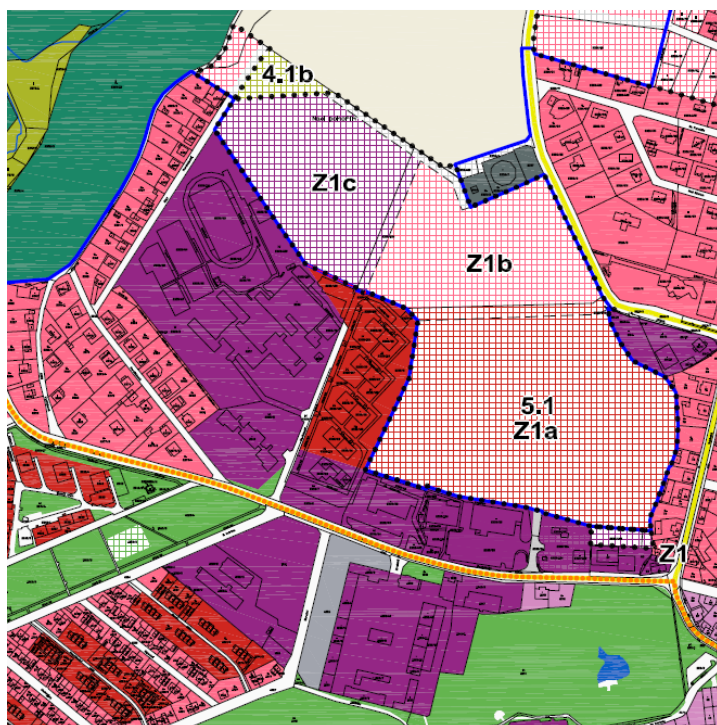
Urbanistická soutěž bude vyhlášena pro území Z1a a Z1b na části pozemku p.č. 2335/139 v k.ú. Zruč nad Sázavou. Město Zruč nad Sázavou je jediným vlastníkem tohoto pozemku. Pozemek je v k.ú. evidován jako orná půda. Případný zásah do dalších pozemků v majetku města je, pokud to bude zásadní pro řešení konkrétní potřeby projektu, možný. Funkčně je možné využít i prostor Zručského dvora. Součástí bude řešení prostoru autobusové zastávky Na Pohoří, a ulice Na Pohoří.





	L_ZD - Lokalita Zručský dvůr plocha 28 000 m ²
	L_NP - Lokalita Na Pohoří + autobusová zastávka plocha 3 900 m ²
	L_Z1a - Lokalita Z.1a plocha 59 200 m ²
	L_Z1b - Lokalita Z.1b plocha 25 900 m ²
	L_Z1c - Lokalita Z.1c plocha 27 000 m ²

###



LEGENDA:

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ PLOCHY + STAV	PLOCHY ZÁHR. + NÁHR.	ÚZEMNÍ ROZVOJ	
[Red]	[Red]	[Red]	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
[Pink]	[Pink]	[Pink]	PLOCHY INDIVIDUELNÍHO BYDLENÍ
[Light Pink]	[Light Pink]	[Light Pink]	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
[Light Pink]	[Light Pink]	[Light Pink]	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
[Orange]	[Orange]	[Orange]	PLOCHY REKREACE POBYTOVÉ A SPORTOVNÍ
[Teal]	[Teal]	[Teal]	PLOCHY REKREACE ZAHRAZKOVSKÉ GRADY
[Purple]	[Purple]	[Purple]	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A KRECIER
[Yellow]	[Yellow]	[Yellow]	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ TECHNICKOVNÁ A SPORTOVNÍ
[Brown]	[Brown]	[Brown]	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ HŘEBOH
[Grey]	[Grey]	[Grey]	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
[Green]	[Green]	[Green]	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÁ ZELEŇ
[Light Green]	[Light Green]	[Light Green]	PLOCHY ZELENÉ ZELEŇ ISOLATORIA A VYBAVENÍ
[White]	[White]	[White]	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY KORIDOROVÉ
[Light Blue]	[Light Blue]	[Light Blue]	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY KANÁLY
[Dark Blue]	[Dark Blue]	[Dark Blue]	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DRÁŽNÍ
[Dark Blue]	[Dark Blue]	[Dark Blue]	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
[Brown]	[Brown]	[Brown]	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
[Blue]	[Blue]	[Blue]	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
[Light Green]	[Light Green]	[Light Green]	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
[Dark Green]	[Dark Green]	[Dark Green]	PLOCHY LESNÍ
[White]	[White]	[White]	PLOCHY PŘÍRODNÍ ROZVOJ
[Light Green]	[Light Green]	[Light Green]	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

4. Aktuální urbanistické řešení města

Místním zvykem je město rozdělovat na tzv. **Starou Zruč a Novou Zruč** (Baťov). Stará Zruč vznikla rozvojem původní vesničky soustředěné kolem dnešního náměstí Mudr. J. Svobody víceméně živelně bez nějakého hlubšího urbanistického projektování. Nová část města pak vznikla po roce 1938 s příchodem firmy Baťa do Zruče. Novou část urbanisticky připravili významní baťovští architekti a urbanisté viz například zdroj na www.batovska-zruc.cz Po roce 1948 byly do již rozestavěné nové části města postupně vestavěny domy, se kterými původně urbanisté nepočítali.

