

# ČVUT

# CKB

**TACR BETA**  
**TIRSMR916**

Revitalizace městských obytných celků sídlištního typu s důrazem na řešení jejich prostorového uspořádání a organizaci veřejného prostranství

Metodika řešení komplexních projektů regenerace obytných celků sídlištního typu (V3)

04 — 2022



**centrum kvality bydlení**

Platforma pro vzdělávání a výzkum obytného prostředí  
Odborný poradce v oblasti urbanismu a bytových staveb

Tento projekt je financován  
se státní podporou  
Technologické agentury ČR  
v rámci Programu TACR BETA TIRSMR916

**ČVUT**

**CKB**

#### Zadavatel

Technologická agentura České republiky  
Evropská 1692/37, 160 00 Praha

#### Zpracovatel

České vysoké učení technické v Praze  
Jugoslávských partyzánů 1580/3, 160 000 Praha  
+  
Centrum kvality bydlení  
Slezská 1454/177, 130 00 Praha

#### Editoři

prof. Ing. arch. Michal Kohout  
Ing. arch. Jitka Molnářová, MSc.  
Mgr. Lucia Dobrucká, Ph.D.

#### Autoři metodiky

prof. Ing. arch. Michal Kohout  
Ing. arch. Jitka Molnářová, MSc.  
Ing. arch. Filip Tittl  
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

#### Autoři příloh

Mgr. Ing. Miroslav Andrt  
Mgr. Lucia Dobrucká, Ph.D.  
RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D.  
prof. Ing. arch. Michal Kohout  
Ing. arch. Matyáš Kracík  
doc. Ing. Tomáš Matuška, Ph.D.  
PhDr. Lenka Mynářová, Ph.D.  
JUDr. PhDr. Jiří Plos  
Ing. MgA. Tereza Raabová, Ph.D.  
Mgr. Jan Sedlár  
Ing. Květoslav Syrový  
Mgr. et Mgr. Ondřej Špaček, Ph.D.  
Ing. Štěpán Špoula  
doc. Mgr. Martin Veselý, Ph.D.  
Ing. Robert Wawerka, Ph.D.

#### Recenzenti

Prof. Ing. arch. Lubica Vítková, Ph.D.  
Dipl.-Ing. Petr Kropp

#### Spolupráce

Bc. Veronika Frčková  
Ing. arch. Roman Hrabánek  
Bc. Dominika Šebestová

# TAČR BETA TIRSMR916

**Revitalizace městských  
obytných celků sídlištního typu  
s důrazem na řešení  
jejich prostorového uspořádání  
a organizaci veřejného prostranství**

**Metodika řešení  
komplexních projektů  
regenerace obytných celků  
sídlištního typu (V3)**



Tento projekt je financován  
se státní podporou  
Technologické agentury ČR  
v rámci Programu TAČR BETA TIRSMR916

<b>9</b>	<b>ÚVOD</b>	
<b>13</b>	<b>1</b>	<b>ČESKÁ SÍDLIŠTĚ</b>
	1.1	Aktuální stav českých sídlišť
	1.2	Prostorové typy sídlišť
	1.3	Historické typy sídlišť
<b>29</b>	<b>2</b>	<b>POSTUP REGENERACE SÍDLIŠŤ</b>
	2.1	Strategické cíle
	2.2	Prostorové principy regenerace sídlišť v různých měřítkách plánování měst
	2.3	<b>Zpracování urbanistického podkladu regenerace sídlišť</b>
	2.4	Vzorové pilotní projekty
<b>77</b>	<b>PŘÍLOHY</b>	
	P.1	Proces revitalizace sídlišť, jeho zajištění a obecný plánovací rámec
		P.1.A – Situace stavu sídlišť a role veřejné správy
		P.1.B – Obecný rámec pro zajištění revitalizace sídlišť
		P.1.C – Plánovací kultura
	P.2	Výzvy prostorového rozvoje sídlišť
		P.2.A – Enviromentální dimenze udržitelnosti
		P.2.B – Ekonomická dimenze udržitelnosti
		P.2.C – Sociální dimenze udržitelnosti
		P.2.D – Kulturní dimenze udržitelnosti
		P.2.E – Projekce budoucího vývoje za předpokladu realizace či nerealizace opatření revitalizace sídlišť
<b>131</b>	<b>REFERENCE</b>	
		Literatura (knihy a články)
		Seznam využitých projektů

# ÚVOD

Sídlištní lokality představují dnes v České republice zhruba čtvrtinu až třetinu bytového fondu.<sup>1</sup> Jejich podíl na bydlení v bytových domech je dokonce nadpoloviční.<sup>2</sup> Tento bytový fond se přitom z velké části nachází v prostředí optimalizovaném na výrazně odlišnou socio-ekonomickou realitu, tj. vlastnický i správní systém, než v jakém se dnes nachází. Navíc top-down plánovací postupy, které stály u vzniku sídlišť a které se promítly do jejich podoby i užitých technologií, braly jen malé ohledy na možnosti následných uživatelských úprav umožňujících postupnou plynulou obměnu, jak je to běžné u jiných zastavovacích systémů. To vše brání obyvatelům plně využít potenciál a kvality prostředí, ve kterém žijí, a současně činí sídliště relativně zranitelnými a méně odolnými vůči změnám, které přináší vývoj, a to – možná překvapivě – i v porovnání se staršími typy zástavby. Sídlíště dnes zůstávají v České republice mj. i díky vyššímu podílu na bytovém fondu ve své většině lokalitami poskytujícími bydlení středním až nižším středním vrstvám. Obecně však lze říci, že přes významné lokální odlišnosti se v České republice, stejně jako jinde v zemích střední a východní Evropy, postavení těchto lokalit v rámci městských regionů spíše zhoršuje a byty na sídlišťích patří k méně atraktivní části bytového fondu.<sup>3</sup>

Specifika sídlištní zástavby jsou reflektována i v současnosti platnou bytovou politikou ČR, kde dotační programy určené pro tento typ zástavby tvoří samostatnou kategorii a transformace sídlištního prostředí je jednou z priorit revidované Koncepce bydlení ČR.<sup>4</sup>

Cílem předložené metodiky je představit postup, jak současná česká sídliště přiblížit požadavkům na soudobé město: eliminovat hlavní nedostatky sídlištní zástavby jako např. nízkou adaptabilitu, deficit

pracovních příležitostí i bydlení vyššího standardu, absenci soukromých a sdílených venkovních ploch, jakož i neadresnost veřejného prostoru, neintuitivní systém dopravní obsluhy a nižší počet parkovacích stání atd. při zachování jejich hlavních předností, za které je možné považovat např. otevřenost zástavby, vysoký podíl zelených ploch, hospodárnou hustotu zástavby, dostupnost základní občanské vybavenosti apod. Konečným smyslem metodiky je vytvořit ze sídlišť plnokrevná převážně středněpodlažní zahradní města<sup>5</sup> při zohlednění individuálních podmínek lokality.

I když základní prostorové principy úprav mohou zůstat podobné, ať s sebou bude konkrétní vývoj přinášet zachování celkového hmotového uspořádání, nebo doplňování či odstraňování stávající staveb, tak jak je to přirozené ve všech živých městech, je účelné před zahájením transformace situaci v lokalitě pečlivě vyhodnotit z pohledu socioekonomického a sladit v tomto smyslu územně-plánovací aspekty přestavby s nástroji strategického plánování. Je nutné zdůraznit, že tímto aspektem přestavby se metodika nezabývá a bude proto nejlépe odpovídat situaci v sídlištních lokalitách, které nejsou vystaveny extrémní degradaci. Metodika se v tomto smyslu věnuje především situaci a možné proměně „běžných“ sídlišť. Tedy sídlišť, které se nacházejí zpravidla z hlediska rozvoje v alespoň stabilizovaném stavu, či ještě lépe, u nichž je možné hovořit o rozvoji daném určitým růstem alespoň nějakého socioekonomického statku. V Česku se jedná zpravidla o sídliště vyskytující se ve velkých a středně velkých městech, charakterizovaných přírůstkem – městským, či alespoň aglomeračním – obyvatel a zvyšující se koncentrací ekonomických aktivit.

Přestože je řada principů metodiky uplatnitelná napříč urbanistickými měřítky prostředí, samotná metodika je konstruována na to, aby byla nejlépe uplatnitelná na celky velikosti lokality až čtvrti,<sup>6</sup> tj. na území s počtem obyvatel v rozmezí cca 2 000–10 000 obyvatel

1 Dle výsledků SLBD 2011 tvořily byty v panelových bytových domech cca 29,2 % obydlených bytů (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019).  
2 Dle výsledků SLBD 2011 tvoří byty v panelových bytových domech cca 53,1 % bytů v obydlených bytových domech (ibid).  
3 Špačková, P., Pospíšilová, L., 2017  
4 Jednou ze sedmi priorit Koncepce bydlení ČR do roku 2020 (revidovaná) zůstává Systémová revitalizace sídlišť, podpora regenerace panelových sídlišť, jejich domů i veřejných prostranství (program Panel/Nový Panel či program Regenerace veřejných prostranství na sídlišťích) (ibid).

5 Tj. nikoliv ve smyslu nízkopodlažních zahradních měst vycházejících z koncepce E.Howarda (Howard, 1902) a zakládaných od počátku 20. století.  
6 Jehlík, 2016; Kohout, Tittl, Karásek, Doležalová, Tichý, 2015

a o velikosti do cca 50 ha. Z toho částečně vyplývá i volba řešených plánovacích témat.

Struktura metodiky odráží hlavní cíle uvedeného výzkumného projektu. Nejdříve je v stručně představena problematika sídlišť v České republice, jejich historický vývoj, aktuální situace i budoucí výzvy (kapitola č. 1). Obsahem kapitoly č. 2 – vlastního jádra metodiky – je shrnutí cílů předložených revitalizačních zásahů a jejich obecných prostorových principů, které vytvářejí metodický rámec pro závěrečnou část kapitoly: katalog prostorových zásahů, reagujících na identifikované výzvy. Aplikaci navrhovaných metodických postupů demonstrováno na třech pilotních projektech je možné nalézt v přílohách.

Ve fyzickém prostředí se přirozeně manifestují i jiné aspekty prostředí než prostorové (především sociální, ekonomické, environmentální, kulturní aj.), na které je zaměřena předložená metodika. Prostorové uspořádání je zde chápáno jako základní rámec rámujiící děje probíhající v ostatních vrstvách prostředí. Metodika je proto doplněna dvěma přílohami, které se věnují těmto širším souvislostem prostorové revitalizace sídlišť. Příloha 1 představuje rámec, ve kterém se plánování a implementace revitalizace sídlišť odehrává a který zásadním způsobem ovlivňuje zabezpečení revitalizace po stránce organizační, právní, finanční, technologické i kulturní. Součástí Přílohy 1 je popis procesu revitalizace sídlišť od analýz stavu a tvorby zadání přes tvorbu návrhové studie, pořízení změn ÚP, územních studií či RP, eventuálně získání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro jednotlivé dílčí projekty a jejich realizaci až po evaluaci implementovaných úprav skrze data shromažďovaná v průběhu užívání, jakož i problematiku zapojení lokálních aktérů formou různých metod participativního plánování. Příloha 2 se dotýká čtyř základních rovin udržitelnosti – environmentální, ekonomické, sociální a kulturní – a poukazuje na šíři souvislostí samotných prostorových zásahů na sídlištech.<sup>7</sup>

7 Viz Ženevská Charta OSN o udržitelném bydlení z roku 2015 vydaná v souladu s Agendou 21 i revidovanou Agendou 2030; Agenda 21 (Rio de Janeiro, 1992); Agenda 2030 (New York, 2015); Charta udržitelného bydlení (Ženeva, 2015)

Předložená metodika vychází jednak ze samostatně zpracovaného výzkumu a mezinárodních komparací, ale navazuje rovněž na širší teoretický rámec prací zabývajících se sídlišti či jejich přestavbami, a to jak zahraniční<sup>8</sup> či domácí<sup>9</sup> proveniencí, ale i na starší publikace autorského týmu, především publikace Sídlíště, jak dál?<sup>10</sup> a Metodika zadávání územních plánů<sup>11</sup>.

V úvodní fázi přípravy metodiky byly zpracovány srovnávací analýzy, následně vznikl katalog projektů jako základ budoucí metodiky, který byl ověřen na pilotním projektu. Jako ověření dále sloužily výstupy z paralelně zpracovávaného projektu TAČR TL02000173 – Dlouhodobě udržitelná transformace sídlišť statutárního města Ostravy uveřejněného paralelně v publikaci Ostrava: Sídlíště, jak dál?<sup>12</sup>, který je současně možné považovat za první příklad aplikace konkrétních postupů metodiky.

K mezinárodní komparaci byly vybrány tři země západní Evropy: Německo, Holansko a Francie. Důvodem jsou – přes odlišné socio-ekonomické podmínky – především praktické zkušenosti s přestavbou sídlištních celků. V zemích střední a východní Evropy se dosud takto rozsáhlé revitalizace sídlišť v urbanistickém měřítku nerealizovaly. Zároveň všechny tři země přistupují k problematice odlišně. Vycházejí přitom z odlišné plánovací kultury a zároveň z poněkud odlišných místních podmínek a tím i motivací vedoucích k přestavbám těchto lokalit. V Německu šlo vedle sociálních podmínek především o demografický propad na sídlištech v tzv. nových spolkových zemích související se strukturálními změnami po roce 1989.<sup>13</sup> Silnou roli v plánování zde hrají i jednotlivé spolkové země.<sup>14</sup> V Holandsku jsou sídlíště rovněž vystavena sociálnímu tlaku, ale

8 Turkington, van Kempen, Wassenberg (eds), 2004; van Kempen, Dekker, Hall, Tosics (eds) 2005; Berghauer Pont, Haupt, 2010

9 Skřivánková, Švácha, Jirkalová, Novotná (eds), 2016; Skřivánková, Švácha, Koukalová, Novotná (eds), 2017

10 Kohout, Tichý, Tittl, Kubánková, Doležalová, 2016

11 Kohout, Tittl, Kubánková, Doležalová, Karásek, Tichý, 2015

12 Hudeček, Kohout, Molnárová, Tichý, Tittl, 2021

13 XXX

14 Např. program „Stadtumbau Ost“ zaměřený na smršťování měst v tzv. nových spolkových zemích

specifičnost jejich podmínek vyplývá do značné míry z odlišného poměru hodnoty pozemků a vlastních staveb i vlastnické struktury bytových společností vlastních sídlištních bytů. Původně se jednalo o společnosti zřizované a přímo vlastněné městy. Po uplatnění evropských pravidel o nedovolené podpoře trhu došlo k jejich transformaci na samostatné společnosti se specifickým statutem. Přesto zůstává role municipalit při plánování přestaveb sídlištních lokalit významně aktivní. Ve Francii hrají prvořadou roli při transformaci sídlišť otázky sociální a kulturní. Sídlíště se v některých, zvláště velkých městech stala etnickými enklávami a přestavby jsou často spojeny s paralelními sociálními programy. Zároveň je v zemi významná role centrální správy a centrálně řízených plánovacích institucí.

Analýza se zaměřovala především na dvě oblasti, které byly zkoumány ve všech třech zmíněných zemích:

- obecné podmínky přípravy a realizace revitalizace obytných celků po roce 2020 (V1)
- uplatnění inovativních technologií a inovativních řešení v bytové výstavbě (V2)

Obecné podmínky přípravy a realizace obsahovaly rozbor v těchto základních rovinách:

- vývoj regeneračních politik na úrovni státu,
- plánovací nástroje, programy a přístupy regenerační politiky,
- institucionální zařazení regeneračních procesů.

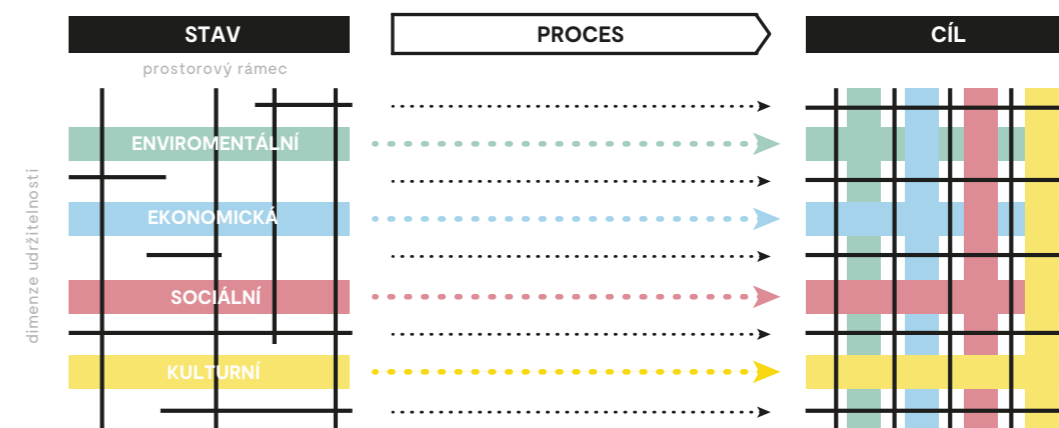
V rámci analytického materiálu zaměřeného na možnosti uplatnění inovativních technologií a inovativních řešení v bytové výstavbě byly formou katalogu zachyceny typy zásahů v rámci vybraných příkladů sídlištních revitalizací (vždy po dvou ve všech třech sledovaných zemích).<sup>15</sup> Analytický materiál byl v průběhu vzniku konzultován se zainteresovanými odborníky z jednotlivých zemí.

Pilotní projekt vybraného sídlištního celku (sídlíště Školní, Štětí) v podrobnosti zjednodušené dokumentace pro stavební povolení (V4). Podrobnější zpracování pilotního projektu bylo provedeno jako model a sloužilo lepšímu pochopení souvislostí zásahů v rámci jednotlivých stavebních a infrastrukturálních složek prostředí a dále pro přesnější ocenění uvažovaných zásahů a získání bližší představy o výši a struktuře rozpočtu uvažovaných úprav. Metodika byla v průběhu zpracování dále ověřována na případě tří sídlištních lokalit v Ostravě (Jirská, Poruba – 7. etapa, Odborářská) zpracovávaných souběžně.<sup>16</sup>

Metodika byla podpořena z grantu TAČR Beta č. TIRSMR916 „Revitalizace městských obytných celků sídlištního typu s důrazem na řešení jejich prostorového uspořádání a organizaci veřejného prostranství“.

15 DE - Leinefelde, Südstadt; DE - Dresden, Gorbitz; FR - Lyon, Vaux-en-Valin; FR - Lormont, Génicart and Carriet; NL - Amsterdam, Zuidwestkwadrant, NL - Osdorp; Delf, Poptahof

16 Hudeček, Kohout, Molnárová, Tichý, Tittl, 2021



OBR. 1 Cíl metodiky regenerace sídlišť: propojení prostorového rámce prostředí a dimenzí jeho udržitelnosti. Zdroj: vlastní



**ČESKÁ SÍDLIŠTĚ**

# 1.1 AKTUÁLNÍ STAV ČESKÝCH SÍDLIŠŤ

Pojmem sídliště v českém kontextu označujeme obytné celky, při jejichž plánování se zároveň uplatnil modernistický urbanistický koncept „bydlení v zeleni“ a užití hromadné, především panelové výstavby bytů.<sup>17</sup> Koncept hromadné výstavby v sídlištním pojetí v sobě skrývá vedle běžně uváděné roviny technologické (prefabrikace) i roviny typologickou a organizační – reprezentovanou systémem tzv. komplexní bytové výstavby,<sup>18</sup> která ve svém důsledku vedla k užívání omezeného rejstříku prostorových typů staveb téměř výhradně ve formě středně až vysokopodlažních typů bytových domů. Z hlediska územně plánovacího jde v principu o monofunkční obytné zóny, kde zástavba není organizována pomocí plánovacích pravidel (regulativů) vztahených k předem vytyčeným veřejným prostranstvím (ulicím, náměstím atp.) nebo zastavitelným parcelám organizovaným do urbánních bloků.<sup>19</sup> Současně ono „v zeleni“, „v parku“ či ve „volné krajině“ představuje odmítnutí tradičního pojetí města jako primárně kulturního vystavěného fenoménu.

Veškerá obytná zástavba se v každé generaci průběžně upravuje na aktuální životní potřeby. Tento proces přirozeně probíhá i na sídlištích a se vzrůstajícím stárnutím zástavby lze očekávat jeho akceleraci. Je proto důležité připomenout si aktuální nároky na soudobé bydlení. Dle *Ženevské Charty OSN o udržitelném bydlení*<sup>20</sup> spočívají ve vyváženém uplatnění principů environmentální šetrnosti, ekonomické efektivity, sociální inkuze, participace občanů a kulturní přiměřenosti. Mezi její konkrétní doporučení, která je možné vztáhnout na sídlištní výstavbu přitom mimo jiné patří:

- Pro oblast ochrany životního prostředí např. zlepšení ekologické a energetické účinnosti bytového fondu, zvýšení podílu obnovitelných zdrojů a úprava stávajících budov pro efektivní využívání zdrojů, využití zelených ploch pro rekreaci, sport a městské zemědělství, zkompaktnění sídel s plánovaným

<sup>17</sup> Švácha, 2000.

<sup>18</sup> O zrodu tohoto systému viz Zarecor (2011) či v širší časové perspektivě Hejl (2014)

<sup>19</sup> Kohout, Tittl, Doležalová, Karásek, Tichý, 2015

<sup>20</sup> dle Ženevské Charty OSN o udržitelném bydlení (2015)

růstem jako prevence urban sprawl a podpora zdravého života prostřednictvím kvalitního návrhu bydlení, údržby a oprav.

- Pro oblast ekonomické efektivity např. zvýšení investic do udržitelného bydlení podpořené soukromými i veřejnými zdroji, využití integrovanějšího městského rozvoje a regenerace s pracovními místy a službami prostorově bližšími k obytným lokalitám a prostorové plánování zahrnující politiky vedoucí k efektivní distribuci ekonomických aktivit, ke zlepšení technické a sociální infrastruktury a sociálních služeb, k realizaci městské regenerace, k poskytování dostupného bydlení a k řešení urban sprawlu.
- Pro oblast sociálního začleňování a participace by bydlení mělo umožňovat zvýšené zapojení občanské společnosti, přístup k základní technické infrastruktuře a ke službám, které podporují sociální soudržnost a přispívají k naplňování potřeb bydlení různých sociálních skupin, zvýšení dostupnosti volby bydlení, podpora aplikace principů univerzálního designu zvyšující využitelnost domů pro všechny osoby napříč generacemi a sociálními skupinami; zlepšení efektivity a přehlednosti správy na všech úrovních.
- Pro oblast kulturní přiměřenosti by politika bydlení měla brát v úvahu otázky kulturní integrity, hodnoty a emocionální pohodu, a to mj. prostřednictvím podpory rozvoje veřejných prostorů pro kulturní a společenské aktivity, návrhy a aktivní údržbu obytných částí měst tak, aby zlepšovaly emocionální pohodu lidí, a to při zapojení místních komunit do těchto procesů.

## Prostorově-plánovací aspekty

K těmto výše uvedeným mezinárodně platným trendům se v kontextu České republiky přidávají další specifika. Z hlediska výše uvedených požadavků na soudobé město je možné shrnout výzvy současné sídlištní zástavby v České republice zhruba do následujících bodů.

### MONOFUNKČNOST

Sídlištní celky byly od počátku plánovány jako monofunkční obytné zóny. Teoretický základ této koncepce vycházel ze struktury ekonomických aktivit městského obyvatelstva vytvořené v průběhu průmyslové revoluce i stupně zatížení životního prostředí, které tehdejší průmyslová výroba jako klíčový zaměstnavatel představovala. Takové členění má svou logiku, jeho uplatnění ve větším měřítku však s sebou přináší i řadu problematických rysů: generuje významnou dopravní poptávku s výraznými denními špičkami, vytváří v denním režimu lokalit „hluché“ intervaly s důsledky pro bezpečnost místa i provoz místní vybavenosti a zvyšuje společenskou bariéru mezi těmi, kteří pracují, a ostatními částmi populace (děti, senioři atd.).

### MALÁ SCHOPNOST PROMĚNY

Sídliště byla zpravidla plánována jako jednotně komponované celky, kde jsou objemy budov i prostranství navrhovány ve vzájemné přímé vazbě, často jedním projekčním týmem. Takový plánovací postup má oproti tradičnímu dvoufázovému způsobu stavby města (1. fáze: návrh veřejných prostranství a dalších veřejných systémů + vytvoření pravidel pro 2. fázi: následný do určité míry nezávislý vznik samotné zástavby) řadu výhod – a byl to i jeden z důvodů vzniku takového prostředí. Řada z těchto výhod se uplatňuje zejména ve fázi vzniku zástavby: objemy domů lze lépe uživatelsky i stavebně optimalizovat, technická infrastruktura nemusí být koordinována do uličních koridorů. Během času se však začínají projevovat i nevýhody takového plánování: v případě potřeby stavebních úprav ať už v důsledku změny životního stylu či potřeb, nebo z technických důvodů, neexistují přehledná plánovací pravidla, podle kterých by takové změny mohly probíhat, aniž by hrozilo poškození původního charakteru prostředí a současně nezkoordinovaná infrastruktura nekomplikovala alternativní využití území.

### OMEZENÁ SCHOPNOST ORIENTACE

V městském prostředí se uživatel orientuje v zásadě tak, že bud sleduje celkové prostorové a provozní uspořádání, nebo konkrétní prvky prostředí.<sup>21</sup> V obou případech se tato informace skládá z obecných opakujících se typických prvků (např. obytný dům, obchod, ulice, náměstí, park) a prvků atypických (terénní konfigurace, přírodní prvky, ale často i konkrétní podoba a parametry typických prvků). Typické prvky zpravidla vytváří základní nastavení takto vytvořené mentální mapy. Specifické nastavení vzájemných vazeb typických prvků a atypické prvky potom tuto mapu lokalizují. Volně komponované sídlištní prostory, bez zřetelného vymezení a bez jasné formy, jsou jen obtížně mentálně zaznamatelné v rámci obecného

<sup>21</sup> Lynch, 1960



obrazu.<sup>22</sup> Současně sídlištní zástavba s typizovanými domy a stavebními detaily i relativně malou funkční variabilitou zejména na úrovni parteru (z hlediska uživatele nejviditelnějšího) vytváří prostředí málo podporující přirozenou orientaci.

Výše zmíněná nižší podpora uživatele při orientaci v prostředí má přitom dva základní dopady. V bezprostřední rovině působí především na osoby s omezenými schopnostmi či možnostmi orientace (návštěvníci, děti, senioři atd.). Běžný dospělý uživatel je totiž schopen se dostatečně zorientovat i v prostředí, které poskytuje v tomto smyslu menší oporu. V dlouhodobějším horizontu však obtížněji čitelné prostředí vytváří komplikace i v rovině uživatelské tím, že nejasné nebo všeobecně nesdílené čtení prostředí vytváří nejistotu a tím i potenciální konflikty při rozhodování, kde v daném prostředí provozovat jakou aktivitu. To jak u běžných krátkodobých činností zejména ve venkovním prostoru (zahrádkářské aktivity, dětské hry, venkovní posezení s grilováním či drobné domácí práce provozované obvykle v otevřeném prostoru) až po trvalé aktivity jakododatečné zřízení provozů, obchodů či kanceláří, nebo dokonce odstraňování staveb a jejich nová výstavba.

### NÍŽŠÍ IDENTIFIKACE S PROSTŘEDÍM

S přihlédnutím ke skutečnosti, že ztotožnění s místem vlastního bydlení bývá deklaratorně téměř vždy relativně vysoké, a to zejména u starších osob,<sup>23</sup> vzhledem k tomu, že je součástí vlastní sebeidentifikace a sebeevaluace, můžeme konstatovat, že v reálných důsledcích projevujících se v chování sídliště nižší mírou ztotožnění trpí. Bydlení zde bývá zejména mladšími obyvateli často vnímáno jako přechodný stav, nemovitosti zde bývají, ve větší míře než jinde, pronajímány spíše než užívány samotnými obyvateli,<sup>24</sup> tvoří se zde místy – zejména ve větších

22 Mimo jiné skutečnost, že se pro tyto prostory, více než padesát let od jejich vzniku, nevílo sjednocené názvoslovi.

23 Lux et al, 2002

24 Zde samozřejmě v porovnání s jinými než turisticky výjimečně atraktivními lokalitami.



OBR. 2 Monofunkčnost; Sídliště Stará Líšeň, Brno; zdroj: bam.brno.cz, F. Kressa



OBR. 3 Malá schopnost proměny; Sídliště Krč; zdroj: IPR Praha



OBR. 4 Omezená schopnost orientace; Sídliště Bohunice, Brno; zdroj: Sbírka Muzea města Brna, A 9902/11.020



OBR. 5 Nižší identifikace s prostředím; Sídliště Bohunice, Brno; zdroj: Archiv města Brna, XIXb 213



OBR. 6 Nedobudovaná občanská infrastruktura; Sídliště Vinohrady, Brno; zdroj: bam.brno.cz, F. Kressa

městech – etnické enklávy.<sup>25</sup> Příčinou je jednak výše zmíněná omezená čitelnost prostředí (k identifikace dochází především ve vztahu ke známému). Další faktorem je nižší možnost adaptace a kontroly uživateli (tzv. hájitelnost)<sup>26</sup> otevřeného sídlištního prostranství bez zřetelněji artikulovaných poloveřejných, polosoukromých, či dokonce soukromých venkovních prostor. Absence takových typů otevřených prostranství rovněž snižuje možnosti i motivaci obyvatel pobývat ve venkovním prostoru a pečovat o něj, což bývá další formou upevňování vztahu k obývanému prostoru.

### NEDOBUDOVANÁ OBČANSKÁ INFRASTRUKTURA

Sídlištní celky byly v době svého vzniku relativně podrobně plánovány i s ohledem na občanskou vybavenost. Často ovšem docházelo k tomu, že část této vybavenosti, zejména taková, která nebyla nutná k zabezpečení bezprostředních potřeb obyvatel (vyšší vybavenost, či naopak parkování nebo detailní vybavenost veřejných prostranství) nebyla realizována. Současně během desetiletí, která uplynula od doby výstavby, došlo k významným proměnám potřeb i u realizované vybavenosti. Její část (zejména obchodní vybavenost) byla vystavena tlaku konkurence, která změnila vzorce uživatelského chování, část kapacity (zejména škol a předškolních zařízení) byla snížena v době demografického propadu typického pro vývoj jednorázově obydlovaných čtvrtí.<sup>27</sup> V důsledku těchto jevů je dnes nutné u řady sídlišť přehodnotit původní koncepci vybavenosti: řada původních nákupních center a obchodů v sídlištních lokalitách neslouží svému původnímu účelu nebo je uzavřena či ve špatném technickém stavu. Přes obecný pokles obsazenosti bytů a tím i snížení celkového počtu obyvatel chybí kapacity občanské vybavenosti i technického vybavení (parkování).

25 Sýkora, 2010

26 Newman, 1996

27 Významné zastoupení dvou generací – dětí a mladších rodičů vytváří charakteristickou dvouvrcholovou demografickou křivku oproti jejímu plynulejšímu průběhu v širší populaci

## Výzvy českých sídlišť do budoucna

Uvedené nedostatky sídlištní zástavby se projevují především v delších časových horizontech existence sídlištní zástavby. Samy o sobě, a především každý jednotlivě, nejsou dostatečným impulzem pro zahájení náročného procesu komplexní revitalizace a přeměny dané struktury. Takovou motivací se mohou stát, bude-li k nim přihlédnuto v celistvosti, případně ve spojení s nějakou další naléhavě pocíťovanou konkrétní potřebou (typicky např. deficit parkování, sdílená potřeba zvýšeného standardu bydlení, doplnění některého druhu aktivit, především služeb či pracovních příležitostí). Dalším impulzem – a ukazují to i zahraniční zkušenosti – může být zachycení konkrétní sociální či ekonomické nerovnováhy (vznik vyloučených lokalit, etnických enkláv, snižování hodnoty nemovitostí, demografický propad), jejíž odstranění není v silách místních aktérů a které vyžaduje intervenci veřejné správy. Je potřeba zdůraznit, že vyjasnění socio-ekonomického stavu lokality či eventuální identifikace takové nerovnováhy, není součástí této metodiky zaměřené především na prostorové nástroje sídlištních revitalizací. Základní vyhodnocení socio-ekonomického stavu by však mělo být součástí plánování konkrétní přestavby jako součást zadání.

# 1.2 PROSTOROVÉ TYPY SÍDLIŠŤ<sup>28</sup>

Kapitola podává přehled základních typů prostorové organizace sídlištních lokalit. V historické zástavbě i soudobých příkladech kompaktní městské zástavby<sup>29</sup> je městský prostor vymezen do celků (ulice, náměstí, park atd.), které jednak tento prostor orientují<sup>30</sup> a jednak organizují navazující domovní zástavbu. Sídlíště se od ostatních městských zastavovacích systémů liší právě převahou volně plynoucího prostoru nad vymezenými prostorovými celky se zřetelnými hranicemi a rozvolněním vztahu stavební hmoty domů a okolních prostranství. Vzniklá organizace prostoru a stavebních objemů a míra jejich vzájemného rozvolnění se však různí a jednotlivá sídlíště či jejich části se od sebe v tomto směru často významně liší.

Z pohledu urbánní morfologie můžeme česká sídlíště členit do šesti základních typů:

- „řádky“
- „pole“
- „pseudobloky“
- „superbloky“
- „volné kompozice“
- „velké kompozice“

V následujícím přehledu je vedle nástinu základních charakteristik jednotlivých morfologických typů zmíněna i obecná míra adaptability těchto typů a jsou naznačeny možnosti transformace jejich uspořádání z pohledu představené metodiky. Jednotlivé typy jsou uvedeny v pořadí podle míry předpokládané adaptability.

<sup>28</sup> Kapitola sestavena s použitím starších materiálů autorů viz. především Kohout, M., Tittl, F., (2013)

<sup>29</sup> Viz např. Panerai, Castex, Depaule, 2004

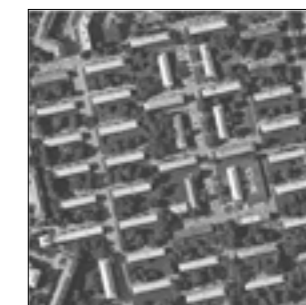
<sup>30</sup> Ulice představují směry pohybu, náměstí jeho centrální body, zástavba orientovaná do těchto prostranství potom vytváří základní orientaci prostoru ve smyslu vpředu-vzadu (front-back). Blíže viz např. Lynch, 1960.

## ŘÁDKY

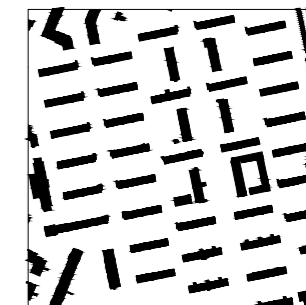
Zástavba je charakterizována jednoduchou, převážně pravoúhloú geometrií a posloupností opakujících se řad domů uspořádaných podél vodící linie. Řádková struktura je nejstarší formou rozrušení tradičního uzavřeného městského bloku. Klasickým řádkovým sídlišťem byla již Solidarita či první etapa výstavby v Porubě – tzv. Pohotovostní hornické sídliště, které navázaly na starší předválečné příklady (Břevnov, Zelená Liška, nebo zahraniční sídliště jako Nový Frankfurt či sídliště Siemensstadt v Berlíně). Později se tento typ uplatnil u řady sídlišť tzv. vrcholné fáze sídlištní výstavby,<sup>31</sup> například Pankrác, Krč či Novodvorská v Praze.

### Možnosti adaptace

Řádky jsou pro svou jasnou skladebnou logiku poměrně snadno adaptovatelné. Jednou z možností je vytvoření (polo-) otevřeného blokového systému. V podstatě k tomu stačí zřetelnější svázání zástavby s trasováním komunikací, eventuálně doplněné o navazující systém terénních úprav – zdi a oplocení. Prostorovou strukturu je možné dále posílit např. doplněním obytných domů ve směru kolmém na původní řádky viz regenerace sídliště Poptahof v Delftu (obr. 8 – 10), což původní řádky (polo-) uzavře a současně do území přináší nové typy bytů. Příčnou hmotu mohou tvořit i nízkopodlažní hmoty vybavenosti či např. individuálního bydlení



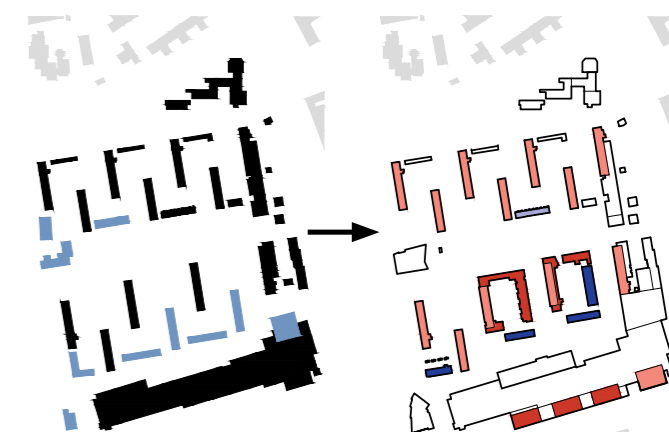
OBR. 7a Hornické sídliště Poruba, Ostrava; zdroj: Google Earth



OBR. 7b Hornické sídliště Poruba, Ostrava; zdroj: vlastní

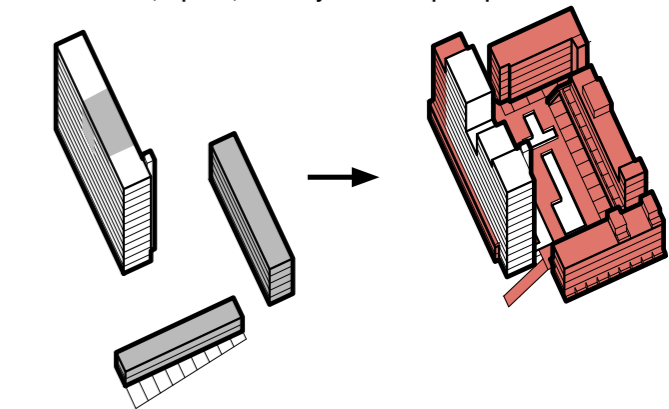


OBR. 8 Delft, Poptahof; Pohled na první dva revitalizované bloky domů



- hromadné bydlení novostavby
- individuální bydlení novostavby
- hromadné bydlení původní
- individuální bydlení původní
- jiná funkce
- demolice

OBR. 9 Delft, Poptahof; Skladba bytového fondu před a po transformaci



- demolice
- dostavby

OBR. 10 Delft, Poptahof; Proměna zástavby bloku

<sup>31</sup> Viz níže časové členění sídlištní výstavby.

