

# REGENERACE PANELOVÉHO SÍDLIŠTĚ FIFEJDY I. V OSTRAVĚ

Regina Kuchtová, Iveta Seitzová

Článek prezentuje regeneraci ostravského panelového sídliště Fifejdy I. z hlediska zachování jeho urbanistické koncepce, odstranění problémových míst a vytvoření jasně gradace všech ploch v sídlišti a to v intencích nařízení vlády č. 494/2000 Sb. Zároveň s probíhající rekonstrukcí jak obytných budov, tak občanské vybavenosti.

## Historie

Změna urbanistické struktury Ostravsko-karvinské aglomerace na přelomu 18. a 19. století měla naprosto určující význam pro další stavební rozvoj Ostravska. Jednalo se o skokovou záležitost. Tato „skokovost“ je pro budoucí vývoj výstavby Ostravy signifikantní. Výstavba probíhala nerovnoměrně v čase i v místě. Rozvoj důlní a posléze i hutní a strojírenské výroby má zde svá jasně zřetelná období, která jsou spojena s urbanizačním rozvojem a zejména s výstavbou zaměstnaneckého bydlení. Lze zde rozpoznat tři základní etapy:

1. Vznik prvních důlních pracovišť a bydlení s nimi spojené v letech 1830–1918.
2. Rozvoj průmyslu a vznik nových dělnických kolonií s prvními prvky prefabrikace v letech 1918–1938.
3. Období po 1945 etapa výstavby nových sídlištních celků převážně panelovou technologií.

Většina sídlišť si ponechala svůj původní charakter a nesplynula s okolní zástavbou příslušné, původně samostatné obce. Jsou to velmi výrazné a zcela identifikovatelné urbanistické komplexy, které netvoří s okolní zástavbou harmonický celek. Toto „dědictví“ si Ostrava nese celou svou novodobou historií.

Vzhledem k rozlohám zejména sídlišť postavených panelovou technologií a ne nevýznamnému počtu obyvatel v nich je tak snaha po rekonstrukci a modernizaci směřována především do těchto lokalit. I když veřejnost a někdy i značná část odborníků směřuje pojmy rekonstrukcí samotných panelových domů s regenerací sídlištního prostředí, díky několika málo realizacím v republice se stává regenerace známým pojmem. Tato sídli-

MĚSTSKÝ OBVOD	SÍDLIŠTĚ	POČET B.J.	CELKEM	OBDOBÍ VÝSTAVBY
Poruba	III.	4 900		1956
	IV.	4 400		1957–58
	V.	4 000		1959–64
	VI.	1 800		1965–68
	VII.	4 600		1967–72
	VIII.	4 200		1969–78
<b>Poruba celkem</b>			<b>23 900</b>	
Mariánské Hory	Fifejdy I.	1 200		1967–73
	Vršovců	550		1967–70
<b>Mariánské Hory celkem</b>			<b>1 750</b>	
Moravská Ostrava	Fifejdy II.	3 500		1973–85
	Kamenec	1 200		1966–72
	Přívoz	1 050		1981–83
	Jindřiška	60		1955–57
	Šalamouna	1 500		1965–84
	Jirská	500		1969–76
<b>Moravská Ostrava celkem</b>			<b>7 810</b>	
Ostrava–Jih	Dubina	6 200		1978–98
	Bělský Les	3 400		1971–98
	Hrabůvka	7 200		1967–78
	Zábřeh	3 900		1966–69
	Výškovice	8 500		1968–85
<b>Ostrava Jih celkem</b>			<b>29 200</b>	
Slezská Ostrava	Muglinov	1 100	<b>1 100</b>	1963–67
<b>Ostrava celkem</b>			<b>63 760</b>	

Tab. 1: Panelová sídliště v Ostravě

ště více než jiné části města potřebují v lepším případě dobudovat, v horším nově zbudovat veřejný interiér. Impulzem pro vrácení nebo znovuvybudování veřejných a poloveřejných ploch v sídlištních bylo nařízení vlády č. 494/2000 Sb., kterým bylo definováno sídliště a způsob sanace jeho volných ploch včetně možného finančního krytí takové investice. Financování po-

kládáme za prioritní vzhledem k velké náročnosti možného komplexního řešení. Rozsah problému v Ostravě dokumentuje tabulka 2.

