



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

VÝVOJ VÝSTAVBY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V LOKALITĚ MĚSTA TIŠNOV

DEVELOPMENT OF CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL PROPERTIES IN TIŠNOV

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. KLÁRA NAHODILOVÁ

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

ING. PAVEL KLIKA

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Klára Nahodilová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v lokalitě města Tišnov

v anglickém jazyce:

Development of Construction of Residential Properties in Tišnov

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Diplomová práce se bude zabývat historií vývoje výstavby rezidenčních nemovitostí a sídlišť v lokalitě města Tišnov. Práce v jednotlivých časových obdobích nastíní, jak se toto území vyvíjelo, měnilo a rozrůstalo. Úkolem studentky je v práci popsat vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí a sídlišť, jejich typy a umístění ve vybrané lokalitě s ohledem na období jejich výstavby. V práci bude také provedena analýza rozvojových možností výstavby ve vybrané lokalitě.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude zpracovat podrobný přehled o výstavbě rezidenčních nemovitostí ve zvolené lokalitě od samého počátku výstavby dané lokality po současnost.

Seznam odborné literatury:

Sedlák B. V závětrí Květnice. 2. vyd. Tišnov: Nakladatelství SURSUM AGENCY s.r.o. Tišnov 2000. 203 str. ISBN 80-85799-91-X

Historický atlas měst České Republiky, svazek č.15 – Tišnov. Praha: Historický ústav Akademie věd ČR, Praha 2005. 35 mapových listů. ISBN 80-7286-081-X

Zacpal J., Lacina J., Smékal P. Předklášteří a Tišnov na dobových fotografiích. 1. vyd. Tišnov: Nakladatelství SURSUM AGENCY s.r.o. Tišnov 2008. 189 str. ISBN 978-80-7323-172-9

Zacpal J., Franke A., Klepáček M. V obrazech dávných časů: Tišnov, Předklášteří a okolí. 1. vydání Tišnov: Nakladatelství SURSUM AGENCY s.r.o. Tišnov 2007. 165 str. ISBN 978-80-7323-155-7

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012. V Brně, dne 1.11.2011

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá vývojem výstavby rezidenčních nemovitostí a sídlišť v lokalitě města Tišnov. Jedná se o zachycení vývoje rezidenční výstavby v jednotlivých historických obdobích. Práce naznačuje, jak se území vyvíjelo, měnilo a rozrůstalo. Také je zde kapitola věnována současné stavební činnosti a kapitola, která pojednává o předpokládaném budoucím vývoji této lokality ohledně rezidenční výstavby. Cílem práce je zpracovat podrobný přehled o výstavbě rezidenčních nemovitostí ve zvolené lokalitě, od samého počátku výstavby dané lokality po současnost. Výsledky práce jsou zobrazeny v přehledové mapě, ve které je barevně znázorněn vývoj výstavby tohoto města.

Abstract

The Master's thesis deals with the development of construction of residential properties and housing estate in the locality of Tišnov. The thesis describes the particular historical building periods in Tišnov. It shows the historical development, changing and growing on the town. Some chapters describe the current status of building activities and the possible future development of this area in the residential properties. The main purpose of the thesis is to get the detailed summary of the construction of residential properties in the elected locality from the very beginning to these days. All results the research are displayed in the overview map, the individual period of building development in the town of Tišnov are distinguished with colors.

Klíčová slova

Tišnov, vývoj výstavby, rezidenční nemovitosti, sídliště, rodinný dům, bytový dům, vila, panelový dům

Keywords

Tišnov, development of the construction, residential properties, housing estate, detached house, apartment building, villa, prefab

Bibliografická citace

NAHODILOVÁ, K. *Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v lokalitě města Tišnov*.
Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2012. 72 s. Vedoucí
diplomové práce Ing. Pavel Klika

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucímu práce Ing. Pavlu Klikovi za jeho ochotu a vstřícnost při konzultacích.

OBSAH

1	ÚVOD.....	9
2	CHARAKTERISTIKA LOKALITY.....	10
3	HISTORIE	13
3.1	Založení kláštera.....	13
3.2	Středověk.....	14
3.3	Emancipace města v 16. století, třicetiletá válka a baroko.....	15
3.4	Josefínské reformy.....	18
3.5	Rozkvět v letech 1848 – 1918	19
3.6	Město za 1. republiky (1918 – 1939).....	22
3.7	Protektorát a poválečná léta (1939 – 1960).....	24
3.8	Socialistické město (1960 – 1989).....	24
3.9	Nejnovější vývoj (1989 – současnost).....	27
4	VÝVOJ VÝSTAVBY V JEDNOTLIVÝCH OBDOBÍCH.....	29
4.1	Barokní výstavba	29
4.1.1	<i>Müllerův dům (Jungmannova č.p. 80, Tišnov)</i>	30
4.1.2	<i>Dům U Jana (Dvořáčkova č.p. 67, Tišnov)</i>	31
4.1.3	<i>Panský dům (nám. Komenského č.p. 103, Tišnov)</i>	32
4.2	Rozkvět v letech 1848 – 1918	33
4.2.1	<i>Vila Franke (Riegrova č.p. 281, Tišnov)</i>	34
4.2.2	<i>Jarochova vila (Riegrova č.p. 324, Tišnov)</i>	35
4.2.3	<i>Kapounova vila (Riegrova č.p. 323, Tišnov)</i>	36
4.2.4	<i>Vila Ludmila (Janáčkova č.p. 263, Tišnov)</i>	37
4.3	Město za 1. republiky (1918 – 1939).....	38
4.3.1	<i>Všeobecné prospěšné stavební družstvo</i>	38
4.3.2	<i>Rodinný dům na Alšově ulici č.p. 733</i>	41

4.3.3	<i>Rodinný dům na ulici Pod Květnicí č.p. 752</i>	42
4.4	Protektorát a poválečná léta (1939 – 1960)	42
4.5	Socialistické město (1960 – 1989)	43
4.5.1	<i>Historie panelového bydlení v ČR a v Tišnově</i>	43
4.5.2	<i>Výstavba sídlišť v Tišnově</i>	44
4.5.3	<i>Adaptace historických objektů a stavby které musely být odstraněny</i>	47
4.6	Nejnovější vývoj (1989 – současnost)	50
4.6.1	<i>Hony za Kukýrnou</i>	50
4.6.2	<i>Modernizace sídlišť</i>	54
4.6.3	<i>Bytový dům na ulici Na Hrádku č.p. 750</i>	56
4.6.4	<i>Polyfunkční dům Centrum Tišnov, ulice Mlýnská</i>	57
5	ANALÝZA BUDOUCÍ REZIDENČNÍ VÝSTAVBY	59
6	ANALÝZA POPTÁVKY A NABÍDKY PO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH V TIŠNOVĚ	63
7	ZÁVĚR	64
8	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	66
9	SEZNAM OBRÁZKŮ	69
10	SEZNAM PŘÍLOH	72

1 ÚVOD

Tématem mé diplomové práce je „Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v lokalitě Tišnov“. Město Tišnov jsem zvolila, protože sama bydlím nedaleko v obci Předklášteří, která byla v letech 1953-1990 součástí Tišnova, a v tomto období i přejmenována na Tišnov II.

Urbanisticky náleží Tišnov k nejzajímavějším moravským městům, vystavený na svahovitém terénu v závětrří hory Květnice. Prvotní městské sídlo se vyvíjelo při dálkové komunikaci Brno – Žďár nad Sázavou (s pokračováním na Prahu). Později zde můžeme pozorovat jednotlivé lokační akce v několika etapách rozšiřující město do všech stran. Ze stavebních slohů se zde střetáváme s barokem, klasicismem, secesní architekturou sklonku 19. a počátku 20. století i prvorepublikovým funkcionalismem. Bohužel mnoho krásných historických staveb nebylo za komunistického režimu památkově chráněno a byly adaptovány k nepoznání. V tomto období vznikla i všechna tři sídliště. V dnešní obci s rozšířenou působností, kterou se Tišnov stal po reorganizaci územního zřízení, se střetává celý soubor mnohdy navzájem si protichůdných vývojových tendencí.

Město, ležící 25 km severozápadně od Brna v údolí řeky Svratky, je v posledních letech vyhledávanou lokalitou pro bydlení. Dobrá dostupnost do hlavního města Moravy a současně okolní příroda dělá z Tišnova jedinečnou lokalitu pro bydlení. Najdeme zde jak starší rodinné domy, panelová sídliště, tak nové rodinné domy a bytové domy, které reprezentuje především místní část Hony za Kukýrnou. Lze očekávat, že současný stav obyvatel (8 662 – stav k 31.12.2010 ČSÚ) v následujících letech poroste.

2 CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Tišnov (256 m n.m.) je město rozprostírající se převážně na levém břehu řeky Svratky, mezi horou Květnicí (470 m n.m.) a kopcem Klucaninou. Přítoky Svratky, Loučka, Besének a Závistka, vytvářejí kolem města hluboká údolí, ve kterých se dařilo zemědělské výrobě, pastevectví a k tomu příslušel rozvoj související řemeslné výroby a obchodu.

Významným impulzem k rozvoji města byla výstavba železnice tzv. Tišnovky, která propojila v roce 1885 město s Brnem a také o dvacet let později s Vysočinou – s Novým Městem na Moravě a se Žďárem nad Sázavou. Toto propojení přineslo v začátcích dvacátého století rozvoj turistiky a město se stalo bránou Vysočiny a postupně se stalo cílem výletů obyvatel Brna a okolí. [1]

Město dělá hodně pro to, aby navázalo na prvorepublikový rozvoj cestovního ruchu a stalo se opět vstupní bránou na Vysočinu. Lákadlem pro turisty, a to nejen pro domácí, ale také zahraniční, je v blízkém Předklášteří klášter cisterciáků Porta coeli s bohatě zdobeným gotickým portálem v západním průčelí, který je unikátní uměleckou prací svého druhu v celé střední Evropě. Dalším blízkým cílem je Lomnice s bohatou barokní výzdobou, zámek, židovským hřbitovem a jinými zajímavostmi. Také hora Květnice má co nabídnout, je nalezištěm polodrahokamů a už v roce 1928 byla vyhlášena přírodní rezervací, v potoce Besénku se údajně rýžovalo zlato. Sgrafit na tišnovské radnici uvádí: „Květnice hora, Besének voda, dražší než celá Morava“. S nálezy na Květnici souvisí pravidelně dvakrát ročně opakující se mineralogické burzy, jejichž věhlas je znám nejen v Evropě. Významným objevem bylo nalezení krasových jeskyní v nitru Květnice v roce 1972, jejichž průzkum ještě nebyl ukončen. V roce 2003 byla znovuobnovena rozhledna na kopci Klucanině (415 m.n.m.). Tišnov se tak stává se svým dobrým vlakovým spojením jak na Brno, tak na Vysočinu výchozím místem výletů po nově vznikajících naučných stezkách a cyklotrasách.

Již v době první republiky zde převládal názor místní reprezentace nerozšiřovat zde průmysl, ale zaměřit se pouze na rozvoj cestovního ruchu a lázeňství (výstavba Kuthanova sanatoria). Tyto záměry, které se nepodařilo naplnit, mají dodnes za následek nedostatek pracovních míst a z toho plynoucí nutnost obyvatel hledat zaměstnání zejména v nedalekém Brně. V dnešní době, kdy ukončilo činnost i to málo podniků ve městě a okolí, které zaměstnávaly místní obyvatele, zde zůstává několik menších provozoven kovovýroby, zpracovatelů dřeva, stavebních firem a firem, zabývajících se počítačovými technologiemi.

Dnešní Tišnov je moderní město se dvěma základními školami a dvěma středními školami. Sportovcům lokalita nabízí moderní venkovní hřiště, sportovní halu, nové sportovní centrum na nádraží, tenisové kurty a v sousedním Předklášteří lyžařský areál Klínek využívaný především travními lyžaři. Relaxovat mohou občané procházkami po okolí nebo návštěvou wellness centra v nedaleké Kuřimi. Ani kultura v Tišnově nechybí, můžeme zde navštívit nově otevřené Muzeum města Tišnova v Müllerově domě, Jamborovu galerii, galerii Diana či kino Svratka.