Lokalita, k níže hledáme urbanistické řešení propojuje obě tyto části města a na severu k ní přiléhá novodobá výstavba rodinných domků.

Obě části mají svá náměstí, která postupem času ztratila svou funkci. Nejvyšší koncentrace se přesunula do lokality Na Pohoří – škola, školka, sportovní areál, supermarket. Lokalita Na Pohoří má blízkou návaznost na největší turistické atrakce – zámecký areál a veřejně dostupné dětské hřiště.

O historii města je možné se dozvědět na www.mesto-zruc.cz Město je možné si i virtuálně prohlédnout na www.mesto-zruc.cz/data/virtualni_prohlidka/



workshop Bydlení ve Zruči _ 10-13/11/2020 _ Jan Karhánek / Barbora Novotná / Tereza Thérová / Marek Wagner

Nová Zruč s viditelnou původní strukturou zástavby typizovanými baťovskými domky



Pohled přes zámecký areál na lokalitu k urbanistickému řešení, vlevo Nová Zruč a areál bývalého statku



Pohled přes náměstí Mudr. J. Svobody ve Staré Zruči, dále zámek a pozemek k zastavění



IV. Charakteristika města

1. Počty obyvatel

Dle údajů z roku 2021 má Zruč 1.219 domů. Dle údajů z roku 2024 má 7.749 obyvatel. Vývoj počtu obyvatel a další demografické statistiky jsou uvedeny v Příloze 1.

2. Bytový fond

Dle sčítání obyvatel v roce 2021 bylo ve Zruč nad Sázavou 2.521 bytů z čehož 2.089 (83%) obydlených a 432 (17%) neobydlených. Samotně Město je majitelem cca 150 bytů z nichž zhruba třetina je určena pro ubytování starších spoluobčanů se zdravotním omezením nebo slouží jako byty pro sociálně potřebné osoby.

Co se týká rozvoje, tak soukromý investor připravuje lokalitu pod Babkou pro výstavbu cca 60-ti rodinných domů. Dále je v městě několik dalších rezerv určených pro výstavbu individuálního bydlení.

3. Technická infrastruktura

Ve městě je dostupná kompletní infrastruktura – pitná voda, splašková a dešťová kanalizace, rozvody elektřiny jsou převážně uloženy v zemi, část území města je připojeno na optické kabely, město je částečně plynofikováno. Městská čistírna odpadních vod by měla mít dostatečné kapacity pro rozvoj města.

4. Školství

Ve městě fungují tato školská zařízení:

- ZŠ Pohoří: 22 tříd, cca 530 zapsaných žáků, část z nich se učí doma – hlášená kapacita 750 žáků, reálná zhruba 550 žáků (jeden pavilon byl přenechán ZUŠ a zatím o něj není ponížena kapacita školy), aktuálně se připravuje projektová dokumentace k nástavbě ZŠ se záměrem rozšířit kapacitu školy o další min. 3 třídy. V areálu školy je dostatek prostoru pro její další rozšiřování ať již přístavbou nad stávající bloky nebo přístavbou nových pavilonů.
- ZŠ Okružní zřízená pro žáky se zdravotním postižením funguje ve Zruč nad Sázavou a pobočku má v Uhlířských Janovicích. I zde je potenciál pro navyšování kapacit.
- MŠ Pohoří: 6 tříd, s plánovanou kapacitou 157 dětí aktuálně obsazenou cca 140 dětmi. V areálu MŠ nebo v těsném sousedství (např. dnešní nezpevněné parkoviště nad MŠ) je možno přistavět další prostory.
- MŠ Malostranská: 2 třídy s plně obsazenou kapacitou 40 dětí. I v této lokalitě by bylo možné přistavět další třídy.
- Dětská skupina Korunka především pro zaměstnance Centrinu – kapacita 12 dětí od 0,5 do 6 let.

- Lesní dětský klub Kapička v nedalekém Želivci pro děti od 3 do 7 let.
- Komunitní škola v Želivci pro děti od 6 do 15 let na domácím vzdělávání Kapka.
- V případě potřeby rozšiřování kapacit je k dispozici aktuálně nevyužívaná budova bývalé školy pod farou.

5. Doprava

Silniční doprava

Zruč protínají silnice 126 která severovýchodním směrem spojuje Zruč s Kutnou Horou a Čáslaví, jihozápadním směrem pak navazuje na 56 km sjezd z dálnice D1 a dále pak na Vlašim a Benešov. Silnice 336 směřuje na sever do Čestína a Uhlířských Janovic. Na východ pak vede silnice do Kácova.

