

Principy a pravidla územního plánování v pojmech

Seznam pojmů obsahuje výklad vybraných pojmů užitých v internetové publikaci Principy a pravidla územního plánování. Pojmy kapitol vztahujících se k funkčním složkám (kapitola C) jsou členěny na témata podle jednotlivých podkapitol C.1 až C.9. Výklad pojmu je proveden v souladu s textem publikace. U každého pojmu je odkaz na příslušnou kapitolu publikace, případně na právní předpis nebo jiný zdroj. Pojmy jsou vloženy do tématu, v němž jsou použity v publikaci.

Abecední seznam pojmů je provázán s příslušným pojmem formou křížového odkazu.

Téma: Bydlení

Abecední seznam pojmů:

budova
 bydlení seniorů v apartmánech
 bydlení seniorů v rezidenční péči
 bydlení seniorů ve vlastní domácnosti
 byt
 byt zvláštního určení
 bytový dům
 bytový dům bodový
 bytový dům chodbový
 bytový dům pavlačový
 bytový dům polyfunkční
 bytový dům schodišťový
 bytový dům strukturální
 bytový dům terasový
 bytový dům věžový
 domov pro seniory (domov důchodců)
 dům atriový
 dům izolovaný
 dům řadový
 dům s pečovatelskou službou
 dům terasový
 dvojdomek
 chráněný byt
 kompaktní bydlení
 nadzemní podlaží
 nájemní byt pro osoby s nízkými příjmy
 obytná budova
 obytná místnost

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

obytné prostředí
osvětlení
pobytová místnost nebo prostor
podzemní podlaží
proslunění
prostranství polosoukromá
prostranství poloveřejná
regenerace panelových sídlišť
rodinný dům
sociální bydlení
sociální byty
sociální integrace seniorů
suburbanizace
upravitelný byt
vstupní byt
vzájemné odstupy staveb

suburbanizace

– též pojem „sídelní kaše“ („urban sprawl“), označuje způsob zástavby, kdy vznikají rozsáhlé monofunkční oblasti bez potřebné občanské vybavenosti (obchody, školky, školy). Důraz není kladen na veřejná prostranství, průvodními projevy suburbanizace je mizení zemědělské půdy a zvýšená dopravní zátěž kvůli dojíždění za prací.

PaP: C.3.2.1 Vývoj bydlení a bytové výstavby v posledních 20 letech v ČR (str. 2)



kompaktní bydlení

– nízkopodlažní zástavba s vysokou hustotou osídlení („High-density, Low-rise housing“). Hladina zástavby zpravidla od 1 do 3 nadzemních podlaží, zastavěnost pozemku v rozmezí od 20 do 90 %, typické zastavění okolo 40 % stavebního pozemku. Zástavba může mít po výrazové stránce velmi rozmanitou podobu: od samostatně stojících „rodinných domů“, přes různé velké shluky a skupiny obytných jednotek až po souvislou kobercovou zástavbu. Parkování je řešeno jako hromadné ve společných podzemních garážích nebo na terénu.

PaP: C.3.2.1.1 Formy bydlení (str. 10)



obytné prostředí

– obytné objekty a související území, souhrn faktorů prostorových (náměstí, ulice, vnitřní bloky) a plošných, kde jsou zastoupeny další funkční složky, jako je doprava, zeleň a rekreace, občanské a technické vybavení. Kvalitní bydlení je základním zdrojem lidské energie a sociálních vazeb.

