

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Garant kapitoly Funkční složky: Ing. arch. Naděžda Rozmanová

Zpracovatel kapitoly Bydlení: Ing. arch. Miriam Blažková

Zpracovatel výchozí kapitoly v roce 2006: Prof. Ing. arch. Milan Stehlík, CSc.

Recenzenti: Ing. arch. Petr Durdík, doc. Ing. arch. Karel Havliš, Ing. arch. Janíková Jana

Kooperanti: doc. Ing. arch. Dagmar Glosová, CSc., doc. Ing. arch. Karel Havliš, doc. Ing. arch. Gabriel Kopáček, Dr.

Zveřejněno: 6. 12. 2006

Poslední aktualizace: 12. 8. 2013

Dostupnost: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>

OBSAH:

C.3 BYDLENÍ	2
C.3.1 Charakteristika	2
C.3.2 Vývoj a trendy bydlení	2
C.3.2.1 Vývoj bydlení a bytové výstavby v posledních 20 letech v ČR	2
C.3.2.2 Bydlení v některých evropských zemích	14
C.3.2.3 Dokument – Koncepce bydlení ČR do roku 2020	36
C.3.3 Principy řešení v územním plánování	39
C.3.3.1 Požadavky na obytné prostředí	39
C.3.3.2 Typologie forem zástavby	52
C.3.3.3 Sociální bydlení a problematika bydlení seniorů	84
C.3.3.4 Regenerace stávajícího bytového fondu	97
Předpisy, limity, koncepce	104
Použité zdroje	105
Soupis zkratk	107
PŘÍLOHA č. 1	108
C.3.4 Statistické informace	108
C.3.4.1 Statistické údaje o existujícím bytovém fondu v České republice	108
C.3.4.2 Statistické údaje o obyvatelstvu	119

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3 BYDLENÍ

C.3.1 Charakteristika

Bydlení je obecně považováno za jednu ze základních lidských potřeb. Mít kde bydlet dává pocit jistoty a bezpečí, a ti, kteří nemají kde bydlet, se lehce ocitají na okraji společnosti. Kvalita bydlení a zejména jeho dostupnost jsou vnímány jako hodnotící ukazatele životní úrovně společnosti. Úroveň bydlení zrcadlí nejen socioekonomické podmínky celé společnosti ale i možnosti jednotlivce.

Zajištění bydlení by mělo být principiálně osobní odpovědností jednotlivce. Dostupnost bydlení je přímo úměrná jeho ekonomickým možnostem. Ekonomické možnosti jednotlivce jsou nejen odrazem jeho schopností, ale i stavu ekonomického prostředí, ve kterém se pohybuje. V každé společnosti existují lidé, kteří si prostředky na své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami. Je povinností státu jim na principu solidarity pomoci.

Právo na bydlení je výslovně zakotveno v řadě mezinárodních dokumentů, jichž je Česká republika signatářským státem. Na mezinárodní úrovni je právo na bydlení součástí práva obvykle označovaného jako právo na přiměřenou životní úroveň.

V problematice územního plánování a urbanismu je bydlení nejdůležitější funkční složkou a jeho úloha je v procesu plánování rozvoje měst a obcí nezastupitelná. Kvalita bydlení je také základním kritériem hodnocení kvality sídla.

C.3.2 Vývoj a trendy bydlení

C.3.2.1 Vývoj bydlení a bytové výstavby v posledních 20 letech v ČR

Bytová výstavba v tomto období je odrazem společenského vývoje se všemi absurditami, které způsobila deformace v předchozích letech, kdy byla přetržena nit' kulturního vývoje meziválečné doby. Bytová otázka nezahrnuje pouze navrhování a výstavbu obydlí, ale i bytovou politiku vlády, reagující na problémy a požadavky společnosti.

Bydlení, rodina, rodinné či bytové domy, obytné prostředí, jsou aktuální a často diskutované problémy i dnešní společnosti.

Současná situace bydlení v České republice v sobě nese realitu i reflexi minulé éry. Na počátku devadesátých let minulého století došlo nejen k "renesanci", ale i k diferenciaci společnosti. Majetní lidé toužící po nejvyšším komfortu bydlení, staví rodinné domy a vily v nově vznikajících obytných čtvrtích nevalné urbanistické kvality, dnes známé pod pojmem „satelitní městečka“. Různí se také požadavky a nároky obyvatel na nájemní bydlení. Státní majetek se privatizuje, jednotlivé domy získávají své majitele, vznikají družstva a společenství vlastníků. Dědictví panelové technologie se „humanizuje“ a vzhled sídliště se mění. Sídlíště již nejsou jednotným architektonickým celkem, ale přeměňují se na různorodou skladbu jednotlivých domů. Výstavba domů a bytů se stává předmětem podnikání. Volná místa v centrální části měst se zastavují developerskými projekty, na větších plochách (často brownfields) vznikají celé nové obytné čtvrti. Diferenciace společnosti vyžaduje se zabývat otázkou sociálního bydlení, ale i bydlením pro starší a nemocné lidi.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Nabídka stavebních elementů se oproti stavu před r. 1989 výrazně rozšířila, zkvalitnila a umožnila vzniknout řadě zajímavých projektů. Konkurence zvýšila dostupnost ke stavebnímu materiálu a tím přiblížila možnost realizovat sen o vlastním bydlení.

Rostoucí ceny energií domy rozdělily do skupin dle energetické náročnosti – objevily se termíny jako nízkoenergetický, pasivní, nulový i plusový dům. V České republice se tak děje jen u jednotlivých budov z iniciativy vlastníků, nebo stavebníků domů. Dosud se neobjevily energeticky úsporné projekty, které by se zabývaly celými soubory. Podobné iniciativy směřující ke společensky hodnotnějšímu energeticky úspornému efektu lze najít v sousedním Rakousku (na příklad ve městech Graz nebo Linz).

V devadesátých letech minulého století došlo k výraznému poklesu bytové výstavby až na jednu z nejnižších hodnot ve statisticky evidované historii. V roce 1995 bylo dokončeno 12 662 bytů. V dalších letech sice docházelo k postupnému zvyšování počtu zahájených i dokončených bytů, ale po roce 2008 opět došlo k výraznému poklesu.

Výstavba bytů v druhé polovině devadesátých let se zejména v okolí větších měst vyznačuje značnou suburbanizací a pro tento jev se vžil termín „sídelní kaše“, podle stejnojmenné knihy architekta Pavla Hniličky. Termín sídelní kaše (anglicky urban sprawl) označuje způsob zástavby, kdy neexistuje (nebo není respektován) zastavovací plán a jednotlivé budovy jsou rozmísťovány bez ohledu na další stavby. Malý nebo žádný důraz není kladen na veřejná prostranství, často vznikají monofunkční rozsáhlé oblasti bez potřebné občanské vybavenosti (obchody, školky, školy). Průvodními projevy sídelní kaše je mizení zemědělské půdy a zvýšená dopravní zátěž kvůli dojíždění za prací.



Obr. 1: Nevhodná parcelace vedoucí k nezvládnuté suburbanizaci v satelitních městečkách poblíž velkých českých měst, soubory rodinných domů jsou často označovány jako paneláky naležato

Zdroj: Wikipedia – suburbanizace – sídelní kaše

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 2: Zahraniční příklad nezvládnuté suburbanizace, Colorado Springs – Colorado 2008

Zdroj: David Shankbone/Wikimedia Commons

C.3.2.1.1 Formy bydlení

Rozdělení různých forem bydlení do několika skupin může být provedeno mnoha rozlišnými způsoby. Záleží vždy na tom, kdo jednotlivé skupiny typů bydlení formuluje. Jinak bude dělení vypadat z pohledu architektonicko-urbanistického, jinak z pohledu majetkoprávního, jinak bude při posuzování forem bydlení postupovat například statistický úřad.

Z architektonicko-urbanistického hlediska v současném městě rozlišujeme dvě základní formy bydlení v **rodinných domech** nebo bydlení v **bytových domech**, a to jak monofunkční, tak i koexistenci s dalšími funkcemi. Zvláštní formou bydlení, které spojuje výhody obou je tzv. **kompaktní bydlení**.

Rodinné nebo bytové domy jsou ve městech uspořádávány do obytných souborů a čtvrtí. Podle doby vzniku a charakteru rozlišujeme celou řadu typů těchto souborů. Některé obytné celky jsou složeny pouze z bytových domů, jiné pouze z domů rodinných. Častý je rovněž případ, kdy jsou bytové domy (zejména nízkopodlažní) s rodinnou výstavbou kombinovány. Je vhodné, aby obytné prostředí nebylo tvořeno monofunkčními typy obydlí, ale bylo pestré a umožnilo přiměřené míchání funkcí i forem. V našich podmínkách nejčastěji nacházíme následující typy obytných souborů: historická zástavba, bloková zástavba (dnes již spíše

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

v centrálních částech měst), tovární dělnická sídliště 19. stol., „zahradní města“, panelová sídliště a nově satelitní města rodinných domů a vil.

Bydlení v rodinných domech

Prohloubení majetkové diferenciacie přineslo růst poptávky po stavebním typu *rodinné vily* či *samostatně stojícího rodinného domu*. V okolí měst počátkem 90. let začaly vyrůstat „milionářské vesničky“, často průměrné a podprůměrné úrovně, které nesou srovnání s předválečnými vilovými čtvrtěmi. Nevhodná parcelace vede k nezvládnuté suburbanizaci v podobě „sídelní kaše“. Monofunkční sídliště stejně jako u bytových domů nemůže fungovat ani u rodinných domů. Sebelepší kvalita individuálních objektů v něm zanikne.

Na nejvýraznějších stavbách individuálního bydlení posledního desetiletí lze i u našich, stejně jako u řady zahraničních architektů, vypořádat inspiraci u architektů předválečné moderny.



Obr. 3: Vila ve Vraném nad Vltavou, 1994–1995, (Josef Pleskot)
Zdroj: archiweb.cz



Obr. 4: Dům na Červeném kopci, Brno, 2005, (Zdeněk Fránek)
Zdroj: archiweb.cz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 5: Podnikatelské baroko

Mnozí stavebníci utíkali před reálným světem do absurdity romanticky pojatých domů

Investor je spolutvůrcem stavebního díla. Mnohé rodinné domy v 90. letech přejímaly prvky z historických slohů. Velkolepé rozměry domů byly často konfrontovány samotnou úspornou parcelací, takže mnohdy působí spíše komicky než velkoryse. Romantické ztvárnění domů pomocí věží, oblouků, balustrád a polystyrenových nalepovacích ozdob je snad již minulostí.



Obr. 6: Rodinný dům v Brně-Žabovřeskách, 1999–2003, (Petr Pelčák)

Příklad kvalitní architektury v příměstské oblasti

Zdroj: archiweb.cz



Obr. 7: Přestavba síla v Olomouci na bydlení, 2005–2007, (Pejpek, Rozwałka)

Příklad netradičního bydlení na střeše nefunkčního síla s krásným výhledem

Zdroj: archiweb.cz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Úspěšně se daří nalézt ve výstavbě *rodinných domů* i „střední polohu“, domy méně nákladné, s menší rozlohou (i do 100 m²), ale vyznačující se přesto architektonickou kvalitou. V popředí zájmů stavebníků leží funkčnost.

Domy na vesnici se odlišují od příměstských vil a rodinných domů především charakterem, který vychází z tradičních regionálních typů a zvyklostí. Pokus socialistického zřízení odstranit rozdíl mezi městem a vesnicí napáchal v mnohých malých obcích nevratné škody, především stavbou bytových domů, obchodních středisek a dalších staveb nevhodného měřítka. Mnohé obce mají již zpracovány regulační plány, aby zachovaly charakter vesnické zástavby i do budoucna.



Obr. 8: Rodinný dům v Českém ráji, 2010–2012, (Stempel & Tesar architekti)

Dům, který svými proporcemi vychází z tradiční lidové architektury. Tradiční je rovněž umístění krbu – tepla domova – ve středu domu

Zdroj: archiweb.cz

Domy v krajině jsou jedním z nejnáročnějších úkolů pro architekta. Již naši předkové je umísťovali s citem a dlouhou dobu zvažovali správné místo. Domy se vyznačují především použitím dostupných a místních materiálů (dřeva, kamene).



Obr. 9: Rodinné domy na Šumavě, 2010–2012, (AL.T architekti)

Domy respektují objemové a tvarové uspořádání původní šumavské zástavby

Zdroj: archiweb.cz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Bydlení v bytových domech

Bytová výstavba velkých obytných souborů realizovaná minulým režimem v rámci komplexní bytové výstavby (KBV) neodmyslitelně poznamenala naši zemi a ovlivnila životy milionů lidí současně i příští generace. V letech 1961–1991 bylo 50 % bytů v bytových domech postaveno panelovou technologií. Pro velkou část populace bylo získání bytu v panelovém domě jedinou možností, jak řešit bytový problém, i když v objektech s absencí jakéhokoliv detailu a s těžko řešitelnými interiéry. Byty však byly vybaveny koupelnami, dobře vytápěné a osluněné a hlavně finančně dostupné. Stavěly se většinou na periferiích měst, měly velmi dobrou vazbu na okolní přírodu.

Pojem sídliště má přesto pro většinu lidí hanlivý nádech. Spojují si ho jednak s obytným souborem, který nevypadá jako normální město, protože postrádá typické městotvorné prvky (ulice, náměstí, komerční parter, nábřeží) a dále s "paneláky", tedy domy smontovanými z prefabrikátů a tím podřadnější kvality.

Le Corbusierovský přístup prosazovaný téměř celou 2. polovinu 20. století se ukázal jako ne zcela správný. Velké plochy mezi jednotlivými domy jsou veřejnou zelení, tedy plochou nákladnou na údržbu a přitom neposkytují komfort soukromí a úkrytu, tak jako zelené dvory blokové zástavby. Zcela se vytratil pojem poloveřejný a polosoukromý prostor.

Developerské projekty zastavují poslední volné plochy v centrální části měst a navazují tak na jeho historickou strukturu. Na větších plochách vznikají celé obytné soubory. Nabízejí komfort vlastního parkovacího stání, což je ve městě velkým lákadlem. Architektonicky a urbanisticky jsou vyjádřením posledních módních trendů, ale mnohdy svým dispozičním uspořádáním nemohou konkurovat promyšleným panelovým domům či starší funkcionalistické zástavbě. Již zde neplatí, že forma následuje funkci, ale že funkce následuje formu.



Obr. 10: Bytový dům s tělocvičnou v Praze, 2009–2011, (Petr Burian)
Příklad napojení nového objektu na historickou strukturu Starého Města
Zdroj: archiweb.cz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 11: Bytový dům Michelský mlýn v Praze, 2004, (Hana Seho)

Objekt byl postaven na nepravidelném a úzkém pozemku ve strmém svahu u potoka Botiče

Hmota bytového domu výškou reaguje na okolní blokovou zástavbu z 19. století

Zdroj: r-u-a.cz



Obr. 12: Víceúčelový komplex Orion, 2006–2009, (Martin Rudiš)

Vertikální charakter navržené trojice věží na sídlišti Lesná zajišťuje výjimečnou pozici vzhledem k okolní zástavbě a otevřenému obzoru směrem k siluetě města Brna

Zdroj: archiweb.cz

Kompaktní bydlení – mezi rodinným domem a bytovým domem

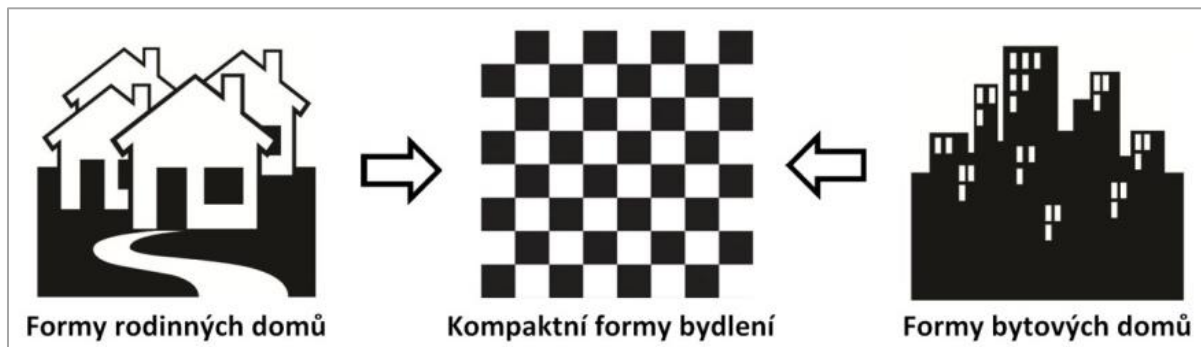
Z hlediska typologie bydlení rozlišuje česká legislativa pouze dva základní termíny: *rodinný dům* a *bytový dům*. „Rodinným domem se smí nazývat obytná budova s maximálně třemi byty. Obsahuje-li bytů více, pak se již jedná o dům bytový“. Architekti, stavebníci i příslušné úřady se také mohou pohybovat a rozhodovat v rámci těchto dvou normativně definovaných kategorií. Mezi těmito dvěma typy bytové výstavby logicky vzniká prostor pro architektonicky hybridní formy bydlení – tedy typ individuálního bydlení s kolektivními prvky, který vytváří typologický spojovací mezičlánek mezi rodinným domem a bytovkou.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Syntéza obou typů obydlí předznamenává, že tato kategorie může být po formální stránce velmi různorodá.



Obr. 13: Ideový diagram znázorňuje typologické vymezení kompaktních forem bydlení – syntéza typologií rodinného a bytového domu

Pro kategorii, kterou označujeme jako „kompaktní bydlení“ se v anglicky mluvících zemích vžil vcelku výstižný termín „*High-density, Low-rise housing*“. Tento název by se dal přeložit do češtiny jako „*nízkopodlažní zástavba s vysokou hustotou osídlení*“, což se může na první pohled jevit jako skloubení dvou vzájemně protichůdných principů. Z typologického hlediska zpravidla nelze kompaktní obytné soubory jednoznačně zařadit do kategorie rodinných domů, ale ani mezi typické bytovky. Obytné jednotky se totiž mohou v půdorysné i vertikální rovině prostorově vzájemně překrývat a relativizovat tak hranici mezi oběma stavebními typy. Často v těchto případech narážíme na terminologický problém, zda máme obytné jednotky nazývat „*domy*“ nebo „*byty*“, jelikož vykazují znaky z obou typologií. Záleží tedy spíše na konkrétních případech, k jaké typologické formě se konkrétní projekt více přibližuje. V zásadě se jedná se o nízké (malopodlažní) intenzivně zastavěné sídelní struktury, s hustotou osídlení, která se pohybuje nejčastěji v rozmezí 210–250 obyvatel/ha. Koncentrace obytných jednotek (ob. j.) v území se v zjištěných hraničních mezích pohybuje mezi 26–217 ob. j./ha, při současném zachování hladiny zástavby zpravidla od 1 do 3 nadzemních podlaží nad upraveným terénem (jen výjimečně vyšší). Zastavěnost pozemku se pohybuje v rozmezí přibližně od 20 do 90 %, přičemž za typickou hodnotu lze považovat zastavění okolo 40 % stavebního pozemku.

Hustota zalidnění u kompaktních obytných skupin odpovídá spíše městské zástavbě, nemusí se však jednat vždy o ryze městské bydlení. 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. Obytné jednotky jsou k sobě seskupovány s důrazem na plošnou úspornost a modulární skladebnost. Pro kompaktní bydlení je typická jemná gradace (odstupňování) mezi soukromým a veřejným prostorem. Zvláštní pozornost je pak věnována tématu vstupu do obytných jednotek. Zásadou je, aby každá obytná jednotka vždy měla vlastní samostatný vchod, který přímo navazuje na ulici či veřejné prostranství. Bydlení v malé výšce zároveň poskytuje obyvatelům smysluplný kontakt s událostmi ve veřejném prostoru a vytváří předpoklad pro fungující sociální mikroklima.¹ Privátní venkovní prostor se ve většině případů omezuje na malou, avšak před okolními

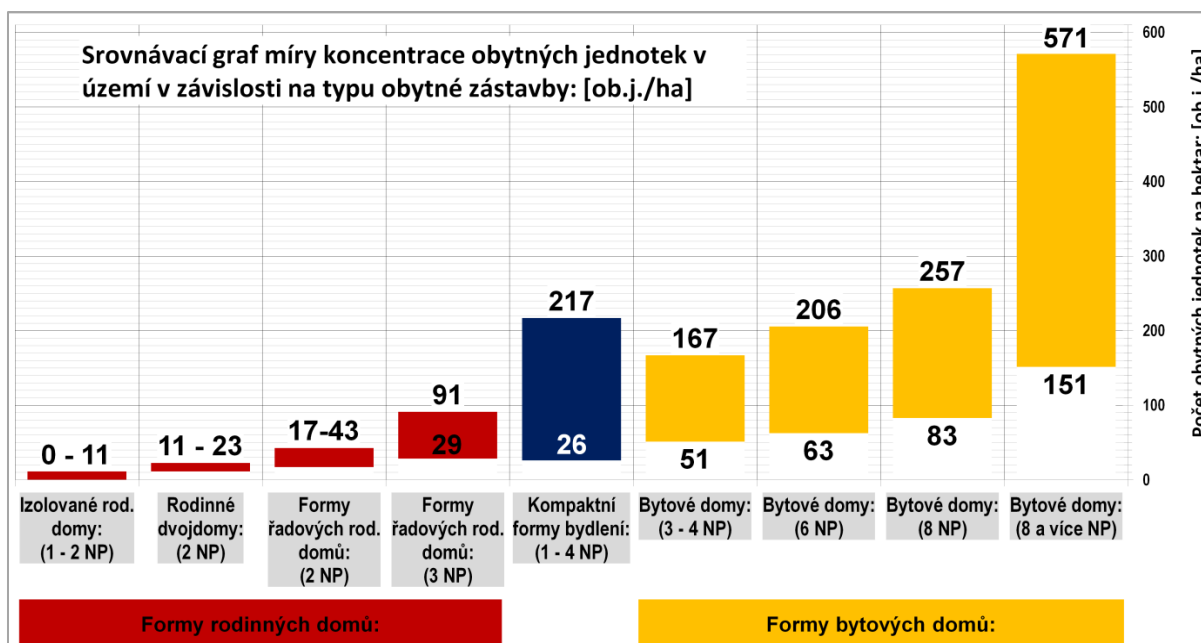
¹ GEHL, Jan. *Život mezi budovami: Užívání veřejných prostranství*. 1. vyd. Brno: Nadace Partnerství – Program Partnerství pro veřejná prostranství a Jan Gehl, 2000.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

pohledy důsledně chráněnou zahrádku, atrium, lodžii či terasu.² Uzavřenost zástavby chrání venkovní pobytové prostory před nepříjemnými povětrnostními vlivy a tím pádem dovoluje užívání venkovního prostředí v mnohem větší míře, než na otevřeném prostranství. Zvláštní péče je věnována obytnému parteru a funkčnímu veřejnému prostoru, který je přizpůsoben pohybu chodce.³ Motorová doprava je separována mimo obytnou zónu na okraj obytného souboru. Parkování je řešeno jako hromadné – ať už ve společných podzemních garážích nebo na terénu. Částečnou ideovou inspirací těchto typů obytných souborů lze nalézt např. u zahradních města Ebenezer Howarda, ale historické kořeny těchto obytných forem sahají mnohem dále⁴.



Graf 1: Koncentrace obytných jednotek v území v závislosti na typu obytné zástavby

Srovnávací graf míry koncentrace obytných jednotek v území v závislosti na typu obytné zástavby pro názornost porovnává počet obytných jednotek, kterého lze dosáhnout u jednotlivých kategorií bytové výstavby. Pro komparaci je použita srovnávací jednotka **počet obytných jednotek na 1 hektar** (ob.j./ha). Z grafického modelu je zřejmé, že přestože kompaktní formy bydlení mohou být vnímány jako poměrně úzce vymezený segment bytové zástavby, vykazuje tato typologie překvapivě širokou škálu dosažitelné hustoty bytových jednotek v území, které se ve vybraných zkoumaných příkladech⁵ pohybují v přepočtu od **26 do 217 ob. j./ha**. Počet bytových jednotek u forem rodinných a bytových domů je vypočítán ze zjednodušených modelů, typických pro jednotlivé kategorie bytové zástavby a jedná se tedy o hodnoty orientační.

Přes veškerá zjednodušení a nepřesnosti dané metodikou výpočtu je však zjevné, že kompaktní formy bydlení dokážou vytvořit plnohodnotnou alternativu k rodinným domům

² SCHNEIDER, Friederike, Christian GÄNSHIRT, Oliver HECKMANN a Bettina VISMANN. *Grundrißatlas – Wohnungsbau: Floor Plan Manual – Housing*. 3. vyd. Publisher for Architecture. Basel: Birkhauser, 2004

³ HON, Milan. *Vývoj koncepce kompaktního bydlení*. 1. vyd. Praha: ČVUT, 2000

⁴ HAAS, Felix. *Architektura 20. století*. 1: Státní pedagogické nakladatelství, n. p., Praha, 1980

⁵ Bylo analyzováno celkem 29 různých příkladů kompaktních obytných skupin

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

zejména v případech, kde požadovaný počet rodinných domů na územní jednotku jsou schopny splnit již pouze formy řadových domů. Srovnání hodnot s formami bytových domů přináší neméně zajímavé zjištění, totiž že kompaktní obytné soubory dokážou úspěšně konkurovat v koncentraci bytových jednotek na hektar dokonce až osmipodlažním bytovým domům. Tento fakt je pochopitelně zajímavý v první řadě z ekonomického hlediska, neboť výškové stavby jsou stavebně a technologicky mnohem náročnější než objekty o několika málo podlažích. U výškových staveb, kromě jiného, vzniká potřeba komplikovaného zakládání a budování kapacitních vertikálních komunikací, což u kompaktní plošné zástavby do značné míry odpadá. Zkoumaná kategorie se prezentuje jako alternativní segment bydlení, který stojí právě mezi rodinnými domy a bytovkami s ambicí využívat přednosti obou těchto druhů.

Z urbanistického i architektonického hlediska se jeví jako velmi zajímavá oblast společného průniku, kde se všechny tři porovnávané obytné formy překrývají. V intervalu přibližně od **50 do 90 ob. j./ha**, lze s úspěchem použít nejširší škálu forem obytné zástavby, při dosažení srovnatelných ekonomických výsledků. Zmíněná oblast umožňuje značnou typologickou i formální pestrost při výběru typu bytové zástavby, kde je možné uvažovat od řadových dvojpodlažních domků až po šestipodlažní a výjimečně i osmipodlažní bytové domy, při zachování srovnatelné hustoty osídlení.

Koncepce kompaktního bydlení tak vytváří potenciál plnohodnotné samostatné kategorie bydlení, která může přirozeným způsobem vykrýt prostor tam, kde končí rodinný domek a začíná dům bytový.



Obr. 14: Typický obraz současné nevhodné zástavby satelitního "meziměsta"
Obec Černošice poblíž Prahy je příkladem rostoucí suburbanizace nazvané sídelní kaše
Zdroj: Google Earth, www.earth.google.com

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

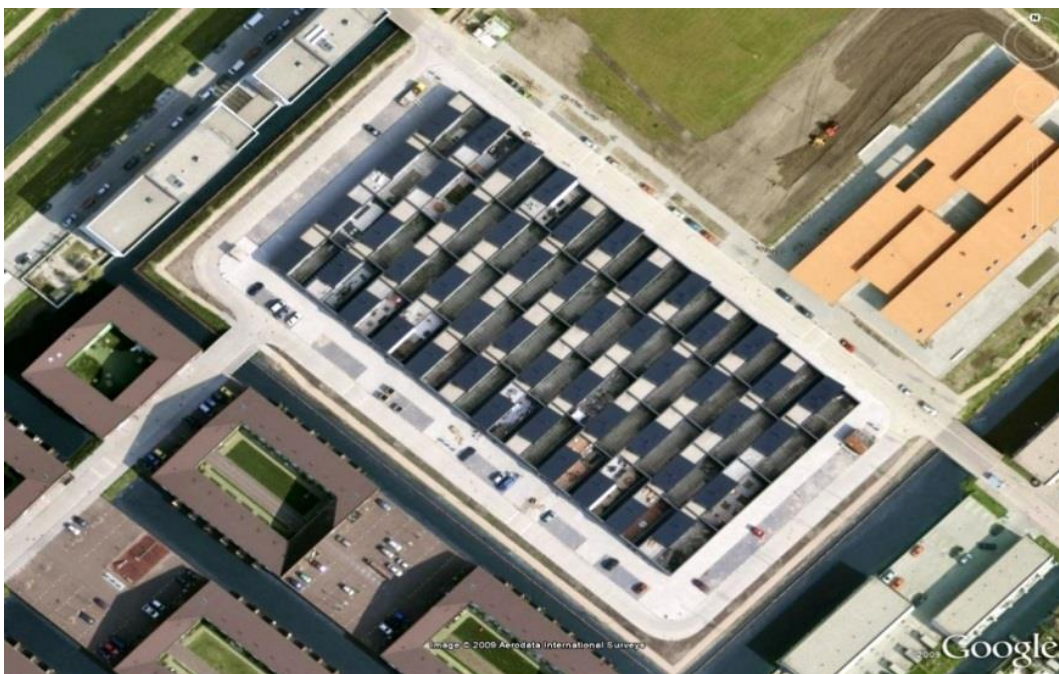
C.3 Bydlení



Obr. 15: Kompaktní obytný soubor Donybrook Quarter, London, Velká Británie.

Architekt: Peter Barber

Foto: Peter Barber Architects. Zdroj: <http://www.peterbarberarchitects.com>



Obr. 16: Obytný soubor Patioeiland, Ypenburg, Holandsko. Architekt: MVRDV.

Situace z leteckého pohledu

Zdroj: <http://maps.google.cz>

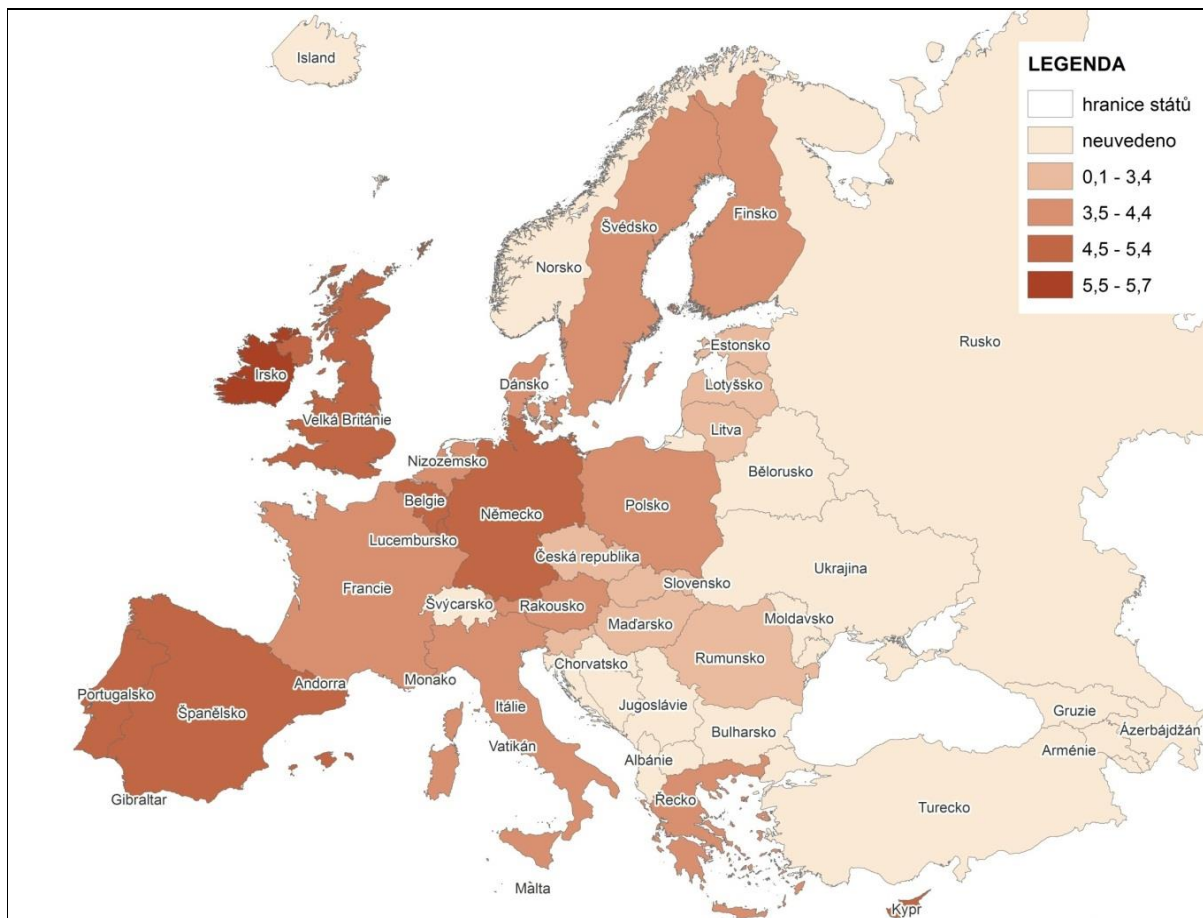
Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.2.2 Bydlení v některých evropských zemích

„Nesocialistické“ okolní země evropského regionu mají delší zkušenosti s vývojem systému podpory bydlení, který zahrnuje jak programovou podporu nové výstavby, tak i ekonomické a společenské stimuly k získávání bydlení. Země sdružené v EU si uchovávají vlastní přístup k této problematice, který tak reflektuje rozdílné historické, ekonomické, společenské a politické prostředí v každé zemi.



Obr. 17: Průměrný počet místností na byt v Evropské unii, srovnání České republiky a vybraných evropských zemí

Zdroj: ÚÚR s využitím podkladů – Housing Statistics in the European Union 2010

Poválečný vývoj evropských bytových politik se odehrával zhruba ve třech fázích. Po válce byly veškeré síly zaměřeny na obnovu výstavby a odstranění válečných škod. U bytové výstavby byl hlavní důraz kladen na množství budovaných bytů a zlepšení technické úrovně bydlení. Byly hledány nové možnosti zrychlení a zlevnění výstavby, často na úkor i dlouhodobější kvality a ekonomičnosti provozu. Byly stavěny velké urbanistické celky s mnoha bytovými jednotkami, často však byly opomíjeny sociální a společenské souvislosti.

V dalším období začínají být zřejmé nedostatky překotné výstavby, pozornost se logicky přesouvá i na kvalitu bydlení a obytného prostředí, na sociální vztahy. Stále větší část veřejných výdajů je věnována obnově a zkvalitnění bytového fondu. Změny v pohledu na

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

potřeby a kvalitu výstavby byly doprovázeny i změnami v politice dotací, začala se objevovat deregulace nájemného, sledují se účinky dotační politiky na jednotlivé sociální vrstvy apod.

V období přibližně od poloviny 70. let do současnosti došlo především k dalšímu vývoji v oblasti ekonomické a politické. Mimo jiné se začíná výrazněji prosazovat privatizace a soukromé vlastnictví bytového fondu. Potřeby výstavby bydlení byly řešeny stále komplexněji s ohledem na společenské vazby. Po ropné krizi v 70. letech byl kladen zvýšený důraz na ekonomii provozu, využívání nových technologických poznatků. Důležitým hlediskem se stala ekologie, což se projevuje jak při volbě materiálů a technologií, tak i při stále přísnějších požadavcích na celkovou energetickou úspornost a ohleduplnost staveb vůči životnímu prostředí.

Vývoj a realizace úsporného bydlení probíhá s podporou společnosti. Realizovány jsou jak jednotlivé objekty, tak i rozsáhlé soubory. Společnosti mnoha evropských zemí pocítují sociální zodpovědnost a potřebu dostatečné nabídky kvalitního bydlení i pro nižší příjmové skupiny obyvatelstva.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.2.2.1 Výstavba sociálního bydlení ve Vídni

Dějiny výstavby sociálního bydlení ve Vídni

Z nepřeberného množství zahraničních realizací bytových staveb je celá jedna podkapitola věnována **výstavbě sociálního bydlení ve Vídni**, další podkapitoly pak **bydlení v dalších evropských zemích** a pro zajímavost je také uveden příklad **energeticky úsporného urbanismu v rakouském Grazu**.

Město Vídeň dlouhodobě aktivně podporuje výstavbu sociálního bydlení, dává prostor novým tendencím a koncepčním přístupům k těmto stavbám. Stavby jsou realizovány na mnoha místech města, jako samostatné objekty i jako rozsáhlé ucelené urbanistické soubory.



1918 nouzové bydlení, squatters



1920–1924 dělnické kolonie



1924–1934 výstavba podporovaná městem



1939–1945 válka
1945–1960 nápravy
válečných škod



1960–1980 urbanistická expanze, panelová výstavba,
výstavba organizovaná městem i bytovými společenstvími



1980–1995
ekologické přístupy,
lokální tematická výstavba



1995
výstavba v brownfields,
developersky organizovaná výstavba

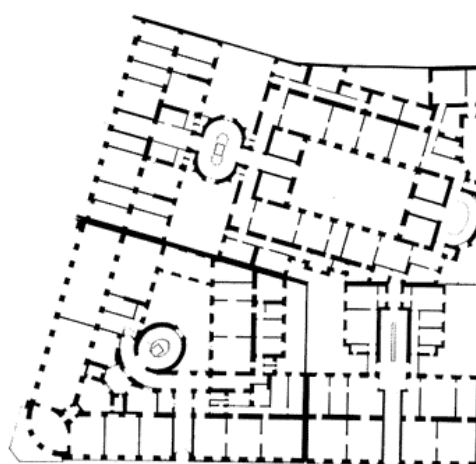
Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

V 19. století, převážně vlivem přistěhovalectví ze zemí rakousko-uherské monarchie, dramaticky roste ve Vídni počet obyvatel. V roce 1900 přesahuje již 2 miliony, z toho 300 000 lidí nemá kde bydlet. Objevuje se tedy naléhavá potřeba výstavby nových bytů. Na začátku 20. století je výstavba v rukou soukromých investorů, jimiž jsou realizovány dva typy projektů. V první řadě je to výstavba malých bytů s nízkým standardem – „kasáren“ (tzv. Zinskaserne) pro chudé vrstvy obyvatelstva, dělníky. Tyto byty se vyznačovaly špatnými hygienickými podmínkami, nepřiměřeně vysokými počty obyvatel v jednom bytě (i jednu postel často sdílelo více osob). Přesto byl o toto bydlení velký zájem a poptávka převyšující dosti omezenou nabídku měla za důsledek nepřiměřeně vysoké nájemy.

Druhým typem bytové výstavby přelomu 19. a 20. století bylo bydlení pro vyšší vrstvy společnosti, tedy luxusní byty v nových nájemních domech na žádaných místech, jako je nově vzniklá okružní ulice Ringstraße.



