

Soutěžní zadání

Lokalita Na Pohoří
je strategickým
spojovacím článkem mezi
historickým jádrem Zruče
a modernistickou baťovskou
zástavbou. Cílem soutěže je
získat ucelenou vizi budoucí
podoby této klíčové části
města.

Porota

Šimon Vojtík
Matěj Draslar
Hana Maršíková
Štěpán Špoula

Pavel Vrzáček
Josef Veselý
Markéta Vacíková

Odevzdání 1. fáze
|20|02|2026|
Odevzdání 2. fáze
|15|05|2026|



Město Zruč nad Sázavou vyhlašuje otevřenou dvoufázovou urbanisticko-krajinářskou soutěž na novou obytnou čtvrť v lokalitě Na Pohoří.

Vedení města si uvědomuje, že lokalita Na Pohoří je strategickým místem. Místem, které propojí historickou část Staré Zruče, novější zástavbu Bařova sídliště, novodobou výstavbu rodinných domů na severu a Zručský dvůr, který má potenciál se stát kulturně-obchodním a turistickým centrem. 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 Bařa do Zruče. Obě části mají svá náměstí, která postupem času ztratila svou funkci. Nejvyšší koncentrace se přesunula do lokality Na Pohoří – škola, školka, sportovní hala a venkovní sportovní areál, supermarkety. Současně má lokalita Na Pohoří blízkou návaznost na největší turistické atrakce – zámecký areál, a veřejně dostupné dětské hřiště s oblíbenou kuličkovou dráhou.

Cílem urbanisticko-krajinářské soutěže je získat ucelenou vizi budoucí podoby území, která bude inspirací pro následnou projektovou a architektonickou přípravu zástavby. Úkolem soutěžících je nejen navrhnout kvalitní obytnou zástavbu, ale i vhodně řešit veřejné prostory jedinečných pozemků, které si Zruč plánuje ponechat ve svém majetku, dopravní obslužnost, napojení na technickou infrastrukturu a začlenění lokality do širšího kontextu města a krajiny. Chceme, aby výsledný návrh vytvořil živou, atraktivní a funkční část města, kde se budou obyvatelé cítit dobře. Kde mladé rodiny najdou přívětivé a moderní bydlení, produktivní obyvatelé adekvátní zázemí (podporu) pro svoji činnost a starší lidé pohodlný a bezbariérový domov.

Lokalita Na Pohoří bude nejen dostupnou obytnou lokalitou, ale také místem, kde veřejné a komunitní prostory podpoří aktivní život všech generací, místem pro volnočasové aktivity, drobné služby a nové možnosti práce. Místem, které respektuje historické vazby i současné potřeby obyvatel.

Úvodní slovo

Vážení soutěžící,
při zpracování svých návrhů k urbanisticko-krajinářské soutěži ve Zruč nad Sázavou, jejíž zadání se vám tímto dostává do rukou, se na několik týdnů stanete součástí našeho města. Dovolte mi, abych vás u nás srdečně přivítal. Děkuji vám, že svými nápady pomůžete hledat směr pro další rozvoj našeho města v oblasti nového bydlení. To by mělo do města nejen přilákat mladé lidi, ale i nabídnout nový komfort všem věkovým generacím. Věřím, že vaše vize přinesou nové pohledy na krajinu i veřejný prostor a podpoří kvalitní život místních i návštěvníků. Přeji vám inspiraci a úspěch v soutěži.

Pavel Vrzáček, místostarosta města Zruč nad Sázavou

Město Zruč nad Sázavou

Zruč nad Sázavou leží v okrese Kutná Hora ve Středočeském kraji, asi 32 km od okresního města a 62 km od východního okraje Prahy. Žije zde přibližně 4 800 obyvatel. Pod správou města spadají okolní obce Domahoř, Dubina, Nesměřice a Želivec. Důležitým mezníkem v rozvoji města byl příchod Bati v roce 1939, kdy se do města přistěhovalo cca 3000 nových obyvatel z celé republiky.

Město má napojení po silnici II/126 na dálniční sjezd D1 Soutice 57 kilometrů od Prahy. Vzhledem k narůstajícím cenám nemovitostí se stává zajímavou destinací pro život s možností dojíždění do Prahy. Další nejbližší větší města jsou Kutná Hora, vzdálená 32 kilometrů, případně Vlašim, Čáslav, Kolín, Havlíčkův Brod či Benešov. Kromě výhodné polohy u dálnice D1 disponuje Zruč také výhodou železniční křižovatky. Kolem Sázavy až do Prahy jezdí pravidelně tzv. Posázavský pacifik oblíbený pro vodáky i pěší turisty. Severním směrem se vlakem můžete dostat do Kutné Hory.

Město se rozkládá v malebné a mírně zvlněné krajině Křemešnické vrchoviny s výrazným meandrem řeky Sázavy, která tudy protéká mezi Chabeřickými skalami – pozoruhodným přírodním útvarem. Leží v nadmořské výšce kolem 330 metrů. Nejvyšším bodem v okolí je vrch Babka (440 m n. m.), od severovýchodu město chrání kopec Demlýnek (395 m n. m.). Jižní cíp katastru města zahrnuje část vodní nádrže Švihov, známé také jako Želivka, která je významným zdrojem pitné vody pro Prahu.

Z turistického hlediska je Zruč nad Sázavou ideální destinací pro klidnou dovolenou v přírodě s možností rodinné zábavy a poznávání historie. Spadá do turistické oblasti Regionu Blanických rytířů a nabízí bohaté vyžití. Hlavním lákadlem je místní novogotický zámek, který po rekonstrukci slouží jako kulturní centrum a městský úřad. Okolní zvlněná krajina a údolí Sázavy jsou protkány hustou sítí turistických a cyklistických tras, lákajících k výletům do přírody. Město je také velmi populární zastávkou pro vodáky, kteří splouvají malebný a populární peřejnatý úsek řeky Sázavy. Řeka zde nabízí ideální podmínky pro sjíždění, ať už na kánoích nebo raftu. Zruč nad Sázavou slouží jako oblíbené nástupní nebo výstupní místo vodáckých výprav. Návštěvu lze obohatit výstupem na nedalekou rozhlednu Babka, odkud se naskýtá výhled na celé Posázaví.

Ačkoliv se Zruči nad Sázavou nepodařilo stát se obcí s rozšířenou působností, město neztrácí ambice. Navazuje na rozvoj Kutné Hory, která je zapsána na seznamu UNESCO, a sama se stále více orientuje na cestovní ruch. Opravený zámecký areál, krásné okolí i kulturní život přitahují každoročně více návštěvníků.

Vybavenost města

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| ① zámek, muzeum a městský úřad | ⑨ sportoviště |
| ② Zručský dvůr | ⑩ obchody |
| ③ církevní stavby | ⑪ bývalý areál Baťovy továrny |
| ④ spolkový dům, knihovna | ⑫ kemp, venkovní přírodní koupaliště |
| ⑤ domov pro seniory | ⑬ rozhledna Babka |
| ⑥ pošta | ⑭ vodojem |
| ⑦ hotel Zruč | ⑮ vlakové nádraží |
| ⑧ ZŠ a MŠ, ZUŠ, dětský domov | ⑯ produkce, sklady, administrativa |