PaP: C.3.3 Principy řešení v územním plánování (str. 39)



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

proslunění

– prosluněny musí být všechny byty a ty pobytové místnosti, které to svým charakterem a způsobem využití vyžadují. Přitom musí být zajištěna zraková pohoda a ochrana před oslněním, zejména v pobytových místnostech určených pro zrakově náročné činnosti. Další požadavky na proslunění – viz § 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb. a ČSN 73 4301.

vyhláška č. 268/2009 Sb., § 13

PaP: C.3.3.1.1 Přírodní a hygienické požadavky (str. 40)



osvětlení

– v pobytových místnostech musí být navrženo denní, umělé, případně sdružené osvětlení v závislosti na jejich funkčním využití a na délce pobytu osob v souladu s normovými hodnotami.

vyhláška č. 268/2009 Sb., § 11 a 12

část 2 ČSN 73 0580

PaP: C.3.3.1.1 Přírodní a hygienické požadavky (str. 40)



obytná místnost

– část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

vyhláška č. 268/2009 Sb., § 3 písm. i)

PaP: C.3.3.1.1 Přírodní a hygienické požadavky (str. 40)



pobytová místnost nebo prostor

– svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky k tomu, aby se v ní zdržovaly osoby

vyhláška č. 268/2009 Sb., § 3 písm. j)

PaP: C.3.3.1.1 Přírodní a hygienické požadavky (str. 40)



vzájemné odstupy staveb

– musí splňovat zejména požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, ochrany památek, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslnění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, které souvisejí

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

s funkčním využitím území. Další požadavky na vzájemné odstupy staveb – viz § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25

PaP: C.3.3.1.2 Obecně technické požadavky (str. 43)



budova

– nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Zdroj: ČSN 73 4301 Obytné budovy

PaP: C.3.3.2.1 Obytné budovy – základní pojmy (str. 58)



obytná budova

– stavba určená pro trvalé bydlení, ve které alespoň dvě třetiny podlahové plochy připadají na byty, včetně plochy domovního vybavení určeného pro obyvatele jednotlivých bytů (nezapočítávají se plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací). Člení se na bytové nebo rodinné domy.

Zdroj: ČSN 73 4301 Obytné budovy

PaP: C.3.3.2.1 Obytné budovy – základní pojmy (str. 58)



rodinný dům

– stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Zdroj: ČSN 73 4301 Obytné budovy

PaP: C.3.3.2.1 Obytné budovy – základní pojmy (str. 58)



byt

– soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Poznámka: Stavebně technické uspořádání a vybavení bytu zahrnuje příslušenství, odpovídající požadavku trvalého bydlení a společné uzavření celého bytu.

Zdroj: ČSN 73 4301 Obytné budovy

PaP: C.3.3.2.1 Obytné budovy – základní pojmy (str. 58)



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

upravitelný byt

– byt, který bez dalších stavebních úprav může sloužit osobám s omezenou schopností pohybu a orientace.

Zdroj: ČSN 73 4301 Obytné budovy

PaP: C.3.3.2.1 Obytné budovy – základní pojmy (str. 58)



byt zvláštního určení

– byt zvlášť upravený pro ubytování zdravotně postižených osob.

Zdroj: ČSN 73 4301 Obytné budovy

PaP: C.3.3.2.1 Obytné budovy – základní pojmy (str. 58)



podzemní podlaží

– každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.

Zdroj: ČSN 73 4301 Obytné budovy

PaP: C.3.3.2.1 Obytné budovy – základní pojmy (str. 58)



nadzemní podlaží

– každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; nadzemní podlaží se stručně nazývá také: 1. podlaží, 2. podlaží atd. včetně podlaží ustupujícího.

Zdroj: ČSN 73 4301 Obytné budovy

PaP: C.3.3.2.1 Obytné budovy – základní pojmy (str. 58)



dům izolovaný

– rodinný dům „izolovaný“ neboli „samostatný“ poskytuje vysokou míru izolace rodinného života v optimálních podmínkách přímého kontaktu se zahradou a přírodou. Zahrada obklopuje dům ze všech čtyř stran. Tyto domy jsou ekonomicky nejnákladnější formou bydlení.

PaP: C.3.3.2.2 Rodinné domy (str. 62)



dvojdomek

– má společnou štítovou zeď s dalším dvojdomekem, obvod každého z domů je volný po zbývajících třech stranách.

PaP: C.3.3.2.2 Rodinné domy (str. 63)



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

dům řadový

– jedna z forem tzv. skupinových domů. Jsou stavěny vedle sebe, takže vytvářejí řadu. Každý dům má svůj vstup z pozemku a svůj vlastní přístup na zahradu.

