

# **ŽIVOT NA BŘEHU RYBNÍKA**

## **urbanismus Žďáru nad Sázavou**

Autorka: Bc. Michaela Svídová

Předmět: NGA051 – Ateliér urbanistické tvorby

Semestr: letní, 1. ročník, AR 2025/26

Vedoucí práce: Ing. arch. Lukáš Kvasnica



## Obsah

Průvodní zpráva, širší vztahy	2
Analýza historie	3
Analýza obyvatelstva a sociálních služeb	4
Analýza bytového fondu, zaměstnanosti a parkovacích ploch	5
Analýza rekreace a zeleně	6
Analýza územního plánu, služeb a výšky zástavby	7
Problémový výkres	8
Bourané objekty	9
Nové objekty	10
Urbanistický návrh – situace	11
Urbanistický návrh – axonometrie	12
Funkce v parteru	13
Dopravní řešení	14
Dopravní řešení – typy ulic	15
Dopravní řešení – typy ulic	16
Doprava v klidu	17
Etapizace zástavby	18
Urbanistický detail	19
Konstrukční síť objektů	20
Půdorysné schéma 1NP	21
Půdorysné schéma 2NP	22
Řez lokalitou	23
Perspektiva	24

## Širší územní vztahy

Žďár nad Sázavou zaujímá strategickou polohu v geografickém středu České republiky na historické zemské hranici Čech a Moravy, kde plní roli významného administrativního, průmyslového a spádového centra severní části Kraje Vysočina. Zásadním socioekonomickým pilířem města je strojírenský a metalurgický gigant ŽĎAS, a.s., který jako klíčový zaměstnavatel regionu dodává své tvářecí stroje a metalurgické produkty do desítek zemí světa a zásadně ovlivňuje hospodářský rozvoj celé oblasti. Z turistického hlediska má město mezinárodní význam díky Poutnímu kostelu sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře, jenž je pro svou unikátní barokní gotiku architekta Jana Blažeje Santiniho-Aichla zapsán na seznamu světového dědictví UNESCO. Návštěvníky láká také přílehlý zámek rodiny Kinských s moderním Muzeem nové generace a rozsáhlá síť cyklostezek propojující město s okolní krajinou. Město je zároveň důležitým dopravním uzlem díky rychlíkové železniční trati Praha–Brno a silnici I/37, která zajišťuje rychlé napojení na dálnici D1, Pardubický kraj a krajské město Jihlavu. Z hlediska životního prostředí je jeho pozice definována těsným sousedstvím s CHKO Žďárské vrchy a polohou na horním toku řeky Sázavy v blízkosti vodních nádrží Velké Dářko a Pilská.

### Vymezení území

Jako řešenou lokalitu jsem si vybrala území okolo rybníka. Jako velmi hodnotný shledávám samotný rybník – vodní plochy jsou atraktivní jak pro koupání, tak pro pobyt v jejich blízkosti. Velká škoda je, že jeho břehy nejsou v současné době po celém obvodu přístupné a také jej nelze celý obejít. K rybníku neodmyslitelně patří příroda a zeleň. To je další s velkých hodnot tohoto místa. Zároveň mi přijde lokalita nedostatečně využitá – nachází se zde garáže, které v současné době mnohdy slouží jako skladiště věcí, které doma už nepotřebujeme a nevíme, co si s nimi počít. Velkou plochu zde zabírá také zahrádkářská kolonie. Pro tak lukrativní místo je tato plocha velmi podhodnocená. Hned vedle vidíme tvorbu socialistického realismu. Jde o sedm menších panelových domů uspořádaných okolo trojúhelníkového plácku. Z jejich umístění ani orientace jejich vstupů není jasný záměr tohoto počínu. Jedná se tedy spíš o nahodilou strukturu než promyšlenou koncepci. Zbytek ploch tvoří rodinné domy a volejbalové hřiště. Pokud se na lokalitu koukneme z pohledu v rámci celého města, působí na mě, jako město nebo lépe vesnice uprostřed města. Jako taková zelenomodrá oáza v průmyslovém organismu.

### Vyhodnocení průzkumů a rozborů

Z výzkumů vyplývá, že zvolenou lokalitu tvoří spíše nižší zástavba rodinných domů a následně oněch zmíněných sedm menších bytovek. Je tedy na místě, zvolit spíše nižší zástavbu, a to zejména s ohledem na vodní plochu a pás zeleně okolo ní. Příliš masivní budovy by tyto hodnoty mohly udusit. Co se města jako celku týče, z demografické křivky vyplývá, že ve zdejší populaci narůstá množství seniorů, zatímco mladí lidé se většinou stěhují mimo město. Nejčastějším důvodem bývá migrace za prací, kterou nachází v okolních velkých městech. Přičemž dopravní dostupnost do těchto měst je dostatečná – železnice i síť silnicí. To se zároveň stává osudným pro samo město. Obyvatelé se přesouvají zejména pomocí automobilové dopravy, což má za následek velký ruch v oblasti hlavních komunikačních tahů městem. Dalším problémem, který takové množství aut způsobuje je přeplněnost auty v ulicích – maximálně zaplněné plochy pro parkování a misty auta stojí i tam, kde nemají co dělat. Zároveň jak již bylo zmíněno, spoustu ploch města neefektivně zabírají garáže, které již většinou neslouží jejich zamýšlenému účelu.

### Koncepce a návrh

V rámci mé koncepce reaguji zejména na nevyužitý potenciál vodní hladiny. Zpřístupňuji ji všem, a to prostřednictvím cesty po jejím obvodě. Kde není kvůli majetkoprávním vztahům možnost jít po pevnině, tvořím mola, díky nimž je možné dostat se hladině ještě blíž. Obdobnou možnost poskytují i pobytové schody. Cesta je určena jak pro chodce, tak cyklisty, kterým se snažím v území vyjít vstříc. Okolo rybníka je vytvořen pás zeleně, jako tlumicí prvek od ruchu z přílehlých ulicí a objektů. Posílí se tak klid pro možnou relaxaci a rekreaci. Ta je umožněna také nově vzniklým parkem s multifunkčním hřištěm, prolézačkami pro děti a workoutovým hřištěm. Zmíněný pás rostlin a stromů se pomalu rozplývá do okolní zástavby, která je tvořena otevřenými a uzavřenými bloky. Ve svém návrhu přistupuji k etapizaci. V prvotním plánu se snažím nedestruktivně doplnit panelové a rodinné domy. Ruším pouze garáže a zahrádkářskou kolonii. V další etapě je uvažována substituce bytových a rodinných domů obdobnou zástavbou, jaká je navrhována v první etapě. V ulicích se snažím vyvažovat podélné parkovací stání plochami se zelení. Filozofie pohybu automobilů spočívá ve využití stěžejní komunikace prostupující celým územím. Na ni jsou navázány podružné komunikace (obousměrná a jednosměrná) Atypickým uličním profilem, který má v sobě zakomponovaný potok, protékající územím. Tato ulice je tvořena formou pěší zóny, zpřístupněné cyklistům. Cyklopásky a cyklotrasy v radiálních ulicích se napojují na komunikaci objímající celou lokalitu, protože v rámci ní je již částečně cyklostezka řešena. Území okolo rybníka je poměrně velké, proto zde navrhuji také mateřskou školu, kavárnu, občerstvení ve formě piknik boxu a domov pro seniory, který město dle provedených analýz potřebuje. Velká část parteru je tvořena komerčními prostory, které návštěvníky z jiných částí města lákají do zdejší lokality.

### Základní bilance

celková plocha: 155 992 m<sup>2</sup>

zastavěná plocha: 25 335 m<sup>2</sup>

veřejná zeleň: 19 560 m<sup>2</sup>

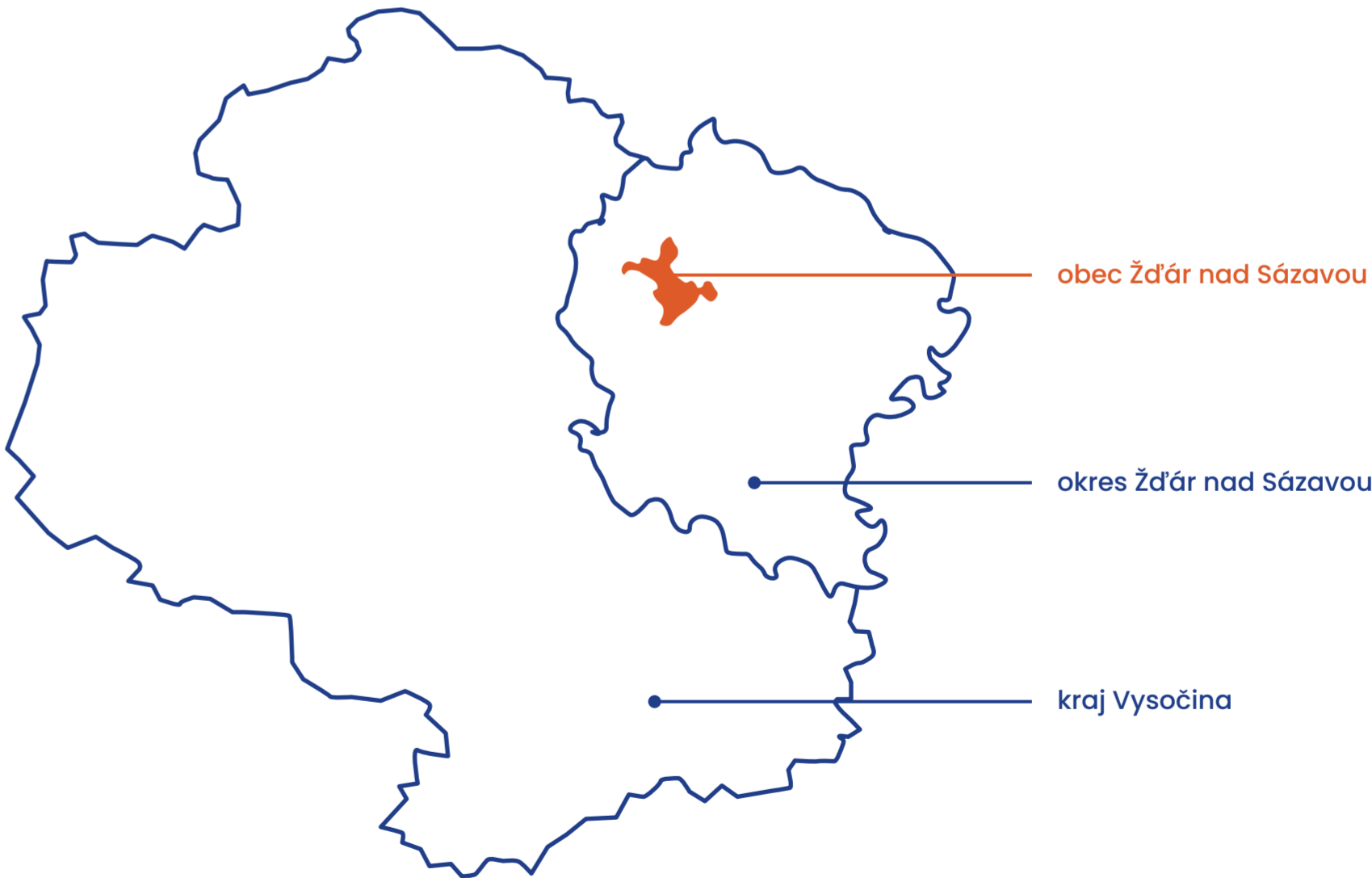
polosoukromá zeleň: 20 612 m<sup>2</sup>