Historie města

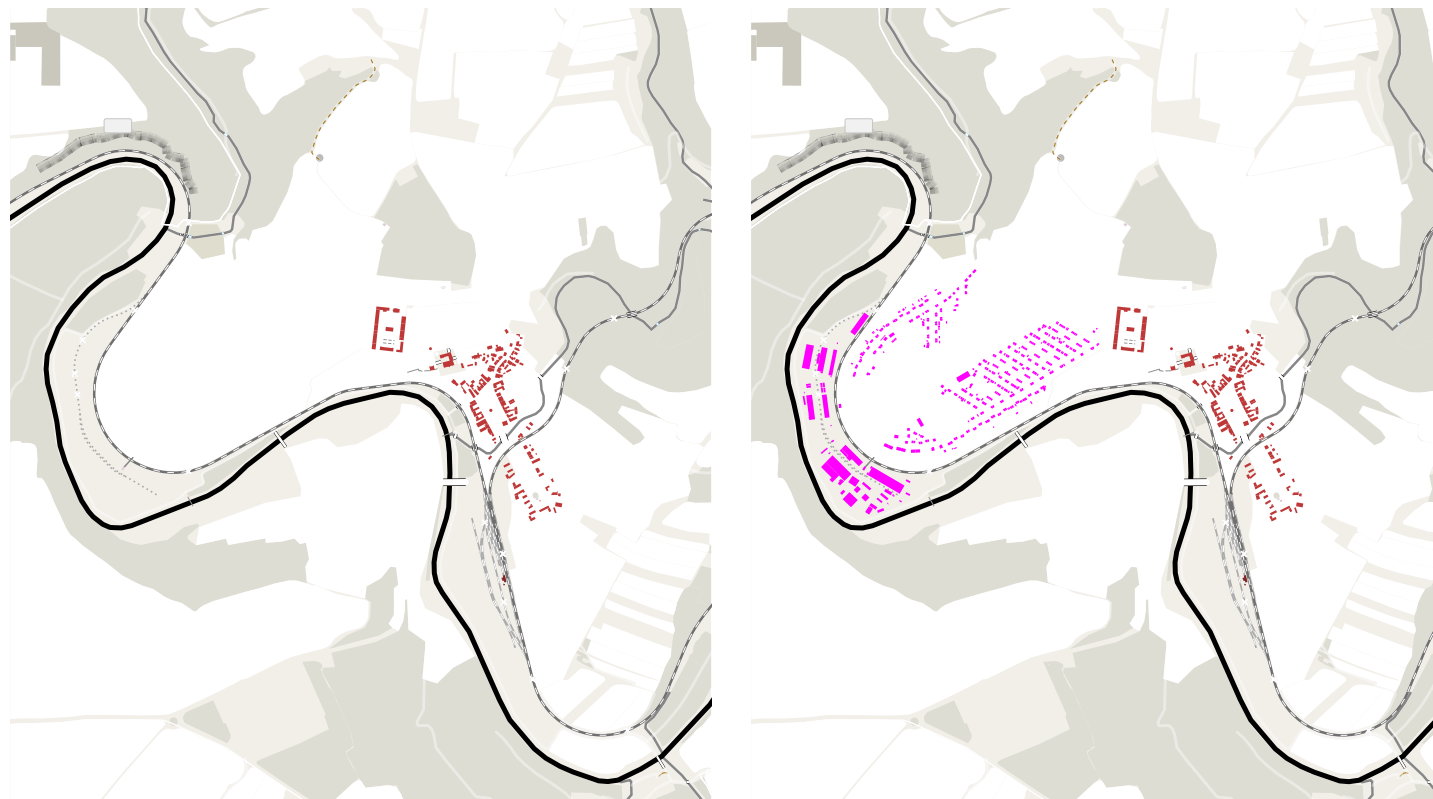
Osídlování Posázaví historicky sahá do 10. století, kdy byl založen Sázavský klášter. Historie Zruče sahá do středověku, kdy bylo založeno zručské panství, jehož součástí byl hrad, dnešní zámek. Historie zručského panství sahá pravděpodobně až do počátku vrcholného středověku. První dochovaná písemná zmínka o Zručí pochází z roku 1328. Významným obdobím pro město byla vláda pánů z Kolowrat (1334–1553), kteří z původního hradu vybudovali pevnost s obranným systémem věží a bašt. Dodnes se z této doby zachovala Kolowratská věž. Roku 1561 bylo povýšeno císařem Ferdinandem I. na městečko městskými výsadami. Během třicetileté války Zruč upadala a následujících téměř 200 let se v držení panství střídali různí majitelé.

Rozvoj a modernizace

V roce 1885 odkoupil zručské panství od Živnostenské banky Jan Schebek zvaný Král železnic, jeho syn Adolf, významný železniční inženýr, se zasloužil o zásadní přestavbu zámku známou z dnešní podoby, modernizaci parku a zejména výstavbu železnice. Ta přinesla městu nové možnosti a proměnila jeho každodenní život. Zruč nezaostala ani v další infrastruktuře. Už v roce 1911 byl postaven most přes Sázavu, na který navázala silniční spojení do okolních obcí. Řeka byla v té době regulována kvůli plavení dřeva. Mezi další milníky patří elektrifikace městečka v roce 1929, telefonní spojení (1928) nebo výstavba kostela českobratrské církve v roce 1936.

Zcela nová etapa nastala po roce 1939 s příchodem firmy Baťa, která zde rozjela obuvnickou výrobu. Vznikla zcela nová čtvrť, které se říkalo malý Zlín či Baťov. Obuvnický závod se proslavil zejména dětskou obuví exportovanou do mnoha zemí světa. Výroba pokračovala i po znárodnění a skončila až v roce 1997. Dnes v bývalých továrnách sídlí menší firmy, které dávají práci místním i lidem z okolí.

■ 19. století ■ 1939 - 1942 Baťa



Letecký snímek na Baťov po roce 2000, zdroj archiv Fotoklubu Zruč .n.S

■ 19. století ■ 1939 - 1942 Baťa ■ po roce 1950 ■ po roce 1989





Celkový pohled na vznikající Baťov, 1939, zdroj archiv Fotoklubu Zruč .n.S

Industrializace a Baťa

Největší rozmach, který město zažilo, se týká období industrializace a je úzce spojeno s firmou Baťa, která zde v roce 1939 rozjela výrobu obuvi. Rozvoj města byl ovlivněn Baťovými požadavky, které byly formovány jeho dosavadními poznatky o továrních sídlištích. Tyto principy mají kořeny už v úvahách francouzského architekta Claude-Nicolase Ledoux, jenž ve svých návrzích ideálního průmyslového města poprvé systematicky propojil práci, bydlení a občanskou vybavenost do jednotného, racionálně organizovaného celku. Ve Zručí se tyto myšlenky odrazily v urbanistickém uspořádání baťovských domů a ve způsobu plánování městského rozvoje, který směřoval k propojení průmyslové výroby s kvalitním bydlením a zázemím pro zaměstnance.

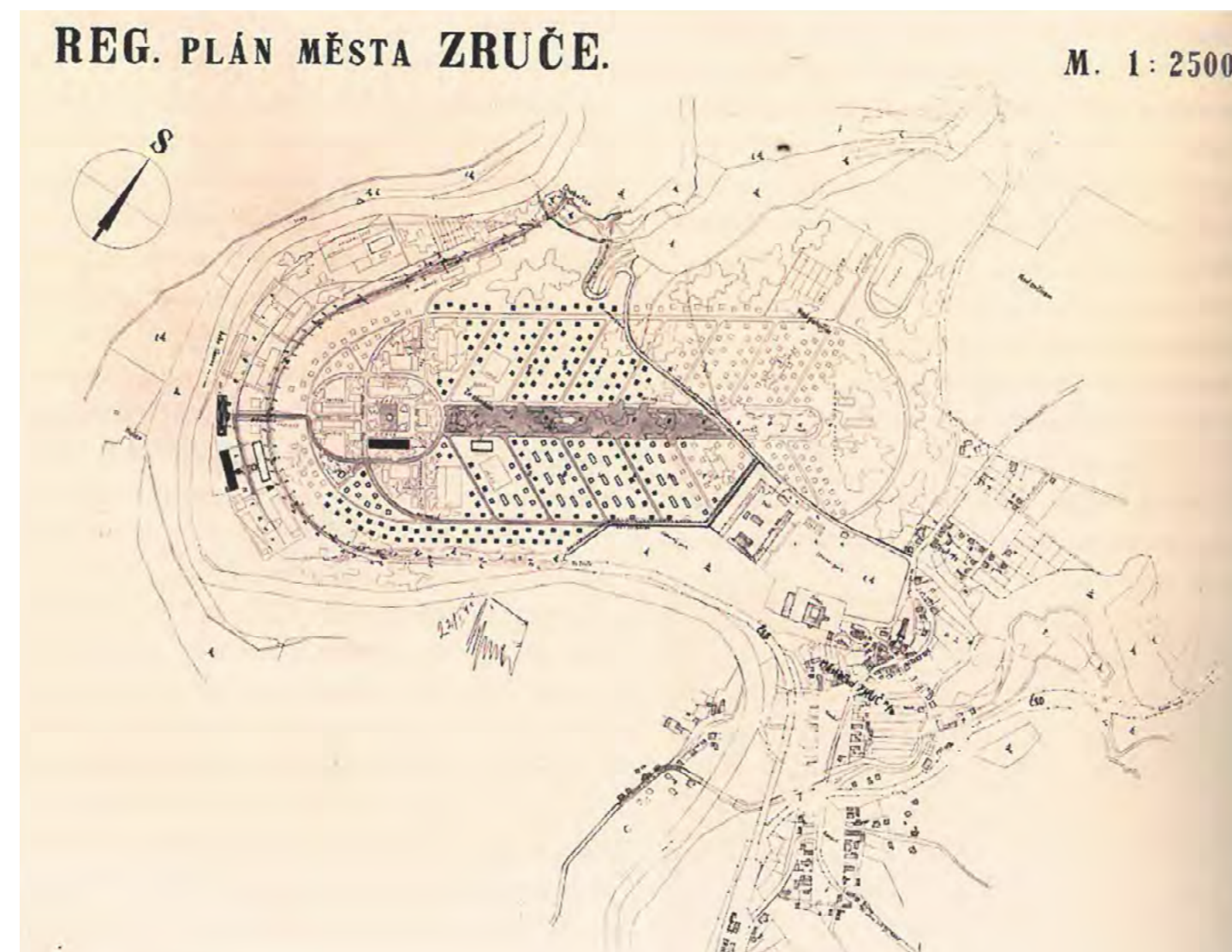
Urbanistický plán města

Další inspirační vlivy baťovské výstavby lze hledat také v konceptech průmyslových měst na počátku 20. století. Jedním z nejvýznamnějších byl projekt Cité industrielle (1901–1904) francouzského urbanisty Tonyho Garniera, který rozčlenil město podle funkcí na průmyslové zóny, obytné čtvrti a část s občanskou vybaveností. Průmysl představoval hlavní město tvorný prvek a tovární budovy tvořily výrazné dominanty celku. Důraz na funkční členění města a propojení výroby s kvalitním bydlením představoval další významný zdroj inspirace, který se promítl i do urbanistického rozvoje Zruče nad Sázavou.