Město Ostrava se již v roce 2002 zapojilo do úpravy sídlišť v souladu s Programem regenerace panelových sídlišť a v souladu s nařízením vlády č. 494/2000 Sb. Postupně se realizují sídliště Fifejdy I. v Mariánských Horách, Poruba na ulice

Městský obvod	Celková plocha obvodu v km <sup>2</sup>	Z toho panelová sídliště v km <sup>2</sup>	Hustota osídlení (poč. obyv./km <sup>2</sup> )	Počet obyvatel
Moravská Ostrava a Přívoz	13,24	1,4	1 928	40 040
Slezská Ostrava	41,74	0,6	1 380	21 593
Poruba	13,18	4,0	5 580	68 031
Mariánské Hory a Hulváky	7,85	0,36	1 485	12 595
Ostrava Jih	16,32	14,5	7 131	110 343
<b>Ostrava celkem</b>	<b>214,23</b>	<b>18,5</b>	<b>1 445</b>	<b>305 998</b>

Tab.2: Přehled panelových sídlišť nad 150 b.j. v Ostravě

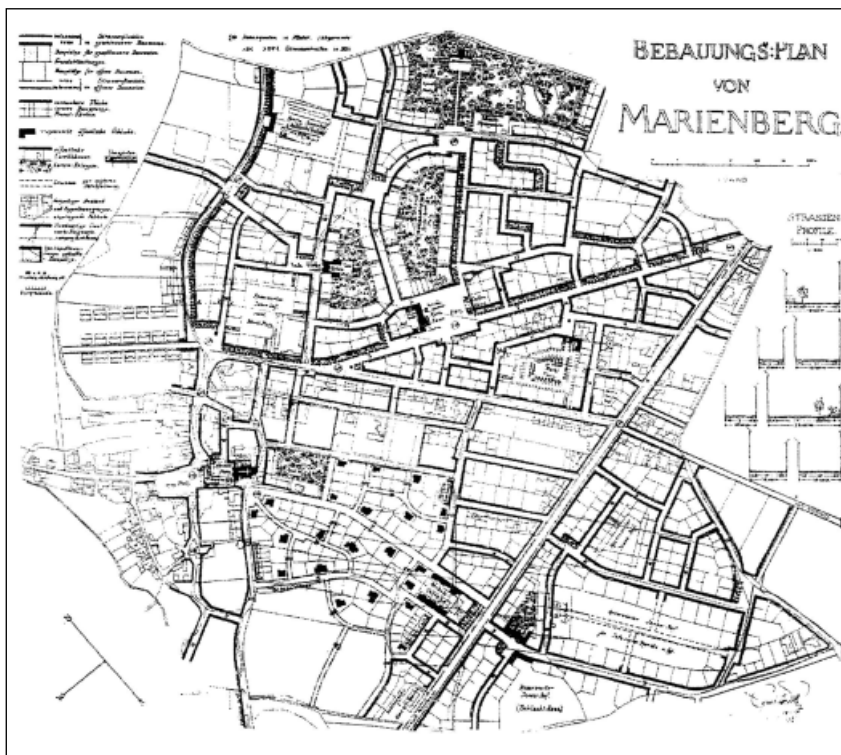
Čechury, sídliště Varenská, Šalamouna v Moravské Ostravě a sídliště Muglinov v městském obvodu Slezská Ostrava. Problém je v náročnosti přípravy, kdy je nutná spolupráce s občany, kteří se na konečné podobě projektu podílejí, ale především v objemu financí nutných pro dofinancování při získání dotace státu. Ta se ani vzdáleně nepřibližuje k deklarované výši 70 % nákladů stavby.<sup>1)</sup> Zejména v Ostravě je problémem velký počet sídlišť. Město si z finančních důvodů nemůže dovolit zahájení více staveb bez možnosti získání dotací.