PaP: C.3.3.2.2 Rodinné domy (str. 64)



dům atriový

– dispozice je koncipována kolem atria, které se stává centrálním prostorem – obytným exteriérem naprosto intimním. Okna většiny obytných místností nejsou obrácena do ulice, nýbrž do atria. Mimo atrium většinou už dům nemá pozemek – zahradu. Řazením domů těsně vedle sebe vzniká tzv. *kobercové zastavění*.

PaP: C.3.3.2.2 Rodinné domy (str. 66)



dům terasový

– řada rodinných domů, položená napříč po přímce největšího spádu. Teoreticky se mohou rodinné domy i navzájem přesahovat tak, že jsou částí svého půdorysu na terénu a částí na níže položeném domu při zachování samostatných vlastních vstupů. Toto řešení však mnohdy naráží na majetkoprávní obtíže, a proto je spíše vhodné pro hromadné formy výstavby.

PaP: C.3.3.2.2 Rodinné domy (str. 67)



bytový dům

– stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení.

Poznámka: Ve vztahu k termínu *obytná budova* zahrnuje tento termín stavby pro bydlení o čtyřech a více bytech, přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně hlavními vstupy z veřejné komunikace.

Zdroj: ČSN 73 4301 Obytné budovy

PaP: C.3.3.2.1 Obytné budovy – základní pojmy (str. 58)



– obytná budova obsahující více bytů přístupných ze společné komunikace, kterou může být schodiště (s výtahem u domů 5 a více podlažních), chodba nebo pavlač. Byty jsou v těchto domech obývány rodinami s různým počtem členů, tzn. s různou skladbou domácnosti. Obyvatelům jednotlivých bytů slouží vedle bytů také společné domovní vybavení umístěné v bytovém domě i vně domu, ale v jeho bezprostřední blízkosti. V bytových domech nelze dosáhnout takového spojení bytu s přírodou, jako u rodinných domů, a proto se u bytů navrhuje balkóny, lodžie, případně terasy, aby tento nedostatek částečně nahradily.

PaP: C.3.3.2.3 Bytové domy (str. 69)



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

bytový dům schodišťový

– obytný dům, který má všechny byty na podlaží přístupné z jednoho vertikálního komunikačního prostoru. Dispoziční řešení schodišťového domu ovlivňuje použitý konstrukční systém (stěnový, skeletový), rozpětí nosné části konstrukce, umístění schodiště (kolmo k průčelí, podél průčelí, uvnitř dispozice) a počet bytů na podlaží (2, 3 nebo 4). Za optimální se považuje dům se třemi byty na podlaží. Schodišťový dům je vhodný pro umístění bytů všech velikostních kategorií.

PaP: C.3.3.2.3 Bytové domy (str. 73)



bytový dům bodový

– zvláštní druh schodišťového domu, obvykle řešen jako volně stojící objekt, proto bývá také označován jako „villadům“.

PaP: C.3.3.2.3 Bytové domy (str. 73)



bytový dům věžový

– bytový dům s malou zastavěnou plochou a převládajícím výškovým rozměrem, a proto má výjimečné uplatnění v urbanistickém konceptu obytného území.

PaP: C.3.3.2.3 Bytové domy (str. 74)



bytový dům chodbový

– druh bytového domu se střední chodbou probíhající po délce celého objektu, ze které jsou zpřístupněny jednotlivé byty. Tento princip umožňuje použít byty úrovně nebo víceúrovňové, tzv. *mezonety*.

PaP: C.3.3.2.3 Bytové domy (str. 74)



bytový dům pavlačový

– má horizontální přístupovou komunikaci k jednotlivým bytům (pavlač) vedenou při vnějším průčelí domu, někdy i zasklenou. Je vhodný pro tzv. bariérové domy pro ochranu bytů od vnějšího hluku. Průčelí s pavlačí se orientuje směrem ke zdroji hluku a průčelí s obytnými místnostmi do klidného, od hluku chráněného prostředí.