Obr. 18: Nájemní dům na Linke Wienzeile 38. Architekt Otto Wagner, 1898

Foto: RUAMPS, Zdroj: <http://www.flickr.com/>

Obr. 19: Nájemní dům na Linke Wienzeile 38, půdorys. Architekt Otto Wagner, 1898

Zdroj: <http://www.housingprototypes.org/>

Za první světové války bylo zničeno velké množství bytů, nastala tedy potřeba co možná nejrychlejší a nejlevnější výstavby. Po pádu rakousko-uherské monarchie v roce 1918 se ve Vídni dostala k moci sociálně-demokratická strana, která zavedla zcela novou politiku komunální bytové výstavby, která byla tématem a úkolem číslo jedna a byla realizována a financována městem. Bezprostředně po válce vznikaly provizorní byty, ale již i v prvních poválečných letech se objevují programy, plány a pravidla výstavby (např. snížení procenta zastavění ploch, vyšší podlažnost, tvorba zelených vnitrobloků apod.) a jsou stavěny rozsáhlé obytné komplexy s obvodovým zastavěním a ozeleněnými vnitrobloků. Do roku 1934 bylo realizováno přes 61 000 bytů. Meziválečný systém i samotné objekty bytové výstavby jsou dnes vnímány jako neobyčejně zdařilé (výstavba se vyznačovala kvalitní architekturou i urbanistickými koncepty, zohledňovala i politické a sociální aspekty).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 20: Karl Marx Hof, situace. 1 272 bytů. Architekt Karl Ehn, 1927–1930

Zdroj: přednáška Wohnbau, ao. Univ. Prof. Dr.techn.Dipl.Ing. Helmut Schramm, TU Wien, SS 2008



Obr. 21: Karl Marx Hof, 2009. 1 272 bytů. Architekt Karl Ehn, 1927–1930

Zdroj: <http://commons.wikimedia.org/>

Obr. 22: Karl Marx Hof, pohled do vnitrobloku, 1931. 1 272 bytů. Architekt Karl Ehn, 1927–1930

Zdroj: <http://students.washington.edu>

Za druhé světové války dochází ke stagnaci bytové výstavby a ke snížení počtu i kvality nových bytových staveb, protože většina prostředků je využívána ve zbrojním průmyslu. Za války bylo ve Vídni zničeno nebo poškozeno asi 87 000 bytů (13 % všech bytů), po válce tedy opět nastala velká nutnost co možná nejrychlejší bytové výstavby – v roce 1950 bylo ve městě 55 000 lidí hledajících byt. Zároveň se zvyšují nároky na standard a velikost bytů.



Obr. 23: Vídeň po bombardování v roce 1945

Zdroj: ÖNB Bildarchiv/Grög, uveřejněno na: <http://www.akustische-chronik.at>

Obr. 24: Vídeň po bombardování v roce 1945

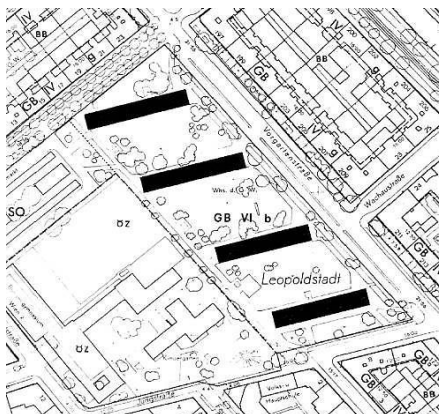
Zdroj: <http://www.aeiou.at>

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Dochází k částečné obnově starých objektů, většinou se však prosazuje nová výstavba na okrajích centra města v duchu nových principů stavby měst – bodové a deskové objekty v zeleni, bez tradičních městotvorných prvků. Tato éra není z dnešního pohledu hodnocena zdaleka tak pozitivně jako doba meziválečná. Je kritizována nepříliš kvalitní architektura, monofunkčnost obytných komplexů či chybějící infrastruktura. Na druhé straně je třeba zohlednit opravdu velkou nutnost rychlé a ekonomické výstavby.



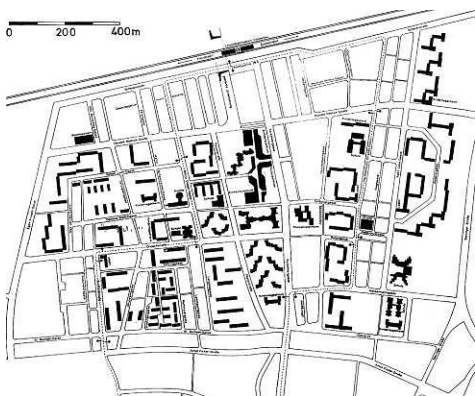
Obr. 25: Bytové domy na Vorgartenstraße 158–170, situace. 323 bytů. Architekti Adolf Hoch, Carl Rössler, Carl Auböck, 1959–1962

Zdroj: přednáška Wohnbau, ao. Univ. Prof. Dr. techn. Dipl. Ing. Helmut Schramm, TU Wien, SS 2008

Obr. 26: Bytové domy na Vorgartenstraße 158–170. 323 bytů. Architekti Adolf Hoch, Carl Rössler, Carl Auböck, 1959–1962

Zdroj: přednáška Wohnbau, ao. Univ. Prof. Dr. techn. Dipl. Ing. Helmut Schramm, TU Wien, SS 2008

V 60. letech dvacátého století nadále pokračuje výstavba velkých sídlišť na zelené louce (ročně je postaveno cca 5 000 nových městských bytů) a objevuje se, podobně jako v českých zemích, industrializace bytové výstavby (montované stavby z prefabrikovaných dílců). Dále se zvyšují nároky na standard velikosti bytů.



Obr. 27: Sídliště Großfeldsiedlung, situace. 5533 bytů. Architekti Harry Glück, Oskar Payer, Karl Leber, Peter Payer, Heinrich Matha, Peter Czernin, Johannes (Hannes) Lintl, Matthias Lukas Lang, 1966–1971

Zdroj: přednáška Wohnbau, ao. Univ. Prof. Dr. techn. Dipl. Ing. Helmut Schramm, TU Wien, SS 2008

Obr. 28: sídliště Großfeldsiedlung. 5533 bytů. Architekti Harry Glück, Oskar Payer, Karl Leber, Peter Payer, Heinrich Matha, Peter Czernin, Johannes (Hannes) Lintl, Matthias Lukas Lang, 1966–1971

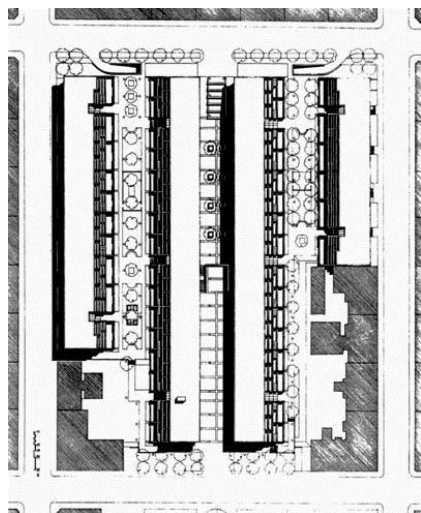
Zdroj: přednáška Wohnbau, ao. Univ. Prof. Dr. techn. Dipl. Ing. Helmut Schramm, TU Wien, SS 2008

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

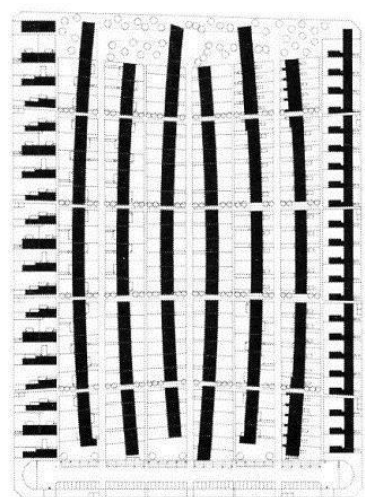
C.3 Bydlení

V 70. letech zaznamenáváme odklon od staveb na zelené louce k renovaci města; jsou realizovány menší projekty na území vnitřního města, vyznačující se kvalitnější architekturou a respektující ekologické a ekonomické aspekty. Dochází také k rekonstrukcím starších objektů (např. Karl Marx Hof). Od osmdesátých let se opět zvyšují požadavky na počet nových bytů, především vlivem přistěhovalectví z východních zemí a nového fenoménu jednočlenných domácností.



Obr. 29: Bytový komplex Wohnen Morgen, situace. Architekt Wilhelm Holzbauer, 1975–1980
Zdroj: <http://www.nextroom.at/>

Obr. 30: Bytový komplex Wohnen Morgen. Architekt Wilhelm Holzbauer, 1975–1980
Zdroj: <http://www.nextroom.at/>



Obr. 31: Sídliště Pilotengasse, situace. 201 bytů. Architekti Adolf Krischanitz, Herzog & de Meuron, Steidle Architekten, 1987–1992
Zdroj: <http://www.baunetz.de>

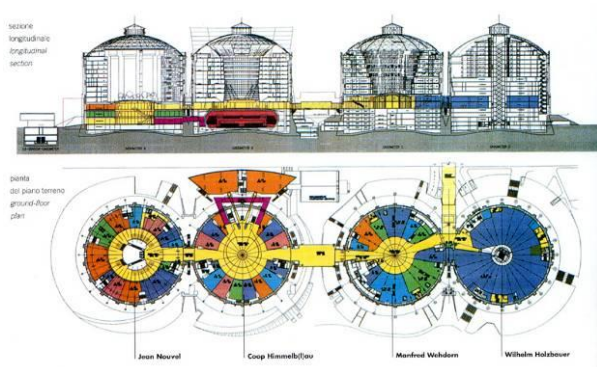
Obr. 32: Sídliště Pilotengasse, řadové domy. Architekt Adolf Krischanitz, 1987–1992
Foto: Margherita Spiluttini, Zdroj: <http://www.world-architects.com/>

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Na přelomu 20. a 21. století se objevují konverze průmyslových objektů a areálů, obytné i polyfunkční komplexy, půdní vestavby a nástavby i nové experimentální projekty, například Frauen-Werk-Stadt, projekt zohledňující potřeby a požadavky žen – samoživitelek, Compact City, polyfunkční, horizontálně vrstvený blok nebo přestavba bývalé kabelovny a drátovny, kde vznikl v letech 2004–2008 bytový komplex Altmannsdorf Kabelwerk se 750ti dotovanými nájemnými byty, centrem pro seniory, apartmány, hotelem a kulturním centrem. V roce 2004 obdržel tento projekt cenu Otto Wagnera Städtebaupreis.



Obr. 33: Polyfunkční komplex Gasometer, řez, půdorys. Architekti Jean Nouvel, Coop Himmelb(l)au, Wilhelm Holzbauer, Manfred Wehdorn, 1999–2001

Zdroj: <http://www.cse.polyu.edu.hk/>

Obr. 34: Polyfunkční komplex Gasometer. Architekti Jean Nouvel, Coop Himmelb(l)au, Wilhelm Holzbauer, Manfred Wehdorn, 1999–2001

Zdroj: <http://www.treehugger.com/>



Obr. 35: Polyfunkční komplex Gasometer. Architekti Jean Nouvel, Coop Himmelb(l)au, Wilhelm Holzbauer, Manfred Wehdorn, 1999–2001

Foto: Miriam Blažková

Obr. 36: Polyfunkční komplex Gasometer. Architekti Jean Nouvel, Coop Himmelb(l)au, Wilhelm Holzbauer, Manfred Wehdorn, 1999–2001

Foto: Miriam Blažková

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

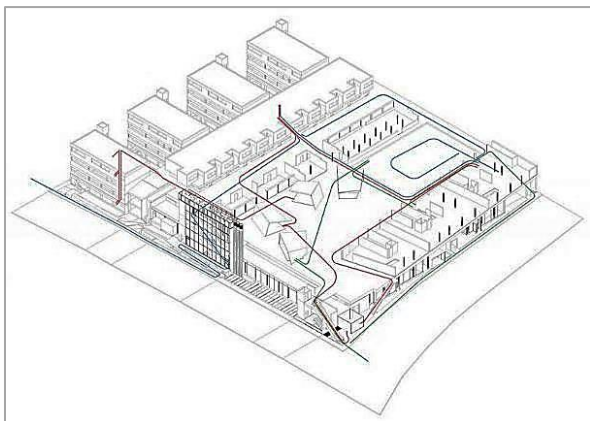


Obr. 37: Obytný komplex Frauen-Werk-Stadt, situace. 359 bytů. Architektky Liselotte Peretti, Gisela Podreka, Elsa Prochazka, Franziska Ullmann, 1995–1997

Zdroj: <http://www.ullmannf.at/FWS/>

Obr. 38: Obytný komplex Frauen-Werk-Stadt. 359 bytů. Architektky Liselotte Peretti, Gisela Podreka, Elsa Prochazka, Franziska Ullmann, 1995–1997

Foto: A. Blau, Zdroj: <http://www.wien.gv.at/>



Obr. 39: Polyfunkční komplex Compact City, schéma. Architekti BUS Architektur, 1999–2002

Zdroj: <http://www.stavbaweb.cz/>

Obr. 40: Polyfunkční komplex Compact City. Architekti BUS Architektur, 1999–2002

Zdroj: <http://www.stavbaweb.cz/>

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 41: Obytný komplex Altmannsdorf Kabelwerk, situace. Bytový komplex v prostoru bývalé kabelovny a drátovny. 750 bytů, centrum pro seniory, apartmány, hotel a kulturní centrum. Ateliér Mascha & Seethaler, 2004-2008

Zdroj: <http://www.kabelwerk.at/service/sonstige>

Obr. 42: Obytný komplex Altmannsdorf Kabelwerk.

Foto: Miriam Blažková



Obr. 43: Obytný komplex Altmannsdorf Kabelwerk.

Foto: Miriam Blažková

Obr. 44: Obytný komplex Altmannsdorf Kabelwerk.

Foto: Miriam Blažková

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.2.2.2 Bydlení v dalších evropských zemích

Belgie

Obytný okrsek Hollainhof v belgickém Gentu vytváří klidné obytné prostředí v hlučném okolí okraje historického centra města. Poskytuje soukromí individuálního (sociálního) bydlení ve 129 různě velkých bytech i kolektivní poloveřejné prostory. Forma, měřítko objektů i struktura areálu dobře zapadají do okolní zástavby.



Obr. 45: Obytný okrsek Hollainhof, situace. Autor: Neutelings Riedijk Architecten. Gent, Belgie.

Realizace: 1996–98

Zdroj: <http://dynamo.asro.kuleuven.be/>

Obr. 46: Obytný okrsek Hollainhof, pohled do vnitrobloku. Autor: Neutelings Riedijk Architecten. Gent, Belgie. Realizace: 1996–98

Foto: Philippe Brysse. Zdroj: <http://www.flickr.com/>

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Dánsko

Výstavba obytných domů VM je příkladem projektu, který se stal podněcujícím prvkem výstavby celé nové obytné čtvrti (v tomto případě kodaňské čtvrti Ørestad). Specifická forma domů – tvar písmen V a M – vychází z požadavků na přísun denního světla a umožnění výhledů při současném zachování soukromí jejich obyvatel. Domy obsahují 209 bytů (více než 80 různých typů), jejichž dispozice jsou velmi variabilní – konceptem bylo nabídnout různým lidem různé typy bydlení.



Obr. 47: Obytný soubor VM, situace. Autor: PLOT, Julien de Smedt, Bjarke Ingels.

Kodaň, Dánsko. Realizace: 2004–05

Foto: PLOT. Zdroj: <http://www.archiweb.cz/>

Obr. 48: Obytný soubor VM. Autor: PLOT, Julien de Smedt, Bjarke Ingels. Kodaň, Dánsko.

Realizace: 2004–05

Foto: Pavel Nasadil, 2008. Zdroj: <http://www.archiweb.cz/>

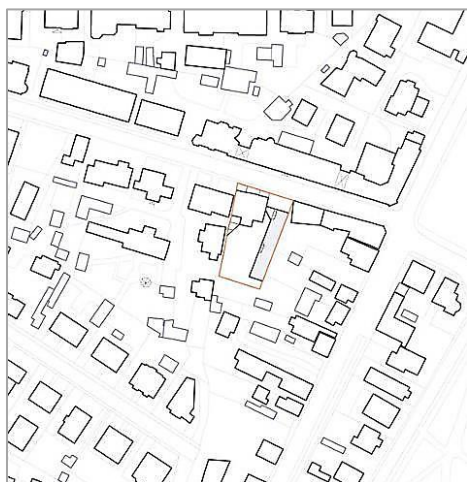
Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Estonsko

Bytový dům Koidula se nachází v rozvíjející se atraktivní obytné čtvrti Tallinu, kde reaguje na zvyšující se poptávku po klidném městském bydlení vyššího standardu. Dům je přístavbou – dvorním traktem stávajícího historizujícího objektu. Otevírá se pouze do soukromého dvora ve vnitrobloku, a to zdařile vyřešenou fasádou se schodištěm a terasami všech bytových jednotek.



Obr. 49: Bytový dům Koidula, situace. Autor: 3+1 Architects. Tallin, Estonsko. Realizace: 2004–05

Zdroj: <http://www.archdaily.com/12702/koidula-apartment-building-31-architects/>

Obr. 50: Bytový dům Koidula. Autor: 3+1 Architects. Tallin, Estonsko. Realizace: 2004–05

Zdroj: <http://www.archdaily.com/12702/koidula-apartment-building-31-architects/>

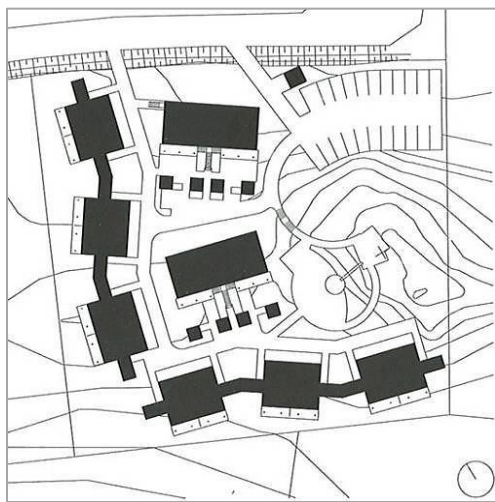
Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Finsko

Město Kuopio, ležící uprostřed lesů východního Finska, se vyznačuje velmi silnou urbanistickou koncepcí. Jednotlivé skupiny zástavby mimo historické centrum vytvářejí jasné vymezené celky. Příkladem je i obytný soubor Kortekatu, tvořený dvoupodlažními dvojdomky a čtyřbytovými domy umístěnými v mírném svahu a obsahující také společné venkovní prostory – dětské hřiště a parkoviště.



Obr. 51: Obytný soubor Kortekatu, situace. Autor: Arkkitehtitoimisto Jarmo Pulkkinen.

Místo: Kuopio, Finsko. Realizace: 1997–1998

Zdroj: KYNČL, Jakub. 39 bydlení ve městě = 39 living in the city. 1. vyd. Brno: ERA, 2005. ISBN 80-7366-039-3

Obr. 52: Obytný soubor Kortekatu. Autor: Arkkitehtitoimisto Jarmo Pulkkinen.

Kuopio, Finsko. Realizace: 1997–1998

Foto: Jakub Kynčl. Zdroj: KYNČL, Jakub. 39 bydlení ve městě = 39 living in the city. 1. vyd. Brno: ERA, 2005 ISBN 80-7366-039-3

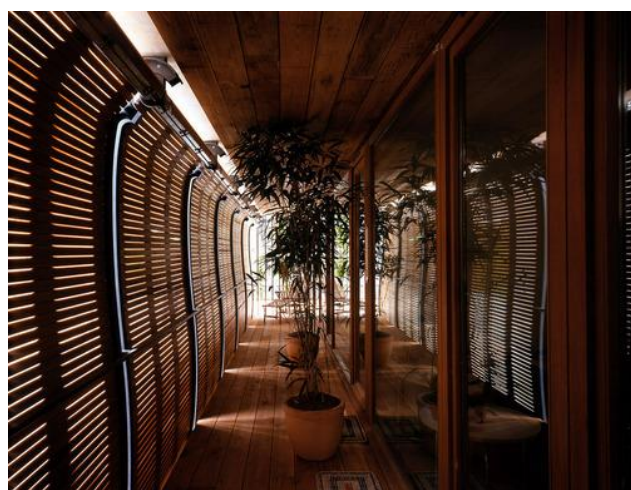
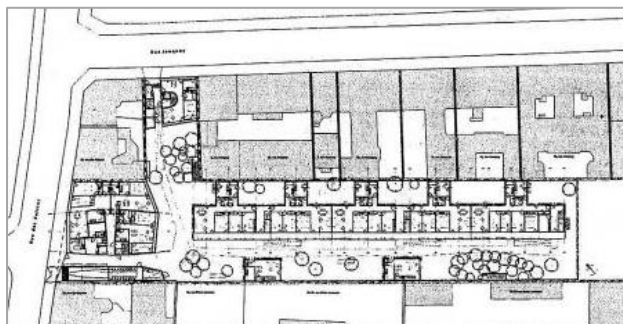
Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Francie

Bytový komplex v Rue des Suisses je příkladem zvýšení hustoty zastavění v centrální části města. Je tvořen dvěma domy vestavěnými do proluk v uličních frontách a dlouhým objektem ve vnitrobloku. V celém komplexu se nachází 58 bytů. Charakteristickým znakem je použití prvků fasádního stínění, poskytujícího obyvatelům větší soukromí v bytech i na pobytových lodžích – ocelových okenic a rolovacích dřevěných žaluzií.



Obr. 53: Obytný dům na Rue des Suisses, situace. Autor: Herzog & de Meuron. Paříž, Francie.

Realizace: 1996-2000

Zdroj: <http://www.archiweb.cz/>

Obr. 54: Obytný dům na Rue des Suisses. Autor: Herzog & de Meuron. Paříž, Francie. Realizace: 1996-2000

Zdroj: <http://leptitludeparlemonde.blogspot.cz/2012/12/17-rue-des-suisses.html>
<http://architectureandarts.tumblr.com>

Obr. 55: Obytný dům na Rue des Suisses. Autor: Herzog & de Meuron. Paříž, Francie. Realizace: 1996-2000

Zdroj: <http://leptitludeparlemonde.blogspot.cz/2012/12/17-rue-des-suisses.html>
<http://architectureandarts.tumblr.com>

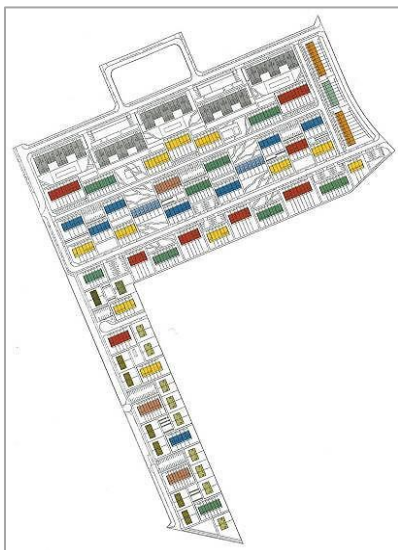
Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Německo

Na jihozápadním předměstí Berlína, na místě bývalé americké vojenské základny, byl realizován urbanisticky velmi zdařilý rozsáhlý obytný areál, který odkazuje na myšlenku „zahradního města“ (městské bydlení v zeleni). Skládá se z 337 rodinných a 5 bytových domů, promyšleně rozmístěných v území – tak, aby každý z rodinných domů disponoval privátní zahradou, veřejné prostory byly čitelně hierarchizovány, zahrnovaly dostatek zeleně, dětská hřiště či parkování.



Obr. 56: Obytný areál Mc Nair Quartier, situace. Autoři: d-company, Baumschlager&Eberle, Hager Landschaftsarchitektur AG. Berlín, Německo. Realizace: 1999-2002

Zdroj: KYNČL, Jakub. 39 bydlení ve městě = 39 living in the city. 1. vyd. Brno: ERA, 2005. ISBN 80-7366-039-3.

Obr. 57: Obytný areál Mc Nair Quartier. Autoři: d-company, Baumschlager&Eberle, Hager Landschaftsarchitektur AG. Berlín, Německo. Realizace: 1999-2002

Foto: Fotostudio Croci & du Fresne. Zdroj: KYNČL, Jakub. 39 bydlení ve městě = 39 living in the city. 1. vyd. Brno: ERA, 2005. ISBN 80-7366-039-3

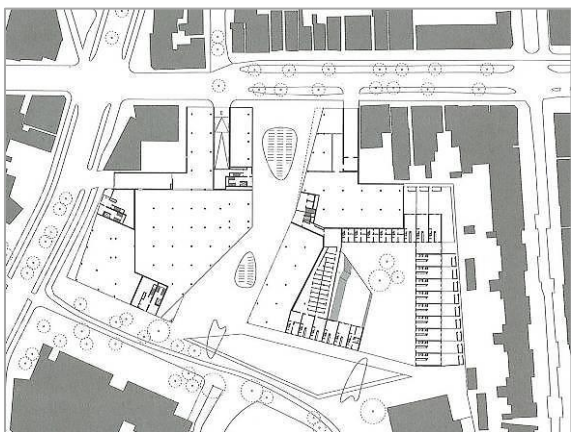
Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Nizozemsko

Území o velikosti 14 ha, na jehož části o výměře 1,3 ha v první etapě vznikly obytné bloky CiBoGa Schots 1 a 2, má být filtrem mezi historickým centrem města Groningen a obytnou zástavbou z dvacátého století. Dva materiálově výrazně odlišené bloky nabízejí 101 bytů různých typologií, 44 řadových rodinných domů, obchody, zdravotní středisko, parkování a zároveň vymezují dostatek veřejných prostor různého charakteru i využití.



Obr. 58: Komplex CiBoGa, situace. Autor: S333 Architecture + Urbanism. Groningen, Nizozemí, Realizace: 2000-03

Zdroj: KYNČL, Jakub. 39 bydlení ve městě = 39 living in the city. 1. vyd. Brno: ERA, 2005. ISBN 80-7366-039-3

Obr. 59: Komplex CiBoGa. Autor: S333 Architecture+Urbanism. Groningen, Nizozemsko, Realizace: 2000-03

Zdroj: <http://www.archello.com>

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Řecko

Dům v aténské čtvrti Pagrati je příkladem zahuštění stávající struktury městské zástavby. Odpovídá novodobému řeckému typu bytového domu „polykatoikia“, který bývá libovolně situován na malém soukromém pozemku a není příliš výškově omezen. Tento přístup sice vybočuje z historické blokové zástavby, umožňuje však zahuštění města i individuální přístupy architektů. Tato konkrétní budova obsahuje fitness centrum, sedm bytů a podzemní garáže.



Obr. 60: Městský dům Polykatoikia, Pagrati. Autor: Panos Dragonas. Atény, Řecko. Realizace: 2002
Foto: Charalambos Louizidis, Zdroj: KYNČL, Jakub. 39 bydlení ve městě = 39 living in the city. 1. vyd. Brno: ERA, 2005. ISBN 80-7366-039-3.

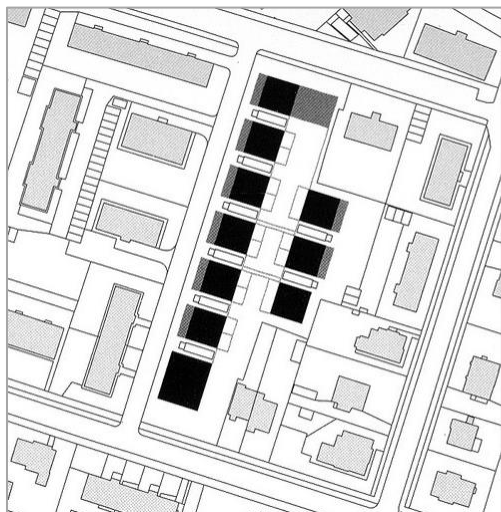
Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Slovinsko

Obytný soubor Srnceva ulica se nachází v jižní části města Maribor, na břehu řeky Drávy. Komplex zahrnuje deset bytových domů, svým měřítkem i vysokým prostorovým a materiálovým standardem zapadajících do v prostředí tvořeného městskými vilami z 19. a 20. století.



Obr. 61: Obytný soubor Srnceva ulica, situace. Autor: Aleš Vodopivec. Srnceva ulica, Maribor, Slovinsko. Realizace: 2007

Zdroj: <http://www.archiweb.cz/>

Obr. 62: Obytný soubor Srnceva ulica. Autor: Aleš Vodopivec. Srnceva ulica, Maribor, Slovinsko. Realizace: 2007

Foto: Petr Šmídek, 2008. Zdroj: <http://www.archiweb.cz/>

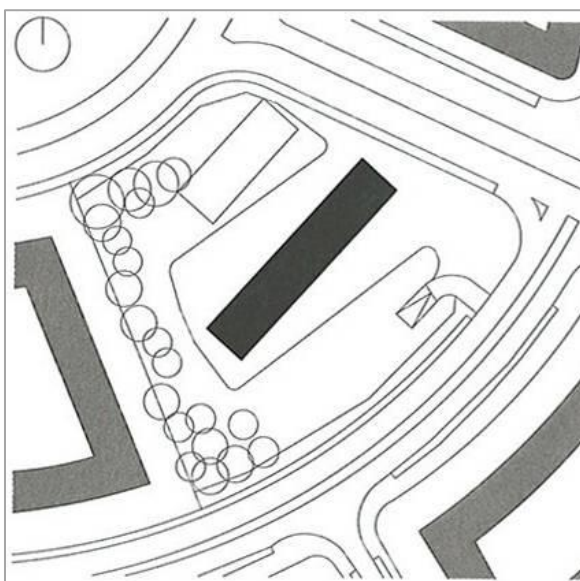
Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Španělsko

Projekt Mirador ve španělském Madridu má být protikladem k blokové obytné zástavbě se soukromými vnitřními dvory, která v posledních letech překotně zaplňuje nové rezidenční čtvrtě na předměstích velkých španělských měst a která se poněkud vymyká tradiční extrovertní španělské kultuře. Velký věžovitý superblok je prolomen veřejně přístupnou terasou, nahrazující vnitroblok tradiční výstavby. Je složen z jednotlivých menších bloků s různými typy bytů, štěrbiny mezi nimi jsou vyplněny vertikálními a horizontálními komunikacemi.



Obr. 63: Obytný blok Mirador, situace. Autor: MVRDV. Madrid, Španělsko

Realizace: 2005

Zdroj: KYNČL, Jakub. 39 bydlení ve městě = 39 living in the city. 1. vyd. Brno: ERA, 2005. ISBN 80-7366-039-3

Obr. 64: Obytný blok Mirador. Autor: MVRDV. Madrid, Španělsko. Realizace: 2005

Zdroj: <http://www.archiweb.cz/>

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.2.2.3 Energeticky úsporný urbanismus

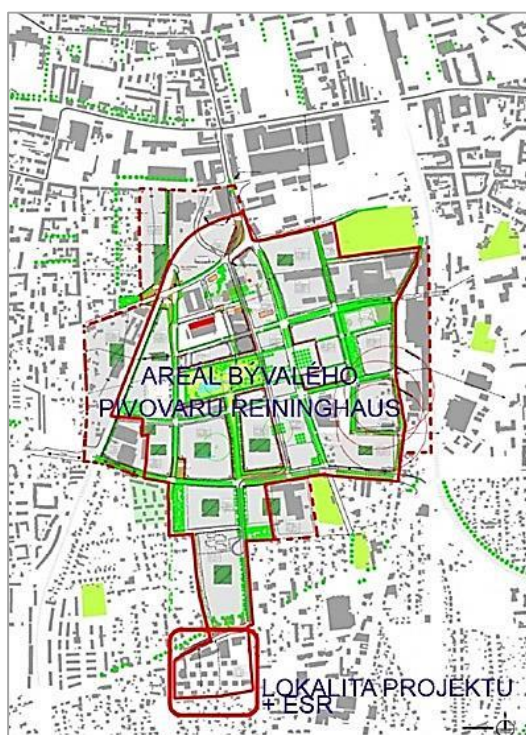
Experimentální projekt +ERS, Graz, Rakousko

Jedná se o výstavbu polyfunkčního komplexu (obchody, služby, kanceláře a byty s pečovatelskými službami) a obytného souboru u 12 bodových domů – 143 BJ.

Experimentální projekt +ERS je příkladem energeticky úsporného urbanismu s využitím brownfields. Realizace je jednou z postupných etap transformace postindustriálního území Graz-West. Energetický koncept je založen na synergickém efektu vzájemně sdílených zdrojů i potřeb všech druhů energie (solární energie, fotovoltaické panely, tepelná čerpadla země-vzduch, teplo z chladících agregátů prodejen, společná tepelná centrála na plyn). Celý komplex má jen čtyři výměňkové stanice.

Pro pilotní projekt +ERS bylo založeno energetické konsorcium na principu veřejného a soukromého partnerství pro výstavbu i následně provozování.

Výstavba polyfunkčního komplexu byla zahájena v roce 2012, stejně jako 1. etapa obytného souboru. Nová výstavba bytů v bytových domech je programem podporovaným ze sociálního fondu pro výstavbu bytů ve Spolkové zemi Štýrsko (model obdobný pro celé Rakousko). Výstavba obytného souboru je rozdělena na tři etapy.



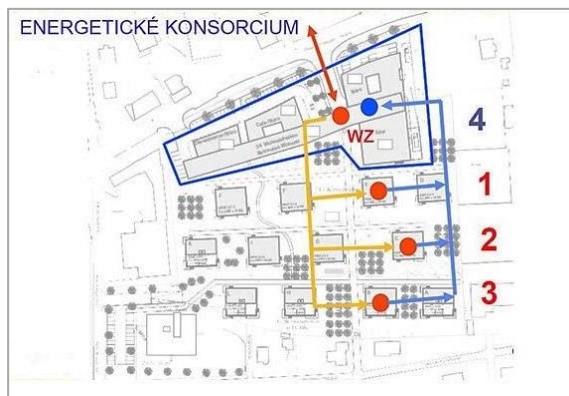
Obr. 65: +ERS – Obytný soubor využívající společný energetický koncept na území bývalého pivovaru Reinighaus v Grazu, Rakousko

Zdroj: Karel Havliš, volně podle Haus der ZukunftPlus, Graz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



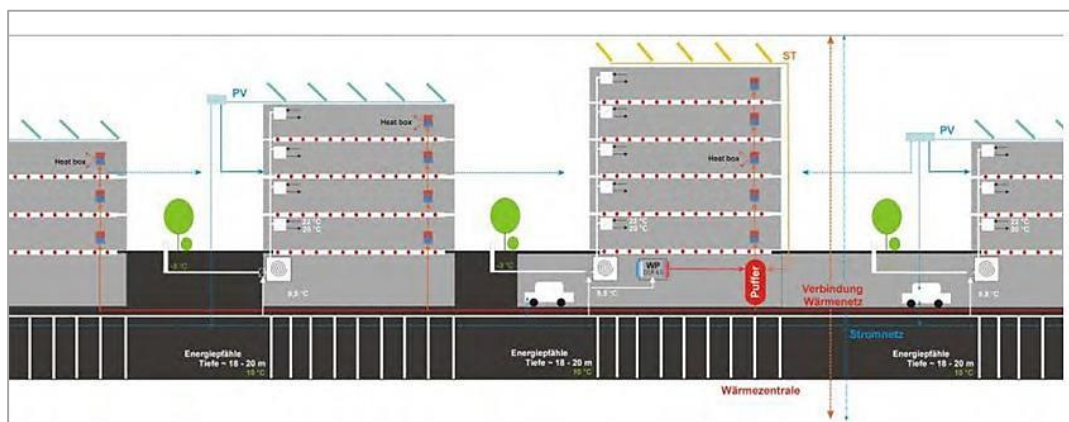
Obr. 66: +ERS – Obytný soubor využívající společný energetický koncept na území bývalého pivovaru Reininghaus v Grazu, Rakousko. Energetické konsorcium (modré orámování). Etapy výstavby jsou označeny červenými číslicemi

Zdroj: Karel Havliš, volně podle Haus der ZukunftPlus_Graz



Obr. 67: +ERS – Obytný soubor využívající společný energetický koncept na území bývalého pivovaru Reininghaus v Grazu, Rakousko. 12 bodových domů – 143 BJ

Zdroj: Karel Havliš, volně podle Haus der ZukunftPlus_Graz



Obr. 68: +ERS – Obytný soubor využívající společný energetický koncept na území bývalého pivovaru Reininghaus v Grazu, Rakousko. Energetické zisky sdíleného systému

Zdroj: Karel Havliš, volně podle Haus der ZukunftPlus_Graz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

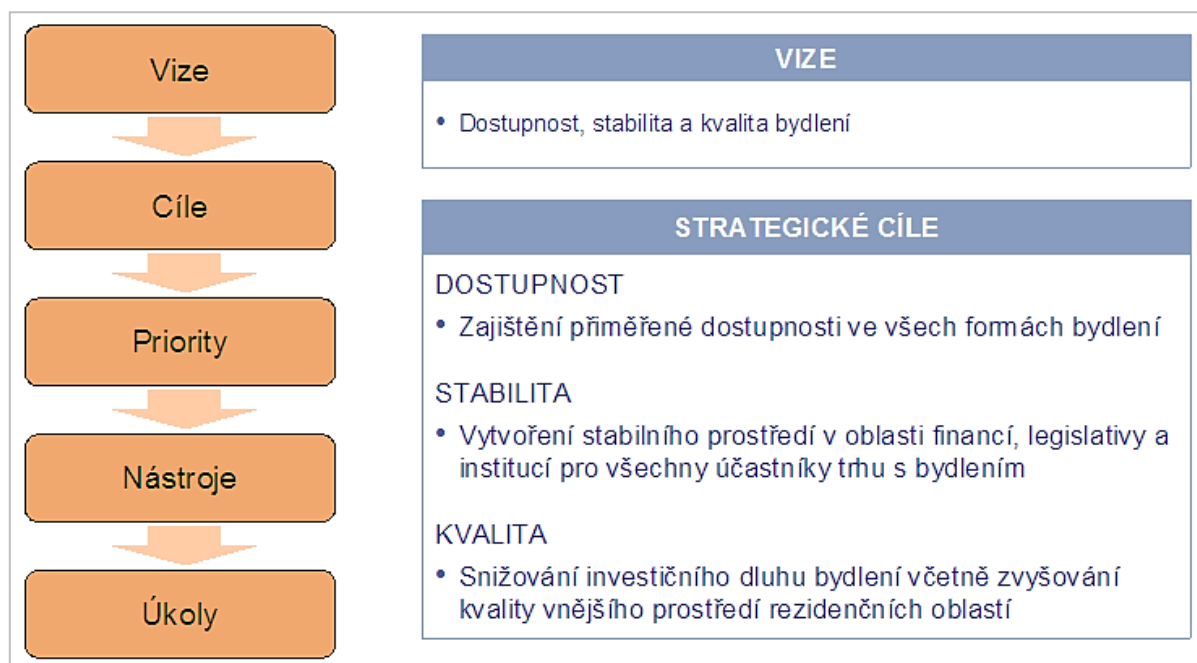
C.3.2.3 Dokument – Koncepce bydlení ČR do roku 2020

V roce 2011 byl schválen dokument *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*, který shrnuje dostupné údaje, zkušenosti a poznatky o bytové politice v České republice, především v období platnosti předchozí koncepce státu pro roky 2005–2010. Z těchto dat vychází **vize** a její rozpracování do konkrétních **cílů a priorit** až po jednotlivé nástroje a úkoly pro státní orgány či státní organizace.

C.3.2.3.1 Vize státu v oblasti bydlení

Bydlení je sice primárně odpovědností jednotlivce (téma bydlení je ale sdílenou odpovědností společnosti), role státu je nezastupitelná. Tam, kde jednotlivec nedokáže z objektivních důvodů svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu mu pomoci. Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní. Pro tento účel musí stát především formulovat vlastní cíle politiky bydlení a nástroje tomu odpovídající. Využití nástrojů nevrátne finanční pomoci je třeba volit, s ohledem na udržitelnost veřejných financí, velmi obezřetně.

Přesto v některých případech taková forma pomoci státu zůstane nezbytná. Jedině přísné dodržování principů ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných financí může být zárukou, že stát bude dlouhodobě naplňovat své poslání v oblasti bytové politiky. S vývojem společnosti se mění také podmínky v jednotlivých oblastech jejího života. Proto v každé době bude z pohledu občanů otázka dostupnosti bydlení, jeho kvality a stability systému, ve kterém bydlení získávají, aktuální.