## POLE BODOVÝCH ČI VĚŽOVÝCH DOMŮ

Charakteristickým rysem tohoto systému je organizace věžových domů (Bohnice, Barrandov v Praze, v Ostravě Nový Pustkovec či sídliště v centrální části) či nižších bodových domů (Prosek, Ďáblice v Praze, nebo zlínské Jižní Svahy) organizovaných v řadách nebo polích (často šachovnicově), v řadě případů však organických bez jasné vodící geometrie.

Tento typ zástavby se často uplatňuje jako doplnění ostatních struktur a jen výjimečně lze nalézt příklady, kde by jasně dominoval - např. brněnské Žabovřesky, či sídliště při ulici J. Fajmonové, nebo ostravský Muglinov. Jako doplnění ostatních struktur se uplatňuje napříč vývojem sídlištní zástavby od počátku 60. let.

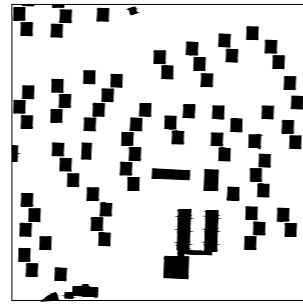
### Možnosti adaptace

I tento zastavovací systém ještě více než již zmíněné „řádky“ působí jako přímý antipól klasického městského bloku a jako struktura jen obtížně transformovatelná. V principu se však jedná o systém, se kterým lze v řadě případů dobře pracovat. Příkladem takového postupu může být systém nižších oplocení odpovídající zahradním čtvrtím. Takto vznikají pohledově zcela otevřené bloky, které nemusí mít s hmotovým uspořádáním samotných domů přímou souvislost viz. příklady regenerace francouzských sídlišť Vaulx-en-Velin v Lyonu nebo Génicart a Carriet v Lormontu.

Podobnou funkci uzávěry může hrát i liniová hmota domů. Věžové domy lze vzhledem k jejich charakteru a uspořádání rovněž doplňovat přidáním hmotou nízkopodlažní zástavby, která organizuje veřejná prostranství ve svém okolí. Takový postup vyžaduje přirozeně reorganizaci využití nižších (zpravidla jednoho či dvou) podlaží původního domu. Vyšší podlaží mohou být ponechána bez podstatnějších úprav.



OBR. 11a Sídlíště Žabovřesky, Brno; zdroj: Google Earth



OBR. 11b Sídlíště Žabovřesky, Brno; zdroj: vlastní



původní stav v roce 2004



stav po regeneraci v roce 2020

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: blue;">●</span> budovy stávající  | <span style="color: yellow;">●</span> prostor pro pěší uzavřený          |
| <span style="color: blue;">●</span> budovy renovované | <span style="color: orange;">●</span> prostor pro pěší otevřený          |
| <span style="color: blue;">●</span> novostavby        | <span style="color: orange;">●</span> prostor pro pěší veřejný           |
|   | <span style="color: red;">●</span> prostor pro pěší s omezeným přístupem |
|   | <span style="color: green;">●</span> zeleň soukromá                      |
|   | <span style="color: green;">●</span> zeleň veřejná                       |
|   | <span style="color: green;">●</span> zeleň veřejná s omezeným přístupem  |

OBR. 12 Génicart a Carriet, Lormont, Úprava režimu veřejných prostor před a po regeneraci sídlišť

## PSEUDOBLOKY

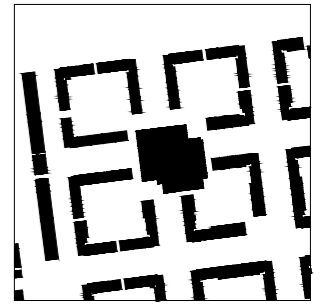
Charakteristickým pro pseudoblokovou zástavbu je uspořádání stavebních objemů vykazujících především formální podobnost s tradiční městskou blokovou strukturou, tj. se zástavbou po obvodu obestavěnými urbánními bloky. Pseudobloková zástavba se vyskytuje na našem území především na počátku systematictějšího budování sídlišť, konkrétně v jejich socialisticko-realistické fázi (Poruba, Ostrov nad Ohří atp.) a zároveň v samém jejím závěru (postmoderní fáze: části pražského Jihozápadního města: Stodůlky, Velká Ohrada, Nový Barrandov, či ostravský Bělský les 1 a 2, nebo mladší etapa zlínských Jižních Svahů), kdy tento typ vznikl jako reakce na podobu sídlišť technokratické fáze. Návrat k tradiční městské typologii však nebyl – vzhledem ke způsobu výstavby i panujícím stavebním předpisům – důsledný a tato zástavba nezřídka vykazuje problémy v čitelnosti prostorového uspořádání, kdy formálním blokům neodpovídá komunikační rozvrh a typ vymezených prostor. Plocha uvnitř bloků má často charakter veřejného prostoru, nikoliv prostoru sdíleného či alespoň poloveřejného. Tím se ztrácí, či alespoň výrazně oslabuje, orientující polarita prostor („front-back“).

### Možnosti adaptace

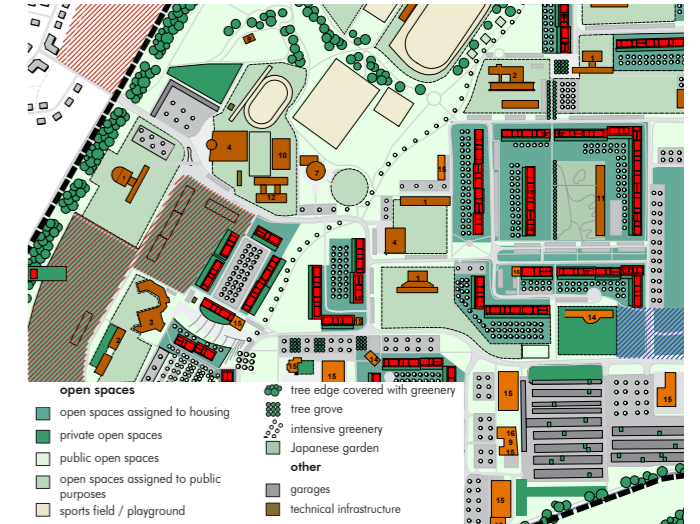
I vzhledem k blízké příbuznosti s ostatními zastavovacími systémy jsou některé případy pseudobloků relativně snadno konvertovatelné na srozumitelné prostředí. V mnoha případech stačí zřetelněji vymezit onu odlišnost vnitřního a vnějšího prostoru bloků a jasněji doformulovat veřejný charakter prostor po obvodu bloků. U rozměrnějších bloků lze doplnit rozmanitější vnitřní strukturu. Nezřídka úpravy komplikuje technická infrastruktura trasovaná prostorem pseudoublic i vnitrobloků. Návrat k nějaké formě blokové struktury při regeneraci sídlišť je v mezinárodním kontextu zcela běžný, např. regenerace sídliště Worbis, Südstadt v německém Leinefelde.



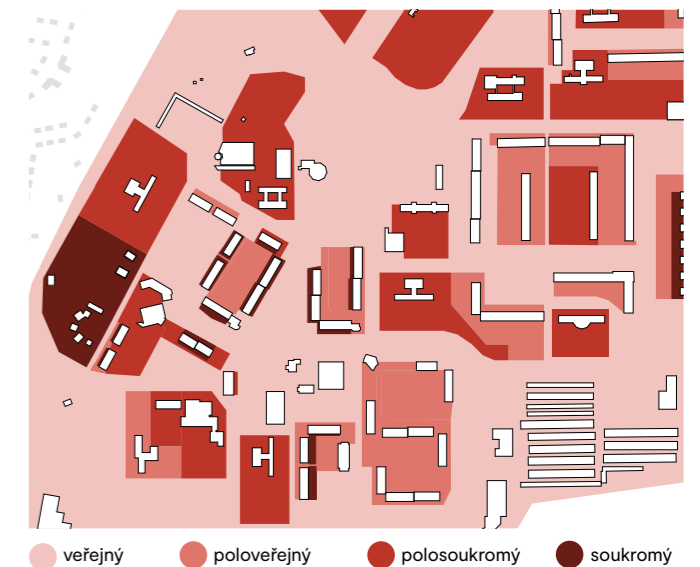
OBR. 13a Sídlíště Velká Ohrada, Praha; zdroj: Google Earth



OBR. 13b Sídlíště Velká Ohrada, Praha; zdroj: vlastní



OBR. 14 Masterplan regenerace sídliště Worbis, Südstadt v Leinefelde



OBR. 15 Hierarchie míry soukromí nezastavěných prostor po regeneraci sídliště Worbis, Südstadt v Leinefelde

## SUPERBLOKY

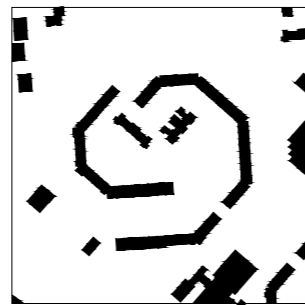
Uspořádání tohoto typu zástavby je založeno na skladbě jasně zřetelných a prostorově oddělených jednotek. Superblok může mít podobu bloku, ale bývá vytvářen i jinými formami: například jako bloku blízké „závitnice“ (Lužiny) specificky uspořádanou dvojicí deskových domů (část sídliště Ďáblice). Základním definujícím faktorem není nutně velikost „superbloků“, ale především nakládání s blokem jako ucelenou jednotkou nezávislou na klasickém systému uliční sítě. Charakteristickým pro tento typ sídlišť je zřetelný prostorový koncept, což je vlastnost, kterou sídlištní prostředí jinak často postrádá. Zároveň ovšem bývá tento koncept nestandardní a tím pádem ve smyslu běžného užívání i obtížněji uchopitelný. Přes svou vnější podobu s běžnou blokovou strukturou bývá tato zástavba i měřítkově významně větší než tradiční bloky. Superblokové uspořádání vykazují některá architektonicky výrazná sídliště (pražské Ďáblice, Lužiny, či části ostravských sídlišť Nový Pustkovec, Fifejdy II či Dubina). Častěji se vyskytují ve vrcholné fázi sídlištní zástavby projektované v 60. letech.

### Možnosti adaptace

Úpravy superblokových struktur budou vždy úzce svázány s konkrétním zadáním a s vysokou pravděpodobností budou o poznání složitější než u předchozích typů. U rozměrnějších příkladů lze vycházet z velikosti těchto struktur činící řádově okolo 4–6 ha, což je plocha menší lokality. Umožňuje to vytvořit v rámci superbloku jemnější předivo veřejných, poloveřejných a sdílených prostor, vytvářející drobnější urbánní vzorec: mikrosvět dostatečně bohatý, aby mohl být do jisté míry autonomní viz příklad ze sídliště Gorbitz v Drážďanech. Takto zformované „mikročtvrťi“ mohou díky svému jasnému vymezení a vnitřní logice lépe fungovat v původním prostředí: parkově upraveném okolí či v rámci vymezení veřejnými prostory vyšší úrovně.



OBR. 16a Sídlíště Lužiny, Praha; zdroj: Google Earth



OBR. 16b Sídlíště Lužiny, Praha; zdroj: vlastní



OBR. 17a Pilotní projekt regenerace sídliště v Porubě - 7. obvod, Ostrava - stav



OBR. 17 Pilotní projekt regenerace sídliště v Porubě - 7. obvod, Ostrava - návrh

## VOLNÉ KOMPOZICE

Zpravidla se jedná o abstraktní hmotové sestavy, většinou skupiny deskových (výjimečně bodových) domů různých proporcí a řazení. Z pohledu běžného chodce bývají jen obtížně čitelné stejně jako abstraktně pojatý, kontinuální veřejný prostor proměnlivých proporcí bez systematictější hierarchie, který je obklopuje. Komunikační skelet charakterizuje často stromové uspořádání se slepými konci, významnější komunikace se obvykle pohybují zcela mimo strukturu.

Převážná část „volných kompozic“ vznikala ve dvou fázích sídlištní výstavby. Jde jednak z architektonicko-urbanistického pohledu o objevné a hodnotné soubory budované jako součást vrcholné fáze sídlištní výstavby radikálně rozvádějící myšlenku zástavby volně komponované v parkově upraveném terénu (brněnská Lesná, pražská Skalka, či první fáze ostravského sídliště Fifejdy I.). Současně sem však lze z hlediska způsobu organizace prostoru řadit i sídlištní soubory technokratické fáze výstavby sídlišť, a to jak větší celky (pražské Modřany, brněnský Starý Lískovec), tak menší útvary (např. Košík, či Libuš).

### Možnosti adaptace

Tak, jak je obtížné obecně popsat prostorový systém tohoto typu zástavby, je zároveň i komplikované hledat či zobecňovat způsoby jeho možné prostorové transformace. U hodnotných souborů je nutné rozmyslet rozsah ochrany původního zastavovacího systému a jeho převedení do obecnější regulace, u méně hodnotných souborů je možné uvažovat o vnesení nové logiky prostorové organizace.

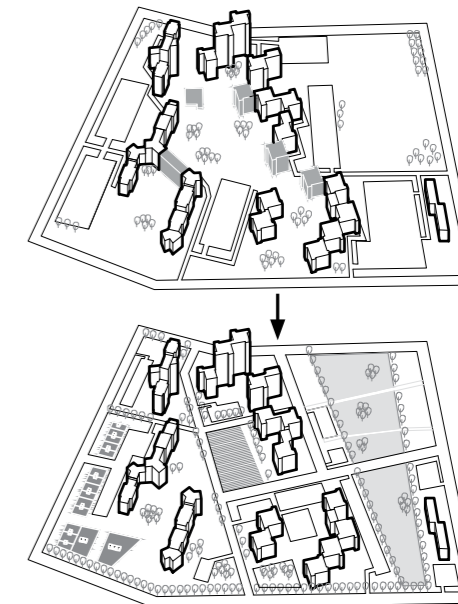
Jak napovídají zahraniční příklady, úspěšné způsoby přestaveb takovýchto typů sídlištních struktur lze často nalézt jen za cenu radikální reorganizace parteru spojenou s částečnými demolicemi – například lokalita Ecoin-sous-la-Combe v lyonské čtvrti Vaulx-en-Velin (obr. 19), nebo dokonce radikálnějšími demolicemi – například lokalita La Muette v Garges Les Gonesse (obr. 20).



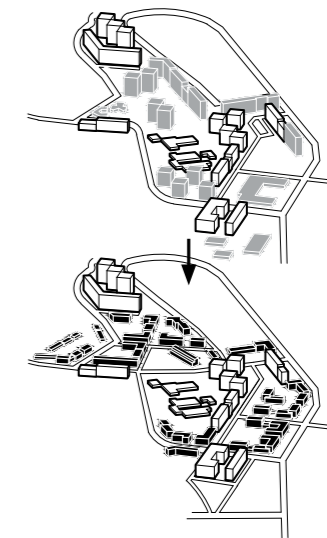
OBR. 18a Sídlíště Starý Lískovec, Brno; zdroj: Google Earth



OBR. 18b Sídlíště Starý Lískovec, Brno; zdroj: vlastní



OBR. 19 Vaulx-en-Velin, Lyon; zdroj: vlastní

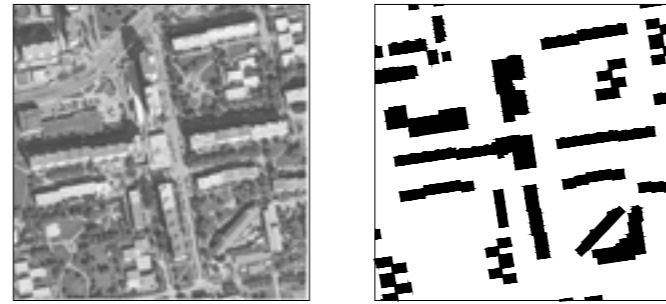


OBR. 20 La Muette, Garges Les Gonesse; zdroj: vlastní



OBR. 21 Place Simone de Beauvoir, Vaulx-en-Velin, Lyon, srovnání 2006 a 2010

# 1.3 HISTORICKÉ TYPY SÍDLIŠŤ<sup>32</sup>



OBR. 22a Sídliště Jižní město, Praha; zdroj: Google Earth

OBR. 22b Sídliště Jižní město, Praha; zdroj: vlastní



OBR. 23 Demolice jako součást regenerace sídliště Bijlmermeer, Amsterdam. zdroj: Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer



OBR. 24 Dostavby jako součást regenerace sídliště Bijlmermeer, Amsterdam. zdroj: Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer

## VELKÉ KOMPOZICE

Jedná se o uskupení hmot domů, jejichž prostorová organizace je důsledně podřízena hmotové kompozici v měřítku lokality nebo dokonce čtvrti. Měřítko a zřetelná geometrie je odlišují od volných kompozic. Taková čtvrť nebo lokalita je vnímána jako jakýsi prostorový objekt. K takovému uspořádání se více či méně blíží (je obtížné najít přesnou hranici mezi „velkou“ a „volnou kompozicí“) řada českých sídlišť především ve větších městech, spadajících do pozdní vrcholné fáze či do fáze technokratické. Konkrétní struktura se vyskytuje v řadě různých obměn od zmnožení jednoduchých rohových tvarů vyskládaných výhradně z bytových sekcí (Řepy) či opakujících se zalomených deskových domů (Letiště III., Ostrava-Hrabůvka), přes křížové kompozice se zapojením objektů občanské vybavenosti (Jižní město), až po dlouhé zalamované kontinuální desky (Nové Butovice).

## Možnosti adaptace

Z hlediska adaptability se zpravidla jedná o nejproblematičtější struktury. Převrácení vztahu veřejný prostor versus zástavba zde dospělo nejdále – veřejné prostory neorganizují zástavbu, ale struktura hmot mezi sebou vytváří otevřené poloprostory. Výsledkem jsou proto komplikované prostorové vazby (protože často nezamýšlené – primárně šlo o komponování hmot, nikoli prostor), které činí tento typ zástavby velmi obtížně čitelným.

Pravděpodobně není náhodou, že jedno z největších evropských sídlišť, které bylo v rámci přestavby z velké části demolováno, je amsterdamské Bijlmermeer, tedy právě zástavba typu velké kompozice. Při důsledné adaptaci takových struktur bude proto podobně jako u volných kompozic nejspíše nutné sáhnout k dílčím intervencím zahrnujícím lokální demolice. Adaptace bude jednodušší tam, kde se hmota „velké kompozice“ alespoň částečně pokouší vymezovat smysluplné veřejné prostory (např. Nové Butovice).

Sídlištní typ zástavby, popsáný výše jako monofunkční obytné zóny s modernistickým typem zástavby stavěné formou hromadné, centrálně plánované výstavby bytů, se na našem území vyvíjel postupně, přičemž svého plného rozvoje dosáhl v období zhruba od poloviny 50. let do začátku 90. let 20. století. Tento vývoj lze zhruba členit do několika historických etap.<sup>33</sup>

- protosídliště
- socialisticko-realistická fáze
- vrcholná fáze
- technokratická fáze
- postmoderní fáze

Přitom je nutné zdůraznit, že i toto členění je pouze orientační, sledující základní trendy a mísí se v něm kritérium časové i stylové, kde přirozeně dochází k často i výrazným překryvům.

## PROTOSÍDLIŠŤE

– cca do konce 40. let

Jedná se o přípravnou fázi, při které se formovaly znaky sídlištního urbanismu a architektury jako otevřená modernistická zástavba a hromadná, především sociální výstavba. Je možné sem řadit jednak meziválečnou modernistickou sociální výstavbu organizovanou především ve větších městech buď z iniciativy samotných měst a za přispění státní podpory malobytové výstavby – např. sídliště v Praze na Břevnově, Zelené Lišce, výstavbu na Družstevním ochoze, či v Brně (Renneská, Kounicova, Purkyňova a Skácelova). Patří sem i stavební počiny vzniklé z iniciativy soukromých podniků (firma Baťa ve Zlíně či Jubilejní kolonie Vítkovických železáren v Ostravě). Je možné sem zařadit i tradičněji koncipované obytné celky stavěné během druhé světové války v tzv. Heimatstylu (Záluží u Mostu, Holýšov). Hlavní fáze sídlištní výstavby potom navazovala na poválečnou experimentální rádkovou výstavbu, především z období dvouletky – např. sídliště Solidarita<sup>34</sup> v Praze či Experimentální sídliště Bělský les v Ostravě-Jih či Dělnická kolonie<sup>35</sup> v Porubě – koncipované v modernistickém duchu.

## SOCIALISTICKO-REALISTICKÁ FÁZE

– cca do poloviny 50. let

Do této fáze sídlištní výstavby řadíme větší obytné celky kombinující modernistický systém funkčního zónování a tradiční architektonické a částečně i urbanistické tvarosloví. Ačkoliv se historizující tendence objevovaly v té době i jinde v Evropě (kromě zemí sovětského bloku, kde šlo z velké části o kulturní import, se v řadě zemí jednalo o přirozenou tendenci reagující na předchozí vývoj i domácí tradice – např. ve Skandinávii, Francii, německy mluvících zemích atd.), v domácím kontextu byly vnímány spíše jako anachronismus. Do této doby také spadají i počátky domácího systému zprůměrnění stavební výroby

<sup>32</sup> Kapitola vychází ze základní literatury k tématu Skřivánková, Švácha, Jirkalová, Novotná (eds.), 2017 a byla sestavena s použitím starších materiálů autorů především Kohout, Tittl, 2012 a Hudeček, Kohout, Molnárová (eds.), 2021.

<sup>33</sup> Skřivánková, Švácha, Jirkalová, Novotná (eds.), 2017

<sup>34</sup> Špičáková ed., 2014

<sup>35</sup> Strakoš, M., 2018

s uplatněním velkoplošné prefabrikace a prostorové typizace.<sup>36</sup> Vzniklé prostředí přesto obvykle charakterizuje lidské měřítko, názornost a čitelnost staveb i venkovních prostor – veřejných prostranství (ulice, náměstí) i poloveřejných vnitrobloků. Ve větším měřítku vznikala taková výstavba především v centrech těžkého průmyslu (Ostrava-Poruba, Havířov, Most, Horní Slavkov, Ostrov nad Ohří, Příbram atp.).<sup>37</sup>

### VRCHOLNÁ FÁZE

— cca 60. léta

Jedná se o výstavbu plánovanou od konce 50. let v době kulturního uvolnění, kterou charakterizuje hledání nových forem bydlení podpořené programem experimentální výstavby a výzkumu. Ten souvisel s vládním záměrem přijatým v roce 1958 na „vyřešení“ bytové otázky výstavbou 1 200 000 bytů do roku 1970. Tomu mělo napomoci důslednější zprůmyslnění výstavby i její částečné organizační převedení na družstevní investiční model. Celky z tohoto období představují často nejlepší příklady sídlištní výstavby u nás s občanskou vybaveností stavěnou v populárním bruselském stylu či ve stylu pozdní moderny (Praha – Ďáblice, či Invalidovna, Brno – Lesná, Ostrava – Fifejdy, Chomutov – Experimentálky atp.). Silný prostorový koncept i výtvarné vyznění těchto celků se ovšem stále pohybovalo v mezích modernistického myšlení. Zůstávalo proto programově abstraktní a nezřídka znamenalo – navzdory zmíněným kvalitám i obecně humanistickému étosu, který se s touto tvorbou pojí – i ztrátu lidského měřítka staveb a přirozené srozumitelnosti venkovních prostranství.

<sup>36</sup> Zarecor, K., 2015  
<sup>37</sup> Kohout, Švácha (eds.), 2014



OBR. 25 Protosídliště – Zelená liška, Praha; zdroj: Archiv hl. m. Prahy, I 367



OBR. 26 Socialistický realismus – Poruba, Ostrava; zdroj: Archiv m. Ostravy, PO\_1122



OBR. 27 Vrcholná fáze – Lesná, Brno; zdroj: bam.brno.cz, K. O. Hrubý



OBR. 28 Technokratická fáze – Jižní Město, Praha; zdroj: Archiv hl. m. Prahy, I 195

### TECHNOKRATICKÁ FÁZE

— cca 70. a počátek 80. let

Společenská krize po potlačení tzv. pražského jara v tehdejším Československu šla v ruce v ruce s obecnou krizí modernismu zpochybňující víru v technokratické top-down plánovací procesy. Odborná veřejnost oslabená v normalizačních letech personálními čistkami i emigrací řady odborníků nebyla schopna adekvátně reagovat na situaci. Navíc se urbanistický vývoj v zemích východního bloku začal významně odchylovat od západní Evropy, kde se postupně upouštělo od hromadné sídlištní výstavby. Naopak v Československu sídlištní bytová výstavba kvantitativně vrcholí, často ovšem za cenu její výrazně zhoršené kvality. Zpětná vazba uživatele byla potlačena stejně jako role tvůrců a v prostorové organizaci výstavby se stále výrazněji prosazovalo byrokratické řízení plánovacích procesů i tzv. „diktát stavební výroby“. V této době vznikají nebo se alespoň dokončují největší sídlištní celky v tehdejším Československu – sídliště Petržalka v Bratislavě



OBR. 29 Postmoderna – Barrandov, Praha, zdroj: commons.wikimedia.org

a pražské Jižní Město. Současně se také sídlištní zástavba v tomto období intenzivně rozšiřuje na místa starších asanovaných městských čtvrtí, a to jak ve velkých městech (Praha – Žižkov, Ostrava – Střed, Pardubice – Karlovina) či v menších centrech, kde byla zasažena především předměstská zástavba z 19. století a sídliště se tak dostávala do bezprostřední blízkosti cenných historických jader (Litoměřice, Litomyšl, Kadaň, Kladno, Příbram atd.).

### POSTMODERNÍ FÁZE

— sklonek 80. let, počátek 90. let

Od poloviny 70. let sílí v laické veřejnosti kritika sídlištní zástavby rozšířená v odborných kruzích obecně o kritiku moderní architektury. Tento trend projevující se návratem k tradičním městským formám – ulicím, náměstím, blokům – často spíše v aluzivní podobě, se na našem území projevil v reálné výstavbě s určitým zpožděním. I tyto pokusy (Praha – Jihozápadní město, Velká Ohrada a Nový Barrandov, nebo sídliště Bělský les západně od ulice Horní v Ostravě) ovšem často kolidovaly s centrálně řízenou výstavbou a omezenými možnostmi stavební výroby.

Urbanistické formy i stavební technologie sídlištní zástavby se obměňovaly ve zhruba 10 až 15letých periodách, lišily se krajově a ani v jednotlivých obdobích zdaleka nebyly jednotné. Z historického hlediska rychlý vznik jednotlivých sídlištních celků a jejich obsazení generačně či sociálně relativně homogenními skupinami obyvatel s sebou přináší řadu specifických rysů. Kromě těch pozitivních – posílení vzájemných sousedských vazeb či místní identity – to mohou být efekty spíše problematické, které je dobré mít na paměti při vytváření programu transformace. Jde např. o určité vlny ve využívání veřejné, především školní vybavenosti a v důsledku i společné stárnutí populace a její – opět historicky vzato – relativně rychlá obměna. Teprve poté (tj. obvykle 40–50 let po vzniku sídliště) se zástavba generačně diverzifikuje natolik, že ji v tomto smyslu můžeme efektivně porovnávat s jinými městskými čtvrtěmi.

# 2

**POSTUP  
REGENERACE  
SÍDLIŠŤ**

## 2 POSTUP REGENERACE SÍDLIŠŤ

Sídlíště jsou v dnešní době v České republice revitalizována pomocí dílčích zásahů týkajících se především oprav domů nebo proměn veřejného prostoru. V některých případech, zejména ve velkých městech (Praha, Brno), již dochází i k zahušťování sídlíšť a mezi panelovými domy je budována nová zástavba. Tyto jednotlivé zásahy se nicméně většinou odehrávají bez vzájemné koordinace. Implementace jednotlivých zásahů tak řeší konkrétní problém (např. zateplení panelového domu, vybudování nového hřiště či sportoviště, zvýšení počtu parkovacích stání, apod.), v součtu nicméně nedokáže významně pozvednout celkovou obytnou kvalitu sídlíště. Proto, aby vynaložené zdroje i plánovací úsilí měly větší efekt, je potřeba nastavit širší **strategické cíle (viz kapitola 2.1)** a řešit regeneraci sídlíšť komplexně ve všech prostorových složkách fyzického prostředí (veřejná prostranství, zástavba, občanská vybavenost, krajinná, dopravní a technická infrastruktura). Tzn. je potřeba nově nastavit vztahy mezi jednotlivými složkami prostředí a jejich provázanost v různých měřítkových úrovních. Komplexní přístup umožňuje definovat **obecné prostorové principy** a propsat je **v různých stupních plánovací dokumentace (viz kapitola 2.2)**. Jen takový přístup dokáže nastavit proces regenerace tak, že v dlouhodobém horizontu bude docházet k synergii jednotlivých zásahů a jejich

kumulativním efektem dojde k efektivnějšímu využití prostoru a v důsledku i růstu kvality života na sídlíštích postupně růst.

Byť je pro komplexní regeneraci nutné vytvářet navzájem provázané dokumenty ve všech měřítkových úrovních (širší urbanistické měřítko, lokalita, blok, parcela), zcela zásadní je zafixování dlouhodobého rozvoje na úrovni lokality. Návod pro návrh regenerace na úrovni lokality je představen v **kapitole 2.3 – Metodika zracování urbanistického podkladu regenerace sídlíšť**. Metodika má za cíl pomoci městské správě s přípravou zadání urbanistické studie a projektantům s jejím zpracováním. Příklad hlavního výkresu urbanistické studie je demonstrován na **vzorových pilotních projektech** v Ostravě (viz kapitola 2.4). Součástí kapitoly je rovněž ukázka rozpracování dokumentace do podrobnosti pro stavební povolení, která je ilustrativně znázorněna na příkladu sídlíště Školní ve Štětí.

## 2.1 STRATEGICKÉ CÍLE

Komplexní regenerace sídlíšť představuje vzhledem ke složitosti problematiky dlouhodobý proces, jehož hlavním smyslem je zabránit nekoordinovanému vývoji, zvýšit dlouhodobou udržitelnost a obytnou kvalitu sídlíštních lokalit, v dlouhodobém výhledu zvýšit jejich rezidenční atraktivitu. V současné době jsou sídlíště vnímána jako křehká území, která oproti stabilizovaným částem města (tzn. části města se srozumitelnou sítí ulic a bloků, např. bloková zástavba, zahradní město, apod.) vyžadují vyšší míru úsilí při plánování a implementaci běžných změn. Realizace následujících strategických cílů a stanovení dalšího postupu je považováno za způsob, jak sídlíště „přenastavit“ tak, aby z dlouhodobého hlediska nevykazovala potřebu zvýšené péče ze strany veřejné správy.

### 1 Vytvoření dlouhodobé dohody a koncepce území

Od doby, kdy byla sídlíště plánována a stavěna, se výrazně proměnily společenské, ekonomické i politické podmínky a v důsledku i způsob, jak jsou dnes města řízena a rozvíjena. Na rozdíl od dob centrálního plánování, kdy příprava, financování, realizace i následná správa byly do značné míry centralizovány (a významným nástrojem tohoto řízení byly i zásahy do vlastnictví pozemků a centralizovaná správa infrastruktury i postavených objektů), v dnešní době do rozvoje města vstupuje celá řada aktérů. Jedním z faktorů je změna v majetkoprávních poměrech během privatizace sídlíštních bytů, v důsledku které na sídlíšti významně vzrostl počet kvalifikovaných aktérů v území, tj. těch s přímým majetkovým zájmem. Druhou významnou změnou je celkové přenastavení role veřejné správy, která dnes na rozdíl od dřívějšího přímého řízení plní především roli koordinační a iniciační, případně regulační.<sup>38</sup>

<sup>38</sup> Zda volit strategii převážně iniciační či regulační, záleží na situaci v konkrétním

Plánování a realizace konkrétních záměrů zůstává věcí především soukromého sektoru, a to ať už se jedná o novou výstavbu, úpravy stávajících bytových domů vlastněných nejčastěji SVJ či družstvy, údržbu a obnovu technické infrastruktury ve vlastnictví jednotlivých správců, či například transformaci dnes převážně soukromě vlastněných objektů komerční vybavenosti. Z hlediska naplňování záměrů v území dnes na veřejném sektoru zůstávají úpravy a správa veřejných prostranství, budov veřejné vybavenosti a dopravní infrastruktury.

Vzhledem k rozsahu území i komplexitě problematiky nelze dosáhnout a především udržet zvýšení obytné kvality v území jednorázovým zásahem ve formě jednorázového projektu, ale systémem postupných na sebe navazujících úprav s vícezdrojovým financováním. Za těchto podmínek je proto z hlediska dlouhodobého koordinovaného rozvoje sídlíšť zásadní dosáhnout vzájemné dohody o spolupráci mezi klíčovými záměrníky a pro naplnění této dohody společně vytvořit koncepci rozvoje, která činnost jednotlivých záměrníků v území dlouhodobě zkoordinuje. Investiční zásahy se na sídlíštích odehrávají i dnes, nicméně vzhledem k jejich nízké koordinaci a absenci koncepčního plánování je jejich účinnost při zlepšování obytné kvality omezená, či dokonce v řadě případů kontraproduktivní. Právě vytvoření dlouhodobé koncepce ve smyslu dlouhodobého zafixování cílů a možností vlastnických úprav umožní vynaložené zdroje investovat efektivněji a obytnou kvalitu prostředí na sídlíštích postupně zvyšovat a přibližovat požadavkům na současné město.

území. Pokud v území panuje přetlak investic, je na místě především regulace s cílem koordinovat jednotlivé záměry a zajistit harmonický rozvoj prostředí. Pokud naopak území čelí nedostatku investic, vzrůstá role iniciační s cílem investice do území přivést a rozvoj podpořit. Zpravidla je však nutné oba přístupy vhodně kombinovat.



## 2 Zapojení soukromých financí do investic v území

Se změnou majetkoprávních poměrů na sídlišti i změnou ve způsobu plánování a rozvoje měst (viz výše) přímo souvisí i potřeba nového nastavení v oblasti správy sídlišť. V původním konceptu velkou část pozemků i bytových domů vlastnilo několik málo veřejných subjektů či institucí (municipality, státní podniky, stavební družstva atp.), které rovněž vykonávali jejich správu. V západní Evropě plnily a dosud plní tuto roli především městské samosprávy, či jimi kontrolované či řízené bytové asociace působící v oblasti dostupného bydlení. V českých poměrech došlo k významné atomizaci vlastnických poměrů na sídlištích a bytové domy zde často vlastní desítky, někdy až stovky vlastníků či podílníků sdružených v SVJ, event. v menších družstvech, jejichž vlastnická konstrukce neodpovídá plně úkolům, před které je situace na sídlištích staví. V první fázi sídlištní transformace, kdy bylo nutné naléhavě řešit podfinancovanou údržbu, měla privatizace bytů na sídlištích zaručit tok soukromých zdrojů do renovace bytového fondu. S podporou financí z dotačních programů státu na zateplení fasád, výměnu oken a výtahů atp. se v posledních dvou dekadách podařilo většinu SVJ a družstev k renovaci panelových domů motivovat a za pomoci soukromého kapitálu vylepšení bytového fondu zrealizovat. V současné době se tedy nacházíme v ČR v situaci, kdy je většina vlastníků bytů na sídlištích zvyklá do svého majetku investovat vlastní zdroje a kdy většina SVJ a družstev již má základní zkušenosti s přípravou, financováním a realizací časově, finančně i koordinačně středně náročných projektů.

Zkušenosti SVJ a družstev i ochotu soukromých vlastníků investovat do svého majetku lze považovat za velký potenciál pro rozšíření soukromých investic i mimo domy, a to především do úprav

jejich bezprostředního okolí. O potenciálu rozšíření působnosti soukromých investic i mimo domy svědčí fakt, že se úpravy okolí domů svépomocí na sídlištích již dnes spontánně či ve spolupráci s municipalitami dějí. Obyvatelé si často „přisvojují“ prostor okolo domů a zřizují v něm soukromé či sdílené zahrady se záhony a posezením, o které se následně starají. Těmito zásahy do okolí domů obyvatelé nejenže zvyšují obytnou kvalitu své lokality, ale zároveň tak rozšiřují nabídku bydlení o žádanou typologii bytu se zahradou.