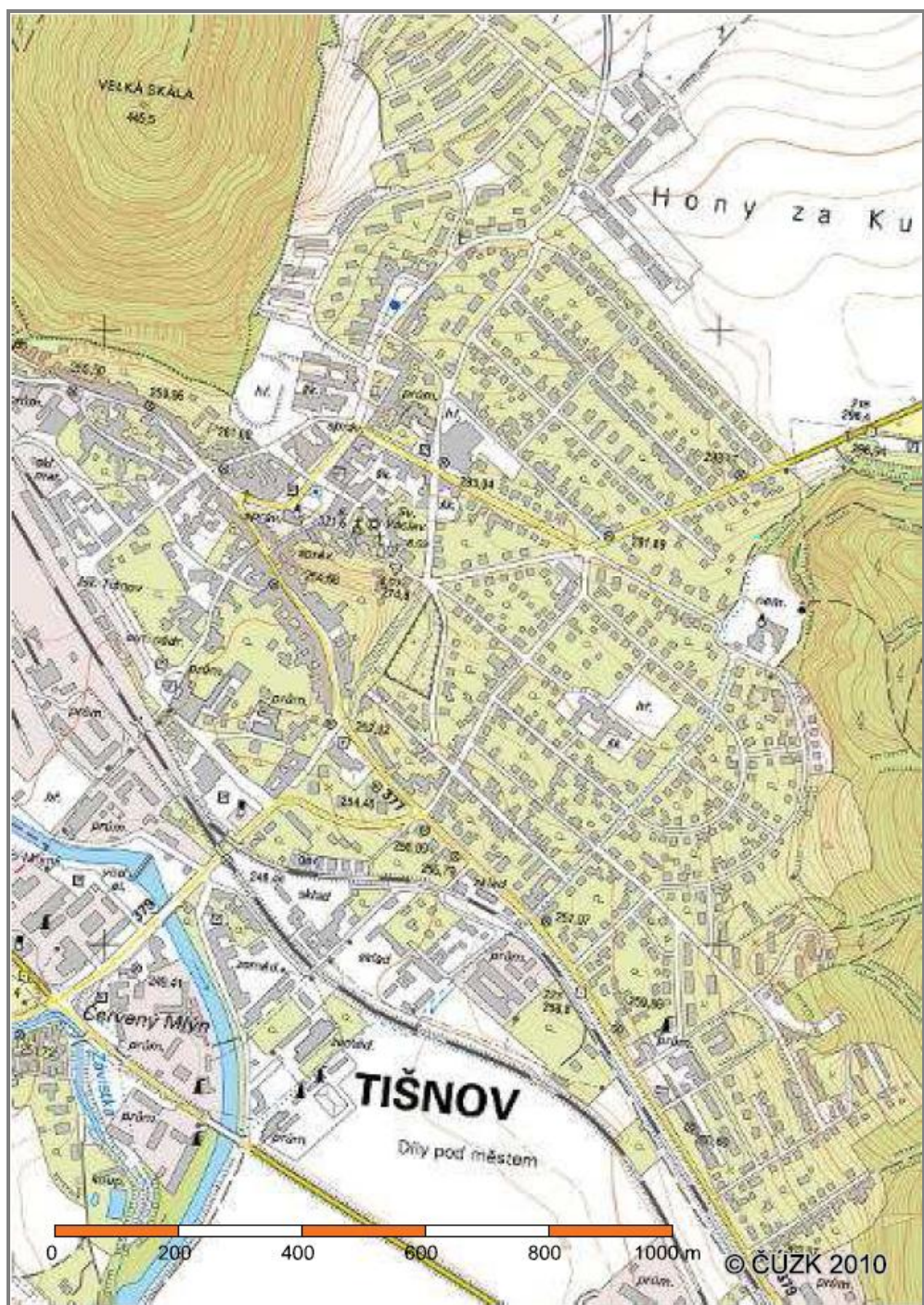
I když ve městě není vše jak by si mohli občané přát, mohou se těšit z naděje, že se jim podaří ještě vše napravit. Dává jim ji zaručeně pravdivý nápis na východní straně radnice, který praví: „Tento dům ať potrvá až do konce světa, Tišnováci zůstanou po něm čtyři léta!“



Obr. č. 1: Panorama města Tišnova



Obr. č. 2: Letecký pohled na město Tišnov



Obr. č. 3: Snímek katastrální mapy [2]

3 HISTORIE

Archeologické nálezy ukazují na osídlení území již v mladší a pozdní době bronzové (3.-1. století př. n. l.), pozůstatky keltské a germánské osady byly nalezeny ve středu pozdějšího města (dnešní ulice Mlýnská, náměstí Míru a náměstí Komenského). Další nálezy poukazují na osídlení ve velkomoravské éře v 8. a 9. století (Jungmannova ulice). [3]

3.1 ZALOŽENÍ KLÁŠTERA

První písemná zmínka pochází z r. 1233 v souvislosti se založením kláštera Porta coeli pro řeholnice cisterciáckého řádu královnou Konstancií Uherskou. Markrabě moravský Přemysl toho roku daruje darovací listinou královně Konstancii místo zvané Tušnovice (Tušenovice, Tišnovice, něm. Tischnowitz). Není zde uvedeno, zda se jedná o ves či městečko. Dnešní podoba názvu Tišnov se ujímá v 15. století. [4] [6]



Obr. č. 4: Kvašová kresba kláštera Porta coeli, druhá polovina 18. století [5]

„ V královské potvrzovací listině z roku 1239 blízkému klášteru cisterciáků se Tišnov označuje jako ves, o rok později je však v další listině krále Václava I. jmenován městečkem.“
[6, s. 8]

3.2 STŘEDOVĚK

Tušnovice, v době založení kláštera Porta coeli, bylo sídlo, které se rozvíjelo při důležité dálkové komunikaci Brno – Žďár nad Sázavou, která dále pokračovala přímo na Prahu. Tehdejší prašné cesty jsou dnes frekventovanými městskými ulicemi – ulice Brněnská, náměstí Komenského a ulice Jungmannova. Na jižním konci dnešní ulice Brněnské odbočovala stará cesta na Deblín (dnes Mlýnská ulice). Na severní straně vznikla nad sebou v podélné ose tři náměstí: náměstí Míru, 28. října a Kykýrniho. [6]

Během 13. století byla k Tušovicím připojena přibližně desítka dalších vsí a město získává status ekonomického, tržního a správního centra kolem kláštera Porta coeli. Díky své geografické poloze a působení blízkého kláštera jsou Tušnovice přetvořeny na sídelní město při dálkové komunikaci Brno - Žďár nad Sázavou. Následuje rychlý rozvoj městečka, hospodářský vývoj, sociální rozvrstvení a vyspělé právní uspořádání. Roku 1240 byl Tišnov jmenován městem s trhovými právy, jednalo se o trhy týdenní konané každé pondělí. Pro tuto dobu byly charakteristické dřevohliněné přízemní domy s rozlehlými sklepy. [3]

„Na konci 13. století tak byl Tišnov pravděpodobně již plně dotvořeným městským organismem, řídícím se brněnským právem, s živými pondělními trhy a právovarečnými domy.“ [3, s. 2]

V druhé polovině 15. století se začínají objevovat první celokamenné objekty (nejstarší dochované jádro domu na Jungmannově ulici č.p. 70). [3]



Obr. č. 5: Na Pernštýně (Jungmannova 70), nejstarší dochované kamenné jádro [7]

3.3 EMANCIPACE MĚSTA V 16. STOLETÍ, TŘICETILETÁ VÁLKA A BAROKO

V 16. století dochází především k dotvoření složitého historického půdorysu městečka, ten se bez větších změn zachoval až do pokročilého novověku. Došlo ke vzniku nových ulic, jako je ulice Cáhlovská nebo ulice Koráb. Zastavěním zahrad a volných parcel byla zahuštěna stávající zástavba. Po několika ničivých požárech byl nárůst dalších zděných měšťanských domů (r. 1588 byla postavena vlastní obecní cihelna na severovýchodním okraji města). Od počátku 16. století se interiéry domů vytápěly kachlovými kamny a do některých usedlostí byla vedena voda z obecních kašen nebo pramenů pomocí dřevěných vodovodů. [3]

Rozmach Tišnova před rokem 1620 kulminoval, bylo zde evidováno 193 domů a žilo tu přes 1300 obyvatel. Avšak boje, vyvolané stavovským povstáním r. 1619, ukončily vzestup městské obce (válečné plenění, vraždění obyvatel a vypálení některých částí Tišnova). R. 1621 město přepadl a vypálil polský oddíl, v letech 1642-1645 se Tišnovští ukrývali v okolních lesích před Švédy, k válkám patřily i epidemie. Důsledkem toho všeho byl tragický úbytek populace a zpustlé domy. Ze 193 usedlostí zachytily lánové rejstříky r. 1657 jen 151 usedlostí, z toho 54 zpustlých. Situace se zhoršila r. 1668, kdy město zasáhl ničivý požár, v jehož plamenech skončila většina městečka - na 70 domů, kostel, fara, škola, radnice i Panský dům. [3]

Opětovný růst Tišnova lze sledovat na konci 17. století a počátku 18. století. Podnětem ke stavebnímu ruchu tu paradoxně byly další ničivé požáry v letech 1702, 1704 a 1707. Opravované i zcela nově stavěné domy byly většinou stavěny v barokním slohu. Dům č.p. 67 (U Jana) na Dolním náměstí dostal výrazný barokní štít. Nové stavby byly opatřeny mansardovými střechami (např. domy č.p. 82, 86, 104, 184). Dnes tyto stavby slouží převážně účelům občanské vybavenosti, některé však majitelé alespoň částečně obývají. [3]

„Zejména druhou polovinu 18. věku je tak možno považovat za éru zásadní proměny tvárnosti městských domů. Zcela již převládaly zděné konstrukce, vlastní domy budované ze dřeva se stávaly naprostou výjimkou. Dřevo se ovšem udrželo do jisté míry při hospodářských a pomocných stavbách (stodoly, dílenské objekty apod.).“ [3, s. 5]



Obr. č. 6: Vpravo Panský dům (č.p. 104), vlevo dům č.p. 67 (U Jana) [7]



Obr. č. 7: Dnešní Halouzckova ulice, v pozadí Panský dům [8]



Obr. č. 8: Veduta městečka Tišnova, kláštera Porta coeli a vsi Předklášteří 1728 [3]



Obr. č. 9: Mapa – Tišnov a okolí na tzv. Prvním vojenském mapování, 1763-1764 [3]

3.4 JOSEFÍNSKÉ REFORMY

Po Josefínských reformách došlo ve městě k nárůstu průmyslových podniků (klášter Porta coeli byl zrušen a v jeho prostorách zřízena továrna na jemná sukna, později přibyl pivovar, palírna kořalky, cihelna a cukrovar). Potřeba velkého počtu pracovních sil vedla k populačnímu nárůstu obyvatel a s tím byla spojená nová výstavba města. V první polovině 19. století přibyla drobnější venkovská zástavba při horním úseku svrateckého náhonu a na úpatí Květnice (ulice Trmačov, Klášterská a Pod Květnicí). Zahustila se i zástavba v městském jádře, pokračovaly přestavby a modernizace měšťanských domů v pozdně barokních, klasicistních a empírových stylech (např. č. p. 70, 80, 86, 116, 123, 146, 184). [3]



Obr. č. 10: Císařský povinný otisk stabilního katastru města Tišnova, 1826 [3]

3.5 ROZKVĚT V LETECH 1848 – 1918

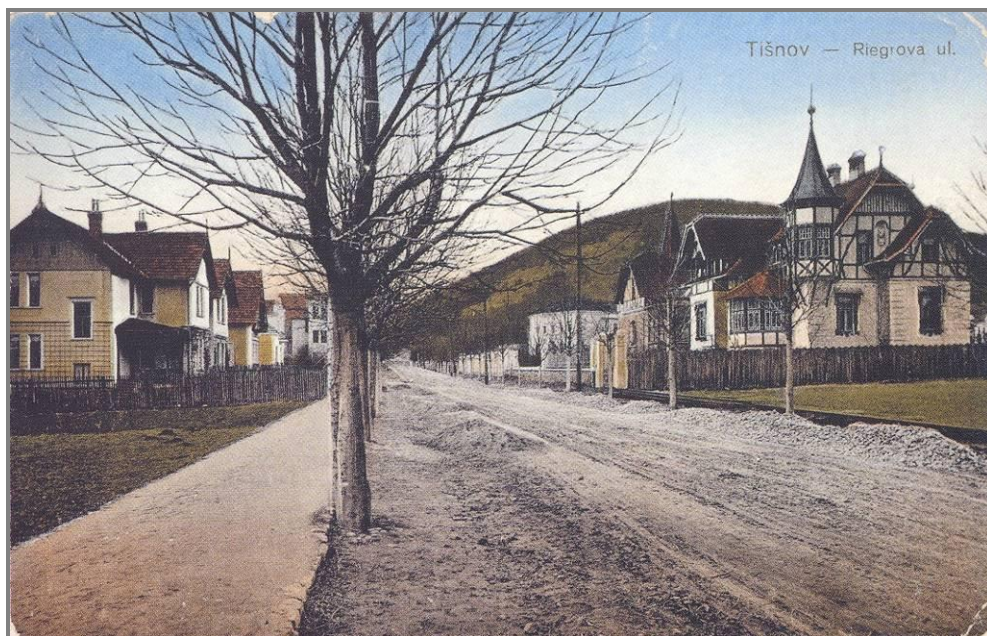
Roku 1850 se město stalo sídlem okresního soudu. V 80. letech 19. století dochází k modernizaci města, jsou zde zakládány měšťanské školy, r. 1885 dochází k propojení Tišnova s Brnem železnici (r. 1905 prodloužena do Žďáru nad Sázavou), vznikají nové výrobní podniky (např. r. 1878 továrna na hospodářské stroje Helj, 1887 Fetterova sodovkárna, 1901 tkalcovna a výrobní popruhů Mouka atd.). [3]



Obr. č. 11: Tišnov – nádraží, kolem roku 1920 [9]