Obr. 69: Vize a strategické cíle státu v oblasti bydlení

Zdroj: *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.2.3.2 Cíle, priority a nástroje bytové politiky

1. Dostupnost přiměřeného bydlení

- vyváženost podpor:
 - o celé portfolio podpor v oblasti bydlení;
- zvýšení dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu:
 - o podpora výstavby nájemních bytů pro skupiny obyvatel ohrožené sociálním a prostorovým vyloučením;
 - o podpora odstraňování právních a technických bariér staveb pro bydlení;
 - o stavební předpisy;
 - o právní úprava sociálních služeb;
 - o sociální dávky v oblasti bydlení;
 - o institut „bytové nouze“ a nastavení pravidel v oblasti sociálního bydlení;
- snižování nákladů spojených s bydlením:
 - o program na podporu snižování energetické náročnosti stávajících budov;
 - o motivace k dosahování vyšších energetických standardů nové výstavby;
- pomoc státu při živelních pohromách a předcházení vzniku škod způsobených živelními pohromami:
 - o podpora při odstraňování následků živelní pohromy formou vratné i nevratné pomoci;
 - o program prevence výstavby v ohrožených územích přemístěním zástavby pro bydlení z ohrožených území, nebo podporou architektonicko-urbanistických včetně technických řešení výstavby v ohrožených územích, minimalizujících rizika;
 - o motivační program na zvýšení kvality urbanizace v území s významnými riziky s návrhem vhodných finančních nástrojů k jeho podpoře.

2. Vytváření stabilního prostředí pro oblast bydlení

a) *stabilita financí:*

- stabilní portfolio zdrojů financování:
 - o vyšší zapojení soukromých finančních zdrojů (PPP, SVJ, družstva);
 - o vyšší využití evropských fondů;
 - o zdroje z prodeje emisních povolenek;
 - o finanční inženýrství;
- snížení finančního zatížení systému:
 - o programy revolvingového charakteru;

b) *stabilita legislativy:*

- stabilní právní úprava ve veřejnoprávní oblasti (specificky upravující procesy ve výstavbě):
 - o stavební zákon a související právní předpisy;
 - o politika rozvoje stavební kultury (architektury);
- stabilní právní úprava v soukromoprávní oblasti (nájem, vlastnictví bytu):
 - o prováděcí předpisy k připravovanému kodexu občanského práva;
 - o právní a cenová deregulace nájemného;
 - o právní úprava služeb spojených s bydlením;
 - o revize vyhlášky o rozúčtování tepla a teplé vody;
 - o právní úprava trvalého pobytu;

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

- respektování principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných rozpočtů při aplikaci práva EU;
- zvyšování transparentnosti trhu bydlení poskytováním nezávislých a spolehlivých informací;

c) *stabilita institucí:*

- důsledné vymezení odpovědností a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení:
 - o právní předpisy upravující rozdělení odpovědnosti a kompetencí jednotlivých státních orgánů;
 - o Státní fond rozvoje bydlení;
- posílení úlohy obcí v bytové politice:
 - o jednotlivé nástroje státní bytové politiky;
 - o legislativní úprava postavení obcí;

3. *Trvalé zvyšování kvality bydlení*

- snižování investičního dluhu:
 - o program přímé podpory rekonstrukcí zanedbaného bytového fondu;
- kvalita vystavěného prostředí, specificky s ohledem na bydlení:
 - o v oblasti nové výstavby využívání poznatků moderní architektury a urbanismu, jakož i péče o krajinu a přírodu;
- podpora zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí:
 - o program podpory regenerace rezidenčních oblastí včetně podpory prevence kriminality.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.3 Principy řešení v územním plánování

Bydlení je funkcí obytného prostředí. Kvalitní obytné prostředí je předpokladem dobrého bydlení, což je dále jedním ze základních předpokladů při uspokojování životních potřeb občanů a zároveň významným ukazatelem jejich životní úrovně.

Bydlení jako společenský proces nemůžeme však izolovat od ostatních funkcí života lidí v procesu jejich společenské existence.

Bydlení je základní urbanistickou funkční složkou. Funkce bydlení plní základní potřebu lidské společnosti při uspokojování životních potřeb člověka, při regeneraci a reprodukci lidských sil. Bydlení uspokojuje nároky fyziologické, psychologické a sociologické. Ty se realizují v obytném prostředí – ve vlastních obytných objektech a souvisejícím území. Kvalitní bydlení přispívá ke zdraví člověka, je základním zdrojem lidské energie a sociálních vazeb.

Obytným prostředím rozumíme nejen byt a jeho bezprostřední okolí. Je to 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.

Základními potřebami člověka jsou spánek, hygiena, jídlo – příprava potravin, údržba domácnosti, výchova dětí, školní výchova, zdravotní péče, distribuce, služby atd. Právě tyto potřeby by měly být uspokojovány v místě, kde bydlí.

C.3.3.1 Požadavky na obytné prostředí

Vitruvius v knize *Deset knih o architektuře* při definování správného místa pro bydlení píše: „Při výstavbě města je třeba zachovávat tato pravidla: Předně výběr nejzdravějšího místa. Bude to místo položené výše a ne mlhovité, ne plné jinovatky a neobrácené ani k parným, ani ke studeným světovým stranám, nýbrž k mírným, a konečně místo, které se vyhne bažinatému sousedství. Proudí-li totiž k městu při východu slunce ranní větříky, k nimž se přidají vyvstálé mlhy, a roznášejí-li mezi obyvatelstvem svým vanutím s mlhou smíšené jedovaté výdechy bažinných živočichů, udělají z onoho místa místo choroboplodné. Rovněž nebude místo zdravé, bude-li položeno podél moře k jihu nebo proti západu.“

Ani v současnosti, přes veškerý technický pokrok, nelze při umísťování obytné funkce v území opomenout přírodní podmínky, je třeba dbát na vytváření zdravého životního prostředí, kromě toho jsou možnost využití území pro bydlení a vlastní řešení obytné zástavby ovlivňovány sociálně ekonomickými a kulturně estetickými požadavky a technickým stavem území, resp. jeho vybavením i sociálním statutem.

Všeobecným požadavkem v tvorbě obytného prostředí je požadavek budování zdravotně vhodného prostředí člověka a likvidace škodlivých vlivů – produktů novodobé techniky. Je to požadavek na vytvoření obytného prostředí s co nejvhodnějším mikroklimatem pro vývoj lidského organismu, kde by nedocházelo k narušení základních úkonů a naopak kde by docházelo k přirozené regeneraci sil.

Člověk má své:

- biologické potřeby (dostatek čerstvého vzduchu, čisté vody, nezávadné potraviny),
- požadavky na světlo, slunce, zdravotně vyhovující předměty atd.,
- fyziologické potřeby (dýchání, trávení, krevní oběh, vyměšování),
- sociální potřeby (rodinu, práci, společenský kontakt, požadavek na bezpečnost a další profylaktické potřeby).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.3.1.1 Přírodní a hygienické požadavky

Přírodní podmínky jsou základními a určujícími podmínkami lokalizace obytných ploch. Vyplývá to z fyziologických nároků na bydlení, z možností realizace a provozu obytných celků.

Jedná se o:

- geologické: zakládání, ev. sesuvy, výskyt surovin, seismicity,
- geomorfologické: svažitost, výškové členění, konfigurace terénu,
- hydrologické: podzemní a povrchové vody, jejich čistota, agresivita apod., záplavová území,
- klimatologické: teplotní proměny, srážkové proměny, inverze, větrné poměry,
- pedologické a biologické, tj. ekologické poměry a podmínky rostlinného krytu.

Dobré geologické podmínky jsou základními podmínkami hospodárnosti výstavby. Geologický průzkum a jeho vyhodnocení určuje podmínky pro zakládání budov, stavbu komunikací, ev. způsob uložení inženýrských sítí. Základová spára má mít stejnorodé fyzikální vlastnosti, např. pro soustředěnou středopodlažní zástavbu nemá klesnout pod 0,25 MPa, pro nízkopodlažní zástavbu 0,15 MPa. Geologický průzkum dále označuje terény nevhodné pro zakládání, jako jsou např. sesuvná území, tekuté písky apod.

Geomorfologické podmínky jsou dány konfigurací, výškovým členěním a svažitostí terénu. Pro soustředěnou obytnou zástavbu s ohledem na montážní způsob výstavby je především vhodný málo členitý terén se spádem do jednoho povodí (povrchové vody, kanalizace) a se sklonem k osluněné straně.

Pro těžkou stavební montáž a převládající řádkovou zástavbu je vhodný terén do 5 % sklonu. Od 5 % do 8 % sklonu je nutno sledovat terén (vrstevnice) při způsobu zastavění. Do 12 % sklonu osluněné strany je terén možný pro bodovou formu zástavby s potížemi při vedení obslužných komunikací a inženýrských sítí. Do 15 % sklonu osluněné strany je terén možno využít pro určité druhy individuální zástavby, nad 20 % sklonu (JJV, JZ) pro terasovou obytnou zástavbu.

Důsledky terénních úprav ve svažitých územích je nutno řešit již v základním urbanistickém konceptu, kde vedle hledisek stavební a provozní ekonomie, bilancování přesunu zeminy, konceptu obslužných komunikací a inženýrské infrastruktury je nezbytné sledovat celkové působení těchto nových obytných souborů na krajinu.

Podmínky hydrologické určují stavební možnosti s ohledem na hladinu spodních vod, její kolísání, ev. stupeň agresivity. Jsou mnohdy důležité pro způsob zakládání a izolace obytných budov.

Stavby je třeba umisťovat přednostně mimo záplavová území, zejména mimo jejich aktivní zóny (jsou vymežována v územně analytických dokladech dle stavebního zákona a souvisejících předpisů).

Vzhledem k minimalizaci nebezpečí záplav, a vůbec z důvodu péče o vodu jako nezbytnou podmínku života, je v posledních letech kladen stále větší důraz na práci s dešťovou vodou. Dešťovou vodu je správné zachytávat a zpětně využívat v řešeném území. Přebytečná dešťová voda se pak odstraňuje přednostně vsakováním na pozemku, pokud to není možné, tak je ji nutno zadržet a regulovaně odvádět dešťovou kanalizací [viz § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – dále též vyhláška č. 501/2006

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Sb.J]. V základním urbanistickém konceptu je třeba proto zvažovat poměr zpevněných ploch a zatravněných pozemků (doporučeno min. 30–40 % zelených ploch – viz § 21 odst. 3 uvedené vyhlášky), zachovávat původní vodní toky včetně břehových porostů, případně vytvářet nové povrchové vodní plochy pro zlepšení mikroklimatu obytných celků a tak zabránit „hydrologické devastaci“ území.

Podmínky klimatologické určují místní teplotní a srážkové poměry, výskyt inverze a převládající směry větrů. Pro obytnou zástavbu nejsou vhodné inverzní polohy (pomalý odtok studeného vzduchu), místa častého výskytu mlh, nevětrané kotliny, ev. návětrné plošiny. Částečně je lze měnit umělými zásahy, tj. vhodnou orientací a formou zastavění, zakládáním zelených pásů, větrolamů, ev. vnitřním vodohospodářským režimem. Konečné dlouhodobé důsledky na provoz a mikroklima je však nutno pečlivě zvážit.

Podmínky pedologické, biologické a ekologické ovlivňují výběr staveniště s ohledem na ochranu bonitních zemědělských půd a nepřipustnost jejich zastavění. Hledisko celkové ekologie krajiny shrnuje klimatologické, geologické, pedologické a biogeografické údaje o jejich významu pro vegetaci a celkový režim krajiny. Jde o ochranu přírodních hodnot, důležitých prvků vegetace, o možnou míru technických zásahů a vytváření předpokladů pro tvorbu nových krajinných a parkových úprav jako nezbytné součásti kulturního obytného prostředí.

Hygienické podmínky jsou souhrnem zdravotních požadavků. Patří sem kromě zajištění standardu technického vybavení, zásobování vodou, energiemi, odstraňování tekutých a tuhých odpadů také požadavky na kvalitní životní prostředí. Požadované měřitelné hodnoty kvality prostředí či tolerovatelná míra negativních vlivů vyplývají z obecně platných předpisů, zejména vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a např. zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Obytné stavby se nemohou umisťovat do území, kde by samy mohly ohrozit životní prostředí, např. do hygienických ochranných pásem vodních zdrojů (podrobněji viz zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon), v 50 metrovém ochranném pásmu lesa (zákon č. 289/1995 Sb., lesní zákon) nebo z důvodu ochrany piety ve 100 metrovém ochranném pásmu hřbitova (zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví).

Ochranná pásma sloužící ochraně obytného území před nepříznivými vlivy okolí nebo chránící okolí obytné stavby před jejím případným negativním vlivem mohou být také vymezena přímo územním rozhodnutím (§ 83 stavebního zákona).

Podmínky čistoty ovzduší se posuzují na jednotlivých staveništích v návaznosti na směr převládajících větrů a na zdroj znečištění. Zdroje znečištění jsou většinou antropogenního původu. Velkými znečišťovateli v obytných územích je zejména spalování fosilních paliv v lokálních topeništích a automobilová doprava. Pokud nelze omezit samotný zdroj znečištění, tak je třeba bydlení situovat do míst s menším znečištěním. Zvláště problematické pro situování bydlení mohou být z tohoto pohledu údolní lokality, které často trpí lokálními inverzemi a tím i zvýšenou koncentrací zdraví škodlivých látek.

Ochrana ovzduší se v České republice opírá o zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší.

Ochrana proti hluku. V případě obytných staveb se jedná zejména o ochranu před vnějším hlukem. Je třeba upřednostňovat taková urbanistická řešení, aby byly co nejvíce eliminovány potenciální hlukové zdroje v území (viz § 14 odst. 1 vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

požadavcích na stavby (dále též vyhláška č. 268/2009 Sb.). K největším problémům z tohoto pohledu patří zejména negativní vliv hluku z dopravy. Ve venkovním prostoru obytných staveb se obecně připouští při ustáleném nebo nepravidelném hluku nejvýše hladina hluku 50 dB ve dne a 40 dB v noci (podrobněji viz nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací). Tato hranice je žel ve většině velkých i středních měst překročena kolem všech hlavních komunikací, proto kromě standardních urbanistických opatření (alokace funkcí v území, odstupy, orientace budov, vedení dopravních tras apod.) se neobejdeme bez dalších technických opatření či vhodného dispozičních řešení domů (polyfunkční domy, bariérové a „polobariérové“ bytové domy, hlukové parametry výplní okenní otvorů a způsob zajištění dostatečného větrání venkovním vzduchem atd.).

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. Byt je prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností. U samostatně stojících rodinných domů, dvojdomů a koncových řadových domů má být součet podlahových ploch prosluněných obytných místností roven nejméně jedné polovině součtu podlahových ploch všech obytných místností bytu (§ 13 vyhlášky č. 268/2009 Sb.). Odstupy mezi budovami tak vycházejí podle orientace ke světovým stranám cca 1,3 až 2,5 výšky překážky (podrobněji viz ČSN 73 4301).

Denní osvětlení. Vlastní urbanistické řešení musí zajistit nejen možnost proslunění každého bytu, ale také zároveň vytvořit podmínky pro denní osvětlení obytných místností v souladu s normovými hodnotami (§ 11 vyhlášky č. 268/2009 Sb., část 2 ČSN 73 0580). Legislativa stanovuje minimální požadavky na „hodnotu činitele denní osvětlenosti v kontrolních bodech obytné místnosti“ a „průměrnou hodnotu činitele denní osvětlenosti“. Je třeba mít na zřeteli, že takto určené nároky na odstupy mezi budovami vyjdou větší než z požadavků na proslunění.

C.3.3.1.2 Obecně technické požadavky

Obecné požadavky na umístování staveb stanoví stavební zákon a související prováděcí vyhlášky, zejména vyhláška č. 501/2006 Sb. a vyhláška č. 268/2009 Sb.

Napojení na inženýrské sítě. Součástí hygienických podmínek je i zajištění dostatečného množství pitné vody, které je okolo 120 l na den a osobu. Také stanovení správného režimu a způsobu údržby, čištění a odstraňování tekutých a tuhých odpadů je součástí hygienických podmínek. Toto spolu se zajištěním tepla a elektrické energie vytváří složitý a náročný komplex inženýrské infrastruktury, který je mnohdy limitující pro plánování a realizaci výstavby a je nedílnou součástí celkové urbanistické koncepce řešení. Je třeba ověřit kapacitní možnosti dané stavem technického vybavení území v místě výstavby. Inženýrské sítě vytvářejí zpravidla paralelní podzemní liniová vedení umístěná přednostně do veřejných prostranství, mimo budovy a vysokou zeleň. Každá obytná budova musí být napojena na vodovod pro veřejnou potřebu, elektřinu, telekomunikace a případně také na kanalizaci a rozvody tepla a plynu.

Napojení na dopravní infrastrukturu. Každý pozemek pro obytnou stavbu musí být napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. V případě území s převažující obytnou funkcí se obvykle jedná o místní komunikace funkční skupiny C –

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

obslužné komunikace s návrhovou rychlostí do 30 až max. 50 km/h nebo D1 – komunikace se smíšeným provozem – tzv. obytné ulice, obytné zóny (ve smyslu ČSN 73 6110). Tyto komunikace jsou součástí veřejného prostranství (ulice), jehož šířka musí být minimálně 12 m při obousměrném provozu, při jednosměrném provozu 10,5 m / případně 8 m nebo 6 m, pokud se touto komunikací zpřístupňují jen rodinné domy (§ 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Šířky jednotlivých dopravních pruhů a další vybavení jsou určeny normou (ČSN 73 6110), šířka jízdního pruhu se pohybuje od 2,25 m (se sníženou rychlostí – obytná ulice) až cca 3,5 m dle funkční skupiny, návrhové rychlosti a kapacity. Maximální vzdálenost veřejné komunikace od stavby rodinného domu nebo souvislé skupiny rodinných domů je 50 m (§ 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).

Odstavná a parkovací stání. Ve smyslu obecně platných předpisů (§ 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) musí urbanistické řešení umožnit umístění všech potřebných stání pro osobní automobily přímo na příslušném stavebním pozemku obytného domu / skupiny obytných domů, pokud možno v docházkové vzdálenosti do 300 m (§ 21 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Na jeden standardní byt do 100 m² připadá potřeba cca 1,25 vozidla (liší se podle stupně motorizace a významu sídla) a cca 0,2 vozidla nejlépe veřejně přístupných parkovacích stání (kapacitní požadavek se liší též dle velikosti města a kvality hromadné dopravy), podrobněji ČSN 73 6110.

Vzájemné odstupy staveb. 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 oslunění 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 s funkčním využitím území (například sítě technického vybavení, dětská hřiště).

Vytvářejí-li rodinné domy mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m. Vzdálenost rodinných domů od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých částí stěn nejsou okna obytných místností.

Jsou-li v některých z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn (s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů dle předchozího odstavce). Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístěvané v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových. Samozřejmě, že zároveň musí být splněny normové požadavky na proslunění a denní osvětlení, požární předpisy a další.

Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace. (Tento požadavek se neuplatní u budov umístěvaných ve stavebních řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.)

Podrobně vzájemné odstupy staveb – viz § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Požární bezpečnost. Pod pojmem požární bezpečnosti jakéhokoli stavebního objektu rozumíme vlastnost stavebního objektu bránit ztrátám na životech a zdraví osob, resp. zvířat a ztrátám na majetku v případě požáru. Toho se dosahuje urbanistickým umístěním objektu, jeho vhodným dispozičním, konstrukčním a materiálovým řešením.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

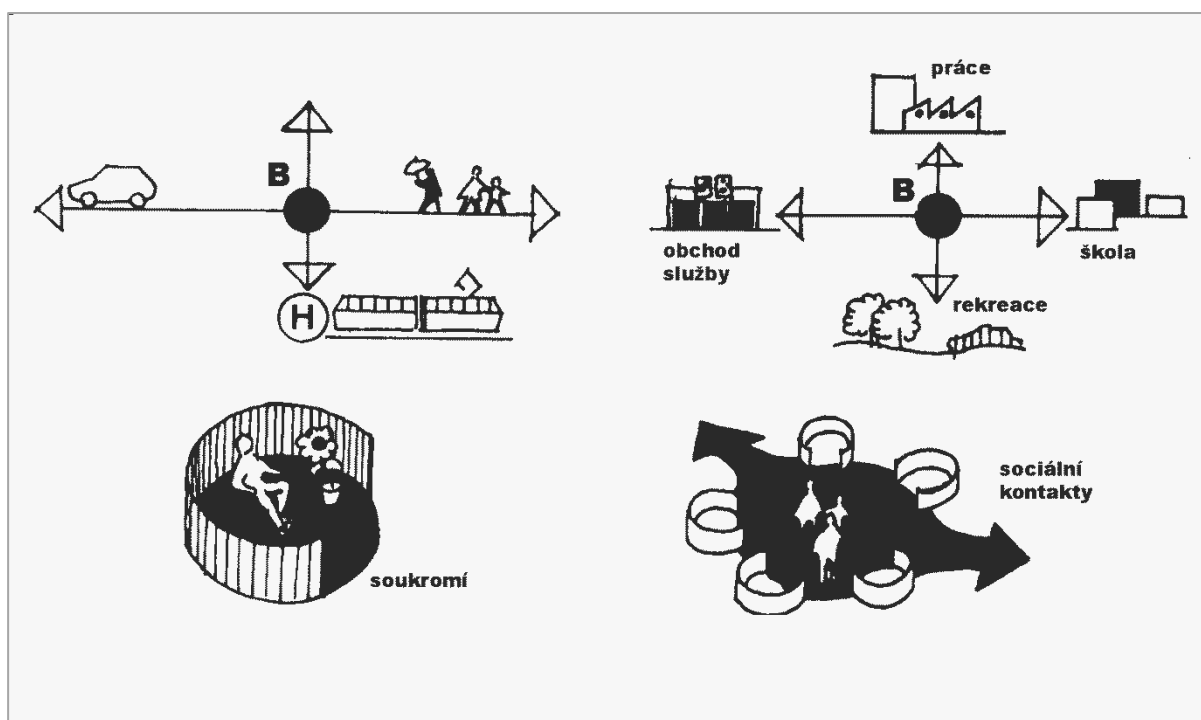
Odstupové vzdálenosti

Odstupy mezi objekty mají bránit přenesení požáru vnějším prostorem z jednoho objektu nebo požárního úseku na druhý. Přenesení požáru umožňuje vyzařování (sálání) části tepelné energie do volného prostoru vně objektu všemi požárně neuzavřenými otvory (okny apod.) v obvodových stěnách nebo střeše a také těmi částmi obvodových plášťů, které nemají dostatečnou požární odolnost / jsou z hořlavého materiálu. U objektů pro bydlení a ubytování se stanoví odstupové vzdálenosti podle ČSN 73 0833. Největší problémy vznikají ve vnějších koutech objektů (atriové dispozice, meandrové domy, polouzavřené dvory apod.).

Příjezdy, nástupní plochy, zásahové cesty

umožňují provedení účinného protipožárního zásahu. Ke každému objektu pro bydlení a ubytování musí vést přístupová komunikace pro příjezd požárních vozidel a techniky. (Podrobněji viz ČSN 73 0833)

C.3.3.1.3 Společenské a psychologické požadavky



Obr. 70: U bydlení je důležité soudkromí i sociální kontakt – na chráněném místě s co nejlepším přístupem k službám, práci a rekreaci

Zdroj: Prinz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Sociální aspekty, teritorialita

Významnými determinantami pro skupinu společenských požadavků jsou: struktura rodiny, zaměstnání členů rodiny, rovnoprávné postavení žen, vztah individuálního, rodinného a kolektivního života, návyky, životní styl, sousedské vztahy, způsob využití volného času, ekonomie času i celková ekonomická situace rodiny.

Obytné prostředí musí být zajištěno jako plnohodnotné, musí se vyvarovat vzniku sociálně patologických jevů. Jedná se především o vytváření škály prostorů od veřejných přes poloveřejné, polosoukromé až po soukromé. Každá plocha musí někomu patřit; ten musí být schopen ji spravovat a udržovat, ať je to město, instituce, skupina lidí či jednotlivec. Nesmí vznikat území nikoho.

Projdeme-li se mnoha obytnými soubory budovanými před 90. léty 20. století, všimneme si řady ploch, které jako by nikomu nepatřily, zatímco u vilových čtvrtí na krajích měst vzniklých v posledních letech takřka neexistuje veřejný prostor pro sociální kontakty. Uliční profil je minimalizován, chodník zmizel a je nahrazen příjezdovou cestou hrdě nazvanou obytnou ulicí, kde má sice přednost chodec před jedoucím autem, ale je zde řada odstavených aut. Tržní mechanismy při prodeji pozemků nutí realitní kanceláře tento prostor minimalizovat, protože nepřináší okamžitý zisk.

Veřejný prostor zkvalitňuje bydlení. Jeho absence může znehodnotit celá území. Můžeme se dočkat stejného efektu, kdy lidé budou o víkendech odtud odcházet, aby se mohli setkávat jinde. Zde budou pouze přespávat jako v noclehárnách.

Vytvoření vztahu ke konkrétnímu území má další dopady. Lidé si svoje území přirozeně brání – snadno lze poznat toho, kdo sem nepatří, přirozenou reakcí je potom otázka: „Hledáte někoho?“, která je přímým důkazem, kdo je tady pánem, a kdo je cizí, a proto je ostatními více sledován. Proto je tolik kriminality tam, kde je anonymní prostředí. Malá vesnice s přesně definovaným územím a s jasnými vstupy si své území snadno ohlídá sama. Obyvatelé, kteří bydlí u těchto vstupů, na sebe často dobrovolně a nevědomky přebírají funkci vrátných, kteří kontrolují vstup do území.

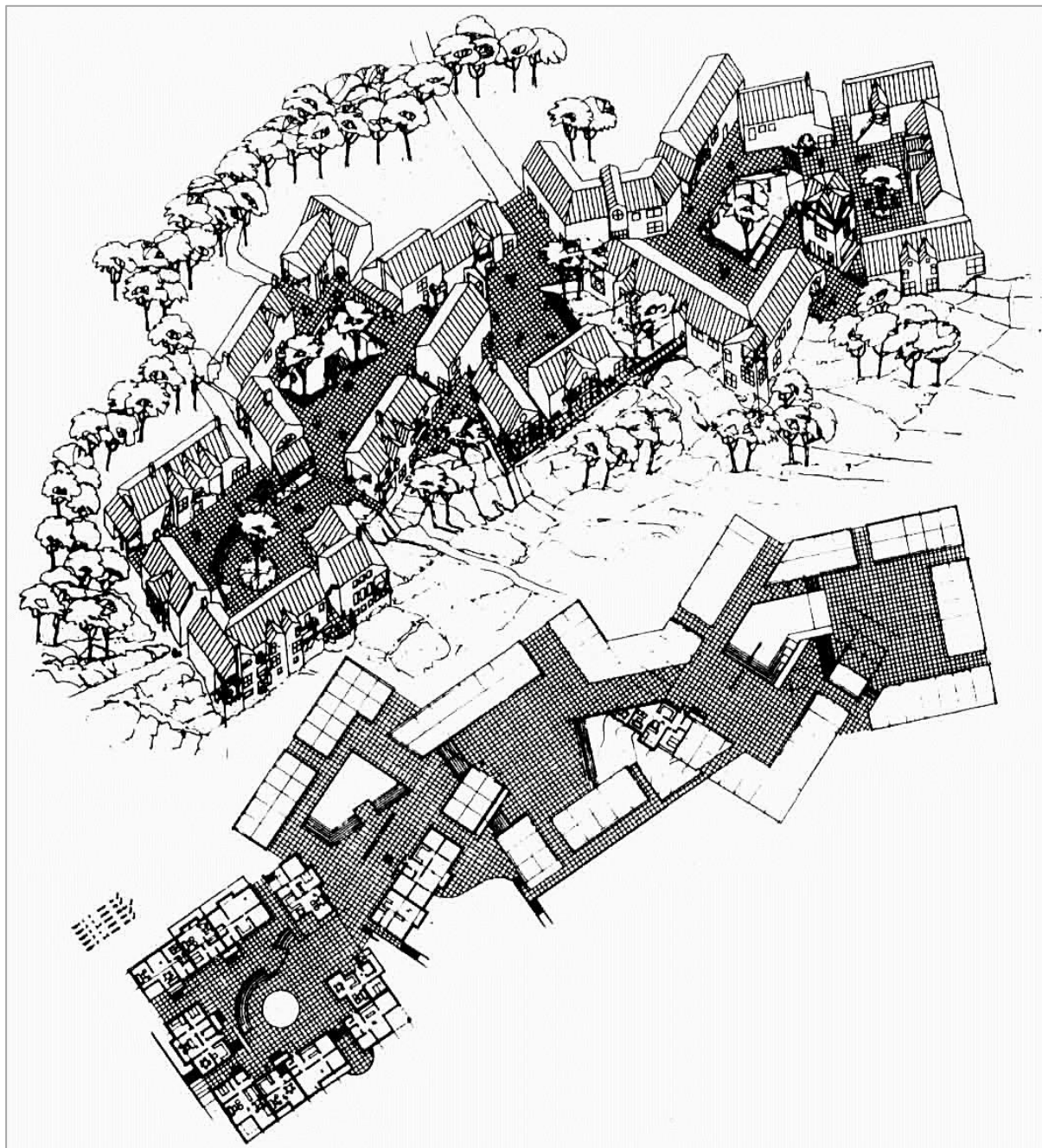
Najít správnou míru velikosti ploch pro sociální kontakty je nelehký úkol. Příliš velká plocha má vysoké náklady na údržbu, lidé se zde cítí opuštěni, malá plocha je potom pohlcena dopravními požadavky, člověk má pocit, že sem nepatří.

Novou výstavbu musíme chápat jako obydlování krajiny. Nelze v žádném případě vytvářet nové problémy pro budoucí generace. Bydlení musí komplexně fungovat, nelze jej vnímat jako provizorium. Může zde být něco zatím nepostaveno, ale musí být vytvořeny podmínky, aby chybějící funkce mohly být jednou doplněny. Jen tak se obyvatelé domů ztotožní se svým prostředím, mají zájem jej zlepšovat.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 71: Uspořádání obytných domů může vytvořit podmínky pro komunitní život. Vesnice v Dánsku
Zdroj: Gehl

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Psychologické aspekty

Všeobecným psychologickým požadavkem na obytné prostředí je požadavek na takové architektonické ztvárnění prostoru, které by blahodárně působilo na lidskou psychiku. Tyto požadavky jsou v současnosti respektovány mnohdy nedostatečně.

Lze je konkrétně vyjádřit potřebou bezpečí, intimity – publicity, individuality – kolektivity, komunikativnosti – srozumitelnosti, výběru, hierarchizace, sociální reference (příslušnosti), územní reference (příslušnosti).

Potřeba bezpečí

Pocit bezpečí je jedním z velmi významných předpokladů duševní pohody. V různých obdobích a společnostech mělo svůj specifický odraz v konkrétní architektonické a urbanistické tvorbě (např. městské hradby, obestavěné dvory atd.).

Tato potřeba se pohybuje mezi dvěma okrajovými póly – individuální bezpečnost – kolektivní bezpečnost. Intenzita této potřeby závisí od konkrétních společenských, hospodářských i přírodních podmínek, v kterých daná společnost žije.

Činitelé řešící tuto potřebu (požadavek) jsou v našich podmínkách např. dostatečné osvětlení, bezpečné přechody přes komunikace, řešení takových obytných prostor, které lidem dovolují identifikovat se s nimi.

Potřeba intimity – publicity

Tuto potřebu nutno chápat opět v celé škále jejích podob, jejímiž krajními póly jsou – momentální psychický stav jednotlivce a společensky zafixované způsoby chování u jednotlivců i společenských skupin (podmíněné jejich sociálními a kulturními charakteristikami, tradicí atd.). Architektonicko-urbanistické řešení obytného prostoru musí s touto potřebou počítat. V případě veřejných prostorů – člověk někdy potřebuje uchýlit se do tichého parku, nebo do malé kavárničky (prostoru společensky komorního), jindy ale zase potřebuje "publicitu", tj. pohybovat se a trávit čas uprostřed veřejnosti.

Respektování těchto potřeb by mělo vést k potírání stereotypnosti a monotónnosti v zástavbě a naopak k vytváření různorodých obytných exteriérů a interiérů vyhovujících ovšem nejen jednotlivcům, ale i kolektivům.

Potřeba komunikativnosti – srozumitelnosti prostředí

Jde o požadavek, aby vznikající architektonicko-urbanistické struktury byly srozumitelné jejich uživatelům, aby měly svůj sociální výraz, tj. aby jednoznačně vyjadřovaly, jakou společenskou funkci plní, kdo je jejich uživatelem, jaké společenské hodnoty symbolizují atd. Takovému účelu může vyhovět různorodý architektonický celek i detail využívající navíc přírodních daností a tradic. V tomto směru se dobře uplatní "malá architektura", značení ulic, číslování domů, funkční rozmanitost zástavby (obchody, úřady, školy, kulturní zařízení apod.), světelná informace (reklama, nápisy) a další způsoby, které se zafixují v paměti uživatele jako nositelé přímé či nepřímé informace.

Potřeba výběru

Týká se potřeb rozmanitosti vjemů a potřeb rozmanitosti funkcí, člověk by měl mít možnost "vybrat si, jak realizovat svou určitou potřebu a nebýt omezen pouze na jednu možnost". Pokud jde o obytné prostředí v širším smyslu, mělo by poskytovat např. různé možnosti

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

krátkodobé denní rekreace, sportovního i kulturního vyžití, a mělo by poskytovat i různé možnosti zabezpečování chodu domácnosti /služby, obchody/ atd. Důsledkem nedostatků v tomto směru dochází často k "uzavírání se" lidí do soukromí a v jiném případě k přetěžování centrálních městských oblastí.

Potřeba hierarchizace

Jde hlavně o polyfunkční strukturu, vyjadřující přirozená centra území, stejně jako hierarchii ostatních prostorů se všemi kvalitativními nároky na tyto prostory.

Potřeba sociální reference (příslušnosti)

Z tohoto hlediska je potřebné prostředí, ve kterém by hmotné – prostorové danosti ulehčovaly průběh společenského života v co nejbohatších formách a přispěly tak k identifikaci s různými sociálními skupinami v daném prostoru. Jde konkrétně o vytváření prostředí, které navozuje možnost, aby se lidé v rámci svých společenských zájmů mohli setkávat a vzájemně poznávat (kluby mládeže, kluby důchodců, spolek zahrádkářů atd.).

Potřeba územní reference (příslušnosti)

Tato potřeba úzce souvisí s potřebou sociální reference. Jde v podstatě o potřebu vytvoření si vztahu ke svému blízkému okolí – vytvoření si pocitu domova, což předpokládá identifikaci s funkcemi bytu, práce, volného času, identifikaci s estetickými a kulturně – historickými danostmi území.

Architektonicko-urbanistické ztvárnění prostoru může buď ulehčit, nebo komplikovat průběh těchto procesů.

C.3.3.1.4 Požadavky kompoziční a estetické

Požadavky kompoziční a estetické v tvorbě obytného prostředí, tak jako v architektonické a urbanistické tvorbě, se týkají výtvarné stránky řešení hmot a prostorů, neboť hmotný prostor obytného celku zahrnuje nejen prvky umělé, kterými jsou objekty funkčně různých budov, objekty dopravy a infrastruktury, ale i prvky přírodní (dané) – terénní reliéf, půdní – lesní – vodní plochy, klimatologické a geologické poměry.

Výsledné výtvarné – kompoziční řešení by mělo být vyvážené (mezi hmotou a prostorem i mezi hmotami navzájem) a mělo by splňovat základní požadavky ukončenosti a jednoty architektonické kompozice. Je zřejmé, že možných variant je velice mnoho. Protože hmota – tvar je to podstatné a nejsnadněji se vnímá. Velmi silně působící je však i okolní prostor – stará zástavba, terén, příroda. Pro nalezení rovnováhy hmot (prostorů) neexistuje jednotná šablona.

V posledních téměř sto let se v uspořádání urbanistického souboru tu více či méně paralelně uplatňují dva základní principy – modernistický a historicko-klasický.

Modernistické uspořádání urbanistického souboru vychází z urbanistických idejí, které ve 20.–30. letech minulého století definoval zejména Le Corbusier. Tradiční bloky domů s dvory a ulicemi jsou dle něho špatně provětrávané, nehygienické a nevyhovují ani modernímu způsobu života, měly by proto ustoupit solitérům v zeleni (viz např. jeho projekt „Současného města“ pro přestavbu Paříže v Urbanistické čítance – Maier). U nás byly modernistické ideje uplatňovány již při budování prvorepublikového Zlína (urbanisticky ceněné jsou např. obytné soubory Letná, Zálešná-Podvesná). Ve zvládnutých

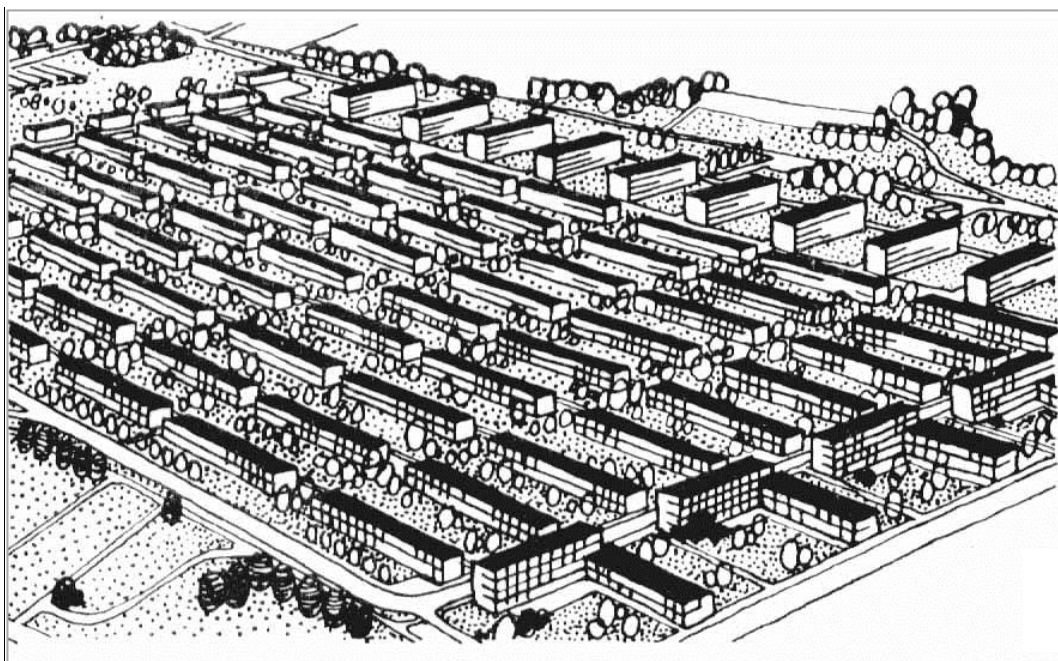
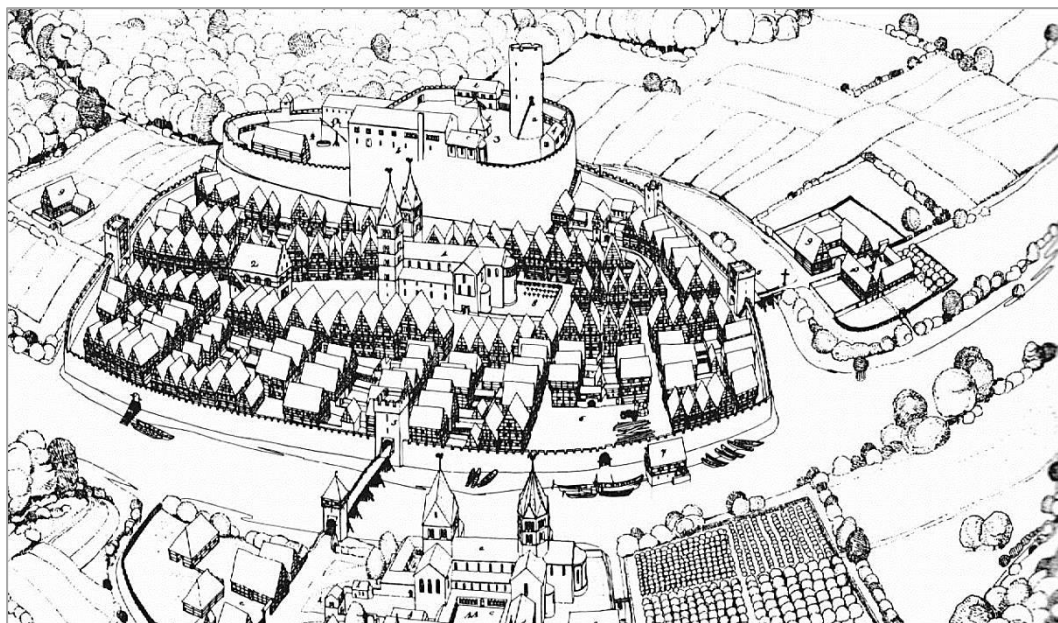
Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

a ekonomicky okleštěné podobě se pak výrazně vepisovaly do půdorysů našich měst od konce 50. let jako socialistická sídliště.