Takový přístup ovšem současně komplikuje centrální správu těchto prostranství. Dá se předpokládat, že při vytvoření pravidel a podmínek pro zásahy do okolí domů „shora“ by se takovýto postup setkal s příznivou odezvou obyvatel „odspodu“, a přispěl by tak ke zvýšení rezidenční atraktivity na sídlištích. Zároveň by umožnil městu ponechat část náročně udržovatelných ploch na sídlištích ve správě místních SVJ a družstev, případně jiných fyzických či právnických osob. Takové podmínky by měly – vedle samotné úvodní koncepce – zahrnovat vytipování vhodných ploch, stanovení možnosti jejich užívání a nastavení pravidel odkupu či dlouhodobého pronájmu. Dále asistenci při zajištění financování (např. vytvoření městského dotačního programu, vyjednání lepších podmínek úvěrování při zapojení finančně silného partnera nebo částečném financování některých částí investic na souvisejícím veřejném majetku). Vhodnou formou podpory je i zajištění propagace a informovanosti obyvatel o výhodách a rizicích daného postupu s uvedením příkladů dobré praxe (zpravidla zahraničních) obdobného charakteru.

## 3 Využití potenciálu otevřených prostranství

Úprava rozlehlých otevřených prostranství je vnímána jako hlavní potenciál pro zásahy, které mohou výrazně zvýšit obytnou kvalitu sídlištních lokalit. Volné plochy lze doplnit o konkrétní náplň, která jim dodá specifický charakter (náměstí, sousedský plácek, městský park, promenáda apod.) a do území přinese rozmanitější aktivity odehrávající se ve veřejném prostoru. Zároveň lze část volných ploch přidělit stávajícím domům, a podpořit tak vznik sdílených míst v podobě komunitních zahrad sloužících k trávení času venku v kruhu blízké komunity (sousedé ze stejného domu, vchodu) a snížit náklady na údržbu veřejných ploch ze strany města (viz bod 2).

Volné plochy rovněž mohou sloužit k organizaci parkovacích stání, kterých je na sídlištích obecně nedostatek, případně jejich forma v podobě velkoplošných betonových parkovišť neodpovídá dnešnímu standardu z hlediska obytnosti i klimatických požadavků na prostředí (zasakování dešťové vody, omezení teplotních ostrovů apod.).

V určité míře v sobě otevřená prostranství skrývají i potenciál pro novou výstavbu. Ta může sídliště obohatit o rozmanitější typologie bydlení, nové funkce i pracovní příležitosti. Zároveň citlivě umístěná nová výstavba na sídlištích napomáhá vymezovat základní strukturu lokality v podobě jasně definovaných veřejných prostranství usnadňujících orientaci v prostředí. Nižší objekty mohou současně přispět i k měřítkové úpravě prostředí.

## 4 Rozvoj specifik konkrétních lokalit

Byť lze sídliště na základě jejich prostorových charakteristik odrážejících principy modernistického urbanismu považovat za jeden typ zástavby, je důležité chápat, že každá sídlištní lokalita je jedinečná s celou řadou specifik. Byť při navrhování sídlišť lze uplatnit některé obecné principy, návrh postupně přeměny sídliště by neměl tato specifika opomenout. Identifikace míst, jevů, aktivit či vazeb, stejně jako rozeznání problémů, které dané sídliště dělají jedinečným, tvoří důležitou vstupní informaci pro kvalitní návrh koncepce.

Součástí každé zásadnější sídlištní přestavby by proto mělo být vyhodnocení jak prostorově technických daností lokality (historie, ÚP, atd.), tak její podrobnější sociodemografická analýza i vyhodnocení širších vztahů i obecných podmínek. Jedině tak může být po projednání výsledků analýz s hlavními aktéry sestaveno zadání přestavby a stanoveno, kterých cílů lze dosáhnout územně plánovacími nástroji či nástroji strategického plánování.

## 2.2 PROSTOROVÉ PRINCIPY REGENERACE SÍDLIŠŤ V RŮZNÝCH MĚŘÍTKÁCH PLÁNOVÁNÍ MĚSTA<sup>39</sup>

Vzhledem k centrálně usměrňované výstavbě sídlištních celků a nižšímu významu, který byl v době jejich plánování a výstavby přisuzován vlastnickým poměrům, vznikala sídliště jako jednotně plánované a komponované celky. To významně oslabilo jak funkci základních uličních prostranství jako prvku prostorově organizujícího navazující zástavbu, tak potřebu vytvářet pro takovou zástavbu regulační pravidla koordinující jednotlivé stavební počiny různých stavebníků. Proto sídlištní celky obvykle vykazují menší míru systematického uspořádání než tradičně založená městská struktura. Uspořádání založené na obecně srozumitelných regulačních pravidlech přitom usnadňují nejenom plánování a technickou obměnu prostředí, ale garantuje i bezkonfliktní užívání a správu vystavěného prostředí a navíc, je-li v souladu s jeho přirozeným vnímáním, zvyšuje i jeho přirozenou čitelnost.

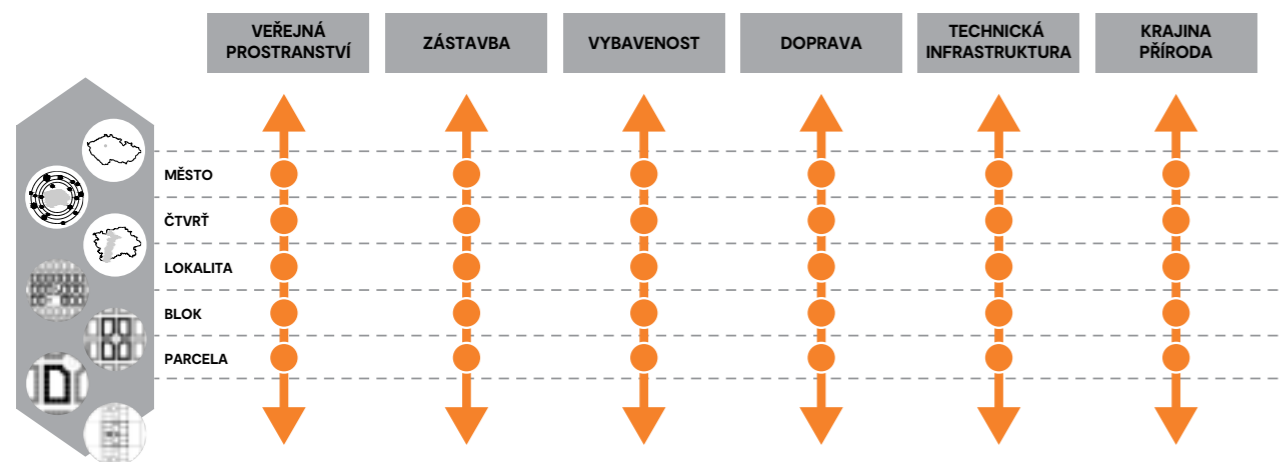
Jedním z efektů předložené metody je posílit na sídlištních systémový charakter prostředí ať už v rovině prostorové (fyzické uspořádání), správně-vlastnické i provozní (vlastnické vztahy a pravidla užívání). Lepší koordinace jednotlivých složek sídla a současně

přehlednější nastavení jejich vzájemných vztahů v jeho jednotkách prostřednictvím systému plánovacích pravidel zlepšuje schopnost veřejné správy prostředí účinně ovlivňovat a plánovat. Současně s tím se zvyšuje funkční autonomie i identita jednotek prostředí (domy, bloky, ulice, lokality atd.), které tak lze průběžně upravovat či obměňovat jejich uživateli i vlastníky bez ztráty funkčnosti celku a hrozby vzájemných konfliktů.

Plánovací systematika vystavěného prostředí je v běžném obytném prostředí obvykle založena na organizaci dvou základních fenoménů: měřítkových jednotek a složek (vrstev) prostředí. Jednotky (např. parcely, domy či urbanistické bloky) představují skladebné celky s určitou mírou autonomie. Běžné vystavěné prostředí ve městě se člení na opakující se typické prvky vytvářející obvykle následující vzestupnou řadu: místa / místnosti / jednotky (byty) / domy / bloky / lokality / čtvrti atd. (obr. 38). Prostorová struktura sídlišť některé mezilehlé prvky této řady ostrádá. Platí to zejména pro dům a blok, které často splývají, a to jak v plánovacím smyslu,<sup>40</sup> rozměrově a počtem obyvatel (především velké

<sup>39</sup> Kapitola sestavena za použití starších publikací autorského týmu – viz viz Kohout, Tittl, Karásek, Doležalová, Tichý, (2015), ale i Kohout, Tichý, et al. (2021).

<sup>40</sup> Viz některé regulační plány provedené zpětně pro sídlištní prostředí (např. Vídeň).

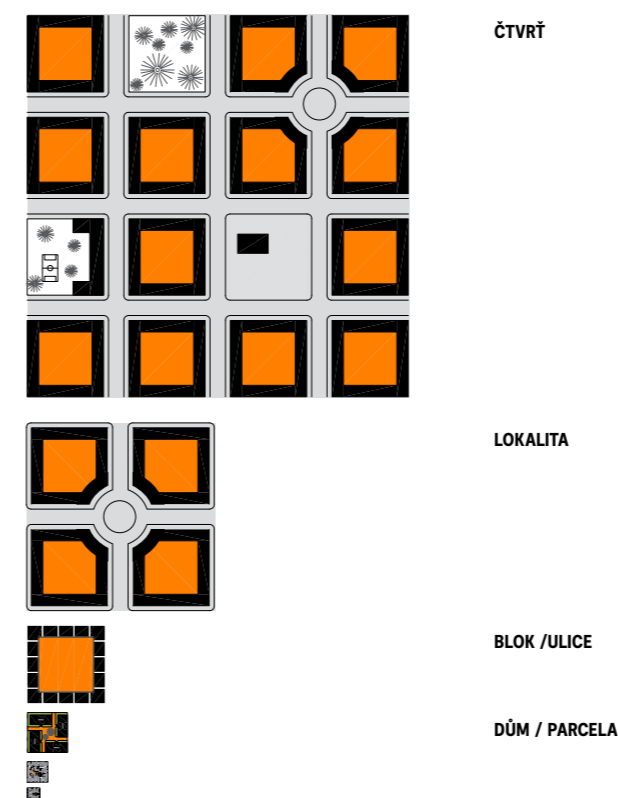


Obr. 30 Složky prostředí

deskové či věžové domy), ale i jazykově.<sup>41</sup> U jednotek vyššího měřítka (lokalita, čtvrt) bývá zase obtíž v čitelnosti z úrovně běžného uživatele. Často takové útvary dobře rozlišíme na plánu či leteckém pohledu, ale nikoliv z úrovně běžného chodce.

Složky naopak reprezentují různé plánovací aspekty prostředí, v rámci kterých probíhá plánovací proces. Plánování města a jeho obnovy představuje dlouhodobý proces, který se odehrává napříč těmito základními plánovacími složkami vystavěného prostředí: Složky jako plánovací vrstvy procházejí jednotlivými měřítkovými úrovněmi prostředí (obr. 37). Vzájemná provázanost složek prostředí nutí jejich rozvoj, případně obměnu koordinovat a plánovat současně. Oddělené plánování jednotlivých složek

<sup>41</sup> Viz např. anglické názvy solitérních staveb tower-block, slab-block. Uvedené však platí i pro české jazykové prostředí, kdy se solitérní především věžové či deskové sídlištní domy často nazývají bloky.



Obr. 31 Měřítkové jednotky prostředí

má za následek vyšší nároky na finanční zdroje i čas a nepřináší kvalitu generovanou jejich koordinací.

**Základními plánovacími složkami prostředí<sup>42</sup> jsou:**

- **Veřejná prostranství (VP)**
- **Zástavba (Z)**
- **Občanská infrastruktura (OI)**
- **Dopravní infrastruktura (DI)**
- **Technická infrastruktura (TI)**
- **Krajinná infrastruktura (KI)**

Město je mnohvrstevnatým organismem, jehož plánování a usměrňování probíhá na různých měřítkových úrovních a vrstvách. Různým úrovním a vrstvám odpovídá i odlišná míra detailu i zaměření různých plánovacích nástrojů územního a strategického plánování. Základní nástroje územního plánování: územní plán, regulační plán, územní studie a územní rozhodnutí i nástroje strategického plánování se pohybují v různých plánovacích úrovních i míře detailu i závaznosti. Popis i zafixování dlouhodobého rozvoje sídlišť je možné provádět ve všech těchto úrovních. Jejich konkrétní volba závisí na žádoucí míře kontroly i požadovaného plánovacího detailu.

Následující text popisuje, na co se při plánování regenerace sídlišť zaměřit v jednotlivých měřítkových úrovních a jaké územně plánovací nástroje pro ně využít. Pro samotné plánování rozvoje sídliště je nejdůležitějším měřítkem úroveň lokality a vhodným plánovacím nástrojem územní studie či regulační plán, která dokáže zkoordinovat zájmy jednotlivých aktérů skrze zmiňované plánovací složky prostředí. Z hlediska dlouhodobého rozvoje města je však nutné záměry na sídlištních propsat i do nadřazené plánovací dokumentace, tedy územního plánu. Konkrétní záměry na sídlištních navazujících na koncepci z územní studie jsou pak dále rozvíjeny na nižších měřítkových úrovních (blok, parcela) a rozpracovávány do podrobnosti územního rozhodnutí.

<sup>42</sup> Viz např. Jehlík (2016); Kohout, Tittl, Karásek, Doležalová, Tichý (2015); Kohout, Tichý, Tittl (2015); Kohout, Tichý, Tittl, Kubánková, Doležalová (2016).

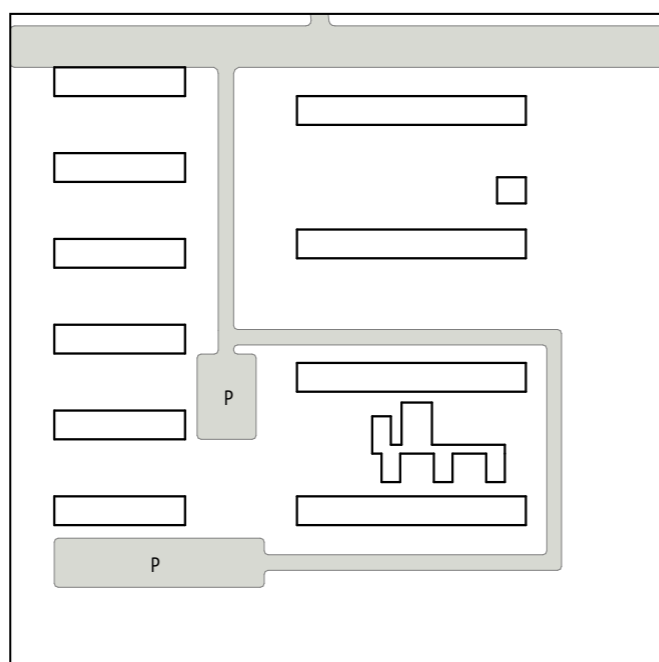
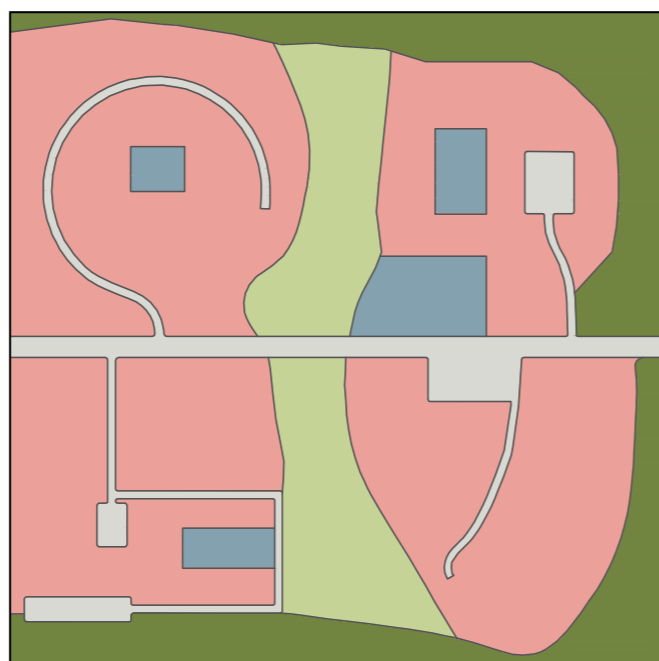
## ŠIRŠÍ URBANISTICKÉ MĚŘÍTKO

V širším urbanistickém měřítku (čtvrť a vyšší) by mělo dojít k fixování základního využití ploch, mj. vymezení zastavitelného a nezastavitelného území, stanovení celkového objemu zástavby, jejího charakteru i podlažnosti. Je rovněž účelné, aby došlo k určení systému celoměstsky významných veřejných prostranství a dílčímu upřesnění jejich charakteru, stanovení distribuce nejvýznamnějších prvků občanské a komerční vybavenosti i výrobních ploch a zafixovat základní organizace dopravní obsluhy území a vymezení významných krajinných prvků nacházející se v území. Obvykle jsou tyto vztahy řešeny **územním plánem** sídla. Nejedná se však o zcela přísně hierarchický proces a aktualizaci územního plánu by mělo předcházet zpracování dílčích podrobnějších studií, které prověří jednotlivé rozvojové či – v případě sídlišť – transformační lokality. Vzniká-li územní plán na podkladě těchto dílčích prověření (obvykle mají formální podobu územních či urbanistických studií, nebo dílčích generelů jednotlivých složek prostředí) dokáže snáze koordinovat celoměstské návaznosti, aniž by znemožnil či komplikoval rozvoj či proměnu jednotlivých lokalit.

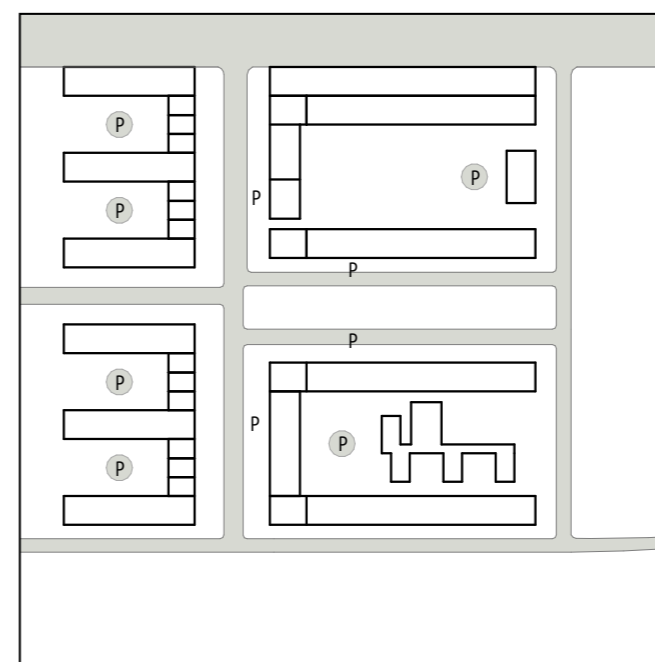
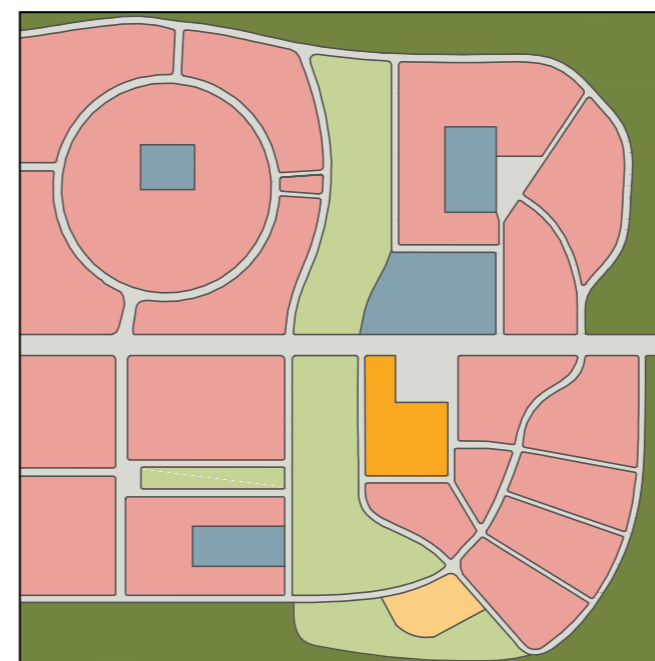
## LOKALITA

Měřítková úroveň lokality je pro návrh regenerace sídliště tou nejdůležitější, neboť právě tato úroveň zajišťuje dostatečnou podrobnost zásahů umožňující vznik celkové koncepce regenerace sídliště. Návrh lokality má v zásadě podrobnost **regulačního plánu**, může však být nahrazen z hlediska závaznosti měkčí **územní studií**. Nahrazení těchto typů dokumentace z hlediska stavební legislativy nezávaznou urbanistickou studií se doporučuje spíše jako dílčí krok než jako dlouhodobé řešení. Záleží však na způsobu projednání takové studie a závaznosti navazujících dohod aktérů.

STAV PŘED REGENERACÍ



NÁVRH REGENERACE



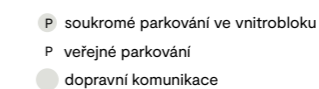
### ÚZEMNÍ PLÁN

- stanovení základní sítě veřejných prostranství
- stanovení využití území
- stanovení kapacit ploch s rozdílným způsobem využití



### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA (DI)

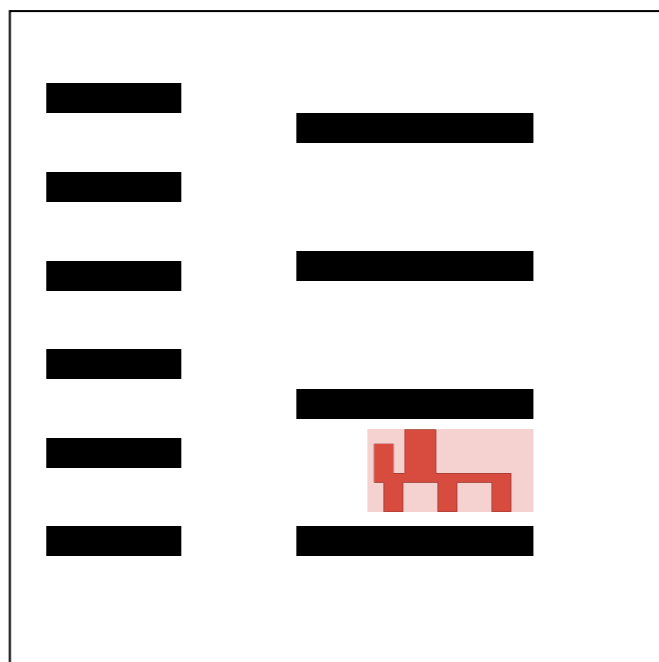
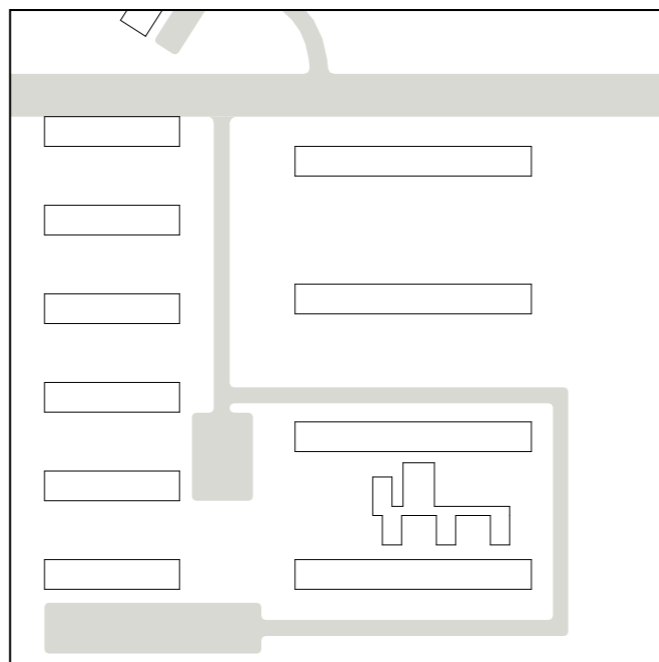
- úpravy obslužné sítě komunikací (úpravy systému dopravní obsluhy a organizace pohybu, propojení a hierarchizace uliční sítě)
- systémové řešení parkování (kapacity, typ)



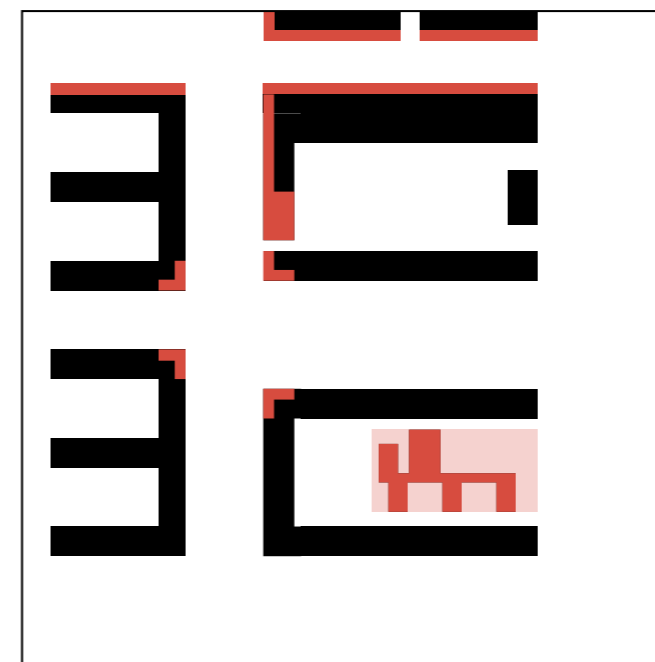
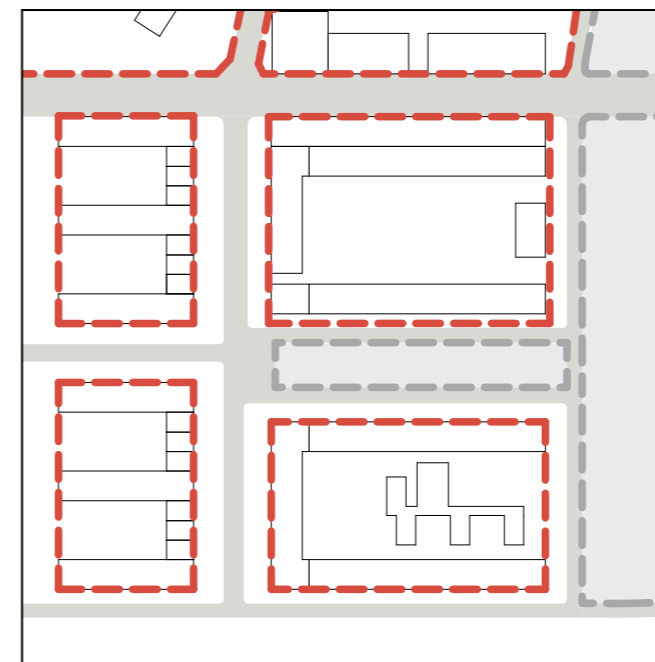
Návrh regenerace lokality vymezuje a určuje charakter i využití základní sítě obsluhy území, tj. sítě běžných veřejných prostranství (hlavním regulačním nástrojem je zde uliční čára). Současně tím vymezuje i jejich zrcadlo: zastavitelné a nezastavitelné urbánní bloky. V návaznosti na zastavitelné bloky může dojít k úpravě stávající parcelace i – zpravidla pouze dílčí – úpravě podoby zástavby. Smyslem je umožnit lepší využití otevřených prostranství a zlepšení přehlednosti zástavby. Děje se tak dle zjištěné potřeby či zájmu obyvatel doplněním prvků jako jsou polosoukromé i soukromé předzahrádky, komunitní zahrady, dětská hřiště a ostatní pobytové plochy, organizací sekundární prostupnosti bloky a eventuálně úpravou kapacity i škály parkování. Může tak docházet ke konkrétním úpravám sítě komunikací včetně úprav uličních profilů, organizací pěší prostupnosti, stanovení koridorů pro technickou infrastrukturu (zde především ve veřejných prostranstvích) a předpisu charakteru, využití i režimu zelených ploch včetně návrhu opatření pro sběr a využití dešťové vody. Současně bývá účelné v souladu s celkovou strategií rozvoje doplnit (či lokálně redukovat) zástavbu o prvky občanské vybavenosti a služeb, eventuálně o další pracovní příležitosti a aktivní parter, deficitní typy bydlení (zpravidla vyšší střední standard). Regulačními nástroji je zde vedle zmíněné uliční čáry i čára stavební, výšková hladina zástavby, podrobnější typologie domů i využití zástavby, ale i zpřesňující parametry občanské a komerční vybavenosti.

Efektivní plánování lokality nelze provádět bez zohlednění strategických potřeb lokality a při zapojení veřejnosti, majitelů nemovitostí, správců sítě a ostatních aktérů. Cílem je, aby návrh odpovídal potřebám i představám aktérů a zároveň, aby došlo k realistickému řešení eventuálních konfliktů zájmů. Vhodné je zapojit tyto aktéry již při formulaci zadání v úvodní fázi přípravy. Jedině s podporou těchto aktérů má implementační proces šanci uspět.

#### STAV PŘED REGENERACÍ



#### NÁVRH REGENERACE



#### ZÁSTAVBA

- vymezení stavebních a nestavebních bloků (proměna parcelace)
- vymezení celkového objemu zástavby (demolice, zahuštění)
- předpis prostorového charakteru zástavby (např. výškové uspořádání, uzavřenost, otevřenost bloků, střešní krajina aj.)
- předpis funkčního využití zástavby (např. podíl a skladba bytového fondu, adaptace parteru, stimulace pracovních příležitostí)
- stanovení charakteru uliční a stavební čáry a dalších prvků na rozhraní VP a urbánních bloků (přerušitelnost uliční fronty, ustoupení zástavby od uličních prostranství, nebo-li stavební čára uzavřená nebo otevřená)
- předpis sekundární prostupnosti na úrovni bloků (návaznost aj.)

- komunikace
- hranice stavebních bloků
- hranice nestavebních bloků

#### OBČANSKÁ INFRASTRUKTURA (OI)

- předpis náplně, kapacity a prostorové distribuce významné občanské vybavenosti
- předpis aktivního parteru

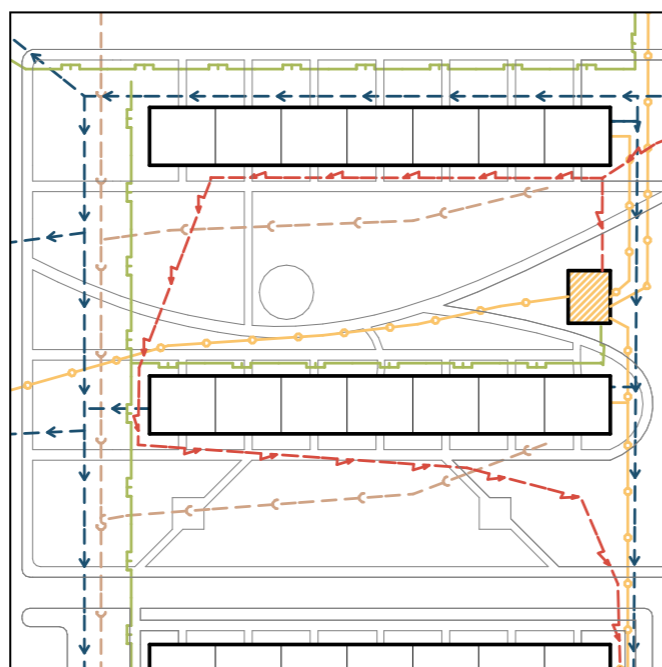
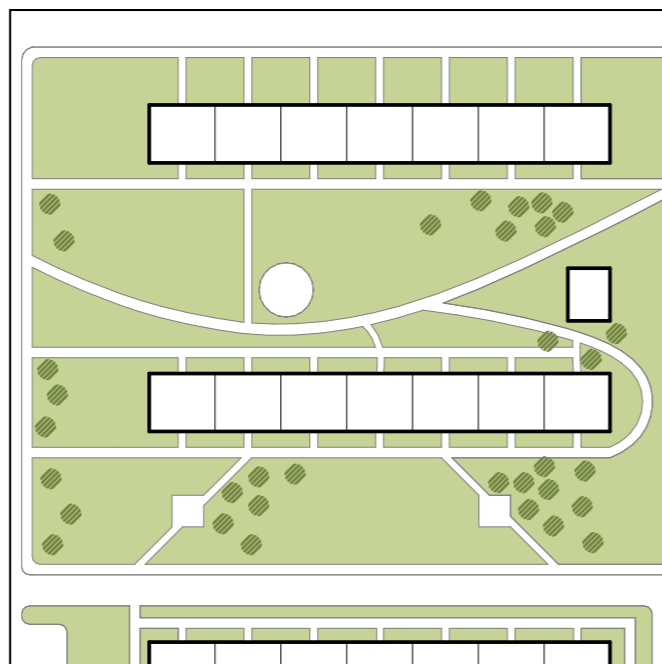
- občanská vybavenost
- areály občanské vybavenosti
- aktivní parter

## BLOK

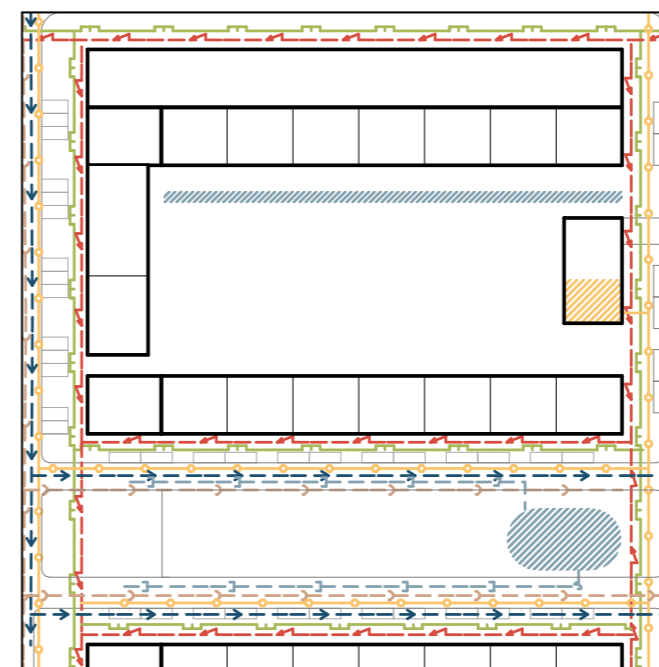
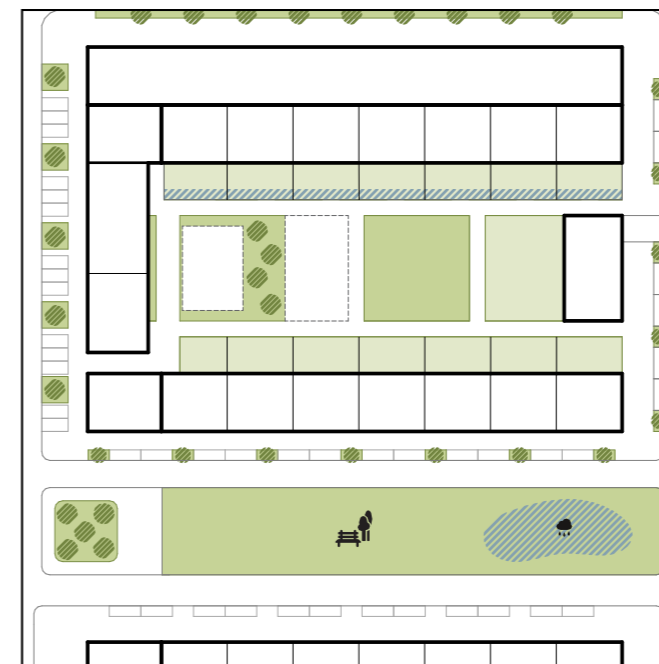
Měřítková úroveň bloku může v některých případech splývat s úrovní parcely; záleží na velikosti daného bloku, majetkových vztazích i konkrétní podobě zamýšlených úprav. Na měřítkové úrovni bloku je navrhována konkrétní podoba veřejných prostranství, parcelace a přesná regulace zástavby, podoba rozhraní zástavby a hranice pozemku, umístění občanské vybavenosti ve vztahu k parcelám, řešení konkrétní materiálové podoby komunikací a parkování vně i uvnitř bloku, předpis přírodních prvků a opatření modré infrastruktury v rámci vnitrobloku a rozmístění přípojek technické infrastruktury. Při větších stavebních zásazích je pravděpodobné, že bude nutné podstoupit pro úpravy ve veřejných prostranstvích standardní schvalovací proces (**územní a stavební řízení**). V případě, že se jedná o drobnější úpravy veřejného prostoru a organizace jeho správy, je možné, že postačí samotný návrh úprav. Do přípravy návrhů a případně i realizace úprav bloků a vnitrobloků je vhodné zapojit vedle povinných účastníků i veřejnost a obyvatele to pomocí plánovacích setkání či workshopů. Zapojení do plánování a proměny nejbližšího okolí je vhodnou příležitostí pro upevnění sousedských vztahů a posílení komunity i konkrétní příležitostí, jak omezit anonymizující charakter zástavby.