Plánování nové Zruče podléhalo jak změnám ve společnosti, tak i potřebám podniku samotného. Na koncepci města se podíleli významní zlíňští architekti, díky nimž se dochovalo několik variant regulačních plánů. Mezi první návrhy patřil regulační plán z roku 1939 architekta Richarda Huberta Podzemného, který představoval aplikaci principu ideálního průmyslového města na místní podmínky. Kompaktní oválný půdorys narušovaly pouze původní budovy statku a silnice do Chabeřic. Podél zakřivené řeky byla plánována továrna, k níž vedla obchodní ulice ústící na Náměstí

práce (dnešní Náměstí Míru). Z plánovaného uspořádání vycházely obytné čtvrti se zelení, školy, internáty a nemocniční areál na vrcholu kopce. Podle tohoto plánu se postavily hlavní výrobní objekty, škola, část sídliště, svobodárna a společenský dům, internáty byly realizovány až po válce.

V roce 1940 byla druhá varianta Podzemného plánu upravena. Část sídliště již nepočítala s výstavbou čtyřdomků, ačkoliv plán město schválilo. Tyto domy se nikdy nepostavily. Téhož roku přepracoval Jiří Voženílek podobu náměstí a obchodní ulice. V březnu 1941 byla dohodnuta společná příprava zastavovacího plánu mezi Baťou, obcí a okresním úřadem, čímž začal větší vliv státní správy na podobu města. Po roce 1944 vznikly rozsáhlejší plány od Emanuela Hrušky, který analyzoval území a připravil rozšíření města až pro 12 000 obyvatel. Plánoval nemocnici, stadion, školy, kulturní zařízení a upravil dopravní infrastrukturu, přičemž rušil některé původně plánované domkové čtvrti a umisťoval sem internáty. Zástavba se již neřídila myšlenkou ideálního města, ale respektovala místní podmínky a krajinu. Podle tohoto plánu byly v letech 1946–1948 postaveny dva internáty a několik obytných domů u řeky. K desátému výročí baťovského závodu byl vytvořen model celého města, který sloužil jako vizualizace rozvoje, i když přesné vycházení z konkrétního plánu není dnes možné určit.



Regulační plán Richarda Huberta Podzemného, 1940, zdroj SOKA Zlín

Rodinné domky

Zručské rodinné domky vznikaly převážně v letech 1939–1942 jako součást baťovské obytné čtvrti. Výstavba zahrnovala jednodomky, dvojdomky i čtyřdomky, přičemž největší část byla vybudována v jižní části čtvrti. Domky sdílely jednotné konstrukční prvky – betonové základy, cihlové zdivo, dřevěné stropy, břizolitové omítky a moderní technické vybavení, včetně koupelen, elektrifikace a napojení na kanalizaci. Jednodomky byly určeny pro vyšší zaměstnance a vynikaly větší obytnou plochou a dekorativními prvky. Dvojdomky i čtyřdomky pak navazovaly na zlínské typy, i když měly určité dispoziční odchylky. Po válce se volná místa doplnila bytovou výstavbou a od 70. let se domky převáděly do soukromého vlastnictví, což vedlo k postupným rekonstrukcím.

Vznikly zde i dvě solitérní stavby Baťova vila pro ředitele závodu a vila lékaře. Obě představují prostorné, kvalitně vybavené jednodomky na velkých pozemcích, které se liší od standardizovaných typů, ale zároveň zachovávají prvky funkcionalistické a zlínské architektury. Tyto stavby doplňují celkový obraz baťovského urbanismu ve Zruči jako kombinace standardizovaných řešení a individuálně navržených objektů.

Ve Zruči nad Sázavou vznikly během období baťovské výstavby klíčové veřejné budovy, které doplňovaly průmyslové a obytné komplexy. Byli to školní budova, svobodárna a společenský dům, postavený na standardní železobetonové konstrukci. Budova obsahovala kinosál, taneční sál, obchod, knihovnu a společenské místnosti. Po válce byla střecha nahrazena rovnou s širokou korunní římsou, dokončena fasáda a některé konstrukční prvky byly upraveny. Budova začala fungovat na jaře 1942 a sloužila kulturním, společenským a komerčním účelům.



Původní Zručské jednodomky a dvou domky, 1941, zdroj archiv Fotoklubu Zruč .n.S



Společenský dům, 1942, zdroj archiv Fotoklubu Zruč .n.S



Škola po dokončení, 1941, zdroj archiv Fotoklubu Zruč .n.S



Tovární budovy v roce 1942, zdroj archiv Fotoklubu Zruč .n.S

Industriální část

Výrobní část města byla situována mezi řeku a železnici, která se stáčí do písmene U. Z původně plánovaných devíti budov byly postaveny pouze dvě, doplněné baťovskou kotelnou, a po válce byl areál postupně rozšířen o halové objekty. Pro stavbu továrních budov byl použit železobetonový skelet, což odpovídalo nárokům moderní průmyslové architektury a vycházelo z amerických vzorů. Obě budovy vycházejí z přísné zlínské typizace a jsou výsledkem sériové výstavby, ve které je vzhled určen konstrukcí a funkcí. Fasády s pohledovou cihlou dodávají rytmus a estetiku, zatímco interiéry jsou jednoduché a účelné. Přes svůj jednoduchý charakter představují tyto objekty cenný doklad industriálního stavitelství a typizované architektury, která dodnes inspiruje průmyslový design a sériovou výrobu.



Vratnice továrního areálu, 1942, zdroj archiv Fotoklub Zruč n.S.



Velká kotelna, 1941



Pohled na Zruč ze skal, 1954



Pohled na Novou Zruč ze střechy Sázavanu, 1980,
zdroj archiv Fotoklubu Zruč .n.S

Po válce

Po skončení války a znárodnění továrny řešilo město nedostatečné ubytovací kapacity pro zaměstnance. Architekt Emanuel Hruška navrhl plán, který zachoval stávající silniční síť, ale volné plochy původně určené pro rodinné domky využil pro internáty a větší zástavbu bytových domů. Z tohoto plánu vznikly dva internáty a tři bytové domy, tzv. dvouletky, jejichž architektura odráží poválečný zlínský styl.

Internát za hotelem byl dokončen v roce 1948, druhý v roce 1949. Jeden internát byl přestavěn na byty, druhý slouží jako dětský domov, přičemž přízemí je využito pro zdravotní služby. Ve stejném období vzniklo divadlo pracujících v areálu továrny, jehož stavba začala v roce 1948 a byla dokončena v květnu 1950. V roce 1993 budova divadla skončila v soukromém vlastnictví a byla přestavěna na výrobní prostory. Celkově poválečná výstavba ve Zručí doplnila infrastrukturu původního bašovského města, ačkoli nebyla realizována v rozsahu ani stylu původních plánů a postupně byla rozšířena o cihlové a později panelové bytové domy.

50. léta

V počátku socialistického období tvořily Zruč dva odlišné a urbanisticky nesourodé celky. Starou Zruč, ležící pod zámek, a Novou Zruč, založenou jako bašovskou obytnou kolonii. Během válečných let se nejvíce rozvíjelo okolí Staré Zruče, kde vznikla řada samostatných rodinných domů. V poválečném období však pro Zruč nebyl vypracován žádný nový územní plán, a rozvoj města proto probíhal převážně živelně, bez ucelené koncepce.

V 50. letech byla Nová Zruč doplněna o bytové domy, které navázaly na původní bašovské domky. Výstavba rodinných domů pokračovala ve velkém rozsahu zejména v okolí meandru řeky a pod Starou Zručí.

60. – 80. léta

V 60. a 70. letech se ve městě objevily první panelové domy, jejichž umístění již nerespektovalo původní urbanistickou strukturu. V okolí dnešního náměstí Míru tak vzniklo několik výškových staveb, z nichž část byla dokončena až na sklonku 80. let. V průběhu 70. let byla panelová výstavba zahájena také na okraji Nové Zruče, v oblasti Na Pohoří, kde kromě několika obytných domů vznikl i rozsáhlý školní areál dokončený v roce 1980. Počátkem 90. let pak ve městě vyrostl rozsáhlý komplex skladových a komerčních objektů určených pro obchodní aktivity.

Po roce 1989

Stejně jako v celé republice, došlo i ve Zručí k rozsáhlé privatizaci a částečné dein-dustrializaci, což s sebou neslo výraznou proměnu celého továrního areálu i samotné Nové Zruče, zejména pak objektů veřejné vybavenosti. V areálu továrny některé objekty chátraly, jiné byly adaptovány nebo čekaly na nové využití. Současně se rozvíjely nové průmyslové/investiční zóny (Jih I / Jih II) v jižní části města.