Tišnov byl r. 1895 vyhlášen klimatickým místem, následovala výstavba vodoléčebného sanatoria pod Klucaninou MUDr. Františka Kuthana v letech 1898-1899, které iniciovalo rozsáhlou vilovou výstavbu na Riegrově ulici. Od r. 1864 byla postupně zřízena kanalizace, náměstí a ulice se dláždily. Osvětlení obstarávaly olejové, později petrolejové lampy. Zřízení železničního nádraží r. 1885 si vynutilo rozšíření uliční sítě, vznikla nová ulice Janáčkova, spojující nádraží a Dolní náměstí. Od poloviny 90. let byla stavěna celá řada nových objektů, jak soukromých, tak veřejných. Převládající historický sloh byla v tomto období secese. Pro stavební účely byly rozparcelovány polní pozemky na mírném svahu nad městským jádrem. Do vypuknutí první světové války se podařilo zastavět pouze Riegrovu ulici, nejdůležitější komunikační osu, spojující Horní náměstí s Kuthanovým sanatoriem. Riegrova ulice reprezentovala a i dnes reprezentuje Tišnov výstavními a architektonicky ceněnými vilami, z nichž poukazují především na vilu Japp (dnes vila Franke) a na vilu Jarochovu. Před r. 1918 vyrůstaly nové reprezentativní objekty

i na jiných místech města, jako je ulice Janáčkova (vila Ludmila, vila Vanda) a k Brnu prodlužující se ulice Brněnská (Tardyho vila). [3]

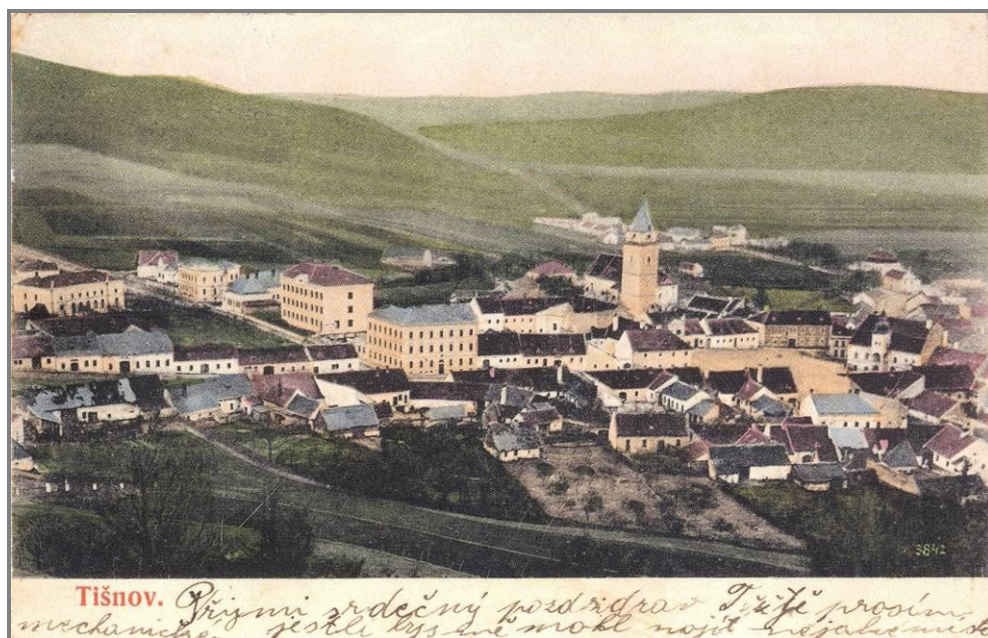


Obr. č. 12: Riegrova ulice, vpravo památkově chráněná Jarochova vila [10]



Obr. č. 13: Janáčkova ulice [8]

„Zatímco v prvních třiceti letech (1839-1869) tedy absorbovalo rostoucí populaci v zásadě ještě historické jádro města, v druhém úseku (1869-1900) se intravilán obce již počal rozrůstat o nové čtvrti.“ [3, s. 6]



Obr. č. 14: Tišnov – pohled od Květnice, odeslána roku 1905 [10]



Obr. č. 15: Pohled na centrum Tišnova z kostelní věže, mezi lety 1906-1908 [8]

3.6 MĚSTO ZA 1. REPUBLIKY (1918 – 1939)

Při vypuknutí první světové války bylo město na patrném vzestupu. Po válce, ve 20. a 30. letech 19. století, pokračoval rozvoj města v tendencích předválečné doby. Poválečný rozkvět urychlil růst města a přetvořil jeho urbanismus, v tomto období dostává Tišnov charakter zahradního města. Ze stavebních stylů se setkáváme s českým kubismem, ale také s funkcionalismem. Roku 1921 bylo založeno Všeobecné prospěšné stavební družstvo, umožňující výstavbu rodinných a bytových domů i dělníkům a příslušníkům středních vrstev. Iniciativou družstva tak do r. 1927 vzniklo ve městě 65 nových rodinných domů. Několika realizacemi nájemních domů přispělo k rozšíření bytových kapacit samotné město (obecní dům č.p. 145 na Dolním náměstí, nájemní domy č.p. 34 a 35 na Janáčkově ulici. Dva velké činžovní domy, nájemní dům za kostelem a činžovní dvojdom s levnými byty č.p. 639/640 za Horní Kukýrnou získává Tišnov díky velké státní podpoře. [3] [11]



Obr. č. 16: Nová družstevní výstavba, 1935 [8]

Na Hybešově ulici byl v r. 1932 postaven rodinný dům č.p. 690, podle projektu uznávaného brněnského architekta Bohuslava Fuchse. V letech 1930-1931 byl zřízen městský vodovod. Tišnov se za prvních dvacet let fungování Československé republiky rozrostl více jak o třetinu, na východ od stávajícího sídelního jádra se začaly rýsovat velké vilové čtvrti. Stavební vývoj vyvolal potřebu komplexního stavebního plánu a urbanistického řešení, z toho důvodu je v září r. 1929 vydán povšechný upravovací plán Tišnova vypracovaný tišnovským geometrem Ing. Čeňkem Vondrášem. [3]

3.7 PROTEKTORÁT A POVÁLEČNÁ LÉTA (1939 – 1960)

Roku 1938 bylo zahájeno budování nové železniční trati Brno – Praha, přes Tišnov, práce ale přerušila druhá světová válka, r. 1958 se podařilo zprovoznit obě koleje. V letech 1951-1955 byl dokončen silniční obchvat Tišnova, který odváděl tranzitní dopravu z centra města. Obě tyto stavby měly jednoznačně kladný dopad na urbanismus. Roku 1942 došlo ke zrušení tišnovského politického okresu a území bylo přiřčeno k okresu brněnskému. Roku 1944 byla do tunelů rozestavěné železniční trati za Tišnovem přemístěna výroba stíhacích letounů, pod krycím názvem „Diana“. Konec druhé světové války byl pro Tišnov tragický, o život přišla stovka obyvatel. Po osvobození se do Tišnova vrátil politický okres, řízený národním výborem. Orgánem městské správy se stal místní národní výbor. Probíhala oprava bytového fondu, silnic, mostů, které ustupující německá armáda při ústupu z města ničila. V letech 1949-1960 bylo postupně napojeno na veřejnou kanalizaci více než 80% všech domů, současně v těchto letech přibýlo 262 nových bytů, přesto došlo v 50. letech k bytové krizi (roku 1961 evidovaly Tišnovské úřady 402 nevyřízených žádostí o byt). Od ledna 1953 bylo s Tišnovem správně sloučeno Předklášteří, pod názvem Tišnov II. Toto sloučení trvalo až do roku 1990. [3]

3.8 SOCIALISTICKÉ MĚSTO (1960 – 1989)

Roku 1960 došlo k úplnému zániku tišnovského okresu, město se stalo součástí okresu Brno-venkov, jehož součástí je dodnes. [3]

V tomto období vznikla všechna tři sídliště: sídliště Pod Klucaninou, sídliště Pod Květnicí a sídliště Na Humpolce. Jako první bylo vystavěno sídliště pod svahy kopce Klucanina v letech 1962 – 1975, které mělo sloužit převážně zaměstnancům uranových dolů na nedaleké Dolní Rožínce.

Po roce 1960 nastal opětovný růst výstavby rodinných domů, např. roku 1966 bylo vydáno 16 stavebních povolení. Doba socialismu se projevila na snižující se architektonické úrovni těchto objektů. Roku 1969 byla zahájena plynofikace města a došlo ke zprovoznění velké čistírny odpadních vod. Avšak doba socialismu byla pro urbanismus města Tišnova kritická, projevovalo se mocenské potlačování vlastnického práva. Počítalo se s další výstavbou bytových i veřejných objektů v samotném centru města, které bylo téměř zastavěné historickými budovami. Do konce 80. let minulého století vznikla celá řada projektů,

prosazující likvidaci nejstarších částí města a následné zastavění centra panelovými domy a předimenzovanými objekty místní správy či občanské vybavenosti. Žádný z těchto plánů nebyl naštěstí v úplnosti uskutečněn, dílčí realizace však narušily urbanismus města. Územní plán z roku 1967 vyhodnotil téměř veškerou zástavbu v historickém jádru města jako „asanační“, tedy „na dožití“, to pro některé ulice (Brněnská, Klášterská, Halouzkova, Dvořáčkova) a pro Humpolecký dvůr znamenalo stavební uzávěru a nemožnost oprav historických budov. Demolice historických staveb v jádru města započalo hned roku 1967. [3]

Zmíněný územní plán z roku 1967 – PŘÍLOHA E

Po roce 1969 vzniklo na místě památkově chráněného dvora na Humpolce panelové sídliště s 204 byty a velkou samoobsluhou, sloužící převážně zaměstnancům železnice. Likvidaci neunikl ani celý blok domů mezi Horním a Dolním náměstím. Roku 1979 musel domovní blok mezi Horním náměstím a farním kostelem ustoupit nevzhlednému obchodnímu středisku (tzv. stodoly). Malebný svratecký vodní náhon, který protékal při jihozápadním okraji města byl zasypan, trasa jeho koryta v budoucnu posloužila pro vedení plynového řadu. Několik historických domů na ulici Dvořáčkové a na severozápadní straně náměstí 28. října muselo r. 1976 ustoupit stavbě nové základní školy. [3]

Mnoho domů postihly nevhodné adaptace. V Tišnově se především jedná o Tardyho vilu na Brněnské ulici, která byla adaptována na zubní středisko. Dále například necitelný zásah u vily Vandy. V Předklášteří, které bylo v tomto období součástí Tišnova, je třeba zmínit Bauerovu vilu adaptovanou pro potřeby zvláštní internátní školy a Pražákovu vilu adaptovanou na bytový dům s břizolitovou fasádou.

V průběhu 70. a 80. let vyrostlo pod východními svahy Květnice socialistické panelové sídliště Pod Květnicí s 698 byty. Výstavba těchto panelových sídlišť vedla k populačnímu růstu ve městě. [3]



Obr. č. 18: Pohled na město z Květnice, v pozadí sídliště Klucanina

„Celkově však období mezi lety 1960 a 1990 lze považovat v mnoha aspektech za krizové: zatímco na jeho počátku představoval Tišnov po urbanistické stránce jedno z nejzajímavějších vývojových měst Moravy s kompaktně zachovaným, malebně uspořádaným historickým jádrem a několika unikátními sídelními prvky, na konci zůstalo jen ochuzené torzo, nesouvisle prorostlé různorodou novou zástavbou nízké architektonické úrovně.“ [3, s. 8]



Obr. č. 19: Letecký pohled na sídliště Pod Květnicí

3.9 NEJNOVĚJŠÍ VÝVOJ (1989 – SOUČASNOST)

S koncem socialismu byla od roku 1989 snaha o obnovení tišnovské okresu. Roku 1990 se od Tišnova odtrhlo Předklášteří, administrativně však byla připojena čtyři drobná sídla bez vlastní správy (Hajánky, Hájek, Jamné, Pejškov). Roku 2003 se Tišnov stal obcí s rozšířenou působností pro 34 obcí v rámci Jihomoravského kraje, roku 2005 bylo na Tišnov převedeno dalších 24 obcí z kraje Vysočina. Po majetkových restitucích docházelo k opravám historického bytového fondu, mezi ty zdařilejší patří např. Vila Franke na Reigrově ulici. Panorama města už také nepůsobí tak tvrdým dojmem, sedlovou střechou byla zastřešena budova základní školy na nám. 28. října, kde vzniklo několik bytových jednotek. Nevzhledná strohá panelová sídliště jsou v posledních letech zateplována a nové barevné fasády působí moderně a příjemně. Roku 2000 byla zahájena výstavba lokality Hony za Kukýrnou na severovýchodním okraji města, která zahrnuje rodinné domy, bytové domy a domy s pečovatelskou službou. Projekt navazuje na prvorepublikovou družstevní výstavbu, avšak svojí architektonickou kvalitou jí zdaleka nedosahuje. [3]



Obr. č. 20: Nejnovější výstavba – Hony za Kukýrnou



Obr. č. 21: Nejnovější výstavba – Hony za Kukýrnou

4 VÝVOJ VÝSTAVBY V JEDNOTLIVÝCH OBDOBÍCH

4.1 BAROKNÍ VÝSTAVBA

Ve městě se dochovalo i několik barokních domů, které jsou dnes dominantami města. Všechny tyto domy stojí podél původní hlavní silnice procházející městem a většinou byly postaveny za účelem zájezdních hostinců. V průběhu historie se staly stavbami pro bydlení, dnes slouží převážně těmto účelům společně s občanskou vybaveností. [12]

Všechny tyto dochované stavby jsou zapsány na seznamu nemovitých kulturních památek. Dnešní soukromí majitelé si musí půjčovat nemalé peněžní prostředky a zadlužovat se, aby si opravili bydlení a zároveň splnili požadavky památkářů. Památkový ústav na tyto rekonstrukce částečně přispívá, ale většinou zanedbatelnou částkou. Proto někteří riskují pokuty za nedodržení požadavků Památkového ústavu, tyto pokuty jsou však menší než financování požadavků ústavu. Dům na Jungmannově ulici č.p. 82 (Na Pekle) především díky těmto sporům chátrá a momentálně je neobyvatelný.