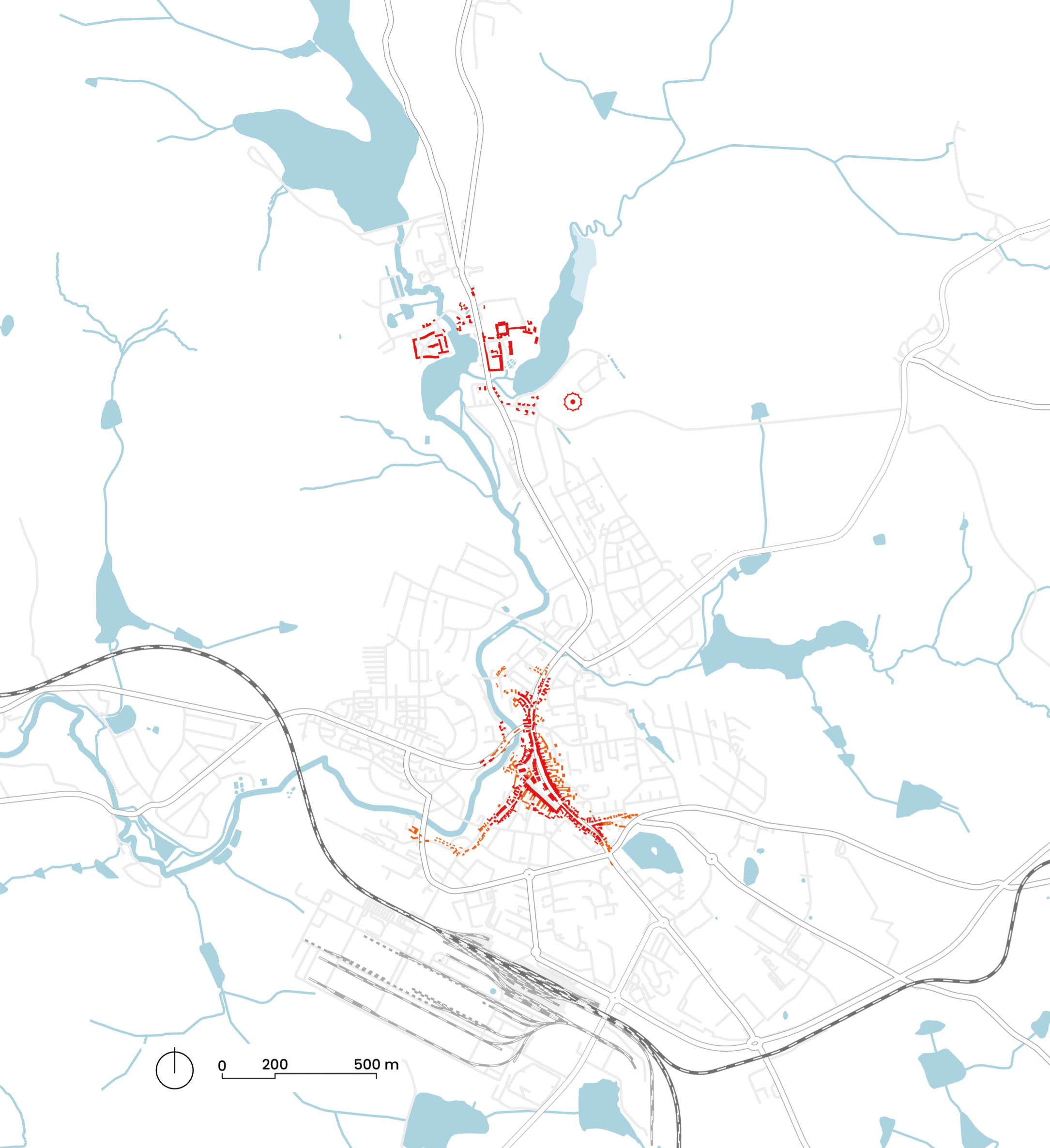
soukromá zeleň: 25 330 m<sup>2</sup>

veřejné prostranství: 5 291 m<sup>2</sup>

komerce: 9 600 m<sup>2</sup>

bydlení: 33 500 m<sup>2</sup>





- 70. léta 18. stol
- 40. léta 19. stol

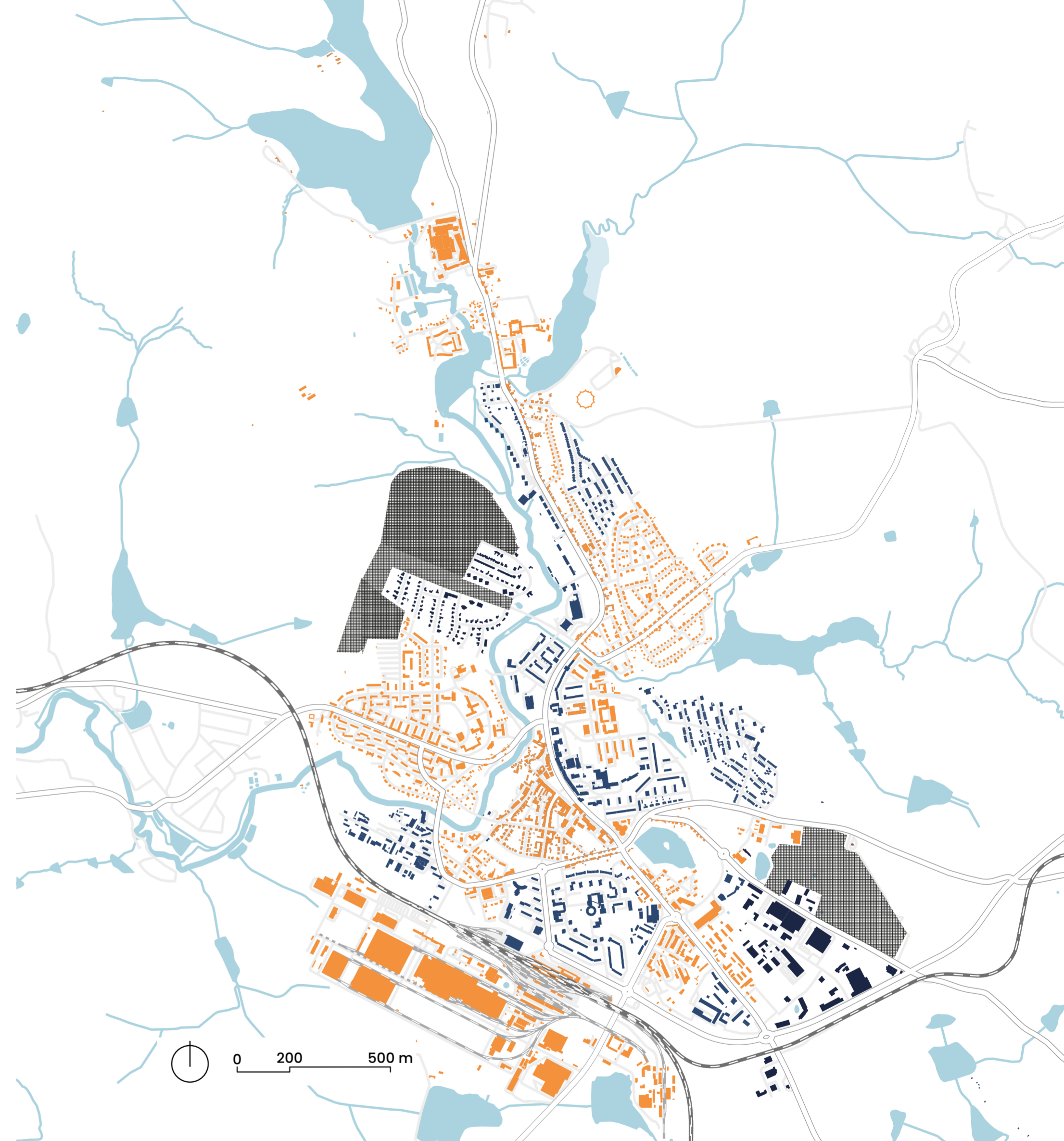
**18. století:** Žďár byl malé, sevřené sídlo kolem kláštera a dnešního náměstí Republiky.

**1. polovina 19. století:** Město rostlo pomalu. Zástavba houstla uvnitř obce a podél hlavních silnic.

**2. polovina 20. století:** Průmyslový zlom. Založení podniku ŽĐAS spustilo masivní stavební boom a vznik nových čtvrtí.

**Konec 20. století:** Demolice starých domů. Výstavba velkých objektů, nových silnic a rozšiřování městských hranic.

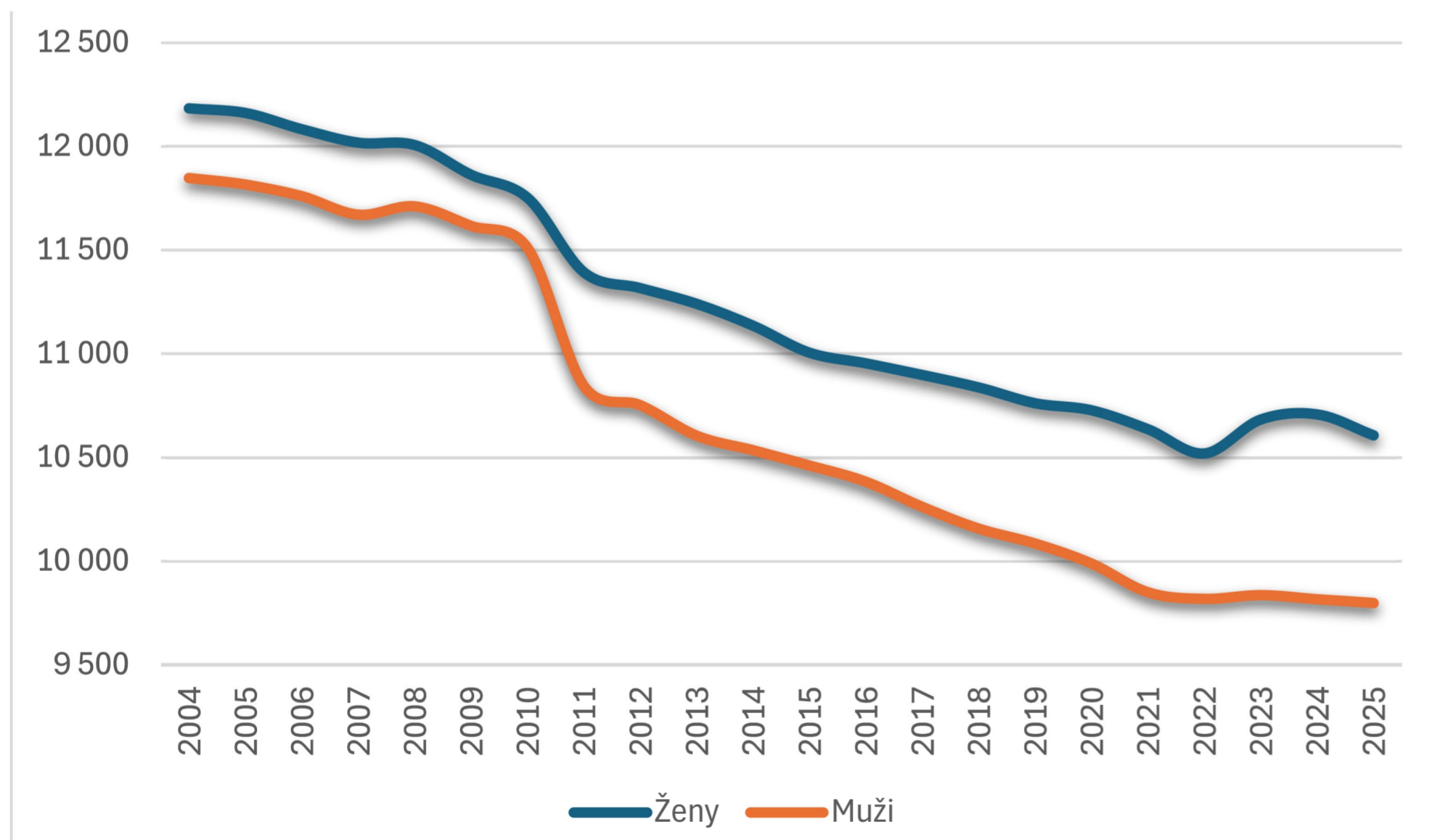
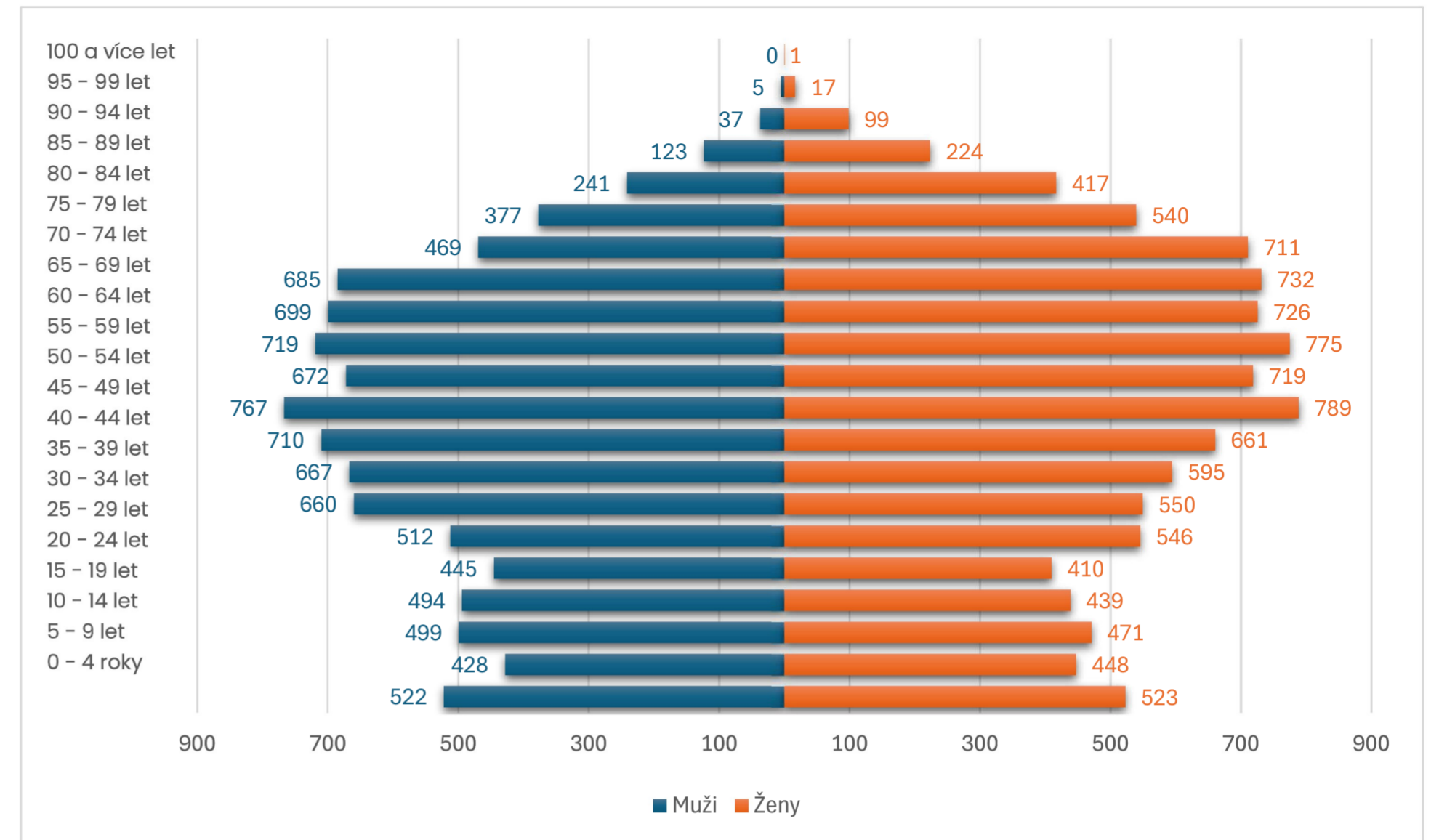
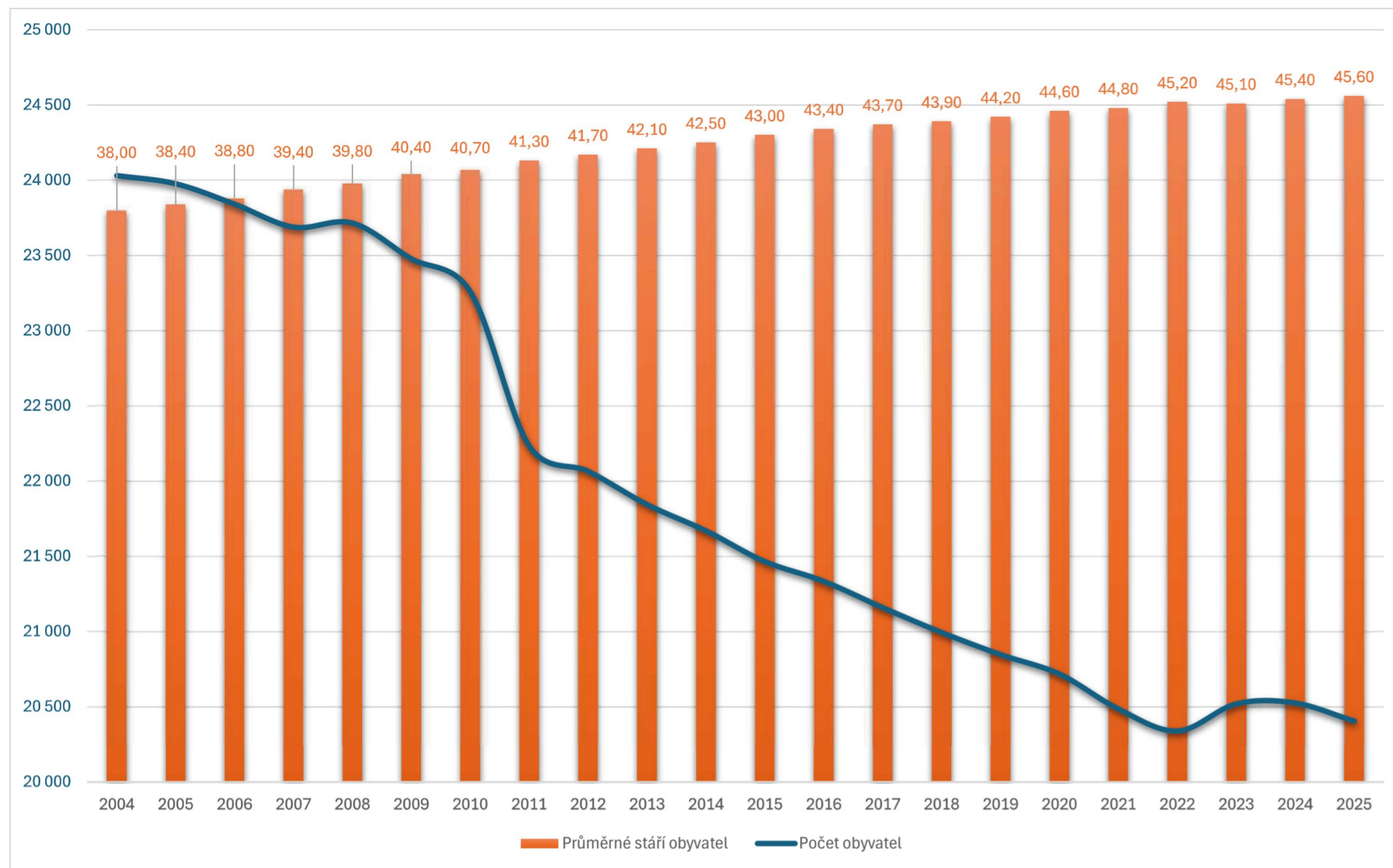
**Současnost:** Počet obyvatel stagnuje či klesá. Město se přesto dál zvětšuje kvůli výstavbě rodinných domů na okrajích.