Příklad návrhu na dokumentace na úrovni územního řízení je ilustrován na koordinační situaci pilotní lokality v kapitole 2.4.

## STAV PŘED REGENERACÍ



## NÁVRH REGENERACE



### KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

- předpis charakteru a vymezení přírodních prvků v rámci vnitrobloku (zeleň, stromořadí, průlehy, sadové úpravy)
- návrh opatření pro sběr a využití dešťové vody na úrovni bloku

- sdílené zahrady, park
- soukromé zahrady

### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- uspořádání technické infrastruktury (optimalizace, rozmístění uzlových prvků TI)
- předpis systému TKO

- vodovodní řad
- splašková kanalizace
- dešťová kanalizace
- teplovod
- plynovod
- elektrorozvod

## 2.3 ZPRACOVÁNÍ URBANISTICKÉHO PODKLADU REGENERACE SÍDLIŠŤ<sup>43</sup>

Proces plánování regenerace sídliště představuje komplexní úkol, který je třeba řešit v několika měřítkových úrovních (viz kapitola 2.2/ Základní systematika vystavěného prostředí). Pro dlouhodobé zafixování základní koncepce rozvoje území je však stěžejní návrh na úrovni lokality. Na této úrovni je nutné pořídit dokumentaci sloužící jako podklad pro snadnou koordinaci investic a aktérů v území. Těmito dokumenty se může stát např. územní nebo urbanistická studie.

Následujících osm bodů představuje typy prostorových zásahů, které by měl koncepční rozvojový dokument při plánování regenerace sídliště řešit. Každý z bodů je ilustrován na případové studii návrhu regenerace sídliště ve Štětí a na dvou ostravských lokalitách Poruba – 7. obvod a Jirská, přičemž každá z těchto lokalit představuje jeden z nejběžnějších typů sídlištních struktur. Ve Štětí se jedná o blokovou strukturu (principy jsou aplikovatelné i pro řádkovou strukturu), v Porubě o strukturu velké kompozice a v Jirské o pseudobloky. Těchto osm bodů je doplněno o regulované prvky, které může daný rozvojový dokument pro zafixování koncepce území využívat. Tyto regulované prvky jsou popsány a ilustrovány na referenčních fotografiích z úspěšných revitalizací sídlišť v zemích Západní Evropy.

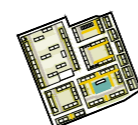
### HLAVNÍ KROKY



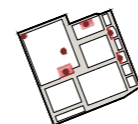
**0** VYMEZENÍ ZÁKLADNÍ STRUKTURY ÚZEMÍ



**1** NÁPLŇ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ



**2** NASTAVENÍ PRAVIDEL PRO SOUKROMÉ A SDÍLENÉ PROSTORY



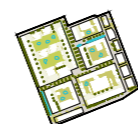
**3** DOSTAVBY A TRANSFORMACE PŮVODNÍCH OBJEKTŮ



**4** DOPLNĚNÍ VEŘEJNÉ A KOMERČNÍ VYBAVENOSTI



**5** ORGANIZACE DOPRAVY A OPTIMALIZACE ULIČNÍCH PROFILŮ



**6** DOPLNĚNÍ ZELENO-MODRÉ INFRASTRUKTURY



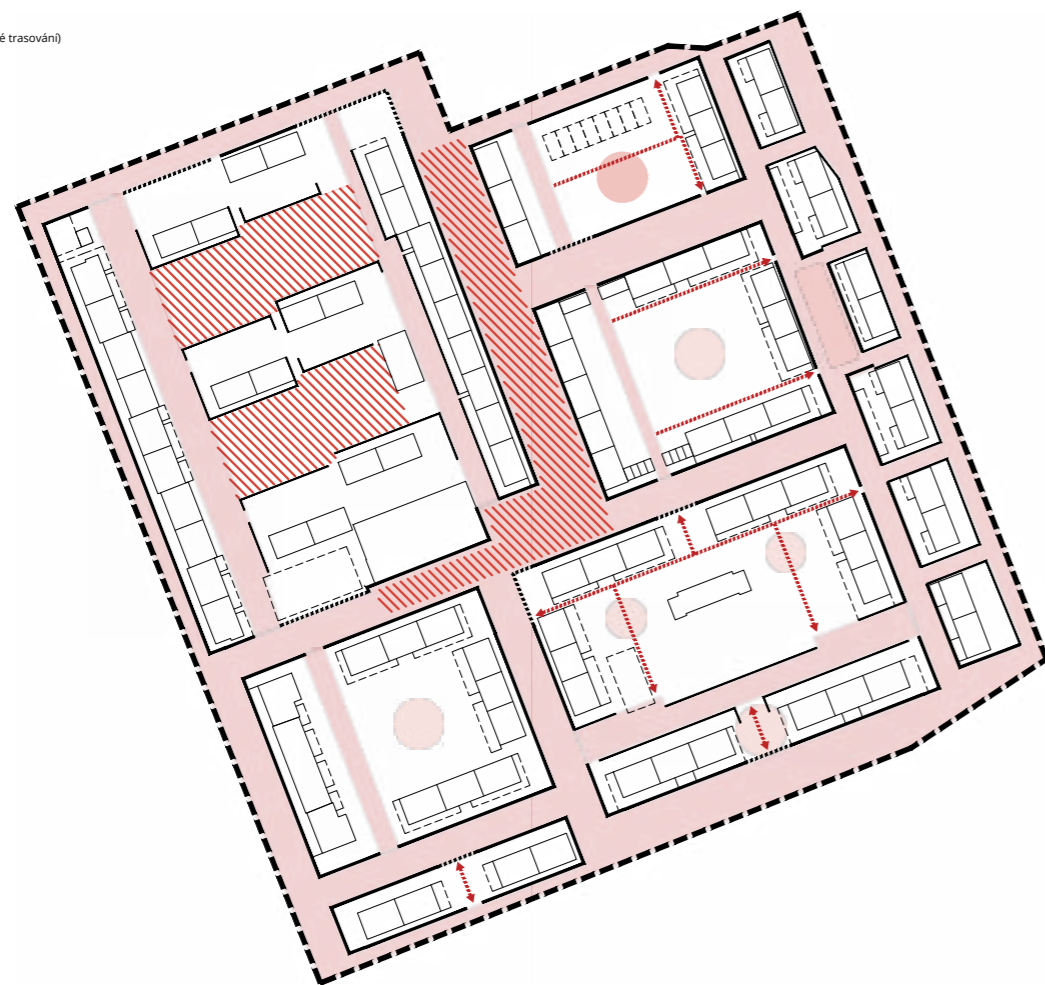
**7** OPTIMALIZACE TI

<sup>43</sup> Obsah kapitoly vychází z paralelně zpracované koncepce dlouhodobě udržitelné transformace sídlišť SMO publikované v knize Ostrava: Sídliště, jak dál? (2021).

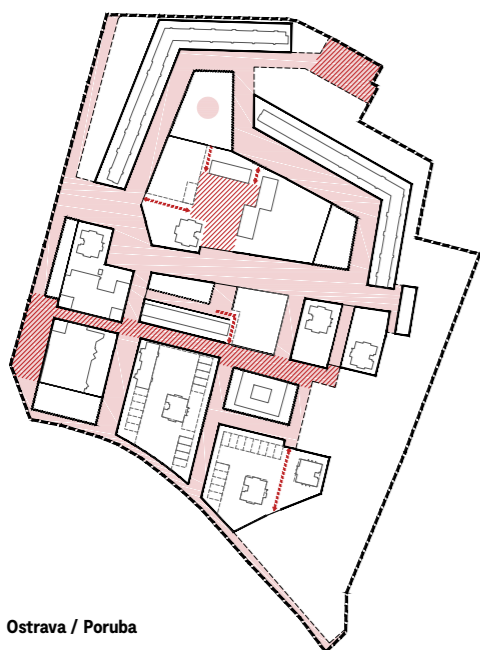
## LEGENDA

- hranice řešeného území
- vymezení většího koncepčního celku (pevné vymezení / bez pevného vymezení)
- - - členění většího koncepčního celku (pevné vymezení / bez pevného vymezení)
- - - uliční čára vymezující blok (stavební blok / nestavební blok)
- stávající zástavba
- ilustrace možné zástavby v rámci regulace
- ulice
- vnitroblok
- /// významné veřejné prostranství
- ..... veřejný přístup stavebním blokem (přibližné trasování)

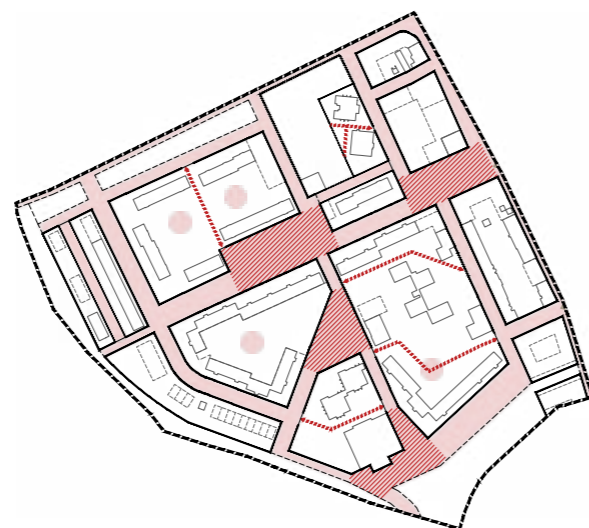
## ULIČNÍ ČÁRA, STAVEBNÍ A NESTAVEBNÍ BLOKY A VYMEZENÍ CELKU



Štětí / sídliště Školní



Ostrava / Poruba



Ostrava / Jirská—Přivoz

# 0 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍ STRUKTURY ÚZEMÍ

## PRINCIPY USPOŘÁDÁNÍ

Vytvoření základní urbánní struktury území spočívá ve vymezení základní sítě veřejných prostranství. Základní strukturu tvoří uliční prostranství (především náměstí a ulice) a stavební a nestavební bloky, které pomáhají organizovat prostředí a zpřehlednit rozdělení zodpovědnosti za správu území. Rozdělení území na takto čitelné jednotky přispívá k přehlednější správě území a schopnosti jeho přirozené dlouhodobé udržitelné proměny. Základní struktura tak organizuje prostředí a aktérům v území vytváří podmínky pro snazší orientaci a koordinaci jejich záměrů. Z hlediska koncepčního přístupu k regeneraci sídlišť by vymezení základní struktury území mělo být počátkem navrhovacího procesu. Až po vymezení základní struktury je možné v návrhu pokračovat s dalšími tématy, která jsou vysvětlena na následujících bodech.

Základem dlouhodobé organizace sídla a jeho urbanistické kompozice je síť uličních prostranství a bloků. Blokem přitom není myšlen jako klasický blok tradiční zástavby města, který je po celém obvodu vymezen budovami. Na sídlištích mohou být bloky vymezeny i jinými úpravami stavebního či nestavebního charakteru, např. zídkami či dřevěnými nebo živými ploty. Koncepční studie by měla vymezit tuto základní kostru pomocí uliční čáry. Pro větší přehlednost může být graficky rozlišena uliční čára vymezující stavební a nestavební bloky.

## DOPORUČENÉ PRVKY LEGENDY

- - - ULIČNÍ ČÁRA VYMEZUJÍCÍ STAVEBNÍ / NESTAVEBNÍ BLOK

Uliční čára člení zastavitelné území na uliční prostranství a stavební nebo nestavební bloky. Toto rozdělení definuje základní strukturu sídla ve smyslu jeho prostorové organizace. Uliční prostranství vytváří obslužnou kostru sídla (ve smyslu obsluhy dopravní a technické i ve smyslu společenském) a je i základním prvkem obrazu města.

Uliční čára členící zastavitelné území je v případě sídlišť dále doplněna o čáry vymezení a členění většího koncepčního celku. Tím se rozumí soustava několika panelových domů, které dohromady tvoří urbanisticky srozumitelný celek, který je možné dále členit na různé typy poloveřejných a polosoukromých prostor. Oba typy čar značí hranu s pevným vymezením v místech, kde má hrana být řešena zástavbou či pevným oplocením či zdí, a hranu bez pevného vymezení, kde hrana může být řešena měkčími opatřeními, např. změnou materiálu chodníku, apod. Jedná se o:

- - - VYMEZENÍ VĚTŠÍHO KONCEPČNÍHO CELKU (pevné vymezení / bez pevného vymezení)
- - - ČLENĚNÍ VĚTŠÍHO KONCEPČNÍHO CELKU (pevné vymezení / bez pevného vymezení)

## /// VÝZNAMNÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Hlavní veřejná prostranství na sídlištích. Může se jednat o plochy s charakterem náměstí či pěší promenády.

## ● VNITROBLOK

Prostory mezi panelovými domy je často vhodné využít jako poloveřejné či polosoukromé vnitrobloky s omezeným přístupem rezervovaným především pro obyvatelé okolních domů.

## ..... VEŘEJNÝ PROSTUP STAVEBNÍM BLOKEM

Součástí základní struktury je i vymezení sekundární pěší propustnosti skrze větší stavební bloky.

## LEGENDA

<ul style="list-style-type: none"> <li>— hranice řešeného území</li> <li>— uliční čára vymezující blok (stavební blok / nestavební blok)</li> </ul>	<p>DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— obslužná komunikace bez specifikace</li> <li>— ztlidněná ulice (30 km/h)</li> <li>— nájezd na zvýšenou úroveň komunikace (zvýšený přechod, křižovatka, obytná ulice)</li> <li>— komunikace s režimem obytné zóny s možností parkování</li> <li>— komunikace vnitroblokového charakteru</li> <li>— veřejný přístup stavebním blokem (přibližné trasování)</li> <li>— důležité směry pěšího propojení v rámci nestavebního bloku</li> </ul>
<p>ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— ulice</li> <li>— náměstí (čtvrtkové / lokální / místní / místní formální)</li> </ul>	
<p>ZELENO-MODRÁ INFRASTRUKTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— koridor pro stromořadí</li> </ul>	

## CHARAKTER POBYTOVÝCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (ULICE, NÁMĚSTÍ, PLÁCKY)

# 1 NÁPLŇ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

### PRINCIPY USPOŘÁDÁNÍ

Veřejná prostranství na sídlištích tvoří cca 65-75 % plochy oproti cca poloviční ploše jiných zastavovacích systémů. Často jsou otevřenými plochami bez konkrétní náplně, která by podněcovala k jejich aktivnímu využití. Součástí komplexní regenerace sídliště je proto i proměna otevřených ploch v místa se specifickým charakterem, která spoluvytváří identitu lokality.

Po vymezení základní struktury uličních prostranství tak přichází na řadu určení jejich specifického charakteru. Konceptní studie může rozlišit jejich hierarchii a blíže popsat jejich zamýšlenou podobu a využití. Žádoucí je, aby v lokalitě vznikly různé typy otevřených prostranství, které vybízí k různorodým aktivitám a které do lokality přinášejí život na ulici, významný především pro upevnění sousedských vztahů a vytvoření soudržné komunity.

Vnesení různých typů otevřených prostranství s sebou přináší i nutnost vhodně definovat jejich rozhraní tak, aby se na jedné straně zvyšovala možnost vzájemné komunikace (např. kontakt předzahrádky a ulice) a současně i zlepšila bezpečnost uživatelů způsobem odpovídajícím charakteru daného prostranství (hajitelný prostor).

okolní zástavba. Toto prostranství je často navázáno na autobusovou zastávku MHD a i s ohledem na soustředění veřejného vybavení, obchodů a služeb je způsobem využití aktivní.

#### Požadavky na tento typ prostranství

Čtvrtkové významné prostranství vyžaduje kultivované prostorové a materiálové řešení odpovídající formálnímu charakteru, tedy vysokou kvalitu architektonického řešení a prvků, materiálů a provedení detailů. Organizace prostoru by měla být uzpůsobena pohybu většího množství lidí, v některých případech s prioritou a velkorysými plochami pro pěší pohyb. Důležitá je podpora aktivního parteru, aktivního rozhraní zástavby a veřejného prostoru (obchody, služby, zahrádky kaváren a restaurací). Plochy jsou multifunkční, prostranství by mělo být schopno reagovat na střídání různých aktivit. Plocha by měla umožňovat např. konání trhů a některých krátkodobých akcí, prostor je tedy vhodné doplnit o odpovídající infrastrukturu a zázemí (připojení na elektřinu a vodu pro trhy apod.). Zeleň by měla být v tomto prostranství tvořena primárně stromy větvenými v dostatečné podchozí výšce, minimální výška nasazení koruny by tedy měla odpovídat 3 m, pokud není uvedeno jinak. Koruny stromů vytvářejí příjemné mikroklima a stín, zlepšující pohyb po městě zejména v letních měsících. Prostor by měl být přehledný a intuitivně průchozí bez potřeby sekundární navigace.

#### LOKALITNÍ NÁMĚSTÍ

Méně formální prostranství, zároveň ale důležité a živé plochy zpravidla na významných křižnicích nebo v těžkých lokalitách. Tato prostranství jsou nositeli identity lokality a místa, jsou to plochy společenské a pobytové, určené k setkávání a trávení volného času. Jsou živými prostranstvími s aktivním využitím, doplněné též aktivním parterem v navazující zástavbě. Může se jednat o předprostory významných staveb veřejného vybavení (škol, kulturních nebo církevních staveb apod.).

#### Požadavky na tento typ prostranství

Tato prostranství obvykle kombinují různé charakterky a různá využití, zpevněné a nezpevněné plochy, nezřídka „měkčí“ formy zpevněných ploch. Umožňují netradiční řešení kombinující různé prvky, důraz by měl být kladen na kreativní řešení míst. Konkrétní řešení a design parteru by měl korespondovat s charakterem zástavby a měl by být

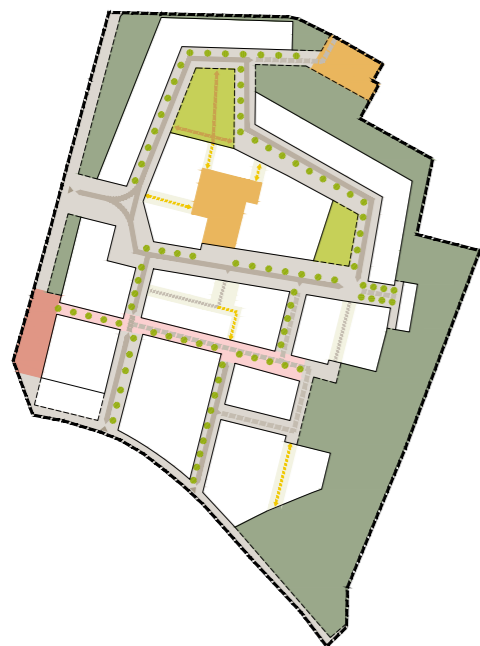
### DOPORUČENÉ PRVKY LEGENDY

Následující regulativy jsou pouze ilustrační. Konceptní studie nemusí využívat všech níže zmíněných regulačních prvků. Zároveň může využívat prvků vlastních dle konkrétních specifik dané lokality.

#### ČTVRŤOVÉ NÁMĚSTÍ

Hlavní náměstí, živé, intenzivně využívané, s aktivním parterem, je reprezentativním prostorem, centrem a důležitým prvkem identity čtvrti. Jde o formální prostranství a jeho charakter a využívání významně dotváří

Štětí / sídliště Školní



Ostrava / Poruba



Ostrava / Jirská—Přívoz



jedinečný pro dané prostranství. V případě předprostorů veřejného vybavení by na konkrétní navazující funkci měla adekvátně reagovat i náplň a podoba prostranství. Prostranství by mělo na vhodných místech nabízet místa pro zastavení, setkání, čekání. Důležitá je podpora aktivního parteru a aktivního rozhraní zástavby a veřejného prostoru (obchody, služby, zahrádky kaváren a restaurací).

### MÍSTNÍ NÁMĚSTÍ

Místní náměstíčka a plácky se silnou lokální identitou, zpravidla v těžších lokalit. Mohou mít aktivní využití s několika herními prvky nebo mohou být klidovým prostranstvím, např. místem pro posezení seniorů pod korunami několika stromů. Výhodou je, navazuje-li na ně aktivní parter, ve kterém jsou umístěny kavárny či restaurace nebo komunitní zázemí lokality.

#### Požadavky na tento typ prostranství

Méně formální charakter prostranství s „měkčími“ formami zpevněných ploch. Jejich řešení by mělo být spíše jednoduché a mělo by se vyhýbat příliš formálním, reprezentativním (okrasným) kompozicím a prvkům. Je vhodné tato prostranství doplnit o možnosti posezení a prvky aktivního trávení volného času (dětská a seniorská hřiště, sportovní prvky, plochy pro společenské aktivity). Sousedská komunita k nim může mít silný vztah, a je proto vhodné větší zapojení okolních rezidentů do formulování zadání pro úpravy prostorů.

### MÍSTNÍ FORMÁLNÍ NÁMĚSTÍ

Drobné formální prostranství. Typově jde o kamenné reprezentativní předprostory významných budov, formálnější místní plácky, případně promenády.

#### Požadavky na tento typ prostranství

Tato formální prostranství vyžadují kultivované prostorové a materiálové řešení odpovídající formálnímu charakteru, tedy vysokou kvalitou architektonického řešení a prvků, materiálů a provedení detailů. Zeleň v tomto typu prostranství by měly tvořit primárně stromy vyvětvěné v dostatečné výšce.

### VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ V BLOKU

Krom veřejných prostranství může koncepční studie regulovat i veřejnou prostupnost stavebními či nestavebními bloky a předepisovat veřejně přístupná prostranství v rámci stavebních bloků. V rámci úprav stávajících lokalit se takové situace vyskytují poměrně často, ocitnou-li se stávající trasy obsluhy a pohybu uvnitř plánovaných urbánních bloků. Následující regulativy jsou ilustrační. Koncepční studie může využít vlastních regulačních prvků pro předpis veřejně přístupných částí bloků dle konkrétních podmínek dané lokality. Regulované prvky mohou předepsat charakter, využití a případně i rozměry těchto částí.

### VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÝ PROSTOR VNITROBLOKU

Jedná se o vnitrobloky, které mají charakter poloveřejného prostranství. To znamená, že jsou veřejně přístupné z uličního prostranství, a to jedním nebo více prostupy, a často jsou součástí sítě sekundární pěší prostupnosti území. Oproti parkům v nestavebních blocích mají intimnější charakter a větší význam pro obyvatele samotného bloku. Do prostranství vnitrobloků mohou být aplikovány prvky modrozelené infrastruktury, které posilují udržitelnost a obyvatelnost města.

### VEŘEJNÝ PROSTUP STAVEBNÍM BLOKEM

Prostup v rámci vnitrobloku by měl ve výkrese naznačovat jeho přibližné trasování spojující hrany bloku. Předpis může rovněž určovat šířku prostupu, případně jeho charakter, např.:

■■■■ veřejný vstup stavebním blokem

..... poloveřejný vstup stavebním blokem

Součástí regulace jsou i vymezené prostupy skrz nestavební bloky včetně parků. Přestože jde o veřejně přístupné plochy, jejich charakter bývá spíše poloveřejný. Dle charakteru zajišťovaných vazeb je proto vhodné volit buď přímá propojení, která zajišťují důležitá spojení pěších cest nebo naopak příměst a přehlednost spojení blokovat a zdůraznit

tím spíše intimní charakter daných míst a jejich převažující určení pro místní rezidenty jako alternativní trasy.

### DŮLEŽITÉ SMĚRY PĚŠÍHO PROPOJENÍ V RÁMCI NESTAVEBNÍHO BLOKU

Hlavní trasa přes parkové a přírodní plochy v důležitých koridorech pěšího pohybu. Slouží pro běžnou obsluhu území i pro rekreaci. Preferována jsou přirozeně bezbariérová inkluzivní řešení, pokud možno plynulé trasování bez schodů a prudkých ramp. Dle kontextu může být vhodné je doplnit mobiliářem (lavičky, veřejné osvětlení).



Obr. 34 Místní náměstí, Jena, Lobeda



Obr. 35 Veřejně přístupný vnitroblok, Jena, Lobeda



Obr. 32 Čtvrťové náměstí, Egeriaplatz, Tübingen



Obr. 36 Veřejný vstup stavebním blokem, Genicart, Lormont



Obr. 33 Lokalitní náměstí, předprostor Kina Luna, Ostrava



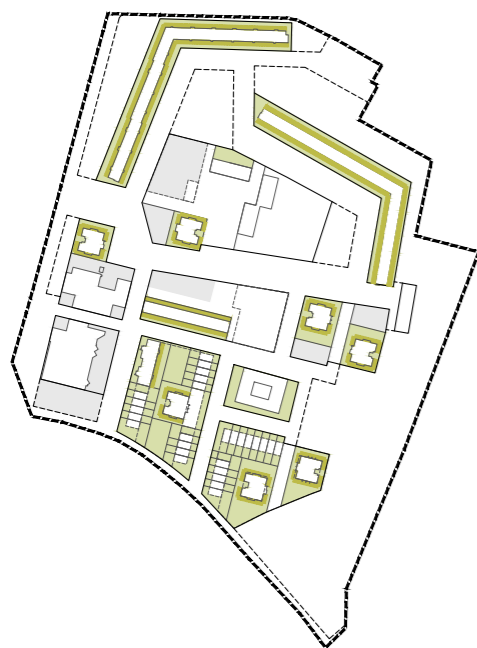
Obr. 37 Pěší propojení v rámci nestavebního bloku, Gorbitz, Dresden

## LEGENDA

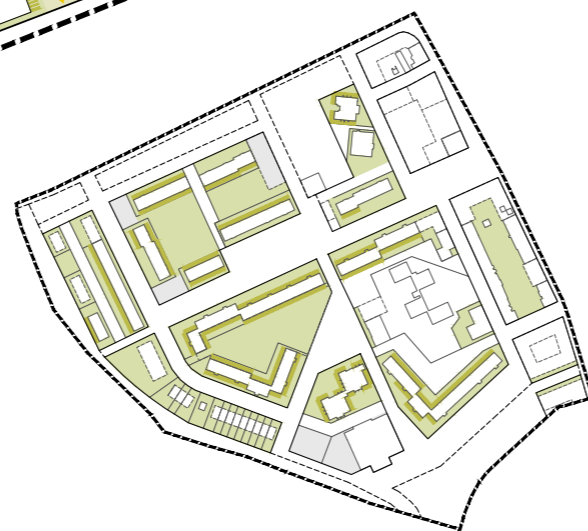
- hranice řešeného území
- uliční čára vymezující blok (stavební blok / nestavební blok)
- stávající zástavba
- ilustrace možné zástavby v rámci regulace
- soukromé a polosoukromé plochy
- ▨ průčelí s možností soukromých předzahrádek
- veřejně přístupný prostor vnitrobloku
- poloveřejný dvůr
- komunikace vnitroblokového charakteru (režim obytné zóny s možností parkování)
- veřejný přístup stavebním blokem (přibližné trasování)
- občanské vybavení - vymezená část bloku



Štětí / sídliště Školní



Ostrava / Poruba



Ostrava / Jirská—Přivoz

# 2 NASTAVENÍ PRAVIDEL PRO SOUKROMÉ A SDÍLENÉ PROSTORY

## PRINCIPY USPOŘÁDÁNÍ

Krom náplně je důležitá i hierarchizace venkovních prostor dle míry soukromí. Rozdělení dosud intenzivněji nehierarchizovaných prostranství na místa autenticky veřejná či poloveřejná, polosoukromá až soukromá rozšiřuje škálu využití těchto prostranství. Vnesení soukromých a polosoukromých prostor do sídliště rovněž vytváří podmínky pro snazší a přirozenější identifikaci obyvatel s územím a přijetí části zodpovědnosti za jejich správu a údržbu. Plochy v okolí domů mohou být proměněny v předzahrádky u vstupů, soukromé zahrádky přístupné z bytů v přízemí, sdílené zahrady či poloveřejné vnitrobloky. Tyto plochy lze pronajmout či odprodat jednotlivým SVJ či družstvům. Důležité je však předem nastavit jasná pravidla, za kterých budou tyto plochy novým vlastníkům či nájemcům svěřeny. Tato pravidla by se měla týkat a) prostorových parametrů, které budou určovat jejich fyzickou podobu (např. maximální výška oplocení, materiál oplocení, typ přípustných prvků v podobě přístřešků, pergol apod.), b) jejich využití (např. okrasná zahrada, záhony, posezení, hřiště apod.) i c) jejich dlouhodobé správy (např. osoba zodpovědná za jejich údržbu, režim přístupu, výše ceny či poplatku za využití, umožnění přístupu pro správu sítě technické infrastruktury apod.).

Doplnění sdíleného vybavení domů (komunitní prostory, společné parkování atd.) podporuje iniciativu jednotlivých vlastníků či jejich skupin, zlepšuje možnosti využitelnosti vlastního majetku a často podporuje i vznik těsnějších sousedských vazeb.

Koordinované a promyšlené svěření otevřených ploch v okolí domů do soukromé správy rovněž přináší finanční úlevu městským částem, které jsou dnes údržbou nepřiměřeného množství veřejných ploch nadměrně zatěžovány.

## DOPORUČENÉ PRVKY LEGENDY

### POLOVEŘEJNÝ DVŮR

Plochy poloveřejných dvorů jsou vymezeny zástavbou domů a mohou být od veřejných prostor odděleny živými ploty s brankami. Prostor dvorů je primárně určen pro obyvatele příslušných domů, kteří zde získávají intimní a bezpečný prostor pro různé aktivity spojené s rekreací a společným pobytem. Součástí těchto prostorů může být například univerzální mlatová plocha s dřevěnou pergolou pro společné posezení, komunitní zahrádka pro pěstování vlastních plodin a volný zatravněný prostor se stromy.

Poloveřejné dvory jsou v přímé návaznosti na polosoukromé či soukromé zahrady přiléhající k domům. Přímé napojení obou těchto prostorů posiluje aktivní využívání dvorků a jejich celkovou obytnou kvalitu.

### SOUKROMÉ A POLOSOUKROMÉ PLOCHY

Takto označené části stavebních bloků se nacházejí v bezprostřední návaznosti na bytové domy a označují plochy, které mohou být svěřeny do správy obyvatel jednotlivých domů. Forma užívání může mít podobu dlouhodobého pronájmu či odprodeje pozemků do soukromého nebo sdíleného vlastnictví.

Tyto prostory mohou být využívány jako okrasné předzahrádky nebo sdílené zahrady pro obyvatele jednotlivých vchodů. Doporučuje se vymezit hrany těchto ploch pomocí nízkých živých plotů či zídek, které jasně oddělí veřejně přístupný prostor uličního prostranství či poloveřejný dvůr od polosoukromých a soukromých ploch. Jasně oddělení veřejného a soukromého podporuje čitelnost území a zároveň dodává soukromnějším prostorům na intimitě.

PRŮČELÍ S MOŽNOSTÍ  
SOUKROMÝCH PŘEDZAHRADEK

Zadní strany bytových domů jsou určeny pro realizaci soukromých zahrad pro obyvatele bytů v přízemí. Vymezení zahrádek pomocí nízkých živých či dřevěných plotů by mělo jasně ohraničit soukromou plochu, zároveň by ale nemělo přesáhnout výšku očí z důvodu zachování přirozené sociální kontroly přílehlých poloveřejných prostor.



Obr. 38 Poloveřejný dvůr, Seestadt-Aspern, Vídeň



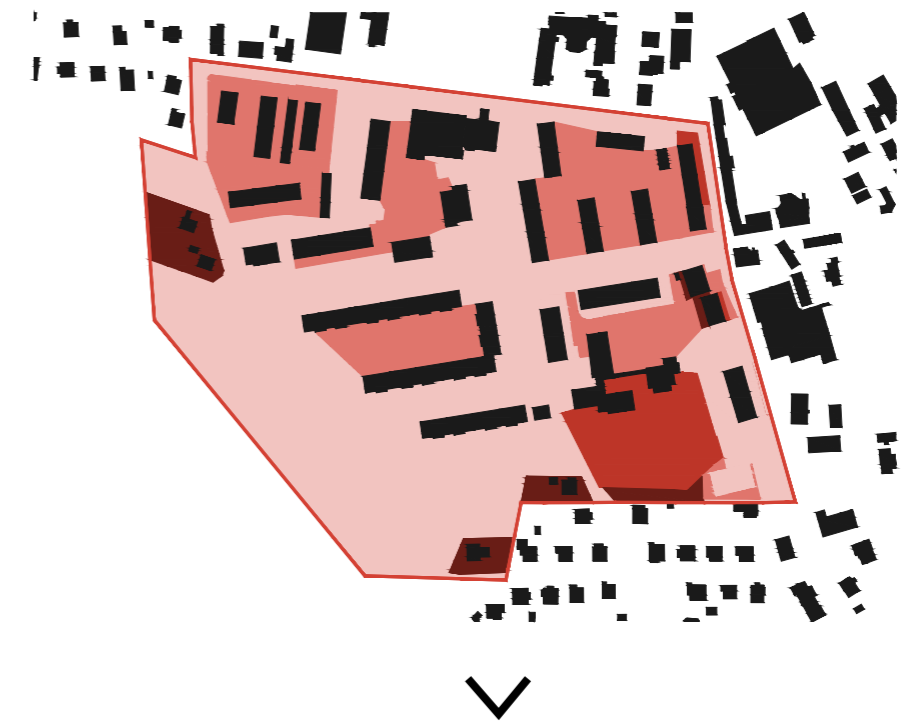
Obr. 39 Soukromé zahrady, Gorbitz, Drážďany



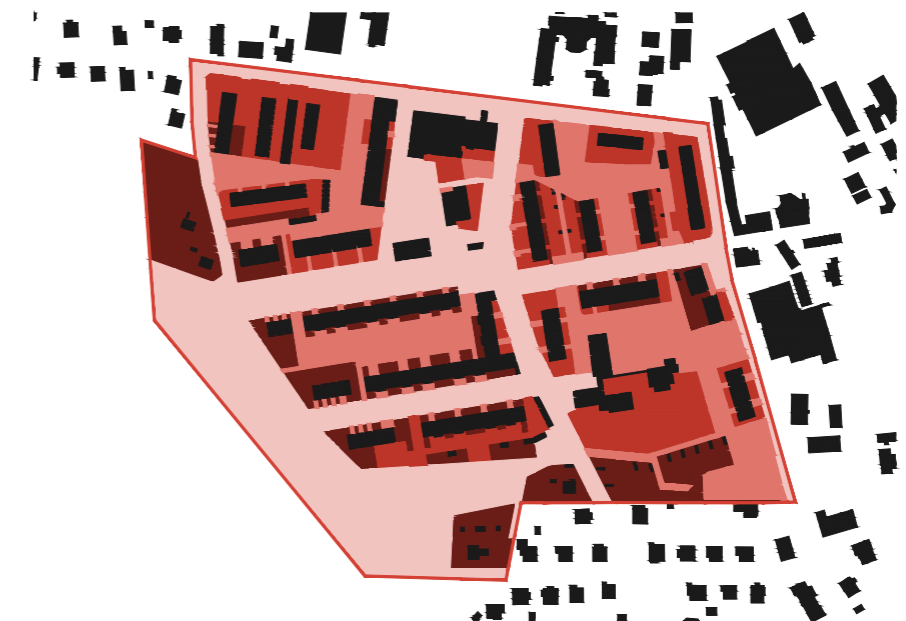
Obr. 40 Sdílená zahrada, Paunsdorf, Leipzig

Schéma hierarchizace míry soukromí, sídliště Školní, Jilemnice

stav



návrh



● veřejný ● poloveřejný ● polosoukromý ● soukromý

## LEGENDA

- hranice řešeného území
- / - uliční čára vymezení bloku (stavební blok / nestavební blok)
- ulice
- REGULATIVY ZÁSTAVBY
- uzavřená stavební čára
- - - uzavřená nebo otevřená stavební čára
- - - - otevřená stavební čára
- volná stavební čára
- přibližný předěl různých stavebních čar (ze přiměřeně posunut s ohledem na rozměry budovy)
- ▨ plocha pro novou zástavbu
- ▨ plocha pro transformaci stávající zástavby

## STRUKTURA ZÁSTAVBY, VZTAH ZÁSTAVBY A ULIČNÍCH PROSTRANSTVÍ

# 3

## VYUŽITÍ PROSTORU PRO DOSTAVBY A TRANSFORMACE PŮVODNÍCH OBJEKTŮ

### PRINCIPY USPOŘÁDÁNÍ

U každé intervence do sídlištního prostoru je současně potřeba pečlivě zvážit, jaká je dlouhodobá tendence konkrétní sídlištní lokality z hlediska lokálního i regionálního vývoje. Zda se jedná ze socio-ekonomického pohledu o lokalitu rozvíjející se, stagnující či smršťující se, a dle tohoto scénáře vyjednat a nastavit budoucí prostorový rozvoj. I smršťující se struktura, je-li pro místo odpovídající strategií, může při správné koordinaci přinést významné kvalitativní zlepšení obytnosti.

U sídlišť s potenciálem rozvoje s sebou nové investice přináší tlak na proměnu části otevřených ploch na stavební parcely. Nově vymezená základní struktura v území musí být doplněna o jasně nastavená regulační pravidla tak, aby jednotlivé investice přispívaly ke zvýšení obytné kvality, na který má charakter zástavby významný vliv. Pravidla zástavby by měla upřesňovat její hranice, výšku, charakter rozhraní mezi soukromým a veřejným a možné funkční využití.