Obr. č. 22: Dům Na Pekle (Jungmannova č.p. 82, Tišnov)

4.1.1 Müllerův dům (Jungmannova č.p. 80, Tišnov)

Dům pochází z konce 17. století, svoji nynější podobu získal začátkem 18. století, mansardovou střechou byl ale zastřešen až na konci 18. století a koncem 19. století byl prodloužen o dvě okenní osy. Konečnou podobu získal v 70. letech 20. století. Původně sloužil jako hostinec s pravovárečným právem, od roku 1870 vlastnila dům rodina Müllerů, po tišnovském starostovi Františku Müllerovi nese dům jméno. V období 2. světové války sloužil jako kancelář gestapa, po válce byl dům znárodněn a sloužil jako nájemní dům Bytového družstva. Po Sametové revoluci byl v restituci navrácen rodině Müllerově, poté byl dům několik let neúspěšně na prodej. V roce 2000 zchátralou památku, které hrozilo zbourání, odkoupilo město Tišnov a po rozsáhlých opravách s finanční pomocí z norských fondů zde otevřelo v květnu 2011 Muzeum města Tišnova. [13] [14]



Obr. č. 23: Müllerův dům (Jungmannova č.p. 80, Tišnov)

Architektonicky se pod tuto rozsáhlou rekonstrukci vlhkého domu se shnilými trámy podepsal Ing. arch. David Prudík. Sklepy byly ponechány bez zásahu, byly objeveny malované historické trámy ukryty pod sníženými stropy. [14]

4.1.2 Dům U Jana (Dvořáčkova č.p. 67, Tišnov)

Malebný dům s volutovým štítem na začátku Dvořáčkovy ulice patří mezi nejkrásnější barokní dochované památky města, současně je také jedinečný a pro architekturu Tišnova netypický. Tento vzhledem jihočeský domek s freskami v oválných štukových rámech (freska Jiřího, který s mečem zahání hady a štíry a Martina na bílém koni) zde postavil stavitel Jiří Vojtěch z Hořic. [15]



Obr. č. 24: Dům U Jana (Dvořáčkova č.p. 67, Tišnov)

V roce 1902 tento dům zakoupili předci nynějších majitelů a zřídili v přízemí řeznictví, to se společně s bufetem nachází v domě dodnes. V patře najdeme dvě samostatné bytové jednotky (obě 3+1), které užívají majitelé. Nejspíš díky špatnému stavu domu v 50. letech nebyl dům nikdy zabaven.

Dům je zapsaný od roku 1958 na seznam státních nemovitých památek jako měšťanský dům. Památkový ústav v roce 1976 renovoval fresky, avšak na větší rekonstrukci (nová střecha, nová fasáda) přispěl pouze asi 10% z milionové částky.

4.1.3 Panský dům (nám. Komenského č.p. 103, Tišnov)

Panský dům, postavený roku 1660, patří také mezi státem chráněné památky. I on ve svém prvopočátku sloužil jako zájezdní hostinec s tanečním sálem na trase Brno – Žďár nad Sázavou. Dnes je v soukromém vlastnictví, přízemí je pronajímáno pro komerční účely, 2. nadzemní podlaží vlastník obývá.

Rodina nynějšího majitele vlastní dům od roku 1920, s přetržkou v letech 1965-1991, kdy byl zabaven socialistickým režimem. Město mělo s domem záměr vybudovat v něm muzeum města Tišnova, které je nyní v Müllerově domě, ale nakonec jej v roce 1991 navrátilo majitelům, kteří se v roce 1993 do domu nastěhovali. Z původního vybavení zde zbylo pouze piano v tanečním sále.

Dnes je obytné patro, do kterého vede přímé jednoramenné schodiště s 28 původními dřevěnými schody, rozděleno na dvě bytové jednotky, s dispozicemi 2+1 a 3+1. Součástí druhého bytu je i pokoj o rozloze téměř 75 m² (bývalý taneční sál), ten bude v budoucnu zřejmě rozdělen ve prospěch zvětšení prvního bytu. Tato místnost jako jediná má rovný strop, ostatní místnosti mají klenbové stropy se 4 m výškou uprostřed klenby. Celková obytná plocha je 219 m². Obvodové nosné zdivo má tloušťku téměř jeden metr. Objekt je zastřešen mansardovou střechou. Pod domem je rozlehlý kamenný sklep s nízkými stropy a se zasypanou tajnou chodbou do domu Na Pekle (Jungmannova č.p.82).

Před 15 lety přispěl Památkový ústav majiteli na obnovu fasády. Přes tuto výpomoc si majitel musel na renovaci vzít hypotéku, kterou splácí dodnes. Na počátku roku 2012 žádal o příspěvek na obnovu starých oken a opravu fasády, ale s žádostí o dotaci tentokrát neuspěl.

Půdorys obytného podlaží Panského domu je součástí PŘÍLOHY A



Obr. č. 25: Panský dům (nám. Komenského č.p. 102, Tišnov)

4.2 ROZKVĚT V LETECH 1848 – 1918

„V březnu 1895 byl Tišnov vyhlášen klimatickým místem. Důležitým předpokladem pro realizaci tohoto statusu byla výstavba Kuthanova sanatoria v roce 1899 na konci Riegrovi ulice. Současně na ní začínají být budována na tehdejší dobu přepychová sídla motivovaná právě tvořícím se lázeňským a odpočinkovým charakterem města.“ [16, s. 63]

Vily na Riegrově ulici patří do souboru tzv. cottage letohrádků a uchovaly se v poměrně autentickém stavu, nejcharakterističtějšími reprezentanty jsou Jarochova vila a Kapounova vila ze začátku 20. století. Jako první zde byla postavena na konci 19. století secesní Vila Franke. U Kuthanova sanatoria to byly vily č.p. 331, 340 a 425, které byly postaveny v duchu pozdní secese. Všechny tyto stavby jsou zapsány na státním seznamu památek. [17]

Reprezentativní vily vznikaly i na jiných místech města, na nově vzniklé Janáčkově ulici, propojující nové nádraží se středem města, byly před rokem 1900 postaveny okázalé vily, Ludmila a Vanda. Vila Vanda se v 70. letech nevyhnula adaptaci. Stejný osud potkal i secesní Tardyho vilu, postavenou kolem roku 1903 na Brněnské ulici, ta byla adaptována na zubní středisko. [3]

4.2.1 Vila Franke (Riegrova č.p. 281, Tišnov)

Vila v pozdně secesním slohu byla postavena v roce 1898-9 na pozemku 1871/1 na nově vytyčené ulici jako první z reprezentativních vil údajně vídeňským architektem. Nechal si ji pro vlastní potřebu postavit Rudolf Japp, majitel pivovaru a sladovny v Předklášteří, a nazval ji Villa Japp. R. 1900 obdržela domovní číslo 281, které má dodnes. Mezi majiteli vily se prostrídali město Tišnov, manželé Chudějovi (Jindřich Chuděje byl prvním c.k. soudním sekretářem v Tišnově) a obchodník s vínem František Hájek. Od r. 1923 je vila ve vlastnictví rodiny Franke. [16]



Obr. č. 26: Původní vila Japp na Riegrově ulici, dnes vila Franke [10]

„Noví majitelé Antonín a Marie Frankeovi investují nemalé prostředky do náročné obnovy a přestavby devastované vily, která po dokončení v roce 1934 začíná sloužit jako stylové ubytovací zařízení.“ [16, s. 65]

„Smutnou kapitolu své historie prožívá vila č. 281 v dubnu 1945, kdy při leteckém náletu na Tišnov je vážně poškozena. Podařilo se ji sice postupně alespoň částečně opravit, ale ke svému poslání se vrátila až v roce 1992. V tomto roce se znovu zaskvěla po rozsáhlé náročné rekonstrukci domu i zahrady a jako Vila Franke vstoupila na trh cestovního ruchu jako nadstandardní ubytovací zařízení, jemuž vetkla novou tvář manželka Antonína, syna Marie a Antonína Frankeho, Petra Franková, rozená Mošnová.“ [16, s. 66-67]



Obr. č. 27: Vila Franke (Riegrova č.p. 281, Tišnov)

„Od roku 1987 byla vila na Riegrově ulici č.281 v Tišnově zapsána do státního seznamu nemovitých kulturních památek Jihomoravského kraje dle § 7 zákona č. 22/58 Sb., o kulturních památkách č. kult/887/87 Okresní národní výbor Brno venkov.“ [16, s. 67]

Od roku 2007 vila slouží opět pouze jako rodinný dům s dispozicí 8+1.

4.2.2 Jarochova vila (Riegrova č.p. 324, Tišnov)

Tato půvabná mnohotvárně členěná pohádková vila byla postavena kolem roku 1905 ve stylu anglických „cottage“ s prvky secese. Pozoruhodná je přední veranda zasklená vitrážovým sklem, balkón v 2. NP s vyřezávanými prvky, vežička a dnes nefunkční fontánka před domem. V roce 1938 vilu zakoupil brněnský doktor práv pan Jaroš, jehož jméno nosí. Dnes v domě žije jeho dcera. Místo původního vytápění krbem a kamny, zde nechal zavést ústřední topení, na konci 20. století následovalo zavedení plynu. Dům má 7 obytných místností a jednu kuchyň. Vnitřní zařízení je původní, sestavené ze starých a cenných kusů nábytku. Před osmi lety byla za přispění Památkového ústavu provedena nová střecha.



Obr. č. 28: Jarochova vila (Riegrova č.p. 324, Tišnov)

4.2.3 Kapounova vila (Riegrova č.p. 323, Tišnov)

Vila s dekorem hrázděné stavby byla postavena v letech 1906-1907 jako další „cottage“ letní vilka na Riegrově ulici. Prvními majiteli byla rodina Kapounova, po které je vila pojmenována. Poté vilu koupila současná majitelka, investovala do ní peníze za účelem budoucího luxusního cestovního ruchu. O toto ubytování ale dnes není příliš zájem a tak luxusní vila zůstává prázdná. Vila s dispozicí 7+1 je podsklepená (sklep je upraven pro účely vinárny), poté má 2 nadzemní podlaží a podkroví. Na každém patře najdeme koupelnu a WC.

V současnosti je nabízena brněnskou realitní kanceláří k prodeji za 8.750.000 Kč. [18]

Projektová dokumentace Kapounovy vily je součástí PŘÍLOHY A



Obr. č. 29: Kapounova vila (Riegrova č.p. 323, Tišnov)

4.2.4 Vila Ludmila (Janáčkova č.p. 263, Tišnov)

Společně s hotelem Fuňka se jednalo o první dům postavený na Janáčkově ulici. Pro svoji potřebu si ji postavil v roce 1889 brněnský architekt. Zřejmě finanční krize ho dovedla k prodeji vysokému úředníkovi u císařského dvora Bartošovskému, ten ji pojmenoval po své ženě: Vila Ludmila. Po jejich smrti přešla na sestřenicí Ludmily a od té doby se dědí generačně. V době protiletadlové raketové základny na Uníně (1961-1989) měla být vila zbourána kvůli přepravě raket na druhý břeh Svatky. Díky neustálému napadání rozhodnutí o bourání majitelem vila zůstala stát na svém místě.

Po náletu 25. dubna 1945 majitelé vilu opustili, město ji dalo k dispozici Rudé armádě, ta zde zřídila sídlo NKVD. Armáda rozebrala veškeré cenné vybavení vily. Za socialismu majitelé obývali přízemí vily, 2 nadzemní podlaží bylo pronajímáno (2 byty, celkem 100 Kč/měs.), o přidělování rozhodoval Národní výbor. Nyní tato vila slouží jako třígenerační rodinný dům v soukromém vlastnictví s byty 5+1 v 1.NP, 3+1 a 2+1 ve 2.NP.

V původní vile nebyly rozvody vody ani ústřední topení, voda se nosila ze společné studny pro celou ulici a vytápění zajišťovala kachlová kamna, která se nedochovala. Dnes je vila napojena na veškeré inženýrské sítě, i přesto je topení v zimě zajišťováno krbovými kamny.

Kvůli neshodám s Památkovým ústavem ohledně financování oprav, nechal majitel vilu ze seznamu vyjmout a v roce 2000 ji nechal opravit v rámci svých finančních možností. Změnila se barva fasády (dříve zelená), bylo zjednodušeno zdobení fasády a dřevěná okna byla nahrazena levnějšími plastovými.