- 40-70. léta 20. stol
- 80. léta 20. stol - 2000
- 21. stol

**Závěr:**

Pro budoucí vývoj města je klíčové přehodnotit dosavadní urbanistickou strategii a zaměřit se primárně na revitalizaci jeho vnitřního jádra. Hlavními pilíři udržitelného rozvoje by se mělo stát posílení významu centra, obnova jeho architektonických i historických hodnot a transformace veřejných prostranství s ohledem na lidské měřítko. Tento přístup představuje zásadní krok ke smysluplnému formování městského prostoru.



Azylové domy	2
Domy na půl cesty	0
Noclehárny	0
Centra denních služeb	0
Domovy pro osoby se zdravotním postižením	0
Domovy pro seniory	1
Domy s pečovatelskou službou	1
Domovy se zvláštním režimem	1
Chráněné bydlení	0
Sociální poradny	2

#### Počty lůžek v zařízeních pro:

Domov pro seniory (Dům klidného stáří):	52
Domov se zvláštním režimem (Seniorpenzion):	40
Domy s pečovatelskou službou:	45 bytů 1+1 20 bytů 1+kk
<b>Celkem</b>	<b>157</b>



#### Závěr:

Vzhledem k rostoucímu počtu obyvatel seniorního věku lze předpokládat, že v dohledné době budou kapacity lůžek v zařízeních pro seniory nedostačovat poptávce. Je vhodné tento aspekt zapracovat do koncepce navrhovaného území a navrhnout tak další kapacity lůžek pro seniory. Může se jednat o domov pro seniory nebo bezbariérové byty přizpůsobené pro tuto skupinu obyvatel.

V roce **2031** by měl Žďár přijít o dalších dvanáct procent obyvatel a dostane se na **17 630** lidí, v roce **2041** už půjde o **14 700** obyvatel. Největším problémem je podle studie věková struktura – senioři budou za třicet let ve Žďáře tvořit třetinu populace, zatímco nyní je to necelá čtvrtina. Prognózy vycházejí z předpokladu, že ve společnosti nedojde k zásadním změnám, na které by lidé museli reagovat. Na základě doporučení statistiků je třeba, aby se Žďár připravil na zvýšenou poptávku po sociálních a zdravotních službách a zajistil jejich uspokojení. Důležitá je podle analýzy i propagace Žďáru coby místa, kde je možné bydlet, ale pracovat jinde. Setrvalý pokles počtu žďárských obyvatel souvisí s generační obměnou. Do doby, než před sedmi desítkami let ve Žďáře zahájil provoz strojírenský a slévárenský podnik ŽĎAS, město čítalo necelých pět tisíc lidí – podle sčítání v roce 1950 šlo o 4 936 obyvatel. „Populace se mnohonásobně rozrostla se vznikem ŽĎASu, ale to byl umělý růst, nikoliv přirozený vývoj. Do města tehdy postupně přišla spousta obyvatel v produktivním věku, z nichž jsou nyní senioři,“ poznamenal žďárský starosta Martin Mrkos.

Ekonomicky aktivní celkem		10 417
z toho	zaměstnaní celkem	9 979
	nezaměstnaní celkem	438

**Index nezaměstnanosti**  
64. v ČR  
8. na Vysočině

**Index nabídky pracovních míst**  
121. v ČR  
5. na Vysočině



#### Domovní fond

Domy celkem	2 547	
Rodinné domy	1 830	
Bytové domy	632	
Obydlené domy celkem	2 374	
Obydlené rodinné domy	1 671	
Obydlené bytové domy	632	
Domy podle vlastnictví	soukromých osob	1 666
	obce, státu	35
	bytové družstvo	28
	jiná právnická os.	48
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	588
	kombin. vlastníků	3
	nezjištěno	6

#### Bytový fond

Byty celkem	9 900
Obydlené byty v domech celkem	8 816
Obydlené byty v rodinných domech	1 906
Obydlené byty v bytových domech	6 716
Neobydlené byty	1 084

#### Obydlené byty podle právního důvodu užívání

Obydlené byty celkem	8 816	
z toho podle právního důvodu užívání	ve vlastním domě	1 626
	v osobním vlastnictví	4 535
	nájemní	1 264
	družstevní	283
	nezjištěno	344

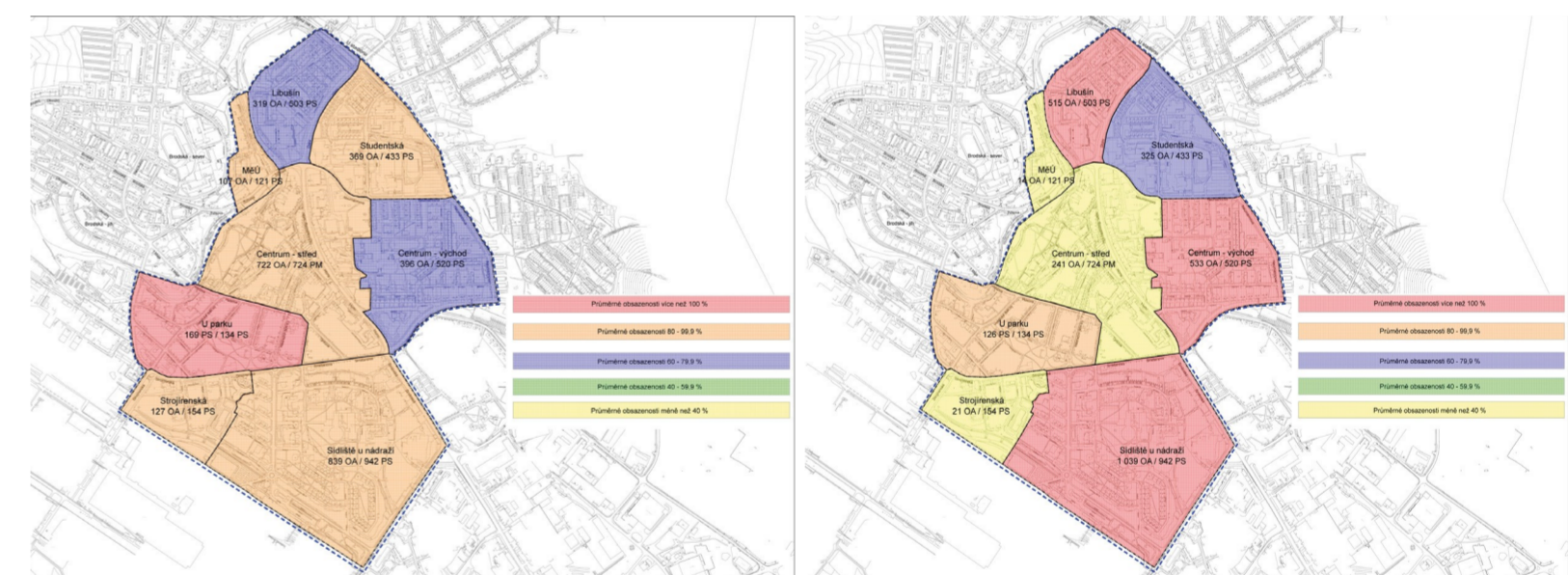
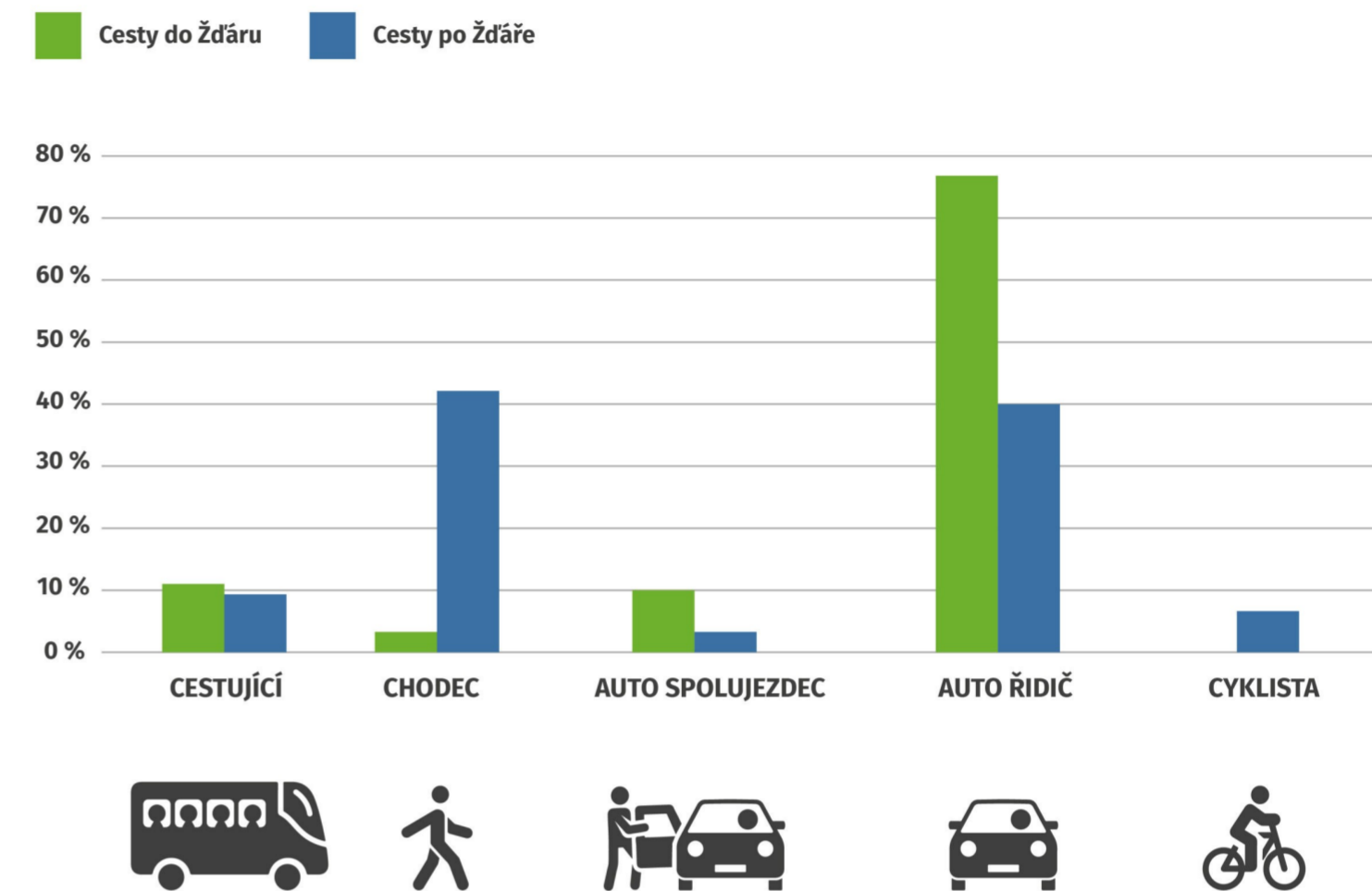
**Index finanční dostupnosti bydlení**  
139. v ČR  
11. na Vysočině



#### Závěr:

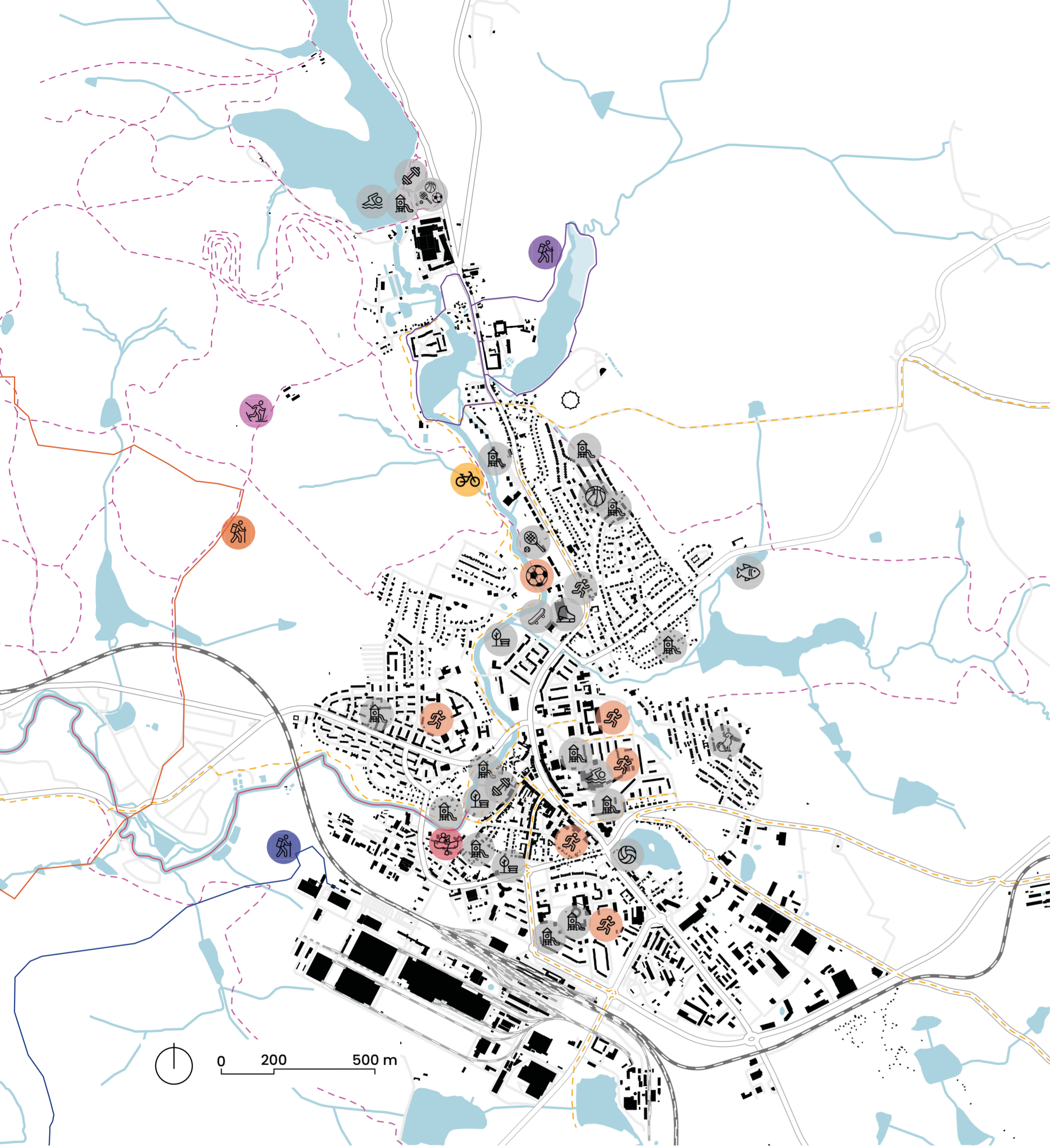
Žďár nabízí spoustu pracovních míst, ale bohužel v sektorech, o které mladí lidé nejvíce zájem. Udržet tuto věkovou skupinu by mohla zajistit větší rozmanitost pracovních příležitostí.