Klasické uspořádání urbanistického souboru vychází z dlouhodobého historii ověřeného modelu pevně vymezených kompaktně zastavěných vyhrazených ploch – městských bloků, většinou s vnitřním dvorem, jsou převážně privátního či semiprivátního charakteru, a také z jednoznačně definovaného systému veřejných prostranství, tedy zejména ulic, ale i náměstí a parků. Teorie urbanismu tyto myšlenky v 80. letech minulého století rehabilitovala v principech postmodernismu (např. bratři Krierové), postmoderní ideje pak tou dobou ovlivnily většinu obytných souborů realizovaných v mnoha městech (např. Paříž, Berlín, Vídeň).



Obr. 72: Estetika historického a modernistického města

Zdroj: Koch, Krásný

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Estetická kvalita má jednoznačně pozitivní vliv na vnímání staveb a celého urbanistického souboru, je obecně požadována, je jednotlivými realizačními subjekty také prezentována a následně hraje i neopominutelnou roli v hodnocení architektury (v českých podmínkách např. Grand Prix Obce architektů, Stavba roku). Přesto je těžké stanovit nějaká objektivní pravidla, kritéria „míry krásy“, nelze se než spolehnout na hodnocení odborníků či vnímání širší veřejnosti. Pro realizaci významných staveb je vhodné využívat architektonických a urbanistických soutěží.

Náš stavební zákon zná kritérium estetiky a vytváří právní rámec pro jeho naplnění. Jedním z cílů územního plánování je „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území“ [§ 19 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon].

C.3.3.1.5 Požadavky ekonomické

Ekonomickým požadavkem při tvorbě prostředí obytných celků je celková hospodárnost všech komponentů prostoru, tj. řešení dispozice (plošný standard), konstrukce, materiálu, technologie výstavby, údržby, provozu i estetického ztvárnění. Tento požadavek je prakticky možno vyjádřit potřebou rentability; ta spočívá v optimálních nákladech vynaložených jak na realizování objektů, tak i na pozdější náklady vzniklé s provozem a údržbou.

Urbanistická ekonomie, která v současné koncepci bytové výstavby je především zaměřena na omezení výstavby na pozemcích umožňujících produktivní zemědělskou výrobu, tj. na tzv. zelené louce, sleduje max. využití zastavovaného území při současném respektování všech zastavovacích, hygienických a dalších požadavků, které směřují k dosažení vysoké kvality obytného prostředí.

Termín „urbanistická ekonomie“ resp. „ekonomie územního rozvoje“ je v současné urbanistické praxi nejčastěji vnímán ze dvou pohledů – z pohledu pozitivní a z pohledu normativní ekonomiky. **Pozitivní urbanistická ekonomie** zkoumá zákonitosti rozvoje území, umožní tak předvídat, co může který plánovaný urbanistický zásah v území vyvolat. **Normativní urbanistická ekonomie** pak taxativně definuje normativy – ukazatele, které by mělo území naplňovat. V případě obytných území se jedná např. o počty obyvatel a bytů na územní jednotku a tomu odpovídající normativy vybavení (počet míst ve škole, školce, parkovací místa, lůžka v nemoci, počet sedadel v divadle apod.). Normativní ukazatele byly podrobně v českých podmínkách stanovovány pro potřeby územního plánování a investiční výstavby v období socialistického budování jako požadavky „komplexní bytové výstavby“. Ukazatele tohoto typu lze orientačně využívat i v současnosti, nejdůležitější požadavky jsou kodifikovány v obecně platných předpisech (viz např. Zásady a pravidla územního plánování, VÚVA 1983).

Komplexním hodnotícím kritériem je **udržitelný rozvoj území**, tedy takový rozvoj, kdy jsou sice plněny aktuální požadavky, ale ne na úkor příštích generací nebo jiných území. Územní rozvoj, představuje změny v území, které jsou iniciovány požadavky na zvyšování kvality života obyvatel, ty se ale velkou měrou realizují prostřednictvím ekonomických nástrojů, investor staví to, co mu přináší zisk. Je celospolečenským zájmem, aby nepřevážila kritéria krátkodobá nad dlouhodobými, aby vidina okamžitého zisku neskryla negativní externality, které by zvolené řešení mohlo skrývat. Základní rámec pro prosazování udržitelného rozvoje území jako veřejného zájmu vytváří stavební zákon s potřebnými územně plánovacími nástroji.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Ekonomické požadavky na udržitelný rozvoj území se promítají do veřejných rozpočtů, do udržitelného hospodaření obcí (finanční vyrovnanost rozpočtů, minimalizace zadlužení, účelnost veřejných investic, vlastnictví klíčových pozemků, kontrolní mechanismy). Urbanistické projekty pak sledují alokaci funkcí, vyváženost obytné a pracovištní funkce, efektivní napojení na hromadnou dopravu či přiměřenou intenzitu využití území (pomocí indexů zastavění, indexů podlažních ploch) apod.

V urbanistické teorii a praxi se tu a tam objevují modely ekonomicky ideálního uspořádání sídel. Mezi ty nejznámější patří koncept **Zahradního města** prezentovaný E. Howardem na rozhraní 19. a 20. století. Některé jeho myšlenky se částečně promítají i do následných funkcionalistických a současných neofunkcionalistických vizí a ekologických teorií akcentujících vysoký podíl zeleně, relativní samostatnost jednotlivých sídelních částí a komunit, propojenost města a venkova.

V současnosti je převládajícím ideálem udržitelného sociálně-ekonomického uspořádání sídel **kompaktní město**. Město s dostatečnou hustotou osídlení, které se amorfně „neroztéká“ do krajiny, město funkčně rozmanité, s rovnoměrným rozmístěním bydlení, služeb a pracovních a rekreačních příležitostí. Jako nevhodné jsou vnímány rozsáhlé monofunkční areály, ideálem je polyfunkční dům a krátké vzdálenosti s minimalizací požadavků na individuální automobilovou dopravu.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.3.2 Typologie forem zástavby

Dominantní část zastavěných území našich měst tvoří urbanistická struktura s převažující obytnou funkcí. Uspořádání obytných domů v území souvisí jak s utilitárními a obecně technickými požadavky na bydlení různých forem a typů, tak s místními často historickou zkušeností ovlivněnými způsoby organizace domů do vyhrazených privátních či semiprivátních obytných ploch obslužených uliční sítí.

Jádra měst, či jádra integrovaných obcí, dnes městských částí, jsou uspořádána do kompaktní blokové struktury s vysokou hustotou zastavění a relativně diverzifikovanou škálou dalších urbánních funkcí. Tyto části měst, často památkově chráněné, mají vysokou umělecko-historickou hodnotu, o kterou se případná nová výstavba, respektive přestavba, území musí opírat.

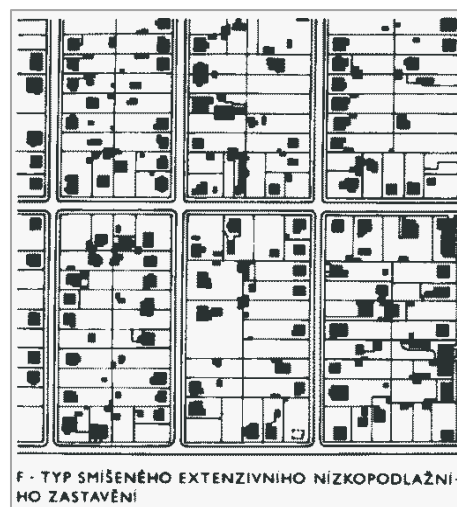
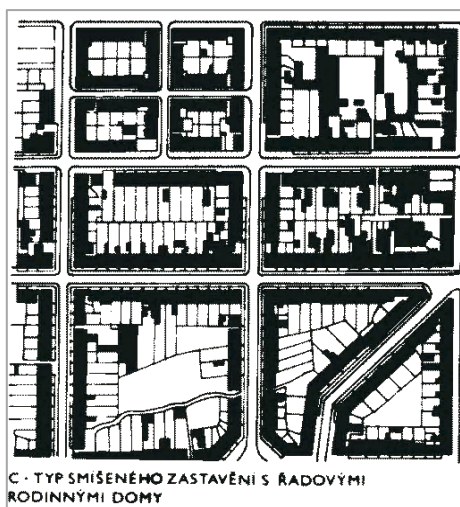
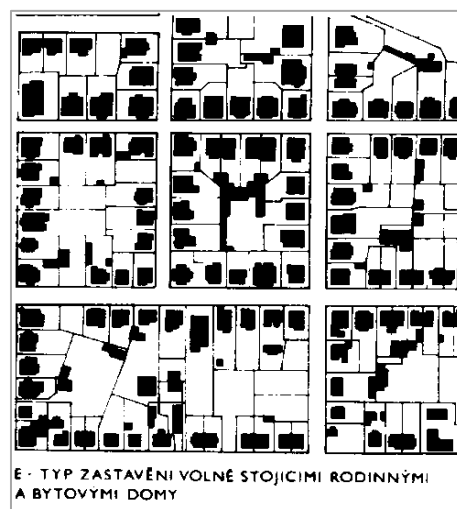
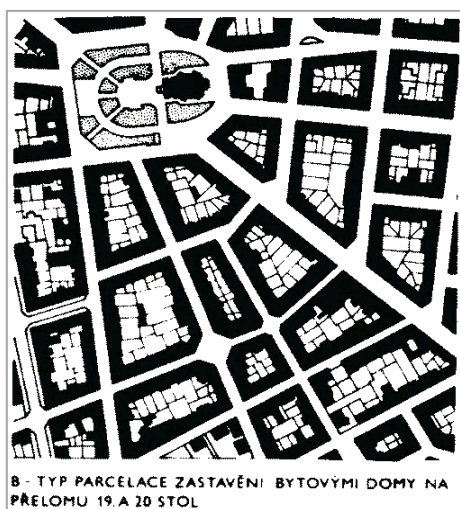
V evropském prostředí má většina větších měst kolem historického jádra relativně široký pás klasické blokové zástavby vybudovaný převážně v druhé polovině 19. a začátkem 20. století, v období rozmachu průmyslové výroby a navazujícího růstu měst (tzv. gründerské období). Pravidelná šachovnicová síť je pro svou přehlednou organizaci i možnost postupné průběžné výstavby oblíbená i v jiných historických a společenských souvislostech. Příkladem mohou být např. téměř všechna americká města nebo v novodobé Paříži postmoderní okrajové obytné čtvrti. V českých novodobých podmínkách zajímavou odbočkou do klasických urbanistických forem představovala architektura tzv. sověly (socialistického realismu), která byla začátkem 50. let ideou socialistického města (viz např. Ostravská Poruba, Havířov).

Protikladem tohoto tradičního uspořádání je volná obytná zástavba. Inspirovaná idejemi funkcionalismu (solitery v zeleni, absence tradiční uliční sítě, funkční zónování města) se výrazně uplatňovala od 30. let minulého století. V našich městech se realizovala zejména v socialistických sídlištích od konce 50. do konce 80. let. Tyto „obytné zóny“ jsou z hlediska životního prostředí a zapojení do zeleně sice příjemné, ale většinou jsou kritizovány jak z důvodu samotného zónování měst na čisté funkce, které je v rozporu s idejí diverzifikované udržitelné struktury, tak pro volné uspořádání domů. Provoz takového města je neekonomický, sídliště nevytvářejí dobré předpoklady pro přirozené fungování místních komunit, anonymní prostředí jsou více zatížena kriminalitou.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



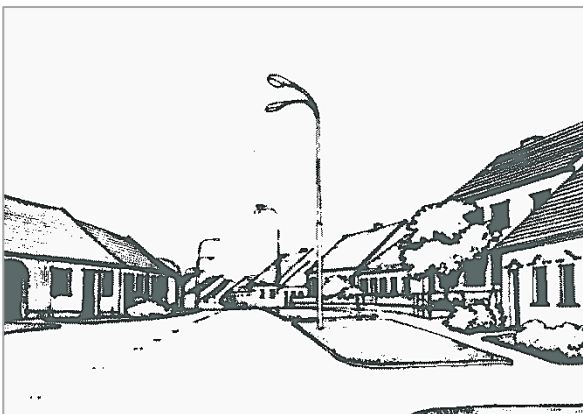
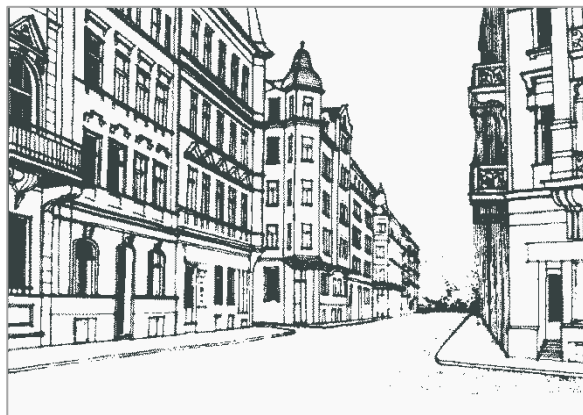
Obr. 73: Příklady zástavby s převládající obytnou funkcí

Zdroj: Zásady a pravidla územního plánování

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 74: Příklady zástavby s převládající obytnou funkcí (zástavba historická, období gründerové maloměstská, venkovská)

Zdroj: Zásady a pravidla územního plánování

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 75: Zástavba historického jádra – město romantické

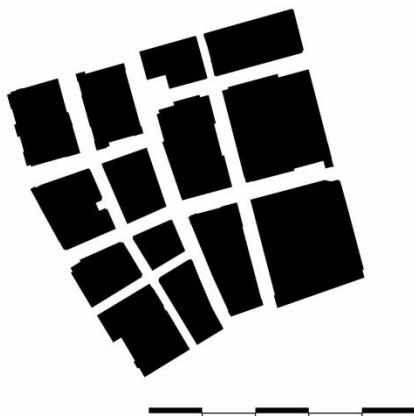
Zdroj: Gabriel Kopáček

Foto: Miriam Blažková

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 76: Bloková zástavba – město klasické

Zdroj: Gabriel Kopáček

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 77: Bloková zástavba – město moderní z pohledu 20. století

Zdroj: Gabriel Kopáček

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.3.2.1 Obytné budovy – základní pojmy

ČSN 73 4301 Obytné budovy definuje následující termíny:

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

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.

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.

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.

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.

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

Byt zvláštního určení – byt zvlášť upravený pro ubytování zdravotně postižených osob.

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.

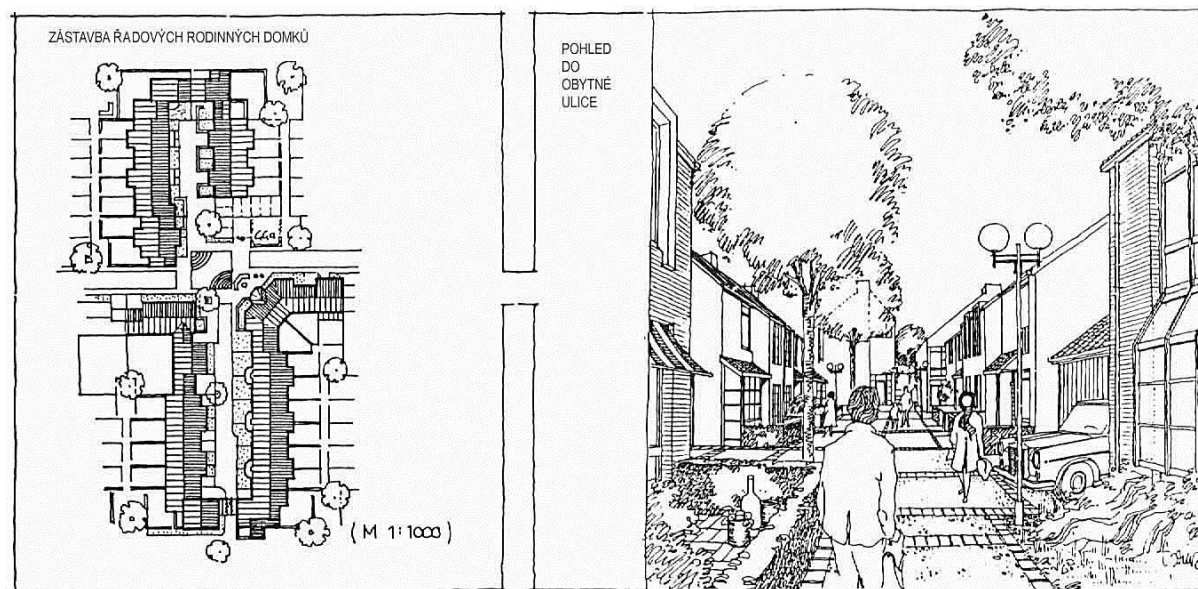
Nadzemní podlaží – každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; nadzemní podlaží se stručně nazývá také: 1. podlaží, 2. podlaží atd. včetně podlaží ustupujícího.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.3.2.2 Rodinné domy



Obr. 78: Obytná zástavba – rodinné domy

Zdroj: Prinz



Rodinné domy jsou obytné domy určené pro bydlení jedné nebo více rodin, se samostatným vstupem z veřejné komunikace, nebo z přilehlého pozemku.

Rodinný dům vzhledem k tomu, že slouží k trvalému bydlení jedné nebo několika rodin, obsahuje 1 až 2 byty, výjimečně 3 byty. Rodinný dům poskytuje obyvatelům ze všech obytných domů největší soukromí. Umožňuje řešení prostorů pro bydlení podle individuálních potřeb; činnosti bydlení zde lze obohatit možnostmi, které poskytuje zahrada.

Rodinné domy mají značné nároky na stavební pozemky a v souvislosti s jejich výstavbou dochází ke značným veřejným investicím (komunikace, kanalizace, vodovod atd.). Velikost těchto nároků se různí podle urbanistických forem zástavby rodinných domů.

Typy rodinných domů lze dělit podle:

- uspořádání a urbanistické situace:
 - izolované,
 - dvojdomky,
 - řadové (ve dvojnásobné řadě, čtyřdomky, řetězové),
 - atriové (ve tvaru I, L, U, O),
 - terasové (vertikální, horizontální, smíšené),

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

- vertikálního rozložení dispozice:
 - přízemní,
 - přízemní s podkrovím,
 - dvoupodlažní,
 - dvoupodlažní s podkrovím,
 - podle řešení suterénu (podsklepený, částečně podsklepený, nepodsklepený),
- umístění garáže:
 - s garáží vestavěnou,
 - s garáží přistavěnou,
 - s garáží hromadnou,
 - volně stojící,
- reliéfu terénu:
 - na rovném terénu,
 - na svažitém terénu (terasové),
- tvaru hmoty a střechy:
 - s plochou střechou,
 - se šikmou střechou.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

TYP DOMU	Z PŮSOB ZÁSTAVBY			
	BODOVÁ	ŘADOVÁ	VÍCEŘADOVÁ	KOBERCOVÁ
IZOLOVANÝ				
DVOJDOMEK	ALT 1 ALT 2 			
ŘADOVÝ*				
	ČTYŘDŮM 	ŘETĚZOVÝ DŮM 		
ATRIOVÝ*	TVARU I TVARU L 			
	TVARU U TVARU O 			
TERASOVÝ VERTIKÁLNÍ 				
JEDNO- A VÍCETRAKTOVÝ				
TERASOVÝ HORIZONTÁLNÍ* 				
S ROZDĚLENÝM POZEMKEM 				
NA SPOLEČNÉM POZEMKU 				
SMÍŠENÝ 				
PŘECHOD MEZI BYTOVÝM A ROD. DOMEM - VE VÝVOJI				

Obr. 79: Typy zástavby rodinnými domy

Zdroj: Zásady a pravidla územního plánování

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Domy izolované

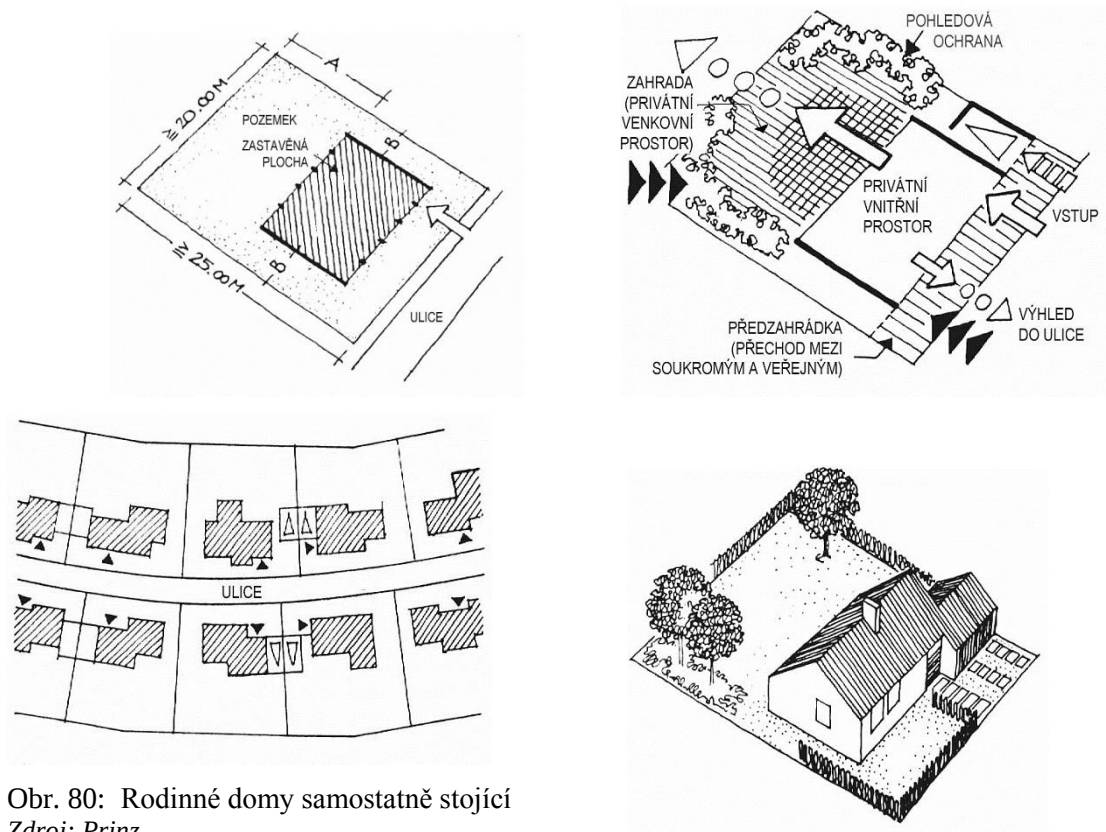
Rodinné domy „izolované“ neboli „samostatné“ poskytují vysokou míru izolace rodinného života v optimálních podmínkách přímého kontaktu se zahradou a přírodou. Zahrada obklopuje dům ze všech čtyř stran. Tyto domy jsou ekonomicky nejnákladnější formou bydlení. V současnosti upřednostňovaný způsob zástavby předměstských čtvrtí, z hlediska udržitelného rozvoje se jeví rozporný.

Přednosti: univerzální situace – možnost téměř libovolné orientace. Izolovaný dům je velmi výhodný z hlediska hygieny, z hlediska oslunění, větrání (příčně), požární ochrany, dobrý výhled.

Nevýhody: izolovaný dům je plně vystaven ze všech stran povětrnostním vlivům (déšť, vítr, mráz). Tím vznikají vyšší náklady na vytápění a na údržbu. Izolovaný dům potřebuje značně široký pozemek, což se projeví i na nákladech na veřejné investice (vozovka, chodníky, kanalizace apod.). Má menší předpoklady vytvářet podmínky pro komunitní život.

Orientace pozemku k světovým stranám nemá rozhodující vliv na dispozici domu. Dispozičním řešením lze vhodně projekt rodinného domu přizpůsobit k světovým stranám a to tak, že jednotlivé místnosti se umísťují ke světovým stranám podle jejich provozu.

Podle orientace se vstupy umísťují u volně stojícího domu pokud možno z neosluněné strany, čímž se osluněné strany získávají pro dispozici obytných místností. Je-li dům v uliční čáře a tvoří uliční frontu, je žádoucí umístit vstup z ulice.



Obr. 80: Rodinné domy samostatně stojící
Zdroj: Prinz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Dvojdomky

Dvojdomky mají společnou štítovou zeď, obvod každého z domů je volný po zbývajících třech stranách. Pokud jde o kontakt se zahradou, jsou zde tytéž výhody jako u izolovaného domu.

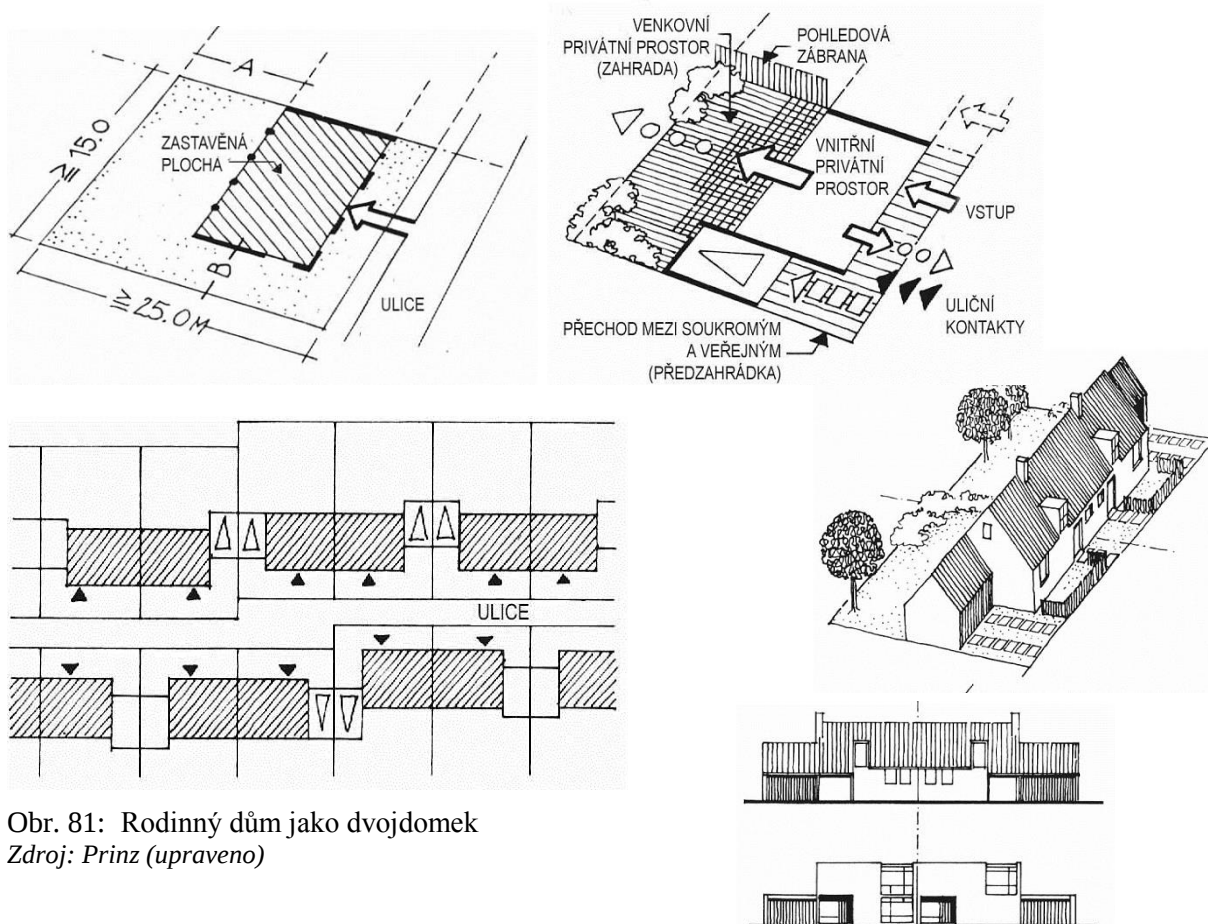
Přednosti: seskupený dům je pro bydlení velmi výhodný z těchto hledisek: částečně je izolován od sousedů, má neochlazované společné zdi, levnější náklady na pozemek, levnější oplocení pozemku.

Nevýhody: dům je vystaven povětrnostním vlivům ze tří stran. Jedna polovina domů mívá horší situování ke světovým stranám.

Svažitost terénu ovlivňuje úpravu okolí dvojdomku a někdy i dispozici (suterénu, sklepů, garáží apod.). Při výkopech základů se může výhodně využít svažitosti terénu, kde výkop se rovná násypu.

Orientace: oproti řadovým domům se může dvojdomek výhodněji orientovat ke třem světovým stranám. Situace se volí tak, aby co největší část pozemku byla osluněna. Na tom závisí umístění dvojdomku, zda bude blíže nebo dále od ulice.

U dvojdomků se umísťují vstupní prostory ze strany ulice anebo ze strany domků. Při zrcadlovém půdorysu se často vstup dostane na nevhodnou světovou stranu. Vstupy na zahradu se navrhují přímo z pokojů nebo i z jiných místností (francouzská okna). Je velmi výhodné, je-li dům podsklepený, spojit tyto prostory vstupem na zahradu (sušení prádla na zahradě apod.).



Obr. 81: Rodinný dům jako dvojdomek

Zdroj: Prinz (upraveno)

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Řadové domy

Jsou jednou 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. Řadové rodinné domy jsou typické průchodem domu, jímž se získává možnost spojení mezi ulicí a zahradou.

Přednosti: stejná orientace výhledu může výrazně zlepšit soukromí.

Nevýhody: pro značnou hustotu odpadá izolovanost od sousedů, a to jak vlastního domu, tak též i zahrady a vstupů. Snadné přenášení požárů. Tyto nedostatky se částečně odstraní posunutím jednotlivých domů anebo použitím řetězové zástavby. Hospodářské dvorky jsou v těsném sousedství.

Zástavba: řadová zástavba patří k nejhustší zástavbě rodinných domů. Podle způsobu řazení jednotlivých domů vznikají tyto způsoby zástavby:

- rovná řádka s hloubkovými dispozicemi,
- rovná řádka s podélnými dispozicemi,
- řádka ustupující s hloubkovou dispozicí nebo s podélnou dispozicí,
- řetězová zástavba ustupující,
- řadová zástavba křídlových domů,
- řádka meandrová pravoúhlá, kosoúhlá,
- řádka volná.

Velikost pozemku jednotlivých druhů musí umožňovat realizaci stavebního programu. Hloubka bývá dosti velká zejména u řadových rodinných domů na venkově, kde se k zahrádce za domem ještě přimyká pole a hospodářské stavení.

Při zástavbě řadovými domy se může velmi výhodně využít svažité terén (v obou směrech).

Orientace: řadové domy se orientují nejčastěji východ-západ, ale je možno i sever-jih.

Situace: umístění řadových domů se volí tak, aby vznikla předzahrádka a dvorek. Pozemek jednotlivých domů bývá často úzký, podlouhlý. V těchto situacích mohou být i dva vstupy, a to z ulice a z hospodářské uličky.

Domy ve dvojnásobně řadě jsou velmi ekonomické. Nevýhodou je malá hloubka zastavění, která znamená větší šířku pozemku. Byty nemají příčné provětrání a mají omezenou orientaci pouze na jednu světovou stranu.

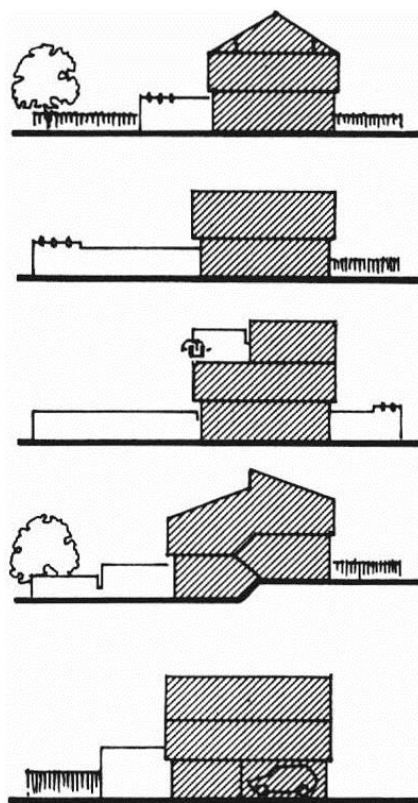
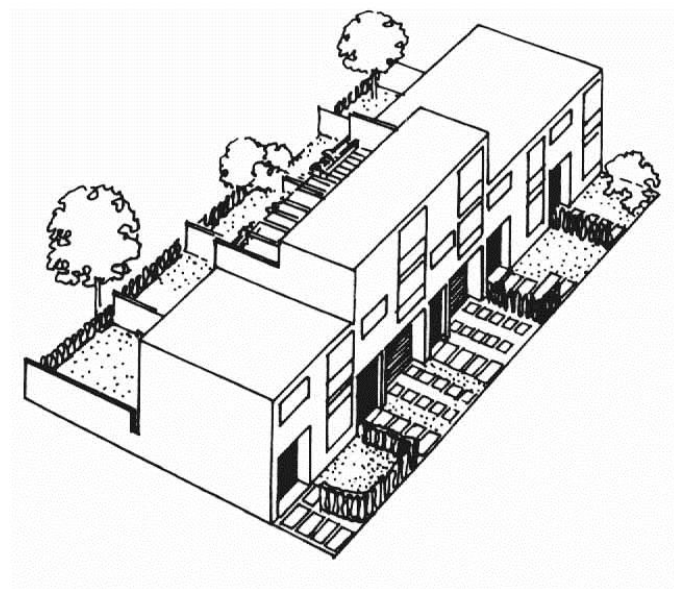
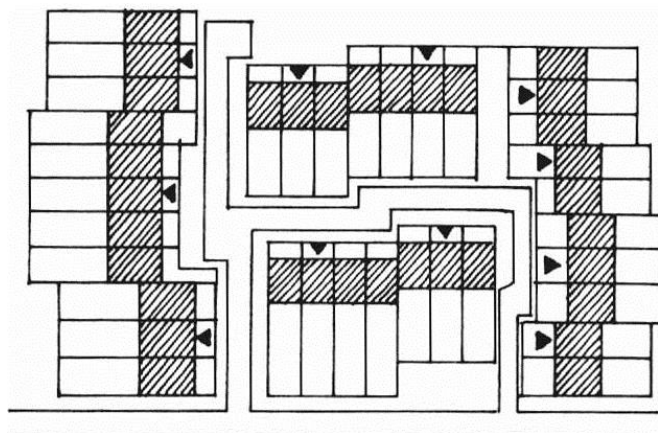
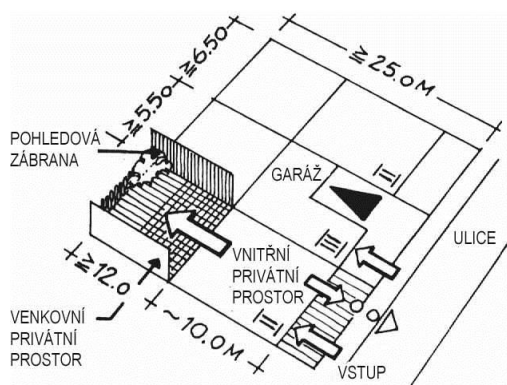
Čtyřdomy jsou ekonomické, ale mají nestejnou hodnotu v orientaci jednotlivých domů ke světovým stranám.

Řetězové rodinné domy tvoří přechod mezi dvojdomky a řadovou zástavbou. Jsou to domy se spojovacími články, v nichž je domovní vybavení nebo garáž.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 82: Rodinný dům řadový
Zdroj: Prinz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Atriové domy

Atriová forma rodinného domu představuje velmi hospodárný způsob zastavění. Dispozice je koncipována kolem atria, které se stává centrálním prostorem – obytným exteriérem naprosto intimním. Okna většiny obytných místností tedy nejsou obrácena do ulice, nýbrž do atria. Mimo atrium většinou už dům nemá pozemek – zahradu. Řazením domů těsně vedle sebe vzniká tzv. kobercové zastavění.

Přednosti: je ze všech sdružených rodinných domů nejintimnější a dokonale izolovaný od sousedů. Do atria (do zeleně) zpravidla ústí všechny obytné místnosti; tím jsou dobře osluněné a větrané. Atriové domy jsou částečně chráněné proti povětrnostním vlivům. Z hlediska ekonomického jsou velmi výhodné, a to jak ve vlastní konstrukci, tak i v nárocích na zástavbu. Atriový domek pro 5 až 7 osob potřebuje 180 až 250 m² pozemku, tímto způsobem zástavby šetří i na uličních plochách a dosahuje značného stupně zahuštění až 200 obyvatel/ha zastavěné plochy. Stavební technologie a technika je jednoduchá, protože se nejčastěji staví přízemní domky.

Nevýhody: atriové domy mají nejhustší zástavbu, neposkytují zpravidla žádný výhled do okolí, toto umožňují pouze atriové formy ve velkých svazích blížících se terasovým. Kompaktní forma zástavby často vyžaduje hromadné řešení garážování.

Při zástavbě atriovými domy se používá hlavně tzv. kobercová zástavba, v ojedinělých případech i zdvojená řádka a zástavba hnízdová. Kobercovou zástavbou se docílí maximálního využití pozemku.

Typická zástavba pro atriové rodinné domy je i zástavba úhlová.

Velikost a tvar stavebního pozemku: při kobercové zástavbě atriovými rodinnými domy se prakticky využívají jen větší stavební pozemky. Výhodně lze využít svažitých a nepravidelných pozemků. V porovnání s izolovanou zástavbou rodinných domů je zástavba kobercová 2,5krát hustší.