Významný potenciál na sídlišťích představují původní objekty komerční vybavenosti. Změna vzorců nákupního chování i fungování prodejních řetězců, privatizační komplikace či omezená nákupní síla v místě způsobily často zanedbaný stav těchto objektů. Jejich postupná transformace je příležitostí, jak omezit vnitřní zónování těchto míst i jak na sídliště vnést nové typy pracovních příležitostí i bydlení. Významným tématem je i jejich vztah k veřejnému prostoru a možnost využít pozemek efektivnějším způsobem. Důležité je v koncepční studii vymezit jejich prostorové parametry a nároky na využití.

### REGULAČNÍ NÁSTROJE

#### STAVEBNÍ ČÁRA\*

Jedním ze základních prostorových regulativů je stavební čára, která popisuje charakter zástavby ve vztahu k uličním prostranstvím i vzájemný vztah jednotlivých budov v uliční frontě. Při návrhu regeneraci sídliště je dle situace možné využít různé typy stavebních čar:

#### — STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ

Uzavřená stavební čára vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat, a která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

#### - - - STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ

Vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat, a která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

#### ••••• STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ

Vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat, a která může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

Takto definované stavební čáry mohou být doplněny o úseky s možností kombinace uzavřené a otevřené stavební čáry tak, aby byla umožněna větší flexibilita zástavby a možnost kombinace více typologií v rámci bloku.

#### - - - STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ NEBO OTEVŘENÁ

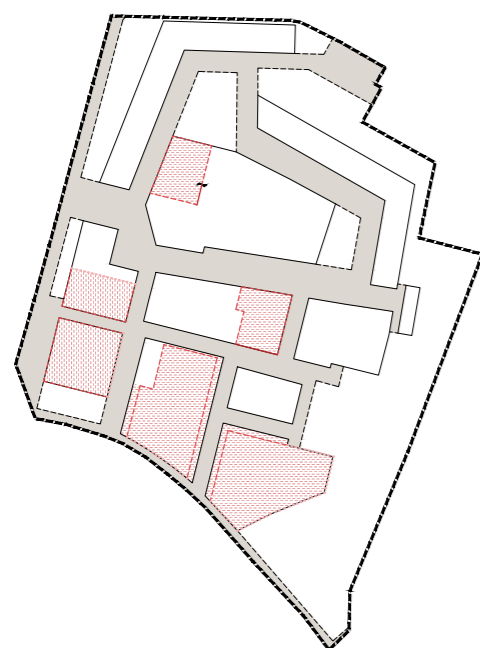
Návrh regenerace sídliště by měl rovněž jasně vymezit plochy pro novou zástavbu a plochy se stávající zástavbou, která je určena k transformaci.

#### ▨ PLOCHA PRO NOVOU ZÁSTAVBU

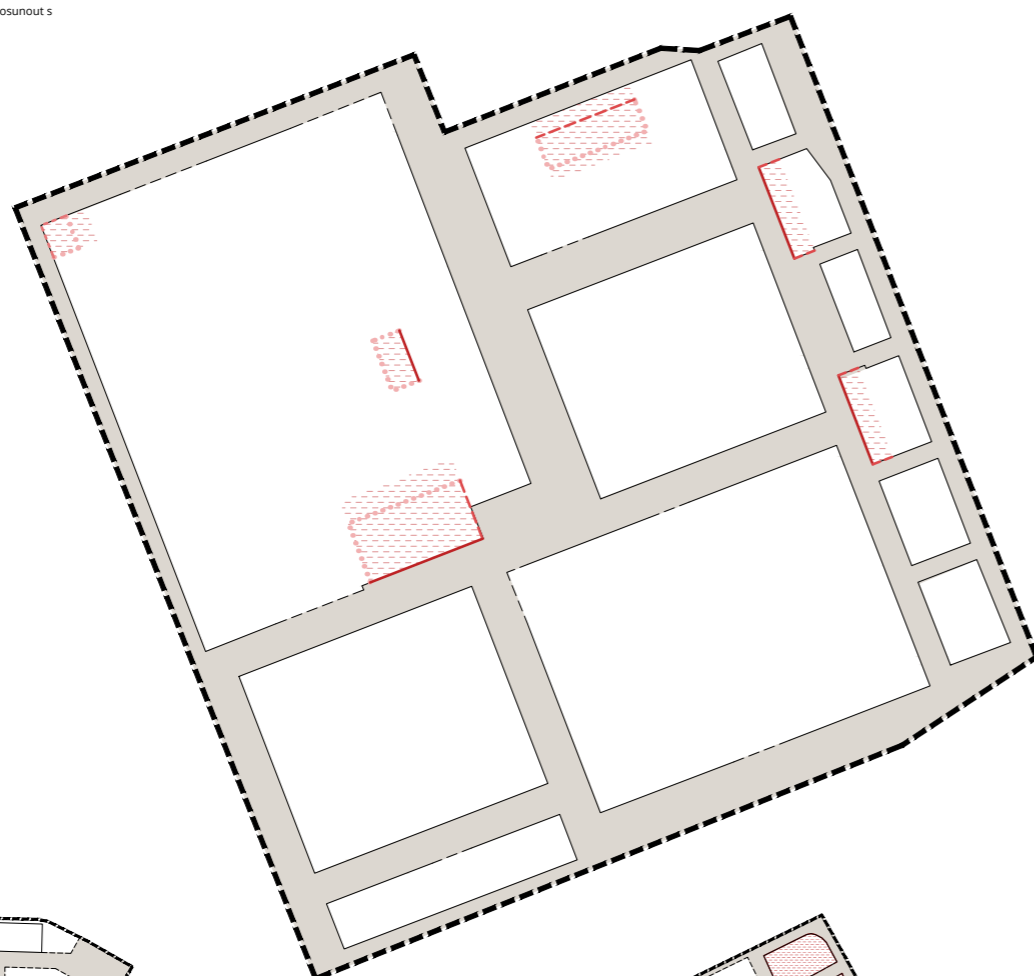
#### ▨ PLOCHA PRO TRANSFORMACI STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY

\* Definice stavebních čar je přejata z Pražských stavebních předpisů, § 21 odst. 3.  
\*\* Nastavení výškových čar je přejato z Pražských stavebních předpisů, § 25 odst. 2 a § 27.

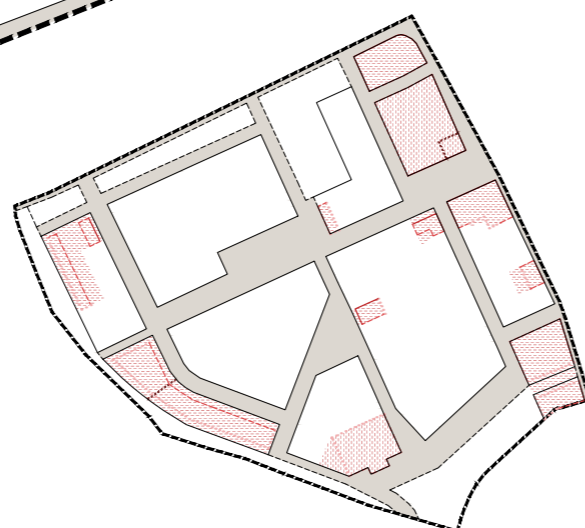
Štětí / sídliště Školní



Ostrava / Poruba



Ostrava / Jirská—Přívov



## LEGENDA

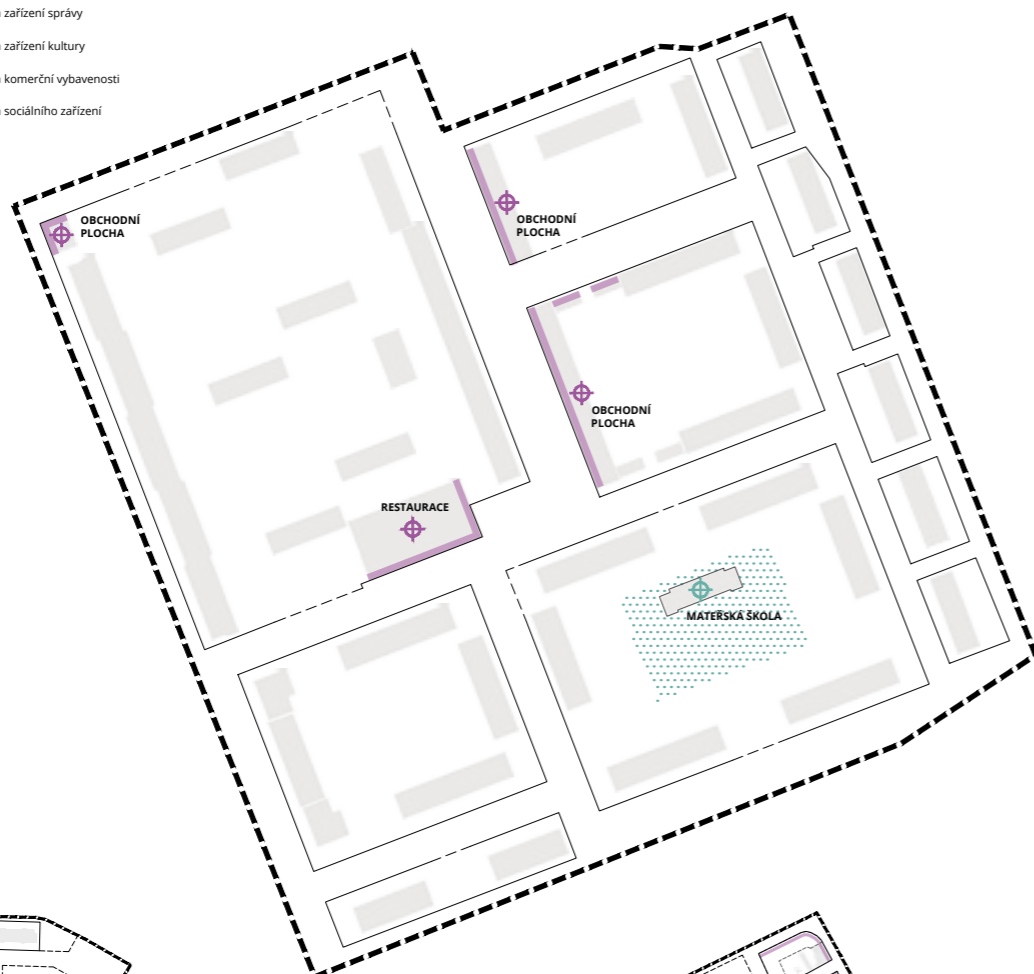
- hranice řešeného území
- - - uliční čára vymežující blok (stavební blok / nestavební blok)
- zástavba

### VEŘEJNÁ VYBAVENOST

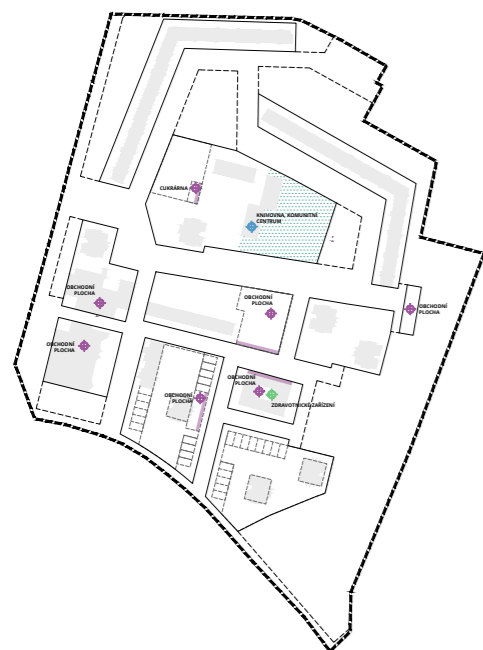
- aktivní parter
- občanské vybavení - vymezená část bloku
- označení bloku s určeným / neurčeným umístěním zdravotnického zařízení
- označení bloku s určeným / neurčeným umístěním zařízení školství
- označení bloku s určeným / neurčeným umístěním zařízení správy
- označení bloku s určeným / neurčeným umístěním zařízení kultury
- označení bloku s určeným / neurčeným umístěním komerčního vybavení
- označení bloku s určeným / neurčeným umístěním sociálního zařízení

### DOPORUČENÉ PODROBNĚJŠÍ VYUŽITÍ

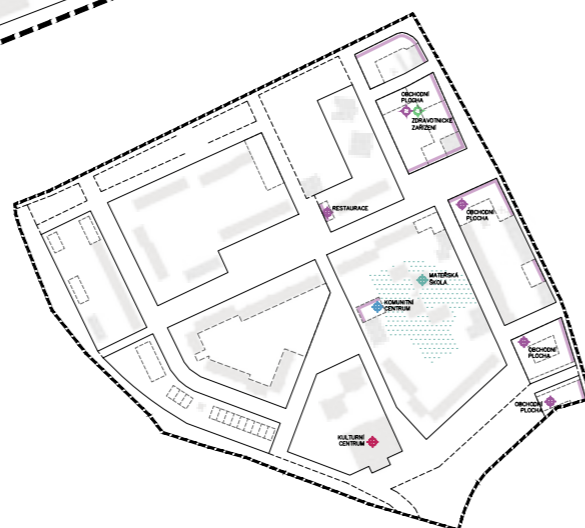
- společné zahrádky
- prostor pro trhy
- pobytové místo ve veřejném prostoru
- místo sousedského posezení
- herní prvky
- prostor pro grilování
- venkovní sportoviště ve veřejném prostoru
- workoutové hřiště
- hřiště přírodního charakteru
- prostor pro venčení psů
- trasy pro procházky a projíždky



Štětí / sídliště Školní



Ostrava / Poruba



Ostrava / Jirská—Přivoz

# 4 DOPLNĚNÍ VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI

## PRINCIPY USPOŘÁDÁNÍ

Sídliště byla stavěna jako celky se základní sítí veřejné a obchodní vybavenosti. Dnešní nároky na kvalitní život ve městě si žádají oživení významných veřejných prostranství o aktivní parter, rozšíření nabídky obchodů a služeb v území, doplnění pracovních příležitostí a vytvoření podmínek pro přirozenou sociální kontrolu a sousedský život. Aktivní parter může vznikat v nové zástavbě, v transformovaných objektech původní vybavenosti, ale také v přízemí bytových panelových domů pomocí drobných dostaveb a proměnou přízemních bytů na komerční plochy.

Kromě základní občanské vybavenosti v podobě MŠ a ZŠ, které byly součástí původní koncepce, dnes na sídlišťích chybí další typy vybavenosti, které by poskytovaly služby v oblasti kultury a sociální péče. Součástí koncepce tak může být doplnění komunitního či kulturního centra a domova pro seniory či chráněného bydlení.



## BLOK S VÝZNAMNÝM PODÍLEM OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V takto označeném bloku je předepsáno využít venkovních ploch jako součást přílehlajícího objektu veřejné vybavenosti.



## AKTIVNÍ PARTER

Studie by měla požadovat, aby hrany zástavby otočené do hlavních veřejných prostranství (nebo jejich přiměřená část) tvořily prostory pro obchody a služby. U nově umístěných budov musí úroveň přízemí sloužící vybavení výškově navázat na přílehlé veřejné prostranství. Aktivní parter budovy může kromě občanského nebo komerčního vybavení sloužit i jako společenská místnost obyvatel domu nebo pronajimatelný prostor pro administrativu.

U stávajících panelových domů je pro vytvoření aktivního parteru možné využít konverze málo využívaných společných prostor (např. kolárny a kočárkárny, bývalé prádelny, technické místnosti, apod.), případně bytů v přízemí.

## DOPORUČENÉ PRVKY LEGENDY

### OZNAČENÍ BLOKU S UMÍSTĚNÍM VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI:

- zdravotnického zařízení
- zařízení školství
- zařízení správy
- kulturního zařízení
- komerčního vybavení
- sociálního zařízení

V takto označených blocích může studie vyžadovat souběžnou nebo předchozí realizaci příslušného veřejného vybavení, případně rezervaci pozemku pro budoucí vybavenost jako podmínku zástavby bloku. Přípustná je realizace příslušného vybavení jako součást polyfunkční budovy v souladu s využitím území.



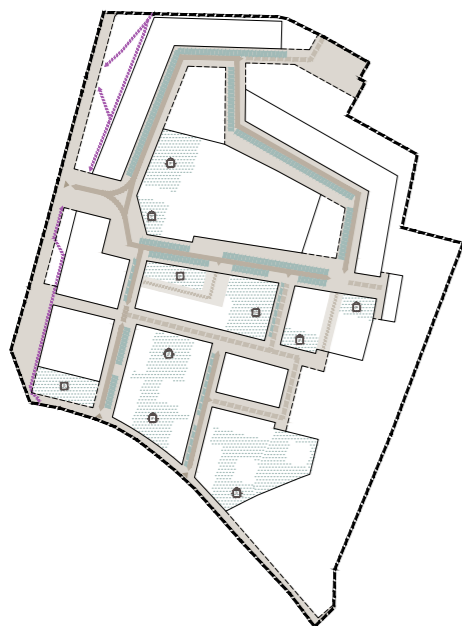
Obr. 41 Aktivní parter, De Boel, Amsterdam

## LEGENDA

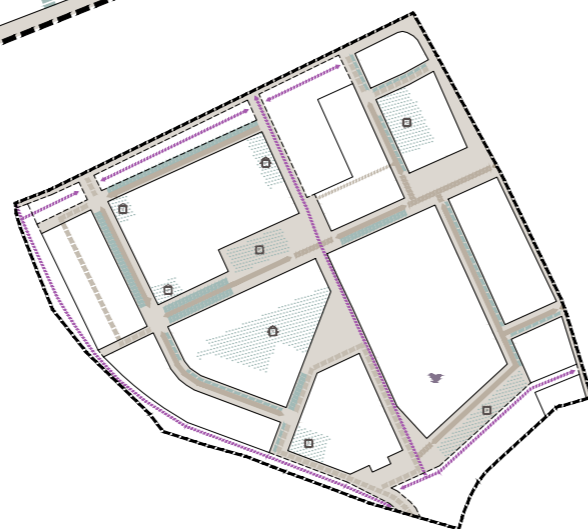
- hranice řešeného území
- uliční čára vymežující blok (stavební blok / nestavební blok)
- obslužná komunikace bez specifikace
- zklidněná ulice (30 km/h)
- komunikace s režimem obytné zóny s možností parkování
- komunikace vnitroblokového charakteru (režim obytné zóny s možností parkování)
- parkování v uličním prostoru kolmé
- parkování v uličním prostoru podélné
- vyhrazené parkování otevřené / s přístřešky / částečně zapuštěné / parkovací dům
- nájezd na zvýšenou úroveň komunikace (zvýšený přechod, křižovatka, obytná ulice)
- cyklotrasa



Štětí / sídliště Školní



Ostrava / Poruba



Ostrava / Jirská–Přívov

# 5 ORGANIZACE DOPRAVY A OPTIMALIZACE ULIČNÍCH PROFILŮ

## PRINCIPY USPOŘÁDÁNÍ

Původní uliční profily na sídlišťích často neodpovídají současným požadavkům na organizaci dopravy. Úprava vedení dopravyby měla maximálně využít sítě základních uličních prostranství. Zpřehlednění pohybu v území (navázání přirozených spojení, omezení slepých ulic) musí být současně doprovázeno účinnými dopravními opatřeními zklidňujícími provoz v uličních prostranstvích, např. zavedení zóny 30 či obytné zóny. Součástí úpravy uličních profilů musí být i reorganizace parkovacích stání tak, aby profily nabízely komfortní a bezpečné prostředí pro pěší i cyklisty.

## DOPORUČENÉ PRVKY LEGENDY

Následující příklady regulovaných prvků mohou být doplněny i o další, dle potřeb konkrétní lokality.

### OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE

Z hlediska důležitosti tyto komunikace následují za komunikacemi sběrnými a slouží k propojení jednotlivých dopravně zklidněných komunikací na nadřazenou komunikační síť (na sběrné komunikace). Tyto komunikace v území tvoří základní kostru komunikační sítě často po obvodu území lokality.

### ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE (30 KM/H)

Jedná se o komunikace spadající do Zóny 30. Jde o dvoupruhovou obousměrnou komunikaci s šířkou vozovky 6,0 m. Po obou okrajích uličního prostoru se vždy nachází chodník šířky 2,0 až 3,0 m. Zbytek uličního prostoru tvoří zeleň, případně parkovací stání. Vjezdy do Zóny 30 z okolních obslužných komunikací jsou řešeny formou zvýšených křižovatek či přechodů.

### KOMUNIKACE S REŽIMEM OBYTNÉ ZÓNY S MOŽNOSTÍ PARKOVÁNÍ

Obytná zóna je tvořena dopravním prostorem šířky 4,5 m, který je lemován pásy zeleně. Tyto pásy jsou přerušovány vjezdy a vstupy k objektům, podélnými či příčnými

parkovacími stáními a prostory pro míjení protijedoucích vozidel.

### KOMUNIKACE VNITROBLOKOVÉHO CHARAKTERU S REŽIMEM OBYTNÉ ZÓNY

Jedná se o komunikace uvnitř stavebních bloků v režimu obytné zóny, které mají intimnější charakter.

### PARKOVÁNÍ V ULIČNÍM PROSTRANSTVÍ KOLMÉ PARKOVÁNÍ V ULIČNÍM PROSTRANSTVÍ PODÉLNÉ

Parkovací stání ve venkovním prostoru mohou být integrována do přidruženého prostoru komunikací a umísťována do zálivů s normovými návrhovými rozměry. Parkovací plochy v uličních profilech v přidruženém prostoru by měly být odlišeny materiálovým řešením umožňujícím zasakování dešťové vody a doplněny o výsadbu stromů pro přirozené zastínění.

Nabídka parkovacích stání může být rozšířena o další typologie soukromějšího charakteru, např.:

- VYHRAZENÉ PARKOVÁNÍ OTEVŘENÉ
- VYHRAZENÉ PARKOVÁNÍ S PŘÍSTŘEŠKY
- ČÁSTEČNĚ ZAPUŠTĚNÉ KRYTÉ STÁNÍ
- PARKOVACÍ DŮM



Obr. 42 Dresden, Gorbitz, Německo



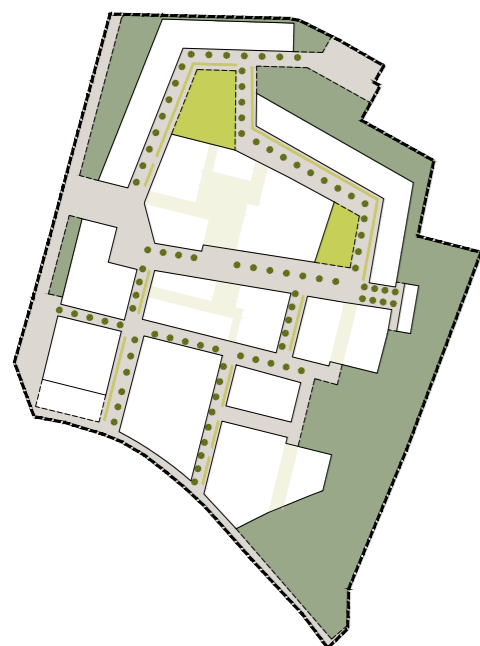
Obr. 43 Hoyerswerda - Neustadt, Německo

## LEGENDA

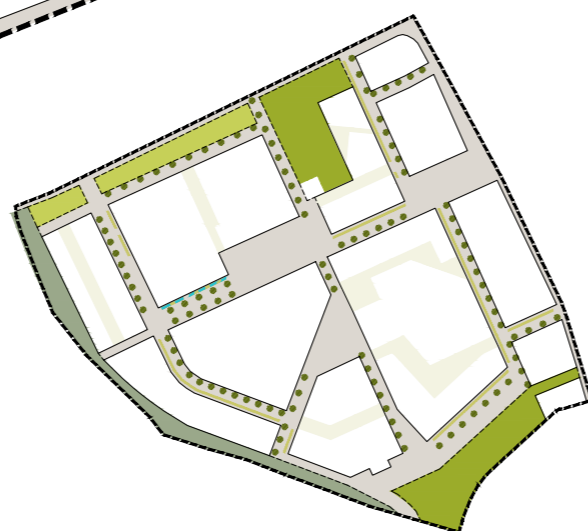
- hranice řešeného území
  - uliční čára vymezující blok (stavební blok / nestavební blok)
  - ulice
  - ulice vnitroblokového charakteru (režim obytné zóny s možností parkování)
- ZELENO-MODRÁ INFRASTRUKTURA
- koridor pro stromořadí
  - travnatý pás
  - průleh
  - poldr
  - krajinně blízká parková zeleň
  - městská parková plocha lokálního významu
  - městská parková plocha místního významu
  - veřejná zeleň



Štětí / sídliště Školní



Ostrava / Poruba



Ostrava / Jirská—Přivoz

# 6 KONCEPCE ZELENĚ A DOPLNĚNÍ MODRO-ZELENÉ INFRASTRUKTURY

## PRINCIPY USPOŘÁDÁNÍ

Silné zastoupení zelených ploch je jednou z hlavních předností sídlištní zástavby. Nová koncepce by měla umožnit jejich efektivnější organizaci, cílenější využití a posílit šetrnější zacházení s dešťovou vodou. Integrální součástí koncepčních úprav sídliště je proto i návrh zeleno-modré infrastruktury, který lokalitu doplní o různé charaktery přírodních ploch a o přírodě blízká opatření povrchového zasakování dešťové vody. Volné venkovní plochy i uliční profily se stávají příležitostí pro vybudování základní sítě zeleno-modré infrastruktury, která přispívá ke zlepšení kvality pobytu v prostranstvích, posiluje vodní režim v území, omezuje efekt tepelných ostrovů a především trvale zůstává pod kontrolou veřejné správy.

## DOPORUČENÉ PRVKY LEGENDY

Následující regulované prvky jsou ukázkou, jak koncepční studie regenerace sídliště může vnést do lokality různé typy přírodních ploch, případně zafixovat další prvky veřejné zeleně a zasakovacích opatření.

■ MĚSTSKÁ PARKOVÁ PLOCHA LOKALITNÍHO VÝZNAMU

■ MĚSTSKÁ PARKOVÁ PLOCHA MÍSTNÍHO VÝZNAMU

Sídlištní zeleň může být v koncepční studii rozčleněna na přírodní plochy s různým charakterem, např. městské parky, parkově upravené plochy, parková náměstí a další veřejná prostranství. Jedná se o intenzivně každodenně využívaná veřejná prostranství s dominantním zastoupením vegetačních ploch s různou intenzitou údržby rámovaná okolní výstavbou či komunikacemi. Veřejné plochy tohoto charakteru plní zejména ekosystémovou funkci města i pobytového prostranství a zelené oázy k relaxaci. Parkové plochy na sídlištích mohou být doplněny dětskými hřišti a venkovními sportovišti, které zvýší atraktivitu lokality.

Pro stromové patro je důležité, aby bylo tvořeno stromy, které snášejí sucho a jsou schopny plnit ekosystémové služby. Důležité je stromům a skupinám stromů vytvořit vhodné podmínky s dostatečnou vláhou a prokořenitelným prostorem. Druhově by se mělo jednat především o velké dlouhověké listnaté stromy.

Zároveň je žádoucí na sídlištích podpořit diferenciaci lučních a rekreačních travnatých porostů a tím posílit výskyt kvetoucích druhů bylin.

## ■ KRAJINĚ BLÍZKÁ PARKOVÁ ZELEŇ

Jedná se o hospodářsky nevyužívané plochy, většinou na okrajích sídlišt, které tvoří přechody mezi sídlem a okolní volnou krajinou. Vzhledem ke své poloze je takové plochy vhodné doplnit o rekreační vybavenost a napojení na pěší i cyklistické trasy pro lepší dostupnost rekreačních aktivit mimo sídlo. Jde o plochy určené k intenzivnější rekreaci v rámci okolních přírodních ploch. Jedná se např. o lesoparky. Žádoucí jsou rovněž z hlediska podpory biodiverzity v území.

## ●●● KORIDOR PRO STROMOŘADÍ

Významná stromořadí, která je vhodné umísťovat podél lineárních propojení důležitých pěších tahů, dopravních tras nebo ploch parkování. Na základě počtu a umístění linie stromořadí v kontextu ulice je možné využívat stromořadí jednostranná, oboustranná, víceřadá a stromořadí ve středovém pásu. Koridory pro stromořadí by měly být pojednány jako částečně zpevněné nebo ryze vegetační pásy (travních či travobylinných společenstev) s kontinuální linií výsadbou stromů, které jsou větvené v dostatečné podchozí a podjezdové výšce.

Obecně je nutné pro stromy vytvořit co nejlepší podmínky z hlediska prokořenitelného prostoru, tzn. upřednostnit liniové prokořenitelné systémy a substráty s vysokou příměsí kameniva. Zároveň je nutné provést ochranu stromů před zhutněním, před posypovou solí a také zajistit dostatečný přísun vody a její odvod ve srážkových extrémech.

## TRAVNATÝ PÁS

V profilech s dostatečnou šířkou je navrženo umístění travnatého pásu. Pásky mohou tvořit extenzivní porosty, které jsou méně náročné na údržbu.

## PRŮLEH

Úzké liniové příkopy, naplněné organickým materiálem tak, aby povrch šel i zatravnit a posekat. Z výkopku je pod příkopem vytvořena mulda, která brání odtékání vody. Je ideálním místem pro výsadbu stromů, keřů i dalších rostlin. Organický materiál z rýhy má vysokou sorpční schopnost: po dešti zadrží vodu jako houba, voda pak prosakuje po svahu k rostlinám vysázeným na muldě pod rýhou.

## POLDER

Mělké rozsáhlé zatravněné deprese, které v běžném provozu mohou sloužit k rekreaci (terén musí být tvarován tak, aby se dal udržovat mechanizací); při okrajích mohou být i stromy, které využívají zachytávané vody. Porost může být sečen dle potřeby. Ideální je, pokud jsou poldery řazeny do řetězce po svahu. V nejnižším polderu je pak umístěna bezpečnostní vpust', napojená na kanalizaci. V takovém případě odchází voda do kanalizace jen při extrémních srážkových událostech a je poměrně čistá. Voda by měla zmizet do 12–24 hodin.



Obr. 44 Městská parková plocha, Lubbenau, Kleeden



Obr. 47 Stromořadí, Boulevard Francois 1er, Le Havre



Obr. 45 Krajinně blízká parková zeleň, Grunewald, Berlin



Obr. 48 Odtokový kanál, Gorbitz, Drážďany



Obr. 46 Krajinně blízká parková zeleň, Familistère Garden, Aisne



Obr. 49 Polder, Gorbitz, Drážďany

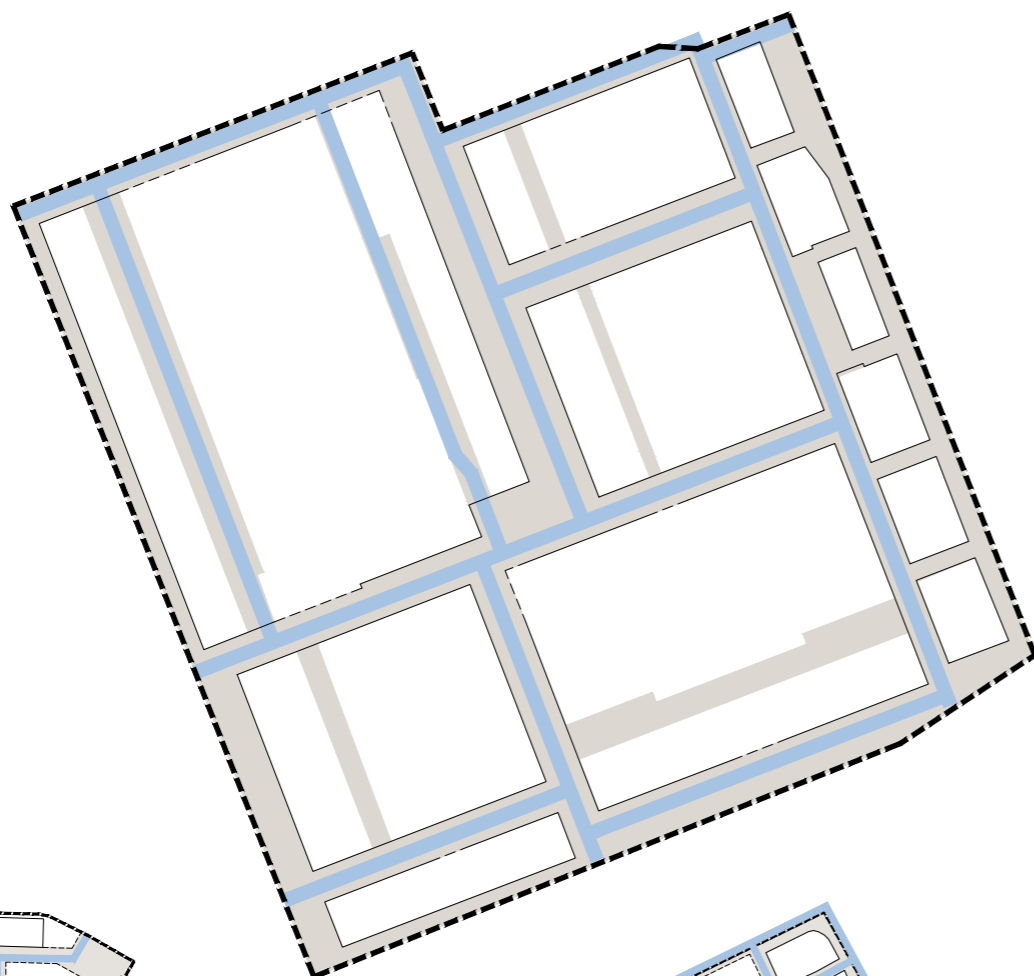


Obr. 50 Polder, Gorbitz, Drážďany

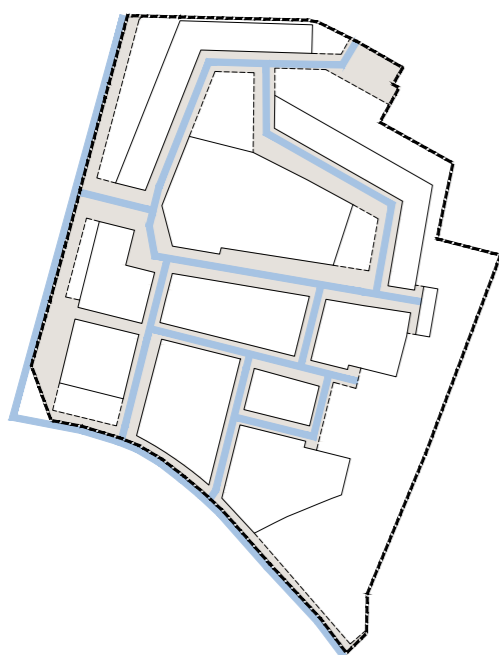


## LEGENDA

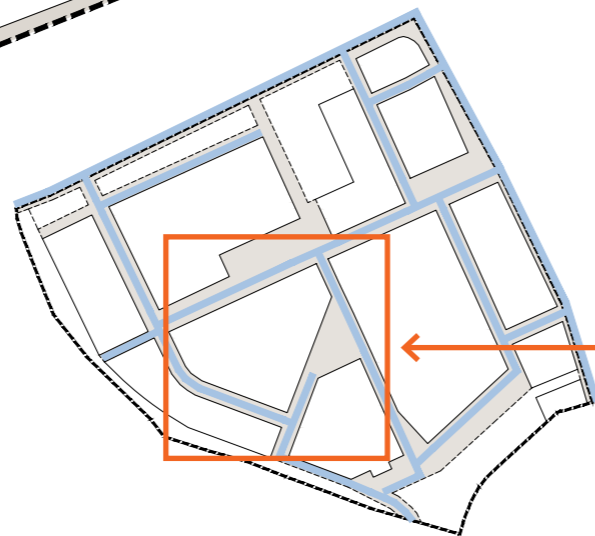
- hranice řešeného území
- /- uliční čára vymezující blok (stavební blok / nestavební blok)
- ulice
- koridory pro vedení technické infrastruktury



Štětí / sídliště Školní



Ostrava / Poruba



Ostrava / Jirská—Přivoz

# 7 OPTIMALIZACE TI

## PRINCIPY USPOŘÁDÁNÍ

Velká rozloha veřejných prostranství a jednotná kontrola vlastnictví pozemků na sídlištích v době jejich vzniku umožňovala vést technickou infrastrukturu nejkratší možnou cestou skrze nezastavěné plochy. Z dnešního pohledu je tato organizace sítě technické infrastruktury problematická a značně komplikuje využití otevřených ploch (možnost jejich částečného zastavění či využití jako sdílených či soukromých zahrad). Dlouhodobě by se veřejná správa měla snažit o přemístění technické infrastruktury do uličních prostranství, a přispět tak k racionalizaci využití území.

Zkoridorování technické infrastruktury, její převedení do veřejných uličních profilů či alespoň poloveřejných sekundárních průchodů urbánními bloky a zároveň koordinace s městskou zelení představuje významné zlepšení správy území a možnost jeho dlouhodobého využití.

Uspořádání sítě technické infrastruktury na sídlištích vychází z majetkoprávních podmínek doby, kdy byla sídliště stavěna, i z principů modernistického urbanismu, který se vymezoval proti tradičnímu uspořádání blokového města s propojenou sítí obslužných komunikací, pod kterými běžně vedly sítě technické infrastruktury.

Rozsáhlé volné plochy a absence soukromého vlastnictví umožnily vedení sítě často nejkratší možnou cestou. Princip, který se z tehdejšího pohledu jevil jako efektivní, v současnosti značně komplikuje správu technických sítí i využití volných ploch, pod kterými sítě vedou často v na první pohled náhodném uspořádání.