Až 76 % lidí dojíždí do práce ve Žďáru autem a jen v každém osmém autě sedí spolujezdec. Po městě se v téměř polovině cest pohybujeme autem.



#### Závěr:

Obyvatelé se pohybují zejména automobily, proto je nutné zajistit dostatek parkovacích míst. Lze toho dosáhnout podzemním parkováním nebo menšími parkovacími domy.



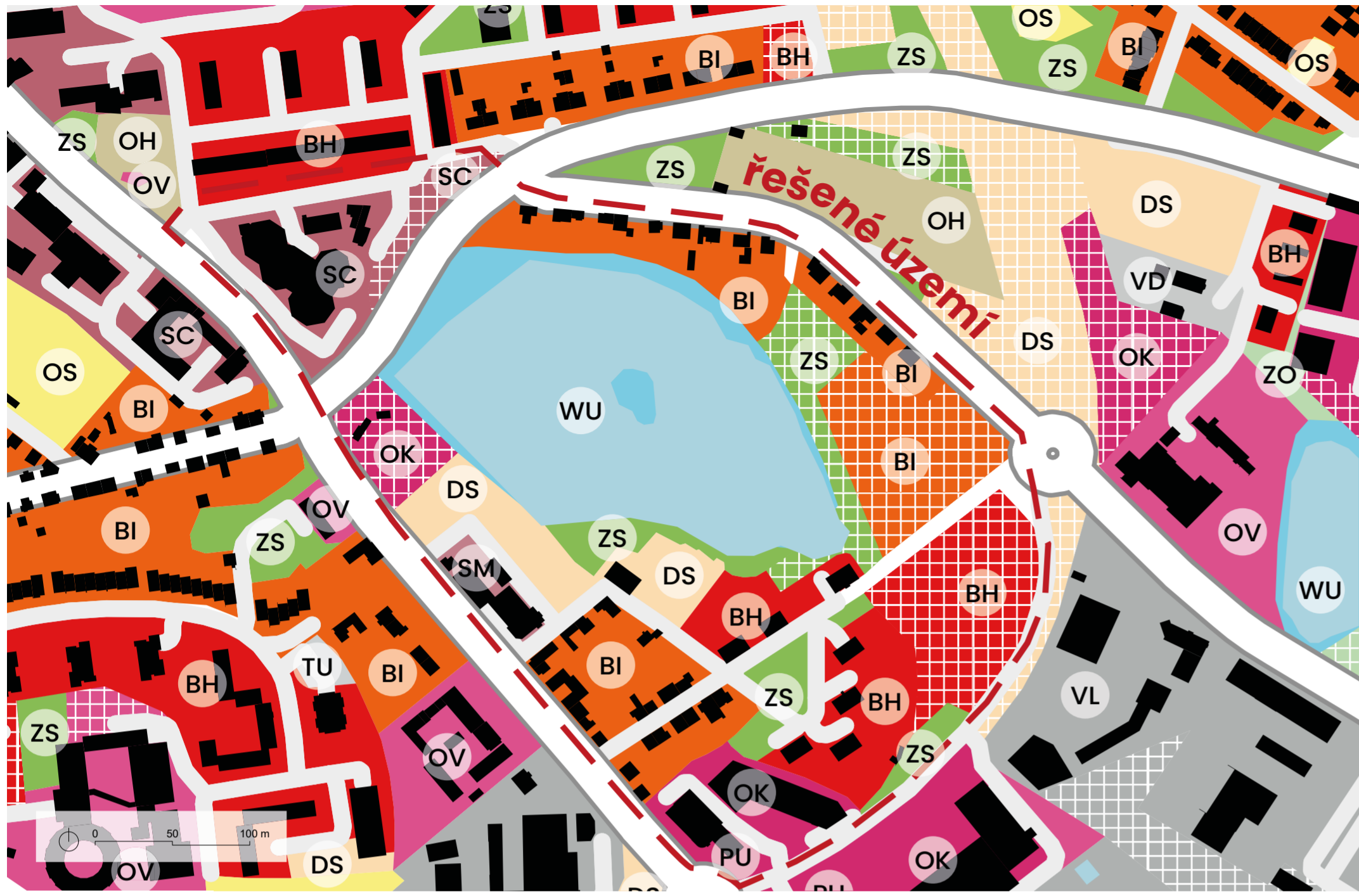
- |                             |                                       |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| dětské hřiště               | zimní stadión                         | cyklostezky                     |
| park                        | relaxační centrum, vodní nádrž Pilská | Hamerský vycházkový okruh       |
| psí hřiště                  | místa pro rybaření                    | naučná stezka kolem Zelené hory |
| workoutové hřiště           | běžecký ovál (veřejný)                | naučná stezka Babín             |
| skatepark                   | běžecký ovál (školní)                 | běžkařské trasy                 |
| tenisové hřiště             |                                       | vodácká trasa                   |
| volejbalové hřiště          |                                       |                                 |
| basketbalové hřiště         |                                       |                                 |
| fotbalové hřiště (veřejné)  |                                       |                                 |
| fotbalové hřiště (pronájem) |                                       |                                 |

**Závěr:**  
 Ve městě je poměrně velká nabídka rekreace, ale není rovnoměrně rozmístěna – v některých částech chybí základní prvky jako je dětské hřiště nebo stále populárnější workoutové hřiště. Bylo by vhodné v návrhu tuto skutečnost zohlednit. Ve městě je dobrá síť cyklotras.

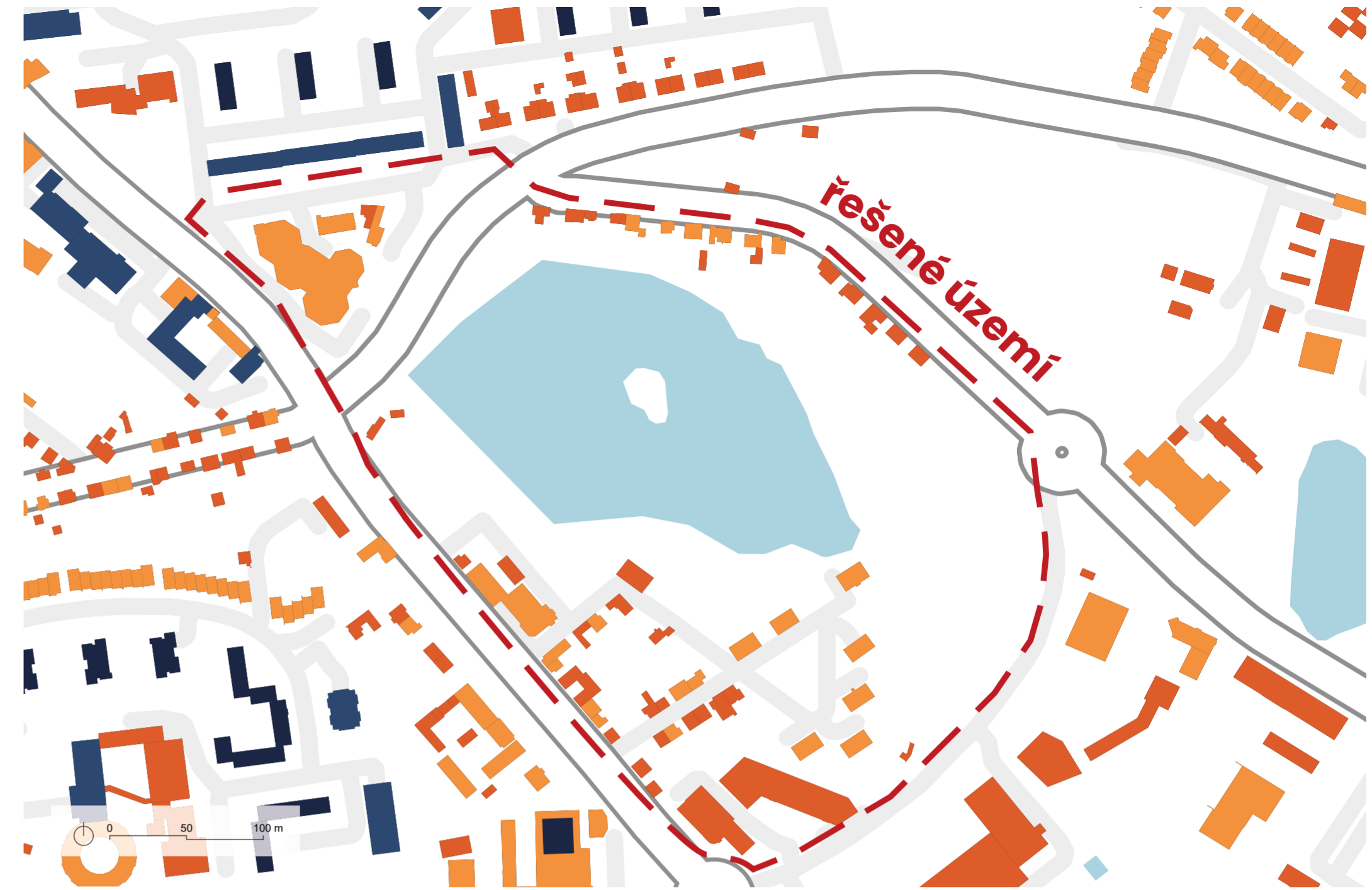


- |                 |
|-----------------|
| zeleň soukromá  |
| zeleň veřejná   |
| zeleň sídlištní |
| průmysl         |
| park            |

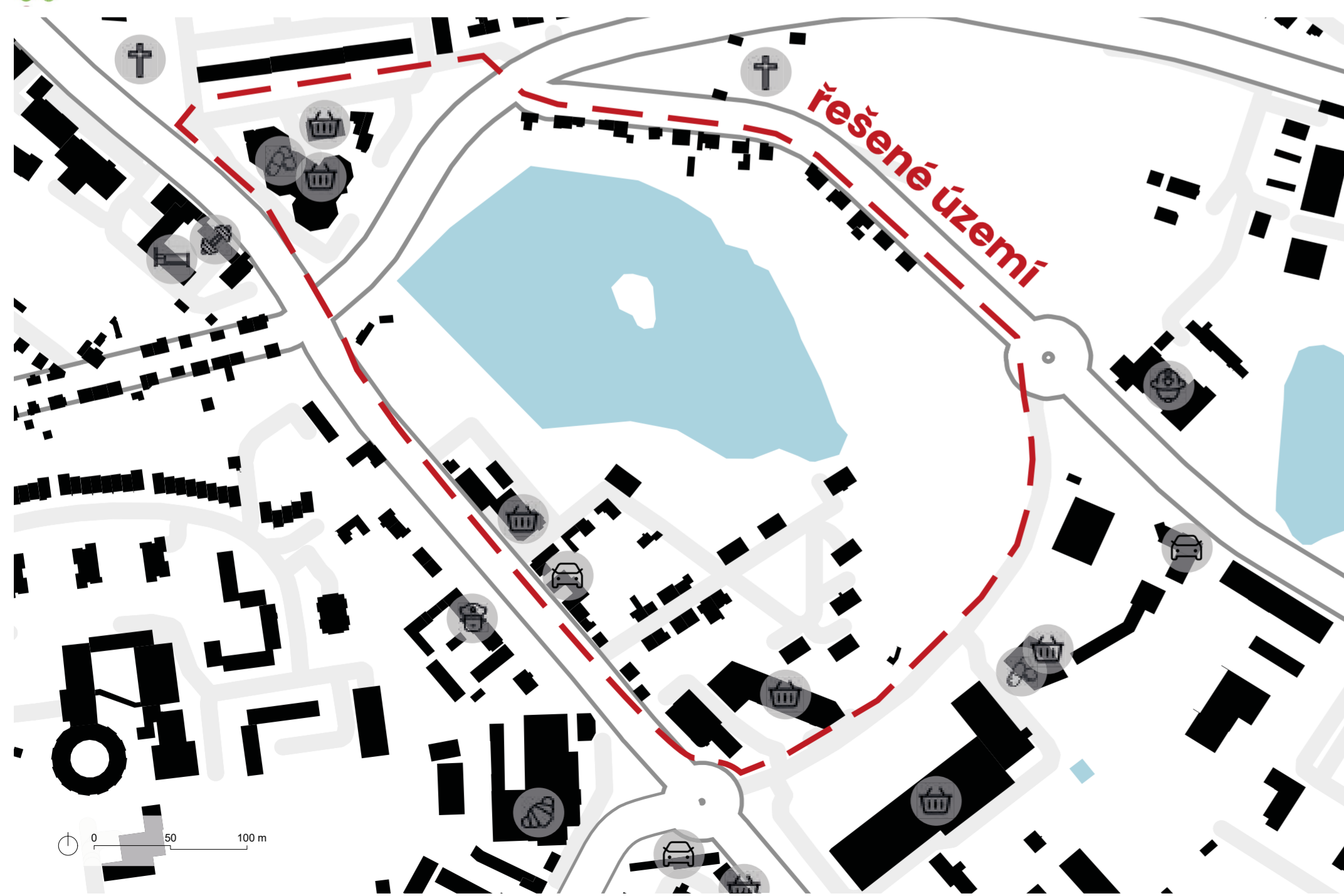
**Závěr:**  
 Ve městě se nachází spousta zeleně, zejména v parcích, kolem řeky a kolem rybníku. Jedná se o perspektivní lokality.