Samotné projekty a jejich příprava zatíží významnou měrou obecní rozpočet a v případě neposkytnutí dotace ze státu zpravidla nedojde k samotné realizaci stavby.

## Mariánské Hory sídliště Fifejdy I

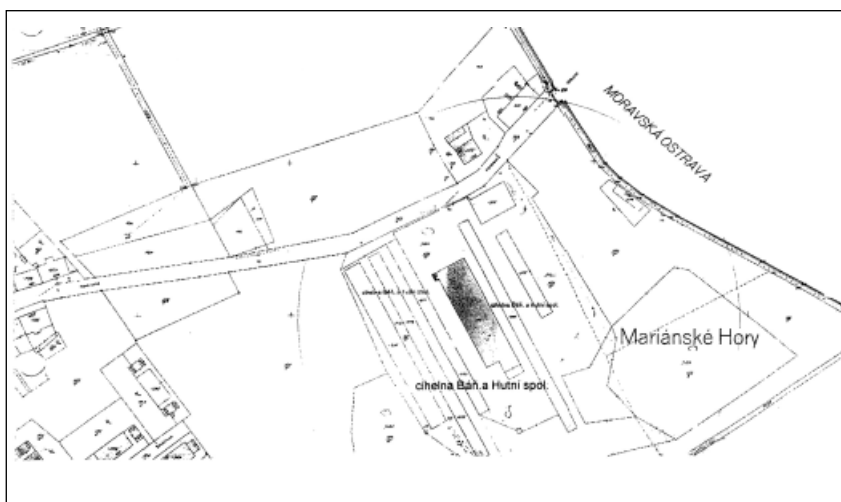
Jednou z mála městských částí, pro které byl už na začátku 20. století zpracován regulační plán, byly Mariánské Hory. Na jeho zpracování se podílel významný architekt a urbanista Camillo Sitte (obr. 1). Regulační plán se dotýkal řešeného území jen okrajově, Sitte na části ploch dnešního sídliště Fifejdy I plánoval uliční zástavbu a rozsáhlé parky. Jeho zastavovací plán však nebyl zcela realizován. Mnohé ze Sitteho zásad tvorby urbanistického prostoru však mohou sloužit jako náměty také dnes při řešení zkvalitňování obytného prostředí.

Sídliště patří k těm několika, které vyrostly na asanovaných plochách v blízkosti centra města. Pozemky byly zhruba do roku 1950 intenzivně



Zdroj: Archiv města Ostravy

Obr. 1: Zastavovací plán od Camilla Sitteho z r. 1902.



Zdroj: Archiv města Ostravy

Obr. 2: Katastrální mapa Mariánských Hor z let 1935–1936

1) Nařízení vlády č. 494/2000 Sb.

využívány jednak jako pastviny přílehlých jatek<sup>2)</sup> jednak k těžbě cihlářské hlíny, což mělo vliv na celkový terénní reliéf dnešního sídliště, stejně jako navážky zeminy, popela a odpadu biologického původu, které v území probíhaly v posledních letech před zahájením výstavby sídliště (obr. 2)

V roce 1963 byla zpracována techniko-ekonomická studie zástavby oblasti Fifejdy, která využívala území pro bytovou výstavbu. Předchozí úvahy chtěly přeměnit tuto oblast v městský park oddechu a kultury. Během roku 1964 byl zpracován podrobný územní plán Fifejdy a současně s ním urbanistická studie, která řešila zástavbu prvního okrsku sídliště Fifejdy.