Autobusová doprava

Ze Zruče jezdí tyto autobusové spoje na tyto směry:

Linka	Směr
845	Dolní Kralovice, Ježov
402	Zbraslavice, Červené Janovice, Čáslav
778	Bohdaneč, Zbraslavice
787	Čestín, Uhlířské Janovice
795	Hulice, Trhový Štěpánov, Vlašim
402	Soutice, Ostředek, Praha Roztyly
805	Zbraslavice, Červené Janovice, Kutná Hora, Kolín
776	Horka, Vlastějovice, Pertoltice, Dolní Pohled, Zruč

Železniční doprava

Zruč leží na železničním uzlu mezi tratěmi Čerčany x Světlá nad Sázavou a Zruč nad Sázavou x Kutná Hora hlavní nádraží.

Dostupnost cílových měst

Přehled dostupnosti nejčastějších cílových měst (úřady, lékaři, kultura, nákupy, sport) autem a veřejnou dopravou.

	Vzálenost po silnici	Dojezd Autem	Nejkratší dojezd veřejnou dopravou	Způsob využití veřejné dopravy
Praha Roztyly	64 km	40 min.	66 min.	BUS 402
Kutná Hora	30 km	30 min.	61 min.	BUS 805
Čáslav	32 km	32 min.	54 min.	BUS 402
Vlašim	19 km	21 min.	47 min.	BUS 795
Benešov	39 km	41 min.	63 min.	BUS 402+BUS 770
Ledeč nad Sázavou	21 km	20 min.	26 min.	Osobní vlak
Havlíčkův Brod	48 km	52 min.	79 min.	Osobní vlak

Parkoviště

Velké parkovací plochy jsou na obou náměstích ve staré a nové Zručí, dále u jednotlivých obchodních marketů v obchodní zóně Na Pohoří, dále pak u jednotlivých bytových domů.

Parkování návštěvníků zámku je řešeno především prostřednictvím parkovacích míst ve Zručském dvoře.

Nejhorší situace s parkováním je v ulicích u rodinných domů, kdy jsou tyto často používány k parkování i přes porušování dopravních předpisů. Někteří občané však nemají adekvátní alternativu pro jiné dostupné parkování. Na pozemky majitelů RD se často vejde pouze jeden automobil, což je v současné době u vícečlenných rodin již nedostačující.

6. Průmysl ve Zruči nad Sázavou

Výrobní podniky jsou ve Zruči soustředěny do třech průmyslových zón.

První je v bývalém areálu Baťovy továrny, kde sídlí pět výrobních firem střední velikosti. Několik dalších firem zde má své skladové prostory nebo drobnější výrobu.

Druhá lokalita je ve staré Zruči podél příjezdové cesty ke společnosti Variel. Zde jsou kromě tohoto středně velkého výrobce některé obchodní společnosti: stavebniny, prodej uhlí, písků a sypaných stavebních materiálů; poskytovatelé služeb jako je pneuservis, autoservis. Dále menší výrobci: Truhlárna, kovovýroba a lakovna. V této lokalitě je rovněž umístěn sběrný dvůr.

Třetí nejnovější zóna je mimo město na příjezdu ke Zruči od dálnice D1. Zde je výrobní a skladovací podnik DENSO Czech a nově pražírna kávy COFFE LIMIT.

7. Kultura

Město, zručští občané i organizace jsou aktivní při pořádání nejrůznějších kulturních akcí. K jejich pořádání slouží dva velké sály Hotelu Zruč (původní baťův Spolkový dům), který je v soukromém vlastnictví. Pro větší akce především s hudební produkcí je používán venkovní prostor v areálu Zručského dvora či zámecký areál.

8. Sport

Pro sportovní vyžití jsou ve Zruči ideální podmínky. Město má sportovní halu, tenisovou halu, moderní sportovní areál přiléhající k základní škole, fotbalový stadion se dvěma hřišti, 6 venkovních tenisových kurtů, hřiště na házenou, nohejbal, volejbal, 3 na beach volejbal, cyklostezku, ... Projektově se připravuje výstavba venkovního přírodního koupaliště (předpoklad dokončení v roce 2026).

9. Turistika

Nejnávštěvovanějším turistickým cílem města je Zručský zámek s více než 20.000 návštěvníky ročně. Dalším cílem je rozhledna Babka ležící 2 km severně od města v nadmořské výšce 451 m n. m. Zatím nevyužitý potenciál nabízí téma Baťa, jeho výstavba a celková historie této firmy ve Zruči.

10. Obchod, služby

Obchodní prostory jsou lokalizované především okolo dvou náměstí ve staré a nové Zruči. Nová obchodní zóna vznikla na jižní části lokality, která je předmětem urbanistického řešení. Konkrétně je zastavena silnice ze Staré do Nové Zruče: Markety TESCO a PENNY, drogerie Teta, obchod Pepco a benzinová stanice VEGAS. Další obchody vznikají nahodile v rodinných domcích případně v společných prostorech bytových domů viz informace dříve v textu.

11. Zdravotnictví

Zařízení, která poskytují zdravotní služby jsou umístěny ve dvou budovách okolo náměstí v nové Zruči, jeden obvodní lékař ordinuje ve Staré Zruči v Malostranské ulici. Dostupnost jednotlivých lékařů dle specializací je uvedena v Příloze č. 1 (čerpáno z NZIP, stav k 30.9.2023).