Pro obnovu historické části města byla důležitým impulzem restituce a rekonstrukce historického zámku Zruč. Po roce 1989 byl zámek vrácen potomkům rodiny Schebků. V roce 2003 jej odkoupilo město a mezi lety cca 2006–2015 proběhly tři etapy rozsáhlé rekonstrukce objektu, parku a přilehlých budov. Zámek se postupně stal kulturním a turistickým centrem (radnice, galerie, expozice, turistika). Obnova zámku a vznik expozic (vodácké muzeum, naučné stezky apod.) nasměrovala část rozvoje směrem k cestovnímu ruchu a veřejným aktivitám.



Zruč, polovina 70. let, zdroj archiv Fotoklubu Zruč .n.S



Zruč, polovina 90. let, zdroj archiv Fotoklubu Zruč .n.S



Bývalý montážní podnik spojů, zdroj archiv Fotoklubu Zruč .n.S



Letecký snímek areálu bývalého Sázavanu,
zdroj archiv Fotoklubu Zruč .n.S



Společenský dům Zruč n. Sázavou, 1957, zdroj archiv Jakub Džurný



Dnešní podoba – Hotel Zruč



Škola po dokončení, 1941, zdroj archiv Fotoklubu Zruč .n.S



Dnešní spolkový dům

Proměna veřejných staveb

Původní objekty Baťovy veřejné vybavenosti také prošly výraznou změnou. V roce 1948 začala v areálu továrny stavba divadla pracujících, dokončená v květnu 1950. V roce 1993 bohužel budova divadla skončila v soukromém vlastnictví a byla přestavěna na výrobní prostory. Ve městě tak již více jak 30 let není stálá divadelní scéna. Ideálním řešením se nabízí realizace multifunkčního sálu ve Zručském dvoře.

Další veřejnou stavbou byla budova původního baťovského Společenského domu, která byla po roce 1990 adaptována a dnes v ní funguje Hotel ZRUČ – hotelové a restaurační zařízení, bowling, společenské sály a konferenční prostory. Hotel nabízí pronájem velkých a malých sálů pro plesy, svatby, firemní akce atd., takže funkce společenského domu (spojená s akcemi a kulturním využitím) v podstatě pokračuje, ale v komerčním provozu.

Spolkový dům (původní škola práce) zůstal delší dobu nevyužíván a teprve v letech 2011-2012 byl rekonstruován městem a funguje jako městské komunitní a kulturní centrum s knihovnou, tělocvičnou, sály pro spolky, programy (Akademie třetího věku apod.).

Současnost

V posledních letech Zruč nad Sázavou dynamicky rozvíjí svůj potenciál. Byla postavena sportovní hala, dětská hřiště s atrakcemi včetně oblíbené kuličkové dráhy, modernizovalo se dopravní hřiště i cyklostezky podél řeky. Nad městem byla postavena rozhledna Babka, otevřen Spolkový dům a vznikla nová lávka přes Sázavu i most přes Ostrovský potok. Byl zrekonstruován Zručský dvůr, který má potenciál se proměnit v centrum kulturního, obchodního a turistického dění.

Zruč se tak stává moderním a živým městem ve středních Čechách, které se může pochlubit nejen bohatou historií, ale i přívětivou současností.



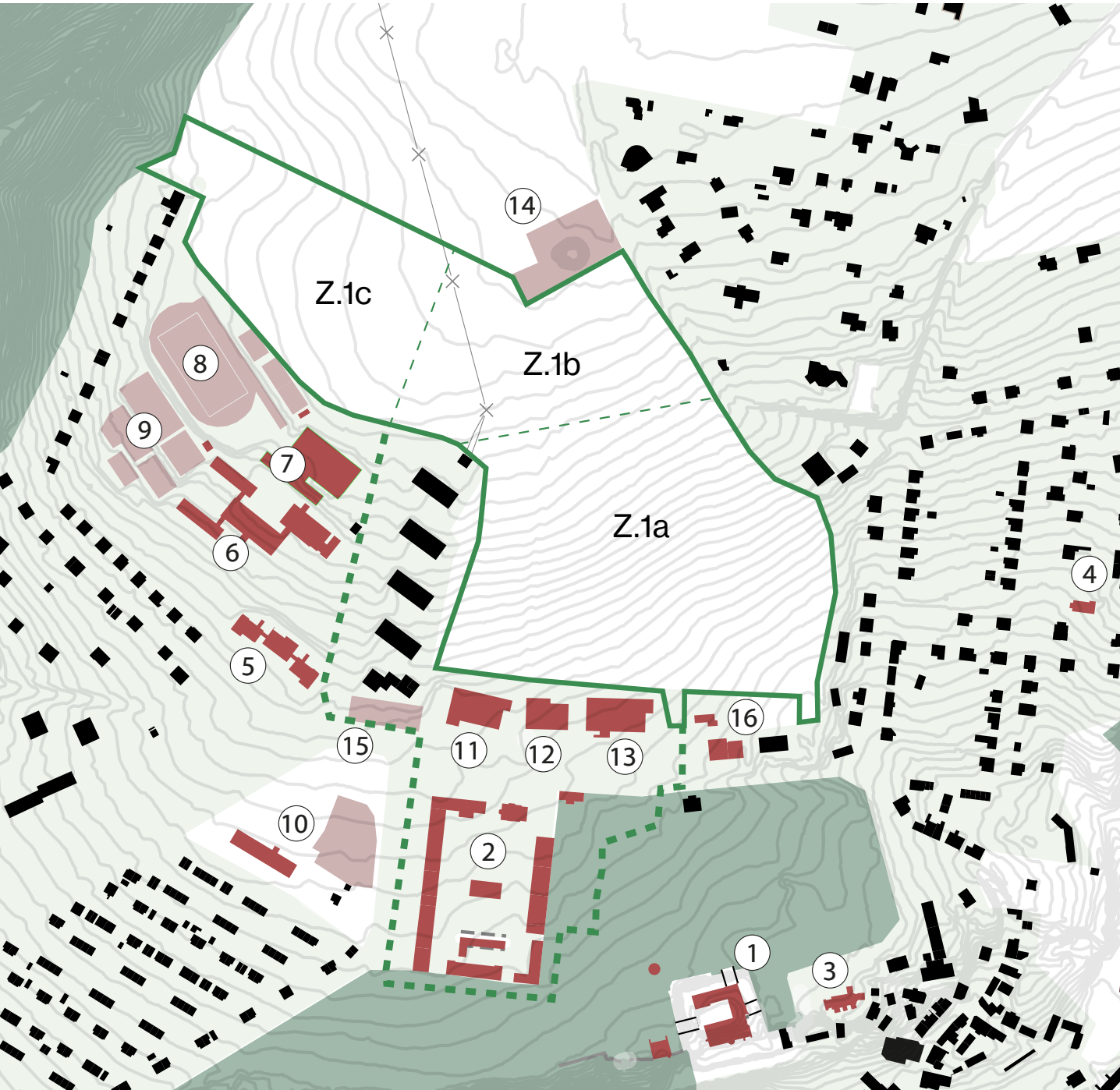
Kuličková dráha na hřišti U školní jídelny



Rozhledna Babka



Sportovní areál, hala, ZŠ a MŠ Na Pohorí



Řešené území

Dotčené území

Nová Zruč a lokalita Na Pohoří

- ①

zámek, muzeum a městský úřad
- ②

Zručský dvůr
- ③

kostel Povýšení Sv. Kříže
- ④

evangelický kostel
- ⑤

MŠ Pohoří
- ⑥

ZŠ Pohoří
- ⑦

sportovní hala
- ⑧

fotbalový a atletický areál
- ⑨

venkovní sportoviště, skate park
- ⑩

dětské hřiště U školní jídelny
- ⑪

Tesco
- ⑫

Teta drogerie a Pepco
- ⑬

Penny
- ⑭

vodojem
- ⑮

autobusová zastávka
- ⑯

benzinová stanice a automyčka

Řešená lokalita

Řešená lokalita odpovídá území vymezeném ve stávajícím ÚP jako zastavitelná plocha Z1 Na Pohoří, která je dále členěna na Z1a, Z1b a Z1c. Nachází se v sousedství zámeckého parku, nově vznikajícího kulturního a obchodního centra Zručský dvůr a obchodní zóny.

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. Po roce 1948 byly do již rozestavěné nové části města postupně vestavěny domy, se kterými původně urbanisté nepočítali. Zadavatel hledá takové urbanistické řešení, které propojí obě tyto části města a zároveň plynule naváže také na novodobou výstavbu rodinných domů v severní části. Obě části města mají svá náměstí, která postupem času ztratila svou funkci. Nejvyšší koncentrace se přesunula do lokality Na Pohoří – škola, školka, sportovní areál a supermarkety. Lokalita Na Pohoří má blízkou návaznost na největší turistické atrakce – zámecký areál a veřejně dostupné dětské hřiště s oblíbenou kuličkovou dráhou.