Projektová dokumentace Vily Ludmily je součástí PŘÍLOHY A



Obr. č. 30: Vila Ludmila (Janáčkova č.p. 263, Tišnov)

Další reprezentativní stavby z tohoto období jsou obsaženy v PŘÍLOZE B

4.3 MĚSTO ZA 1. REPUBLIKY (1918 – 1939)

4.3.1 Všeobecné prospěšné stavební družstvo

Všeobecné prospěšné stavební družstvo bylo založeno roku 1921 na základě zákona o stavebním ruchu za účelem odstranění bytové krize. Za dobu platnosti zákona o stavebním ruchu postavilo celkem 65 rodinných domků i pro nezamožné občany města. Na základě tohoto zákona poskytoval stát finanční podporu stavebního ruchu, která přispěla k oživení stavebnictví po 1. světové válce. V Tišnově a okolí finančně vypomohla spořitelna města Tišnova. [11]

„V roce 1925 vydaná publikace Půlstoletí Spořitelny města Tišnova 1875-1925 mimo jiné přináší bohatou dokumentaci o podpoře stavebního ruchu v letech 1921-1925 ze strany této instituce. Za její pomoci bylo v Tišnově i okolí postaveno několik desítek pěkných a moderních rodinných domků a vilek, které zdobí Tišnov i dnes. Jsou také důkazem o promyšlené bytové politice, kterou tehdy město uskutečňovalo.“ [19, s.7]

„Spořitelna naše byla jednou z nejštedřejších podporovatelek stavebního ruchu, nabídnuvši ochotně svou pomocnou ruku ke zdoání poválečné bytové krise. Podle zákonů o stavebním ruchu v letech 1921 až 1925 bylo vystavěno za pomoci spořitelny na 153 domů pro 180 nebydlících rodin nákladem asi Kč 14,314.000-, jenž byl uhrazen půjčkami od spořitelny ve výši před Kč 7,000.000-.“ [11, s.14]



Obr. č. 31: Dokument o podpoře stavebního ruchu spořitelnou města Tišnova [19]

Družstvo započalo s výstavbou nových vilových čtvrtí, která pokračovala až do druhé světové války a město se za tuto etapu vývoje rozrostlo více jak o třetinu. Vznikly tak ulice na sever od Riegrovi ulice: Tyršova, Jiráskova, Družstevní, Nerudova a další. Od Kuthanova sanatoria vznikla ulice Na Rybníčku, ze které odbočují v pravém úhlu další ulice, jako např. Husova, Smetanova, Vrchlického, Havlíčkova apod. Zajímavě jsou řešeny ulice Hybešova, Purkyňova a Revoluční, které mají půlkruhový tvar. Myšlenka zahradního města se začala plnit. Začalo se s výstavbou lokality na Trnci, kde byla do války vystavena dnešní ulice Hanákova. Po válce přibýly další ulice a město zvětšovalo svoji zastavěnou plochu. Tato

lokalita je ukončena zahrádkářskou a chatařskou kolonií. U výjezdu z Tišnova směrem na Deblín byly podél ulice Za Mlýnem vystaveny rodinné domy a za potokem Závistka nová ulice Za Krétou. [3] [11]



Obr. č. 32: Podpora stavebního ruchu – rodinný dům (Tyršova č.p. 441, Tišnov)



Obr. č. 33: Podpora stavebního ruchu – rodinný dům (Kukýrna č.p. 463, Tišnov)

Další reprezentativní stavby z tohoto období jsou obsaženy v PŘÍLOZE C

„Přes nepochopení, chamtivost a zlomyslnost různých živlů v našem městě, začíná starosta Řezáč jako předseda stavebního družstva dílo, kterým zapíše se na věky do historie Tišnova: vybudování nového zahradního města od Klucaniny (Sychrova) ke kostelu, od Riegrovky k nové čtvrti za Humpolkou.“ [11, s.25-26]

4.3.2 Rodinný dům na Alšově ulici č.p. 733

Tuto funkcionalistickou podsklepenou rodinnou vilku s dispozicí 3+1 na rohu ulice Alšovi a Revoluční si nechali postavit MUDr. Karel a Ludmila Bastlovi roku 1936. Později byl dům obýván zřejmě dvěma rodinami, svědčí o tom zbudování kuchyně i v 2.NP (místo malého průchozího pokojíku). Dispozičně se měnilo i přízemí, kde kuchyň byla přesunuta na zasklenou verandu za domem a tím vznikl další pokoj. Dispozice domu, který dnes zaujme především funkcionalistickými rysy, ale také červeným obkladem vstupních dveří a rozlehlou terasou v 2.NP, je tak v dnešní době 3+2. Současní majitelé se chystají ještě v letošním roce pustit do rozsáhlé, ale citlivé rekonstrukce, která bude ctít funkcionalistické pojetí stavby. Dům by v budoucnu měl sloužit jako 2 bytové jednotky s dispozicí 2+1 v 1.NP a 2+1 v 2.NP, kde by na část prostorné terasy byl přistaven 1 pokoj.

Projektová dokumentace této funkcionalistické stavby je součástí PŘÍLOHY A



Obr. č. 34: Funkcionalistický rodinný dům (Alšova č.p. 733, Tišnov)

4.3.3 Rodinný dům na ulici Pod Květnicí č.p. 752

Na návrh architekta Řezníčka byl na svahu přírodní památky Květnice na pozemku o výměře 6 600 m² v roce 1938 postaven rodinný dům, který tehdy reprezentoval moderní architekturu. V domě najdeme pět obytných místností a jednu kuchyň. Objekt je postaven v zářezu kopce. V přízemí se nachází technické zázemí, patro je uzpůsobeno bydlení, v podkroví je zařízena jedna místnost. Stavba je ponechána v původním stavu, před 5 lety byla zateplena kontaktním zateplovacím systémem. Přesto, že dům je postaven ve vzrostlém borovém lese, tak jeho umístění v tomto přírodním prostředí podtrhuje jeho architektonickou hodnotu a velice dobře zapadá do okolní krajiny.



Obr. č. 35: Rodinný dům (Pod Květnicí 752, Tišnov)

4.4 PROTEKTORÁT A POVÁLEČNÁ LÉTA (1939 – 1960)

V období 2. světové války nedocházelo v Tišnově k žádným stavebním počínům. Stavební investice se omezily pouze na nezbytné akce (prodloužení kanalizační a vodovodní sítě, obnovy vozovek a chodníků, dostavby domů apod.). V letech 1939-1944 sice proběhlo nové katastrální měření za účasti Bohuslava Fuchse a byl zpracován nový regulační plán, ale jen minimum vytyčených záměrů se později uskutečnilo. [3]

Do orientačního plánu města Tišnova z roku 1945, vypracovaného Ing. Jaroslavem Vondrášem, byl po vyčíslení škod po válce (zejména po náletu 25.4.1945) barevně zaznamenán stav objektů. Jednalo se o objekty totálně zničené, velmi těžce, těžce a lehce zničené. Bylo poškozeno nebo zničeno 182 domů.

Zmíněný orientační plán je součástí PŘÍLOHY F

4.5 SOCIALISTICKÉ MĚSTO (1960 – 1989)

4.5.1 Historie panelového bydlení v ČR a v Tišnově

Panelový dům je dům, který je sestaven z prefabrikovaných panelů. K největšímu rozmachu této výstavby u nás dochází v 60. a 70. letech 20. století, kdy téměř nahradila výstavbu cihlových domů. Důvodů pro tuto rychlou a levnou výstavbu bylo hned několik: poválečná obnova měst, vysoká poptávka po bydlení ve městě, řešení bytové krize, výstavba nových podniků a potřeba ubytovat zaměstnance. Panelové sídliště je charakteristické uniformní standardizovanou výstavbou, strohostí, šablonizací a především tím, že kvantita předchází kvalitě. Tyto faktory se projevují v posledních letech nutnou sanací a modernizací panelových domů. [20] [21]

První panelové domy v Evropě byly stavěny po 1. světové válce v Nizozemsku a přes západní Evropu se rozšířili i do Československé Republiky. Přestože v západní Evropě tento trend výstavby neměl dlouhého trvání, v zemích tzv. Východního bloku se stal symbolem novodobé výstavby, především v dobách socialismu. [21]

Předchůdce prvních panelových domů v republice byl r. 1940 postaven ve Zlíně firmou Baťa. Jednalo se o experimentální jednopodlažní domek z litého betonu, kde výroba panelu probíhala přímo na staveništi. Následovala výstavba až třípodlažních domů. Roku 1952 bylo vývojové pracoviště přesunuto do Ústavu montovaných staveb v Praze. V roce 1953 byl dokončen vývoj celopanelového domu, dostal název G40 (Gottwaldov, 40 bytů). Jednalo se o první prototyp pětipodlažního domu smontovaného z celostěnných panelů (4 nadzemní podlaží z panelů + suterén z monolitického betonu). Výstavba objektu trvala pouhé 4 měsíce. Následovaly další systémy: G55, G57, G58, G59 (číslice tentokrát značila rok výstavby) a po r. 1962: T 06 B, T 08 B (předpjatý beton), VVÚ-ETA (variabilita vnitřního řešení). I když se všechny panelové domy zdají být jaksi stejné, existuje až 70 konstrukčních variant. V 2. polovině 80. let bylo vystaveno až 35 tisíc bytů ročně, avšak

na konci 80. let dochází k pozvolnému ukončování hromadné výstavby a v 90. letech k jejímu úplnému ukončení. [22]

V Tišnově se setkáme s domy typu B60 (v průčelí se obvodové dílce z parapetních pásů střídají s pásy oken s lehkými meziokenními vložkami) a domy typu T 06 B (celostěnové obvodové dílce ze struskokeramzitbetonu na jižní Moravě, jednotná modulová vzdálenost příčných nosných stěn 3,6 m). Novinkou technického řešení u těchto soustav byly také ocelové balkóny vyráběné průmyslově jako hotový výrobek a zavěšované pomocí jeřábu na háky zabetonované do obvodových dílců v průčelí. Prováděly se i balkony vytvořeny jako konzoly krajních stropních dílců (tepelné mosty). Lodžie jsou buď předsazené, zapuštěné nebo částečně zapuštěné. Zábradlí jsou ocelové nejčastěji vyplněna drátosklem nebo plechem. [20]

Charakteristická pro panelové bydlení je vysoká průzvučnost, dána především nekvalitními instalačními šachtami a jednoduchými podlahami bez kročejové izolace. Dále špatné tepelně izolační vlastnosti, mezi styky panelů dochází k velkým únikům tepla, zatékání a vzniku plísní. Ve vnitřní dispozici jednotlivých bytů najdeme umakartové jádro a typické otočné umyvadlo zavěšené nad vanou v průchozí koupelně. V posledních letech jsou tyto nedostatky alespoň částečně řešeny a byty v panelových domech dnes už nepůsobí tak nevlídným dojmem. [20]

4.5.2 Výstavba sídlišť v Tišnově

Tišnov se stal ubytovací základnou s veškerou občanskou vybaveností pro zaměstnance uranových dolů v Dolní Rožínce. Za tímto účelem byla roku 1962 na jihovýchodním okraji města pod svahy kopce Klucaniny zahájena výstavba velkého sídliště Klucanina. [3]

„Sídliště mělo původně 242 bytů, po podstatném rozšíření v 70. letech (do roku 1975) dokonce 672 bytových jednotek, napojených přes vodárnu na Klucanině na heroltický vodovod (1960).“ [3, s. 8]

„Celý komplex postupně doplňovaly objekty „občanské vybavenosti“ – mateřská škola (1965), jesle, samoobsluha a další prodejny, restaurace a pošta. Sídliště, vhodně umístěné v příznivé poloze mimo dosud zastavěný městský areál a složené původně z nižších a podélných a deskových panelových domů, bylo urbanisticky zdařilým počinem. Jeho konkrétní vyznění však těžce narušila mladší etapa výstavby v 70. letech, s nadměrně výškově

dimenzovanými panelovými domy, navíc nevhodně situovanými vysoko ve svazích Klucaniny.“ [3, s. 8]



Obr. č. 36: Sídliště Pod Klucaninou

Po roce 1969 bylo vystaveno nové panelové sídliště s 204 byty a velkou samoobsluhou nedaleko centra města na místě památkově chráněného dvora na Humpolce a domu č.p. 182 v Cáhlovské ulici. Toto menší sídliště bylo vystavěno částečně pro potřeby zaměstnanců železnice. Památkově chráněný dvůr na Humpolce i barokní dům v Cáhlovské ulici byli vyhodnoceny v územním plánu z roku 1967 jako „asanační“, mohly být tedy kdykoliv zbourány. Likvidace těchto hodnotných staveb umožnila po roce 1969 následnou výstavbu panelového sídliště nazývaného „Na Humpolce“. Ze dvora na Humpolce se dochovala hlavní budova, ve které najdeme hostinec Na Humpolce.