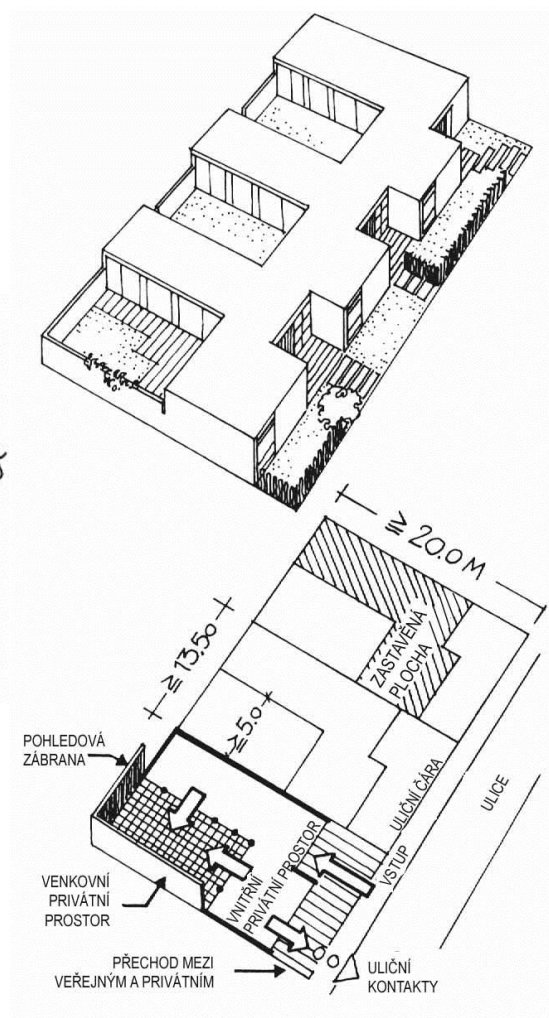
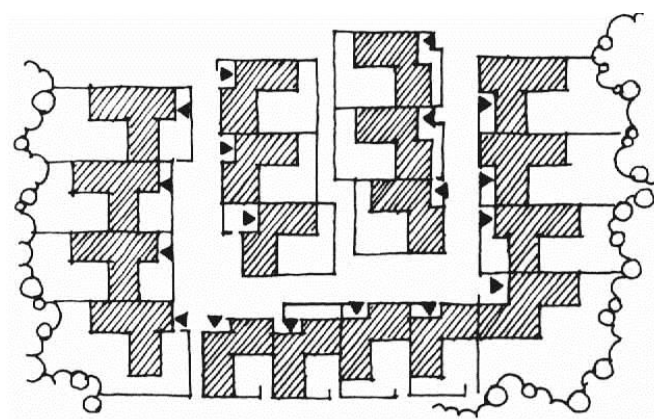
Kobercová zástavba může být použita na pravoúhlém i kosoúhlém stavebním pozemku a někdy na zcela nepravidelném. Na svažitém terénu se situují atriové domy tak, aby vytvářely vnitřní terasy směrem ze svahu, s výhledem přes níže položené přízemní atriové domy s plochou střechou.

Orientace ke světovým stranám: v kobercové zástavbě je snaha orientovat atria na slunnou stranu. Tím vlastně se orientují i obytné místnosti na osluněnou stranu východ-jih-západ. Atriové domy se situují tak, aby sousední dům nestínil atriu. Proto se navrhuje tyto domy nejčastěji přízemní anebo jen zčásti dvoupodlažní. V tomto případě nesmí být ze sousedního domu vidět do atria. Vstup je buď přes atrium, nebo přímo z ulice. Vstup přes atrium není výhodný, znehodnocuje se prostředí atria a i skladba domu je obtížnější.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 83: Rodinný dům atriový

Zdroj: Prinz

Terasové domy

Terasový dům je vlastně řada rodinných domů, položená nikoliv rovnoběžně s vrstevnicemi podél svahu, nýbrž 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.

Přednosti: terasové rodinné domy mají podobně jako atriové rodinné domy charakter intimního bydlení, přímý výhled do volného prostředí, krajiny. Terasy musí být opticky uzavřené, aby byl zamezen pohled na dolní terasu (soused).

Nevýhodou terasových domů je obtížnější provádění stavby na svahu. Svažité terén také způsobuje obtížnější dostupnost vstupů do bytu, jak pro automobily tak i pro tělesně postižené.

Zástavba terasových rodinných domů:

- svisle řazené jednotraktové, dvoutraktové,
- šikmo řazené jednotraktové, dvoutraktové.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Velikost stavebního pozemku: pozemek (svah) je vymezen horní a dolní komunikací a velikost je dána počtem domů v řádce kolmé nebo šikmé na svah. Hustota je 180 až 200 obyvatel/ha.

Terén: při zástavbě terasových rodinných domů se využívá obtížněji zastavitelný terén, svažité pozemek 20 až 55 stupňů.

Orientace terasových domů má být jižní, příp. jihovýchod-jihozápad.

Garáže při terasových rodinných domech umísťujeme v horní nebo dolní části zástavby (u komunikací).

Bydlení na venkově

Převážnou část urbanistické struktury venkovských sídel tvoří obytná zástavba. Z hlediska typologie se jedná o rodinné domy. Na rozdíl od městské či novodobé příměstské rodinné zástavby je obytná funkce na vesnici někdy doplněna o drobné zemědělské hospodaření, do některých domů (hospodářských usedlostí) se po roce 1990 vrátilo zemědělské hospodaření ve větším měřítku. Na venkově (mimo aglomerační oblasti větších měst) klesá v posledních desetiletích počet obyvatelstva, mnohé domy jsou neobydlené, či slouží jako druhé/letní bydlení, případně se v nich formou chalupaření stabilizuje rekreační funkce trvaleji.

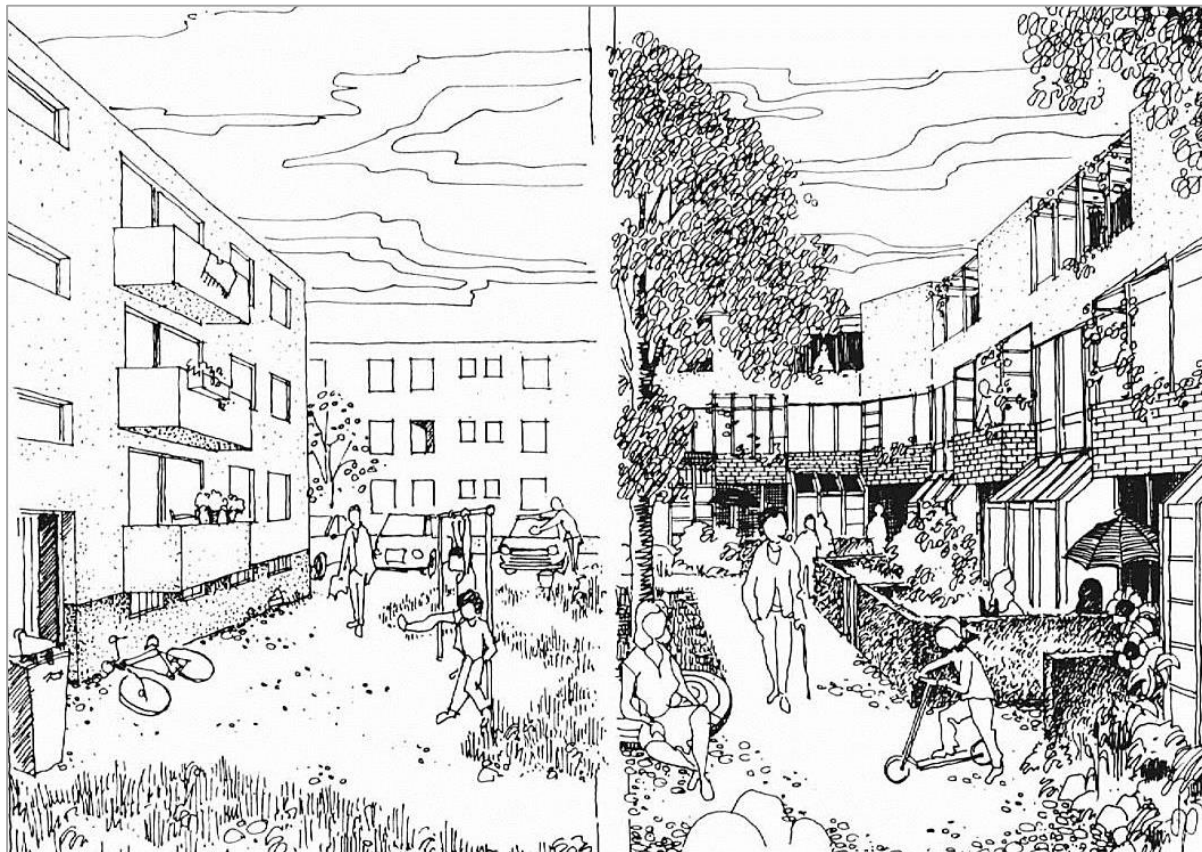
Fenoménem, který výraznou měrou determinuje možnosti přestavby stávajících domů či výstavbu nových domů je existující ráz vesnice, kde většinou převládá původní struktura, ať už se jedná o kompaktní „ulicovku“ většiny nížinných vesnic nebo solitéry podhorského a horského osídlení. Kromě rozličných topografických a hospodářských podmínek je uspořádání domů v obci a řešení pozemku ovlivněno regionálními tradicemi. Je žádoucí vždy tato místní specifika udržet a rozvíjet.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.3.2.3 Bytové domy



Obr. 84: Obytná zástavba – bytové domy

Zdroj: Prinz

Bytové domy jsou obytné budovy 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.

Obecným požadavkem na hospodárnost dispozičního řešení u všech druhů bytových domů je:

- omezení bytových i společných (domovních) komunikačních prostorů na minimum,
- maximální soustředění vertikálních rozvodů instalací.

V současné době se společné prostory domu minimalizují.

Definice podle platné ČSN Obytné budovy nezahrnuje bytový dům bez společné komunikace s přístupem z veřejného prostoru, tyto formy jsou však v zahraničních příkladech velice efektivní a spojují výhody rodinných domů s bytovými.

Výhodou bytových domů je vytváření prostorů a ploch pro sociální komunikaci obyvatel domů.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Typy bytových domů lze dělit podle:

- výšky a tvaru:
 - bodové,
 - věžové,
 - řadové,
 - deskové,
 - ve tvaru L T Y O,
 - terasové (ve svahu, na rovině, pahorkovité),
 - strukturální,
- přístupové komunikace:
 - schodišťové,
 - chodbové,
 - pavlačové,
 - kombinované,
- počtu nadzemních podlaží:
 - nízkopodlažní (do 4 nadzemních podlaží),
 - středně vysoké (5 až 8 nadzemních podlaží),
 - výškové (9 a více nadzemních podlaží).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

TYP BYTOVÉHO DOMU		PŮDORYSNÉ SCHEMA	ZPŮSOB ZÁSTAVBY *	POZNÁMKA
SCHODIŠŤOVÝ	ŘADOVÝ		 ORIENTACE PODLE BYT. DISPOZIC	DO 4 N. P. BEZ VÝTAHU SUTERÉN ČÁSTEČNĚ VYUŽITELNÝ. PRO JINÉ FUNKCE (NAPŘ. GARÁŽOVÁNÍ)
	S ROHOVOU SEKCI		 ORIENTACE PODLE BYT. DISPOZIC	DO 8 N. P. S JEDNÍM VÝTAHEM SUTERÉN PLNĚ VYUŽITELNÝ PRO DOMOVNÍ VYBAVENÍ NAD 8 N. P. SE DĚVĚMA VÝTAHY (JEDEN PRO STĚHOVÁNÍ NÁBYTKU A PŘEPRAVU NA NOSÍTKÁCH)
BODOVÝ			 ORIENTACE PODLE BYT. DISPOZIC	
PAVLAČOVÝ			 ORIENTACE S-J	VZDÁLENOST SCHODIŠŤ MAX. 40M OMEZENÉ DISPOZICE BYTŮ OMEZENÁ HLoubKA OBJEKTU
CHODOVÝ	DVOJTRAKT		 ORIENTACE S-J	OBDOBŇE JAKO U PAVLAČOVÉHO DOMU
	TROJTRAKT		 ORIENTACE V-Z	VZDÁLENOST SCHODIŠŤ MAX. 40M BYTY NEJSOU PŘÍČNĚ PROVĚTRÁVANY VÝHODNÝ PRO MALÉ BYTY. ANEB MEZONETOVÉ BYTY
BARIÉROVÝ	I. A II. STUPŇE		 ORIENTACE PODLE BYT. DISPOZIC	POTŘEBA ZVLÁŠTNÍCH DISPOZIC BYTU (NA HLUČNOU STRANU ORIENTOVÁNY KUCHYNĚ, ZIMNÍ ZAHRADY A POD.)
	III. STUPŇE		 ORIENTACE S-J	CHODOVÝ DŮM SE ZVUKOVĚ IZOLOVANOU CHODOU ZVLÁŠTNÍ DISPOZICE BYTŮ OMEZENÁ HLoubKA OBJEKTU
TERASOVÝ BYTOVÝ (S VNITŘNÍM SCHODIŠŤEM)			 ORIENTACE S-J	PŘÍSTUPY K JEDNOTLIVÝM BYTŮM Z VNITŘNÍHO SCHODIŠŤE MOŽNOST AŽ 8 N. P. BEZ VÝTAHU 4 BYTY PŘÍSTUPNÉ Z JEDNÉ ÚROVNĚ VSTUPU
PAHORKOVÝ			 ORIENTACE S-J	VNITŘNÍ PROSTOR VYUŽIT JAKO OB- SLUŽNÁ KOMUNIKACE A GARÁŽE SLOŽITÉ VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE TERASY ORIENTOVÁNY K J - V - Z
STRUKTURNÍ		KOMBINACE SCHODIŠŤOVÉHO A CHODOVÉHO DOMU PROMĚNNÝ PŮDORYS	 ORIENTACE S-J	PROMĚNNÝ PŮDORYS V JEDNOTLIVÝCH PODLAŽÍCH PROMĚNNÁ VÝŠKA OBJEKTU VYUŽITÍ VOLNÝCH PLOCH NA TERA- SÁCH A PLOCHÝCH STŘECHÁCH

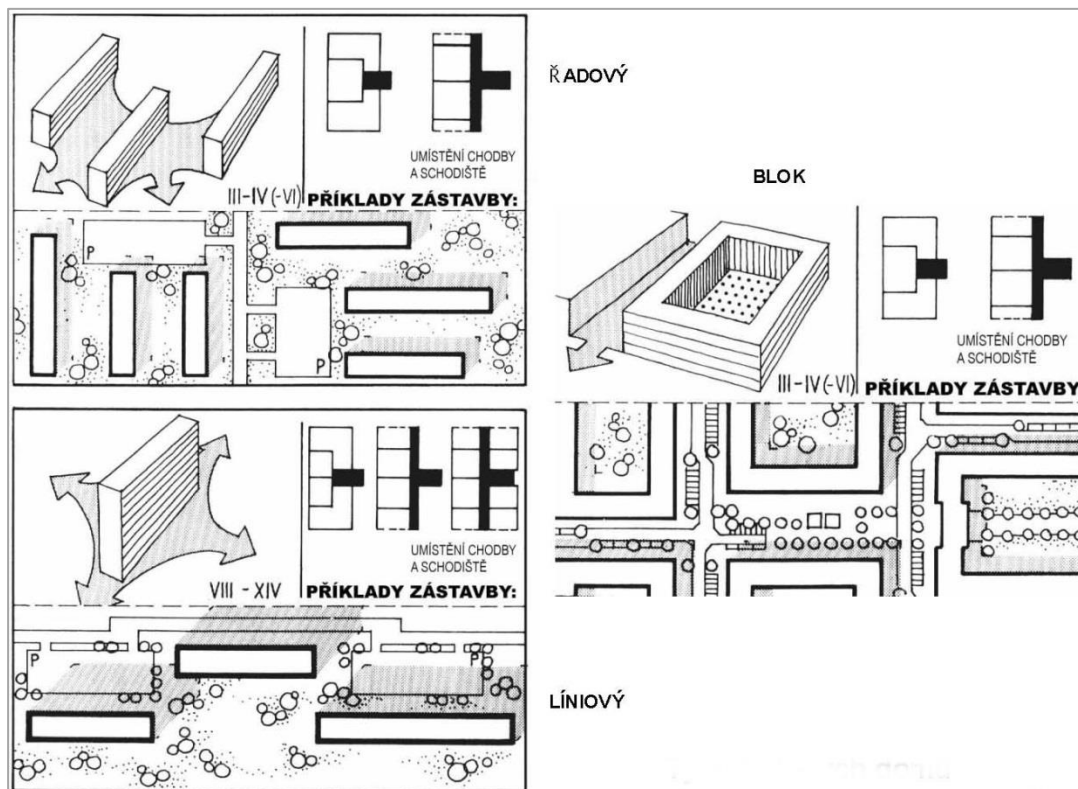
Obr. 85: Typy bytových domů

Zdroj: Zásady a pravidla územního plánování

Principy a pravidla územního plánování

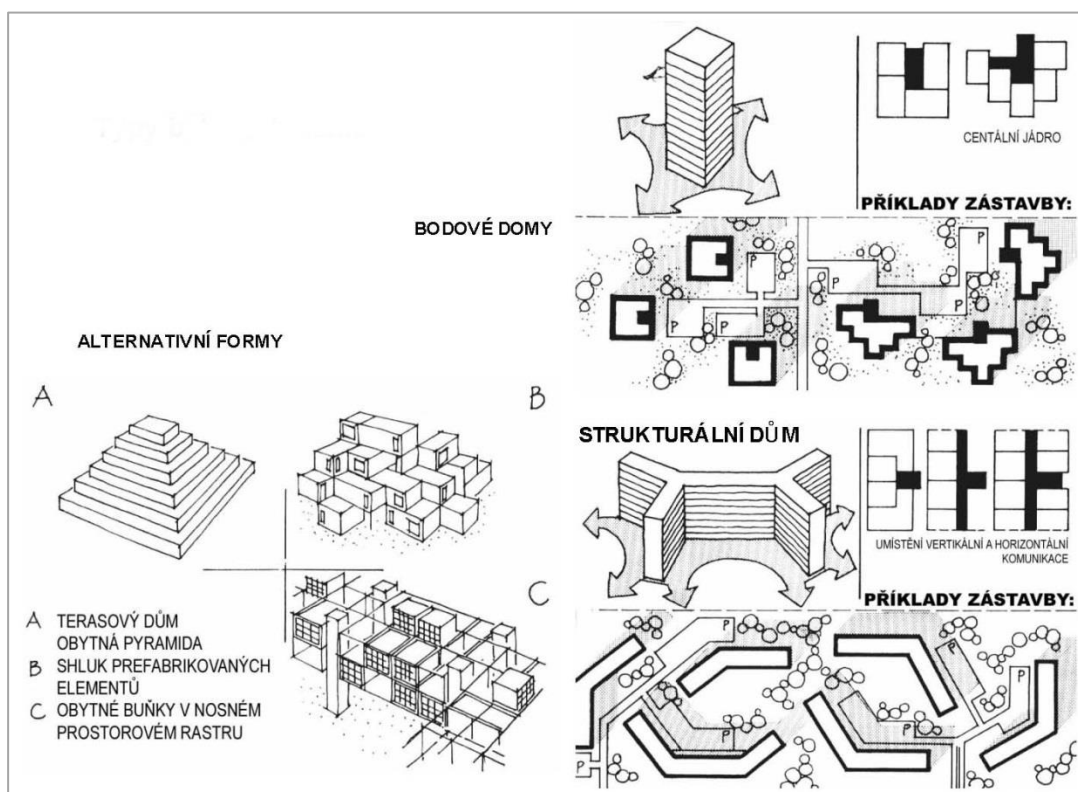
Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 86: Typy bytových domů

Zdroj: Zásady a pravidla územního plánování



Obr. 87: Typy bytových domů

Zdroj: Zásady a pravidla územního plánování

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Schodišťový bytový dům

Je 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.

Nejčastější způsob použití schodišťových domů v praxi představuje jejich využití jako skladebných částí (sekcí) pro sestavení objektů různých tvarů. Schodišťové domy se obvykle navrhují jako soubor řadových, koncových, rohových sekcí nebo ve tvaru L T Y O, aby umožnily sestavení objektů podle konkrétního urbanistického návrhu.

Navrhují se zpravidla pro výškovou hladinu 4, 6 a 8 nadzemních podlaží. Tyto výškové hladiny jsou voleny především z ekonomických důvodů – potřeba výtahů a požárních důvodů.

Schodišťové sekce podle umístění a dispozičního řešení rozeznáváme:

- řadovou sekci,
- koncovou sekci,
- rohovou sekci,
- ve tvaru L T Y O.

Podle počtu bytů na schodiště rozeznáváme:

- dvoubytovou sekci,
- tříbytovou sekci,
- čtyřbytovou sekci.

Přednosti: dům je výhodný pro byty střední a vyšší kategorie. Byty jsou chráněny ze dvou stran proti povětrnostním vlivům. Co do komunikační náročnosti je ekonomický v případě více bytů na patře.

Nevýhody: dvoubytové sekce jsou ekonomicky náročnější.

Zástavba: z hlediska urbanistického lze schodišťové bytové domy řadit:

- podél ulic,
- jako blokovou řadovou zástavbu,
- řádkovou zástavbu,
- skupinovou zástavbu,
- ukončující a uvolněnou zástavbu.

Orientace dvoubytové sekce je univerzální, u vícebytových sekcí je třeba zohlednit oslunění jednostranně orientovaných bytů.

Bodový bytový dům

Je zvláštním druhem schodišťového domu s větším počtem bytů. Výška těchto domů se navrhuje ve 3, 4, 6 a 8 nadzemních podlažích. Je obvykle řešen jako volně stojící objekt. Proto bývá také označován jako „villadům“. Jsou vhodné pro byty středních a větších velikostních kategorií. Schodiště se v půdoryse bodových domů umísťuje buď u průčelí, nebo uvnitř dispozice.

Přednosti: jednotlivé byty mají zpravidla rohovou dispozici a tím je orientace ke světovým stranám univerzální. Dům se tak otvírá do okolního prostředí.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Nevýhody: bodový bytový dům je ze všech stran vystaven povětrnostním vlivům, jednotlivé byty jsou prochlazovány (větší náklady na vytápění). V zástavbě bodových (izolovaných) bytových domů je vyšší plošný požadavek na pozemek než u řadové zástavby, to se zpravidla řeší vystřídanou zástavbou.

Z hlediska urbanistického rozeznáváme zástavbu:

- izolovanou v řádce, rovnoběžnou s uliční čarou anebo kolmou na uliční čáru,
- šachovnicovou,
- volnou ve skupinkách.

Odstupy bytových domů, v jejichž sousedících průčelích jsou umístěna okna, se doporučují minimálně:

- 20 m, jsou-li okna obytných místností alespoň na jedné sousedící straně,
- 10 m, nejsou-li na sousedících stranách okna obytných místností.

Schodiště je umístěno buď centrálně v dispozici osvětlené jen horním osvětlením, nebo je umístěno k obvodu domu a dokonale osvětleno.

Věžový bytový dům

Je bytový dům s malou zastavěnou plochou a převládajícím výškovým rozměrem, a proto má výjimečné uplatnění v urbanistickém konceptu obytného území. Z toho vyplývá i stoupající obliba při jeho využití pro funkci bydlení, i když sebou přináší četné problémy z hlediska jeho technického a sociologického řešení.

Podobně jako bodový dům je i věžový dům zvláštním druhem schodišťového domu. Principy jeho půdorysného řešení jsou obdobné jako u bodového domu s tím, že počet bytů na podlaží bývá větší a půdorysné tvary bývají rozmanitější. Často dochází ke kombinaci principů schodišťového domu s chodbovou nebo pavlačovou dispozicí. Investičně jsou věžové domy velmi příznivé pro jejich malou zastavěnou plochu a velký počet bytů. Neovlivní to ani vyšší náklady za větší rozsah společných komunikačních prostorů a vyšší standard domovního i technického vybavení. V poslední době se stávají věžové domy pro možnost výhledu oblíbené především pro lokalizaci exkluzivních bytů, často i několikapodlažních.

Přednosti: věžové domy mají nejmenší zastavěnou plochu pozemku; jsou velmi ekonomické.

Nevýhody: výškové pojetí vyžaduje zpřísněné požární a konstrukční nároky. Z urbanistického hlediska je třeba je posuzovat jako zásah do siluety krajiny. Jedná se o zástavbu městskou o následujících formách:

- samostatné věžové obytné domy,
- ve skupinkách při komplexní výstavbě většího celku.

Chodbový bytový dům

Chodbový dům je druh bytového domu se střední chodbou probíhající po délce celého objektu, ze které jsou zpřístupněny jednotlivé byty. Tento princip umožňuje použít byty úrovně nebo víceúrovně, tzv. mezonety.

Při použití principu jednoúrovňových bytů se v chodbových domech navrhují byty nízkých, výjimečně středních velikostních kategorií, protože jsou vždy orientovány na jednu stranu. Při středních a velkých bytech by došlo k dlouhým vnitrobýtovým komunikacím souběžným s přístupovou střední chodbou, což není ekonomicky výhodné. Z uvedených důvodů se chodbové domy s jednoúrovňovými byty hodí především pro hotelové domy s malými byty.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Domovní vybavení a technické zařízení by se mělo přibližovat k vybavení hotelovému. Vertikální komunikace bývají často umístovány ve středním traktu nebo u průčelí domů, a toto řešení je s ohledem na jejich počet v porovnání k počtu bytů na podlaží ekonomicky výhodné.

Princip používající víceúrovňových bytů je nejen mnohem ekonomičtější, protože umožňuje omezit přístupové chodby do každého druhého nebo třetího podlaží, nýbrž současně použít v chodbových domech byty středních a velkých kategorií, jejichž obytné místnosti jsou orientovány do obou průčelí. Jeho nevýhodou jsou však značné komunikační prostory uvnitř každého bytu.

Orientace ke světovým stranám je při jednopodlažních bytech východ-západ (s odklonem max. 5° na sever nebo na jih). V mezonetových bytech (chodby v každém druhém nebo třetím podlaží), kde dispozice bytu je v obou traktech, vzniká univerzální orientace. Při těchto kombinacích může vzniknout celá řada výhodných orientací.

Nevýhoda: chodba je používána větším počtem rodin, není dobře osvětlena a větrána.

Zástavba chodbového domu může být:

- v řádce, podél komunikace,
- kolmo na komunikaci,
- volná zástavba (tvaru dispozic).

Pavlačový bytový dům

Tento druh bytového domu má horizontální přístupovou komunikaci k jednotlivým bytům (pavlač) vedenou při vnějším průčelí domu, někdy i zasklenou.

Pavlačové domy se u nás po druhé světové válce prakticky nerealizovaly. V současné době nastává v souvislosti s větší pozorností, která se věnuje otázkám ochrany bytů proti hluku, jejich renesance. Dispoziční řešení jednoúrovňových bytů, kdy do pavlače jsou orientovány pouze vstupy, prostory příslušenství a maximálně kuchyně nebo jídelny, zatímco všechny obytné místnosti jsou orientovány na protilehlou stranu, se ideálně hodí 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. Bariérové domy sekundárně vytvářejí také ochranu proti šíření hluku pro obytnou zónu, nacházející se za nimi. Jedinou jejich nevýhodou je, že mají omezenou orientaci k V-Z.

Pavlačový dům se navrhuje z důvodu dobrého využití vertikální komunikace schodišť a výtahů. Ekonomie schodišťového domu je však vyšší než u domu pavlačového.

Jednopodlažní byty v pavlačových domech jsou malých kategorií, řadových a koncových typů.

Přednosti: jednou z předností pavlačových domů je příčné větrání (do otevřené pavlače).

Nevýhody: jedním z nedostatků pavlačového domu je rušení intimity bydlení kolemjdoucími a to jak akustické, tak i optické.

Zástavba: podobně jako u chodbových domů i u pavlačových domů může být zástavba:

- podél komunikace (koridor),
- kolmou na komunikaci (řádkovou),
- volnou, skupinovou, ze složitějších půdorysných tvarů jednotlivých pavlačových domů.

Orientace ke světovým stranám u pavlačových domů je dobrá. Jednopodlažní byty jsou obráceny na slunnou stranu.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Terasový bytový dům

K dokonalému spojení bydlení s přírodou v bytových domech se navrhuje bytové domy s terasami. Tyto domy rozdělujeme na:

- obytné domy s terasami na svahu,
- obytné domy s terasami tvořícími pahorky,
- deskové obytné domy s terasami.

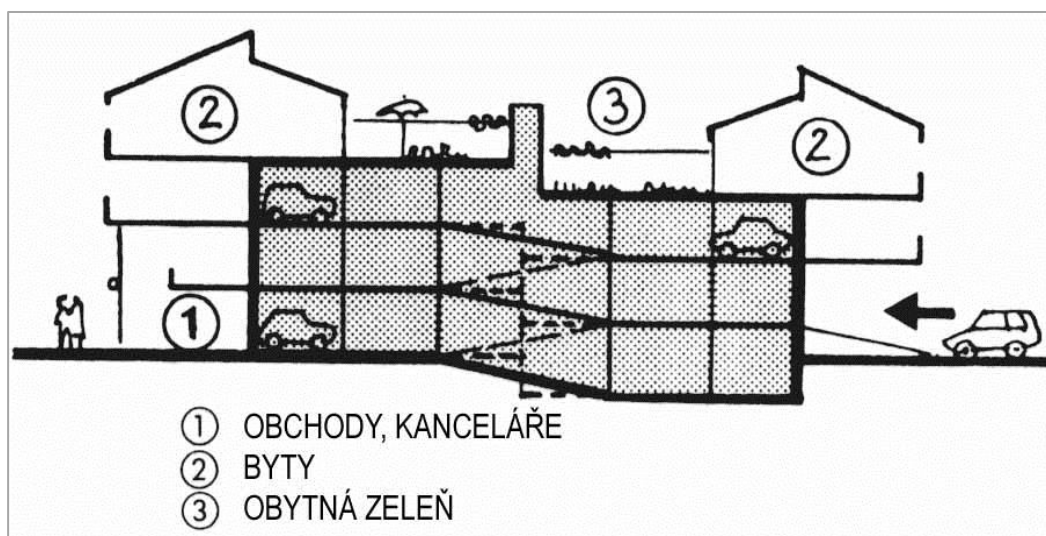
Zpravidla jde o složité dispoziční řešení zvláště v horizontálních a vertikálních komunikacích, kde se nejčastěji volí kombinace.

Bytový dům strukturální

Domy vznikají 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. V některých návrzích i realizacích mají charakter terasových bytových domů.

Integrace funkcí – polyfunkční dům

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. Jedná se zejména o základní občanské vybavení (obchody s potravinami či smíšeným zbožím, různé služby, mateřskou školu apod.), ale v zásadě cokoliv, jedinou podmínkou je, aby tato zařízení svým provozem nenarušovala obytnou funkci. Funkční pestrost je žádoucí jak z důvodu fungování vlastního obytného souboru, tak celého města. Nejen ekologická stabilita krajiny souvisí s diverzitou, ale i udržitelný rozvoj sídel. Vždyť typickým reprezentantem našich měst v historii byl vždy „měšťanský dům“ – bytový dům v přízemí s občanským vybavením a bydlením ve vyšších podlažích.



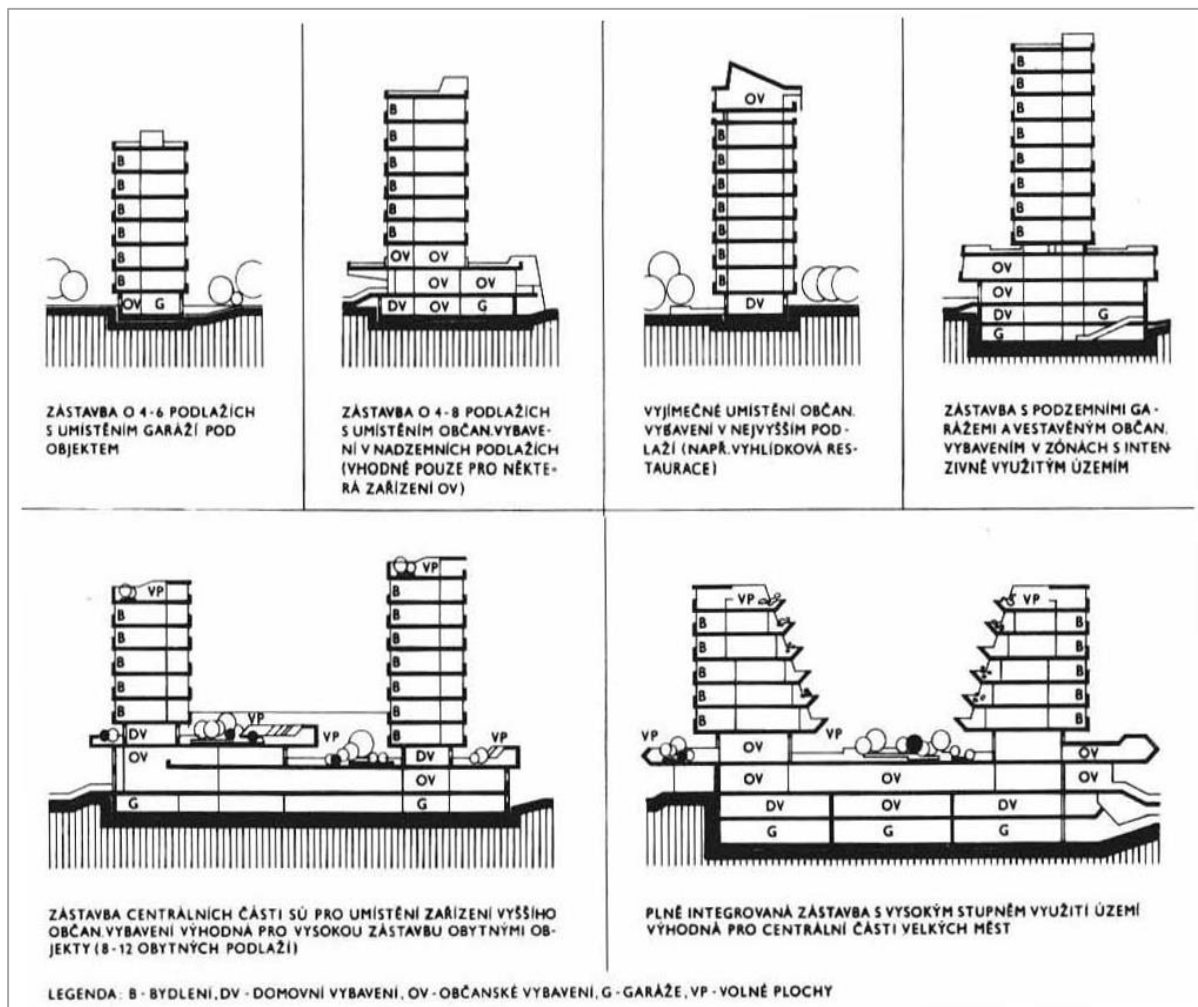
Obr. 88: Polyfunkční dům

Zdroj: Prinz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 89: Polyfunkční dům

Zdroj: Prinz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.3.2.4 Obytná prostranství

Nedílnou součástí obytného prostředí jsou volné, nezastavěné plochy kolem domů – obytná prostranství. Bydlení není jen „užívání“ bytů, ale také „život mezi budovami“, jak říká známý dánský architekt a urbanista Jan Gehl. Na jedné straně jsou ve městě místa čistě privátní (byty, případně předzahrádky či zahrádky), na druhé straně území veřejná, přístupná jak obyvatelům souboru, tak návštěvníkům – ulice, parky, náměstí. A mezi tím celá škála skupinově sdílených přechodových prostorů vykazujících jistý stupeň soukromí (dvory, dětská hřiště, některé „obytné“ ulice). Termíny „privátní“ a „veřejný“ nemusí přímo kopírovat právní vlastnické vztahy, ale znamenají to, že je kontroluje, užívá, udržuje větší či menší skupina konkrétních lidí.

Veřejná prostranství

Do veřejných prostranství se zahrnují veřejně přístupné plochy města, jako jsou náměstí, ulice, nábřeží, tržiště, chodníky, parky. V tomto duchu také tento pojem vymezuje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích.

Veřejná prostranství obytných souborů slouží rozmanitým aktivitám zejména obyvatel a ale i návštěvníkům předmětného území. Tyto aktivity lze rozdělit na „nezbytné aktivity, volitelné aktivity a společenské aktivity“ (Gehl). Zatímco se nezbytné aktivity (jako je např. nakupování, chůze do školy apod.) se odehrávají nezávisle na kvalitě fyzického prostředí, volitelné aktivity (např. pobyt na čerstvém vzduchu) závisí do značné míry na tom, co může místo nabídnout, k jakému chování lidí vede a jak se v důsledku toho cítí. Společenské aktivity (např. hry dětí, konverzace se sousedy) jsou pak výsledkem kvality a délky ostatních typů aktivit, objevují se spontánně tehdy, když se lidé na určitém místě setkávají. Veřejná prostranství se stávají atraktivními, pokud se všechny typy aktivit objevují v kombinaci a vzájemně se doplňují. Snahou urbanistického řešení by proto mělo být umisťovat domy a organizovat plochy kolem nich tak, aby vedly k široké škále rozmanitých aktivit.

Ulice v obytném prostředí

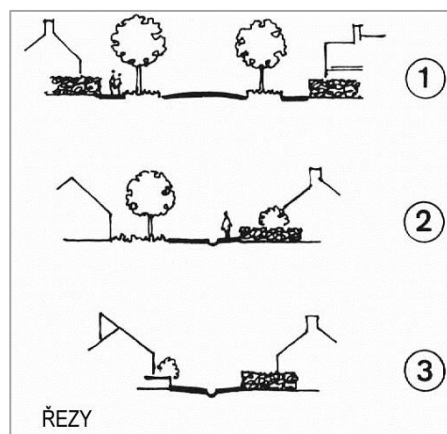
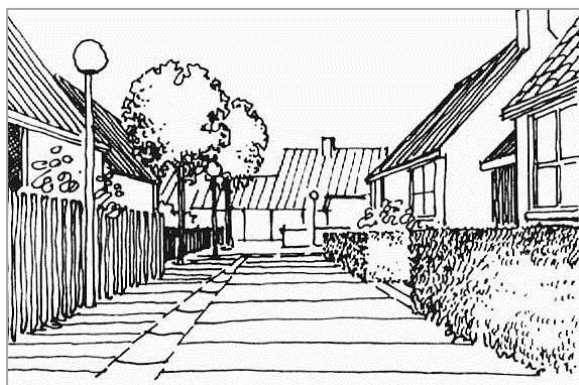
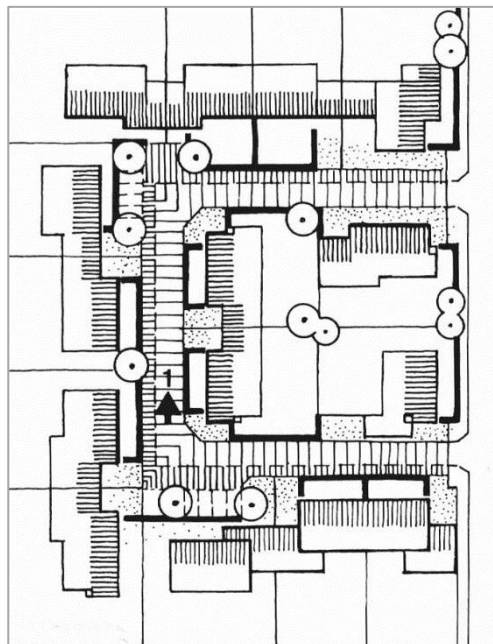
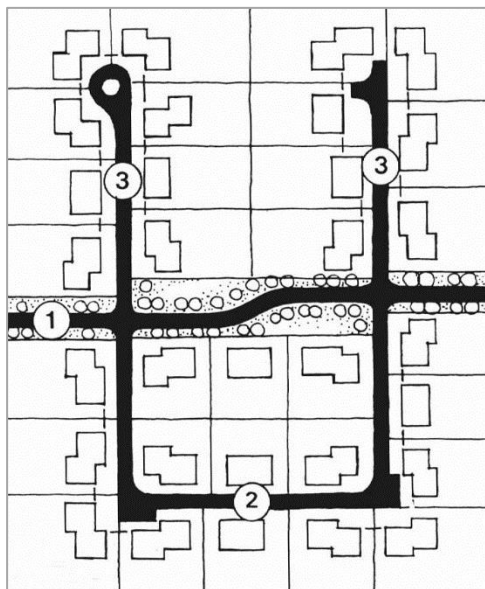
Největší podíl veřejných prostranství zaujímají ulice. Nejbližší nadřazenou skupinou v uliční síti jsou sběrné komunikace, které zpravidla zajišťují hromadnou dopravu, na venkově pak tvoří průjezdné úseky silnic. Ve městech se jedná o tzv. městské třídy a též slouží k bydlení či smíšeným funkcím. Ulice zajišťují obsluhu území, to znamená, že je po nich vedena pěší a místní automobilová doprava, v podzemí jsou pak umístěny nezbytné inženýrské sítě. Vzhledem na žádoucí zklidněný charakter území se ve smyslu ČSN 73 6110, jedná zejména o komunikace funkční skupiny C (obslužné, s funkcí obslužnou) a funkční skupiny D (tj. komunikace se smíšeným provozem a komunikace s vyloučením automobilového provozu), resp. komunikace podskupiny D1 (obytné a pěší zóny).