Předmětem soutěže je celá plocha Z1 na pozemku p.č. 2335/139 v k.ú. Zruč nad Sázavou, jehož jediným vlastníkem je město Zruč. Pozemek je aktuálně 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.

V rámci soutěže bude v ideové rovině řešeno také dotčené území, zahrnující prostor ulice Na Pohoří, autobusové zastávky Na Pohoří, obchodní zóny a Zručského dvora.

Ulice Na Pohoří

Ulice Na Pohoří slouží jako obslužná komunikace pro 4 výškové bytové domy včetně parkování pro rezidenty. Současně obsluhuje ZŠ a MŠ Na Pohoří, včetně sportovního areálu, což přináší dopravní komplikace v ranních a odpoledních špičkách při doprovázení dětí do MŠ a ZŠ či při sportovních akcích.

Autobusová zastávka Na Pohoří

Jedná se o zastávku linkové autobusu, který sváží děti z širšího okolí. Tuto zastávku využívají také cestující za prací a studenti směrem do Prahy a dalších měst. Odjíždí z ní obyvatelé z okolních bytových domů i obyvatelé severních lokalit rodinných domů.

Obchodní zóna

Obchodní aktivity se sem z původního centra Nové Zruče postupně přesunuly po roce 1989. První bylo postaveno Tesco v roce 1999 (původně Edeca), kolem roku 2010 byl postaven objekt dnešního Penny. Poslední vznikl třetí objekt mezi nimi, kde je aktuálně Pepco a Teta drogerie.

Zadavatel zahajuje jednání s majiteli obchodů a seznámí je se záměrem soutěže a s výsledky participace, ze které vyplývá, že obyvatelé vnímají lokalitu jako nové centrum města, bohužel s charakterem periferie. Cílem je dosáhnout lepší budoucí integrace provozu obchodní zóny do nového centra města. Město je otevřené k různým scénářům (přesun a směna pozemků, renovace, adaptace a development území).



Zručský dvůr

Zručský dvůr vznikl na přelomu 19. a 20. století jako novostavba vybudovaná v průběhu rekonstrukce tamějšího zámku, kvůli nedostatku hospodářského zázemí. Areál hospodářského dvora měl obdélný půdorys a tvořilo ho několik samostatných budov postavených v jednotném stylu historizujícího romantismu. Během počátku industrializace města, v období rozvoje Baťovy výroby se ve dvoře nacházela provizorní výroba obuvi. Ta zde fungovala dočasně.

Po znárodnění se ze dvora stal státní statek. Areál se v téměř nezměněné podobě zachoval až do začátku současného tisíciletí. V této době ho do svého majetku získalo město a celý komplex zrekonstruovalo. Kromě dvou objektů, které zůstaly v soukromém vlastnictví. Dnes ve dvoře funguje kavárna, vodácké muzeum a několik soukromých prodejců a koná se zde také venkovní tržště. Součástí areálu je parkovací plocha, kterou využívají turisté. Pravidelně i nárazově se zde pořádají různé kulturní akce jako Adventní trhy a Zručské zdunění. Pro turisty je centrum turistického dění zámek a park. Dvůr má potenciál se tímto centrem turistického a kulturního dění stát, pokud dojde k posílení jeho významu a využití. To by mělo být podpořeno návrhy v soutěži.

Zručský dvůr

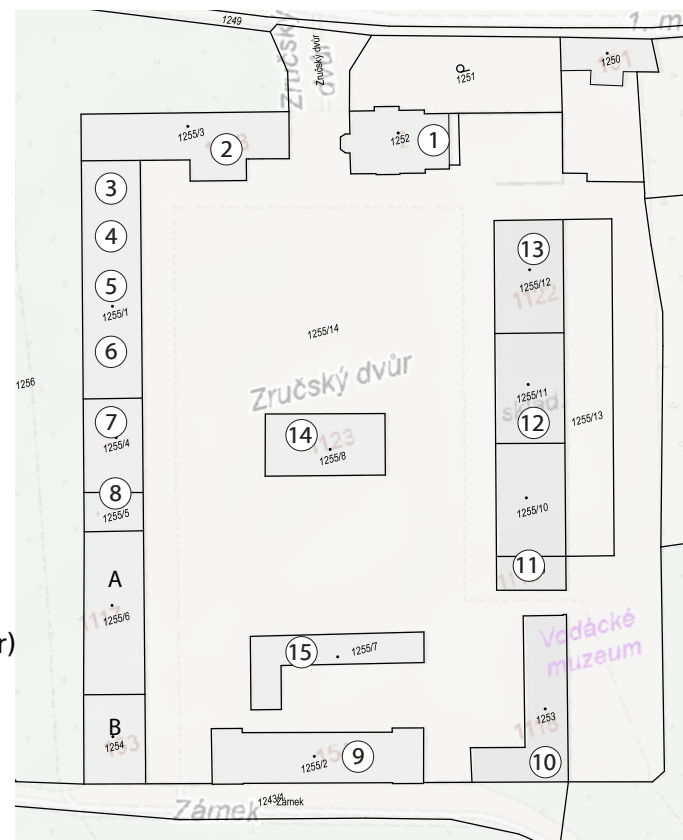
objekty ve vlastnictví města

- ① byty
- ② prázdný prostor
- ③ prázdný prostor
- ④ Country bar (pivnice)
- ⑤ truhlář
- ⑥ ateliér
- ⑦ prázdný prostor
- ⑧ Hellas (kavárna)
- ⑨ sociální byty
- ⑩ Vodácké muzeum
- ⑪ veřejné WC
- ⑫ stavebniny
- ⑬ re-use centrum
- ⑭ prázdný prostor (špýchar)
- ⑮ přístřešek tržnice

soukromý vlastník

A byt

B veterinář



Zručský dvůr, prázdné prostory



Zručský dvůr, byty



Zručský dvůr, přístřešek tržnice



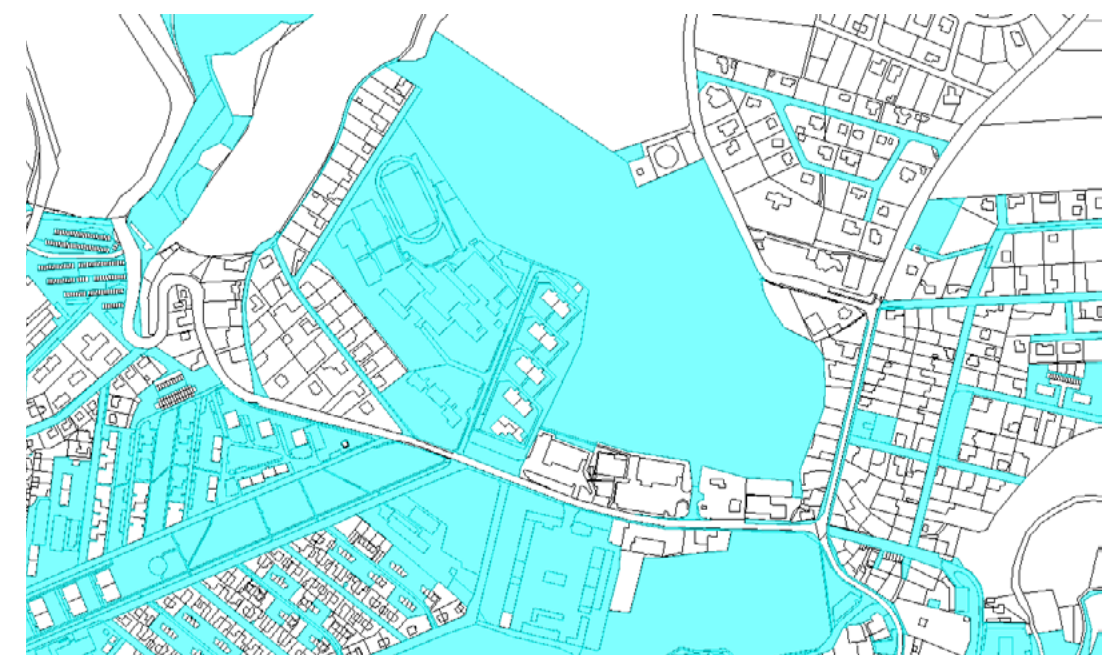
Zručský dvůr, parkoviště



Zručský dvůr, špýchar



Zručský dvůr, vodácké muzeum



Majetková mapa – pozemky ve vlastnictví města

Předmět soutěže

Cílem soutěže je získání ucelené urbanistické vize budoucí podoby území Na Pohoří ve Zručí nad Sázavou. Soutěž má za úkol prověřit možnosti etapovité zástavby této strategické lokality, která propojuje Starou a Novou Zruč, a navazuje na zámecký areál i nově vznikající kulturně-obchodní centrum ve Zručském dvoře.