BI	bydlení individuální	SM	smíšené obytné městské	OB	obchod, obchodní centrum	HA	hasiči
BH	bydlení tramvajové	SC	smíšené obytné centrální	HO	hotel	PO	police
OV	občanské vybavení veřejné	DS	doprava silniční	PK	pekárna	KA	kaple, hřbitov
OK	občanské vybavení komerční	TU	technická infrastruktura obecní	LE	lékárna		
OS	občanské vybavení sport	VI	výroba lehká	PO	posilovna		
OH	občanské vybavení hřbitovy	VD	výroba drobná a služby	PA	půjčovna, oprava aut		
ZO	zelená ochranná a lokální	WU	vodní a vodohospodářské vlečkové				
ZS	zelená viditelná						



1 NP	1 NP
2-3 NP	2-3 NP
4-5 NP	4-5 NP
6+ NP	6+ NP

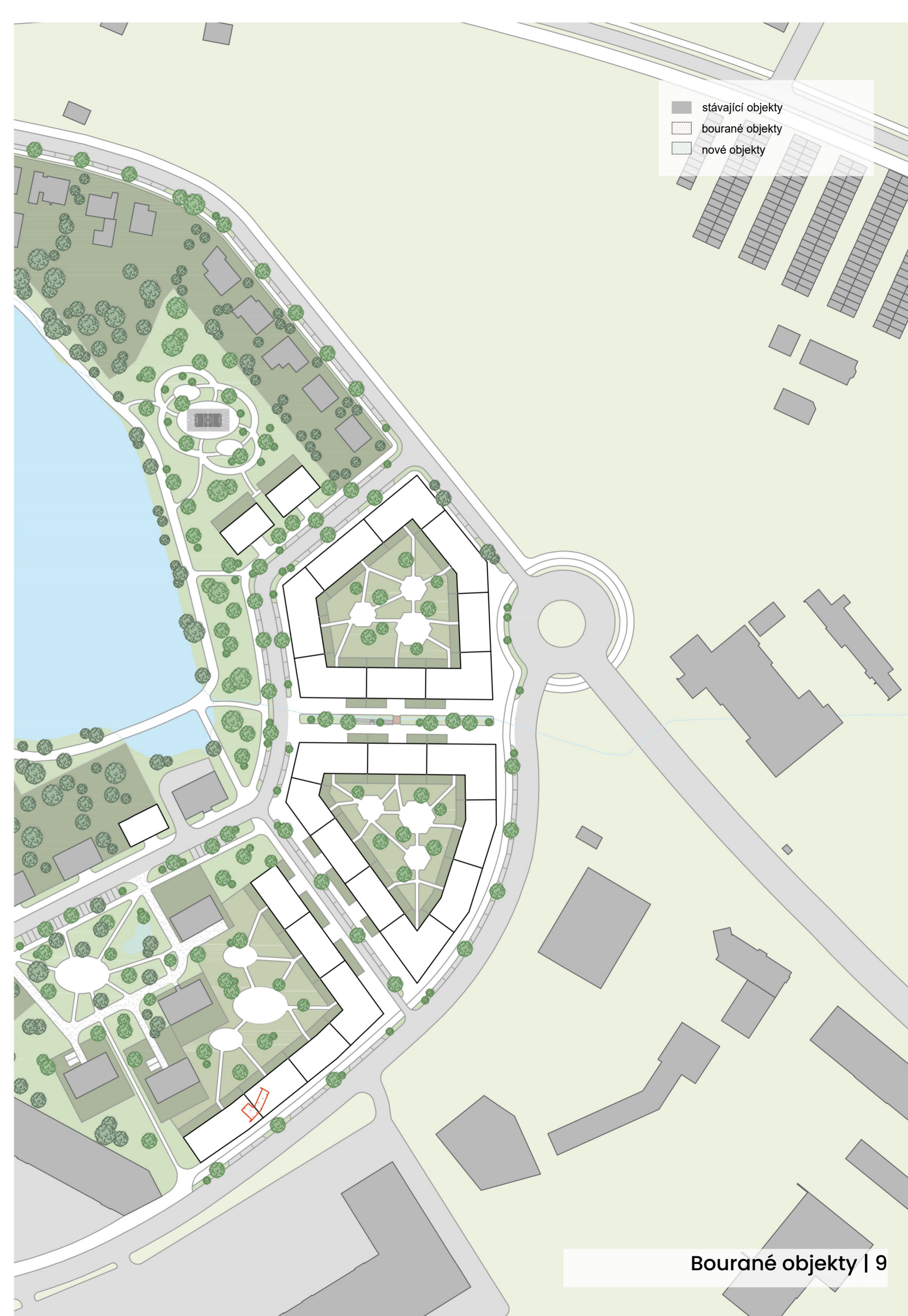


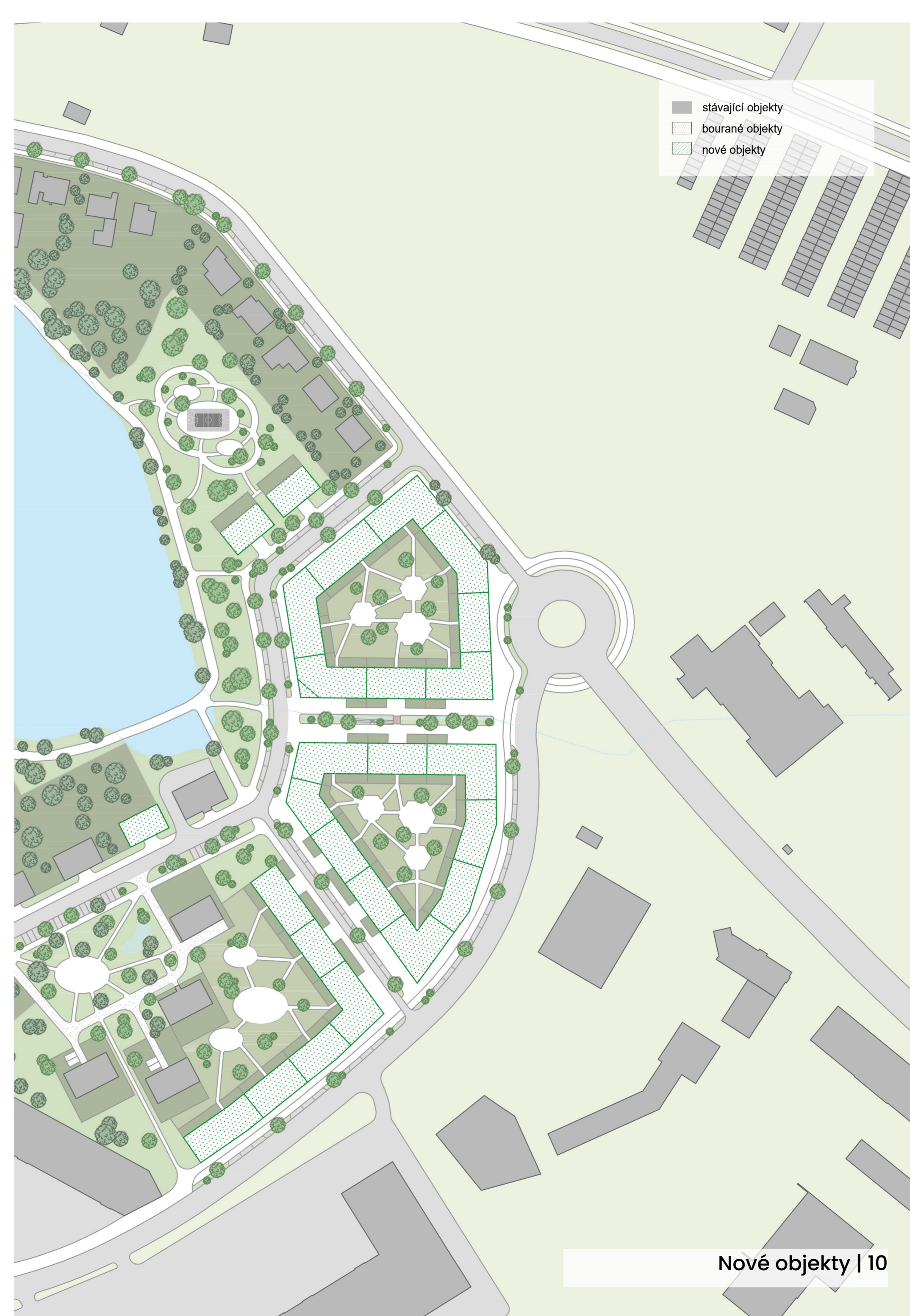
**Závěr:**  
 V řešeném území se nachází rozvojové plochy bydlení, zeleně a občanského vybavení komerčního. Z územního plánu vyplývá, že je vhodné v území pracovat na příklad s návrhem menších bytových domů v zeleni. Vhodné je též pracovat s úpravou zeleně u břehu rybníka.

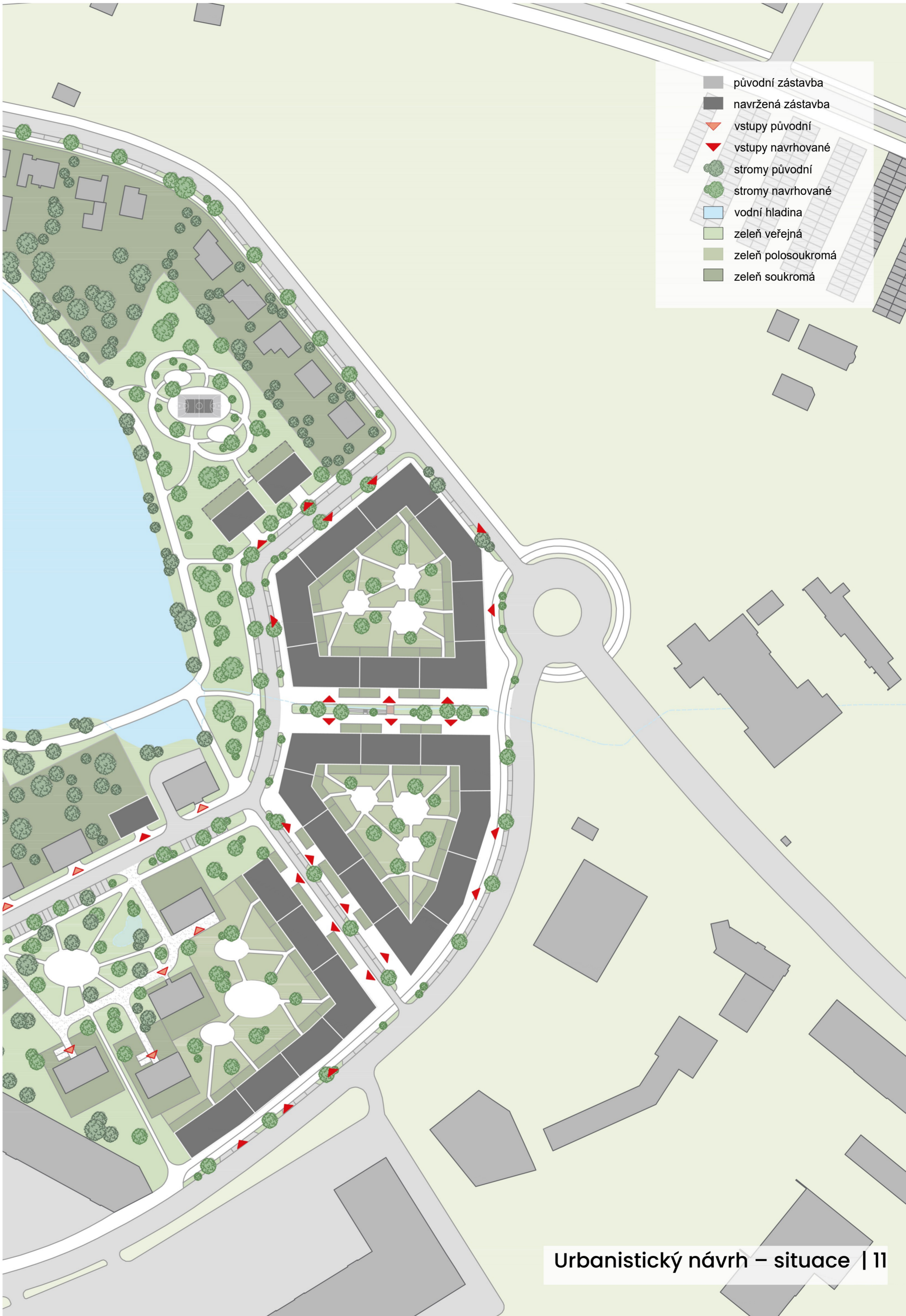
V blízkosti se nachází dostatek základních služeb.

Vhodné navrhovat stavby se 3-4 podlažími. Zvážit horní ustoupené podlaží.