Cílem regenerace sídliště by mělo být postupné seskupení sítě do koridorů pod veřejné komunikace tak, jak je naznačeno ve schématu. Vedení sítě v koridorech usnadní správu sítě včetně oprav a obměn a zároveň odblokuje možnost investovat do volných venkovních ploch bez obav znehodnocení investic při nutnosti odkrytí sítě TI.

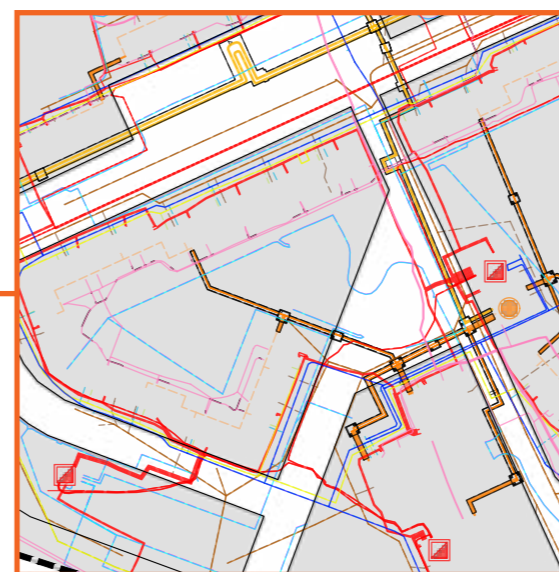


Schéma: Současný stav neorganizovaného vedení sítě technické infrastruktury.

# 2.4 VZOROVÉ PILOTNÍ PROJEKTY

Na příkladech několika pilotních projektů tato kapitola představuje možnosti, jak zpracovat návrh revitalizace sídlišť na úrovni lokality. Tři příklady z Ostravy – sídliště Poruba – 7. obvod, Jirská a Odborářská – ilustrují hlavní výkresy územních studií, které byly navrženy v rámci projektu TAČR TL02000173 „Dlouhodobě udržitelná transformace sídlišť statutárního města Ostravy“. Každá z lokalit přitom reprezentuje jiný typ sídlištní struktury, které je přizpůsobena i navržená koncepce revitalizace. V lokalitě Poruba – 7. obvod se jedná o volnou kompozici, v lokalitě Jirská o pseudobloky a v lokalitě Odborářská o řádky. Součástí metodiky je i příklad legendy urbanistické studie, která byla přizpůsobena potřebám návrhu pilotních lokalit. Její obměna dle konkrétních požadavků místní samosprávy je nicméně možná i doporučená.

Na příkladu koordinační situace návrhu revitalizace pilotní lokality sídliště Školní ve Štětí je následně ukázána i podrobnost dokumentace pro stavební povolení.

## Příklad legendy urbanistické studie

### STRUKTURA ÚZEMÍ

#### ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

- hranice řešeného území
- uliční čára vymezující blok (stavební blok / nestavební blok)
- vymezení většího koncepčního celku (pevné vymezení / bez pevného vymezení)
- členění většího koncepčního celku (pevné vymezení / bez pevného vymezení)

#### IDENTIFIKACE PRVKU

- P01 identifikace nestavebního bloku
- N01 identifikace náměstí

#### ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

- ulice
- náměstí (čtvrté / lokální / místní / místní formální)

#### ZELENO-MODRÁ INFRASTRUKTURA

- koridor pro stromořadí
- travnatý pás
- průleh
- poldr

#### STAVEBNÍ BLOKY

- soukromé a polosoukromé plochy
- průčelí s možností soukromých předzahrádek
- veřejně přístupný prostor vnitrobloku
- poloveřejný dvůr
- plocha pro obsluhu a parkování
- veřejný vstup stavebním blokem (přibližné trasování)
- poloveřejný vstup stavebním blokem

#### REGULATIVY ZÁSTAVBY

- uzavřená stavební čára
- uzavřená nebo otevřená stavební čára
- otevřená stavební čára
- volná stavební čára
- přibližný předěl různých stavebních čar (lze přiměřeně posunout s ohledem na rozměry budovy)
- plocha pro novou zástavbu
- plocha pro transformaci stávající zástavby
- ilustrace možné zástavby v rámci regulace

### VÝŠKOVÁ REGULACE (výškové hladiny dle PSP)

- I hladina I 0 m - 6 m
- II hladina II 0 m - 9 m
- III hladina III 0 m - 12 m
- IV hladina IV 9 m - 16 m
- V hladina V 12 m - 21 m
- VI hladina VI 16 m - 26 m
- VII hladina VII 21 m - 40 m

— rozhraní ploch bloku s odlišnou výškovou hladinou

### NESTAVEBNÍ BLOKY

- krajně blízká parková zeleň
- městská parková plocha lokálního významu
- městská parková plocha místního významu
- důležité směry pěšího propojení v rámci nestavebního bloku

### VYUŽITÍ ÚZEMÍ

#### VEŘEJNÁ VYBAVENOST

- aktivní parter
- občanské vybavení - vymezená část bloku
- označení bloku s určeným / neurčeným umístěním zdravotnického zařízení
- označení bloku s určeným / neurčeným umístěním zařízení školství
- označení bloku s určeným / neurčeným umístěním zařízení správy
- označení bloku s určeným / neurčeným umístěním zařízení kultury
- označení bloku s určeným / neurčeným umístěním komerční vybavenosti
- označení bloku s určeným / neurčeným umístěním sociálního zařízení

#### DOPORUČENÉ PODROBNĚJŠÍ VYUŽITÍ

- společné zahrádky
- prostor pro trhy
- pobytové místo ve veřejném prostranství
- místo sousedského posezení
- herní prvky
- prostor pro grilování
- venkovní sportoviště ve veřejném prostoru
- workoutové hřiště
- hřiště přírodního charakteru
- prostor pro venčení psů
- trasy pro procházky a projíždky
- herní prvky pro větší děti

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- obslužná komunikace bez specifikace
- zlidněná ulice (30 km/h)
- komunikace s režimem obytné zóny s možností parkování
- komunikace vnitroblokového charakteru (režim obytné zóny s možností parkování)
- parkování v uličním prostranství kolmé
- parkování v uličním prostranství podélné
- vyhrazené parkování otevřené / s přístřešky / částečně zapuštěné / parkovací dům
- nájezd na zvýšenou úroveň komunikace (zvýšený přečhod, křižovatka, obytná ulice)
- cyklotrasa
- zastávka autobusu
- zastávka tramvaje

### PODKLADNÍ A INFORMATIVNÍ JEVY

- parcelní kresba
- stávající zástavba
- plot
- vstupy do objektů hlavní / vedlejší
- vjezdy do garáží







# Dokumentace pro stavební povolení koordinační situace - Štětí - sídliště Školní

## LEGENDA

- vozovka (žlutá)
- vozovka (šedá)
- chodník
- obytná vlna (šedá)
- parkovací plocha - vegetační stavba
- zelené zahrady
- soukromé zahrady

## LEGENDA OBJEKTŮ

- stávající budovy
- stávající budovy bourané
- navrhované budovy
- vstup do budovy / vjezd do garáže

## LEGENDA ZELENĚ

- stávající strom
- navrhovaný strom
- keřové skupiny
- záhony travček
- parkový travník
- trávník
- prázdné

## Legenda prvky

- dětská hřiště
- hřiště
- pobytová místa
- podzemní nádoby na tříděný odpad
- vstupy / vjezdy
- lavičky
- aktivní parter

## Legenda inženýrských sítí

- KAN - ručně položená
- KAN - ráž položená
- VODÁ - přepjatá
- VODÁ - nízká
- VODÁ - usazená
- EL - vně potrubím
- EL - uvnitř potrubím
- telefonní kabeláž

## STAVEBNÍ OBJEKTY

- SO 01 KOMUNIKACE
- SO 01.x.01 KOMUNIKACE MIMOČRVOVÁ
- SO 01.x.02 KOMUNIKACE ÚROVŇOVÁ
- SO 01.x.03 KOMUNIKACE VE VNITROBLOKU
- SO 01.x.04 PARKOVACÍ PLOCHY VE VNITROBLOKU
- SO 02 NAKLADÁNÍ S PEČIČOVÝMI VODAMI
- SO 03 PŘELOŽKA VODOVODU
- SO 04 PŘELOŽKY SPALNOVÉ KOMUNIKACE
- SO 05 PŘELOŽKY HORKOVODU
- SO 06 PŘELOŽKY NN A VS
- SO 07 PŘELOŽKY SEK
- SO 08 VEGETAČNÍ ÚPRAVY VNITROBLOKU
- SO 08.x.01 VEGETAČNÍ ÚPRAVY VNITROBLOKU
- SO 08.x.02 VYVĚŠENÉ ZÁHONY
- SO 09 DĚTSKÉ HRŠTĚ
- SO 09.x.01 DĚTSKÉ HRŠTĚ
- SO 10 ZVÝŠENÉ PŘEDZÁHRADY
- SO 10.x.01 ZVÝŠENÉ PŘEDZÁHRADY
- SO 11 ODPADEKOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ
- SO 11.x.01 (1-4) KOMUNÁLNÍ ODPAK
- SO 11.x.02 (1-8) BOX NA KOMUNÁL
- SO 11.x.03 (1-3) TRÍDĚNÝ ODPAK
- SO 12 OBOJNÉ STAVBY
- SO 12.x.01 (1-5) ALTAJN



Štětí - Školská

1 : 4 000



**PŘÍLOHY**

# PŘÍLOHA 1

## PROCES REVITALIZACE SÍDLIŠŤ, JEHO ZAJIŠTĚNÍ A OBECNÝ PLÁNOVACÍ RÁMEC

### A Situace stavu sídlišť a role veřejné správy

Tomáš Hudeček

#### Kategorie sídlišť dle stavu jejich vývoje

Hlavní kapitoly publikace se zabývaly situací a možnou proměnou „běžných“ sídlišť. Tedy sídlišť, která se nacházejí zpravidla z hlediska rozvoje v alespoň stabilizovaném stavu, či ještě lépe, u nichž je možné hovořit o rozvoji daném určitým růstem alespoň nějakého socioekonomického statku. V Česku se jedná zpravidla o sídliště vyskytující se ve velkých a středně velkých městech v Česku, charakterizovaných přírůstkem – městským, či alespoň aglomeračním – obyvatel a zvyšující se koncentrací ekonomických aktivit.

Protikladem k tomuto rozvoji jsou sídlištní lokality ve městech a zejména regionech hospodářsky slabých či strukturálně postižených. Vzhledem k tomu, že daný jev je v odborné literatuře popsán jako tzv. smršťující se města/regiony, z anglického *shrinking cities/regions*, je možné přeneseně na takovéto sídlištní lokality použít též označení smršťující se, či umenšující se sídliště. Jejich základní charakteristikou je zpravidla úbytek bydlicích, snižující se standard a kvalita péče o veřejná prostranství i budovy a celková dlouhodobá územní deteriorace.

Toto základní dělení však logicky není pro management provádění opatření a aktivitu veřejné správy dostačující. Předně, dlouhodobý úpadek sídlišť v územích s určitým socio-ekonomickým „podtlakem“ může nabývat mnoha podob. Obzvláště v centrech hospodářsky slabých či strukturálně postižených regionů, tedy na sídlištích v největším z okolních měst (např. v Ostravě) sice dochází mnohdy k úbytku bydlicích obyvatel, ovšem na druhé straně, do střediska regionu jsou stahovány ekonomické aktivity, roste počet firem, a to jak v oborech průmyslových, tak i ve službách. Je třeba proto při hledání vhodných strategií řešení rozlišovat různé úrovně a zejména formy úbytku, eroze či entropie, které různé sídlištní lokality napříč českými městy sužují.

Stejně tak ovšem také rozvoj (ve smyslu opaku smršťování) u některých sídlišť nelze z hlediska managementu změn považovat za jednodušskou skupinu. Lze sem řadit z hlediska rozvoje například poněkud problematickou situaci, kdy v rámci stabilizovaného počtu obyvatel dochází k nárůstu u některého z ekonomických jevů. Častým jevem je na sídlištích v Česku například růst počtu automobilů, které na sídlištích parkují. Zpravidla se nejedná sice o sídliště podstupující „investorský přetlak“, avšak zároveň nelze tuto situaci jednoznačně označit jako smršťující se sídliště, neboť určitá forma energie se v lokalitě přece jen kumuluje, jakkoliv může tato být vnímána negativně.

Do stejné skupiny (rozvoj) lze také řadit a zejména rozlišovat i situaci různě intenzivního rozvoje, tedy sídlišť čelících z důvodu rapidního růstu cen nemovitostí značnému tlaku na zaplňování dosud nezastavěných ploch, což je situace vlastní v podstatě všem sídlištním lokalitám v hlavním městě Praze a v několika dalších největších městech v Česku.

Specifickým případem, resp. situací v rozvoji sídliště je stav, kdy (už jen) hrozba takového téměř živelného rozvoje je příčinou růstu občanského aktivismu a následného zákazu konkrétní či v krajním případě jakékoliv výstavby, ať už v podobě vyhraněné politické reprezentace či striktních územních regulací. V moderním jazyku vědy o komplexitě se jedná o případ nelineárního vývoje, důsledek extrémního přísunu energie v omezeném prostoru a čase vedoucí ke změně chování a projevu systémů.

V případě snahy o grafické vyjádření těchto možných situací, ve kterých se sídlištní lokality v českých městech mohou nacházet, je nutné zvažovat názornost, tolik nutnou pro rozhodování ve veřejné správě s úplností a detailností, což jsou zase atributy vědeckého přístupu. Nelze proto jednoznačně říci, že kategorizaci sídlištních území je vhodnější řešit jednoosým, dvouosým či dokonce víceosým způsobem. Že sociální úpadek jednoznačně nemusí



souviset s ekonomickým úpadkem, a tedy je třeba tyto zvlášť zobrazovat v na sebe kolmých osách. Obzvláště pak stav zablokovaného vývoje totiž nemusí znamenat žádný rozvoj, ale může mít různou intenzitu i formy. Při akcentaci názornosti však nejspíše lze s ohledem na zejména snadnost orientace v cílení následných politických opatření se pokusit alespoň o hrubé členění stavů sídlišť z hlediska jejich aktuální intenzity ne/rozvoje.

— **Celkově deteriorující sídliště**  
Velký úbytek obyvatelstva, úpadek vzdělanostních a dalších socio-ekonomických charakteristik. Celkový ekonomický úpadek z hlediska budov i prostředí. Investorský podtlak.

— **Částečně deteriorující sídliště**  
Úbytek obyvatelstva či alespoň snižování jeho např. vzdělanostních, ekonomických či věkových charakteristik. Selektivní ekonomický úpadek. Deteriorace bud' prostředí, nebo budov. Investorský podtlak.

— **Selektivně se proměňující sídliště**  
Relativně stabilizovaný počet obyvatel i socio-ekonomické charakteristiky. Selektivní ekonomický rozvoj, zpravidla růst počtu automobilů.

— **Proměňující se sídliště**  
Stabilizovaný počet obyvatel. Znatelný ekonomický rozvoj. Mírný investorský přetlak tvořený zejména drobnou podnikatelskou činností.

— **Komplexně se rozvíjející sídliště:**  
Komplexní, udržitelný a přiměřený rozvoj jak sociální, tak i ekonomický. Přiměřený investorský přetlak.

— **Prudce rostoucí sídliště**  
Prudce rostoucí či rozvíjející se sídliště s velkým investorským přetlakem

— **Zablokovaný rozvoj**  
Neumožněná některá či v krajním případě jakákoliv rozvojová aktivita v důsledku odmítání (obyvateli) změn v území.

Je příznačné, že v případě krajních variant rozvoje a nerozvoje se jeví situace jako obdobná. Jinými slovy, že politicky zcela zablokovaný rozvoj je de facto velmi podobný stavu „nerozvoje“, a tedy dlouhodobé deterioraci. A skutečně tomu tak z pohledu krátkodobého je. Avšak z dlouhodobého pohledu je v případě zcela zablokovaného rozvoje v důsledku obav obyvatel o přílišnou změnu okolí jejich bydliště situace samozřejmě jiná, než v případě sídlišť deteriorujících. Klíčový rozdíl je v tom, že k rozvoji je v případě deteriorujících sídlišť třeba zejména změna vnějších příčin úpadku. Jinými slovy obrátit investorský podtlak na přetlak, což v praxi je v podstatě nemožné z úrovně daného administrativního celku. A je to mnohdy velmi těžké i v případě zásahu vyššího celku. Naopak v případě zcela zablokovaného rozvoje se jedná o příčinu interní, vlastní konkrétní dané lokalitě, kterou je třeba v daném místě řešit. Je možné ji proměnit například pomocí participačních nástrojů relativně velmi rychle, i když se to zatím v praxi v českých městech příliš nedaří.

## Cílení aktivit veřejné správy směrem ke dlouhodobě udržitelnému rozvoji sídlišť

Jednotlivé stavy sídlišť z hlediska jejich aktuální intenzity ne/rozvoje je třeba ze strany veřejné správy posuzovat mírou jejich odlišností od stavu komplexního a harmonického rozvoje. Tedy klíčová otázka zní, jaké aktivity by měly probíhat a jaké veřejné prostředky je třeba investovat, aby v území nastal přiměřený investorský přetlak, obyvatelé s rozvojem byli ztotožnění a veřejná správa požívala dostatečnou důvěru pro svou následnou rozhodovací činnost.

Mohlo by se zdát, že čím dále na pomyslné ose (od investorského podtlaku a deterioraci směrem k přetlaku a zablokování jakéhokoliv vývoje) se daná sídlištní lokalita nachází od optimálního stadia, tedy komplexního a harmonického rozvoje, tím více by bylo v obecné rovině vhodné zvýšit úsilí a veřejné investiční prostředky. V reálné situaci, kdy je území zasazeno do širšího kontextu města či regionu, však tento princip neplatí. Sídlištní lokalita může být lokalizována v území strukturálně postiženém a vnější síly úpadku (změna odvětvové struktury) z hlediska celospolečenského vývoje mohou být mimo jakoukoli moc a schopnosti společnosti jako takové. Nebo též bývají v rámci nutné prioritizace až s odstupem za jinými společensko-ekonomickými územními projekty k řešení. Jinými slovy, měřítko, ve kterém je cíleno na komplexně se rozvíjející území, nemusí odpovídat měřítku sídliště. Někdy dokonce oblasti, jakými jsou v Česku například Severní Čechy či některé části Moravskoslezského kraje, mohou dosahovat komplexního rozvoje právě proto, že jejich některé sídlištní lokality budou nejprve umenšeny.

V obecné rovině tedy neznamená vzdálenost od komplexně se rozvíjejícího se sídliště jednoznačnou nutnost zvýšeného úsilí a prostředků, neboť cíl rozvoje nemusí být tentýž. Obzvláště obě krajní stadia ne/rozvoje, tedy celkově deteriorující lokality a zcela zablokovaná území, vyžadují jiné cíle snažení veřejné správy než varianty „střední“. Přehledně, bez rozlišení rolí aktérů rozvoje, toto obecné cílení ukazuje Tab. 1.

Celkově deteriorující sídliště	Částečně deteriorující sídliště	Sídliště „parkoviště“	Transformující se sídliště	Komplexně se rozvíjející sídliště	Prudce rostoucí sídliště	Zablokovaný rozvoj
Řízené umenšování, demolice a likvidace.	Hledání energie pro rozvoj.	Využívání růstu počtu automobilů k optimalizaci urbanistické struktury (vč. dopravy a tech. Infrastruktury)	Využívání růstu počtu ekonomických subjektů k dostavbě bloků.	Harmonická spolupráce veřejné správy, investorů, vlastníků i obyvatel.	Snaha o usměrňování vývoje pomocí regulačních územně plánovacích nástrojů.	Snaha o participaci alespoň základních (drobných) proměn území, snaha o obnovení důvěry v rozvoj.

TAB 1 Cílení úsilí a činností veřejné správy dle stavu sídlišť z hlediska jejich aktuální intenzity ne/rozvoje

## Aktéři rozvoje území se speciálním zřetelem na rozvoj sídlištních lokalit

V městském území je možné rozeznávat mnoho aktérů rozvoje. Těch klíčových je však relativně málo. Jsou jimi veřejná správa, lidé (vč. občanských sdružení), ekonomické subjekty a investoři (developeři). V detailnějším měřítku pozorování lze tyto aktéry dále vnitřně strukturovat. Veřejná správa působí na několika úrovních – Evropská unie, Česká republika, kraj, město a městské obvody/části. Veřejná správa má úkolů i cílů zdaleka nejvíce. Měla by se snažit jako celek i v rámci jednotlivých úrovní o péči řádného hospodáře, ovšem zároveň též o co nejlepší balancování v rámci společenského a ekonomického užítku při zachování kvalitního životního prostředí, tedy uvnitř základních pilířů udržitelného rozvoje.

Veřejná správa může území proměňovat skrze investiční výdaje. Jejich investiční potenciál však na rozdíl od investic soukromého sektoru má celospolečenský význam a benefity nelze hodnotit úzkým pohledem, kterým je např. zhodnocení investice. Celospolečenský užitek nemusí ladit, a zpravidla opravdu neladí, s lokálně „proinvestovanými“ prostředky. Ostatně, proto je tato část rozpočtů regionů, měst a dalších vyšších či nižších celků pojmenovaná jako výdaje. Veřejná správa dále má za úkol rozhodovat o směřování

rozvoje, a to pomocí plánovacích nástrojů. K nim je vhodné řadit i nástroje regionálního marketingu a občanské participace.

Lidi jako aktéry rozvoje (sídlišť) lze dělit na stávající obyvatele daného území a nově přistěhovalé. Někteří z nich byty a domy vlastní, někteří jsou nájemníky. Jejich základním cílem je zvýšení kvality svého bydlení. V případě vlastníků navíc zvýšení ceny nemovitostí. Situace, která staví proti sobě obyvatele vlastníci byty a ty ostatní, tedy situaci, kdy na jedné straně je vítaným zájmem růst cen nemovitostí (a tedy i nájmu)

a na straně druhé nikoliv, je vhodné z důvodu opět určité názornosti nyní ponechat stranou.<sup>1</sup>

Firmy lze obdobně dělit na ty v území doposud působící a na nové podnikatelské subjekty. A konečně investorem pak může být jak obywatel, tak i lokální firma, veřejná správa i vnější investor. Role těchto aktérů v rozvoji sídlišť, navíc v různých stádiích tohoto jejich rozvoje, může nabývat vícera podob. Základním hybatelem jejich činnosti však zůstává zisk.

<sup>1</sup> V reálné praxi je však toto velký problém a s růstem cen nemovitostí v Česku obecně se tento protichůdný princip, zvýrazňovaný navíc nevhodným volebním systémem, může stát spouštěčem rychlého nárůstu celospolečenského napětí. Více viz např. Hudeček, 2019

	Celkově deteriorující sídliště	Částečně deteriorující sídliště	Sídliště „parkoviště“	Transformující se sídliště	Komplexně se rozvíjející sídliště	Prudce rostoucí sídliště	Zablokovaný rozvoj
Typ aktivity veřejné správy	demolice a likvidace	údržba, revitalizace problematických míst	investice do parkovacích domů	příprava projektů a nemovitostí, plánování a marketing	plánování, stanovování rámců rozvoje	plánování a silná regulace	plánování, participace
Výdaje veřejné správy	velké	střední	velké	střední	nízké	nízké	nízké
Lidé	stěhují se hromadně pryč	stěhují se selektivně pryč	stabilizovaný počet	stabilizovaný počet	rostoucí počet	prudce rostoucí počet	mírně se snižující počet, stárnutí
Ekonomické subjekty	končí činnost v daném místě	končí činnost v daném místě	stabilizovaný počet	ochotně by zahájily činnost	rostoucí počet	rostoucí počet	mírně rostoucí počet uvnitř stáv. strukt.
Majetek a jeho hodnota	snižuje se prudce hodnota	snižuje se hodnota	stabilizovaný	zvýšuje se hodnota domů, bytů i území	znatelně se zvyšuje hodnota domů, bytů i území	extrémně se zvyšuje hodnota domů, bytů i území	znatelně se zvyšuje hodnota domů, bytů i území
Investování v území	nevypatí se	nevypatí se	nevypatí se	v určitých případech se může vyplatit	vyplatí se	extrémně se vyplatí	nelze investovat do nových domů a bytů

TAB 2 Role a aktivity aktérů rozvoje v rámci jednotlivých stavů sídlišť z hlediska jejich aktuální intenzity ne/rozvoje

V kontextu výše popsaného je vhodné roli lidí i firem spatřovat zejména v jejich přítomnosti v území. Aspekt jejich přítomnosti nyní a v budoucnu je tedy pro účely tohoto textu ten hlavní. Druhou rovinnou jejich aktivity v území je pak vlastnictví a majetek, který je tvořen zejména hodnotou nemovitostí. Zůstaneme-li u takto obecného členění, není třeba na tomto místě prozatím rozlišovat vlastnictví osobní, družstevní či jiné.

Investora je navzdory jeho několika možným podobám vhodné ztotožnit zejména s developerem, který s předpokladem zisku v území je ochoten investovat do výstavby nových domů. Je vhodné proto posuzovat, zda se investování v území v jednotlivých stádiích rozvoje sídlišť vyplatí, či nevyplatí. Jinými slovy, zda hodnota vložená do výstavby nemovitostí se jejich následným prodejem či dlouhodobým obhospodařováním a pronajímáním vrátí a za jak dlouho se tak případně stane. Jakých podob nabývají role jednotlivých aktérů a jakými činnostmi lze různé stavy sídlišť z hlediska intenzity jejich aktuální intenzity ne/rozvoje charakterizovat, ukazuje Tab. 2.

## Základní podmínky pro schopnost veřejné správy proměnu a rozvoj sídlišť aktivně řešit

Role veřejné správy v rozvoji sídlišť je nezastupitelná, a to v případě jakékoli stavu a intenzity ne/rozvoje sídliště. Liší se ovšem význam této role a zejména objem finančních prostředků nutných na zajištění dlouhodobě udržitelného rozvoje. A to i ve vztahu k ostatním aktérům rozvoje. Jednotlivé stavy rozvoje sídlišť pro veřejnou správu nelze z hlediska výdajů veřejné správy řadit na jednu osu, na které by bylo zřejmé, že se děje postupný nárůst či postupný úbytek potřebných výdajů. To je dáno tím, že v závislosti na komplexu faktorů, které ovlivňují skrze okolí i situaci uvnitř sídlištní lokality, musí veřejná správa v demokratickém zřízení neustále zvažovat hospodárné využívání veřejných prostředků, a tedy zejména problematické situace a stavy v území řešit s jinými cíli, a tedy jinými nástroji a jinými finančními prostředky.

Protože různé stavy sociálního či ekonomického podtlaku či přetlaku u sídlišť vyžadují rozdílnou míru úsilí a prostředků veřejné správy, a tedy odpovídají různé míře snadnosti, resp. obtížnosti rozhodování

Hlavní faktory snadnosti rozhodování veřejné správy		
Finanční	Systémové / procesní	Politické / osobní
Problematická a zejména vyčíslitelná budoucnost dané lokality	Řešitelnost majetkových práv v území	Optimalizovaná opatření vůči politickým cyklům
Finanční náročnost řešení v závislosti na zvoleném cíli	Dostatečná odbornost pracovníků veřejné správy	Nízká míra problematičnosti spolupráce napříč úrovněmi veřejné správy a koaliční spolupráce
Finanční kapacita a dostupnost vnějších zdrojů (dotační fondy, účelové zdroje)	Dostatečný výkon veřejné správy (např. v podobě existující akciové společnosti jako řešitele úkolu)	Vhodné osobní charakteristiky a nastavení decision-makerů

TAB 3 Hybatelé politického rozhodování v oblasti dlouhodobě udržitelného rozvoje sídlišť

veřejné správy, je vhodné ještě před přístupem ke strategii postupu tuto problematiku alespoň stručně shrnout.

Politické rozhodnutí věci řešit je odvislé od snadnosti a efektivity procesu změn. Nenáročná rozhodnutí jistě přinášející mnoho benefitů se daří snadněji provádět než nejistoty plná opatření závislá na mnoha úkonech mnoha dotčených institucí (lidí, odborů, partnerů, aktérů). Proveditelnost opatření, ale také zpoždování rozhodnutí, jsou totiž funkcí počtu rozhodovacích míst.

Snadnost rozhodování ve veřejné správě je determinována mnoha faktory, z nichž ty základní jsou faktory finanční, systémové/procesní a politické/osobní. Finanční faktory rozhodování jsou odvislé od snadnosti zisku prostředků na provádění změn. Systémové či procesní faktory jsou přímo navázány na problémy uvnitř problému řešení (v případě sídlištních lokalit se tyto týkají zejména roztržičnosti majetkové struktury vlastníků) nebo na schopnosti veřejné správy vyvinout dostatečný výkon a potřebnou erudici. Politické či osobní faktory pak souvisí se samotnými decision-makers, politickým systémem a volebními cykly, tedy obecně s vůlí odpovědných činitelů věci řešit. Přehledně toto členění uvádí Tab 3. Je povinností veřejné správy se při přípravě projektů souvisejících s dlouhodobou udržitelností sídlišť zabývat také právě vlastními vnitřními kapacitami, disponibilními finančními prostředky a obecně ochotou situaci aktivně řešit.

Pro každou úroveň veřejné správy, která se rozhoduje, či je obecným vývojem „tlačena“ k řešení dlouhodobé udržitelnosti sídlištních lokalit na jejím území, jsou výše popsané podmínky něčím, co je třeba zavčas identifikovat a pokud možno s co největší účinností splnit. Není-li daná administrativní úroveň schopna některým z popsaných podmínek dostát, musí v případě růstu akutnosti situace přistoupit k řešení vyšší celek, což je ostatně právě jeho účel a úloha, se kterou tento vznikl. To neznamená, že role nižšího celku je ponížena, nýbrž že zejména finanční zátěž

prováděných opatření je sanována prostředky pocházejícími z rozsahem většího území.

## Strategie postupu veřejné správy v oblasti dlouhodobé udržitelnosti sídlišť

Strategie postupu města či regionu v případě více či méně jednoznačně identifikované motivace a důkladného zvážení okolností dle faktorů rozhodování popsaných v předcházející části by měla obsahovat následující sled kroků odpovídající běžnému postupu projektového řízení:

- Analýza aktuálního stavu území včetně identifikace stádia rozvoje sídlištní lokality
- Stanovení cílového stavu jednotlivých lokalit vzhledem k vnějším podmínkám, potenciálu rozvoje, demografickému vývoji, ovšem také vzhledem k zájmům místních obyvatel a ekonomických subjektů
- Stanovení prioritizace těchto projektů vzhledem k možnostem a schopnostem veřejné správy, vyčíslení potřebné míry aktivity veřejné správy a možného zisku externích finančních prostředků
- Vytvoření strategie rozvoje prioritních sídlištních lokalit, zpracování plánu revitalizace a příprava konkrétních opatření a projektů, nastavení spolupráce s dalšími aktéry rozvoje
- Implementace záměrů, vypsání a realizace veřejných zakázek (jsou-li potřebné), postupná implementace prostorových úprav, koordinace postupu klíčových aktérů
- Průběžný monitoring a hodnocení stavu, nastavení indikátorů

Tento postup je navzdory jeho univerzální platnosti nutno podrobit v případě identifikovaných různých situací v konkrétních lokalitách podrobnějšímu členění. Prudce se rozvíjející sídliště v oblastech s velkým investorských přetlakem bude znamenat silnější důraz

na participační nástroje plánování v bodě čtvrtém, zatímco situace, kdy v sídlištní lokalitě roste zejména (a zpravidla pouze) počet automobilů, znamená pro veřejnou správu věnovat značné úsilí zisku investičních prostředků na výstavbu parkovacích domů či obdobných, investičně mnohdy nepřilíš méně náročných opatření. V praxi se tak případ od případu může přístup v detailu velmi lišit a kombinací využití investičních, plánovacích, regulačních, participačních nástrojů je bezpočet.

## Doprava a mobilita – příklad nejčastějšího problému u selektivně se proměňujících sídlišť

Ing. Květoslav Syrový

Záměr úprav jednotlivých složek území zpravidla reaguje jednak na nedostatky v podobě dlouhodobě neuspokojovaných potřeb uživatelů území, a jednak na očekávaný vývoj a koncepční řešení s tím spojených výzev. Reakce na aktuální potřeby a nezbytné změny a s tím spojené investice je nutné vnímat jako přirozený proces, který souvisí s postupným zastaráváním sídel a potřebou regenerace. Současně je ovšem třeba bránit častému fenoménu akutního uspokojování zrovna aktuálních potřeb způsobem „per partes“, čímž je myšlen jakýkoliv nekoordinovaný a do důsledku nedomyšlený zásah, který může nevědomky klást v podstatě nepřekonatelné překážky pro jiné záměry v území. Z hlediska rozvoje dopravy, jenž je v současnosti nejčastějším důvodem selektivního rozvoje sídlišť, jde např. o doplnění povrchového parkování na veškeré volné plochy bez ohledu na stav inženýrských sítí, potřeby hospodaření s dešťovými vodami či potenciál zeleně ve veřejném prostoru.

Samospráva se zpravidla rozhoduje uspokojit nejcitelnější a nejvíce rezonující běžné požadavky

obyvatel, např. více parkovacích kapacit v uličním prostoru či na úkor zelených ploch, z podélných stání provést stání kolmá, pro chodce se např. zpevňují prošlapy v zelených plochách, degenerující hřiště či zpevněné plochy (původně např. pro účely zásobování) se přeměňují v plochy zelené či v šedé (zpravidla pro účely parkování) atd. Zásahy se mohou dít bez ohledu na další potřeby, lokálně, za absence koncepční roviny (zklidnění, prostupnost a přehlednost území, bezbariérová řešení, bezpečnost – opatření pro chodce a cyklisty atd.). Výše popsaný přístup vede v zásadě k jednostrannému uspokojování akutních potřeb, avšak nijak se nezlepšuje celek.

Je nutné rozlišovat potřeby mobility vs. individuální dopravní problémy. Doprava je již jen status quo, kdy se již uživatelé dle určitých motivací rozhodli pro určitý druh přepravy či jejich kombinaci. Mobilita naopak pracuje s možnostmi a alternativami, s každodenní volbou, která se řídí dle aktuálních potřeb. Chybí-li alespoň rámcový plán mobility s pojmenovanými problémy, vizemi a návrhy, jak problémy eliminovat, chybí zpravidla i koncepční dopravní řešení obsluhy širšího území, jehož je jakékoliv sídliště součástí. Využití dopravních prostředků a jejich kombinací je ryze individuální volbou (dle přesvědčení či možností a potřeb), kterou ovlivňuje zpravidla poměr ceny, výkonu, časové dostupnosti a bezpečnosti. V oblastech, kde je automobilová doprava oproti ostatním módům dopravy nejvíce konkurenceschopná, bude logicky nejvíce poptávaná (principy dopravní indukce). V takových místech je pak třeba nabízet adekvátní alternativy, a to nejen na krátké a střední vzdálenosti, ale i na cesty delší, a indukovat tak naopak směrem k módům dopravy vůči automobilové alternativním.

Základní obsluha a síť komunikací se v první řadě neobejde bez dořešení potřeby plošné prostupnosti pěšky a na jízdním kole ideálně konceptem města krátkých vzdáleností, resp. konceptem 15ti minutového města<sup>2</sup> (kdy je vysoká míra věnována propojením

<sup>2</sup> <https://www.facebook.com/watch/?v=2991289940960743>

blízkých cílů zejména pěšky a na kole), následně i veřejnou dopravou a individuální automobilovou dopravou. Pěší a cyklistická propojení mají být v logických a co nejvíce přímých vazbách (průchody, zkratky – propojky, cykloobousměrky). Sekundární síť komunikací tvoří poloveřejné průchody, zejména pěší, event. cyklo a s možností doplnění o parkování.

Další neopominutelné výzvy, resp. problémy v rámci regenerace sídliště:

- všudypřítomná zvyšující se míra vlastnění motorových vozidel je patrná právě na sídlištích bez ohledu na sociální skladbu
- ne/dokončenost či změna koncepce sousedního území v rámci postupné výstavby = zpřetrhání vazeb, dnes komplikovaný pohyb v území a díky tomu nepřehlednost, neprostupnost
- všeobecná bariérovost a zastaralost / zanedbanost
- absence zklidnění provozu a všeobecně i dopravní i sociální bezpečnosti
- komplikace při zásahu IZS (parkování jako bariéra – viz kampaň hasičů „3 m k životu“)<sup>3</sup>
- neúměrná privatizace veřejného prostoru (vedle osobních vozidel vlastní rodina i firemní jako bonus zaměstnavatele či v rámci podnikání, osobní vozidlo může stát přes týden u domu, provozuje se firemní apod.)
- jízda autem jako společenský status

Výše uvedené problémy jsou zpravidla následky, primární je otázka územního plánování a směřování (řízení) poptávky a nabídky v oblasti mobility. Ryze monofunkčně řešená území produkují poptávku po nadměrném dopravování za všemi dalšími aktivitami a uspokojováním všech potřeb (sídlíště jako noclehárna, která nenabízí nic víc či jen úzké využití či služby). Se zvyšujícím se životní standardem roste nejen míra a výše uspokojovaných potřeb, ale i míra vlastnění osobních vozidel na osobu / rodinu / bytovou jednotku, což je jednoznačně nejvíce zatěžující fyzický prvek veřejného prostoru měst, a zejména pak samotných sídlišť. Města jsou pak

v neúnosných poměrech tlačena buď k nákladným opatřením (parkovací dům, je-li prostor a všeobecná vůle), resp. do regulativ v podobě zpoplatnění využití veřejného prostoru (parkovací zóny).