Od 70. let dvacátého století je především v západní Evropě patrný výrazný trend omezování automobilové dopravy zejména v obytných územích, resp. její přizpůsobování ostatním uživatelům komunikací, tj. chodcům. První koncepčně promyšlená, právně podložená a do realizace dotažená byla zřejmě holandská akce zobytnování ulice tzv. *Woonerf* – *obytná ulice*, významné na ní je, že neomezuje dopravu nepřilíživě osvědčenými administrativními opatřeními a dopravními značkami, ale fyzickými zábranami. Postupně se podařilo změnit i společenské vnímání a tamní ulice jsou jedny z nejbezpečnějších.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

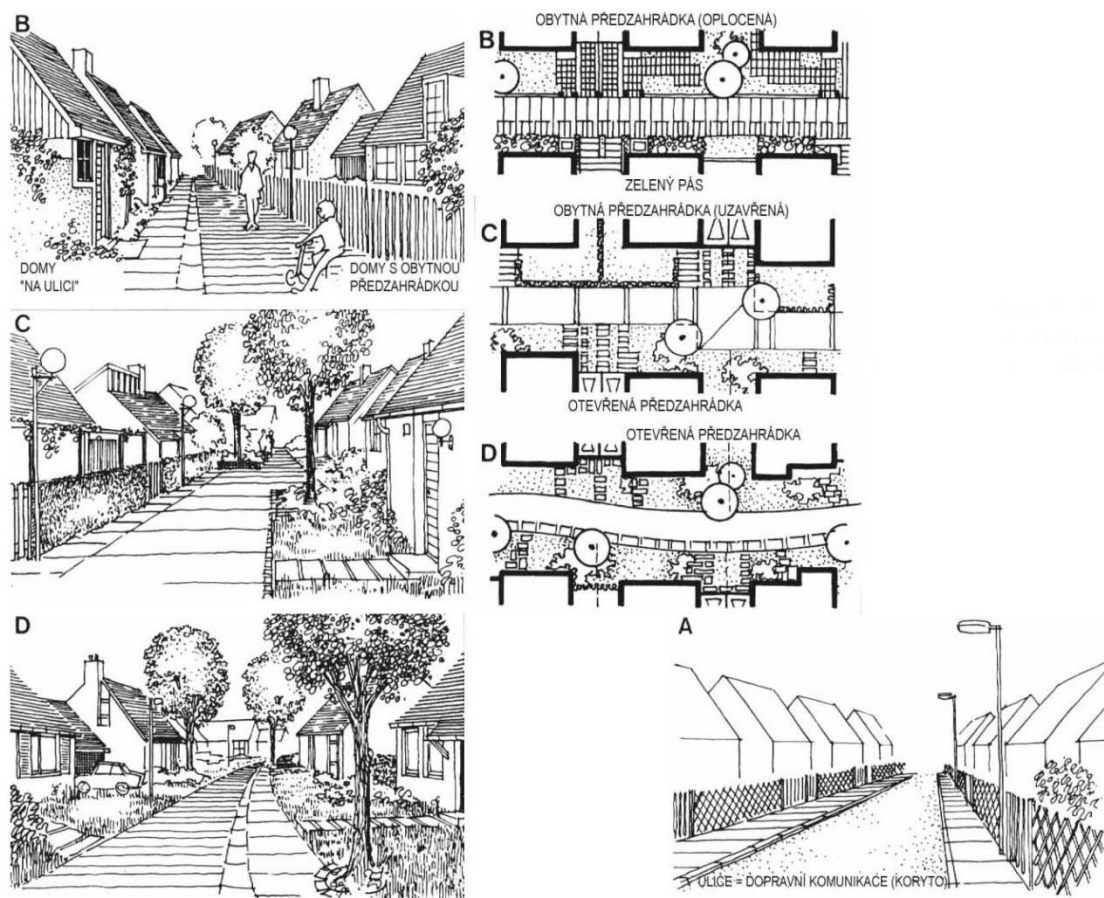


Obr. 90: Obytná ulice v zástavbě rodinných domů
Zdroj: Prinz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 91: Obytná ulice v městské a příměstské zástavbě rodinných domů

Zdroj: Prinz



Obr. 92: Obytná ulice v zástavbě rodinných domů na venkově

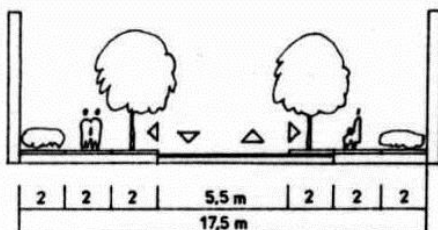
Venkovská zástavba má obvykle jiný charakter než městská, tomu je třeba přizpůsobit také obraz ulice

Zdroj: Prinz

Principy a pravidla územního plánování

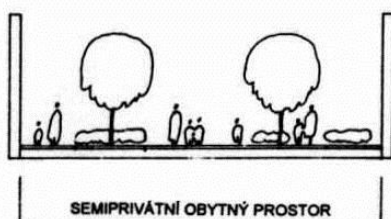
Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 93: Ulice s obslužnou funkcí

Zdroj: Gabriel Kopáček



Obr. 94: Obytná ulice

Zdroj: Gabriel Kopáček

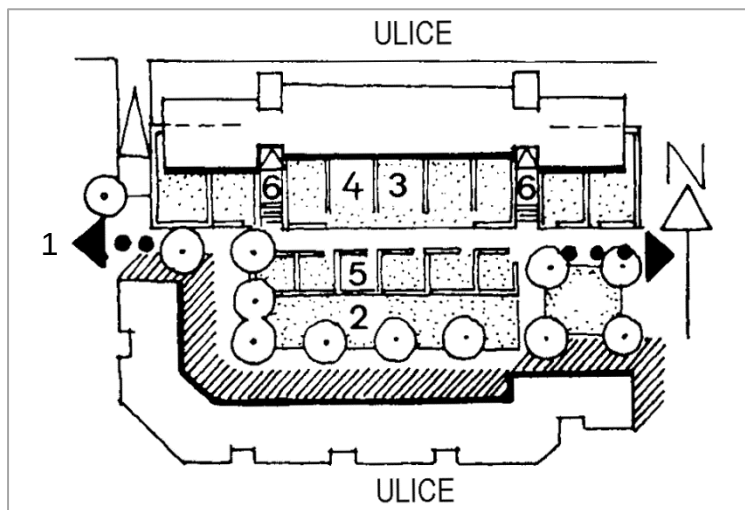
Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Prostranství poloveřejná a polosoukromá

Hierarchizace obytných prostranství posiluje jejich přirozenou kontrolu, pomáhá komunitě rozpoznat lidi, kteří k ní nepatří, a vytváří podmínky pro to, aby skupina mohla kolektivně rozhodnout o záležitostech, které se jí týkají. Není tedy žádoucí, aby všechny nezastavěné plochy kolem domů byly volně přístupné. Prostranství, která užívají převážně místní obyvatelé, i když do nich mají „cizí“ přístup, z hlediska vlastnického také většinou patří obci (městské části) a ta je i udržuje, se obvykle označují jako prostranství poloveřejná; do této kategorie náleží většinou koncové/neprůjezdné ulice. Prostranství vyhrazená pro společné aktivity místních obyvatel, od veřejných ploch často i fyzicky oddělná, většinou ve vlastnictví nebo v nájmu jasně definované skupiny obyvatel, se nazývají polosoukromá; nejtypičtějším představitelem je dvůr (vnitroblok). Kvalita obytného prostředí, atraktivita rezidenční čtvrti výrazně závisí na plnohodnotné struktuře a jasném prostorovém vymezení obytných prostranství.



Obr. 95: Vybavení obytného dvora:

1 – pochozí plocha; 2 společná zeleň a dětské hřiště; 3, 4, 5 obytné privátní zahrádky; 6 – dvorní vstupy; pod dvorem je společná podzemní garáž

Zdroj: Prinz

Statická doprava

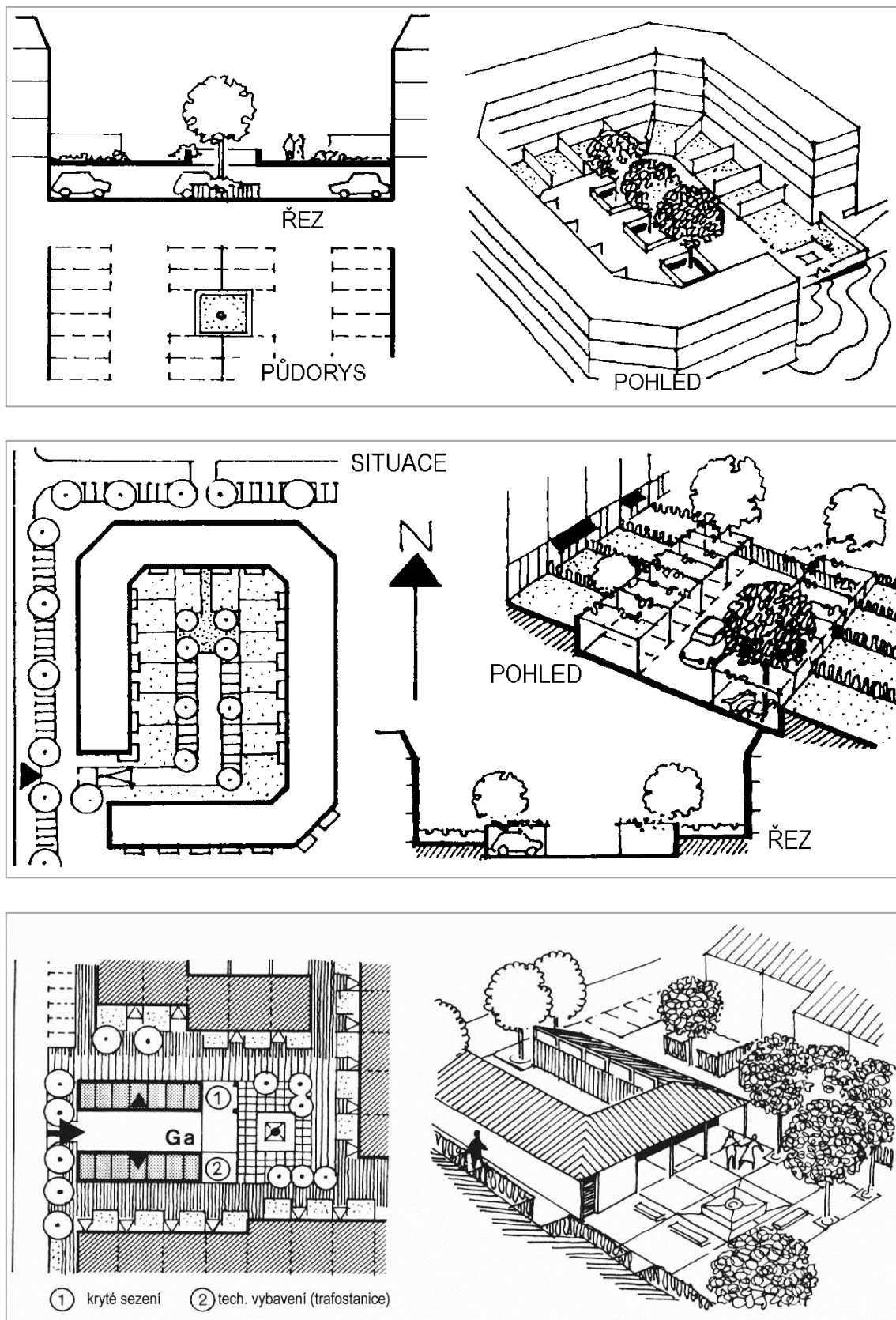
Individuální automobilová doprava má zásadní vliv na obytné prostředí u většiny urbanistických celků. Bytové domy přinášejí v důsledku koncentrace velkého počtu obyvatel na malé území vážný problém se statickou dopravou. Potřeba odstavných a parkovacích míst je přímo závislá na způsobu života a na stupni automobilizace. V českých podmínkách s nástupem 90. let minulého století většina obyvatel vnímá vlastnictví osobního automobilu jako výraz svobody a společenského postavení. Ani celostátní či obecní politika nejsou zatím příliš zaměřeny na podporu vzorců chování využívající více pěší, cyklistickou či hromadnou dopravu, tak jak je tomu ve vyspělejších zemích západní Evropy.

Pro statickou dopravu je nutné zajistit nejméně jedno odstavné stání na jeden byt (ve větších městech přestává stačit), pro byty o podlažní ploše nad 100 m² dvě stání (požadavek současné normy), v budoucnu vzhledem k demografickému vývoji a velikosti rodin, též saturaci automobilů (500 aut a více na 1 000 obyvatel) způsobí, že požadavek na dvě garáže bude i u menších bytů. Odstavná stání, která patří rezidentům, by měla být pokud možno ve vyhrazených veřejně nepřístupných prostorech. Ideálním řešením je umístění hromadné garáže v podzemí, nebo v podnoží domů. Další zásady řeší podkapitola C.7 Dopravní infrastruktura.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 96: Příklady umístění odstavných stání

Zdroj: Prinz

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.3.3 Sociální bydlení a problematika bydlení seniorů

C.3.3.3.1 Sociální bydlení

Sociální bydlení, jakožto specifická část bytového fondu, má v nabídce bydlení v jednotlivých evropských zemích velmi různý obsah a také jeho vnímání je rozdílné. Velmi obecně lze říci, že chápání sociálního bydlení se v evropských zemích pohybuje v následujících mezích:

- buď je chápáno velmi úzce, jako spíše okrajové nájemní bydlení pro domácnosti s jasně vymezenými příjmy;
- nebo široce, jako bydlení, jehož poskytování není zaměřeno na dosahování zisku a které je podporováno z veřejných prostředků; sem pak může patřit např. i družstevní bydlení.

Pro všechny vyspělé země EU však platí tato charakteristika:

- výstavba je často podporována z veřejných prostředků;
- poskytovatelem bývá často veřejný sektor nebo specifické neziskové organizace;
- nájemné je nižší než tržní – reaguje na náklady spojené s držbou a provozem dané bytové nemovitosti, nikoliv na situaci na místním trhu s byty;
- byty jsou určeny pro domácnosti s nižšími příjmy a jsou těmito domácnostmi také užívány, avšak ne vždy ze sta procent.

Ohrožené skupiny obyvatel:

- mladí lidé,
- osamělí rodiče s dětmi,
- domácnosti s jedním ekonomicky aktivním členem, či domácnosti nezaměstnaných,
- národnostní a etnické menšiny,
- bezdomovci,
- tělesně zdravotně postižení,
- mentálně zdravotně postižení,
- senioři.

Výstavba sociálních bytů do nedávna patřila ke slabinám bytové politiky. Byl to zcela logicky důsledek ekonomické i politické situace. Mimoto, že panoval značně rozšířený názor, že laciných bytů postavila minulá společnost dostatečné množství a ostatní je otázkou trhu s byty, pro soukromé podnikatele se stavba sociálních bytů bez státní podpory nevyplácela. Staronové téma sociálního bydlení, tak úspěšně řešené naší meziválečnou generací architektů, se stalo v posledních letech i pro naše architekty přitažlivé. Města a obce jsou motivovány příznivější bytovou politikou a architekti snad povzbuzováni vysokou architektonickou úrovní sociálního bydlení mnoha západních zemí, kde se k tomuto tématu "snížila" řada významných architektů. Můžeme se o tom přesvědčit u našich rakouských sousedů, ale i ve Francii, Holandsku, Španělsku či Německu.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 97: Přestavba bytového domu v Paříži. Architektonické studio Lacaton & Vassal Architects. 1990–2002

Foto: Druot, Lacaton&Vassal

Domy se sociálními byty

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

Vstupní byty jsou určeny 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.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 98: Lipovec, Dům se vstupními byty, 12 malometrážních bytů, novostavba, 2005–2008

Zdroj: Fotoarchiv ÚÚR

Domovy pro seniory (domovy důchodců)

Domovy jsou druhem pobytové sociální služby určené seniorům (osobám nad 65 let věku), kteří potřebují trvalou pomoc druhé osoby. Domovy pro seniory poskytují svým klientům stravování, ubytování, pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, aktivizační činnost (volnočasové aktivity a pomoc při prosazování práv a zájmů – např. pomoc při vyřizování osobních záležitostí na úřadech, komunikaci s firmami apod.)

Zřizovatelem domovů pro seniory mohou být krajské úřady, obecní úřady, občanská sdružení, nestátní neziskové organizace, církve nebo soukromé firmy.

Domy s pečovatelskou službou (DPS)

DPS je 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.



Obr. 99: Luka nad Jihlavou, Dům s pečovatelskou službou, 32 bytů, 2002

Zdroj: Fotoarchiv ÚÚR

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 100: Pastviny. Dům s pečovatelskou službou, 25 bytů, z toho 1 byt bezbariérový, 2002–2004
Zdroj: Fotoarchiv ÚÚR

Nájemní byty pro osoby s nízkými příjmy

Jedná se o obecní nájemní byty pro příjmově vymezené skupiny obyvatel, na jejichž výstavbu byla poskytnuta státní dotace v letech 2003–2007.



Obr. 101: Česká Lípa, soubor obytných domů s nájemními byty – II. etapa, 5 domů s celkem 80 byty, 2005–2008
Zdroj: Fotoarchiv ÚÚR

Chráněné byty

Cílem výstavby chráněného bytu je zajištění bydlení a poskytování sociálních služeb podle individuálních potřeb osob, které mají zvláštní potřeby v oblasti bydlení z důvodů zdravotních či z důvodu pokročilého věku tak, aby došlo k prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti. Jedná se zejména o seniory, osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, mentálně postižené osoby, dlouhodobě duševně nemocné osoby apod.

V praxi vypadá chráněné bydlení tak, že obyvatelé bydlí v malých skupinkách buď v bytech, nebo rodinných domcích, pokud možno nedaleko svého původního bydliště. Byty ani domky nesmí být vyčleněny z běžné zástavby. Asistence a pomoc je poskytována dle individuální potřeby. Chráněná domácnost se příliš neliší od běžné domácnosti. Klienti se v maximální

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

možné míře, každý dle svých možností, 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.



Obr. 102: Hluk. Dům s chráněnými byty, novostavba, 38 bytů, všechny bezbariérové, 2006–2008
Zdroj: Fotoarchiv ÚÚR



Obr. 103: Uherské Hradiště. Dům s chráněnými byty, rekonstrukce budovy bývalých kasáren, 42 bytů, z toho 10 bezbariérových, 2004–2006
Zdroj: Fotoarchiv ÚÚR

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.3.2 Problematika bydlení seniorů

Prostředí, ve kterém žijeme, obytné prostředí, velmi výrazně ovlivňuje kvalitu našeho života. O to důležitější je pro seniory, kterým ubývá schopností, lehce se v našem světě pohybovat. Obytný prostor musí člověku zabezpečovat soukromí a nabízet možnosti sociálních kontaktů. Podle stupně poskytovaného soukromí je prostředí děleno na zónu soukromou, polosoukromou, poloveřejnou a veřejnou.

Obecné kategorie dělení prostoru je možné využít i pro definování obytného prostředí vyhovujícího bydlení seniorů.



Obr. 104: Rozdělení zón obytného prostoru seniorů

Veřejnou zónou jsou prostory přístupné široké veřejnosti bez jakéhokoliv omezení. Běžně jsou to ulice, náměstí a veřejné parky. Do veřejné zóny můžeme také zahrnout servisní síť provozů využívaných seniory i širokou veřejností, jako jsou obchody, restaurace, knihovna, tělocvična, bazén.

Poloveřejná zóna určená pro socializační, rekreační a rehabilitační aktivity rozšiřuje seniorům prostor kontaktů, je to prostor částečné integrace do okolního prostředí. Nejčastěji sem zahrnujeme prostory vnitrobloku, parku nebo zahrady s částečným omezením přístupu veřejnosti.

V zařízeních pro ubytování seniorů tuto funkci přebírají klubové a hobby místnosti, provozy terapie masáží a drobných služeb, které jsou z části využívané veřejností, především seniory ze sousedství.

Polosoukromou zónu tvoří prostory, o které se dělí obyvatelé bytu, domu, případně zařízení určených k bydlení seniorů. U bytu, nebo rodinného domu jsou to společné prostory jedné rodiny, v ubytovacích zařízeních sem patří komunikační prostory, haly, chodby, terasy, denní místnosti, společné jídelny apod. Především v těchto zařízeních nabízí zóna prostory sociálních kontaktů, kde se mohou vytvořit vztahy podobné rodinným či sousedským a kde mohou senioři nerušeně přijímat větší návštěvy v případě, že jejich soukromý prostor k tomu není vhodný.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Do *soukromé zóny* je zahrnut nejjintimnější prostor člověka – byt, nebo pokoj seniora, který má vstup pod kontrolou a může se tak vyhnout případným konfliktním setkáním. Je to místo privátních aktivit a žádoucích soukromých návštěv. Prostředí soukromé zóny by mělo být přátelské, přehledné a kontrolovatelné a musí bydlícímu poskytovat intimitu a pocit bezpečí. Důležitá je i možnost zařídit si byt, či pokoj vlastním nábytkem, pokud si to senior přeje.

Tento zonální koncept je v prostředí určeném pro seniory jen pomocnou linií, nikoliv přísným manuálem tvorby architekta. Prostory zón musí být flexibilní a navržené tak, aby se aktivity v nich mohly prolínat.

Dobrým příkladem zónování obytného prostředí seniorů je holandský projekt De Wulvehorst, který naplňuje potřeby a požadavky starých lidí ve vymezené lokalitě při maximální snaze integrovat je do společnosti.

De Wulvehorst představuje projekt centra služeb pro seniory ve městě Oudewater, které se nachází v centrálním Nizozemí. Město má zhruba 10 tisíc obyvatel s obvyklou demografickou strukturou.

Centrum tvoří hlavní – rezidenční budova, která plní více funkcí:

- zajišťuje ubytování pro přibližně 70 klientů rezidenční péče. Jedná se o klienty se sníženou soběstačností, kteří jsou v různé míře závislí na pomoci druhé osoby. Současně se zde nachází i specializované oddělení pro klienty s demencí;
- představuje zázemí pro terénní a ambulantní služby – jedná se o sadu sociálních a zdravotních služeb – praní prádla, velký úklid, stravování (dovoz nebo v místě), aktivizační programy, ošetrovatelské služby;
- vytváří prostor pro návazné služby – restaurace, kadeřník, ordinace praktického lékaře, fit centrum, prádelna, společenská místnost a sál, kaple, denní centrum pro aktivizaci osob s demencí, biliard.

Součástí centra je soubor tzv. apartmánů (pokoj pro jednotlivce či dvojici, s kuchyní a příslušenstvím), ve kterých žije asi 20 obyvatel.

Centrum zajišťuje i služby pro seniory žijící v okolí (průměrně asi 100 klientů).

Zajištění pomoci všem klientům De Wulvehorst vychází z principu individuální péče, která odpovídá míře závislosti uživatele na pomoci druhé osoby.

Klienti v rezidenční péči nemusí využívat unifikovaný balík služeb. Základní službou je ubytování (v jedno a dvoulůžkových pokojích) a obvykle stravování – tady klient volí donášku stravy na pokoj nebo společné stravování. Méně soběstační klienti využívají asistenci při jídle. Podle individuální potřeby si klienti (popř. po dohodě s rodinou) sjednávají další služby – velký úklid, praní prádla, účast na aktivizačních programech, využití ošetrovatelských úkonů obvykle vychází z aktuálního zdravotního stavu (a rozhodnutí lékaře).

Klienti – obyvatelé apartmánů jsou 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). Pobyť v apartmánu jim dává pocit bezpečí pro případ náhlé zdravotní krize. V okamžiku úbytku soběstačnosti může klient využít jakoukoli z nabízených služeb.

Klienti žijící ve vlastní domácnosti zpravidla využívají dovážku jídla, část z nich také pomoc při udržování domácnosti, zajištění hygieny apod. Služby jsou samozřejmě sjednávány podle potřeb klienta. Někteří z klientů za službami docházejí, využívají např. společné

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

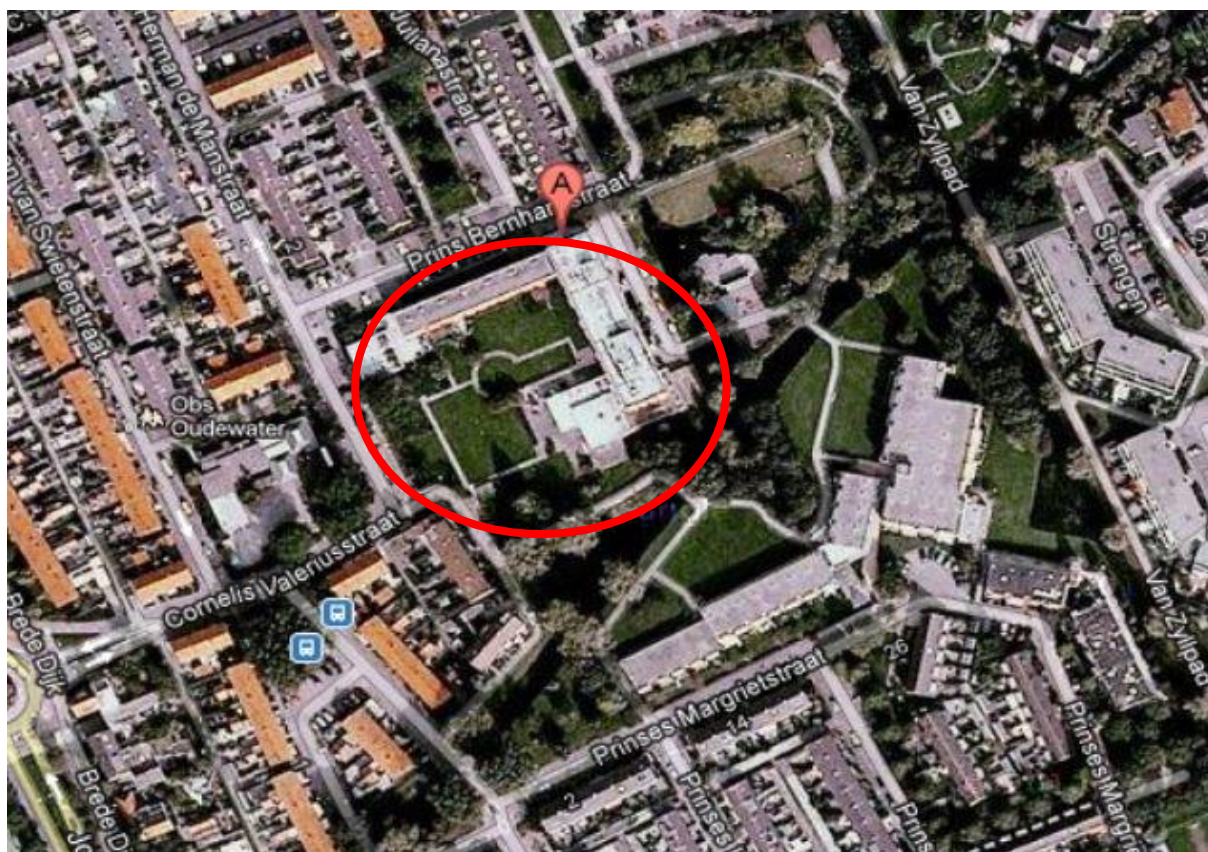
C.3 Bydlení

stravování, účastní se aktivizačních programů, rehabilitace nebo přes den pobývají v denním centru pro klienty s demencí.

Pojetí péče v tomto centru je především orientováno na uživatele, na jeho potřeby a na zachování důstojnosti až do posledního okamžiku. Tato atmosféra je utvářena každodenními maličkostmi, jako je možnost obyvatel rezidenční části donést si menší kusy vlastního nábytku (u obyvatel apartmánů je možnost kompletního vlastního vybavení). Jiné je také pojetí společného stravování, kdy jídelna je označována jako restaurace a prostředí zde opravdu restauraci připomíná.

Kvalitní je návaznost jednotlivých úrovní péče a individuální sledování a posuzování klientovy situace. Významná je spolupráce s rodinou a okolní komunitou. Rodina je ke spolupráci a k zájmu o seniora systematicky motivována a aktivně zapojována do péče, kterou může zčásti zajišťovat.

Obyvatelům z okolí je za úhradu k dispozici většina služeb, které jsou v centru poskytovány – kadeřník, fitness centrum, lékař. Možnost stravování v restauraci využívají i senioři, kteří jinak nejsou klienty centra.

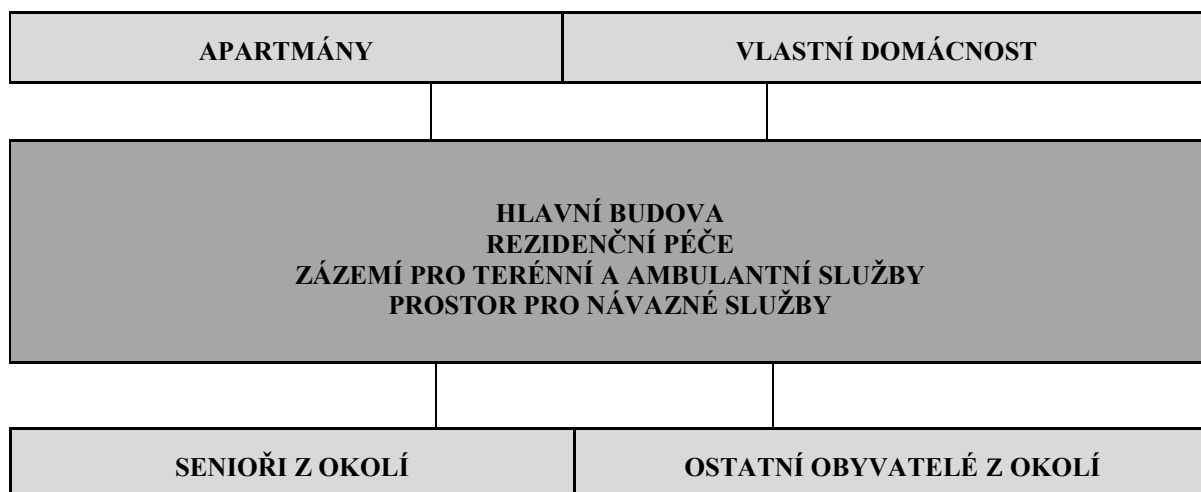


Obr. 105: Centrum péče o seniory De Wulverhorst, Oudewater, Holandsko

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 106: Prostorový koncept lokálního centra pro seniory

Cílem urbanistického návrhu obytného prostředí je nabídnout starým lidem co nejlepší podmínky pro jejich *sociální integraci*, jejich začlenění do společnosti a možnost žít v takovém světě, který jim co nejdéle umožní přirozený kontakt s lidmi všech věkových kategorií. Dosáhneme toho dvěma typy integrace – fyzickou a funkční.

Fyzickou integraci rozumíme geografickou blízkost objektů a skupin lidí v určité lokalitě. V našem případě je to 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 představuje prolínání funkcí v jednom objektu tak, aby mohl být využíván různými skupinami lidí současně, nebo v různém čase.

Pro bydlení seniorů je tedy velmi důležitá *volba lokality*. Nová obydlí určená pro seniory, ať už jsou to byty v bytových domech nebo institucionálním zařízení je vhodné, pokud možno, situovat do center měst či vesnic. Současně je důležité, aby byty nebyly obtěžovány nadměrnou hladinou zvuku a znečištěním prostředí. Tyto požadavky se mohou vylučovat a pak je nutno zvážit priority v konkrétní situaci. Pro život starých lidí je jistě příjemné, je-li jejich bydlení v blízkosti veřejného parku. Park, který je mnohdy plánován na pozemku ubytovacího zařízení (např. domovů důchodců a penzionů) nabízí sice klidné prostředí, ale nedostatek sociálních podnětů. Podstatná je možnost snadného bezbariérového přístupu do objektu bydlení seniorů a do objektů veřejného vybavení v blízkém okolí.

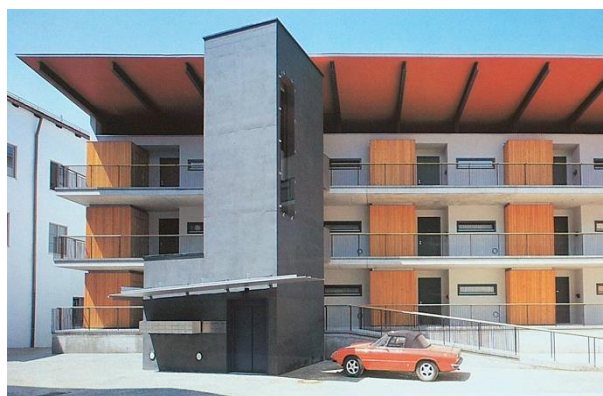
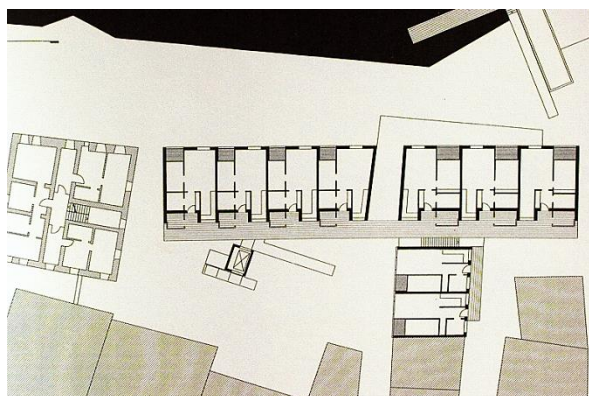
Volba lokality nové výstavby může být ovlivněna *docházkovou vzdáleností* zejména k zastávce hromadné dopravy, poště, ordinaci lékaře, případně do kostela. Docházkové vzdálenosti k zařízením veřejného vybavení v rozmezí 200–400 m dosáhneme bez problému tam, kde je bydlení seniorů situováno v centrech obcí nebo tehdy, je-li součástí obytných celků a senioři mohou využívat lokální vybavenosti.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Velmi dobrým příkladem zasazení penzionu s byty pro seniory do sevřené struktury historického jádra města podél řeky Altmühl je pavlačový dům v německém Eichstättu. Hmoty domu na zalomeném půdoryse vymezují poloveřejný prostor, příjemné městské zákoutí, do kterého jsou orientovány vstupy do bytů. Velkorysé pavlače kryté elegantní předsunutou střechou jsou příjemným komunikačním prostorem na hranici mezi privátní obytnou zónou a městským prostranstvím. Obytné místnosti bytů jsou okny a lodžiemi obráceny k městem protékající řece.



Obr. 107: Altenwohnheim, Eichstätt, Německo. Autor: Wilhelm Huber, Erich Kessle, Architekturbüro, 1996

Foto převzato z knihy Glosová a kol.: Bydlení pro seniory

Výška zástavby není omezená, pokud je v objektu vhodný výtah. Za optimum se však považuje výška do pěti nadzemních podlaží. Minimální doba *proslunění* bytu by měla být 2 hodiny v období od 1. března do 21. června. Doporučená doba tedy mírně překračuje požadavek normy ČSN 73 4301 Obytné budovy.

Pozemek vhodný pro bydlení seniorů by měl být rovinný, nebo mírně svažité se sklonem 10 % k osluněné straně a nejvíc 5 % tam, kde je svah obrácen k severu.

Principy a pravidla územního plánování

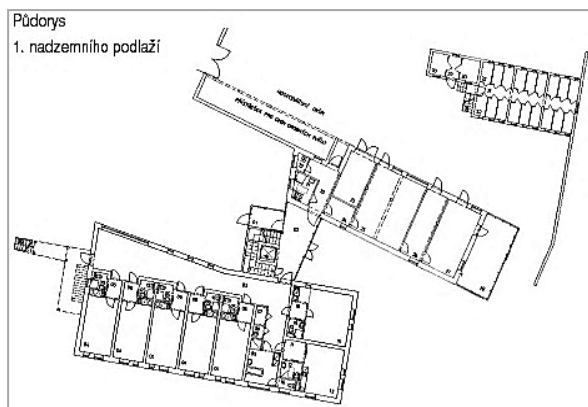
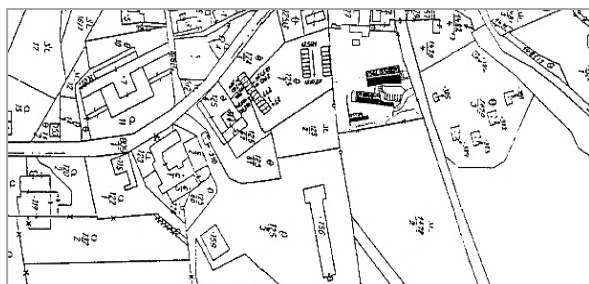
Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Zdařilým příkladem velmi citlivého zakomponování domů s pečovatelskou službou do obrazu typicky podhorské venkovské krajiny v Loučné nad Desnou v podhůří Jeseníků.

Autoři nabídli přístřeší starším lidem, kteří při povodních přišli o své domovy, v seskupení domů vycházejících z tradiční formy výstavby inspirovaní detaily lidové architektury. Svým pojetím tvorby nového prostředí s prostorami pro navyklé denní aktivity chtěli podpořit jejich novou identitu.

Komplex drobných budov záměrně připomíná statek sestávající z obytné budovy, hospodářské budovy se společenským zázemím a dvorkem, ke kterému přiléhá stodůlka na uskladnění zeleniny. Je pravdou, že ne vše funguje tak, jak architekti zamýšleli. K tomu, aby se člověk ztotožnil s novým prostředím, zvláště po tak drastickém vykořenění, nestačí jen připravit mu pěkné bydlení doplněné záhonky v zahradě, skleníky a kotci pro králíky. Architekti se o to snažili, seč mohli.



Obr. 108: Domy s pečovatelskou službou v Loučné nad Desnou. Autor: Jan Línek, Jiří Sezemský, Věra Dubská, 1999

Foto převzato z knihy *Glosová a kol.: Bydlení pro seniory*

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Řešení přístupů do staveb, přístupnosti komunikací a veřejných ploch je věnována část vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (dále jen vyhláška). Ustanovení této vyhlášky jsou pro návrh obytného prostředí závazná a jejich uplatnění plně respektuje potřeby seniorů.

Většina požadavků na návrh obydlí pro seniory je dána tak, že je můžeme jen v malé míře ovlivnit. Jde o společenské zadání, stavební program, finanční prostředky a umístění stavby na konkrétním pozemku, které jsou předem vymezeny.