Tato urbanistická studie byla vypracována na Katedře urbanismu VUT v Brně pod vedením prof. Škardy, doc. Ryse a doc. Vyšinky. Na jejím základě byl v roce 1965 zpracován investiční úkol a dále následovalo rozpracování úvodního projektu obytného okrsku, schváleného radou v roce 1966. Tento úvodní projekt byl ještě přepracován. Generálním projektantem sídliště se stal Stavoprojekt Ostrava. Stavba sídliště byla zahájena v roce 1967 a ukončena v roce 1973. Sídlíště Fifejdy I je funkčně napojeno na severovýchodě na panelové sídliště Fifejdy II, na východě na čerpací stanici a myčku, na jihovýchodě na nový hypermarket Futurum a supermarket Billa, na jihu na sportovní areál. Z jihozápadu sídliště navazuje na pozemky dvou mateřských školek a starou obytnou zástavbu Mariánských Hor s dominantou novobarokního dvouvěžového kostela Korunování Panny Marie. Na severozápadě pak je napojeno na areál Ostravských komunikací a několik dosud nevyužitých pozemků, jež spadají dle územního plánu do zóny lehkého průmyslu spolu se supermarketem Baumax, který navazuje na řešené území ze severu. Na západ a sever od sídliště Fifejdy I, ve vzdálenosti cca 1 km, jsou dva velké areály chemických závodů, které donedávna negativně ovlivňovaly kvalitu ovzduší sídliště.

## Demografický vývoj

Všechna „jednorázově“ realizovaná sídliště vykazovala „deformovanou“ věkovou strukturu obyvatel a podobný následující vývoj, který je možno rozdělit do několika fází.

V první fázi (cca do roku 1980) počet obyvatel rostl tak, jak převažující mladé rodiny zvětšovaly svoji průměrnou velikost. Zalidněnost bytů byla větší než činil průměr města. Populace vykazovala obvykle velmi příznivou věkovou skladbu (poměr předproduktivní a poproduktivní složky populace). Podíl dětí (věkové skupiny 0–14 let) překračoval třetinu z celkového počtu obyvatel, což přinášelo přeplněnost školek a škol.

Ve druhé fázi (cca do roku 1995) počet obyvatel sídliště začal klesat, především jako důsledek dospívání dětí.

V současnosti dochází k dalšímu „stárnutí sídliště“, počet osob v poproduktivním věku překračuje počet dětí. Podíl osob nad 60 let dosahuje v současnosti cca 18 %, srovnatelný průměr města Ostravy je jen o málo nižší (tj. příznivější). V poslední době se však tento trend stabilizuje a populace se obnovuje. Příčin je jistě mnoho, ale dvě jsou na první pohled patrné. Opravené domy, které zůstaly většinou v majetku obce, a příjemné okolí spojené s dopravní dostupností.

## Směrné cíle a myšlenky projektu regenerace

Z iniciativy Městského úřadu Mariánské Hory a Hulváky začaly na jaře roku 2001 probíhat intenzivní práce na modernizaci obytných domů. V další etapě pak probíhala jednání s ostatními vlastníky objektů a postupně se podařilo opravit všechny obytné domy i objekty občanské vybavenosti, což považujeme za velmi přínosné, neboť tyto akce často na sebe nijak nenavazují, ani technicky, ani v čase, natož aby se zabývaly širšími vztahy v území.

K dosažení hlavního cíle – všestranného zlepšení obytného prostředí na sídlišti – jsme si stanovili v souladu s vládním nařízením č. 494/2000 Sb. následující cíle:

## Hlavní motiv

### „Fifejdy I – sídliště v zeleni“

- decentralizovat využití území, přiřadit odstavná stání v blízkosti domů. Ke každému obytnému celku navrhnout plochy polosoukromého charakteru;
- vytvořit jasné gradace všech ploch – polosoukromých prostor u obytných domů, poloveřejných ploch (hřiště pro nejmenší děti, setkávání sousedů) a prostorů veřejných;
- zachovat bydlení a zatraktivnit bezprostřední okolí obytného domu;
- umožnit smíšení funkcí vtažením sektoru služeb do parteru obytných domů;
- zmodernizovat občanskou vybavenost, zejména školství, a přizpůsobit ji stávajícím potřebám;
- dosáhnout rovnocennost možností sociální komunikace a intimity ve veřejném prostoru;
- umožnit multifunkční využití některých ploch, např. méně frekventovaných komunikací.