Obr. č. 37: Sídliště Na Humpolce



Obr. č. 38: Hostinec Na Humpolce, v pozadí sídliště Na Humpolce

„V pohledově exponované poloze nad historickým jádrem, pod východními svahy Květnice, postupně v průběhu 70. a 80. let vyrostlo velké panelové sídliště Pod Květnicí, celkem s 698 byty, zásadně znehodnocující panorama města.“ [3, s. 8]

Výstavba sídlišť vedla k populačnímu růstu obyvatel, avšak statistiky ohledně počtu obyvatel Tišnova není možné přesně uvádět, protože v letech 1980 a 1986 došlo k integraci s deseti okolními obcemi, celý správní celek měl přes 12 000 obyvatel.

4.5.3 Adaptace historických objektů a stavby které musely být odstraněny

V 70. letech bylo mnoho domů, které by dnes jistě patřily mezi nemovité kulturní památky, adaptováno v rámci modernizace města. Repräsentantem této neuvážené adaptace je secesní vila továrníka Vladislava Tardy - Tardyho vila (Brněnská ulice č.p. 305). Místo ní zde nyní najdeme socialistické zubní středisko, ve kterém by dnes nikdo nehledal podobu s Tardyho vilou.



Obr. č. 39: Secesní Tardyho vila [10]



Obr. č. 40: Adaptovaná Tardyho vila, dnes zubní středisko

Vila Vanda (Janáčkova ulice č.p. 102) byla bohužel v sedmdesátých letech, v době, kdy zde byl umístěn výzkumný ústav závodu S. K. Neumanna, při komplexní opravě připravena o štukovou výzdobu fasády, kterou nahradila prostá hladká fasáda.



Obr. č. 41: Janáčkova ulice, vpravo Vila Vanda [8]



Obr. č. 42: Adaptovaná Vila Vanda

V těchto letech bylo mnoho staveb dokonce zbouráno a na jejich místě vystavena moderní zástavba města. A to na Horním náměstí (dnes nám. Míru) před farním kostelem byl odstraněn blok rodinných domů kvůli pohledově rušivému obchodnímu středisku nazývanému „Stodoly“. Toto středisko „straší“ na náměstí dodnes v nezměněné podobě. Na ulici Dvořáckové bylo kvůli stavbě základní školy (1981) zbouráno 15 historických rodinných domů. [3]



Obr. č. 43: Zbouraný blok rodinných domů na nám. Míru [8]



Obr. č. 44: Socialistické obchodní středisko na nám. Míru

4.6 NEJNOVĚJŠÍ VÝVOJ (1989 – SOUČASNOST)

4.6.1 Hony za Kukýrnou

Současnou výstavbu v Tišnově reprezentuje výstavba lokality na severovýchodě Tišnova, Hony za Kukýrnou. Jedná se také o jedinou rozsáhlou lokalitu určenou k zastavění rezidenčními nemovitostmi s dostatečnou rezervou. Jsou tak zastavovány původní zemědělské pozemky směrem k obcím Lomnička a Železné.

V roce 2000 byla zahájena výstavba ulicí Na Honech, která navázala na družstevní výstavbu za 1. republiky. Jedná se většinou o samostatně stojící rodinné domy, ale také o tři komplexy řadových domů a dva dvojdomky. Tato ulice byla vystavena samotnými stavebníky. Za účelem další výstavby byla založena v roce 1999 společnost “HONY ZA KUKÝRNOU“, s.r.o. s předmětem podnikání provozování realitní kanceláře. V roce 2005 se z této organizace vyvinula nová společnost: Němec Jiří stavitel s.r.o. V současnosti je hlavní náplní společnosti developerská činnost spojená s výstavbou bytových a rodinných domů s následným prodejem do osobního vlastnictví. [23]

Společnost od r. 2007 spolupracuje na výstavbě s místní firmou Morfíco s.r.o., která vyrábí dřevocementové tvárnice systému IZOBLOK. Tvárnice tvoří ztracené bednění pro výplňový nosný beton a současně jsou nosičem vložené tepelné izolace a omítek. [24]

Výstavba v této lokalitě probíhá v několika etapách. Jako první byla realizována na nově zaměřených ulicích Dlouhé a K Čimperku v letech 2003-2005 výstavba bytových domů.



Obr. č. 45: Letecký pohled na počátek výstavby lokality Hony za Kukýrnou

Na ulici Dlouhé, která je páteřní ulicí celé lokality, se v současné době nachází 16 bytových domů. Nejprve bylo v roce 2003-2005 vystaveno 8 bytových domů po pravé straně ulice se 100 byty, tyto domy jsou ve vlastnictví družstva. Současně probíhala realizace na ulici K Čimperku, kde je realizováno 8 bytových domů s 60 byty v osobním vlastnictví a 1 bytový dům ve vlastnictví města Tišnova. Všechny tyto domy jsou čtyřpodlažní zastřešeny sedlovou střechou. Dále jsou na konci této ulice postaveny dva třípodlažní, samostatně stojící ubytovací objekty domů s pečovatelskou službou. Celý komplex těchto domů má 60 bytových jednotek, z toho 43 bytů 1+kk a 17 bytů 2+kk. Každý byt má obytnou místnost (případně dvě obytné místnosti), kuchyňskou linku, sociální zařízení (sprchový kout + WC) a balkón nebo lodžii. V domech jsou společné prádelny a místnosti pro uskladnění kol. V roce 2007 byla zastavěna i levá strana ulice Dlouhé, bylo zde postaveno 8 bytových domů s 64 byty v osobním vlastnictví. Na tuto realizaci byly již použity tvárnice IZOBLOK. [25] [26]



Obr. č. 46: Domy s pečovatelskou službou, Hony za Kukýrnou



Obr. č. 47: Ulice Dlouhá, Hony za Kukýrnou

V roce 2008 byla dokončena výstavba 52 bytů na ulici Formánkova v 6 bytových domech o třech podlažích. Současně byla zahájena výstavba 11 řadových rodinných domů po pravé straně ulice. Domy s dispozicí 5+kk mají 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví.

Každý dům má vlastní předzahrádku a za domem zahradu. V téže roce začala výstavba dalších 4 bytových domů s 68 byty na ulici Marie Pavlíkové. Tyto domy mají 4 patra, z toho 3 obytná, v 1.NP se v domech nachází celkem 26 garáží a sklepy ke každému z bytů. V roce 2009 byly na levém konci ulici Marie Pavlíkové realizovány další dva bytové domy celkem s 16 byty. [25] [27]



Obr. č. 48: Ulice Formánkova, Hony za Kukýrnou (11 řadových rodinných domů)



Obr. č. 49: Ulice Marie Pavlíkové, Hony za Kukýrnou

V roce 2009-2010 probíhala výstavba na ulici Ranného, bylo zde vystaveno 12 rodinných domků (samostatně stojících, ale i dva dvojdomky a jeden trojdoměk).

V roce 2011 byla zahájena výstavba dalších 16 bytových jednotek ve dvou bytových domech na pravém konci ulice Marie Pavlíkové. Jedná se o třípodlažní bytové domy s termínem dokončení jaro 2012. V témže roce byla zahájena výstavba ulice Valova, kde se na jedné straně buduje 5 samostatně stojících rodinných domků, kde zájemci měli na výběr ze dvou projektů, a to dvoupodlažní rodinný dům (5+1) nebo jednopodlažní rodinný dům (3+kk). Na druhé straně je 8 rodinných domů uspořádaných do dvojdomků (5+kk). Předpokládán konec výstavby této ulice je v létě 2012. [28] [29]

Do budoucna se počítá s postupným prodlužováním ulice Dlouhé směrem k ulici Černohorské.

4.6.2 Modernizace sídlišť

Od roku 2003 probíhá postupná modernizace sídlišť v Tišnově. Většina panelových domů se již rekonstrukce dočkala, na opravu už čeká pouze jejich malá část. Výsledkem jsou zajímavá, neuniformní řešení domů, zasazená do vzrostlé zeleně.

Celkově modernizace spočívá v opravě základních rysů panelového bydlení, které z něj dělaly mnohdy až podřadné bydlení. Řešeny jsou velké úniky tepla na stycích mezi panely dodatečným zateplením fasád kontaktním systémem. U některých domů nestačilo pouhé zateplení a musela být provedena alespoň minimální rekonstrukce před zateplením, které by pak opticky zakrylo poruchy. Hlavními příčinami poruch konstrukčních soustav T 06 B jsou trhliny v povrchu dílců, poruchy ve spárách, koroze výztuže a balkónů, nepřesná montáž dílců. Nejčastější sanační opatření obvodových plášťů jsou dodatečné kotvení dílců obvodových stěn k vnitřní nosné konstrukci, zvýšení tuhosti obvodových stěn ve své rovině dodatečnou výztuží. Nevzhledné kovové balkóny vyplněny drátosklem jsou nahrazovány prefabrikovanými s větší plochou (někteří majitelé volí zasklení balkónu). Výměna zdvojených dřevěných oken za plastová s izolačním dvojsklem a zajištění těsnosti v místech napojení dodatečného zateplení na okenní rámy. Strohost šedého sídliště nahrazuje hra barev pestrých fasád.

„Při sanaci obvodových stěn je třeba mít na zřeteli, že tyto konstrukce plní také estetickou funkci a že vhodnou volbou sanačních postupů a barevného řešení ploch lze dosáhnout výrazného zlepšení vzhledu objektu.“ [20, s. 37]

Za účelem obnovit paneláková sídliště vznikl v předchozích letech program Nový panel, který má za cíl pomocí zvýhodněných záruk k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny usnadnit financování oprav a tím vlastníkům usnadnit modernizace.

[30]



Obr. č. 50: Revitalizovaný panelový dům, sídliště Na Květnici

Modernizace se týká i vlastních bytů v domech, a tak nevzhledné a nehygienické umakartové jádro je nahrazováno zděným (pórobetonové tvárnice, sádrokarton), současně je měněna dispozice stísněné koupelny, často je vana nahrazena sprchovým koutem, propojena koupelna s WC (dle ČSN 73 4301 je toto sloučení možné pouze u bytů s max. 2 obytnými místnostmi), často dochází i k celkovému zvětšení podlahové plochy koupelny. Kuchyňský kout bývá propojen s obývací částí vybouráním příčky mezi těmito prostory, tím se zbavíme nešvaru „obcházejícího jádra“. S bouráním umakartového jádra souvisí výměna elektroinstalací. Vestavěné skříně na míru neslouží jen na uložení věcí, ale také jako protihluková stěna.

Velkým problémem na sídlištích je nedostatek parkovacích míst. V době výstavby se nepočítalo s tím, že každý dospělý člen domácnosti bude mít vlastní automobil. Částečně tento problém řeší zjednosměrnění ulic a tím možnost parkovat auta při krajnici. Toto řešení bylo zatím zrealizováno na ulici Jamborova na sídlišti Pod Klucaninou (dokončeno 2006) a na sídlišti Pod Květnicí na ulici Květnické (dokončeno 2010).

4.6.3 Bytový dům na ulici Na Hrádku č.p. 750

Bytový dům stojící v těsné blízkosti centra města a městského parku měl původně 7 bytových jednotek s dispozicemi 2+1 a 3+1 na 4 podlažích. V roce 2009 byla zahájena rekonstrukce a přístavba firmou Stavoprogres Brno, spol. s.r.o. Šlo o ojedinělý projekt rekonstrukce domu z 50. let 20. století a jeho přístavbu. Vzniklo 21 bytových jednotek na 5 podlažích s dispozicemi 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk. Každá bytová jednotka má vlastní balkón nebo terasu, tvary a velikosti jsou navrženy tak, aby poskytovaly absolutní soukromí. Architektonicky se pod bytový dům podepsal Ing. Arch. Aleš Písařík. [31] [32]



Obr. č. 51: Vizualizace (bytový dům Na Hrádku č.p. 750, Tišnov) [31]

Tento projekt byl specifický rozdílností používaných materiálů, kdy u rekonstruované původní části bylo ponecháno vnější obvodové cihelné zdivo tl. 450 mm a to bylo zatepleno 10 cm polystyrénem, na přístavbu byly použity tvárnice Porotherm tl. 440 mm. Vnitřní nosné stěny tl. 300 mm jsou vyžděny z tvárnice Porotherm AKU se sníženou akustickou průzvučností. Příčky jsou vyžděny z tvárnice Ytong, 125 mm a 100 mm. V původním bytovém domě byly dřevěné trámové stropy, které byly po zpevnění ponechány. V nové části jsou stropy řešeny z panelů Spiroll. Schodiště je původní ve staré části domu, vedle schodiště byl vybudován výtah. [32]

Výstavba byla dokončena na jaře r. 2011. Dnes je v domě obsazeno 19 bytových jednotek, poslední dvě jsou volné v přízemí (2+kk). [31]

Ceny jsou stanoveny dle velikosti bytu, dispozice, ale také dle umístění v patře, s vyšším patrem stoupá cena bytu. Průměrná cena bytu je 2,3 mil., což odpovídá bytu 2+kk nebo 3+kk, podle velikosti. Největší objem obchodů s byty v Tišnově tvoří prodej dvoupokojových bytů (55-60 m²), paradoxně u tohoto projektu byly nejdříve prodány byty o velikosti 80 a více metrů čtverečních. [31]



Obr. č. 52: Konečné provedení bytového domu Na Hrádku č.p. 750, Tišnov

4.6.4 Polyfunkční dům Centrum Tišnov, ulice Mlýnská

V centru města je už téměř nemožné hledat proluku pro novou výstavbu především dnes velmi oblíbených polyfunkčních domů, ve kterých najdeme obchody, kanceláře, ale i byty. Jedna taková proluka byla na nevzhledném svahu na ulici Mlýnská. Pokusů o zástavbu bylo několik, ale až v roce 2008 tyto pozemky odkoupila firma Fuertes development s.r.o. a připravila projekt objektu nazvaného Centrum Tišnov. Z původního historického domu na ulici Brněnské č.p. 146 (dříve U Bílých, či U Křenků) a přístavby do ulice Mlýnské vznikla průchozí pasáž mezi Komenského náměstím a Mlýnskou ulicí.