Chybí-li koncept města krátkých vzdáleností (cca vše zásadní v dosahu do 15ti minut), vždy budou intenzivně urbanizovaná území bez konkurenceschopných alternativ zatížena nadměrnou automobilovou dopravou. Alternativou lze rozumět koalici pěší, cyklistické a veřejné dopravy (tj. infrastruktury, která bude nabízet multimodální možnosti, tj. i včetně sdílení určitých individuálních dopravních prostředků). Součástí problematiky je samozřejmě i vybavenost území a dostupnost všech služeb (jak funguje parter, podpora drobného podnikání v území, nikoliv jen velká neosobní střediska, vznik tříd, ulic).

Níže jsou specifikovány základní výzvy a potenciály čtyř hlavních druhů dopravy (pěší, cyklistická, veřejná a automobilová), které lze zejména v případě pěší a cyklistické dopravy řešit zpravidla jednoduchými zásahy:

## PĚŠÍ DOPRAVA

Výzvy

- prostupnost území z hlediska širších vazeb (prostorové bariéry, absence cest a chodníků)
- absence plošného zklidnění dopravy a bezpečné a přehledné sítě komunikací, kde budou chodci vnímáni jako základní prvek v prostoru (nikoliv parkující vozidla atp.)
- nedostatečné vybavení (osvětlení, mobiliář, lavičky pro seniory po min. 100 metrech pro odpočinek, nezastíněný alespoň jeden z chodníků pro letní období)
- absence plošné bezbariérovosti a obchodních tras
- absence přecházení a bezpečnosti při překonávání komunikací (chybějící opatření, keře a zeleň v rozhledech)

- přehlednost a vizuální bariéry – sociální bezpečí
- parkování na plochách původně pro chodce, rušení pěší infrastruktury na úkor jiné

Potenciál

- potenciál pro krátké vzdálenosti do všech institucí, je-li tak sídlíště vybaveno a jako součást multimodální dopravy v blízkém okolí i v okolí čtvrtového významu

## CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Výzvy

- nepřehlednost v křižovatkách, bariéry v podobě zaparkovaných motorových vozidel, kontejnery pro odpad atp. (bezpečnost provozu)
- absence plošného zklidnění (zóny 30 a obytné zóny)
- jednosměrný systém komunikací, provoz společně s IAD bez opatření cykloobousměrnosti – prostupnost území a časová dostupnost (snížená konkurenceschopnost jízdy na kole)
- absence bezpečného parkování jak ve veřejném prostoru, tak v rámci budov (kolárny) – absence bezpečného parkování snižuje využití jízdního kola pro běžné účely i na krátké a střední vzdálenosti
- absence veřejných kol (bikesharing) nejen v souvislosti s veřejnou dopravou (pro uživatele, kteří mohou mít komplikaci pro využití vlastního kola z důvodu manipulace v budově, absence kolárny v bezbariérové úrovni atp.)

Potenciál

- potenciál pro krátké vzdálenosti do všech institucí, je-li tak sídlíště vybaveno, či k veřejné dopravě
- bikesharing (odpadá obava o vlastní dopravní prostředek)

## VEŘEJNÁ DOPRAVA

Výzvy

- pěší dostupnost a bezpečnost

- přístupnost a bezbariérovost
- konkurenceschopnost
- složitost obsluhy území, trasy linek expresní – přímé vs. obsluhující celé území (zdržení na cestě mimo sídlíště)
- propojenost sítě a možnost trasovat linky

Potenciál

- regionální význam
- cenová politika
- propojení s jízdními koly, instalace bezpečných stojanů (vč. bikesharingu) a s pěší prostupností území

## INDIVIDUÁLNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Výzvy

- parkování (kapacita, překážka v provozu, nadměrný prvek v území, díky němuž se snižuje kvalita veřejného prostranství vizuálně i prostorově)
- tranzit vnitřním rezidentním územím v případě blízkosti více sběrných komunikací s možností zkrácení (vyhnutí se problematickému úseku, křižovatce), zatahování dopravy
- orientace v území při slepých a jednosměrných komunikacích
- absence plošného zklidnění lokálními stavebními prvky zklidnění, které podpoří formální řešení (vyznačení zóny)

Potenciál

- revize parkovací politiky s pozitivně motivačními prvky
- represivní součást motivačních opatření a kampaně (vymáhání dodržování pravidel, když přijde nabídka alternativ)
- revize typu a počtu parkovacích stání
- motivace ne/používat vozidla pro určitý typ cest (cestou do práce vzít dítě autem a jízda kolem školy atp.), vztah k území, k sousedům
- hlídaná parkování dozor. dohled

<sup>3</sup> <https://www.hzscr.cz/clanek/3-metry-k-zivotu-kdyz-jde-o-zivot-preparkovat-nestihnete.aspx>

- motivace k pořízení krytých stání, motivace k pořízování povinně budovaných parkovacích stání v rámci nových budov vs. regulace na povrchu

## ZÁSOBOVÁNÍ, OBSLUHA ÚZEMÍ, IZS

### Výzvy

- slepé úseky, které potřeba propojovat a které ponechat, zokruhování (pozor však na nebezpečí tranzitu)
- nadměrné parkování v rozporu s legislativou a komunikace nejasně vymezující prostor pro parkování zpravidla blokují zásah IZS
- řádově vyšší postihy za nelegální parkování z důvodu zamezení event. zásahu IZS

### Potenciál

- Parkovací kapacity mimo prostor přímo před domem v akceptovatelné dostupnosti s možností zajíždět před vchod a krátkodobě zastavit a naložit/vyložit náklad

Za zmínku stojí stále využívanější alternativy pro vlastnění vozidel (carsharing) či dopravu na krátké a střední vzdálenosti (sdílení veřejně přístupných kol – bikesharing), avšak bez otevřené a čitelné aktivní dopravní politiky směřující ke všem druhům dopravy (jako jednoho dopravního systému v území) se v případě regenerace sídliště bude jednat pouze o teoretický koncept, nikoliv s praktickým dopadem s využitím všech potenciálů území.

Další systémovou výzvou je legislativní posílení formy dopravního zklidnění pro síť komunikací sídlištního typu (zóny tempo 20, sdílené komunikace, nikoliv jen obytné zóny dle dosud platných technických podmínek). Současný dopravní režim typu „obytné zóny“ je vhodný spíše pro individuální bydlení<sup>4</sup> Například z důvodu absence a potřeby vznikla v pražských podmínkách analýza a návrh nové podoby sdíleného prostoru z hlediska provozu.<sup>5</sup>

Nabízí se vytvořit nové technické podmínky na úrovni Ministerstva dopravy ČR pro vysoce urbanizovaná území z hlediska zklidnění dopravy, které by definovaly problémy, potřeby a možnosti konkrétních řešení.

# B

## Obecný rámec pro zajištění revitalizace sídlišť

Bod A této přílohy se zabýval komplexností různých stavů, ve kterých se sídliště mohou nacházet, a z toho vyplývajícím širokým spektrem možností veřejné správy konat či nekonat. Tato komplexnost musí sloužit jako vodítko při výběru konkrétních strategií, kroků a nástrojů. Nicméně je možné načrtnout základní rámec, ve kterém se management (ne)rozvoje resp. revitalizace českých sídlišť odehrává, a to zejména v rovině kulturní, organizační, finanční a právní.

## Právní zajištění

Jiří Plos

### PROCES PLÁNOVÁNÍ A PROJEKTOVÁNÍ SOUBORŮ BYTOVÝCH STAVEB – PRŮBĚH INVESTIČNÍ ČINNOSTI

Jak je z přiloženého schématu patrné, v investiční činnosti lze odlišit dvě základní roviny, a to dle

- časové posloupnosti investiční činnosti s rozlišením fáze přípravné, realizační a provozní;
- právních vztahů sféru soukromoprávní a veřejnoprávní.

Popsaný model je použitelný jak pro případy revitalizace sídlišť již existujících, tak pro případy výstavby nových souborů obytných staveb. V obou případech bude nutno sjednávat a uzavírat vedle tradičních smluv (například smluv o dílo s dodavateli stavebních prací) smlouvy specifické, a to ve všech uvedených vývojových fázích.

Ve **fázi přípravné** (předinvestiční) se jedná o celkovou přípravu budoucí investice: identifikace nezbytných podkladů a jejich předběžný výběr, technicko-ekonomická studie proveditelnosti, kterou se formuje a konkretizuje podstata investičního záměru a vytvářejí základní majetkové a ekonomické (finanční)

soukromoprávní předpoklady jejího úspěšného průběhu, během níž však již musí být vzaty v úvahu též budoucí souvislosti veřejnoprávní, zejména předpoklady a podmínky územně plánovací a podrobněji územně a stavebně technické, podmínky a předpoklady související s veřejnými i soukromými zájmy, které mohou být investiční činností dotčeny, a připravují se smlouvy, zejména smlouva plánovací, popřípadě dohoda o parcelaci, smlouva o právu stavby.

Ve **fázi realizační** (investiční) se jedná o vlastní předprojektovou a projektovou přípravu a realizaci výstavbové investice, kterou lze rozdělit v souladu s právem na dílčí fázi/etapu:

- územně plánovací [změna územního plánu (zásad územního rozvoje) / vypracování regulačního plánu nebo jeho změny / vypracování územní studie] – jinak řečeno: obecněji územní příprava (územně technická příprava) a územně plánovací rozhodování, a to včetně případného posouzení vlivu koncepcí na životní prostředí (SEA), a včetně sběru, evidence a vyhodnocení souborů údajů a dat, resp. informací o území a možnostech jeho uspořádání a využívání vzhledem ke sledovanému účelu, upřesnění nezbytných kroků k jeho naplnění, přehled o dalších aktérech tohoto procesu, jejich právním postavení a o volbě vhodných metod projednávání investičního záměru s těmito aktéry v této etapě;

- územního řízení a vydání územního rozhodnutí (formy řízení/typy rozhodnutí), popřípadě společného povolení, včetně souvisejících věcných a právních předpokladů, které musí být splněny, a to včetně případného posouzení vlivu stavby na životní prostředí (EIA), a doplňování souborů údajů a dat, resp. informací o území a možnostech jeho uspořádání a využívání vzhledem ke sledovanému účelu, upřesnění nezbytných kroků k jeho naplnění, přehled o dalších aktérech tohoto procesu, jejich právním postavení a o volbě vhodných

<sup>4</sup> TP103 – Navrhování pěších a obytných zón

<sup>5</sup> Novotný, 2021

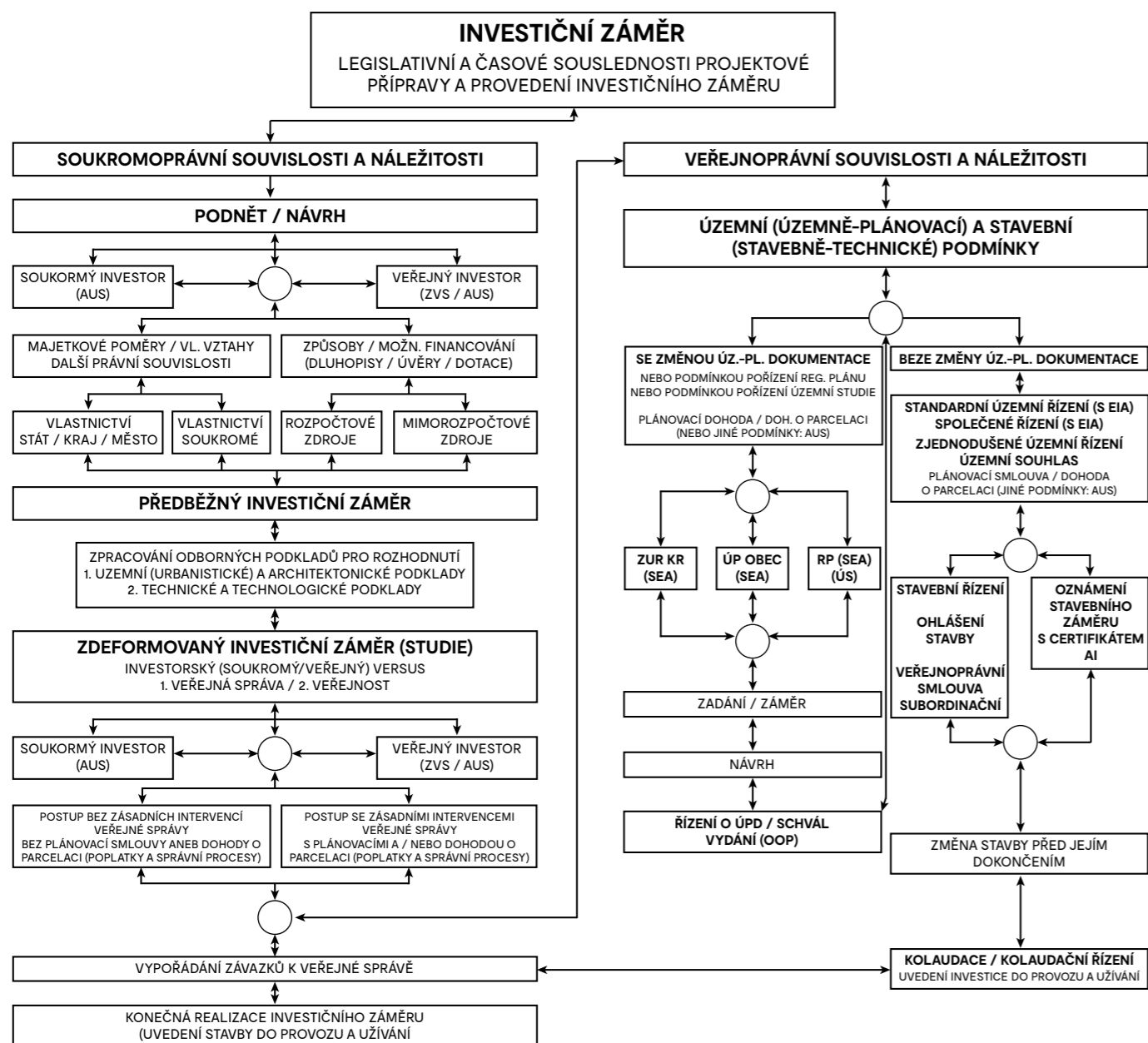


SCHÉMA 1 Průběh investičního záměru

metod projednávání investičního záměru s těmito aktéry v této etapě;

- stavebního řízení a povolení stavby/oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, včetně souvisejících věcných a právních předpokladů, které musí být splněny, zejména o volbě vhodných metod a podmínkách projednávání investičního záměru s těmito aktéry v této etapě, a vypracování dokumentace pro provádění stavby včetně navazujícího zadání zakázky na výstavbu dodavateli stavebních prací;
- provádění stavby a jejího dokončení (řízení o změně stavby před jejím dokončením) a uvedení do provozu a užívání, včetně souvisejících věcných a právních předpokladů, které musí být splněny, zejména o volbě vhodných metod a podmínkách projednávání investičního záměru s těmito aktéry v této etapě.

Ve fázi provozní (operační/uživatelskou) je její součástí provoz (produkce výrobků nebo služeb), vznik provozních nákladů a generování provozních výnosů, tj. v níž jsou vypořádány smluvní závazky, uspořádána vlastnická a další věcná práva, uzavřeny případné související smlouvy, vypořádány finanční závazky veřejnoprávní i soukromoprávní – tj. realizován podnikatelský záměr v přepokládané podobě (prodej, nájem etc.), investice průběžně využívána (po dobu životnosti), popřípadě ukončena a likvidována. Likvidační hodnota spojená s likvidací a odprodejem zbylého investičního majetku se započítává do celkových výnosů z projektu.

### OBLAST PRÁVA VEŘEJNÉHO

V oblasti veřejného práva je to – pochopitelně – především stavební zákon, jeho prováděcí předpisy, související (technické) normy a smysluplný způsob jejich aplikace. Pro dosažení vhodných územně technických i stavebně technických parametrů je účelné využít ucelené soustředěné výstavby

a koncipovat soubor jako celek, pro který lze užít ustanovení § 169 stavebního zákona, umožňujícího udělení výjimek jak z územně technických, tak ze stavebně technických požadavků (oslunění a osvětlení, odstupy, požárně nebezpečný vnější prostor etc.).

V obecné metodice postupu právního zajištění nutno zvážit též možnosti, jak popsanými právními nástroji posílit kvalitu veřejných prostranství – popřípadě i nastavením speciálních, od standardu odchylných podmínek (územně technické výjimky podle § 169 SZ a podle ustanovení o výjimkách dle vyhlášky MMR. Základní osnova postupu v investiční činnosti je obsažena ve schématu, které přikládám. Ke každé z uvedených fází lze popsat základní právní a věcné parametry.

Související právní (a technické) předpisy:

- **stavební zákon**
  - územní plánování
  - stavební řád
  - technické právní předpisy a technické normy
- **zákony k systému veřejné správy a správní proces**
  - postavení samospráv (zejména obcí)
  - dotčené správní úřady/orgány (resortismus)

Do sféry veřejného práva patří i právní úpravy související úzce se stavebním zákonem a prakticky vždy ve větší či menší míře aplikované, obvykle vytvářející hlavní omezující podmínky. Plánovací zajištění musí sledovat jednak územně plánovací prostředí, jednak nejvýznamnější související právní úpravy (veřejné zájmy). Mezi základní sféry souvisejících předpisů veřejnoprávní povahy patří:

- péče o veřejné zdraví (hygiena humánní i veterinární)
- péče o přírodu a krajinu a jednotlivé složkové zákony přírodní (lesy, vody, ovzduší, zpf, geologie)
- památková péče
- infrastruktura dopravní či technická
- požární ochrana

K základním používaným nástrojům veřejnoprávní povahy patří zejména:

- *námět/podnět* – oprávněn zpravidla kdokoliv
- *žádost* – oprávněn jen omezený okruh (obvykle vlastník)
- *připomínka* – oprávněna veřejnost a jednotlivé osoby a (zapsané) spolky
- *námitka* – oprávněn vlastník (ten, jehož práva mohou být dotčena) a (zapsané) spolky v rozsahu zákonného zmocnění a z toho plynoucího zaměření
- *vyjádření* – oprávněny orgány dotčených samospráv
- *(závazné) stanovisko* – oprávněny dotčené správní orgány/úřady
- *zápis/protokol* – oprávněn příslušný (správní) orgán (oprávněná úřední osoba) – pořizovatel, schvalující orgán
- usnesení/rozhodnutí – oprávněn schvalující orgán (oprávněná úřední osoba), usnesení/rozsudek/nález – oprávněn soudní orgán.

## OBLAST PRÁVA SOUKROMÉHO A DOPORUČENÉ NÁSTROJE SOUKROMOPRÁVNÍ

V oblasti soukromoprávní nastaly určité změny s novým občanským zákoníkem, jehož obsah se významně promítl do vlastnických práv, což je v případě sídlišť mimořádně bolavé místo, a to nejen ve vztahu k pozemkům pod domy, ale zejména k tomu zvláštnímu meziprostoru, který jen zčásti plní funkci prostranství veřejného. Nezbytnou součástí právního zajištění musí být tudíž základní řešerše skutečného právního stavu – a z něho pak odvozené možnosti řešení. Jedná se především o

- občanský zákoník
- právní předpisy související s vlastnictvím a bydlením (zákon o vlastnictví bytů / předpisy o nájmu bytových a nebytových prostor)
- zákon o veřejných zakázkách (účastní-li se veřejný zadavatel v rozsahu větším než polovičním) anebo občanský zákoník v souvislosti s výstavbou

K základním (obvykle používaným) nástrojům soukromoprávní povahy patří zejména různé druhy smluv – z hlediska veřejnoprávních souvislostí a dopadů například plánovací smlouva, z hlediska soukromoprávního se v případě investičních nemovitostních záměrů jedná o celou škálu závazkových vztahů, zejména smluv, a to

- *smluv týkajících se nakládání majetkem* (nemovitostmi) [smlouva o prodeji/koupi nemovitosti včetně návrhu na vklad do katastru nemovitostí, smlouva o smlouvě budoucí, smlouva o zřízení věcného práva (věcné břemeno – služebnost / pozemkové služebnosti), smlouva o zřízení zástavního práva, smlouva o právu stavby (zakládá vlastnictví), smlouva o nájmu a různé typy smluv souvisejících s atypickými formami bydlení],
- *smluv finančního typu* [například smlouva o otevření akreditivu, smlouva o zřízení finanční nebo bankovní záruky, smlouvy leasingové, smlouvy úvěrové a dotační, smlouva hypoteční, smlouvy o zřízení (investiční) společnosti, investiční fondy, podílové fondy a podobně],
- *profesních smluv* [například smlouva o vypracování, projednání a provedení projektu stavby (resp. vypracování územně plánovací dokumentace), smlouva o dílo k provedení stavby (dodávka stavebních prací), smlouva licenční (například autorská práva, práva k průmyslovému vlastnictví – patenty, vzory, objevy, vynálezy a podobně), smlouva o příkazu];
- *smluv o založení společnosti* [například společenská smlouva o založení veřejné obchodní společnosti / komanditní společnosti / společnosti s ručením omezeným / akciové společnosti / družstva (obchodní korporace)];
- popřípadě *dohod* – z hlediska veřejnoprávních souvislostí například dohoda o parcelaci, není-li uzavřena formou smlouvy, nýbrž aprobována správním rozhodnutím – například územním

rozhodnutím o dělení a scelování pozemků vydaným samostatně, nebo jako součást řízení o umístění stavby, popřípadě využití území ve vydaném rozhodnutí.

## PRÁVNÍ PŘEDPISY PŘÍMO VYUŽITELNÉ PRO BYTOVOU VÝSTAVBU

Pro podporu bydlení existuje soubor právních předpisů – zákonů a podzákonné předpisy (nařízení vlády/vyhlášek) na podporu bydlení a pro finanční nástroje podpory bydlení, zejména

- dotace a dotační systémy
- úvěry a podmínky jejich poskytování
- podmínky kofinancování ze soukromých a veřejných prostředků
- předpisy o poskytování sociálních dávek
- související předpisy cenové

## PŘÍLOHY – VZORY (DOPORUČENÉ SMLUVNÍ TYPY)

Pro účely bytové výstavby, a to jak při revitalizaci sídlišť, tak při výstavbě nových bytových souborů, lze využít řadu smluvních typů.

Pro územní přípravu jsou to především plánovací smlouva, resp. dohoda o parcelaci; z hlediska budoucích vlastnických práv pak smlouva o právu stavby (například při využití pozemků ve vlastnictví třetích osob, kterou se zakládají absolutní věcná práva (vlastnictví), avšak pouze na dobu určitou (nejdéle na 99 let), přičemž ve smlouvě o právu stavby lze nastavit podmínky budoucího přechodu vlastnických práv (od stavebníků k obci předáním domů do vlastnictví a provozování obce – nájemné domy, resp. od obce k vlastníkům (předání pozemků do vlastnictví stavebníkům – vlastníkům staveb).

Vzory použitelných smluv

- plánovací smlouva / dohoda o parcelaci (jejich součástí by měla být též územní studie jakožto studie zastavovací se

stanovením konkrétních územně-technických a stavebně technických podmínek)

- smlouva o právu stavby
- dotační a úvěrové smlouvy

## Finanční zajištění

Miroslav Andrt

Přestože je problematika revitalizace sídlišť v zásadě lokálním problémem, tedy vázaná vždy na konkrétní lokalitu v konkrétním místě (městě / obci), prostoru a čase, navíc se svými specifickými charakteristikami, stává se rovněž předmětem regionálních, státních i evropských politik, které se pro ni snaží vytvářet i odpovídající nástroje k řešení, včetně těch finančních.

V obecné rovině platí, že lokální problém se předmětem řešení na vyšších správních úrovních stává tehdy, je-li splněn alespoň jeden z následujících faktorů:

- vysoká závažnost (intenzita)
- velká četnost (zasahuje širší území, více lokalit)
- dlouhodobost (řešení vyžaduje několikaletou soustavnou aktivitu)
- neschopnost resp. nemožnost (vy-)řešení z lokální úrovně
- nedostatek financí pro systémovou změnu na lokální úrovni
- aktivní motivace pro kvalitativní posun (proměnu)

## ROLE EVROPSKÉ UNIE

Vzhledem k tomu, že mezi hlavní cíle Evropské unie patří zejména zvyšování ekonomické, sociální a územní soudržnosti a solidarity, jakož i boj proti sociálnímu vyloučení a diskriminaci, může se problematika sídlišť a jejich revitalizace stát jedním z dílčích plánovacích cílů i předmětem systémové finanční podpory.

Typickým příkladem je identifikace tzv. strukturálně postižených regionů – v současné době se to

týká v rámci České republiky celkem tři krajů – Moravskoslezského, Ústeckého a Karlovarského. K tomu účelu byl vytvořen i zcela nový program zaměřený na řešení negativních dopadů odklonu od uhlí v těchto nejvíce zasažených regionech, a to **Operační program „Spravedlivá transformace“** pro období let 2021–2027.

K podporovaným aktivitám mj. patří:

- investice do činností v oblasti výzkumu a inovací, prováděných mimo jiné vysokými školami a veřejnými výzkumnými institucemi, a podpora přenosu pokročilých technologií;
- investice do inteligentní a udržitelné místní mobility, včetně dekarbonizace odvětví místní dopravy a jeho infrastruktury;
- investice do rekonstrukce a modernizace sítě dálkového vytápění s cílem zlepšit energetickou účinnost systémů dálkového vytápění a investice do výroby tepla, pokud jsou založeny výhradně na obnovitelných zdrojích energie;
- investice do digitalizace, digitálních inovací a digitálního propojení;
- investice do projektů v oblastech regenerace a dekontaminace brownfieldů, rekultivace půdy a v případě potřeby také zelené infrastruktury a nového využití, s přihlédnutím k zásadě „znečišťovatel platí“;
- investice do posílení oběhového hospodářství mimo jiné předcházením vzniku odpadů, jejich snižováním, účinným využíváním zdrojů, opětovným používáním a recyklací.<sup>6</sup>

Mezi podporovanými aktivitami lze sice nalézt dílčí témata, která mohou přispět k revitalizaci sídlišť a k jejich udržitelnosti (viz důraz na dálkové systémy vytápění apod.), ovšem žádná z prioritních opatření se nezaměřují na systémová řešení (např. na systémovou eliminaci sociálně vyloučených lokalit) a s tím související nezbytnou transformaci původních sídlišť apod. Je to možná dáno i tím, že přestože alokace

tohoto programu je cca 41 mld. Kč, budou podporovány jen velké strategické projekty, přičemž žádný komplexní projekt revitalizace sídlišť připraven není.

V rámci nového programovacího období EU (roky 2021–2027) bude především pro města a obce fungovat **Integrovaný regionální operační program**<sup>7</sup>, který obsahuje mj. specifický cíl 2.2: „Posilování ochrany a zachování přírody, biologické rozmanitosti a zelené infrastruktury, a to i v městských oblastech, a omezování všech forem znečištění“. Zde bude možné čerpat finanční prostředky na projekty revitalizace veřejných prostranství a tzv. zelenou infrastrukturu měst a obcí včetně hospodaření s vodou. Jedním z hlavních očekávaných přínosů má být též „zlepšení kvality života a zvýšení volnočasového potenciálu v sídelním veřejném prostoru ve městech a obcích za pomoci zkvalitňování veřejných prostranství investicemi do stávajících veřejných prostranství a do nevyužívaných ploch pro jejich nové (opětovně) využití“.

Přestože jsou v rámci oblasti podpory akcentovány komplexní projekty revitalizace veřejných prostranství zaměřené na zelenou infrastrukturu (zelenou i modrou složku), veřejnou a technickou infrastrukturu a související opatření v řešeném území nezbytná pro rozvoj a zlepšení kvality ekosystémových služeb měst a obcí, nebude možné financovat opatření, která by se zároveň týkala změny funkcionality stávajících budov nebo objektů (např. demolice vybydlených budov nebo jejich transformace na jiný typ bydlení apod.).

Nový program rovněž připouští revitalizaci a úpravu nevyužívaných ploch ve městech např. bývalých industriálních zón, brownfieldů, opuštěných kasáren apod., ovšem pouze za účelem vytvoření nových veřejných prostranství včetně hierarchizace cestní sítě, doplnění vegetace, řešení srážkových vod nebo nových vodních ploch, umístění mobiliáře pro pasivní nebo i aktivní odpočinek občanů apod. O dotační podporu budou moci žádat jen ucelené projekty realizované na základě strategického rozvojového

dokumentu pro dané území, jenž vznikl na základě participace občanů. Využití transformovaného území pro další účely a funkcionalitu (např. pro posílení rezidenční funkce území nebo dokonce pro vznik jiného typu bydlení s novou přidanou hodnotou jako náhrady za vybydlené bytové domy) není předmětem tohoto dotačního programu.

Jak vyplývá z případové studie hodnocení vývoje regeneračních politik v zahraničí<sup>8</sup>, tak ani v Německu, Francii nebo Nizozemí nehrály finanční prostředky z fondů Evropské unie hlavní zdroj peněz pro financování mnohem zásadnějších a rozsáhlejších projektů transformace a revitalizace měst, resp. jejich celých čtvrtí nebo velkých sídlištních bloků. Byly spíše doplňkovým zdrojem, přičemž nejzásadnější roli hrály vždy finanční prostředky na úrovni státu a jím vyhlašovaných účelových dotačních programů.

Dotační zdroje EU pro účely formování a naplňování transformačních politik by přesto výhledově mohly hrát velmi důležitou roli právě v kontextu restrukturalizace celých rozsáhlých území po povrchové těžbě uhlí (tzv. uhelné regiony), jako je především severozápad Čech. Zde by se totiž nemělo jednat pouze o rekultivaci a „znovuzabydlení“ těžbou dotčené krajiny nebo jen o hledání inovativních oborů, které nabídnou nové pracovní příležitosti po zaniklých tradičních průmyslových odvětvích, nýbrž je třeba transformovat celá města a jejich sídliště v okolí, jelikož svými dimenzemi již neodpovídají aktuálním potřebám a navíc slouží ke koncentraci a prohlubování sociálních problémů a sociálně patologických jevů navázaných na jejich obyvatele. Řešení takových jevů již není jen v rovině urbanistické, ale je to hlavně otázka sociálně-ekonomická a v konečném důsledku i politická – ovšem řešitelná nikoliv z úrovně jednoho města, nýbrž minimálně z úrovně státu nebo právě z úrovně celoevropské jako kompenzace dopadů nové Zelené dohody pro Evropu (tzv. European Green

Deal), která tyto ekonomické a společenské procesy významně akceleruje.

Další dotační programy, které by mohly mít využití při regeneraci sídlišť jsou např. programy přeshraniční spolupráce INTERREG (2021 – 2027), mezi jejichž priority patří mimo jiné přizpůsobení se změnám klimatu, sociální začleňování a inovace, rozvoj udržitelné mobility, posílení malých a středních podniků a spolupráce institucí a obyvatel.

Pro výzkum sídlišť a přenos informací spojený s jejich stavem a možnými scénáři jejich budoucího rozvoje je možné využít programu ESPON 2020 (European Spatial Observation Network).

## ROLE STÁTU

I s odkazem na popsané zahraniční zkušenosti (viz výše) je patrné, že klíčovou roli pro systematickou a koncepčně vhodně uchopenou revitalizaci sídlišť má sehrávat stát, resp. vláda a vládní instituce. A nejedná se pouze o jeho nezastupitelnou úlohu v metodické a systémové podpoře, nýbrž zejména právě v podobě nezbytné podpory finanční.

Aktuálně je hlavní institucí veřejné správy v oblasti regionálního rozvoje a problematiky bydlení Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, které má vyčleněny hned dvě sekce, a to Sekci regionálního rozvoje a Sekci bydlení a sociálního začleňování. Hlavním platným strategickým dokumentem pro oblast regionálního rozvoje je pak **„Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+“**, která si ve svých cílech stanovuje mj. ambici „Vytvořit podmínky pro dostupné bydlení a zkvalitnit sídlištní celky“<sup>9</sup>, a to pouze v metropolitních územích, kde se má zkvalitněním sídlištních celků zatraktivnit tento typ bydlení a udržet zde ekonomicky heterogenní obyvatelstvo. Pro ostatní kategorie území (aglomerace a regionální centra různých úrovní) jsou v obecné rovině sice nadefinovány potřeby

<sup>9</sup> Definováno jako typové opatření v rámci specifického cíle 1.3: „Zajistit občanskou vybavenost v dostatečném rozsahu a dostupnosti v jádrech metropolitních oblastí, suburbálních i v širším zázemí a omezit riziko vzniku sociální polarizace a segregovaných či vyloučených lokalit.“ (Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+, schválená usnesením vlády ČR č. 775 ze dne 4. 11. 2019)

<sup>6</sup> MŽP ČR, 2021

<sup>7</sup> MMR ČR, 2021

<sup>8</sup> Kohout, M. a kol. (2020): Revitalizace městských obytných celků sídlištního typu s důrazem na řešení jejich prostorového uspořádání a organizaci veřejného prostranství (projekt TAČR BETA TIRSMR916)



podpory rozvoje kvalitního veřejného prostoru a jeho kultivace v sídlištní i plošné zástavbě ve městech, jakož i nezbytnost řešit problémy spojené se sociálně vyloučenými lokalitami včetně předcházení jejich vzniku, ovšem žádná typová opatření nepřipouští transformaci nebo komplexní revitalizaci takových sídlišť. A to přesto, že si zpracovatelé národních rozvojových strategií plně uvědomují, že v těchto typech aglomerací je často relativně dostatečná nabídka volných bytů, ovšem v nedostatečně atraktivních lokalitách, kdy je hlavním problémem jejich kvalita a také dostupnost. Součástí řešení má být sice podpora atraktivního veřejného prostoru a atraktivního bydlení, což má vést ke snižování výskytu sociálně patologických jevů, ale jednoznačně nástroje vedoucí k těmto cílům chybí.

Spolufinancování revitalizace sídlišť je z národní úrovně možné především prostřednictvím dotačních programů Státního fondu podpory investic (SFPI), který byl ustaven v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj ČR transformací původního Státního fondu rozvoje bydlení k 1. 6. 2020. Jím každoročně vyhlášený dotační program „**Regenerace sídlišť**“ nabízí pro města a obce kombinaci dotace s úvěrem, přičemž lze žádat o jednorázovou dotaci ve výši až 6 milionů korun, což však může být zároveň maximálně 50 % celkových uznatelných nákladů projektu.<sup>10</sup> V kombinaci s úvěrem pak lze pokrýt až 90 % uznatelných nákladů projektu, ovšem úvěr se může poskytnout pouze jednou. Mezi základní podmínky pro poskytnutí dotace patří, že regenerace sídliště může proběhnout pouze na obecních pozemcích v uceleném zastavěném území obce s bytovými domy, přičemž počet bytů v něm musí být nejméně 100 a na regenerovaných prostorech nesmí probíhat komerční činnost. Součástí žádosti o dotaci musí být též zpracovaný projekt revitalizace sídliště, který by měl vycházet z koncepční studie zaměřené minimálně na urbanismus lokality vč. hierarchizace veřejných prostranství, dopravu a zeleň, a to za podmínky doložené participace veřejnosti v rámci plánovacího procesu. Vládní nařízení

<sup>10</sup> Více na: <https://sfpi.cz/program-regenerace-sidlist/> nebo v rámci platného Nařízení vlády č. 390/2017 Sb., o použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na regeneraci veřejných prostranství na sídlištích.

pak poměrně přesně vymezuje i způsobilé náklady pro poskytnutí dotace i úvěru.<sup>11</sup>

Účinnost celého dotačního programu lze pak hodnotit podle několika kritérií:

- administrativní náročnost;
- výše rozdělených finančních prostředků za rok
- počet uspokojených resp. neuspokojených žadatelů za rok.

Přestože dotační program SFPI „Regenerace sídlišť“ nabízí poměrně širokou škálu uznatelných nákladů v revitalizovaném území, ani on se nezaměřuje na řešení změny funkcionalit stávajících budov nebo vyhovosporášených objektů. Navíc nabízí pro účely skutečně komplexních řešení jen poměrně nízkou míru podpory. Větší revitalizační zásahy na sídlištních mohou vyžadovat investiční výdaje i v řádu několika desítek milionů korun, ovšem maximální výše dotace je pouhých 6 milionů, což je také patrné z celkových plánovaných výdajů některých žadatelů o dotace.<sup>12</sup> V roce 2021 tak přidělená státní dotace pokryla v úhrnu pouze 37 % celkových plánovaných nákladů všech úspěšných žadatelů. O rok dříve byla situace analogická, kdy se dotačně pokrylo jen 36 % plánovaných výdajů.