Postupné realizace stanovených opatření jsou občany velmi kladně hodnoceny, přestože probíhající stavební úpravy jim způsobují určitá omezení. Lidé jsou si vědomi výhod, které jim tyto změny přinesou a zřejmě ukončené realizace, jež vidí kolem sebe, jsou jim dostatečnou motivací k tomu, aby určitá omezení po dobu stavebních prací snášeli.

Pro řešení území je možno definovat následující základní vývojové faktory:

- poloha sídliště v centrálním území města Ostravy s velmi dobrou dopravní dostupností;
- zlepšující se kvalita životního a rekreačního prostředí, především vzhledem k minulosti;
- obecně nepříznivé vnímání bydlení v panelových sídlištích;
- značná stabilita obyvatel doprovázená procesem „stárnutí obyvatel“.

Z dalších akcí, které v posledních letech na sídlišti probíhaly, lze jmenovat rekonstrukci a dostavbu domu s pečovatelskou službou na ulici Gen. Hrušky. U domů ve vlastnictví družstev proběhla v první fázi částečná modernizace

2) Z toho název Fifejdy – Vieweide – pastviny



balkonů, později došlo k rekonstrukcím a zateplení fasád, takže nedocházelo ke střetu při regeneraci v bezprostředním okolí domů.

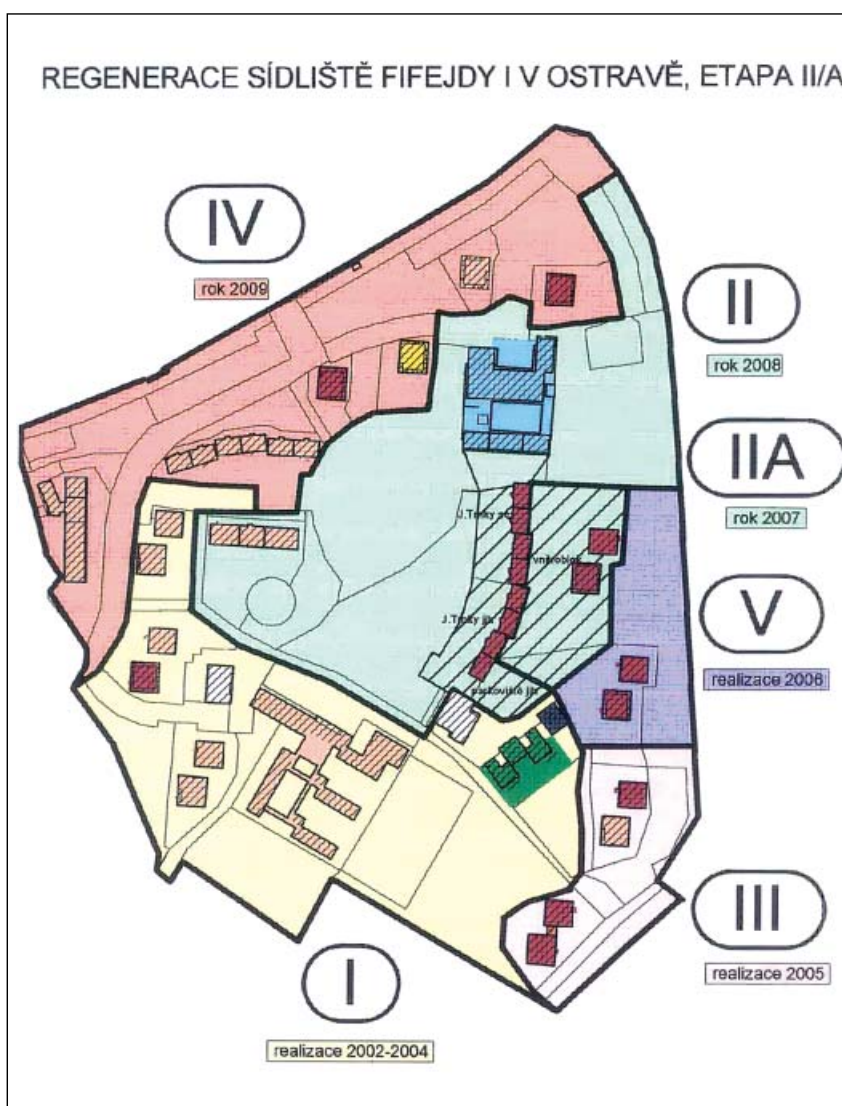
Nevyužité místnosti v přízemí výškových budov byly v roce 1996 rekonstruovány na nebytové prostory, jsou pronajaty a využívány. Celkovou rekonstrukcí prošla základní i mateřská škola generála Janka.