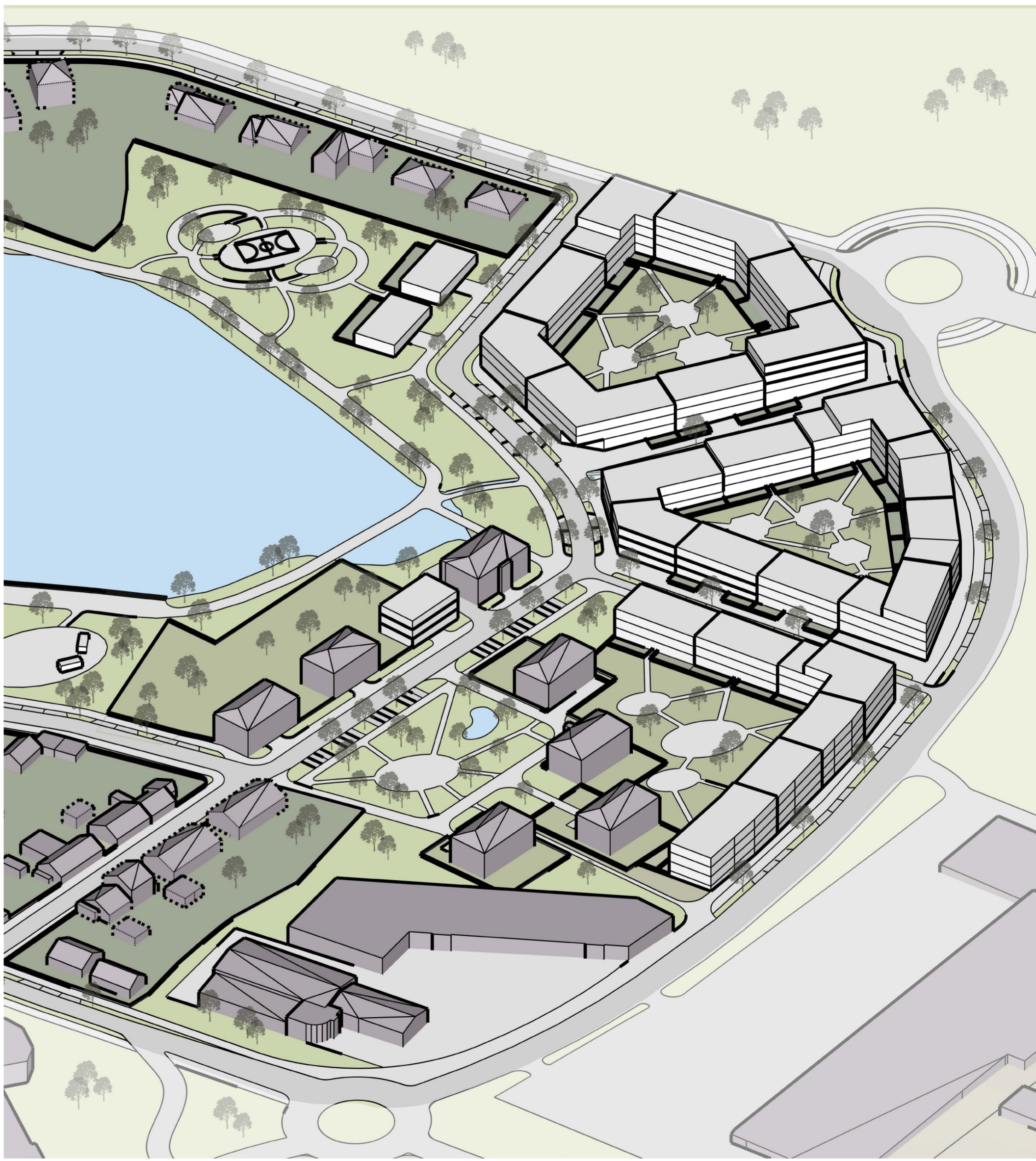




0 50 100 m

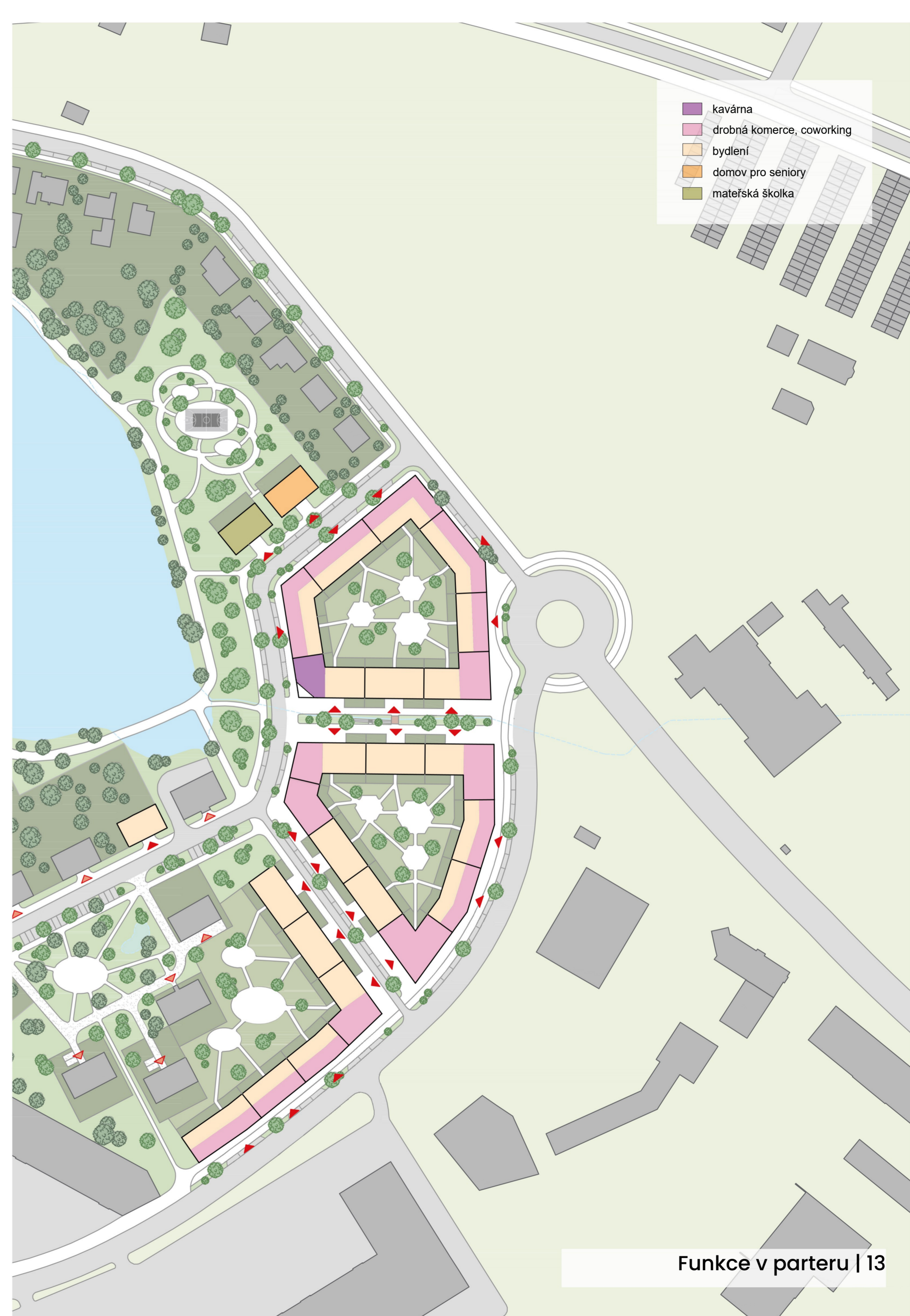
Urbanistický návrh – situace | 11

- zelen veřejná
- zelen polosoukromá
- zelen soukromá



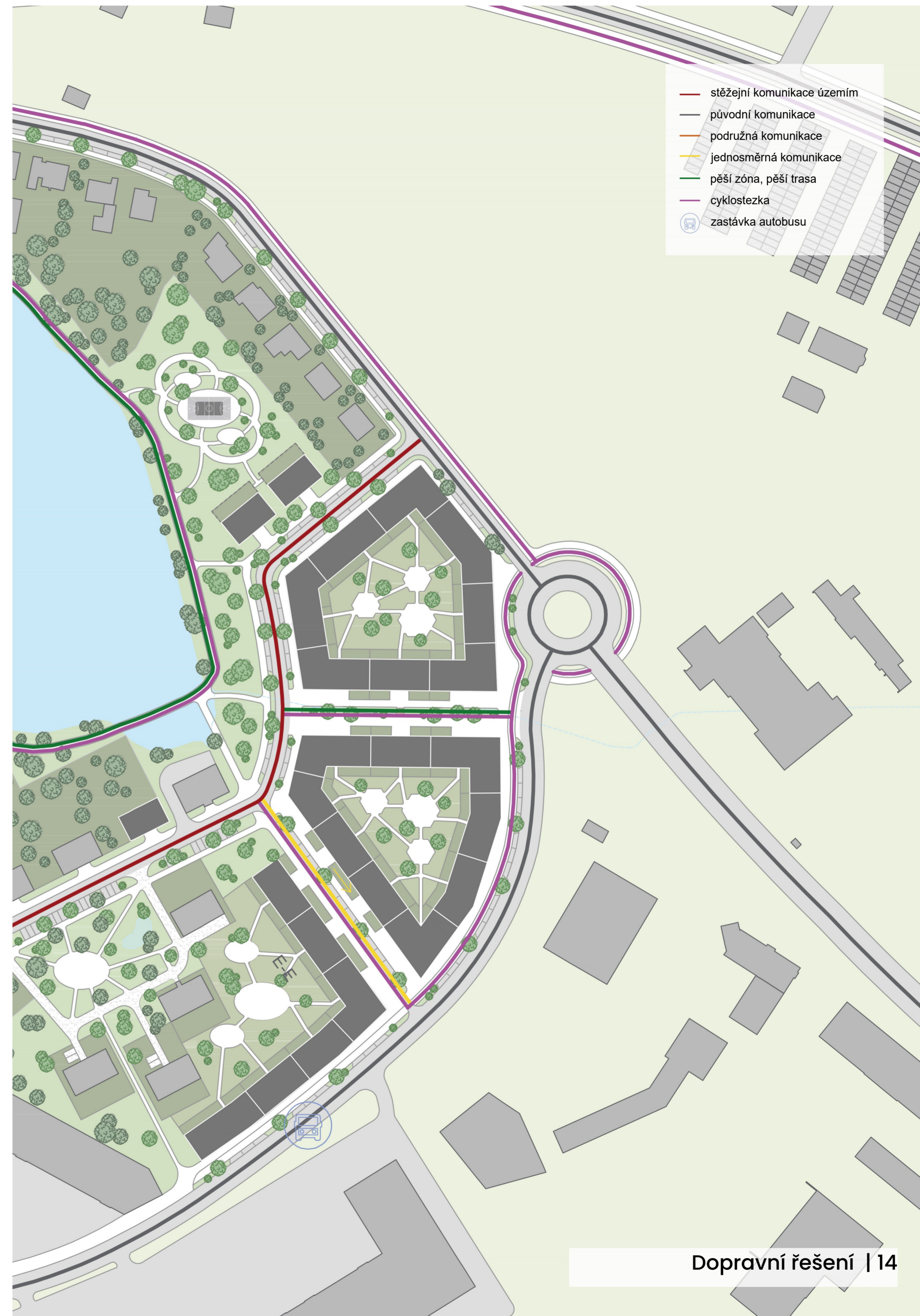


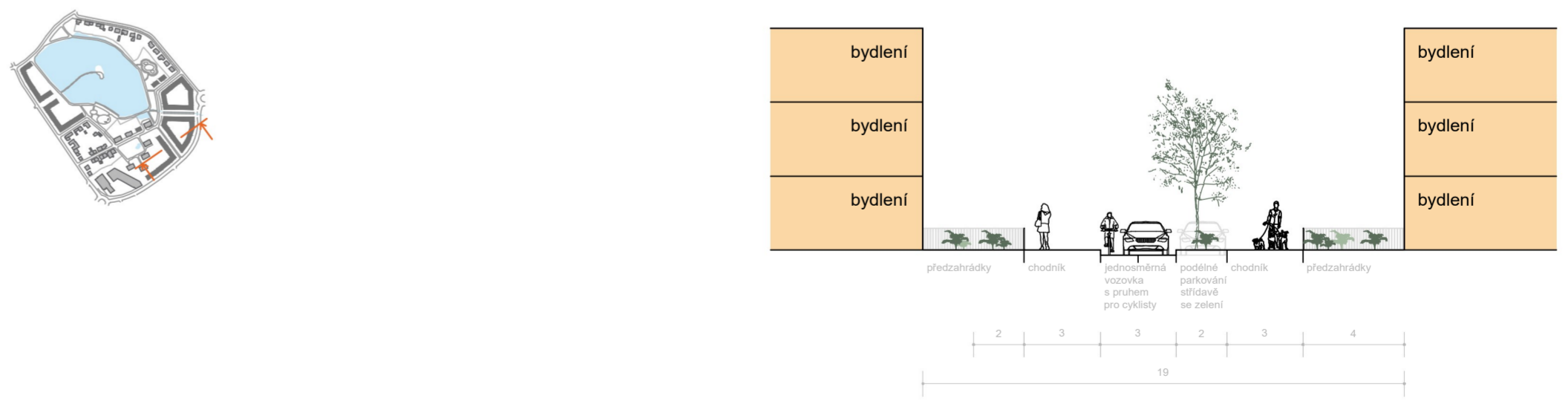
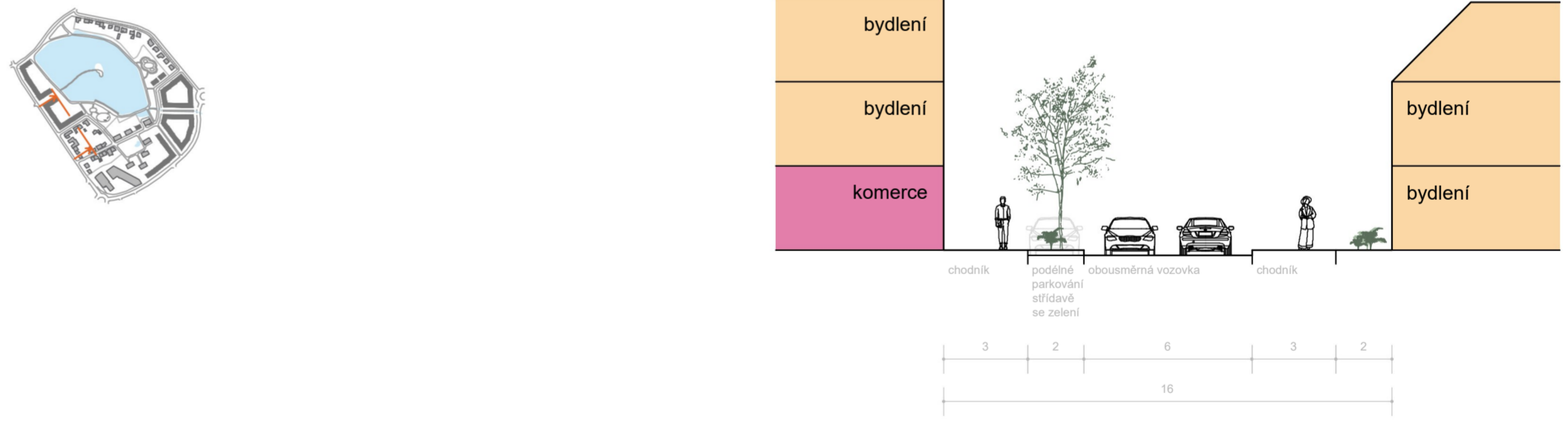
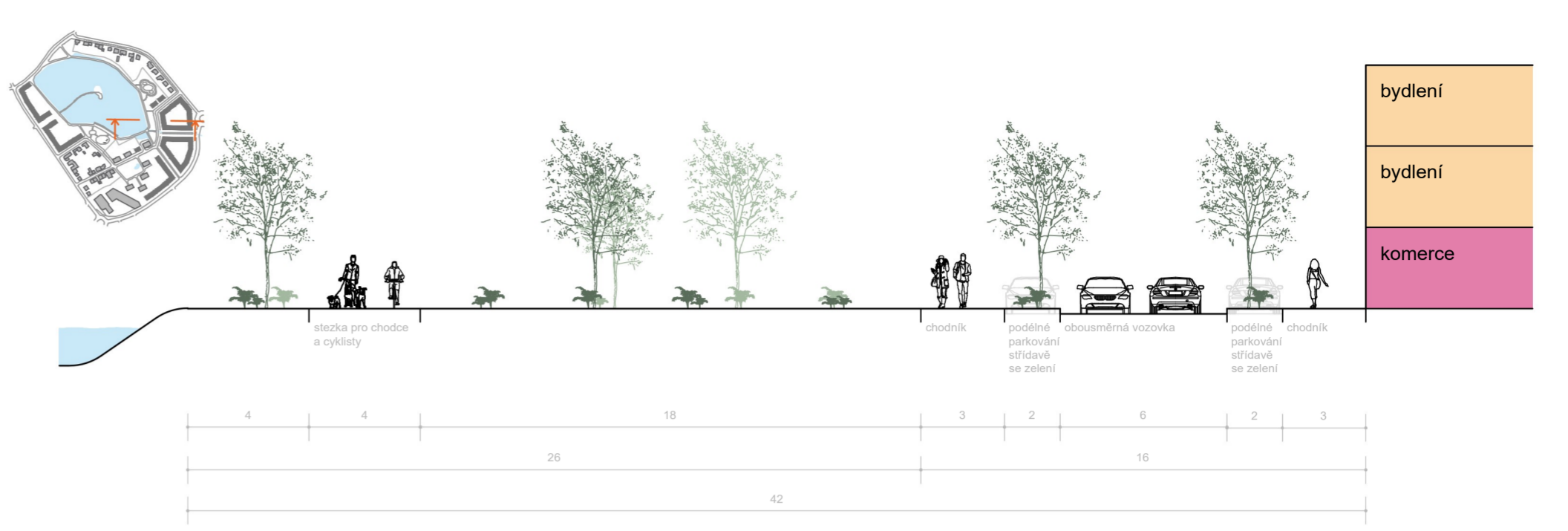
0 50 100 m