Předmětem soutěže je projektové zpracování urbanistického návrhu řešeného území odpovídající ploše Z1a, Z1b a Z1c. Návrh řešeného území, případně zajímavé podněty pro dotčené území, budou podkladem pro změnu ÚP. Návrh by měl obsahovat strukturu obytné zástavby včetně definice typologií jako bytové domy, vilové domy a řadové či rodinné domy. Dále návrh veřejných prostranství, zeleně a rekreačních ploch, řešení pěších tras a vazeb na okolní území, kde se nachází školy, obchodní zóna a sportovní areál. Návrh dopravní obslužnosti území včetně prověření napojení na okolí (areál ZŠ, MŠ a sportoviště, autobusová zastávka Na Pohoří) a koncepci technické infrastruktury. V neposlední řadě by měl vznést orientační investiční a etapizační plán realizace. Z hlediska dopravní obslužnosti, napojení na technickou infrastrukturu i pohyb dětí směrem k MŠ a ZŠ se jeví jako vhodné zástavbu zahájit na jižním okraji území směrem od panelových domů k čerpací stanici VGas. Součástí návrhu je zamyšlení se také nad volnočasovými aktivitami v území (řešená lokalita je v zimě využívána na sáňkování).

Kromě řešeného území soutěžící prověří v ideové rovině dotčené území, zejména z pohledu doplnění občanské vybavenosti a drobných služeb, řešení parkovacích kapacit návštěvníků přilehlého Zručského dvora nebo školských zařízení.

Stávající územní plán

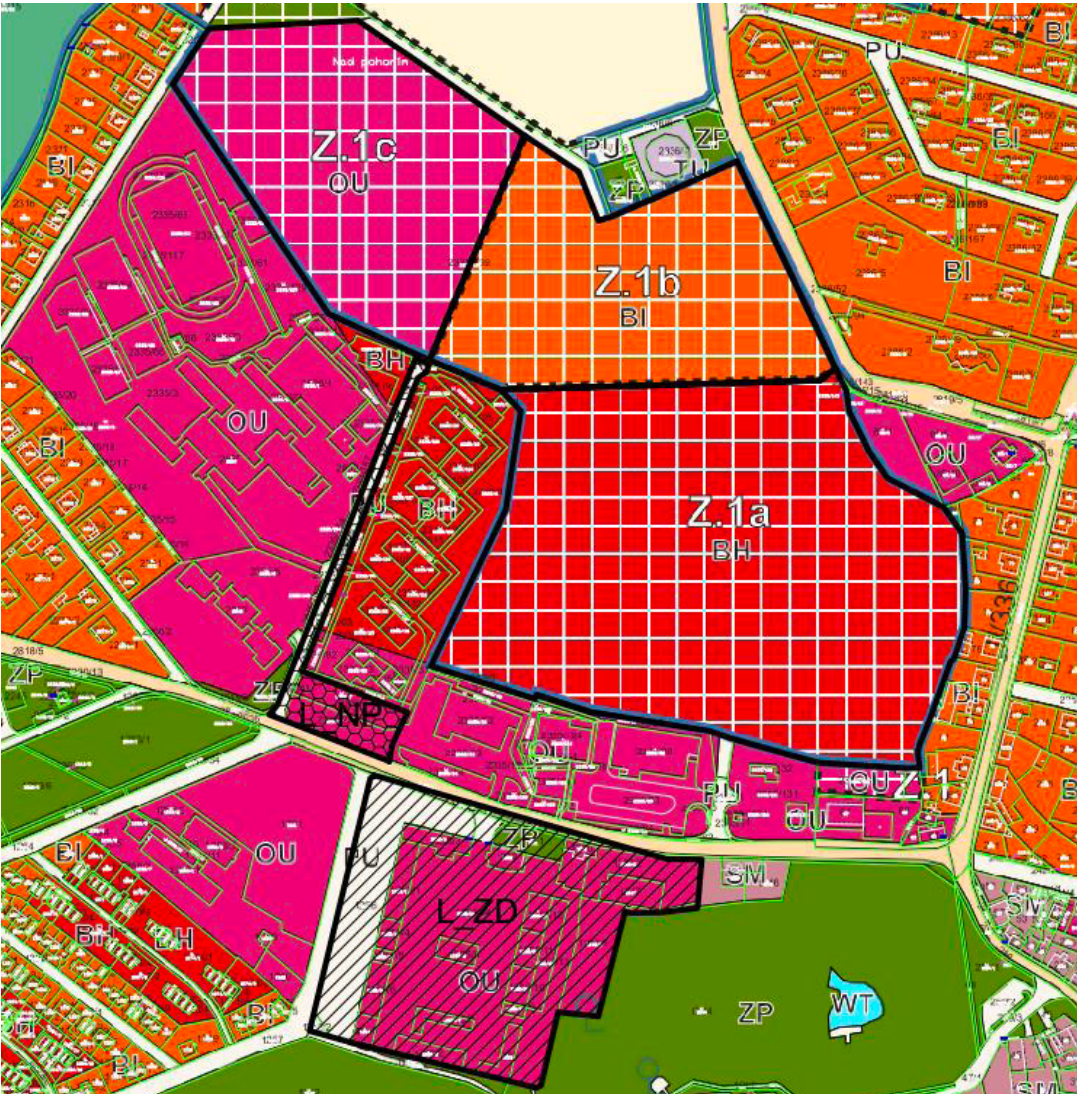
Zastavitelná plocha Na Pohoří Z1 je dle platného územního plánu rozčleněna na tři hlavní části: Z1a – plochy bydlení v bytových domech, Z1b – plochy individuálního bydlení a Z1c – plochy občanského vybavení (veřejná infrastruktura a komerční funkce). Dle platného územního plánu pro zastavitelnou plochu Z1 mají být zpracovány dvě územní studie: I. Z1 a, Z1 b - plochy bydlení hromadné, plochy individuálního bydlení, II. Z1 c – plochy občanského vybavení – všeobecné.

V rámci této urbanisticko-krajinářské soutěže je lokalita Na Pohoří řešena jako celek pro celou zastavitelnou plochu Z1. Cílem je přehodnotit charakter ploch v současném územním plánu, který neodpovídá současným trendům smíšených živelných čtvrtí. Součástí řešení má být podnět na změnu územního plánu.

Využití lokality a typologie zástavby

Přestože ve stávajícím ÚP je zastavitelná plocha Z1 dále členěna s různým využitím, soutěž má za cíl území řešit jako celek a najít ideální poměr a rozmístěním různých forem bydlení od rodinných domů, řadových domů a viladomů, až po bytové domy. Bude zachováno hlavní využití lokality bytová výstavba (hromadná i individuální).

Přípustné využití zůstává související dopravní infrastruktura (přístupové komunikace, chodníky, pěší trasy, cyklostezky), adekvátní veřejná prostranství a zeleň, a technická infrastruktura (napojení na vodu, kanalizaci, energie). Žádoucí je návrh vhodného doplnění občanské vybavenosti lokálního charakteru a drobných služeb. Celoměstská vybavenost je mimo řešené území zastavitelné plochy Z1 (Zručský dvůr, nová i stará Zruč). Není vhodné zachovat poměr ani charakter vybavenosti (Z1c) definovaný v současném ÚP.



Vyznačení lokalit v ÚP

- | | |
|--|--|
| L_Z1a- Lokalita Z.1a
plocha 59 200 m² | L_ZD- Lokalita Zručský dvůr
plocha 28 000 m² |
| L_Z1b- Lokalita Z.1b
plocha 25 900 m² | L_ZD- Lokalita Na Pohoří
(ulice + BUS zastávka) plocha 3 900 m² |
| L_Z1c- Lokalita Z.1c
plocha 27 000 m² | |

Za nepřípustné využití považuje stávající ÚP stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím a činnosti, které narušují kvalitu prostředí nebo bezpečnost obyvatel. Pro vznik moderní smíšené čtvrti považuje zadavatel za nezbytné umožnit v území zázemí pro drobné podnikání či online živnost – menší skladovací prostory k pronájmu či sdílené kanceláře (v rámci města chybí nabídka menších prostor k pronájmu). V současnosti vznikají drobné provozovny v rámci rodinných domů (kadeřnictví, kosmetika, kancelář).

Pro plochu Z1a jsou stávajícím ÚP stanoveny specifické podmínky. Na 10% této plochy (to je cca 6 000m²) může maximální výška obytných domů dosáhnout šest nadzemních podlaží. Tato plocha zahrnuje minimální koeficient zeleně 0,5. Na zbylé ploše bude výška obytných domů pět nadzemních podlaží a méně. Intenzita využití pozemku – koeficient zeleně min 0,5. Soutěžící se nemusí těmito regulativy řídit.

Dle zadavatele je aktuální nabídka bytů ve městě velmi omezená – ojediněle se v nabídce objevují malé byty, nabídka větších bytů chybí úplně. Město chce stavět dostupné bydlení na vlastních pozemcích. Chce přitáhnout mladé lidi a zároveň nabídnout lepší možnost (směnu) bydlení pro seniory žijících v nevyhovujících podmínkách (vyšší patro bez výtahu, velký byt). Město také ověřilo zájem podnikatelů o ubytování pro zaměstnance, preferují spíše pronájem kvalitních bytů pro manažerské pozice.