Foto © autorů

**Obr. 3: Průběh modernizace domů na ulici generála Hrušky**

Regenerace sídliště se oproti původnímu předpokladu 4–6 ročních etap protáhla na celých 12 let. Příčinou tohoto stavu byl zejména nedostatek finančních prostředků, které by umožnily provést větší objem prací v jedné etapě.



**Obr. 4: Etapizace regenerace sídliště Fifejdy I v letech 2001–2014**

© Atelier Genius loci

Etapa	Název	Vč. CRN v tis.Kč	Z toho st.dotace	Realizace v letech
I.	ulice rtm. Gucmana	27 890	8 222	2002–2004
III.	Baarova ulice	14 770	6 000	2004–2005
V.	Novinářská ulice	14 597	3 000	2005–2006
II/A	ulice Jiřího Trnky	20,444	9 600	2007–2008
II a IV	Dolina, Budoucnost	59 299	15 999	2011–2014
<b>Celkové náklady</b>		<b>137 000</b>	<b>42 821</b>	<b>2002–2014</b>

**Tab. 3: Přehled financování**

Deklarované finanční krytí ze strany státu není naplňováno.<sup>3)</sup> Tento nedostatek finančních prostředků způsobuje redukci realizace projektů na minimum, nebo, a to je nesrovnatelně horší, regeneraci neúměrně prodlužuje v čase, případně ji úplně zastaví. Dů-

sledky jsou nejen v rovině technické, kdy se území dále devastuje, ale i sociální. Obyvatelé, kteří se podíleli více či méně aktivně na projednávání projektu, ztrácí důvěru v realizaci a stávají se ještě více nevšimavými ke svému okolí. Jedním z negativních jevů úprav

sídlíštního prostředí je paradoxně většinou i to, že se vedení radnice rozhodne dílčími úpravami alespoň částečně upravit životní prostředí občanů na sídlišti. Děje se to cestou samostatných akcí úzce zaměřených na jednotlivé problémy.

### Závěr

Naplánovat sídliště je jedna věc. Zrealizovat jej tak, aby bylo plné života a přispívalo ke spokojenosti a k dobré pohodě jeho obyvatel, je věcí druhou. Z tohoto pohledu je zapotřebí dát do pohybu ucelený plánovací proces, který má ve výhledu dlouhodobou perspektivu a je orientován kooperativně a interdisciplinárně zároveň. Urbanistické úkoly, které

3) Tj. až 70 % investičních nákladů (nařízení vlády č. 494/2000 Sb.).

leží před námi, ukazují, že je nutno rovnocenně vnímat ekonomické, ekologické a sociální podmínky a jejich účinky.