Polyfunkční dům byl dokončen na podzim roku 2011 a nabízí parkovací místa, nákupní centrum, obchodní pasáž, kanceláře a především 6 nájemních bytů a půdní ateliér.

Čelní pohled na budovu z Komenského náměstí zapadá do sousední zástavby činžovních domů a je obyvateli Tišnova přijímán vcelku kladně. Ze strany ulice Mlýnské, kde jsou v přízemí budovy umístěny obchody a v patře nad nimi parkovací místa obchodního domu, který je nad tímto parkovištěm, působí budova těžkopádně, nezapadá do sousední zástavby a občany města je přijímána rozporuplně.



Obr. č. 53: Polyfunkční dům Centrum Tišnov, pohled od nám. Komenského



Obr. č. 54: Pohled na historickou zástavbu ulice Mlýnské, v pozadí polyfunkční dům

5 ANALÝZA BUDOUCÍ REZIDENČNÍ VÝSTAVBY

Město Tišnov stále nemá schválený nový územní plán, ten je v současnosti ve fázi příprav. Podle návrhu územního plánu počítá s pokračováním výstavby rezidenčních nemovitostí na severovýchodním okraji města v lokalitě Hony za Kukýrnou. V urbanistické studii, kterou si nechalo v roce 2001 město udělat, je naznačeno, že výstavbu lze v této lokalitě očekávat zejména od firmy Jiří Němec stavitel s.r.o., která zde vlastní většinu pozemků. Bude se zřejmě jednat o pokračování výstavby typových rodinných domků, které budou následně rozprodávány. Ale pozemky v této lokalitě vlastní i jiní vlastníci. Do budoucna bude záměr prodloužit ulici Dlouhou až k ulici Černožské a tím plně zprůjezdnit tuto ulici.

Urbanistická studie Hony za Kukýrnou viz. PŘÍLOHA D



Obr. č. 55: Lokalita Hony za Kukýrnou



Obr. č. 56: Lokalita Hony za Kukýrnou, prodloužení ulice Dlouhé

Další možnosti rozvoje města jsou, druhá strana silnice na Lomničku, pozemky za sídlištěm Pod Květnicí. Místo pod východním svahem kopce Květnice může být v budoucnu lákavým prostorem pro výstavbu rodinných i bytových domů, zejména pro svoji klidnou polohu, mimo hlavní dopravní tepny, s širokým výhledem do krajiny a na kopec Klucanina s rozhlednou.



Obr. č. 57: Pozemky za sídlištěm Pod Květnicí

Vzhledem k tomu, že tato severní část města (Hony za Kukýrnou, sídliště Pod Květnicí) trpí naprostou absencí občanské vybavenosti, lze předpokládat, že při této koncentraci obyvatel bude lokalita zajímavá pro investory, kteří by zde mohli vystavět další supermarket. Ten by byl vítaný nejen pro obyvatele oblasti, ale také pro obyvatele obcí, kteří do města přijíždějí ze severního směru. V neposlední řadě by jistě přivítali obyvatelé této části města vybudování sportoviště a také menších hřišť pro děti, které zde nemají příliš možností sportovního vyžití.

Další možností rozvoje města je v současné době prostor v místní části Trnec, místo bývalé pily. V tomto prostoru se počítá s výstavbou bytových domů a s výstavbou polyfunkčního centra u silnice na Drásov. Toto centrum, které už má stavební povolení, zároveň odstíní hluk z projíždějící dopravy. Také zde bude přínosem pro obyvatele rozšíření možností nákupů a poskytování služeb v místě, protože nejbližší možnosti nákupů se nachází až v centru města.



Obr. č. 58: Prostory bývalé pily

Jižním směrem, podél komunikace druhé třídy směr Brno a mezi železniční tratí je oblast určená k průmyslové zástavbě a pro účely bydlení je zcela nevhodná. Ochranné pásmo železniční tratě a komunikace, ale také riziko povodní od blízké řeky Svatky neumožňuje rozšiřovat výstavbu pro bydlení v tomto území. To samé platí pro oblast podél komunikace opačným směrem od kruhového objezdu směrem na Žďár nad Sázavou.

Centrum města a přilehlé oblasti nenabízí kromě několika málo proluk možnosti výstavby rezidenčních nemovitostí. Výstavba je v těchto místech již uzavřená a nedá se předpokládat, že by došlo k výrazným demolicím některých průmyslových center, které ani svými rozměry ani svoji produkcí příliš nezatěžují obyvatele města a k jeho životu již dlouhou dobu náležejí. Týká se to zejména oblasti kolem vlakového a autobusového nádraží.

6 ANALÝZA POPTÁVKY A NABÍDKY PO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH V TIŠNOVĚ

Na otázky ohledně analýzy poptávky a nabídky rodinných domů a bytových domů v Tišnově mi ochotně odpovídal realitní makléř pan Bc. Milan Halouzka z Komplexní reality Tišnov. O tuto problematiku jsem se zajímala z důvodu, neboť jsem měla pocit, že Tišnov a jeho okolí je žádanou lokalitou a výsledky naší spolupráce mi to potvrdily.

Poměr nabídky a poptávky během roku v Tišnově postupuje v tzv. vlnách. Jsou období, kdy se nové zakázky ve větší míře nabírají, ale bez větší odezvy poptávajících, tzv. období „plnění nádrží“. Poté však přijde období, kdy je prodána či pronajmuta taková část nabídky, že není téměř co inzerovat. Žádná pravidla pro střídání těchto období neexistují. Faktory, které způsobují toto střídání období, mohou být následující: články v médiích ohledně údajného vývoje cen, roční období a počasí, výhodnost hypoték, ale i hrozící výstavba bioplynové stanice v lokalitě Trnec v roce 2009. V souvislosti s výstavbou bioplynové stanice (BPS) na jihovýchodním okraji města by se tržní cena domu v případě bezproblémového fungování BPS dostala na 50%, v případě problémů se zápachem by se stal zcela neprodejným. Informace o zamýšlené výstavbě BPS způsobila v roce 2009 velký pokles poptávky po bytech na nedalekém sídlišti Pod Klucaninou.

V letech před hospodářskou krizí byla v Tišnově enormní poptávka po koupi rodinných domů ve staré zástavbě města. Hospodářská krize, změna podmínek bank při udělení hypoték a vládní opatření však mělo za následek, že rodinné domy ve staré zástavbě v hodnotě nad 3 miliony korun jsou dnes v Tišnově špatně prodejné. Co se týče bytů, od začátku krize došlo ke snížení tržní ceny u třípokojových bytů o 25% (tato cena se i nadále snižuje), u dvoupokojových o 20% (cena stagnuje) a u jednopokojových se téměř nezměnila. Největší poptávka je po dvoupokojových bytech v cenové hladině 1,1-1,2 mil., a to nejlépe v 1.NP a ve 2.NP, neboť většina bytových domů v Tišnově má jen 4 patra a tudíž nemají výtah. Pro stanovení ceny bytu jsou zásadní výměra a dispozice bytu, avšak roli hraje také podlaží, lokalita, dostupná infrastruktura, výhled z okna či bezproblémové parkování. Potřeby každého člověka jsou individuální, jiné potřeby má např. rodina s dětmi a jiné důchodce. Jelikož je v Tišnově podstatná většina panelových domů již po revitalizaci, kupující nepreferují byty ve zděných domech. Prakticky neprodejné se stávají byty, kde se v souvislosti s revitalizací navýšil neúměrně fond oprav (např. ulice Jamborova č.p. 920, 921 a 922).

7 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo souhrnně popsat vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí a sídlišť od historie (první písemná zmínka r.1233) až po současnost. Těchto téměř 800 let se město formovalo a měnilo do podoby, kterou má dnes. Práce je rozdělena na jednotlivá historická období, k jednotlivým etapám vývoje jsem se snažila předložit vhodné příklady staveb se zaměřením na nejhodnotnější stavební práce.

Město Tišnov bylo původně sídlo při dálkové komunikaci Brno – Žďár nad Sázavou. Po založení kláštera Porta coeli začalo nabývat na důležitosti a s tím byl spojen rozvoj města. Urbanismus historického středu města byl tvořen za středověku. Pro tuto dobu (13. století) byly charakteristické dřevohliněné přízemní domy s rozlehlými sklepy, později se začínají objevovat první celokamenné objekty (druhá polovina 15. století). Významná byla pro město barokní výstavba (16. století), kdy došlo ke vzniku nových ulic a byla zahuštěna stávající zástavba v centru města. Na začátku 18. století postihlo město několik ničivých požárů, to vedlo k nové výstavbě zcela zděných objektů. Jako stavební sloh se uplatnilo baroko. Z tohoto období pochází 4 památkově chráněné stavby, jedná se o Panský dům, dům U Jana, Müllerův dům a dům Na Pekle. V březnu 1782 byl zrušen Josefem II. klášter Porta coeli a v jeho prostorách byly zřízeny výrobní podniky. To vedlo k nárustu obyvatel a potřebě nové výstavby. Vznikly tak nové ulice směrem ke klášteru a zahustila se i zástavba v městském jádře.

V době před první republikou bylo město na vzestupu, r. 1885 bylo propojeno železniční tratí s Brnem a r. 1905 se Žďárem nad Sázavou. Byly založeny nové výrobní podniky. R. 1895 byl Tišnov vyhlášen klimatickým místem, následovalo založení vodoléčebných lázní Dr.Kuthana (1898-1899), které daly popud k výstavbě reprezentativních secesních letohrádků na Riegrově ulici, z toho je dnes 6 památkově chráněno. Intravilán města se počal rozrůstat o nové čtvrtě. Pro stavební účely byly rozparcelovány pozemky na mírném svahu nad městským jádrem, avšak do 1.sv. války se podařilo zastavět pouze Riegrovu ulici. Vznikla nová ulice Janáčkova s reprezentativními objekty, která spojuje nádraží se středem města. Po válce započalo budování zahradního města a mezi oběma světovými válkami se město rozrostlo o více jak třetinu. Roku 1921 bylo založeno Všeobecné prospěšné stavební družstvo, které umožnilo výstavbu rodinných a bytových domů i příslušníkům středních vrstev. Za šest let fungování družstva bylo vystaveno 65 rodinných domů a několik nájemních domů. Roku 1929 je vydán povšechný upravovací plán, vznikly tak dvě čtvrti rodinných

domů, na sever od Riegrovy ulice a jihovýchodně od Dvořákovy ulice. Malé lokační akce se odehrávaly do druhé světové války při silnici na Deblín a při silnici na Drásov. Po 2. světové válce v letech 1945-1960 probíhala především oprava bytového fondu, silnic a mostů

Urbanismus tohoto zahradního města s historickým jádrem narušila doba socialismu (1960-1989), kdyby byla vystavěna všechna tři panelová sídliště a některé historické budovy byly adaptovány podle tehdejší socialistické architektury. Jako první byla roku 1962 zahájena výstavba sídliště Pod Klucaninou. Doba socialismu byla pro urbanismus města kritická. Územní plán z roku 1967 vyhodnotil téměř veškerou zástavbu v historickém jádru města jako asanační, to znamenalo nemožnost oprav historických budov, naopak usnadňoval bourání těchto budov (např. Humpolecký dvůr, z kterého se dodnes dochovala pouze hlavní budova, na jeho místě bylo po roce 1969 vystavěno sídliště Na Humpolce). V průběhu 70. a 80. let bylo v závětrí Květnice vystaveno poslední sídliště Pod Květnicí.

Po roce 1989 byly zabavené nemovitosti navraceny zpět majitelům. V současnosti se stavební ruch v Tišnově odehrává především v lokalitě Hony za Kukýrnou a na sídlištích, která jsou revitalizována. Malé lokační akce můžeme sledovat i na jiných místech města, jedná se především o bytové domy a polyfunkční domy. Diplomová práce obsahuje také kapitolu věnovanou budoucí výstavbě ve městě, která bude zajisté žádána, vzhledem k dobré dojezdové vzdálenosti do Brna a odlivu lidí z velkých měst.

V průběhu vypracování této diplomové práce jsem všechny objekty osobně navštívila při příležitosti pořizování fotodokumentace a získávání informací.