V tuto chvíli má město k dispozici 165 bytů. V pořadníku je průběžně okolo 50-ti zájemců. Relevantních je cca polovina tedy 25, ostatní si již například bydlení našli. Nejčastějšími zájemci jsou jednotlivci či páry ve věku 40 až 50 let a to především s ohledem na to, že město má nejvíce bytů 2+1 (2+kk), které se také nejčastěji uvolňují. Pro rodiny s dětmi však nejsou úplně vhodné. Všechny uvolněné byty jsou okamžitě obsazené. Počty uvolněných bytů se odvíjejí od migrace a úmrtí nájemníků a každoročně se liší.

Aktuální struktura městských bytů:

1+0	5 bytů
1+kk	25 bytů
1+1	31 bytů
2+kk	30 bytů
2+1	61 bytů
3+1	13 bytů

76 bytů z výše uvedených je ve 3 nebo 4 patře v domě bez výtahu. Předpokládáme, že velká část z těchto lidí by při rozumném nájemném uvítalo byt s lepší dostupností.

Urbanistická struktura

Struktura zástavby by měla jasně definovat rozmístění rodinných a bytových domů, objektů veřejné vybavenosti, veřejných prostranství, rekreačních ploch a zeleně doplněné uliční sítí s řešením dopravní obslužnosti území (zejména bezpečný pohyb dětí směrem k MŠ a ZŠ) a napojení na technickou infrastrukturu.

Hustota a demografické podmínky

Cílem je vytvořit čtvrť o takové hustotě, která bude vycházet z charakteru města. Nová čtvrť bude v souladu s udržitelnými a ekonomickými principy. Zadavatel dává soutěžícím níže doporučení.

Požadovaným budoucím stavem je návrh čtvrti blížící se kvantitativními parametry rostlé struktury. Počítáme s růstem přibližně o 1 400 obyvatel na celou řešenou lokalitu Z1 na plochu 11,8 ha. Tento nárůst obyvatel je nutné rozložit do delšího časového úseku a tím pádem navrhnout i realistickou etapizaci výstavby. S průměrnou předpokládanou hustotou přibližně 120 obyvatel/ha pro je možné pracovat tak, že některé části řešeného území v návaznosti na dopravu a technickou infrastrukturu budou mít vyšší a některé menší než uvedenou hustotu.

Soutěžící mohou navrhnout odlišné řešení, pokud bude provázané s infrastrukturními a urbanistickými limity lokality a bude vhodně odůvodněno.

V sousedních panelových domech Na Pohoří je sice vysoká hustota dosahující v daném místě až 500 obyvatel na ha, ovšem bez služeb a servisu, bez kulturních a historických zkušeností s rozvoji Zruče.

Urbanistické řešení musí zohlednit dopady na školská zařízení. Věková skupina dětí 6 až 14 let tvoří v běžné populaci zhruba 16 %, u lokalit s vyšším podílem mladých rodin však může podíl dosahovat až 25 %. V maximálním scénáři zástavby by tak mohlo v území žít 220 až 350 dětí školního věku, což odpovídá potřebě 8 až 12 kmenových tříd základní školy. Město v současnosti připravuje rozšíření základní školy o čtyři třídy, nicméně při vyšší intenzitě zástavby nebude tato kapacita postačující. Soutěžní návrh musí proto respektovat návaznosti na školská zařízení a navrhnout bezpečné pěší trasy pro děti.

Veřejná vybavenost

V soutěži je žádoucí prověřit širší územní souvislosti, zejména možnosti doplnění občanské vybavenosti a drobných služeb, kapacit parkování pro návštěvníky Zručského dvora, doplnění volnočasových a rekreačních ploch a případné úpravy územního plánu, které by mohly přispět ke kvalitnějšímu urbanistickému řešení. Tyto návrhy budou následně rozpracovány do územní studie vítězem soutěže.

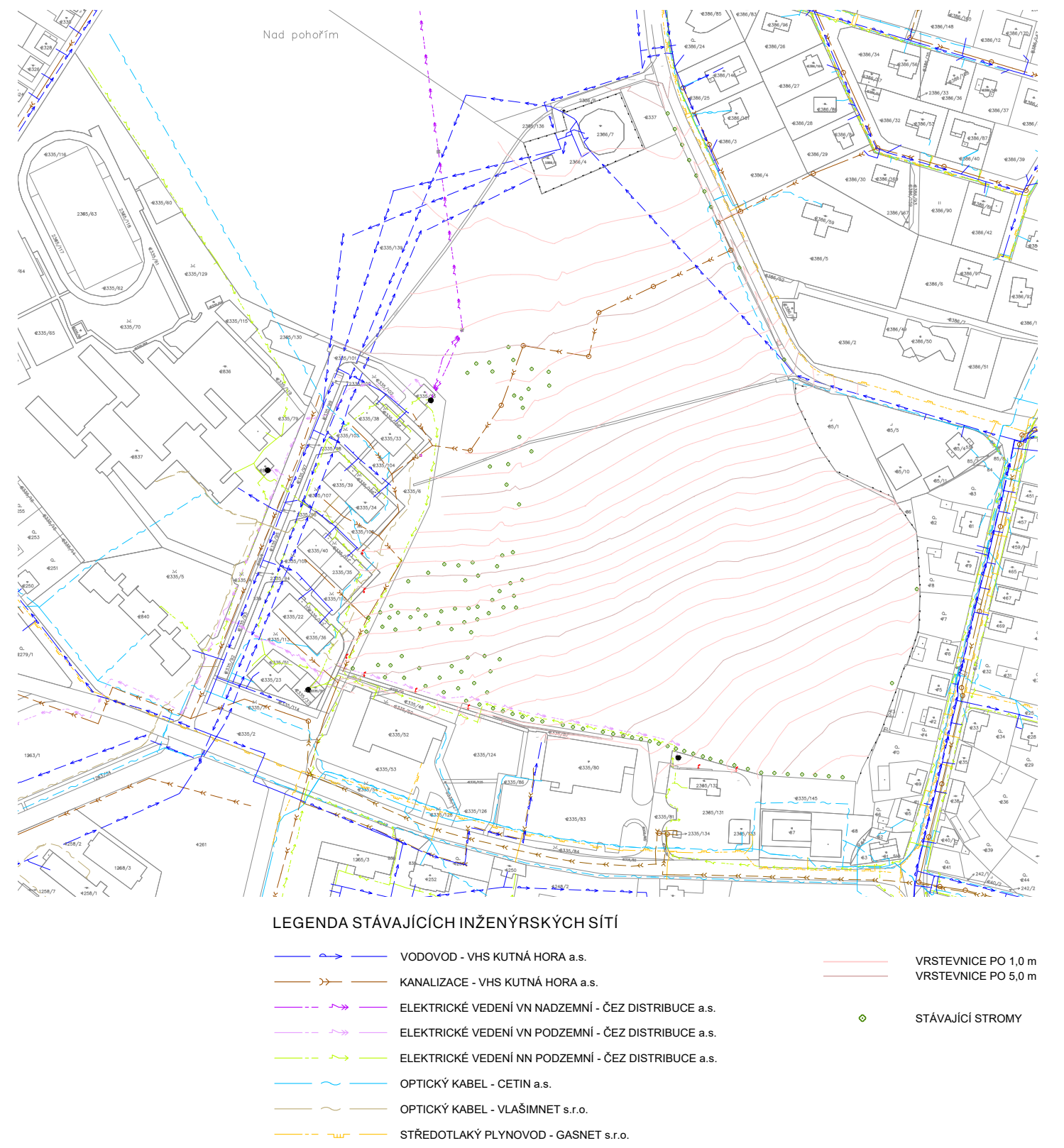
Veřejná prostranství a volnočasové plochy

Soutěžní návrhy by měly přinést také kvalitní a soudobé krajinné řešení s návrhem parků, dětských hřišť, sportovišť a odpočinkových ploch při zohlednění již existujících ploch tohoto typu v dostupné vzdálenosti. Samozřejmostí je propojení s okolními veřejnými prostory a zelení, a vhodné umístění drobné architektury a mobiliáře.

Dopravní řešení

Součástí návrhu musí být řešení dopravní obslužnosti území, včetně prověření napojení na stávající komunikace, návaznosti na autobusovou zastávku Na Pohoří, propojení s okolními školami, sportovišti, kulturně-obchodním centrem a zámeckým parkem, řešení parkování rezidentů i návštěvníků. Dopravní řešení musí respektovat hierarchii ulic, minimalizovat dopravní zátěž obytných částí a zajistit přehledné a bezpečné pěší propojení.

Účastníci soutěže by měli přijít s odborně zpracovaným návrhem dopravního napojení lokality na stávající silniční i pěší síť. Návrh musí zajistit bezpečnou obsluhu veškerou dopravou (vozidla, pěší, cyklisté). Návrh by měl pomoci zlepšit aktuální situaci v ulici Na Pohoří a autobusové zastávky Na Pohoří území (zejména bezpečný pohyb dětí směrem k MŠ a ZŠ).