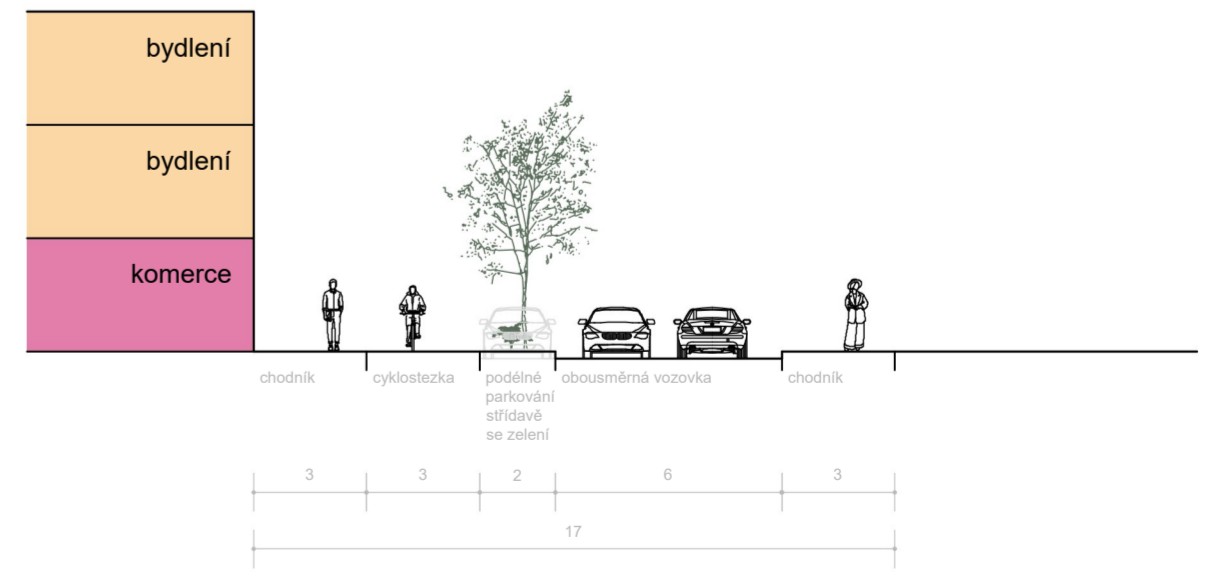
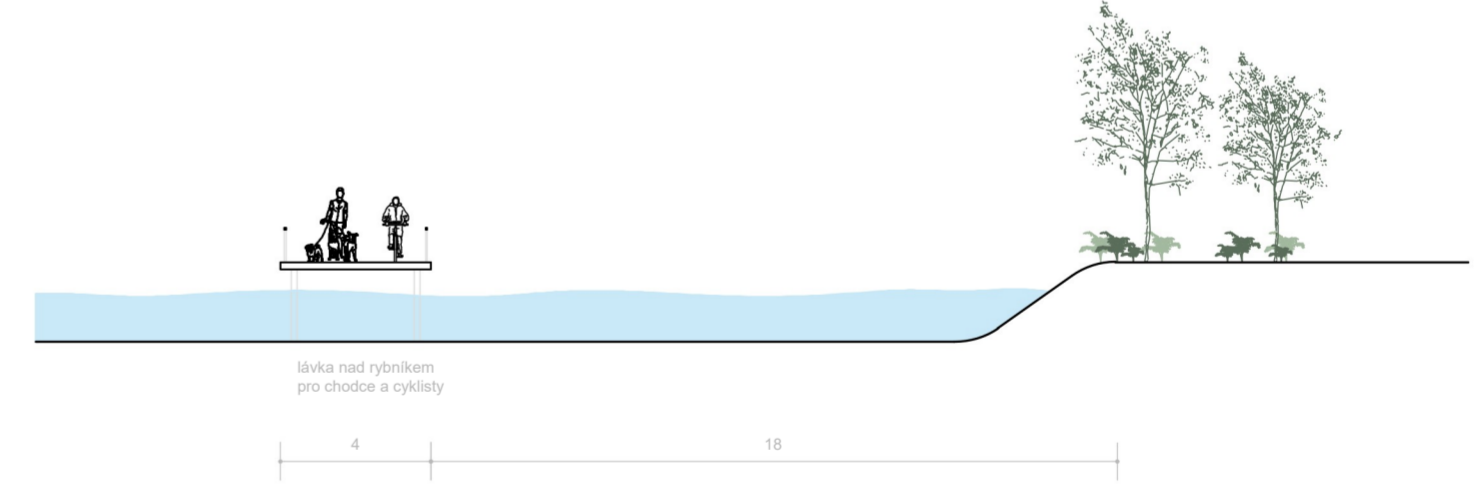
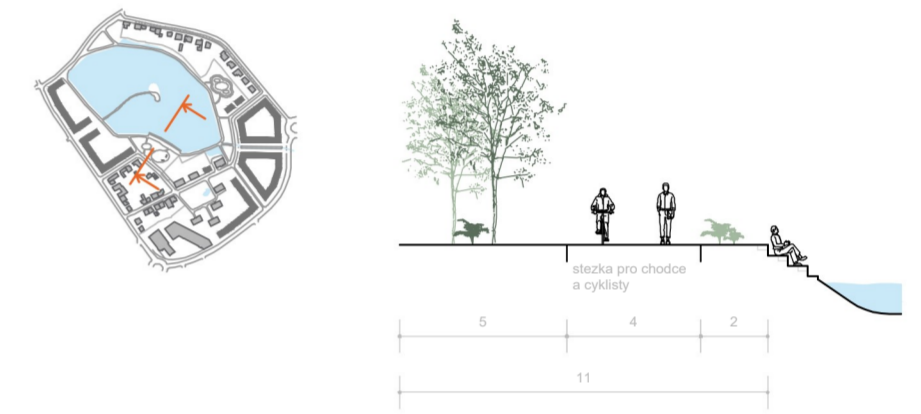
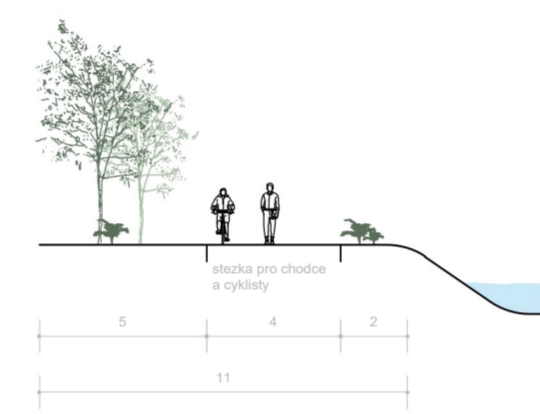
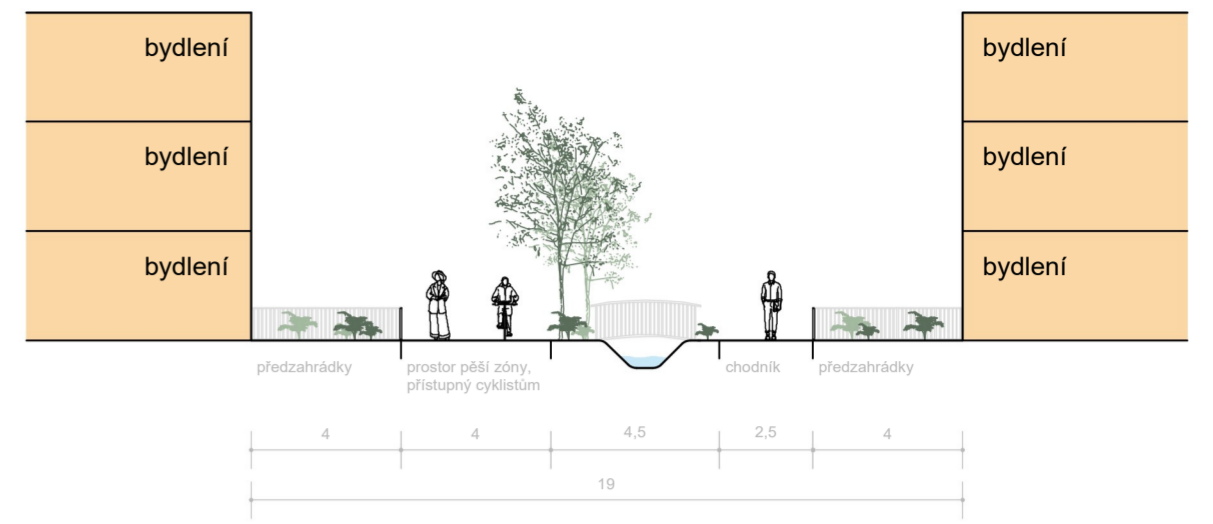


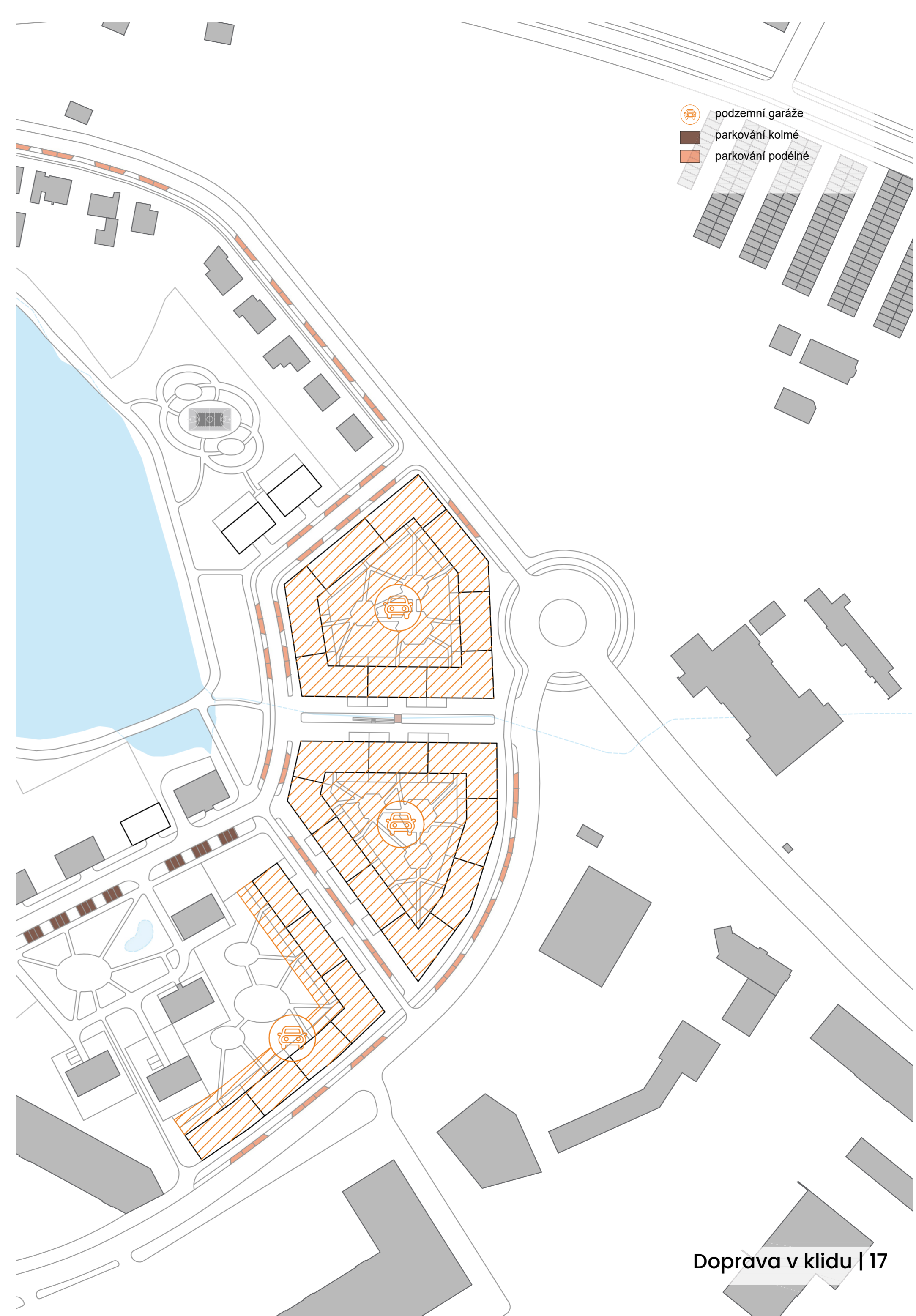
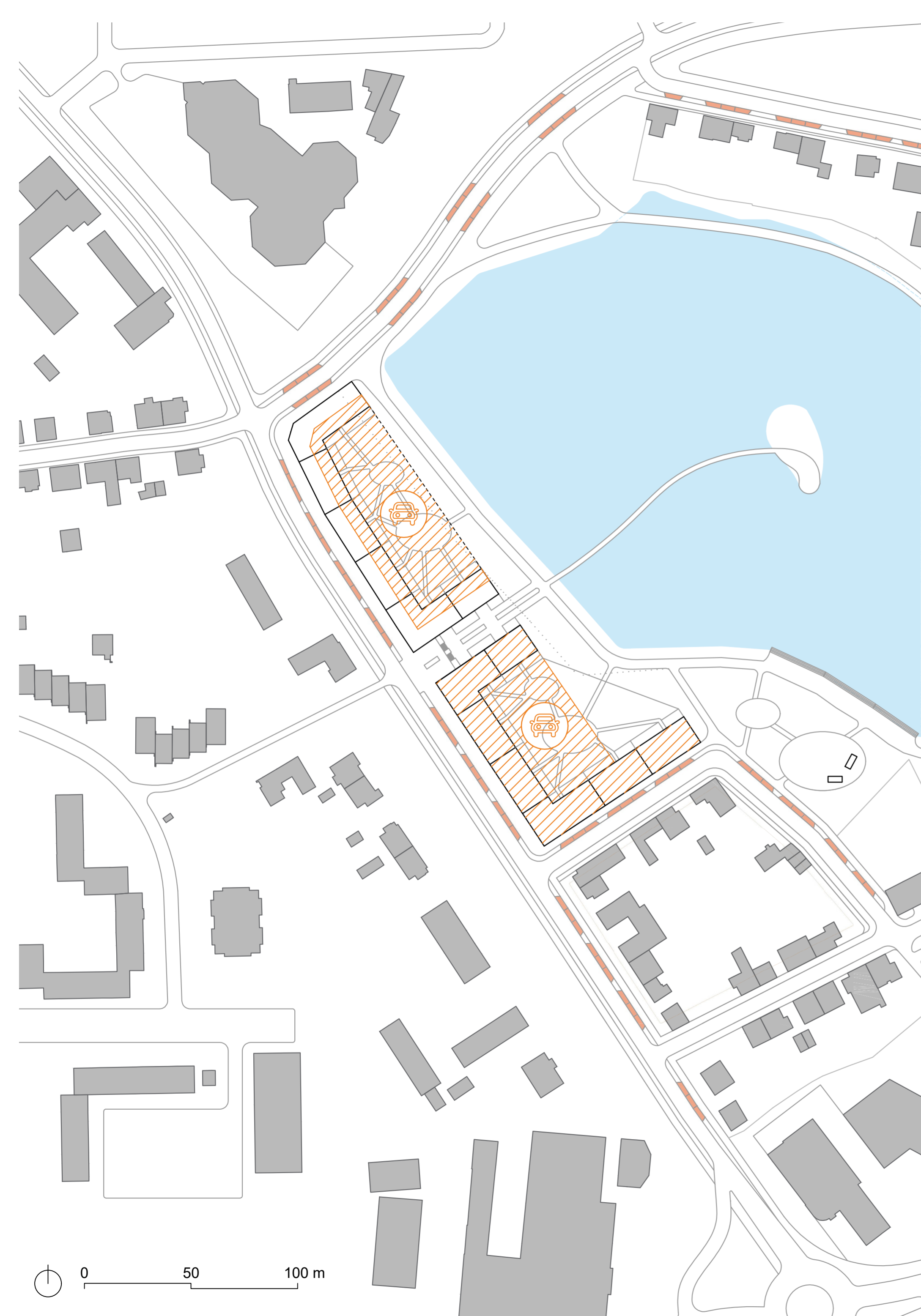
- kavárna
- drobná komerce, coworking
- bydlení
- domov pro seniory
- mateřská školka