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] *Tišnov* [online]. 2012, [cit. 2012-01-20]. Tišnov. Dostupné z WWW: <http://www.tisnov.cz/cs/cestovni-ruch/tisnov/>
- [2] ČÚZK [online]. 2010, datum poslední aktualizace 01.04.2011 [cit. 2012-04-23]. Zobrazení mapy. Dostupné z WWW: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=767379&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
- [3] *Historický atlas měst České Republiky, svazek č.15 - Tišnov*. Praha: Historický ústav Akademie věd ČR, Praha 2005. 35 mapových listů. ISBN 80-7286-081-X
- [4] *Tišnov* [online]. 2012, [cit. 2012-01-22]. Historie. Dostupné z WWW: <http://www.tisnov.cz/cs/cestovni-ruch/tisnov/historie/>
- [5] *Tišnov Fotorevue č.10 – květen 1999*. Tišnov: Spolek FOTOREVUE. Tišnov 1999. 44 str.
- [6] Státní ústav pro rekonstrukci památkových měst a objektů v Praze. *Územní a stavebně-historický rozbor, část: Tišnov – Předklášteří*. 1984. 26 str.
- [7] *Tišnov Fotorevue č.4 – květen 1996*. Tišnov: Spolek FOTOREVUE. Tišnov 1996. 44 str.
- [8] ZACPAL J., LACINA J., SMÉKAL P. *Předklášteří a Tišnov na dobových fotografiích*. 1. vyd. Tišnov: Nakladatelství SURSUM AGENCY s.r.o. Tišnov 2008. 189 str. ISBN 978-80-7204-554-9
- [9] CISÁK V., ČERNÝ K. *Železniční trať Německý Brod – Brno (přes Nové Město na Moravě) na starých pohlednicích*. 1. vyd. Žďár nad Sázavou: Nakladatelství TVÁŘE – Jitka Průžová, Polnička 63, 591 01 Žďár nad Sázavou 2010. 135str. ISBN 978-80-254-8431-9
- [10] ZACPAL J., FRANKE A., KLEPÁČEK M. *V obrazech dávných časů: Tišnov, Předklášteří a okolí*. 1. vyd. Tišnov: Nakladatelství SURSUM AGENCY s.r.o. Tišnov 2007. 165 str. ISBN 978-80-7323-155-7
- [11] KOUTNÝ J. a kolektiv. *Půlstoletí spořitelny města Tišnova 1875-1925*. 1. vyd. Brno: Polygrafie Brno 1925. 35 str. Nákladem spořitelny města Tišnova Vydalo ředitelství spořitelny města Tišnova
- [12] *Tišnov* [online]. 2012, [cit. 2012-03-05]. Barokní domy. Dostupné z WWW: <http://www.tisnov.cz/cs/cestovni-ruch/tisnov/pamatky/barokni-domy.html>

- [13] *Muzeum města Tišnova* [online]. 2006-2011, [cit. 2012-03-05]. Historie Müllerova domu. Dostupné z WWW: <http://www.mekstisnov.cz/index.php?site=muzmull>
- [14] *Česká televize* [online]. 2006-2012, datum poslední aktualizace 18.08.2009 [cit. 2012-03-05]. Müllerův dům v Tišnově zachránily norské fondy . Dostupné z WWW: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/64138-mulleruv-dum-v-tisnove-zachranily-norske-fondy/>
- [15] *Tišnovsko* [online]. [cit. 2012-03-05]. Dům u Jana. Dostupné z WWW: http://www.tisnovsko.com/zajimavost-detail/201_dum_u_jana/
- [16] *Dějiny rodu Franke: Soukromé číslované výtisky při příležitosti odhalení pamětní desky členů rodu ve Vile Franke v Tišnově 5.6.2001*. Tišnov 2001: Vytiskla tiskárna DIDOT spol. s.r.o. Brno, květen 2001, číslo výtisku: 28. 68 str. + přílohy
- [17] FIC K., ZACPAL J. *Tišnovsko: Vlastivěda kraje od Pernštejna k Veveří*. 1. vyd. Tišnov: Bethania Tišnov 2009. 255 str. ISBN 80-238-4289-7
- [18] *Real Spektrum* [online]. 2009-2012, [cit. 2012-04-15]. Samostatně stojící rodinná vila Tišnov. Dostupné z WWW: <http://www.realspektrum.cz/samostatne-stojici-rodinna-vila-tisnov>
- [19] *Tišnov Fotorevue č.6 – květen 1997*. Tišnov: Spolek FOTOREVUE. Tišnov 1997. 46 str.
- [20] ŘEHOŘ I. a kolektiv autorů. *Sanace obvodových plášťů panelových bytových domů*. 1. vyd. Praha: Svaz českých a moravských bytových družstev ve spolupráci s ČKAIT v nakladatelství ŠEL. Praha 2001. 144 str. ISBN 80-86426-04-1
- [21] *Panelové domy* [online]. [cit. 2012-02-11]. Historický vývoj výstavby panelových domů. Dostupné z WWW: <http://panelovedomy.ekowatt.cz/stavebni-opatreni/57-historicky-vyvoj-vystavby-panelovych-domu>
- [22] *Polír* [online]. [cit. 2012-02-11]. Obytná panelová výstavba – Historie panelových domů. Dostupné z WWW: <http://www.polir.cz/info/panelova-vystavba/panelove-domy/>
- [23] *Němec Jiří, stavitel s.r.o.* [online]. 2007, [cit. 2012-04-28]. O společnosti. Dostupné z WWW: <http://www.stavitelstvinemec.cz/>
- [24] *MFC - MORFICO s.r.o.* [online]. 2006, [cit. 2012-04-28]. Stavební stěnové díly. Dostupné z WWW: <http://www.morfico.cz/cs/c/stavebni-stenove-dily/stavebni-stenove-dily.htm>
- [25] *ČÚZK* [online]. 2010, datum poslední aktualizace 01.04.2011 [cit. 2012-04-29]. Nahlížení do katastru. Dostupné z WWW: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- [26] *Centrum sociální služeb Tišnov, příspěvková organizace* [online]. [cit. 2012-04-29]. DPS K Čimperku 1812, 1813. Dostupné z WWW: <http://www.css.tisnov.cz/?page=dps>

- [27] *Němec Jiří, stavitel s.r.o.* [online]. 2007, [cit. 2012-04-29]. Prodej bytů. Dostupné z WWW: <http://www.stavitelstvinemec.cz/prodej-bytu/2429-tisnov-ul-marie-pavlikove/>
- [28] *Němec Jiří, stavitel s.r.o.* [online]. 2007, [cit. 2012-04-29]. Prodej bytů. Dostupné z WWW: <http://www.stavitelstvinemec.cz/prodej-bytu/9273-tisnov-marie-pavlikove-iii/>
- [29] *Němec Jiří, stavitel s.r.o.* [online]. 2007, [cit. 2012-04-29]. Prodej domů. Dostupné z WWW: <http://www.stavitelstvinemec.cz/prodej-domu/7817-tisnov-hony-za-kukyrnou/>
- [30] *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2011, [cit. 2012-02-11]. Program na podporu oprav bytových domů. Dostupné z WWW: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/bytove-domy/program-novy-panel.html>
- [31] *Komplexní reality* [online]. [cit. 2012-03-15]. Projekty. Dostupné z WWW: <http://www.komplexnireality.cz/projekty/>
- [32] *Stavoprogres* [online]. 2004, [cit. 2012-03-15]. Tišnov - BD. Dostupné z WWW: <http://www.stavoprogres-brno.cz/bosklokalita.html>

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Panorama města Tišnova	11
Obr. č. 2: Letecký pohled na město Tišnov	11
Obr. č. 3: Snímek katastrální mapy [2]	12
Obr. č. 4: Kvašová kresba kláštera Porta coeli, druhá polovina 18. století [5]	13
Obr. č. 5: Na Pernštýně (Jungmannova 70), nejstarší dochované kamenné jádro [7]	14
Obr. č. 6: Vpravo Panský dům (č.p. 104), vlevo dům č.p. 67 (U Jana) [7]	16
Obr. č. 7: Dnešní Halouzková ulice, v pozadí Panský dům [8]	16
Obr. č. 8: Veduta městečka Tišnova, kláštera Porta coeli a vsi Předklášteří 1728 [3]	17
Obr. č. 9: Mapa – Tišnov a okolí na tzv. Prvním vojenském mapování, 1763-1764 [3]	17
Obr. č. 10: Císařský povinný otisk stabilního katastru města Tišnova, 1826 [3]	18
Obr. č. 11: Tišnov – nádraží, kolem roku 1920 [9]	19
Obr. č. 12: Riegrova ulice, vpravo památkově chráněná Jarochova vila [10]	20
Obr. č. 13: Janáčková ulice [8]	20
Obr. č. 14: Tišnov – pohled od Květnice, odeslána roku 1905 [10]	21
Obr. č. 15: Pohled na centrum Tišnova z kostelní věže, mezi lety 1906-1908 [8]	21
Obr. č. 16: Nová družstevní výstavba, 1935 [8]	22
Obr. č. 17: Orientační plán města Tišnova, 1936 [3]	23
Obr. č. 18: Pohled na město z Květnice, v pozadí sídliště Klucanina	26
Obr. č. 19: Letecký pohled na sídliště Pod Květnicí	26
Obr. č. 20: Nejnovější výstavba – Hony za Kukýrnou	27
Obr. č. 21: Nejnovější výstavba – Hony za Kukýrnou	28
Obr. č. 22: Dům Na Pekle (Jungmannova č.p. 82, Tišnov)	29
Obr. č. 23: Millerův dům (Jungmannova č.p. 80, Tišnov)	30
Obr. č. 24: Dům U Jana (Dvořáčkova č.p. 67, Tišnov)	31
Obr. č. 25: Panský dům (nám. Komenského č.p. 102, Tišnov)	33

Obr. č. 26: Původní vila Japp na Riegrově ulici, dnes vila Franke [10]	34
Obr. č. 27: Vila Franke (Riegrova č.p. 281, Tišnov)	35
Obr. č. 28: Jarochova vila (Riegrova č.p. 324, Tišnov)	36
Obr. č. 29: Kapounova vila (Riegrova č.p. 323, Tišnov)	37
Obr. č. 30: Vila Ludmila (Janáčkova č.p. 263, Tišnov)	38
Obr. č. 31: Dokument o podpoře stavebního ruchu spořitelnou města Tišnova [19]	39
Obr. č. 32: Podpora stavebního ruchu – rodinný dům (Tyršova č.p. 441, Tišnov)	40
Obr. č. 33: Podpora stavebního ruchu – rodinný dům (Kukýrna č.p. 463, Tišnov)	40
Obr. č. 34: Funkcionalistický rodinný dům (Alšova č.p. 733, Tišnov)	41
Obr. č. 35: Rodinný dům (Pod Květnicí 752, Tišnov)	42
Obr. č. 36: Sídliště Pod Klucaninou	45
Obr. č. 37: Sídliště Na Humpolce	46
Obr. č. 38: Hostinec Na Humpolce, v pozadí sídliště Na Humpolce	46
Obr. č. 39: Secesní Tardyho vila [10]	47
Obr. č. 40: Adaptovaná Tardyho vila, dnes zubní středisko	47
Obr. č. 41: Janáčkova ulice, vpravo Vila Vanda [8]	48
Obr. č. 42: Adaptovaná Vila Vanda	48
Obr. č. 43: Zbouraný blok rodinných domů na nám. Míru [8]	49
Obr. č. 44: Socialistické obchodní středisko na nám. Míru	49
Obr. č. 45: Letecký pohled na počátek výstavby lokality Hony za Kukýrnou	51
Obr. č. 46: Domy s pečovatelskou službou, Hony za Kukýrnou	52
Obr. č. 47: Ulice Dlouhá, Hony za Kukýrnou	52
Obr. č. 48: Ulice Formánkova, Hony za Kukýrnou (11 řadových rodinných domů)	53
Obr. č. 49: Ulice Marie Pavlíkové, Hony za Kukýrnou	53
Obr. č. 50: Revitalizovaný panelový dům, sídliště Na Květnici	55
Obr. č. 51: Vizualizace (bytový dům Na Hrádku č.p. 750, Tišnov) [31]	56

Obr. č. 52: Konečné provedení bytového domu Na Hrádku č.p. 750, Tišnov	57
Obr. č. 53: Polyfunkční dům Centrum Tišnov, pohled od nám. Komenského	58
Obr. č. 54: Pohled na historickou zástavbu ulice Mlýnské, v pozadí polyfunkční dům	58
Obr. č. 55: Lokalita Hony za Kukýrnou	59
Obr. č. 56: Lokalita Hony za Kukýrnou, prodloužení ulice Dlouhé	60
Obr. č. 57: Pozemky za sídlištěm Pod Květnicí	60
Obr. č. 58: Prostory bývalé pily	61

10 SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA A: Projektová dokumentace architektonicky významných staveb

- Panský dům
- Kapounova vila
- Vila Ludmila
- Funkcionalistický rodinný dům Alšova

PŘÍLOHA B: Další reprezentativní stavby z přelomu 19. a 20. století

PŘÍLOHA C: Další reprezentativní stavby vystavené za podpory spořitelny Tišnov

PŘÍLOHA D: Urbanistická studie Hony za Kukýrnou

PŘÍLOHA E: Územní plán z roku 1967

PŘÍLOHA F: Orientační plán města Tišnova, 1945

PŘÍLOHA G: Vývoj výstavby města Tišnova