PaP: C.3.3.2.3 Bytové domy (str. 75)



bytový dům terasový

– slouží k dokonalému spojení bydlení s přírodou. Má složité dispoziční řešení zvláště v horizontálních a vertikálních komunikacích nebo jejich kombinaci.

PaP: C.3.3.2.3 Bytové domy (str. 76)



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

bytový dům strukturální

– vzniká seskupením jednotlivých bytových buněk v tzv. *strukturální tvary*. Dispozice jednotlivých bytů i celých skupin je velmi složité navrhovat jak v komunikacích, tak i v orientaci ke světovým stranám.

PaP: C.3.3.2.3 Bytové domy (str. 76)



bytový dům polyfunkční

– v bytovém domě lze umístit kromě domovního vybavení, jako jsou např. kočárkárna či kolárna a odstavné plochy pro osobní automobily rezidentů, také jiné funkce přímo s bydlením nesouvisející (integrace funkcí). Jedná se zejména o základní občanské vybavení (obchody s potravinami či smíšeným zbožím, různé služby, mateřskou školkou apod.).

PaP: C.3.3.2.3 Bytové domy (str. 76)



prostranství poloveřejná

– užívána převážně místními obyvateli, s možným přístupem „cizích“. Z hlediska vlastnického většinou patří obci (městské části), ta je i udržuje. Do této kategorie náleží zpravidla koncové/neprůjezdné ulice.

PaP: C.3.3.2.4 Obytná prostranství (str. 82)



prostranství polosoukromá

– vyhrazená pro společné aktivity místních obyvatel, od veřejných ploch často i fyzicky oddělná, většinou ve vlastnictví nebo v nájmu jasně definované skupiny obyvatel; nejtypičtějším představitelem je dvůr (vnitroblok).

PaP: C.3.3.2.4 Obytná prostranství (str. 82)



sociální bydlení

– specifická část bytového fondu, kde jsou byty určeny pro domácnosti s nižšími příjmy, tj. pro ohrožené skupiny obyvatel. Byty jsou podporovány z veřejných prostředků, nájemné je nižší než tržní (odvíjí se od nákladů na údržbu a provoz, nikoliv od trhu s byty).

Ohrožené skupiny obyvatel:

- mladí lidé,
- osamělí rodiče s dětmi,
- domácnosti s jedním ekonomicky aktivním členem, či domácnosti nezaměstnaných,
- národnostní a etnické menšiny,
- bezdomovci,

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

- tělesně zdravotně postižení,
- mentálně zdravotně postižení,
- senioři.

PaP: C.3.3.3.1 Sociální bydlení (str. 84)



sociální byty

- řadí se k nim:
 - vstupní byty,
 - domovy pro seniory (domovy důchodců),
 - domy s pečovatelskou službou,
 - nájemní byty pro osoby s nízkými příjmy,
 - chráněné byty.

PaP: C.3.3.3.1 Sociální bydlení (str. 85)



vstupní byt

– je určen jako sociální bydlení pro osoby s nízkými příjmy, které jsou v nepříznivé sociální situaci způsobené sociálními okolnostmi jejich života a které ani při využití všech stávajících nástrojů sociální a bytové politiky nemají přístup k bydlení. Jedná se například o mladé lidi, kteří opouštějí ústavní výchovu, nemají rodinné zázemí a prokázali, že jsou schopni samostatného života, osoby, které jsou z důvodu své etnické příslušnosti ohroženy sociálním vyloučením, osoby vracející se z výkonu trestu, osoby, které absolvovaly resocializační program v azylovém domě či domě na půl cesty, osoby v přiznaném postavení uprchlíka či cizince s prokázaným českým původem a další.

PaP: C.3.3.3.1 Sociální bydlení (str. 85)



domov pro seniory (domov důchodců)

– druh pobytové sociální služby určené seniorům (osobám nad 65 let věku), kteří potřebují trvalou pomoc druhé osoby. Domovy pro seniory poskytují svým klientům například stravování, ubytování, pomoc při osobní hygieně, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím apod.