Funkce v parteru | 13

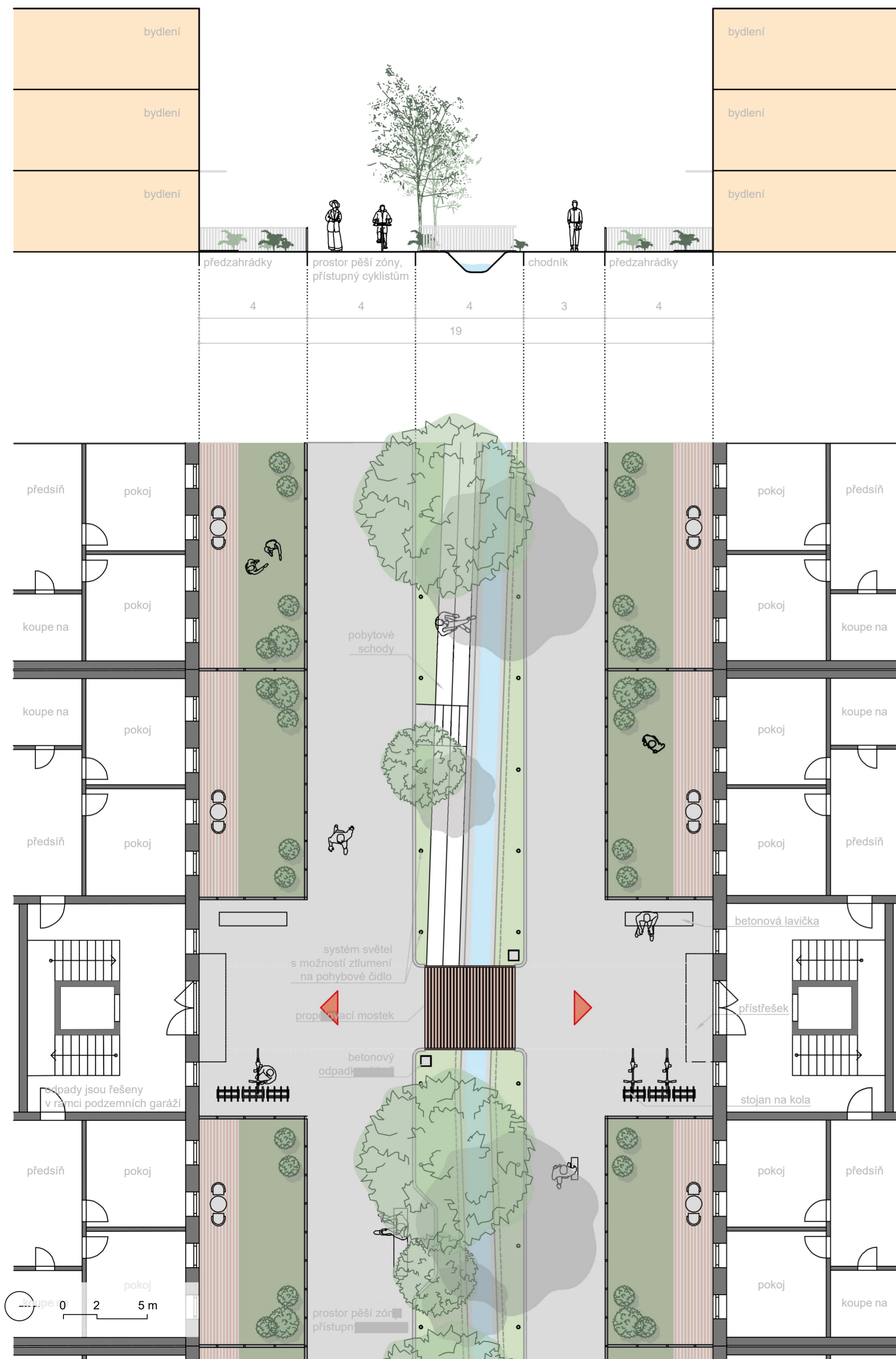










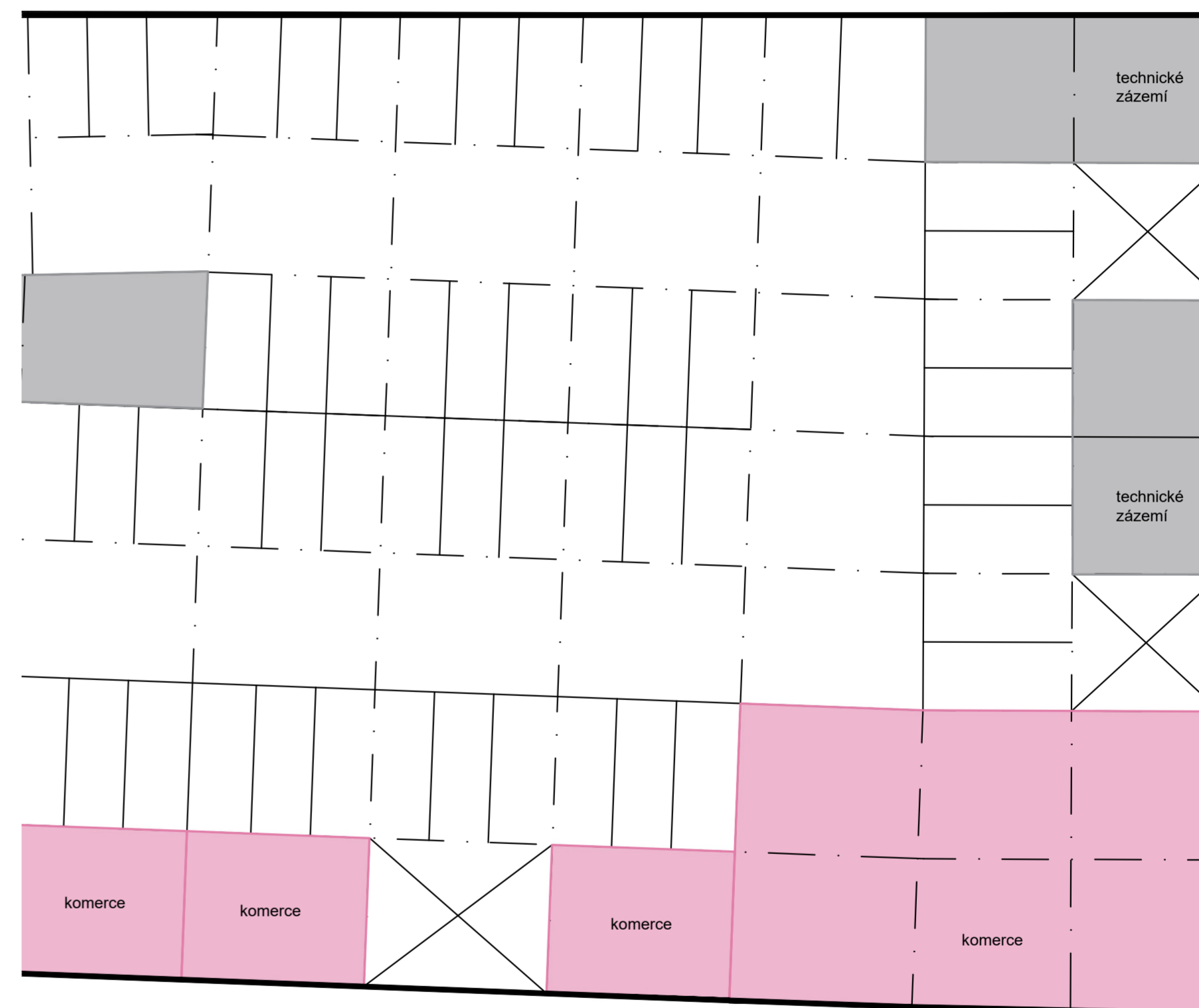
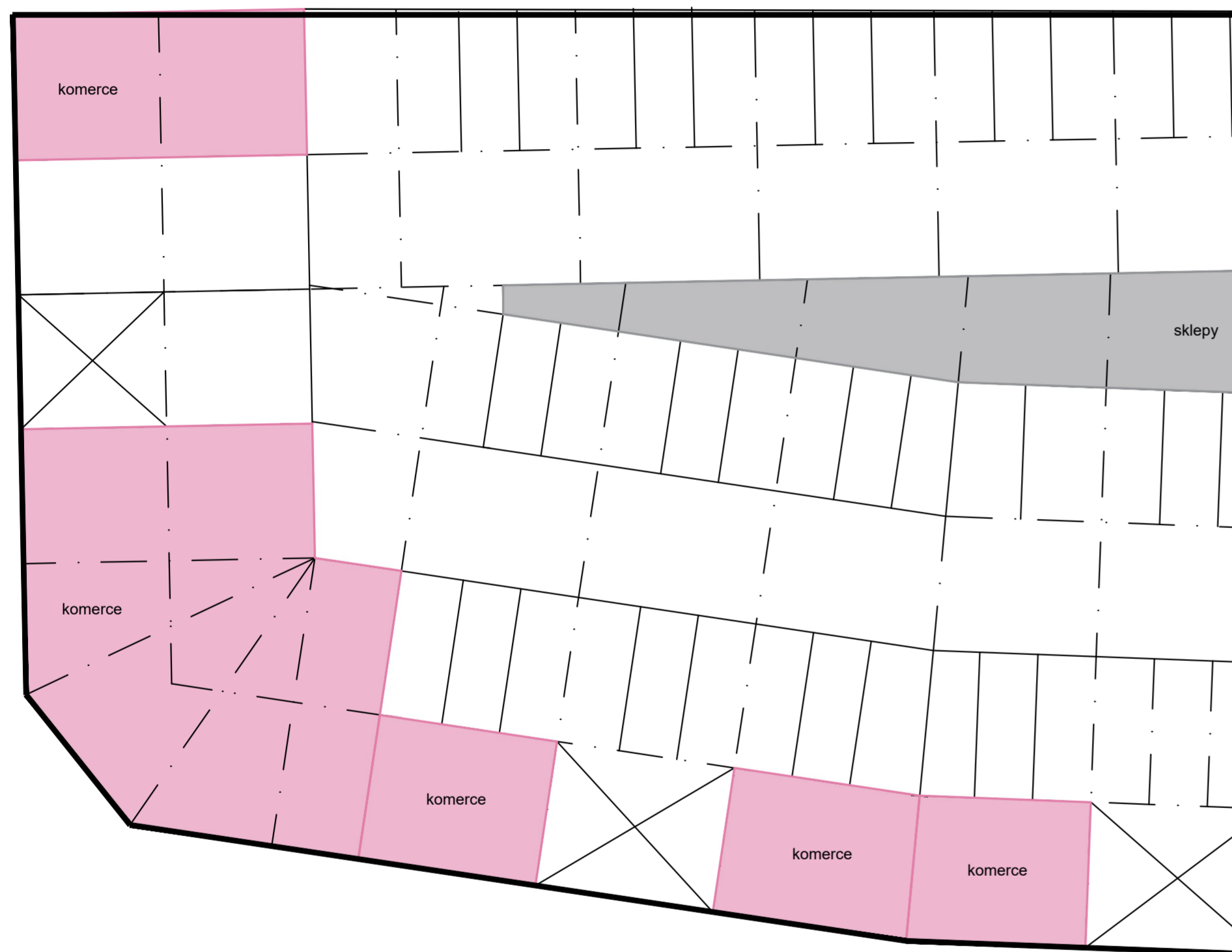


- původní zástavba
- navržená zástavba
- ▼ vstupy původní
- ▼ vstupy navrhované
- stromy původní
- stromy navrhované
- vodní hladina
- zeleň veřejná
- zeleň polosoukromá
- zeleň soukromá

Pro podrobnější rozkreslení ve formě urbanistického detailu jsem si vybrala atypický uliční profil, který má v sobě zakomponovaný potok, jež protéká územím. Připadalo mi to jako úžasná příležitost netradičně ozvláštňit ulici, a tak pro obyvatele vytvořit příjemné místo pro odpočinek a setkávání. Jako stěžejní požadavek jsem si dala klidné prostředí, čehož jsem docílila omezením automobilové dopravy. Automobily mají vjezd povolen pouze výjimečně a jen z jednoho směru. Ulici jsem věnovala lidem. Je tvořena pěší zónou, zpřístupněnou cyklistům. Při okraji potoka jsou navrženy pobytové schody, tak aby si zde mohl člověk ve stínu přilehlých stromů odpočinout a nabrat nových sil. Protilehlé strany ulice jsou propojeny dřevěným mostkem. Všechny plochy včetně mostku jsou bezbariérové. Povrchy jsou tvořeny příčně orientovanou betonovou dlažbou. Ulice je osvětlena menšími přízemními světlými, které mají možnost ztlumení na pohybové čidlo. To proto, aby obyvatelé přízemních bytů nebyli rušeni, ať už doma nebo na své předzahrádce. Předzahrádky přiléhají ke každému objektu. Do předprostorů domů jsem umístila betonové lavičky a stojany na kola. Odpady jsou řešeny v podzemních garážích.



komerce  
technická místnost, sklad



0 5 10 m

- byt 1kk
- byt 2kk
- byt 3kk