I přes neustálý smysl pro proveditelné a možné je důležité mít dlouhodobé perspektivy jasně před očima. Představme si, že bychom měli všechnu moc a prostředky tohoto světa k dispozici. Jak by pak vypadala naše sídliště? Teprve až si sami odpovíme na tuto otázku, budeme schopni i pro krátkodobé úkoly nalézt odpovědi schopné budoucnosti. Všechno úsilí, které investujeme, by mělo směřovat tímto směrem.

Fritz Schumacher je autorem myšlenky, že „největší a nejlepší projekt je pouze tak cenný, jako jeho první část, která se zrealizuje – ta musí obstát sama o sobě, pokud špatné podmínky dokončení projektu ztíží, prodlouží nebo mu zabrání“.

Důležité a praxí ověřené je při plánování a realizaci jednotlivých etap klást velký důraz na provedení detailů na stavbě, použití vhodných materiálů a citlivých barev a na výsadbu vhodných taxonů. Je nutno dávat přednost takovým řešením, které vyžadují v následujících letech pouze minimální údržbu.

Sídliště Fifejdy I. prošlo komplexní rekonstrukcí domů a následně regenerací venkovního prostoru. Svou komplexností řešení a délkou realizace činí tuto akci ojedinělou a blízkou předešlé myšlence.

Získané zkušenosti dokazují, že pro zdařilost takového díla je naprosto zásadní mít jasný, ucelený koncept pro celé sídliště, který se dodržuje ve všech hlavních bodech po celou dobu realizace. Je opravdu skvělé vidět, jak se postupným skládáním jednotlivých částí tohoto puzzle vytvoří prostorový obraz takový, jaký jsme si všichni před 13 lety vysnili.

Ke zdařilému výsledku byla také zapotřebí neustálá práce s občany, obyvateli sídliště (medializace projektu, včasná informovanost), což má ohromný vliv na následné chování občanů k vytvořenému dílu. To je především úkol a v tomto případě i nemalá zásluha municipality. Z pochvalných vyjádření občanů i z rozhovorů s nimi je zřejmé, že se se svým sídlištěm identifikovali, že jsou na své opravdu „živé“ sídlištní prostředí právem hrdí...

## Použité zdroje:

- [1] SEITZOVÁ, I. *Studie regenerace sídliště Fifejdy I.* Atelier Genius loci.
- [2] KUCHTOVÁ, R. – ČESELSKÝ, J. Bytová výstavba v Ostravě – minulost současnost. In: *Urbanismus a územní rozvoj* č. 2/2007, s. 36–41
- [3] KUCHTOVÁ, R. *Příklady regenerace nepřímých brownfields na Ostravsku*
- [4] Nařízení vlády č. 494/2000 Sb.
- [5] Ročenka Ostrava, Sborník příspěvků k dějinám a výstavbě města, č. 13, 1985.
- [6] SITTE, C. *Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen*, 1906.
- [7] SCHMEIDLER, K. *Sociologie v architektonické a urbanistické tvorbě*, 1997.
- [8] Územní plán města Ostravy, schválen usnesením Zastupitelstva města Ostravy 5. 10. 1994. Časovým horizontem platnosti územního plánu je rok 2010.
- [9] ČSÚ

*Ing. Regina Kuchtová, Ph.D.  
Katedra městského inženýrství  
Fakulta stavební VŠB-TU Ostrava*

*Ing. arch. Iveta Seitzová  
Atelier Genius loci, s. r. o.*

## ENGLISH ABSTRACT

### Regeneration of Ostrava's Fifejdy I panel housing estate, by Regina Kuchtová & Iveta Seitzová

This article describes the regeneration of Fifejdy I, a zone of panel housing blocks in the city of Ostrava, with particular regard to the preservation of its urban planning concept, elimination of problematic points and creation of clear gradation in every part of the estate. The reconstruction applies to residential buildings as well as public facilities.