Je tedy třeba především najít vhodnou formu domů a vytvořit přívětivé prostředí pro život lidí ve stáří při respektování sociálního uspořádání a potřeb společnosti. Na základě zadání, znalostí a zkušeností je třeba rozhodnout, jak nejlépe stavbu umístit na pozemku, jakou typologickou formu zvolit, jaké použít materiály pro stavbu, jakým barvám a detailům dát přednost v exteriéru i interiéru domu.

Nová výstavba pro seniory má u nás především charakter sociálního bydlení a představuje dva základní typy domů:

- pro bydlení soběstačných seniorů jsou to malometrážní byty v bytových domech s doplňkovými servisními službami, většinou umístěnými v parteru. Přízemí je zvláště ve městech těžce využitelné pro bydlení proto, že seniorům neskýtá pocit bezpečí;
- ústavní bydlení, typologický druh obytné stavby, kde byty pro seniory jsou minimalizovány tak, že seniorům k bydlení zůstává pokoj s hygienickým vybavením. Bohatě jsou dimenzovány prostory pro potřebu rezidenční péče o ubytované.

Obě tyto formy nových domů, spolu s rozmanitými rekonstrukcemi stávajících bytů pro potřebu bydlení seniorů, můžeme z typologického hlediska řadit mezi bytové domy a platí pro ně základní třídění podle druhů na:

- domy schodišťové,
- domy chodbové a pavlačové (dvou nebo trojtraktové),
- domy bodové, u ústavních zařízení sem patří také domy s vnitřní prostorem – halou nebo dvoranou,
- domy nízkopodlažní a výškové.

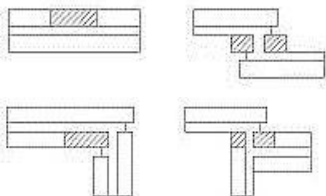
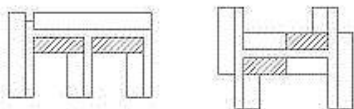
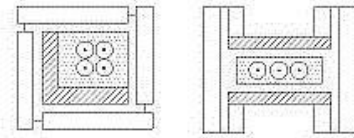
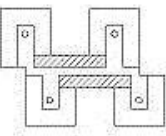
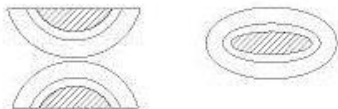
Se všemi formami se můžeme setkat v jejich jednoduché formě, nebo kombinaci několika z nich.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Je možné vytypovat ověřené typologické sestavy logicky vyplývající z potřeby soustředit byty nebo pokoje do funkčních skupin.

SCHÉMA	TYPOLOGICKÁ FORMA
	LINEÁRNÍ FORMA Chodbový typ: - byty nebo pokoje řazeny lineárně podél komunikace jednostranně nebo z obou stran komunikací je vnitřní chodba, případně krytá pavlač, - lineární bloky bytů nebo pokojů jsou doplněny společným vybavením do tvaru písmene I, H, L, T, V, Z
	FORMA HŘEBÍNKU s křídly na jednu či dvě strany
	FORMA S VNITŘNÍM DVOREM - s otevřeným dvorem uvnitř dispozice, - se zastřešeným dvorem, dvoranou
	FORMA SVAZKU neurčité seskupení obytných bloků
	ZAOBLENÁ FORMA byty nebo pokoje jsou řazeny podél komunikace v oblouku konkávně nebo konvexně

Obr. 109: Typologie domů určených pro bydlení seniorů

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.3.4 Regenerace stávajícího bytového fondu

C.3.3.4.1 Regenerace panelových sídlišť

Když se na počátku devadesátých let zastavila výstavba sídlišť, někteří to považovali za vítězství nad socialismem a předpovídali jejich odstranění bez ohledu na bytový deficit, který už v té době narůstal a stále roste. Počátkem nového tisíciletí však bylo jasné, že se tohoto obrovského dědictví nemůžeme zříct a vláda začala hledat prostředky na jejich údržbu a rozumnější rozvoj. Mezitím se na mnoha sídlištích rozproudil proces **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).



Obr. 110: Regenerace panelového sídliště v České Lípě

Vytvoření dětských hřišť a vodních ploch přispívá k obyvatelnosti veřejného prostranství. Stávající šed' panelových domů dává vyniknout rozmanitosti sadových úprav

Zdroj: <http://www.mncl.cz/>

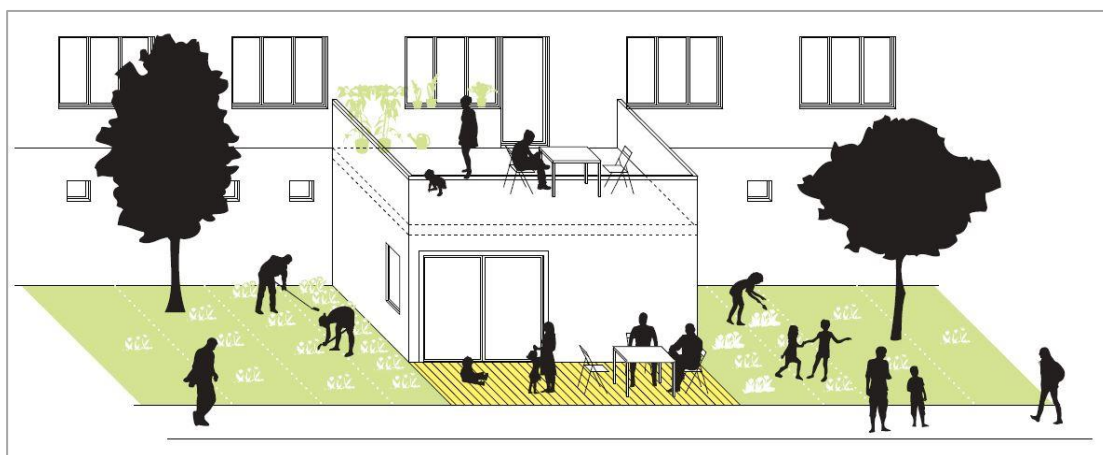
Je nutné analyzovat napojení sídliště na organismus města a doplnit chybějící spojnice, eliminovat bariéry. Velmi často zcela chybí cyklostezky mezi sídlišti a centrem města, což zbytečně zatěžuje město automobilovou dopravou. Rovněž kompozice sídliště jako celku bývá bez vztahu k okolí. Původní koncept sídliště vycházel z funkcionalistického dělení města na monofunkční části, mezi kterými se lidé měli přemísťovat pomocí městské hromadné dopravy. Panelová sídliště tedy byla naplánována pouze jako budovy pro bydlení. Volné prostory mezi domy je možné využít pro nové stavby, které doplní monofunkční areály dalšími potřebnými aktivitami. Tyto vestavby naruší monotónnost celého prostoru a usnadní tím orientaci obyvatel.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Panelová sídliště a jejich zeleň je rovněž zásadní téma. Nyní je veřejný prostor mezi domy něco jako zbytkový prostor a přitom právě sídliště jsou často nejzelenějšími částmi města. Chybí jí však koncepce a je náročné ji veškerou udržovat. Obyvatelé tak nemají motivaci se ve veřejném prostoru zdržovat. Přibývá vandalizmu. Řešení je hned několik. Vyčleněním části veřejného prostoru pro soukromé účely (terasy, zahrádky) se sníží plocha, kterou je nezbytné udržovat, ale především přestane být veřejný prostor anonymní. Využíváním teras a zahrádek začne probíhat komunikace mezi konkrétními lidmi. Dalším řešením je vytvoření osobitých ploch – hracích hřišť, parků, interaktivního mobiliáře. Právě tímto se vybuduje vztah jednotlivých obyvatel k místu a následně mezi obyvateli navzájem.



Obr. 111: Přístavby komunitních buněk (studentská práce pod vedením doc. Wittmanna)

Panelové domy jsou dělené na sekce. Lidé z jednoho domu se znají, zdraví se a považují se za sousedy. Často se musejí scházet na domovních schůzích, kde projednávají záležitosti týkající se domu. To je potenciál, který by se dal využít k posílení jejich sociálních vazeb. Komunitní buňka může sloužit jako platforma pro tento rozvoj

Zdroj: Fakulta architektury VUT v Brně



Obr. 112: Nevhodná nástavba v Brně-Bohunicích

Nástavba tvarem střechy narušuje niveletu osmipodlažních domů a působí nevhodně

Zdroj: Adam Guzdek

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

C.3.3.4.1 Regenerace domů

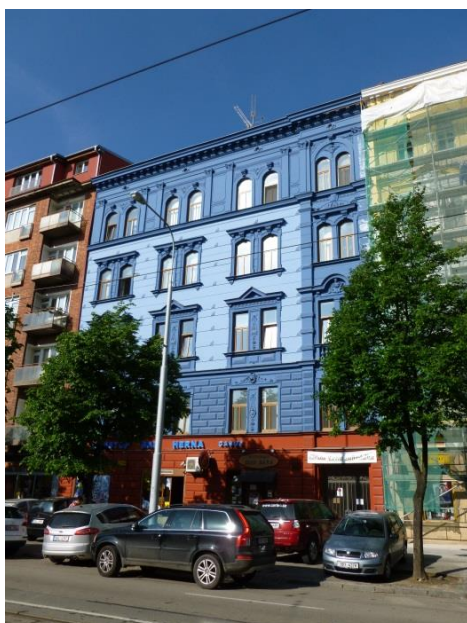
V současné době probíhá regenerace bytového fondu, nejen v panelových sídlištích, ale týká se i bytových domů postavených jakoukoliv technologií. Jedná se zejména o nejnutnější opravy konstrukčních závad závažného až havarijního charakteru, opravy střech, komplexní zateplování obvodového pláště, spojené s jeho sanací, výměnu výplní vnějších otvorů. Zdařilá regenerace domů odstraní špatný technický stav domů a značně sníží jejich energetickou náročnost.



Obr. 113: Historizující dům v Brně, Marešova ulice

Dům se vyznačuje především mimořádně kvalitními omítkami s řemeslným provedením

Zdroj: Adam Guzdek



Obr. 114: Historizující dům v Brně, Štěfánikova ulice

Nevhodně zvolená barva fasády nerespektuje historické souvislosti

Zdroj: Adam Guzdek

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Obytné soubory byly v minulosti stavěny jako celek stejnou technologií a většinou s velmi podobným architektonickým výrazem. Proto je nutné k regeneraci jednotlivých domů přistupovat citlivě při respektování původní architektonické podoby. Nejednotná barevnost může působit roztržštěně a celkový vjem z obytného souboru se tak stává špatným.



Obr. 115: Bytový dům v Brně, Chalupova ulice

Zdařilý příklad vhodně zvolené barevnosti při regeneraci bytového domu postaveného po 2. světové válce

Zdroj: Adam Guzdek



Obr. 116: Pražské sídliště Prosek, Jablonecká ulice

Původní čistý vzhled panelových domů byl znehodnocen nevhodným výběrem nové barevnosti

Zdroj: Adam Guzdek, maps.google.com

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 117: Věžový bytový dům v Brně, ulice Úvoz

Zdařilá regenerace bytového domu respektující původní architektonické členění fasády

Zdroj: Adam Guzdek



Obr. 118: Bytové domy v Brně-Řečkovících, ulice Družstevní

Zdařilá regenerace bytového domu respektující původní architektonické členění fasády

Zdroj: Adam Guzdek



Obr. 119: Bytové domy v Brně-Řečkovících, ulice Uprkova

Nesourodý obraz ulice zaviněný individuálním ztvárněním jednotlivých původně stejných domů

Některé domy respektují původní členění a barevnost, jiné ne

Zdroj: Adam Guzdek

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Obr. 120: Nevhodná barevnost a členění fasády

Některé domy se stávají malířským plátnem zcela potírající původní barevnost a členění

Zdroj: Adam Guzek

Před návrhem regenerace je nezbytné zvážit, zda je možná investice nejen do triviálního zateplení obvodového pláště, ale také do změny celkové hmoty domu. V zahraničí je naprosto běžná výměna balkonů. Na fasádě se objeví hned několik typů balkonů, i na jiných pozicích, než tomu bylo dříve. Stejně tak je možné přidávat novou hmotu, ať už k jednomu pokoji, nebo třeba nástavbou. Finálním krokem je barevný návrh fasády. Řešení by mělo přinést do místa originalitu, odlišit jednotlivé objekty od sebe navzájem a podpořit identitu místa. Na druhou stranu je však nezbytné, aby nevznikl příliš nesourodý obraz. Návrh by tedy měl být zpracován se zřetelem na vizuální harmonii, které lze dosáhnout často jen drobnými, zdánlivě nepodstatnými detaily.



Obr. 121: Ukázka regenerace panelových domů v Německu

Kvalita provedení a především komplexní regenerace zajišťuje dobrý výsledek

Zdroj: <http://www.plusarch.cz/>

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Nástavby stávajících bytových domů

Prostor pod střechou vybízí k využití. V historickém vývoji se jednalo o prostor půdy, často využívaný pro sekundární funkce. Moderní střecha a materiály poskytují nové možnosti pro využití tohoto prostoru. K atraktivnosti půdních prostorů navíc přistupuje dimenze výhledu na město podtržená existencí výtahů. Vzniká tak nejatraktivnější poloha pro moderní bydlení, zejména v historických jádrech měst.



Obr. 122: Strakonice, regenerace a nástavba panelového domu

Ukázka toho, jak komicky může dopadnout nástavba na panelový dům. Dříve se pod pojmem humanizace panelového domu rozumělo zlidštění v podobě valbových a mansardových střech, což bylo v plném rozporu s výrazem domů stavěného v panelové technologii

Zdroj: <http://www.statika.cz/cz/projekty.php>



Obr. 123: Nástavba panelového domu v Bratislavě (Martin Vojta)

Zdařilý příklad nástavby, který respektuje konstrukční strukturu panelového domu

Zdroj: <http://www.archiweb.cz/>

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Předpisy, limity, koncepce

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění;
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění;
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění;
- Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, v platném znění;
- Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb v platném znění;
- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění;
- Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb;
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění;
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší;
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění;
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění;
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění;
- Zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, v platném znění;
- Vyhláška č. 523/2006 Sb., kterou se stanoví mezní hodnoty hlukových ukazatelů, jejich výpočet, základní požadavky na obsah strategických hlukových map a akčních plánů a podmínky účasti veřejnosti na jejich přípravě (vyhláška o hlukovém mapování);
- Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Limity využití území, ÚÚR, (vybrané limity pro oblast bydlení, např. limity 1.102, 1.1.101 až 1.1.105, 2.1.110, 2.1.111, 2.1.113, 2.1.135, 2.2.101, 2.3.102, 4.101, 4.102, 4.5.301 až 4.5.304)
<http://www.uur.cz/default.asp?ID=2591>

Koncepce bydlení ČR do roku 2020

(schválena vládou ČR dne 13. července 2011 – Usnesení vlády č. 524)

<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Použité zdroje

1. Koncepce bydlení ČR do roku 2020
2. Vybrané údaje o bydlení 2011, MMR, odbor politiky bydlení a ÚÚR
3. Údaje ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011, ČSÚ
4. Podklady z internetových stránek MMR ČR, <http://www.mmr.cz/>
5. Podklady z internetových stránek ČSÚ, <http://www.czso.cz/>
6. Podklady z internetových stránek Státního fondu rozvoje bydlení, <http://www.sfrb.cz/>
7. Šilhánková, Vladimíra a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*, 2006, ISBN 80-903813-0-8
8. Schützová, R. *Vybrané problémy ze sociální politiky*. Masarykova Univerzita Brno 1997
9. Navrkal, Martin: *Stručný náhled na historii sociálního bydlení*, in VIII. Vědecká konference doktorandů, Brno 05/2004, Fakulta architektury VUT v Brně, 2004, ISBN 80-214-2660-8
10. Navrkal, Martin. *Některé zásady nového státního programu podpory výstavby nájemních bytů*, in VII. Vědecká konference doktorandů, Brno 06/2003, Fakulta architektury VUT v Brně, 2003, ISBN 80-214-2399-4
11. Burjanek, Aleš. *Podmínky bydlení v ČR podle údajů Sčítání lidu 2001*, Fakulta sociálních studií MU v Brně
12. Lojda, Jan. *Management území, sociologické a tržní vlivy*, Česká architektura a urbanismus v nové situaci – výzkumný záměr č. 50 0016 BRNO, FA VUT, prosinec 2000
13. Urbanismus, zonální, sídelní a regionální struktury, kolektiv, ČVUT, Praha 1980
14. Nečas, Otakar. *Terasové domy*, 1976, SNTL Praha
15. Brzák, Milan, Netscher, Jan. *Architektonické bariéry – jejich odstraňování*, vyd. Svaz invalidů, rok neuveden
16. Pelišková, Věra. *Sociální bydlení*, 2008, Seminář pro krajské koordinátory pro romské záležitosti, 2008.
17. Gehl, Jan. *Život mezi budovami: užívání veřejných prostranství*. Brno: Nadace Partnerství, 2000. 201 s. ISBN 80-85834-79-0.
18. Koch, Wilfried. *Evropská architektura: encyklopedie evropské architektury od antiky po současnost*. 1. vyd. Praha: Ikar, 1998, 551 s. ISBN 80-720-2388-8.
19. Kopáček, Gabriel a kol. *Ulice v urbanistické struktuře*. 2. vyd. Brno: FA VUT, GA ČR 2003.
20. Májek, Jan. *Kompaktní formy bydlení*. Brno: FA VUT, disertační práce, 2012.
21. Krásný, Jan. *Statě z kompozice obytných souborů*. 1. vyd. Praha: 1976.
22. Prinz, Dieter. *Städtebau. Band 1: Städtebauliches Entwerfen*. 7. überarb. Aufl. Stuttgart: Kohlhammer, 1999, 224 s. ISBN 31-701-5691-8
23. Prinz, Dieter. *Städtebau. Band 2: Städtebauliches Gestalten*. 6. Aufl. Stuttgart: Kohlhammer, 1997, 204 s. ISBN 31-701-4470-7.
24. *Urbanistická čítanka I*. Editor Karel Maier. 1. vydání. Praha: ČKA 2000. 127 str. ISBN 80-902735-3-X.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

25. *Zásady a pravidla územního plánování. 3 - koncepce funkčních složek.* Brno: VÚVA 1983

Normy

ČSN 73 4301 Obytné budovy (06/2004) a Změna Z1 a Změna Z2 a Změna Z3

ČSN 73 0580 Denní osvětlení budov. Část 2: Denní osvětlení obytných budov (06/2007)

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací (01/2006) a Změna Z1 a Oprava 1

ČSN 73 0833 Požární bezpečnost staveb – Budovy pro bydlení a ubytování (09/2010)
a Změna Z1

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací

ČSN 73 4301 Obytné budovy

ČSN 06 0310 Tepelné soustavy v budovách – Projektování a montáž

ČSN 12 7010 Vzduchotechnická zařízení – Navrhování větracích a klimatizačních
zařízení: Všeobecná ustanovení

ČSN ISO 4190-6 (27 4310) Elektrické výtahy, Část 6: Osobní výtahy pro bytové domy:
Navrhování a výběr

ČSN 33 3320 Elektrotechnické předpisy – Elektrické přípojky

ČSN 34 2300 Předpisy pro vnitřní rozvody sdělovacích vedení

ČSN 34 2710 Elektrická požární signalizace – Projektování, montáž, užívání, provoz,
kontrola, servis a údržba.

ČSN 73 0005 Modulová koordinace rozměrů ve výstavbě: Základní ustanovení

ČSN EN ISO 717-1 (73 0531) Akustika – Hodnocení zvukové izolace stavebních
konstrukcí a v budovách – Část 1: Vzduchová neprůzvučnost

ČSN EN ISO 717-2 (73 0531) Akustika – Hodnocení zvukové izolace stavebních
konstrukcí a v budovách – Část 2: Kročejová neprůzvučnost

ČSN 73 0834 Požární bezpečnost staveb – Změny staveb

ČSN 73 4108 Hygienická zařízení a šatny

ČSN 73 4201 Komíny a kouřovody, Navrhování, provádění a připojování spotřebičů paliv

ČSN 73 4305 Zařiditelnost bytů

ČSN 74 7640 Domovní listovní schránky

ČSN 75 5401 Navrhování vodovodního potrubí

ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky

ČSN 75 6081 Žumpy

ČSN 75 6402 Čistírny odpadních vod do 500 ekvivalentních obyvatel

ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Soupis zkratek

ČR	– Česká republika
ČSÚ	– Český statistický úřad
ČVUT	– České vysoké učení technické v Praze
EU	– Evropská unie
FA VUT	– Fakulta architektury Vysokého učení technického v Brně
MMR	– Ministerstvo pro místní rozvoj
SFRB	– Státní fond rozvoje bydlení
ÚÚR	– Ústav územního rozvoje
VÚVA	– Výzkumný ústav výstavby a architektury

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

PŘÍLOHA č. 1

C.3.4 Statistické informace

C.3.4.1 Statistické údaje o existujícím bytovém fondu v České republice

Stavby pro bydlení, mezi něž jsou zahrnuty čtyři základní druhy objektů – **novostavby rodinných a bytových domů a nástavby, přístavby nebo vestavby ve starších rodinných a bytových domech**, sleduje nové statistické třídění.

Struktura nově dokončovaných bytů podle investičních forem se od roku 1997 dosti změnila. Počet dokončených bytů poklesl v roce 2011 celkem z 36 442 na 28 628. V rodinných domech z 19 760 na 17 386, v domech bytových z 10 912 na 6 554. K největšímu poklesu došlo u bytů v domovech-penzionech nebo domovech pro seniory (z 876 bytů v roce 2010 na 170 v roce 2011). Kladem je, že v roce 2011 bylo dokončeno více bytů (28 628) než zahájeno (27 535), což vedlo ke snížení počtu rozestavěných bytů k 31. 12. 2011 (165 569).

V letech 1998–2011 byla v ČR zahájena výstavba celkem 503 tisíc bytů a dokončeno jich bylo v tomto období cca 429 tisíc. Výstavba bytů však neprobíhala rovnoměrně. Zatímco počet bytů, které se začaly nově stavět, do roku 2001 každoročně klesal až na hodnotu pod 29 tisíc, a to především z důvodu hospodářského útlumu v letech 1998–2001, od roku 2002 se trend obrátil. Bytová výstavba dosahovala vrcholu v letech 2006–2008, kdy se každý rok začalo stavět více než 43 tisíc bytů. Tento vzestup intenzity bytové výstavby souvisel s obdobím hospodářského růstu, zvyšující se životní úroveň obyvatel, vyšší dostupností hypoték a rostoucí poptávkou po bydlení ze strany generace narozené v 70. letech dvacátého století. V roce 2009 a zejména 2010 a 2011 pak došlo v souvislosti s hospodářskou recesí k útlumu nové bytové výstavby a počet bytů, které se nově začaly stavět, byl v roce 2011 nejnižší od roku 1998.

Počet dokončených bytů má od roku 1998 jiný vývoj než počet bytů, které se v jednotlivých letech začaly stavět. Zatímco u počtu nově budovaných bytů došlo v roce 2001 k mírnému propadu, počet dostavěných bytů vykazoval stále rostoucí trend, a to až do roku 2007, v kterém byla dokončena výstavba téměř 42 tisíc bytů. V následujících letech se počet dokončených bytů snížil, nicméně ne tak výrazně jako u bytů, které se začaly nově stavět. V těchto letech byly totiž dokončeny byty, jejichž výstavba začala ještě před rokem 2008. Vzhledem k útlumu nové bytové výstavby od roku 2009 je možné v následujících letech očekávat i propad v počtu dokončených bytů.

Od roku 2009 významně poklesl objem bytové výstavby. Zatímco v letech 2006–2008 byla každoročně zahájena výstavba téměř 44 tis. bytů, v roce 2011 činil počet nově budovaných bytů pouze 27,5 tisíc. V roce 2011 se snížil také počet dokončených bytů a tento trend bude vzhledem ke snížení počtu bytů, které se nově začínají stavět, zřejmě dále pokračovat.

Rozsah bytové výstavby odpovídá z regionálního hlediska demografickému vývoji. V posledním období se snížila intenzita bytové výstavby. Vzhledem k odhadovanému vývoji počtu domácností by však tempo bytové výstavby mělo pokrýt budoucí potřeby domácností, a to i přes předpokládaný úbytek nově dokončených bytů (údaje ČSÚ uvádějí v letech 2000–2008 jeden až dva tisíce zrušených bytů ročně). Kromě případné podpory nové bytové výstavby je potřeba rovněž řešit vhodnými nástroji bytové politiky podporu regenerace stávajícího bytového fondu tak, aby bytů neubývalo.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Bytový fond

Současný stav bytového fondu v České republice je výrazně poznamenán dlouhodobě zanedbávanou údržbou, kdy v důsledku odkládání potřebných oprav je řada konstrukčních částí obytných budov ve stavu, který vykazuje vážné závady, projevující se snižováním užitných vlastností, zvýšenými provozními náklady, snižováním provozní bezpečnosti a vznikem potenciálního rizika snižování úrovně bydlení obyvatelstva. Analýzy vývoje v období devadesátých let ukazují, že na prohlubování nedostatečné údržby a nárůstem s tím souvisejících problémů se do jisté míry podílí i nedokonalý způsob privatizace, zvláště v její rané fázi.

V ČR je celkem 2,16 milionu domů, z toho 1,80 milionu obydlených. Před deseti lety bylo 1,97 milionu domů, z toho 1,63 milionu obydlených.

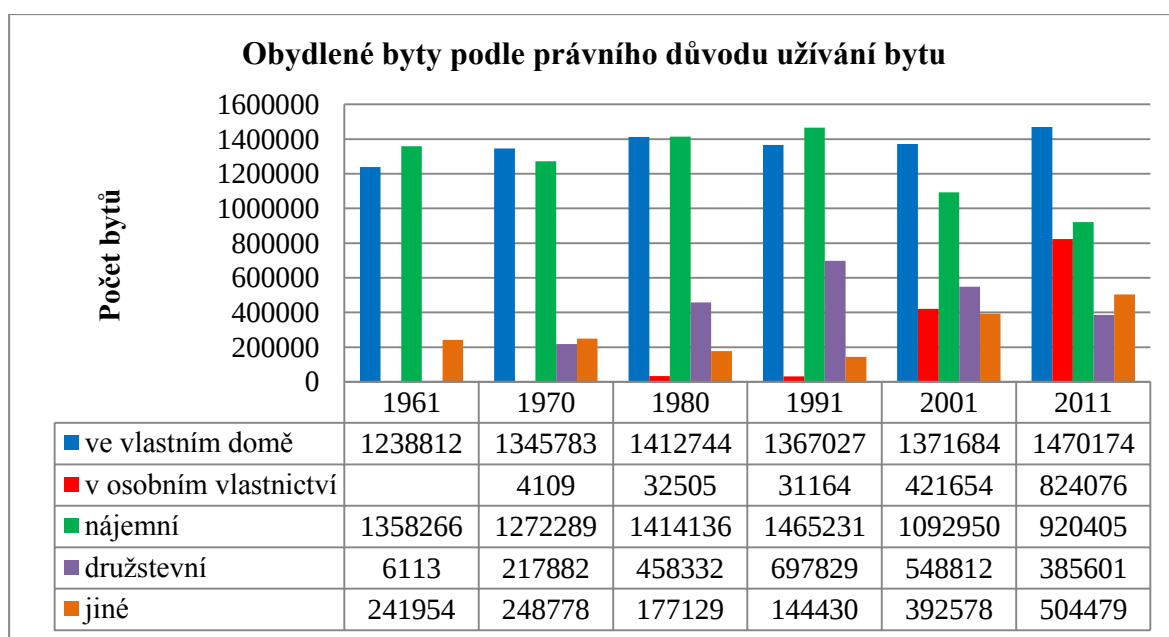
Celkem 1,50 milionu domů je ve vlastnictví fyzických osob (zdaleka nejčteněji zastoupenou kategorií jsou rodinné domy).

Ve státním či obecním vlastnictví je 49 tisíc domů, ve vlastnictví bytových družstev 32 tisíc, ve spoluvlastnictví vlastníků bytů 138 tisíc a v kombinaci vlastníků 22 tisíc.

Poměrně výrazně ubylo rodinných domů nezpůsobilých k bydlení. V roce 2001 jich bylo 38 tisíc, v roce 2011 je to 23 tisíc. Nejvíce rodinných domů nezpůsobilých k bydlení je ve Středočeském a Jihomoravském kraji.

Podle definitivních údajů ze sčítání lidu v roce 2011 zahrnoval bytový fond ČR 4 756 672 bytů celkem, z toho 4 104 735 obydlených bytů, z nichž 55,9 % bytů bylo užíváno jejich vlastníky, zatímco byty nájemní tvořily 22,4 % obydleného bytového fondu a 9,4 % bytů bylo užíváno členy družstev, která tyto byty vlastnila.

Tyto údaje dokládají vzestup podílu vlastnického bydlení, a to zejména na úkor nájemního bydlení. Z regionálního hlediska bydlí ve vlastním domě nejmenší podíl domácností v Praze, naopak největší ve Středočeském kraji a Vysočině. V nájemních bytech bydlí nejvíce domácností v Praze, a to přes 34 % všech bytových domácností.



Graf 1: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v letech 1961–2011

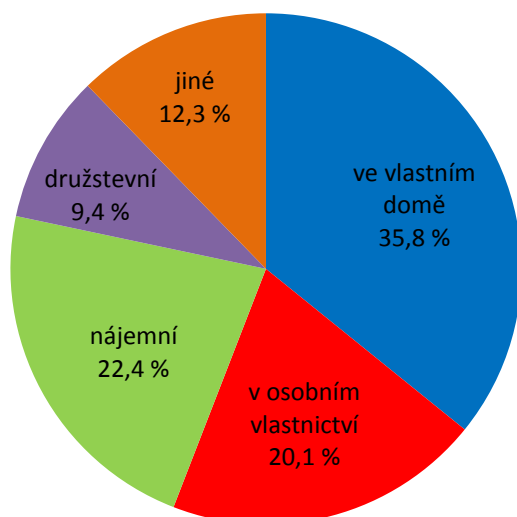
Zdroj: ÚÚR s využitím podkladů ČSÚ

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

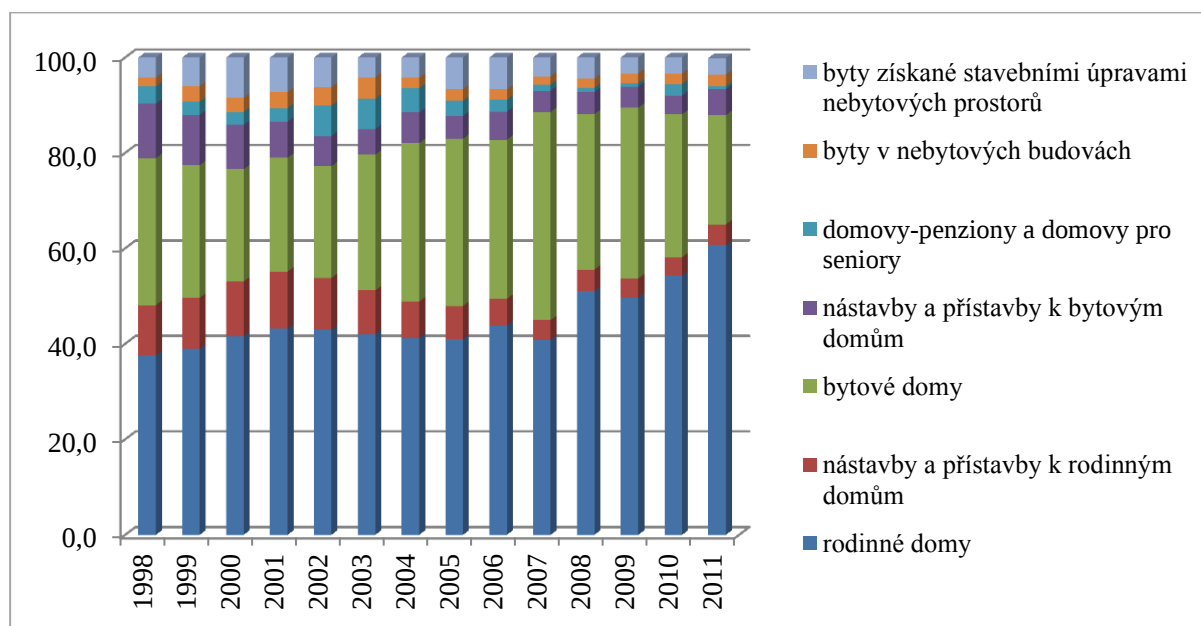
C.3 Bydlení

**Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu
v roce 2011**



Graf 2: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v roce 2011

Zdroj: ÚÚR s využitím podkladů ČSÚ



Graf 3: Struktura dokončených bytů podle druhu staveb v letech 1998–2011

Zdroj: ÚÚR s využitím podkladů ČSÚ

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Vývoj bytové výstavby

rok	absolutně			
	zahájené byty	rozestavěné byty	dokončené byty	modernizace
1990	61 004	158 840	44 594	x
1991	10 899	128 228	41 719	2 039
1992	8 429	97 768	36 397	330
1993	7 454	72 356	31 509	1 490
1994	10 964	62 117	18 162	1 800
1995	16 548	66 172	12 662	2 061
1996	22 680	74 726	14 482	2 725
1997	33 152	90 552	16 757	4 645
1998	35 027	103 191	22 183	6 078
1999	32 900	112 530	23 734	8 755
2000	32 377	118 785	25 207	10 725
2001	28 983	121 705	24 758	13 435
2002	33 606	129 609	27 291	13 599
2003	36 496	139 132	27 127	12 761
2004	39 037	146 801	32 268	15 469
2005	40 381	155 202	32 863	21 896
2006	43 747	168 825	30 190	21 144
2007	43 796	170 971	41 649	18 758
2008	43 531	176 123	38 383	21 187
2009	37 319	174 969	38 473	19 029
2010	28 135	166 662	36 442	18 899
2011	27 535	165 569	28 628	17 207

Tab. 1: Vývoj bytové výstavby 1990–2011

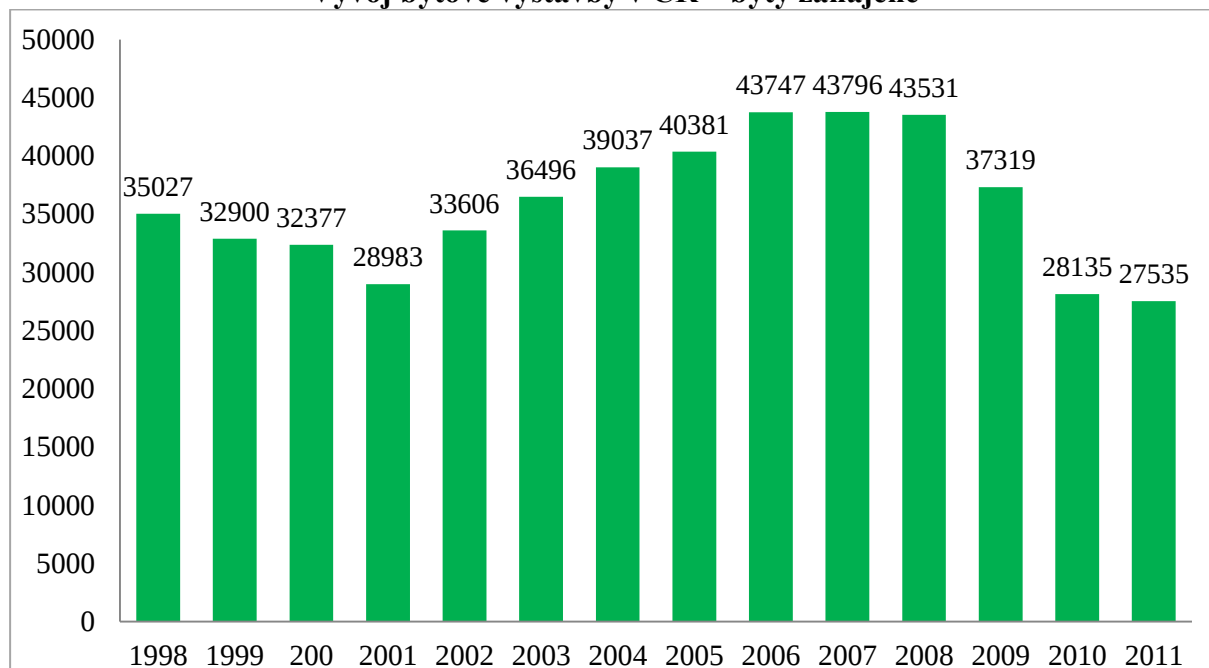
Zdroj: ČSÚ

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

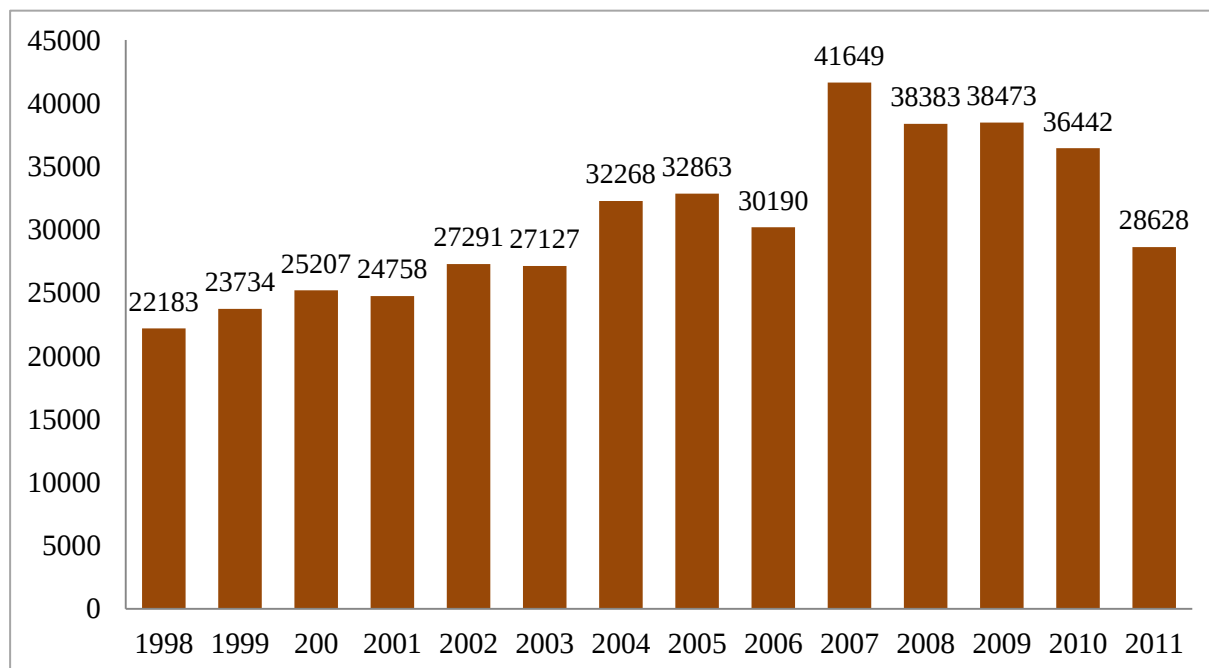
Vývoj bytové výstavby v ČR – byty zahájené