Technická infrastruktura
Důležitou součástí návrhu je koncepce technické infrastruktury, zejména napojení na vodovod, kanalizaci, energetickou síť a systém hospodaření se srážkovými vodami. Vzhledem k možné budoucí zátěži území je nutné uvažovat s retenčními prvky, vsakovanými plochami a prvky modrozelené infrastruktury. Podmínkou je rovněž etapizace výstavby tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému zatížení stávajících kapacit města.

Pro zdroj tepla je k dispozici cca 1MW připojitelné z teplovodu pod mateřskou školou Na Pohoří, což je kapacita max. na 300 moderních úsporně řešených bytů.

Co se týče kanalizace, čistirna odpadních vod aktuálně jede na 50% možné kapacity. Tedy je možné teoreticky připojit dalších 5.000 obyvatel. Přípojné trasy jsou dvě. Jedna vede ulicí Na Pohoří a pak směrem podél Chabeřické ulice, Na Vekendech a přímo do čistírny odpadních vod. Druhá od Tesca vede Okružní ulicí do areálu Sázavanu a pak odtud do čistírny.

Zásobování vodou vzhledem k blízkosti vodní nádrže Švihov (Želivka), které neustále připojuje další obce, není problém.

Připojení do energetické sítě předpokládáme z trafostanice Na Pohoří nad panelovými domy. Volnou kapacitu je možno získat na vyžádání. Trafostanice pro areál školy (vedle vstupu do sportovní haly) má aktuálně volnou kapacitu cca 400 kW, ale není v plánu ji uvolnit pro budoucí výstavbu.

Následná zakázka
Vybraný účastník soutěže podepíše smlouvu na projekční práce na územní studii, která bude podkladem pro změnu ÚP. Návrhy mají revidovat současný územní plán s cílem vytvořit kompaktní bytovou čtvrť. Podněty mohou zahrnovat optimalizaci ploch veřejného prostranství, přizpůsobení dopravního napojení, případně úpravy hranic zástavby pro zlepšení urbanistického a environmentálního řešení.

Etapizace a investiční plán

Řešené území
Vzhledem k rozsáhlosti celé lokality je pro zadavatele důležitý orientační plán realizace zástavby po etapách. Kromě dlouhodobé vize a je důležité navrhnout i dočasné fungování hospodářských ploch (stávající pozemek Z1a,b je sečenou loukou a Z1c polem – mohl by nabídnout nějaké využití v souladu s budoucí podobou). Soutěžící představí návrh postupné realizace zástavby zejména s ohledem na dopravní a technickou obslužnost tak, aby v dalších etapách nedocházelo ke zbytečným vícenákladům při přesouvání vedení inženýrských sítí, případně zvyšováním jejich kapacit. Ideální se jeví zahájení výstavby u jihozápadní hrany plochy Z1a od panelových domů, nad obchody (Tesco, Teta drogerie, Penny) s uvažovaným dopravním napojením mezi Penny a benzínovou stanicí VGas.

Dotčené území
Co se týče etapizace a přístupu k dotčenému území, měli by se soutěžící v první etapě zaměřit na zkvalitnění veřejných prostranství a teprve v další etapě v rámci dlouhodobější vize navrhnout ideální transformaci prostoru kolem obchodní zóny, která povede k odstranění periferního charakteru obchodní zóny. Ať ve formě budoucí přestavby existujících obchodních hal, nebo jejich přemístěním do jiné vhodnější lokality. Úkolem je rovněž dořešit program Zručského dvora, který má potenciál stát se kulturně obchodním centrem a atraktivní lokalitou pro návštěvníky.

Město má v úmyslu návrh postupně realizovat po jednotlivých bytových domech či menších celcích, zabydlet a z nájmu splácet splátky úvěru a investovat další objekty. Zároveň se nebrání ani výstavbě ve spolupráci s případnými developery, ale nechce rozprodávat pozemky v zájmu zachování kvality a dostupnosti bytů.

Shrnutí participace

V rámci přípravy zadání probíhalo několik setkání s obyvateli, podnikateli a zainteresovanými místními organizacemi a skupinami. Současně probíhalo dotazníkové šetření. Kompletní výstup je přílohou zadání P.05 Související průzkumy a studie-01-participace.

Charakter nové čtvrti Na Pohoří

Dle účastníků participace se bezpečná čtvrť pozná tak, že se v ní bez obav pohybují děti při svých každodenních aktivitách. Bezpečný pohyb by měl být v nové čtvrti potvrzen zklidněným systémem automobilové dopravy. Čtvrť musí být naplněna zelení, navázat se na současnou zeleň (mladý park na západním okraji oblasti Z.1a), a poskytovat dostatek stínu. Čtvrť by měla nabízet řešení pro problémy v oblasti ubytování nových i stávajících obyvatel města. To se dle respondentů podaří jedině uchováním pozemků a nemovitostí ve většinové správě/majetku města. Osově by se mohla čtvrť propojit s původní bašovskou čtvrtí, která ale ulice větví paprskovitě, nikoliv v pravoúhlém schématu. Vhodné je nezastiňovat rodinné domy kolem Dubinské ulice na východě – srovnat výškovou hladinu nové čtvrti s okolními budovami. Součástí může být dominanta v území, která symbolicky podtrhne význam nového subcentra. Čtvrť by měla být aktivní s jistým centrálním charakterem, energeticky udržitelná.

Preferované prvky nové čtvrti Na Pohoří

Čtvrť by měla být opatřena prvky zasakování dešťové vody, s níž se optimálně hospodaří ve veřejném prostoru. Možnosti pro sousedské setkávání jak ve vnitřních prostorech (gastro podniky), tak na venkovních prostranstvích na různých typech plácků. Do čtvrti se chodí za službami, nákupy jako do přirozeného centra města.

Centrální pozice nové čtvrti

57,1% hlasujících v dotazníkové sondě spíše, či zcela souhlasí s tím, aby nová čtvrť a její okolí vytvořila nové centrum města. Spíše či zcela proti je 35,3%. 7,6% neumí zaujmout přesné stanovisko.

Hodnoty řešeného území a města

Hodnotný je mladý park vysazený na východní hraně panelové výsadby Na Pohoří. Řešené území má strategickou polohu, do všech důležitých míst ve městě je blízko. V místě jsou koncentrována sportoviště, jsou zde školská zařízení, dětské hřiště. Kvality původního bašovského urbanismu by se mohly přenést do nového návrhu s důrazem na vzdušnost, otevřenost a prostornost nové čtvrti.

Dotazník ukázal, že rezervy města jsou především v oblasti využití Zručského dvora a nabídky gastro provozů, kam by mohli chodit obyvatelé relaxovat. Toto zjištění se kryje s tabulkou optimálního využití Zručského dvora, kde respondenti vyjádřili, že dvůr by měl být především místem pro kulturu a volnočasové vyžití v gastro podnicích.

Problémy řešeného území a města

Hlavní množina problémů je spojena s dopravní obslužností školy/sportovišť jedinou ulici Na Pohoří. O tuto ulici se musí dělit rezidenti s návštěvníky a rodiči dovážejícími děti do školy. Obyvatelé panelového sídliště poukazují i na to, že se o ně musí dělit s návštěvníky sportovního areálu.

Příležitosti řešeného území a města

Hlavní nevytěženou příležitostí je Zručský dvůr, z něho by mohlo být nové kulturní a společenské centrum města navázané na okolní služby. Dotazníkové šetření nepotvrdilo, že je řešené území vhodné pro umístění domova pro seniory. Místo pro toto zařízení bude hledáno na jiném místě. Nová čtvrť i tak cílí na seniory, kteří by zde mohli najít vlastní domov v menších, městem vlastněných a pronajímaných bytech.

Zeleň v podobě rozvíjejícího se parčíku na západě řešeného území Z.1a může být svorníkem nové a stávající obydlené části Na Pohoří. Potenciální kontakt je zde se zámeckou zahradou a dětským hřištěm na jihozápadě. Bytová výstavby by mohla vytěžit svažité charakter terénu a lépe se integrovat do krajiny. Navázat by šlo na odkazy původní bašovské výstavby, původní urbanistická koncepce byla po druhé světové válce přerušena.

Vybudování vyšších kapacit parkovacích míst pro návštěvníky sportovního areálu a Zručského dvora, stejně jako pro místní rezidenty, ideálně v oblasti Z.1c (občanská vybavenost). Dále je třeba zklidnit dopravu, která bude vjíždět jak do čtvrti samotné, tak na okolní obslužné komunikace, kde dochází k většímu provozu chodců. Platí to především pro případ, že bude nalezen nový způsob symbiózy mezi čtvrtí Na Pohoří, Zručským dvorem a zámeckým parkem. Přes řešené území prochází rezidenti oblasti Na Farském (směr základní škola/sportoviště). Nabízí se uvažovat o efektivním zachytávání dešťové vody v území a hospodaření s ní v areálu nové čtvrti.