PaP: C.3.3.3.1 Sociální bydlení (str. 86)



dům s pečovatelskou službou

– forma individuálního bydlení starých lidí, kteří jsou v základních životních úkonech soběstační, ale pro zajištění některých potřeb potřebují z důvodu věku nebo zdravotního stavu pomoc nebo péči jiné osoby.

PaP: C.3.3.3.1 Sociální bydlení (str. 86)



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

nájemní byt pro osoby s nízkými příjmy

– obecní nájemní byt pro příjmově vymezené skupiny obyvatel.

PaP: C.3.3.3.1 Sociální bydlení (str. 87)



chráněný byt

– bydlení a poskytování sociálních služeb podle individuálních potřeb z důvodů zdravotních či z důvodu věku. Jedná se o osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, mentálně postižené osoby, dlouhodobě duševně nemocné osoby, seniory apod. Obyvatelé bydlí v malých skupinkách v bytech nebo v rodinných domcích. Asistence a pomoc je poskytována dle individuální potřeby. Chráněná domácnost se příliš neliší od běžné domácnosti, klienti se v maximální možné míře zapojují do jejího chodu. Účastní se nákupů, vaření, úklidu apod. Obyvatelé chráněného bydlení mají rovněž příležitost trávit volný čas po svém a navazovat přirozené kontakty v obci.

PaP: C.3.3.3.1 Sociální bydlení (str. 87)



bydlení seniorů v rezidenční péči

– základní službou je ubytování v jedno nebo dvoulůžkových pokojích a stravování (donáška stravy na pokoj nebo společné stravování). Méně soběstační klienti využívají asistenci. Podle potřeby a aktuálního zdravotního stavu si sjednávají další služby (velký úklid, praní prádla, účast na aktivizačních programech).

PaP: C.3.3.3.2 Problematika bydlení seniorů (str. 90)



bydlení seniorů v apartmánech

– využívají většinou značně soběstačné osoby. Klienti jsou schopni si alespoň částečně vařit, prát a udržovat domácnost, popř. jim je některá dílčí služba poskytována (např. využívají společné stravování). Pobyt v apartmánu jim dává pocit bezpečí pro případ náhlé zdravotní krize. V okamžiku úbytku soběstačnosti může klient využít jakoukoli z nabízených služeb.

PaP: C.3.3.3.2 Problematika bydlení seniorů (str. 90)



bydlení seniorů ve vlastní domácnosti

– klienti zpravidla využívají dovážku jídla, případně pomoc při udržování domácnosti, zajištění hygieny apod. Služby jsou sjednávány podle potřeb klienta. Někteří z klientů za službami docházejí, využívají např. společné stravování, účastní se aktivizačních programů, rehabilitace nebo přes den pobývají v denním centru.

PaP: C.3.3.3.2 Problematika bydlení seniorů (str. 90)



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola E. POJMY

sociální integrace seniorů

– začlenění seniorů do společnosti a jejich možnost žít v takovém světě, který jim co nejdéle umožní přirozený kontakt s lidmi všech věkových kategorií. Dosáhnout tohoto lze dvěma typy *integrace – fyzickou a funkční.*

Fyzická integrace – geografická blízkost objektů a skupin lidí v určité lokalitě (vhodné začlenění obydlí pro seniory do žijícího organismu města nebo obce, tedy do sousedství jiných typů bydlení a napojení na jejich fungující infrastrukturu).

Funkční integrace – prolínání funkcí v jednom objektu tak, aby mohl být využíván různými skupinami lidí současně, nebo v různém čase.

PaP: C.3.3.3.2 Problematika bydlení seniorů (str. 92)



regenerace panelových sídlišť

– proces zahrnuje úpravy a výstavbu dopravní a technické infrastruktury, protipovodňová opatření, úpravy veřejných prostranství, úpravy a zřizování dětských hřišť, parkových ploch a dalších veřejných rekreačních ploch.

PaP: C.3.3.4.1 Regenerace panelových sídlišť (str. 97)