Graf 4: Vývoj zahájených bytů v letech 1998–2011

Zdroj: ČSÚ

Vývoj bytové výstavby v ČR – byty dokončené



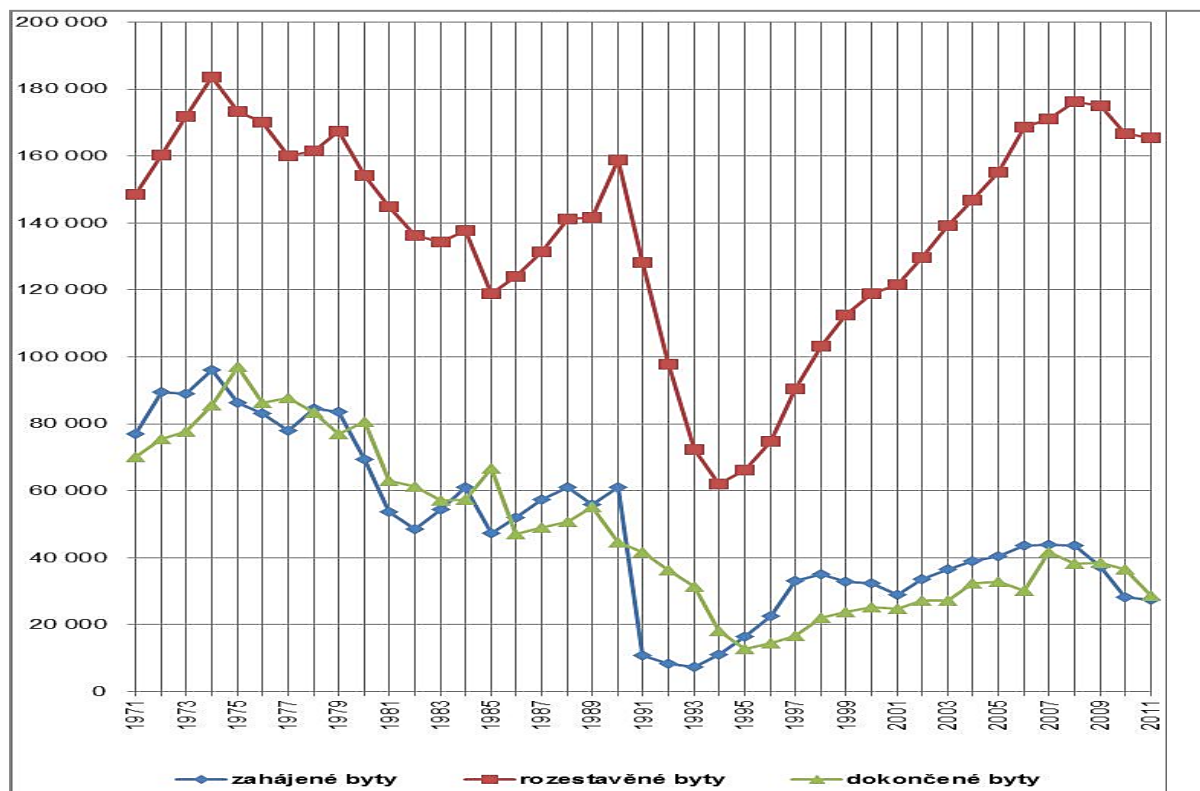
Graf 5: Vývoj dokončených bytů v letech 1998–2011

Zdroj: ČSÚ

Principy a pravidla územního plánování

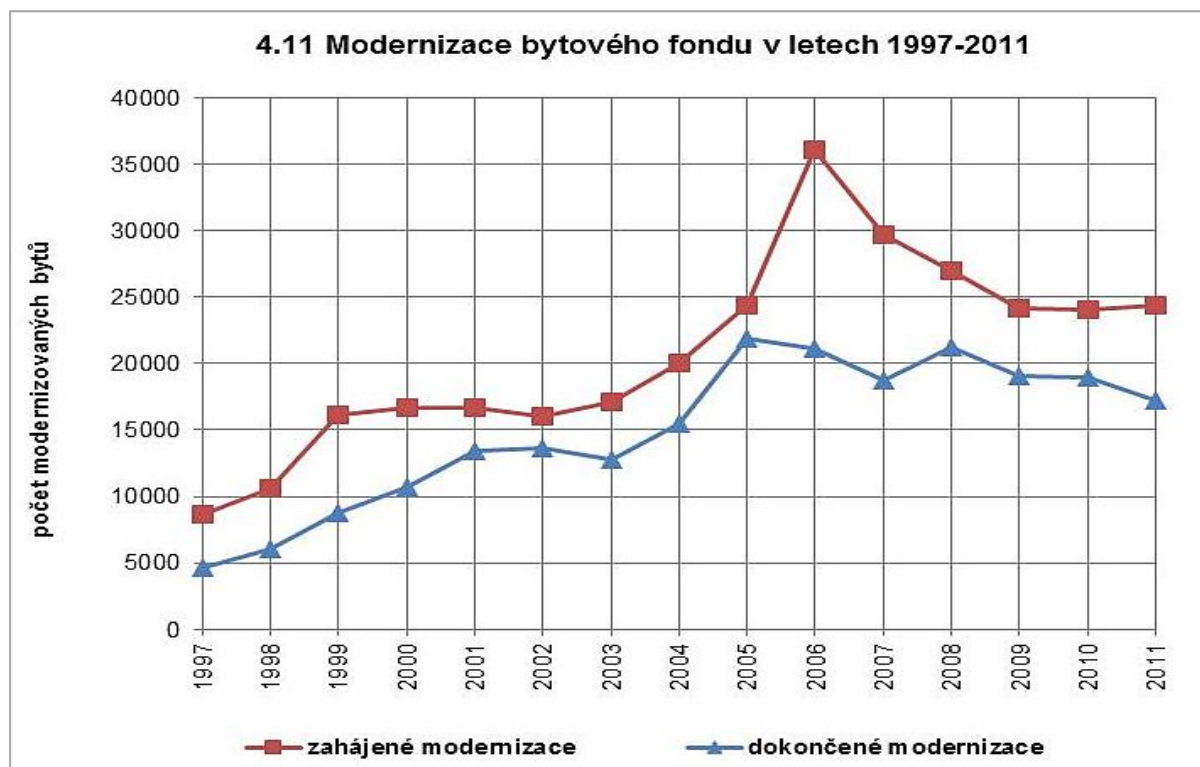
Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Graf 6: Vývoj bytové výstavby 1971–2011

Zdroj: ČSÚ



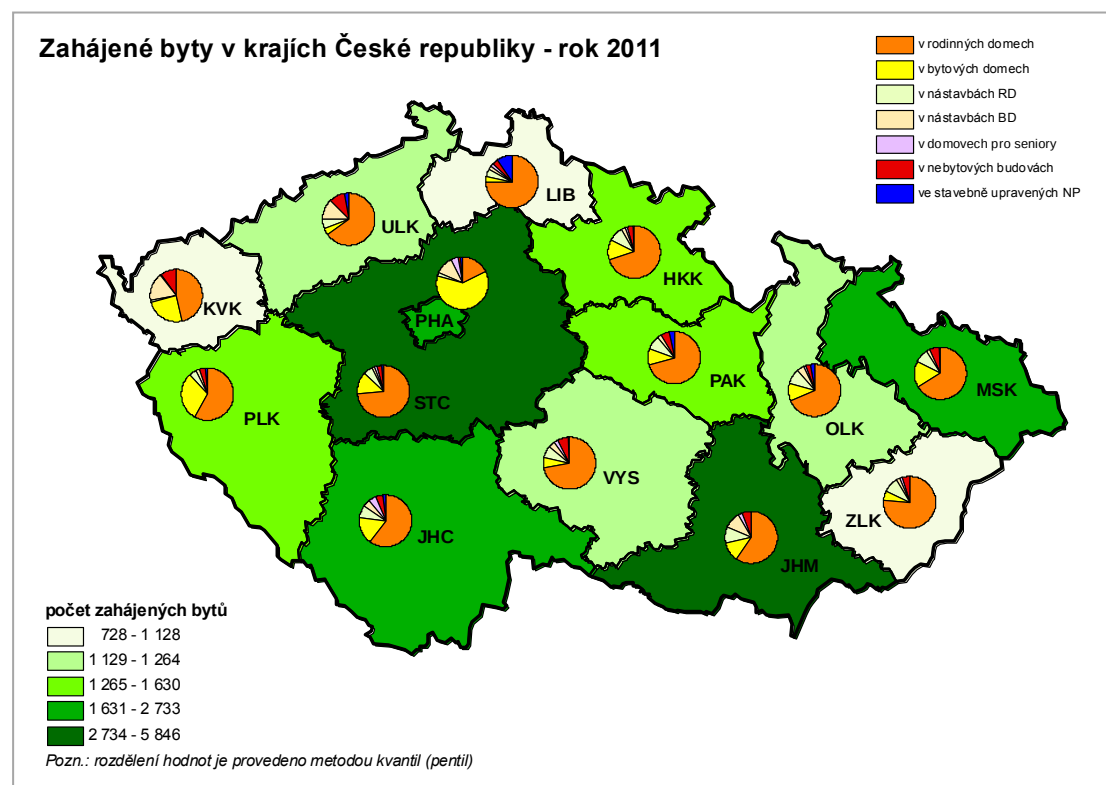
Graf 7: Modernizace bytového fondu v letech 1997–2011

Zdroj: ČSÚ

Principy a pravidla územního plánování

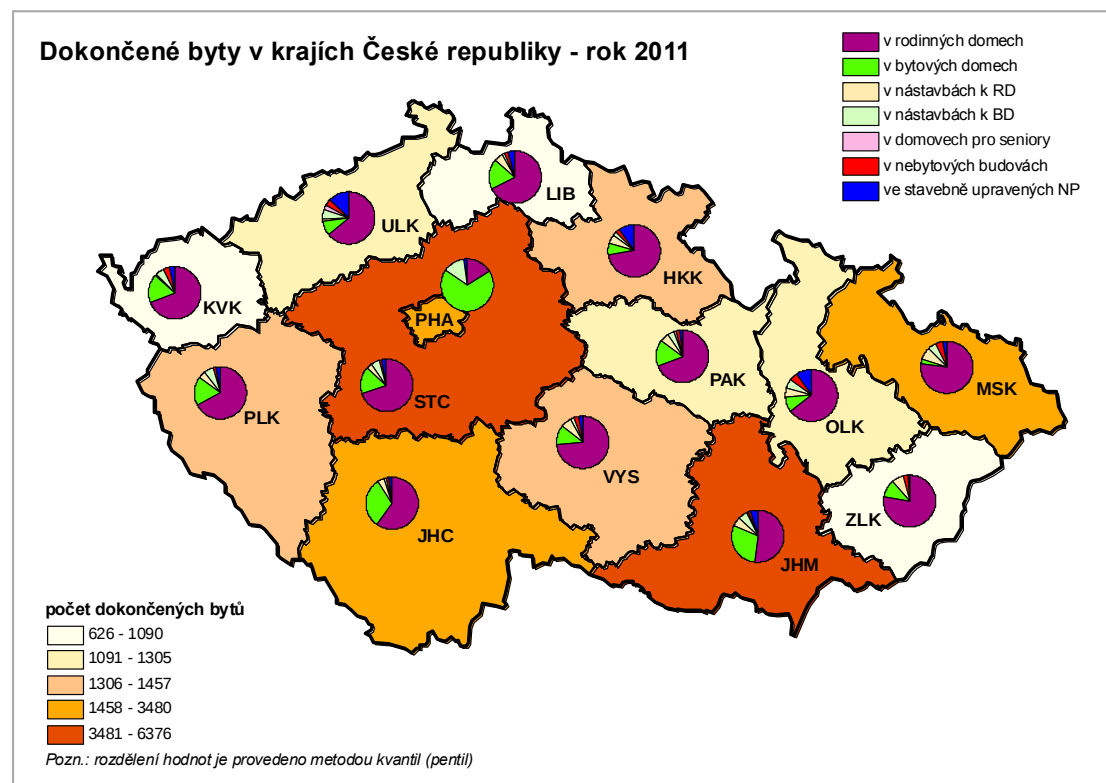
Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení



Graf 8: Zahájené byty v krajích České republiky v roce 2011

Zdroj: ČSÚ



Graf 9: Dokončené byty v krajích České republiky v roce 2011

Zdroj: ČSÚ

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

rok	Počet dokončených bytů celkem	v tom							
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách a přístavbách		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	stavebními úpravami nebytových prostorů	počet modernizovaných bytů ^{*)}
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	22 183	8 336	6 827	2 334	2 530	811	407	938	6 078
1999	23 734	9 238	6 598	2 539	2 506	651	767	1 435	8 755
2000	25 207	10 466	5 926	2 911	2 339	687	745	2 133	10 725
2001	24 758	10 693	5 912	2 948	1 874	708	824	1 799	13 435
2002	27 291	11 716	6 393	2 957	1 737	1 725	1 070	1 693	13 599
2003	27 127	11 397	7 720	2 486	1 454	1 729	1 213	1 128	12 761
2004	32 268	13 302	10 722	2 453	2 070	1 638	719	1 364	15 469
2005	32 863	13 472	11 526	2 270	1 569	1 047	794	2 185	21 896
2006	30 190	13 230	10 070	1 687	1 770	760	651	2 022	21 144
2007	41 649	16 988	18 171	1 735	1 847	530	733	1 645	18 758
2008	38 380	19 611	12 497	1 710	1 788	345	727	1 702	21 187
2009	38 473	19 124	13 766	1 528	1 697	275	803	1 280	19 029
2010	36 442	19 760	10 912	1 423	1 445	876	786	1 240	18 899
2011	28 630	17 385	6 487	1 244	1 579	170	618	1 147	17 207
v procentech z úhrnu nových bytů									
1998	100,0	37,6	30,8	10,5	11,4	3,7	1,8	4,2	x
1999	100,0	38,9	27,8	10,7	10,6	2,7	3,2	6,0	x
2000	100,0	41,5	23,5	11,5	9,3	2,7	3,0	8,5	x
2001	100,0	43,2	23,9	11,9	7,6	2,9	3,3	7,3	x
2002	100,0	42,9	23,4	10,8	6,4	6,3	3,9	6,2	x
2003	100,0	42,0	28,5	9,2	5,4	6,4	4,5	4,2	x
2004	100,0	41,2	33,2	7,6	6,4	5,1	2,2	4,2	x
2005	100,0	41,0	35,1	6,9	4,8	3,2	2,4	6,6	x
2006	100,0	43,8	33,4	5,6	5,9	2,5	2,2	6,7	x
2007	100,0	40,8	43,6	4,2	4,4	1,3	1,8	3,9	x
2008	100,0	51,1	32,6	4,5	4,7	0,9	1,9	4,4	x
2009	100,0	49,7	35,8	4,0	4,4	0,7	2,1	3,3	x
2010	100,0	54,2	29,9	3,9	4,0	2,4	2,2	3,4	x
2011	100,0	60,7	22,9	4,3	5,5	0,6	2,4	3,5	x

^{*)} Modernizované byty představují kvalitativní zlepšení bytového fondu, nejsou tedy započítávány do úhrnu dokončených bytů.

Tab. 2: Počet a struktura dokončených bytů v letech 1998–2011 podle druhu staveb

Zdroj: ČSÚ

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Plochy bytů

V nově dokončených bytových domech vykazuje v posledních deseti letech ukazatel velikosti obytné plochy nárůst ze 43,7 m² v roce 2002 na 51,3 m² v roce 2011. Naopak u rodinných domů klesl z 97,0 m² na 94,1 m².

Podle počtu obytných místností u nových rodinných domů převažují v období 2001–2011 byty se čtyřmi a více pokoji, i když zastoupení 5 a více pokojových bytů od roku 2008 klesá. Naopak u bytových domů je podíl čtyř a více pokojových bytů minimální; převažuje podíl bytů s maximálně dvěma pokoji.

rok	průměrný počet pokojů na 1 byt	průměrná obytná plocha 1 bytu (m ²)	průměrná užitková plocha 1 bytu (m ²)	podíl z celkového počtu bytů v %				
				garsoniéry	byty s kuchyní a			
					1 pokojem (vč. dvougaroniér)	2 pokoji	3 pokoji	4 a více pokojů
1997	2,02	46,0	66,3	8,6	30,5	33,8	18,6	8,5
1998	2,22	52,9	73,6	13,5	20,7	29,6	26,5	9,7
1999	2,07	51,0	70,2	12,8	24,9	27,9	25,7	8,7
2000	2,06	45,2	67,7	8,5	22,8	37,5	25,7	5,5
2001	2,10	48,0	68,0	9,7	21,3	36,7	25,1	7,2
2002	1,89	43,7	61,1	11,5	31,5	31,1	20,7	5,2
2003	2,11	49,3	67,5	7,9	21,2	38,3	26,0	6,6
2004	1,96	47,5	66,7	15,1	27,0	28,6	21,9	7,4
2005	2,09	50,4	66,4	9,8	19,3	39,5	25,4	6,0
2006	2,15	50,2	68,0	8,0	20,7	36,5	27,7	7,1
2007	2,17	50,7	66,7	11,5	15,6	36,6	29,1	7,2
2008	2,28	54,0	71,2	7,3	14,5	39,0	30,6	8,6
2009	2,26	52,1	69,1	6,6	15,5	39,7	29,6	8,7
2010	x	55,0	73,2	5,6	14,7	38,8	32,5	8,4
2011	x	51,3	68,0	7,3	15,7	38,6	30,0	8,4

Tab. 3: Velikost bytů v dokončených bytových domech v období 1997–2011

Zdroj: ČSÚ

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

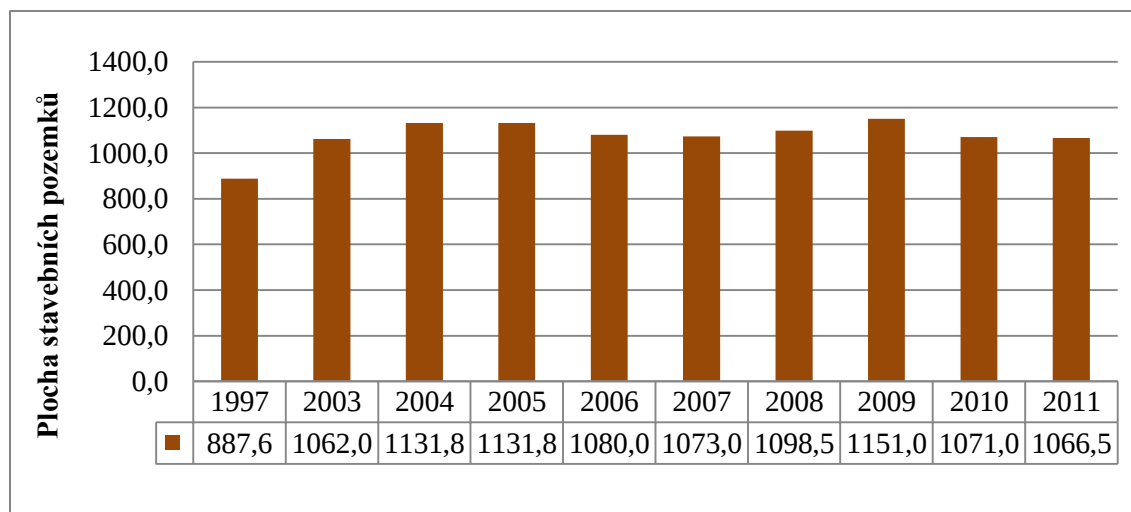
rok	průměrný počet pokojů na 1 byt	průměrná obytná plocha 1 bytu (m ²)	průměrná užitková plocha 1 bytu (m ²)	garsoniéry	podíl z celkového počtu bytů v %				
					byty s kuchyní a				
					1 pokojem (vč. dvou-garsoniér)	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	5 a více pokojů
1997	4,31	92,8	152,0	0,9	2,4	8,6	25,1	28,3	34,7
1998	4,35	96,4	154,7	0,6	1,9	8,3	24,6	27,5	37,1
1999	4,35	96,5	158,5	0,6	1,2	5,3	17,0	30,5	45,4
2000	4,36	96,9	155,4	0,3	1,1	5,4	17,0	31,1	45,1
2001	4,33	96,3	151,7	0,4	1,2	5,4	17,4	31,7	43,9
2002	4,37	97,0	153,0	0,3	1,1	5,4	15,9	32,0	45,3
2003	4,36	96,6	152,7	0,4	1,3	4,6	16,0	33,5	44,2
2004	4,39	97,0	151,5	0,3	0,9	4,6	15,8	33,6	44,8
2005	4,37	98,1	145,9	0,3	0,8	5,4	15,2	34,2	44,1
2006	4,35	97,9	142,8	0,2	0,7	4,4	15,3	37,9	41,5
2007	4,38	97,1	141,4	0,3	0,8	3,6	15,2	37,6	42,5
2008	4,40	96,3	138,8	0,2	0,8	3,0	14,0	40,2	41,8
2009	4,34	94,4	136,4	0,3	0,8	3,3	15,4	40,5	39,7
2010	x	95,2	135,8	0,3	0,8	2,9	14,2	40,6	41,3
2011	x	94,1	134,4	0,3	0,8	3,3	14,5	40,5	40,6

Tab. 4: Velikost bytů v dokončených rodinných domech v období 1997–2011

Zdroj: ČSÚ

Stavební pozemky

V roce 1997 činila průměrná výměra stavební parcely, určená k výstavbě rodinného domu, 887,6 m². V dalších letech vykazuje ukazatel kolísavý průběh. Plocha stavebních pozemků nových rodinných domů se zvyšovala, až v roce 2005 dosáhla rozlohy 1 132 m². Od roku 2005 měla mírně klesající tendenci, v roce 2009 kulminovala na 1 151 m² a nyní opět se snižuje.



Graf 10: Velikost stavebních pozemků rodinných domů v letech 1997–2011

Zdroj: ČSÚ

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Technická vybavenost

Technická vybavenost nově dokončených bytů se stále zlepšuje. Vybavenost elektrinou a dodávkou vody se považuje za 100 % a nesleduje se. Ze všech bytů dokončených v roce 2011 bylo na plynovodní síť připojeno 56,8 %, na lokální zásobník plynu pro dokončenou budovu nebo pro obec bylo připojeno 0,4 % bytů a 42,8 % dokončených bytů bylo bez přívodu plynu. U rodinných domů nemělo připojení na plyn 46,6 % bytů, u bytů v bytových domech nebylo připojeno 41,4 % bytů. Na kanalizační síť byly napojeny 3/4 všech nových bytů. V rodinných domech to bylo 64,0 %, v domech bytových většina nově dokončených bytů. Ze všech dokončených bytů byl u 16,3 % odpad napojen na žumpu a vlastní čističku odpadních vod mělo 9,2 % bytů, převážně v rodinných domech. Centrální domovní vytápění mělo 78,9 % všech nových bytů, na centrální dálkové vytápění bylo připojeno 10,6 % bytů, lokální topení mělo 10,5 % bytů. Centrální domovní vytápění bylo zvoleno převážně u rodinných domů (v 92,3 %), ale nadpoloviční většinou je též zastoupeno u bytů v bytových domech. V těch je také využíváno připojení na centrální dálkové vytápění (37,7 %). Lokální vytápění, kdy je kotel nebo jiné topidlo v bytě, bylo použito pouze u 7,1 % bytů v rodinných domech a u 10,4 % bytů v domech bytových.

Druh nosné konstrukce

V roce 2011 byla nejčastěji využita zděná nosná konstrukce, a to v 81,4 %. Tento typ konstrukce byl zastoupen nejčastěji u všech forem výstavby, u rodinných domů v 87,2 % a u bytových domů v 59,6 %. Podíl počtu montovaných konstrukcí byl 3,0 %. Oproti předchozím rokům opět mírně vzrostl podíl dřevěných nosných konstrukcí, a to na 5,5 %. Takovéto konstrukce se využívaly převážně v rodinných domech. Jiné materiály nebo kombinace materiálů, byly použity na nosnou konstrukci při stavbě 10,1 % dokončených bytů, nejčastěji u bytů v bytových domech, kde tuto konstrukci má 35,3 % bytů.

Pořizovací hodnota

Pořizovací hodnota je udávána za celou stavbu a podle metodických vysvětlivek znamená celkové předpokládané investiční náklady na výstavbu.

V posledním ze sledovaných let pokračovala tendence víceméně plynulého zvyšování nákladů na výstavbu nových bytů v rodinných i bytových domech (i když u bytových domů došlo v roce 2011 ke snížení nákladů). V roce 2011 činila průměrná pořizovací hodnota bytu v novém rodinném domě 3 249,3 tis. Kč, ve srovnání s rokem 2002 byla o 733,1 tis. Kč vyšší. U nových bytových domů v roce 2011 činila průměrná pořizovací hodnota bytu 2 043,1 tis. Kč, což je o 808,7 tis. Kč více než v roce 2002.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

rok	bytové domy	nástavby, přístavby a stavební úpravy bytových domů	rodinné domy	nástavby, přístavby a stavební úpravy rodinných domů
1996	868 800	660 398	1 780 200	580 494
1997	1 083 200	949 700	2 143 600	683 600
1998	1 464 100	935 500	2 304 900	729 500
1999	1 372 900	1 060 100	2 402 900	766 200
2000	1 285 500	1 026 000	2 387 900	795 000
2001	1 448 700	1 155 300	2 406 000	835 600
2002	1 234 400	1 200 800	2 516 200	877 100
2003	1 458 600	1 135 300	2 612 700	890 300
2004	1 423 700	1 183 600	2 712 500	906 100
2005	1 575 100	1 319 100	2 742 500	979 400
2006	1 663 800	1 350 400	2 848 900	1 062 200
2007	1 646 100	1 468 100	2 905 600	1 101 100
2008	1 889 300	1 513 000	3 088 000	1 223 900
2009	2 037 985	1 561 129	3 122 172	1 264 501
2010	2 576 300	1 625 400	3 214 100	1 303 200
2011	2 043 081	1 524 920	3 249 326	1 344 621

Tab. 5: Průměrná pořizovací hodnota dokončeného bytu (Kč)

Zdroj: ČSÚ

C.3.4.2 Statistické údaje o obyvatelstvu

Stav počtu obyvatelstva

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
počet obyvatel	10 203 269	10 211 455	10 220 577	10 251 079	10 287 189	10 381 130	10 467 542	10 506 813	10 532 770	10 505 445

Tab. 6: Stav počtu obyvatelstva k 31. 12. v letech 2001–2011

Zdroj: ČSÚ

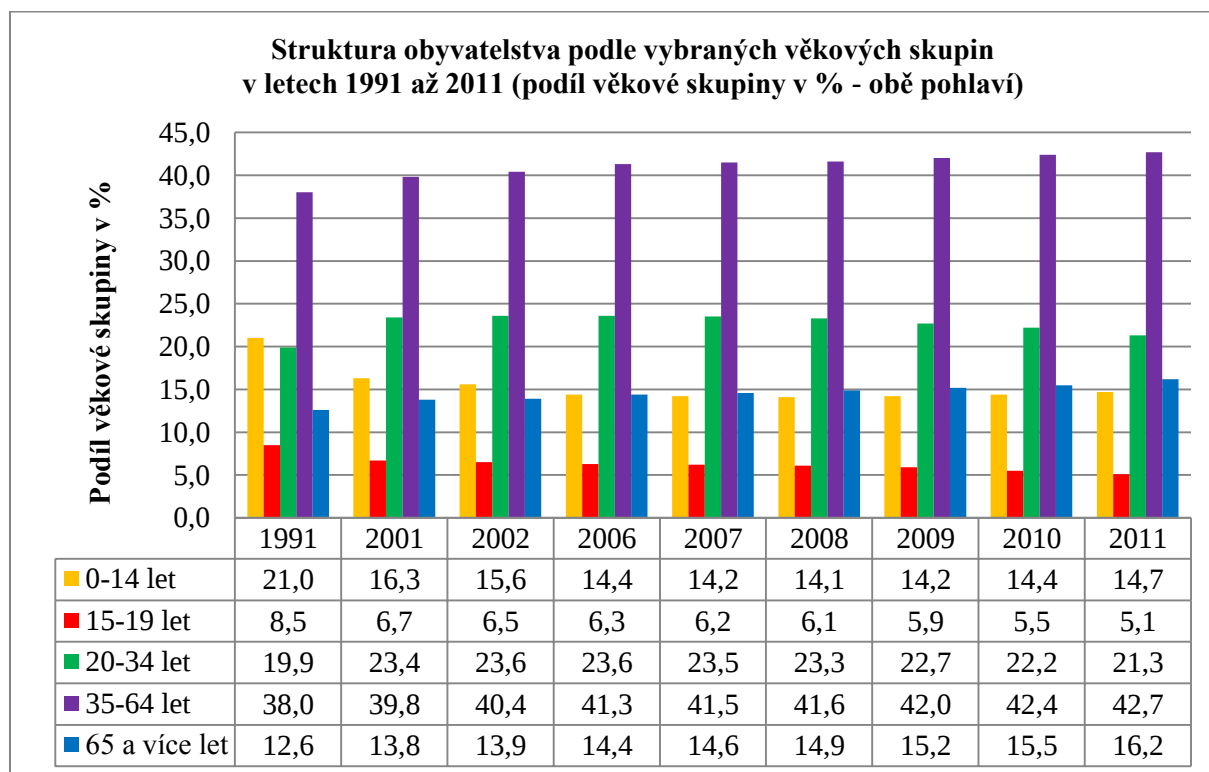
Počet obyvatel ČR v posledních letech mírně stoupá, na čemž se podílí jak přirozený přírůstek, tak přistěhování obyvatel ze zahraničí. Neděje se tak ve všech krajích ČR rovnoměrně. Nejvyšší přírůstek obyvatel zaznamenává Středočeský kraj, Praha a částečně i Jihomoravský kraj. Naopak v Moravskoslezském, Zlínském a Olomouckém kraji dochází k úbytku obyvatel, a to kvůli vystěhovávaní do ekonomicky atraktivnějších regionů.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

Věková struktura obyvatelstva



Graf 11: Struktura obyvatelstva podle vybraných věkových skupin v letech 1991–2011 (podíl věkové skupiny v % – obě pohlaví)

Zdroj: ÚÚR s využitím podkladů ČSÚ

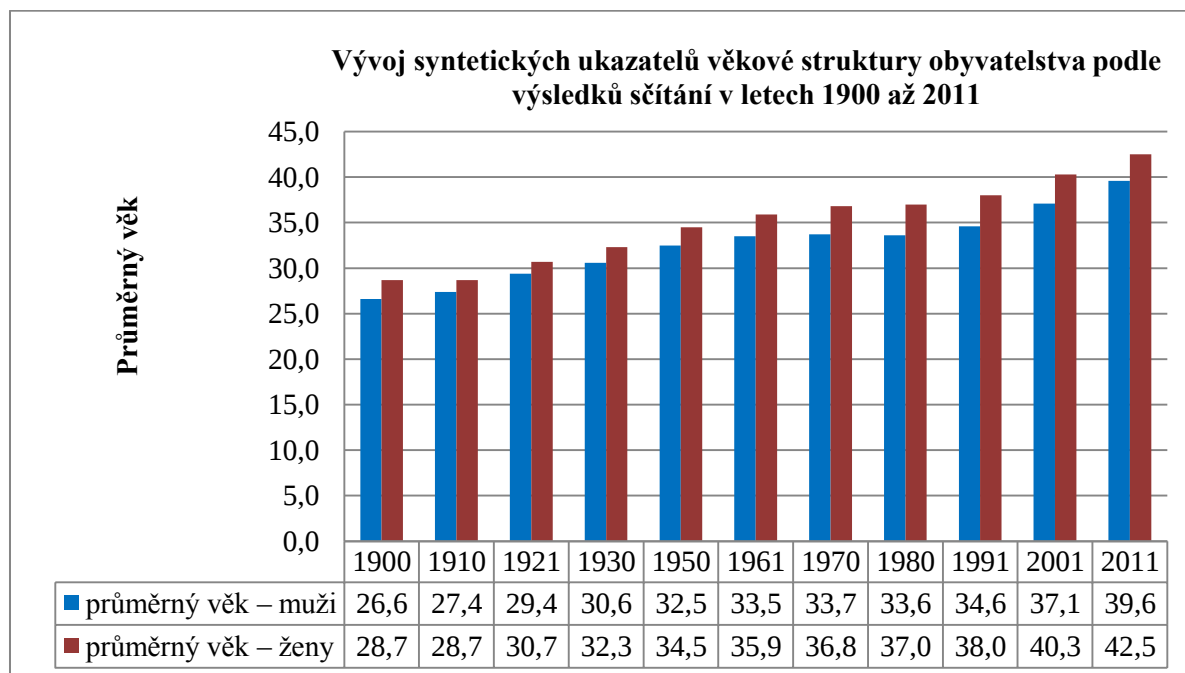
Věková struktura se za posledních dvacet let výrazně změnila. Podíl dětí do 14 let klesl o více než 6 %. Podstatně se snížil i podíl mladých lidí ve věku mezi 15 a 19 lety, naopak vzrostlo zastoupení obyvatel ve věku 40–64 let (4,7 %) a 65 a více let (3,6 %).

Průměrný věk žijících obyvatel České republiky, mužů i žen, zjištěný sčítáním lidu v roce 2011, je nejvyšší v dosavadní historii. U mužů činí 39,6 a u žen 42,5 let.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

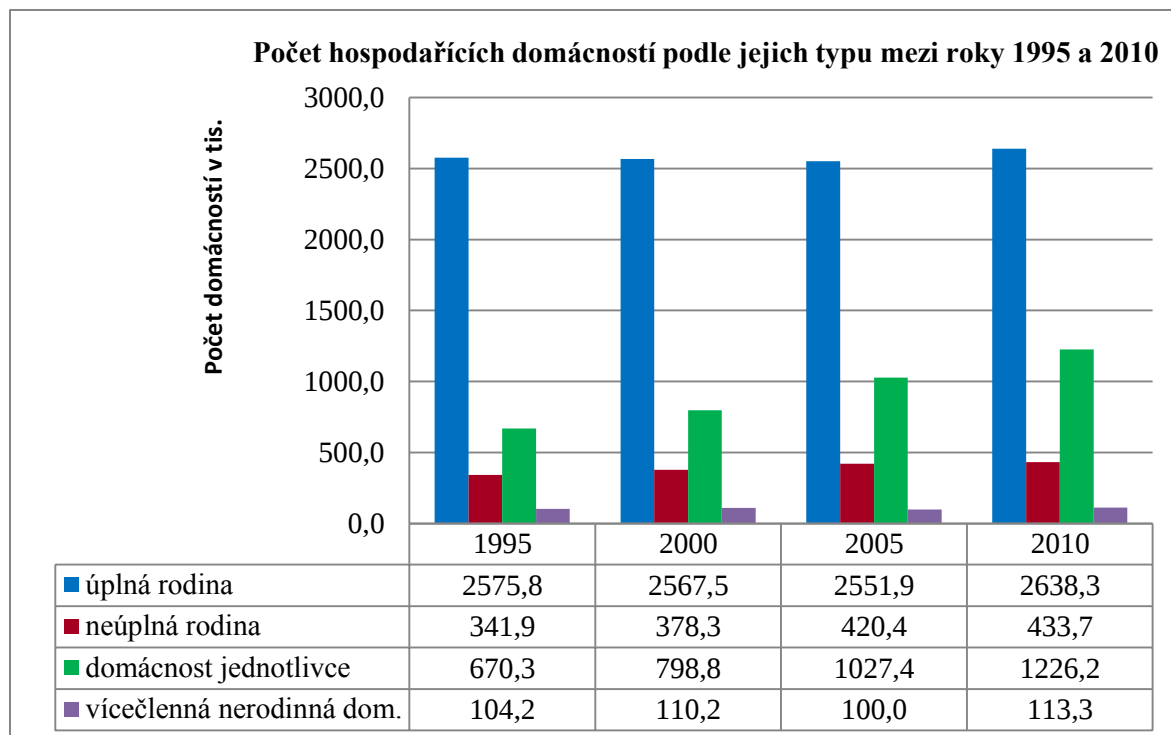
C.3 Bydlení



Graf 12: Vývoj syntetických ukazatelů věkové struktury obyvatelstva podle výsledků sčítání v letech 1900–2011 – průměrný věk

Zdroj: ÚÚR s využitím podkladů ČSÚ

Vývoj struktury domácností



Graf 13: Vývoj struktury domácností podle jejich typu mezi roky 1995 a 2010

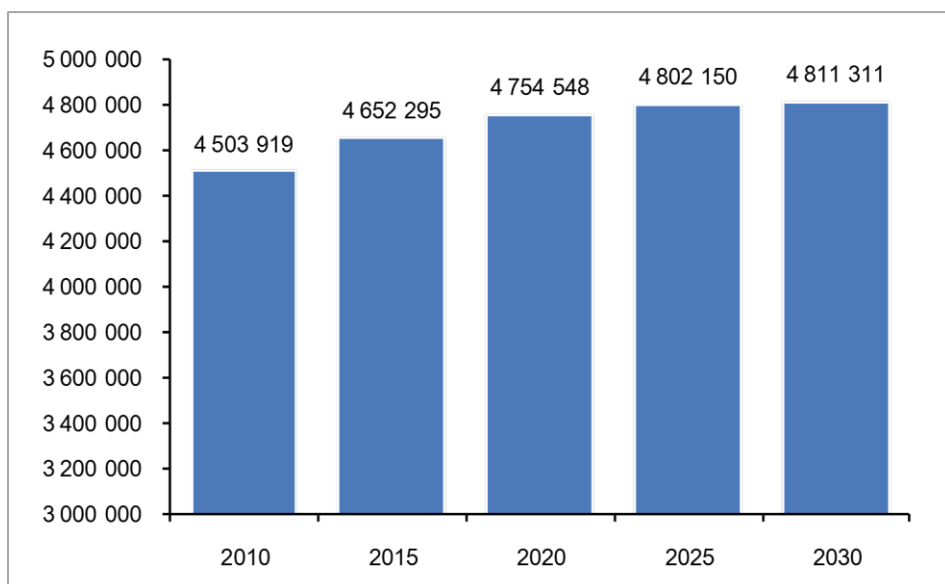
Zdroj: ÚÚR s využitím podkladů ČSÚ

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola C – Funkční složky

C.3 Bydlení

V roce 2005 zpracoval ČSÚ prognózu vývoje cenзовých domácností do roku 2030. Z této prognózy vyplývá, že v roce 2030 bude v ČR přes 4,8 mil. cenзовých domácností, což je zhruba o 300 tisíc více než v roce 2010. Přestože tuto projekci je nutno vnímat pouze jako indikativní, lze v budoucnu očekávat zvýšení počtu cenзовých domácností a tedy i vyšší nároky na kapacitu bydlení.



Graf 14: Prognóza vývoje cenзовých domácností

Zdroj: Projekce ČSÚ z roku 2005

Prognózovaná struktura domácností podle počtu členů ukazuje významné zvýšení počtu jednočlenných a dvoučlenných cenзовých domácností, zatímco domácností s vyšším počtem členů bude ubývat. To je nutné brát v potaz zejména v rámci úvah o potřebné struktuře bydlení a počítat se zvyšováním poptávky po menších bytech. Na druhou stranu by však měla stoupat poptávka po kvalitnějším bydlení, s čímž souvisí i větší rozměry bytu na jednoho člena domácnosti.

Předpokládaný vývoj počtu cenзовých domácností do určité míry souvisí i s očekávaným vývojem počtu obyvatel podle věkových skupin (viz Graf 11).

Závěr z výsledků sčítání lidu 2011, týkajících se věkové struktury obyvatelstva České republiky i z dalších výsledků, je jednoznačný: Česká republika stárne a její stárnutí se urychlilo.

Zvyšování počtu jednočlenných domácností na úkor domácností vícečlenných je trendem, který v kombinaci se stárnutím populace vyvolá velmi pravděpodobně potřebu vyššího počtu bytů odpovídajících jejich potřebám. Volbou a zejména aplikací nástrojů pro podporu tohoto typu bydlení by však zároveň mělo dojít k dalšímu uvolňování větších bytů ve prospěch vícečlenných domácností.