Pokud se jedná o administrativní náročnost, pak tento státní program nepatří mezi nejjednodušší. V rámci jedné výzvy musí potenciální žadatel nastudovat hned

<sup>11</sup> Výstavba nebo rekonstrukce dopravní infrastruktury, zejména oprava nebo výstavba místních komunikací, chodníků a cyklistických stezek, výstavba protihlukových stěn, výstavba odstavných a parkovacích stání; výstavba nebo rekonstrukce technické infrastruktury, zejména opatření pro zachování nebo zvýšení celkového podílu neznečištěných ploch z důvodu ochrany mikroklimatu a zpomalení odtoku přívalových dešťových vod; odstranění nadzemního vedení vysokého napětí a jeho nahrazení podzemním vedením; oprava nebo doplnění veřejného osvětlení; realizace místních protipovodňových opatření; realizace opatření pro zvýšení bezpečnosti sídliště; úprava veřejných prostranství, zejména oprava stávajících a zřízení nových dětských hřišť nebo odpočinkových ploch; výstavba veřejných sportovních a rekreačních ploch s příslušným městským mobiliářem a navazující doprovodné úpravy ploch veřejné zeleně spojené s výsadbou stromů a zatravněním.

<sup>12</sup> Např. v roce 2021 obdržela dotaci v plné výši 6 mil. Kč města Louny, Tábor a Blansko, přičemž jejich celkové plánované náklady revitalizace byly 26, 21 resp. 19 mil. Kč. Úhrnem bylo rozděleno 101,5 mil. Kč, ale celkové rozpočtované výdaje byly 271,5 mil. Kč, tj. téměř 3x takové.

26 dokumentů! Samotná žádost se pak sestává z 15ti dokladů (příloh). Další následují v případě vyřizování úvěru (4) a další pak v případě čerpání dotace nebo úvěru (5) a další nakonec pro účely závěrečného vyhodnocení projektu (4).

Souhrnné charakteristiky úspěšnosti žadatelů v rámci dotačního programu Regenerace sídlišť vyjadřuje následující tabulka (Tab. 04):

Pro úplnost je třeba dodat, že za poslední čtyři roky byl v souvislosti s poskytnutými dotacemi žádán a také poskytnut pouze jediný úvěr.

Na základě potřeb z regionů – zvláště zasažených výskytem sociálně vyloučených lokalit – je od roku 2016 s úspěchem vypisován dotační program MMR ČR s názvem „Podpora revitalizace území“ s podprogramem „**Demolice budov v sociálně vyloučených lokalitách**“. Podprogram je zaměřen na podporu demolice budov v obcích s rizikem vzniku sociálně vyloučené lokality, kdy bude demolice objektu následována celkovou revitalizací prostoru, včetně možné výstavby objektu, který bude sloužit jinému účelu než sociálnímu bydlení. Cílem podprogramu je připravit území tak, aby jej bylo možné znovu plnohodnotně využít v dalším rozvoji obce, a zamezit tak vzniku oblastí se sociální segregací. Potenciálními žadateli mohou být zpravidla obce z předem definovaného seznamu obcí s rozšířenou působností, na jejichž území je prokázán výskyt sociálně vyloučené lokality. Dotace se poskytuje ve výši 50–70 % uznatelných nákladů (podle velikosti obce), mezi které patří výdaje přímo spojené s demolicí objektu včetně odpojení od inženýrských sítí, inženýring při realizaci, statická opatření, skládkovné a náklady na

Rok	Celk. poskytnuté dotace (mil. Kč)	Celk. výdaje žadatelů (mil. Kč)	Počet úspěšných žadatelů	Celk. zamítnuté žádosti (mil. Kč)	Celk. výdaje neúsp. žadatelů (mil. Kč)	Počet neúspěšných žadatelů
2018	99	246	18	254	641	51
2019	109	271	21	143	355	30
2020	192	529	37	38	133	8
2021	101	271	18	128	373	25

TAB 4 Úspěšnosti žadatelů v rámci dotačního programu Regenerace sídlišť

základní úpravu pozemku do stavu před zarovnáním ornici.<sup>13</sup> Neuznatelným výdajem je kupříkladu výkup nemovitosti, což někdy může rozhodování samosprávy při řešení vybydleného objektu komplikovat. Jeden žadatel může v rámci jedné výzvy v úhrnu žádat o dotaci v max. výši 10 mil. Kč přičemž spodní hranice poskytované dotace je 500 tis. Kč. Ročně se prostřednictvím tohoto podprogramu rozdělí cca 50–110 mil. Kč.

Zajímavý účel má rovněž dosud pouze dvakrát (v roce 2019 a 2020) vyhlášený podprogram MMR ČR s názvem „**Regenerace brownfieldů pro nepodnikatelské využití**“, jehož cílem je regenerovat území, na němž se nachází objekty či plochy nevyužívané a zanedbané, které lze definovat jako brownfield, tak aby je bylo možné znovu plnohodnotně využít v dalším rozvoji obce, zamezit tak vzniku oblastí se sociální segregací a vytvořit podmínky pro stabilizaci území a zároveň do území přinést nové a potřebné funkce. Podprogram je zacílen na objekty typu brownfieldů, jejichž následné využití bude nepodnikatelského charakteru a které budou sloužit široké veřejnosti.<sup>14</sup> Výhodou tohoto dotačního titulu je, že součástí uznatelných nákladů může být demolice, ale i rekonstrukce nebo dokonce výstavba nových objektů případně kombinace těchto tří variant. Uznatelným nákladem je v tomto případě i výkup nemovitosti za předpokladu, že proběhne až jako součást realizovaného projektu regenerace. Dotační program pak nabízí širokou škálu možného následného využití revitalizovaného brownfieldu<sup>15</sup>, kdy

<sup>13</sup> viz: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

<sup>14</sup> Zásady podprogramu pro poskytování dotací, č.j. MMR-54499/2019-57

<sup>15</sup> Obecní dům, obřadní síň, smuteční síň; škola, školka vč. školní jídelny; knihovna; volně přístupné volnočasové aktivity – bez poplatků; veřejné parkoviště, garáže – bez poplatků; obecní sklad, zázemí pro obecní techniku, dílny pouze pro využití obce; hasičárna; kulturní dům (omezeno komerční využití), multifunkční dům;

jsou navíc zvlášť vypisovány výzvy pro strukturálně postižené regiony a zvlášť pro zbytek republiky. Dokonce je v rámci dotovaných aktivit povolena i následná ekonomická činnost, ale pouze jako podpůrná aktivita do 20 % celkové využívané kapacity daného objektu, přičemž musí být stejného charakteru, jako je zaměření hlavní činnosti. Předmětný brownfield musí být předem zanesen v Národní databázi brownfieldů spravované agenturou CzechInvest.<sup>16</sup> Výše dotace podle typu příjemce může být ve výši 50–70 % uznatelných nákladů, přičemž spodní hranice poskytnuté dotace je pro jednoho příjemce 300 tis. Kč a horní hranice až 30 mil. Kč. O tento dotační titul byl enormní zájem ze strany obcí, když se v roce 2019 rozdělilo téměř 400 mil. Kč pro 32 projektů (k tomu neuspokojených žádostí bylo za necelé 2 mld. Kč) a v roce 2020 to bylo již skoro 680 mil. Kč pro 47 projektů (neuspokojených žádostí zůstalo tentokrát za 831 mil. Kč). Pro rok 2021 převzal již tuto dotační agendu Státní fond podpory investic, který jej nadále vyhledává jako program „**Brownfieldy**”<sup>17</sup>, kdy nejnižší přípustná žádost o dotaci je ve výši 400 tis. Kč a horní hranice požadované dotace může být dokonce až 50 mil. Kč na jeden projekt, přičemž se ale snížil maximální podíl dotace na uznatelných nákladech projektu, který tak nově činí 30–50 % podle rozvinutosti daného území (přesný výčet obcí s rozšířenou působností dle jednotlivých kategorií je uveden v příloze platného Nařízení vlády. Podle těchto nových parametrů bylo pro rok 2021 podpořeno celkem 19 žadatelů v úhrnné výši cca 495 mil. Kč (nepodpořeno zůstalo 49 žádostí za bezmála 650 mil. Kč).

*Hlavní přetrvávající problémy v oblasti finančního zajištění revitalizace sídlišť na úrovni státu:*

- roztržitost dotačních titulů (např. zvlášť na revitalizaci zeleně, zvlášť na odpadové

---

klubovny pro lokální spolky; místní veřejná sportoviště určená především pro spádovou oblast (koupaliště, brusliště), omezeno profesionální využití, pronájem.

<sup>16</sup> Viz: brownfieldy.czechinvest.org

<sup>17</sup> Vyhlášeno dle Nařízení vlády č. 496/2020 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou podpory poskytované na revitalizaci území se starou stavební zátěží (brownfieldů) pro jiné než hospodářské využití.

- hospodářství, zvlášť na opravy komunikací, zvlášť na veřejnou dopravu apod.);
- praktická absence víceletého financování;
- nestabilita ve vypisování národních dotačních programů a podprogramů;
- nízká roční alokace dotačních prostředků pro účely systémových a komplexních řešení;
- přetrvávající vysoká administrativní náročnost získání dotačních prostředků.

Lze shrnout, že přestože na úrovni státu vznikají zajímavé dotační tituly, které postupně směřují k systematickému řešení revitalizace sídlišť, jejich intenzita a dostupnost je vzhledem k rozsahu řešeného tématu jen velmi chabá. Výrazným ulehčením by bylo už jenom to, že by dotační programy umožňovaly víceleté financování, které by eliminovalo každoroční žádání o dotace a pak i čekání na to, zda bude projekt náhodou úspěšný či nikoliv. Pokud by se ale obec mohla přihlásit k určitému typu kvalitativního programu revitalizace, kde by měla „rezervovány” finanční prostředky na několik let pro realizaci komplexních řešení, pak by mohla v jednotlivých etapách postupně uskutečňovat proměnu sídliště, resp. hned několika sídlišť, včetně řešení případných brownfieldů. Dosáhlo by se tak mnohem lépe cílového stavu a snížilo by se riziko administrativních chyb při řešení většího počtu dílčích projektů financovaných navíc z různých třeba i sektorových programů. Inspirací nám v tomto ohledu může být třeba příklad z Nizozemí, kde za účelem posílení kvality v chátrajících městských čtvrtích ustavili speciální fond tzv. Investiční rozpočet na obnovu měst, jenž byl cíleně ustaven na 15 let s přiděleným rozpočtem na 3 pětiletá období.<sup>18</sup>

## ROLE KRAJE

Systémová podpora kraje má smysl hlavně tam, kde jsou lokality s podobným typem problémů – např. sociálně vyloučené lokality ve strukturálně

---

<sup>18</sup> Kohout, M. a kol. (2020): Revitalizace městských obytných celků sídlištního typu s důrazem na řešení jejich prostorového uspořádání a organizaci veřejného prostranství (projekt TAČR BETA TIRSMR916)

postižených regionech, nebo naopak oblasti pod soustavným tlakem developerů apod.

Může být velmi vhodně spojeno s ideou např. krajského architekta a jeho poradního sboru. Tento metodický a poradní útvar pak může mít i podobu odborného institutu nebo organizační složky. Z hlediska samosprávy se předpokládá garance např. odborem regionálního rozvoje, kdy přirozenými partnery mohou být další instituce a poradní orgány, např. regionální rozvojové agentury, inovační centra, regionální stálé konference, krajské tripartity apod.

O podobné metodické zastřešení se pokusil Ústecký kraj právě s ohledem na závažnost rozhodovacích procesů v rámci chystané transformace a rekultivace poměrně rozsáhlého území dotčeného povrchovou těžbou hnědého uhlí. V červnu 2019 byla ustavena pracovní skupina „Krajský architekt” jako poradní orgán hejtmána Ústeckého kraje zřízený pro oblast komplexního rozvoje kraje, zejména pro koordinaci v oblasti kvality architektury, urbanismu a veřejného prostoru a práce městských a obecních architektů na území Ústeckého kraje. V té souvislosti definovanou vizí je kraj, který se příkladně stará o své vystavěné kulturní prostředí (architekturu), svůj majetek, aktivně komunikuje se svými občany a poskytuje obcím ve věci architektury, urbanismu a veřejného prostoru koordinaci, supervizi a kvalitní odborné poradenství.<sup>19</sup> Pozice krajského architekta však dosud není nijak stabilně zakotvena ve struktuře krajského úřadu ani z hlediska regionální samosprávy – zatím se jedná o příležitostné konzultace nad různými koncepčními tématy, přestože naléhavost potřeby koordinovaných řešení nejen v rekultivovaných územích se stále více stupňuje. K tomu vyvstávají nová strategická témata, např. variantní vedení vysokorychlostní železniční trati (VRT) územím kraje z hlediska různých přínosů i negativních dopadů, další rozvoj a hierarchizace silniční sítě apod.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Podkladový materiál pro jednání Rady Ústeckého kraje – bod programu 4.12 – 70. schůze rady konaná dne 5. 6. 2019

<sup>20</sup> Podrobněji pod odkazem: <https://architekturakrajeustecka.blogspot.com/>

Obecně lze shrnout, že krajská úroveň může z hlediska problematiky revitalizace sídlišť plnit určitou metodickou a koncepční úlohu vůči dalším municipalitám v regionu, které jsou navíc sužovány obdobnými problémy. Na druhou stranu není zatím obvyklé, že by na krajské úrovni vznikaly nějaké finanční nástroje a dotační programy zaměřené na podporu revitalizace sídlišť. Výhledově to nelze vyloučit, ovšem s ohledem na jiné prioritní agendy (např. školství, veřejná doprava, sociální služby apod.) nelze příliš očekávat, že by kraje v rámci svých rozpočtů dokázaly generovat významné finanční zdroje za účelem jejich přerozdělení pro města a obce na revitalizaci jejich sídlišť. I když i jako nástroj kofinancování národních programů by to bylo jistě vítáno.

## ROLE OBCE (MĚSTA)

Na úrovni jednotlivé municipality, tedy obce nebo města, je z hlediska zajištění dostatku finančních zdrojů pro případnou revitalizaci sídlišť klíčové mít dostatečné personální kapacity (ideálně i v podobě projektové kanceláře), které pomohou systematicky získávat dotační prostředky z různých národních nebo i mezinárodních dotačních fondů a programů. Právě absence integrovaného programu pro revitalizaci měst na národní úrovni často komplikuje dostupnost těchto dotačních peněz a klade mnohem vyšší nároky na obecní administrativu.

Velkou výzvou zatím zůstává schopnost místních samospráv získávat pro tyto projekty i finanční zdroje z firemní sféry – zvláště pak i v podobě žádoucích spoluúčastí správců inženýrských sítí, kteří si tak v rámci vyvolaných přeložek mohou opravit či modernizovat svá zařízení nebo technologie. Právě v této sféře vzniká velké množství dodatečně vyvolaných investic způsobených revitalizací, zejm. přeložky inženýrských sítí doprovázené mnohdy obtížnou komunikací a vyjednáváním s jejich správci včetně potřeby časové nebo prostorové koordinace apod. Žadující by bylo vytvářet i nějaké formy partnerství a spoluúčasti při realizaci, která může být

i vzájemně prospěšná (tzv. win-win strategie nebo též tzv. partnerství veřejného a soukromého sektoru – projekty PPP – public private partnership). Významnou pomocí by v té souvislosti byla též možnost alespoň částečné uznatelnosti takto dodatečně vyvolaných investičních nákladů např. na přeložky inženýrských sítí v rámci našich národních dotačních programů.

V neposlední řadě by bylo žádoucí získat součinnost a alespoň dílčí spolufinancování i ze strany vlastníků jednotlivých bytových domů, ať již to jsou fyzické osoby, družstva nebo i nějaké realitní společnosti apod. Zde však budou případná vyjednávání asi nejsložitější. Na druhou stranu má obec jeden zásadní nástroj pro případné navýšení finančních zdrojů do vlastního rozpočtu třeba právě za účelem financování výdajů spojených s revitalizací sídlišť. Tím nástrojem je uplatnění místních koeficientů při výpočtu daně z nemovitosti. Zákon<sup>21</sup> umožňuje dokonce až zpětinásobit základní sazby daně z nemovitostí na základě zastupitelstvem obce schválené obecně závazné vyhlášky. Výběrem samotné daně je pak pověřen místně příslušný Finanční úřad. Takový postup je obhajitelný pro případ, že bude dobře zkomunikován a občanům vysvětlen. Ke zvýšení daně z nemovitosti může dojít i jen po určité dočasné období – třeba jen několika málo let, kdy probíhá zvýšená aktivita v podobě revitalizace sídlišť a souvisejících veřejných prostranství. Po jejím dokončení se mohou sazby daně z nemovitostí opět úměrně snížit.

Pro celkovou koordinaci regenerace sídlišť ve větších městech je vhodnou institucí kancelář architektury a městského plánování (např. IPR v Praze, MAPPA v Ostravě, KAM v Brně a Karlových Varech, atd.). Při dostatečných personálních a finančních zdrojích má taková městská organizace možnost dlouhodobě koordinovat rozvoj města z hlediska jeho prostorového rozvoje i z hlediska nastavování politik a nástrojů, které takový rozvoj podpoří.

21 Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění p.p.

## Organizační zajištění

Lucia Dobrucká, Tomáš Hudeček

Z hlediska rozvoje měst a obcí je nutno odlišovat tři roviny, které jsou vzájemně propojeny, a přesto vyžadují odlišné principy fungování a organizační zabezpečení.

**Správa** města je kontinuální aktivita, která působí na dlouhodobý vývoj města. Je to „přístup“, způsob, jak se věci dějí, který je určen plánovací kulturou, formálním systémem i postoji lidí. Na téhle úrovni jsou zásadní pojmy vize, filozofie, sebeobraz či potenciál, které se vytvářejí, resp. proměňují v časových horizontech generací. Odpovědnost za správu města je sice připisována samosprávám a veřejným institucím, ve skutečnosti jsou ovšem odpovědny spíše občané, protože jejich každodenní aktivity, způsoby chování, aktivita i pasivita určují tvář daného místa. Pokud všechny tři pilíře prostorového plánování (níže) a čtyři dimenze udržitelnosti (v příloze 2) nejsou propojovány v rámci celého města na téhle nejvyšší úrovni, tj. přímo v uvažování a chování lidí i organizací, je zabezpečení koordinace a udržitelnosti jednotlivých rozvojových projektů téměř nemožné.

**Plánování** je jakýsi mezistupněm mezi dlouhodobým vývojem města a konkrétními projekty. Rozvojový plán (strategický či územní) je snahou o usměrnění kontinuálního vývoje v jistém časovém horizontu (většinou 5–15 let) a o vytvoření rámce pro projekty, které se odehrají v tomhle období. Plán pracuje s pojmy jako strategie (koncepce), cíle, priority apod.

**Projekty** jsou konkrétní rozvojové aktivity. Z hlediska časového rámce mohou probíhat několik týdnů i několik let, společným rysem je ovšem jednoznačná ohraničenost cílem, časem a zdroji (finančními, lidskými a technickými), v případě územních zásahů i konkrétním místem. Projekt má poměrně přesně vymezené aktéry, podléhá metodickým procesům a ve většině případů je možné připsat odpovědnost konkrétním organizacím či lidem. I když může být

náročně vyhodnotit dopady konkrétního projektu na jeho uživatele, přece jen se dají stanovit indikátory pro evaluaci projektu.

I když tyto tři roviny působí samozřejmě, v praxi jsou často zaměňovány, nejčastěji jsou jednotlivé projekty vydávány za dlouhodobou koncepční strategií. Z hlediska procesu revitalizace sídlišť je ovšem nutné sledovat **vzájemnou návaznost a propojenost těchto rovin**:

- na úrovni města je nutné vytvořit institucionální kapacitu schopnou dalších kroků (správa)
- kontinuálně sbírat informace a na jejich základě sestavit politiky (strategie, zadání) pro další rozvoj (správa, dlouhodobé plánování)
- na základě celkové koncepce naplánovat výstavbu či přestavbu v konkrétních lokalitách a projednat ji s relevantními aktéry (plánování, projekty)
- následně je možné přestavbu provést, a to se zapojením relevantních aktérů (projekt)
- ve finále je nutné dotčené revitalizované území spravovat, sbírat relevantní data a opakovaně je využívat pro další plány a projekty (správa).

Pro funkční zabezpečení organizace je nezbytné vnímat celkový proces procházející všemi úrovněmi a nastavit ho jako funkční, cyklicky se opakující mechanismus od nevyhnutné institucionální základny a nastavení politik skrze jednotlivé plány a projekty až po správu území a sběr dat. Vynechání kterékoli části znefunkční celý systém. V praxi se to bohužel děje často, přičemž nejčastěji je zanedbán hned první bod – vybudování skutečně schopné správy s příslušnými kompetencemi a dobře nastavenou kooperací s dalšími subjekty.

Pomineme-li první bod, jsou z hlediska organizačního zajištění procesu dlouhodobě udržitelné regenerace sídlištních lokalit identifikovatelné dva základní (i když značně zjednodušené) body, jež v praxi vyvolávají nejvíce problémů a konfrontací:

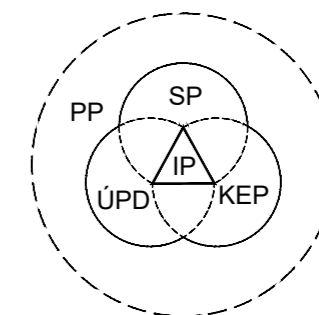


SCHÉMA 2 Diagram integrovaného plánování

První bod je potřeba **vytvoření strategie rozvoje území a její následné formální ustavení do podoby územně plánovací dokumentace**, kterou může být změna územního plánu s územní studií či regulační plán. Cílem musí být na jedné straně zabránění provádění dílčích a ve smyslu dlouhodobé udržitelnosti zřejmě nekoherentních úprav veřejných prostranství (např. v podobě dnes častého rozšiřování kapacit pro dopravu v klidu) a na druhé straně definovat v souladu s celkovou a finální koncepcí daného území vhodnou posloupnost jednotlivých kroků přestavby (dopravní a technická infrastruktura, úprava veřejných prostranství). Celkovou strategii postupu lze takto rozepsat do 4 navazujících kroků (v závorce jsou uvedeny složky veřejné správy odpovědné za organizační zajištění těchto jednotlivých kroků, a to jak na úrovni města, tak i městských obvodů):

- Vytvoření územní studie či rámce rozvoje, nad kterou/ým je shoda mezi aktéry rozvoje (městská plánovací a koncepční organizace)
- Přetvoření této studie do změny územního plánu či regulačního plánu (odbor územního plánování jako odbor působící v rámci přenesené působnosti státní správy ve spolupráci s městskou koncepční a plánovací organizací)
- Definování pořadí nutných úprav dopravní, technické infrastruktury a veřejných prostranství (odbory dopravy, technické infrastruktury, životního prostředí a územního plánování)
- Etapizace úprav na základě aktuálnosti potřeb a disponibilních prostředků (odbor investic ve spolupráci s odbory dopravy, technické infrastruktury, životního prostředí a územního plánování)

Tvorba strategií je víceméně v rukou městské správy, popřípadě správy městského obvodu. V českých městech bývá buďto přímo zapojena samospráva (má-li k tomu tato dostatečné kompetence), nebo je svěřena odboru projektového řízení či zastřešena

plánovací a koncepční městskou organizací (pokud tyto existují). V mnohých západních zemích převládá na této úrovni jiný přístup, a to snaha vytvořit samostatné společnosti (zpravidla 100 % vlastněné městem/obcí), a odclonit tak proces územního rozvoje od přímého politického vlivu. V našich podmínkách ovšem existují významné překážky systémové (např. právní či politický systém) i kulturní (notoricky zkorumpované a nedůvěřivé domácí prostředí). Vzhledem k tomu, že nad rozvojem území probíhá (zejména ve velkých městech) živá politická diskuze napříč městem, městskými obvody, obyvateli a dalšími aktéry, je vhodné každou takovouto strategii dlouhodobého rozvoje dané lokality považovat za samostatný politický krok, jehož realizace musí být úzce napojena na proaktivní politickou reprezentaci, funkční občanskou společnost a kompetentní institucionální základnu pro správu města/obce.

V rámci implementace strategie skrze realizaci konkrétních projektů narážíme na druhý kritický bod, a tím je **(vy)řešení vlastnické struktury nemovitostí v území** (tedy zejména budov, neboť území je v sídlištních lokalitách zpravidla ve vlastnictví měst).

Řešení majetkoprávních vztahů je otázkou v první řadě politickou, ke které je třeba dostatek politické vůle. Pouze pak je možné, i když v podmínkách současné české legislativy navýsost obtížné, přistoupit k její realizaci. Města mají pravomoc prodávat, nakupovat, směňovat, půjčit, vypůjčit si, darovat či přijmout nemovitý majetek, a to vše při respektu k jeho účelnému a hospodárnému využití. Současná česká legislativa a značná odpovědnost politických činitelů při majetkoprávních úkonech, ať už řešených v rámci kompetencí Rady měst či přímo městských zastupitelstev, vytváří z jednotlivých kroků tvořených výkupem, přestavbou, prodejem či pronájmem velký problém. Ještě v relativně nedávné době bylo například možné dle zákona o obcích (č. 128/2000 sb.) řešit na úrovni samosprávy měst v České republice tyto operace výhradně na základě nejvyššího ekonomického výnosu, resp. nejvyšší nabídky.

V poslední novele zákona z roku 2016 (§38 a §39) je však již vložena klauzule umožňující zastupitelstvu rozhodnout záměr i za jinou cenu, pokud má obec či město za to, že je to v jeho zájmu, resp. v zájmu občanů. Tento záměr však musí být dostatečně odůvodněn a jeho použití je tak tváří v tvář nejen politické, ale i trestněprávní odpovědnosti jednotlivých zastupitelů velkým problémem.

Jako určité východisko v případě zcela logického nedostatku kompetencí samosprávy se proto jeví zřízení akciové společnosti, k jejíž činnosti je svěřen nemovitý majetek v daném území a tato má ve zřizovací listině jasně definovaný cíl vlastní činnosti. Obzvláště v případě většího množství lokalit vyžadujících obdobné řešení je možné tento krok doporučit. Takovéto rozvojové agentury v koordinaci se samosprávou města, koncepční a plánovací organizací, odborem investic a dalšími odbory, avšak odpovědná za postupnou proměnu území, jsou v západoevropských státech běžné (např. Londýnská LDA – London Development Agency).

## Plánovací kultura

Lucia Dobrucká

Jak již naznačil text výše, značná část problémů vychází z tzv. měkkých faktorů rozvoje území, které odkazují na plánovací kulturu dominující v dotčeném území. Z hlediska kultury plánování je možné hovořit o dvou rovinách. První rovinou je systém institucí, legislativy, metodologií, nástrojů či finančního zabezpečení, které formálně rámují proces plánování rozvoje či revitalizace i jeho implementaci. Těmhle aspektům se věnoval bod B výše. Zde naznačíme vliv druhé roviny, do které patří nepsané způsoby a zvyklosti. Ty mají nezanedbatelný dopad na očekávání, rozhodování a jednání zainteresovaných aktérů v konkrétním místě. Tahle druhá rovina není dána hranicemi států, jde spíše o specifika regionální, a to regiony v rámci státu

i regiony přesahující hranice. Česká republika patří do takzvané středoevropské plánovací kultury.<sup>22</sup>

**Středoevropská plánovací kultura** je charakteristická dlouhodobým plánováním, zaměřeným na budoucnost a ukotveným v analyticko–metodologických procesech. Plány jsou dělány systematicky, využívají analyticko–syntetické postupy a hierarchické uspořádání vzájemně navazujících dokumentů. Zvláštní pozornost bývá věnována sociálním aspektům rozvoje, které ovšem také podléhají spíše systematickému plánování nežli přirozenému samovývoji. Slabinou středoevropské plánovací kultury je zanedbávání multi–disciplinárního přístupu, nedostatečná spolupráce na tvorbě výstupů, nízká pluralita názorů a nezřídka absence kritického myšlení. Vnímání analýz bývá statické (zejména ve vztahu k využití půdy) a vysoká byrokratizace procesů snižuje flexibilitu.<sup>23</sup>

Specifikem postkomunistických zemí v této kultuře je také nízká míra vlivu expertů a nízké povědomí o občanské společnosti. I když je dnes participace obyvatel a jiných zainteresovaných aktérů na správě měst jevem zcela běžným, dodržení formálních procesů, metodik a technik participace neznamená automaticky aktivizaci obyvatel. Skutečný zájem o věci veřejné je dnes spíše výjimkou než pravidlem. Na druhé straně stojí mnohé zájmové skupiny, jejichž členové jsou velice aktivní a upřímně se snaží řešit různé problémy, jejichž aktivity jsou ovšem často individuální a zaměřené úzce na vybranou oblast, bez širšího nadhledu, souvislostí a spolupráce. Participace obyvatel využívá zejména pasivní formy, které přinášejí nízkou míru kontroly vůči oficiálním reprezentantům. Bohužel, znalosti, schopnosti a nezřídka i vůle jednotlivců ve funkcích konkrétních samospráv (u volených představitelů i pracovníků relevantních úřadů) jsou často na nízké úrovni, podobně bývá nízká ochota ke spolupráci napříč různými sektory, odděleními či rozvojovými záměry. Velice

<sup>[1]</sup> V rámci Evropy rozlišujeme plánovací kulturu středoevropskou, skandinávskou, středozemní, anglosaskou a napoleonskou. V středoevropské jsou spolu s Českou republikou i Německo, Rakousko, Slovensko a Maďarsko. (Schöffel, Jamečný a Ondrejčíková, 2014)

<sup>[2]</sup> Vice podrobnosti lze nalézt např. v Dobrucká, 2007a; Finka a kol., 2009; Schöffel, Jamečný a Ondrejčíková, 2014

komplikovaný bývá zejména přístup k managementu v situaci rozdrobeného vlastnictví (charakteristického pro sídliště), kdy je ochota či neochota ke komunikaci a spolupráci nezřídka klíčovým faktorem dalšího rozvoje.

Z příkladů západoevropských států, které se regeneraci sídlištních lokalit dlouhodobě věnují, je patrný určitý spouštěcí impuls (např. rychlá sociální, ekonomická, urbanistická deteriorace), který dostatečně ospravedlnil potřebu zásahů a s nimi spojené enormní finanční náklady na politické úrovni a zároveň zabezpečil společenskou dohodu a podporu občanů. Přípravenost měst k akci, tedy územní dimenze proměny, se tedy jeví jako nutná (i když nikoli postačující) podmínka a je pro úspěch celého procesu klíčová.

Ve středoevropské plánovací kultuře je **prostorové plánování**<sup>[2]</sup> opřeno o tři základní pilíře: územní plánování, strategické plánování a environmentální plánování (dle právního systému jednotlivých krajin může být součástí územního plánování nebo stojící samostatně). V případě dobře fungujícího systému (zejména v Německu a Rakousku) jsou tyto tři pilíře vzájemně koordinovány a integrovány do jednoho smysluplného celku. Územní plán vychází z analýz aktuálního stavu, určuje funkční využívání území a stanovuje regulativy pro fyzické užívání. Environmentálně zaměřené plány (pokud jsou samostatné) taky pracují se současným stavem a regulují uspořádání aktivit v území tak, aby byli optimální z hlediska dopadů na existující životné prostředí. V případě, že jsou součástí územního plánu, podporují optimální funkční využití území s ohledem na udržitelnost životního prostředí. Strategický plán je zaměřen na budoucnost, a to jak z hlediska dlouhodobých priorit rozvoje, tak i z hlediska výchozích dat. Ve srovnání s předchozími dvěma pilíři využívá strategický plán širší škálu volných pojmů a významových interpretací, čímž se stává srozumitelnějším pro laiky a flexibilnějším při hledání dohod mezi aktéry.

Bez ohledu na pořadí vzniku jednotlivých dokumentů (ÚP, SP, EP), ve funkčním systému každý další dokument

<sup>[3]</sup> Prostorové plánování je definováno jako geografická reprezentace environmentálních, ekonomických, sociálních a kulturních aktivit společnosti (Evropská charta regionálního/prostorového plánování, Terremolinos, 1983)

respektuje předchozí zjištění a rozvíjí již nastavené priority. Analýzy mají sice odlišné názvy a jsou zaměřeny na odlišné faktory, jednotlivá data jsou ovšem vzájemně propojena a doplňují se (např. ÚP a EP zjišťují aktuální stav, kdežto SP by měl být zaměřen na trendy, prognózy a možné scénáře budoucího vývoje). Rozvojová strategie, vize a priority dohodnuté v SP by měly být ověřeny a následně reflektovány v zadání ÚP. Naopak, pokud je ÚP jednou schválen, stává se závazným a musí být respektován všemi aktéry při jednáních o SP, nastavování rozvojových cílů a vytváření akčních plánů. Vše by mělo samozřejmě respektovat principy environmentální udržitelnosti.

V České republice, podobně jako v jiných postkomunistických zemích, je bohužel propojení těchto tří pilířů většinou slabé a samosprávy v jejich koordinaci opakovaně selhávají. Je to dáno specifickou situací (jiný historický vývoj oproti západním zemím) i odlišným vnímáním měkkých faktorů rozvoje měst a obcí, jako jsou principy politického rozhodování, tvorba partnerství a další faktory popsané výše v této příloze. I když je „plánovací kultura“ pojem značně abstraktní a široký, má dalekosáhlé důsledky pro procesy revitalizace sídlišť a možnost či nemožnost něco zdárně vykonat.

# PŘÍLOHA 2

## VÝZVY PROSTOROVÉHO ROZVOJE SÍDLIŠŤ

Udržitelnost bydlení má čtyři základní dimenze – *environmentální, ekonomickou, sociální a kulturní*<sup>25</sup> – a jednu dimenzi podpůrnou, tj. vybudování manažersko-institucionální základny<sup>26</sup> nevyhnutné pro implementaci čtyř základních rovin. Tahle příloha nastíní souvislosti ve čtyřech základních rovinách a příloha č. 2 poukáže na souvislosti plánovacího rámce a zabezpečení implementace principů udržitelnosti do projektů revitalizace sídlišť.

Jednotlivé podkapitoly v rámci čtyř dimenzí udržitelnosti sledují tyto aspekty:

- stručný popis jevů, definování a poukázání na širší souvislosti dané dimenze
- témata, která je nutno v dané oblasti řešit
- provázanost dané oblasti na prostorové vazby a zásahy na sídlištích

<sup>25</sup> Agenda 21 (Rio de Janeiro, 1992); Agenda 2030 (New York, 2015); Ženevská Charta OSN o udržitelném bydlení (2015)

<sup>26</sup> v Agendě 2030 zahrnuto v cílech č. 16 silné instituce a č. 17 partnerství

## A Environmentální dimenze udržitelnosti

Města a obce jsou ukotveny ve fyzickém prostoru a tvoří součást krajiny, ve které se nacházejí. Je proto nutné znát lokální podmínky (co vše je, resp. chybí na daném místě a v okolí, jaké jsou základní přírodní danosti lokality, např. poloha, terén, návaznost na okolní krajinu a případné chráněné lokality apod.), jak se tyto podmínky vyvíjí a jak je možné na ně reagovat. Z hlediska životního prostředí je zásadní taky problematika znečištění a zátěží, což je fenomén značně rozšířený. Na sídlištích lze jmenovat zejména takové aspekty, jako jsou míra znečištění lokality a jejího okolí, nakládání s odpady, brownfieldy v podobě chátrajících objektů, hluk, znečištění ovzduší CO<sub>2</sub> a emisemi, světelný a elektromagnetický smog a další jevy. Z uvedeného kladou sídliště důraz na management odpadů, řešení dalších negativních aspektů ovšem značně zaostává a je potřeba věnovat mu pozornost.

Klíčový trend, který v současnosti rámuje téměř všechny rozvojové aktivity v území, je problematika klimatické změny. Jde o širokou škálu jevů, na které musí města a obce reagovat. V našich končinách jde především o problémy s rostoucími teplotami a vznikem tepelných ostrovů, nedostatek vody, vysušování půdy a její eroze, nárůst síly větrů, změny fauny a flóry a další. Na boj s klimatickými změnami, resp. pro adaptaci na klimatické změny, mají města a obce dvě základní strategie – budování zelenomodré infrastruktury a energetický management.

### Zelenomodrá infrastruktura

Štěpán Špoula

Dlouhodobým ideálem obyvatel, včetně těch na sídlištích, je „bydlení v přírodě“. Některé aspekty těchto představ snad naplněny byly, např. oslunění a provětrání. Hmotové uspořádání budov bylo zpravidla komponováno v kontextu prostorových vztahů širší topografie. Dobové pojetí zahradní a krajinné tvorby cílilo na nabídku rekreace obyvatel

v esteticky komponovaných parcích (či se stejným záměrem upravených lesích) a architektonické navrhování staveb chápalo přírodní prostředí jako vizuální pozadí staveb. Vzniklo tak i několik významných centrálních parků (např. v Mostě, v Praze Kobylisích a Proseku, později i na Jihozápadním městě). Ani v jednom případě ovšem nešlo o reálné provázání s multifunkční krajinou a ekosystémy a ke kontaktu se skutečnou krajinou či přírodou daného místa nedošlo.

Na rozdíl od poměrně dobře vymezených centrálních parků, s volným prostorem mezi solitérními domy to bylo jiné. V projekční fázi se tomuto prostoru většinou nevěnovala žádná zvláštní pozornost. Pokud zde existovaly původní prvky krajiny, byly výstavbou budov a infrastruktury často poškozeny nebo odstraněny, nahrazeny zbytkovým prostorem bez identity s účelově vedenými přístupovými cestami, doplněné základní typovou vybaveností a běžnou zelení. Zpravidla byl narušen vodní režim a další ekosystémové vlastnosti prostředí, například půdy. Prostor mezi domy nebyl předmětem tehdejší zahradní a krajinné tvorby, ale pouze řemeslně a technicky chápaného okrasného sadovnictví. Jeho role byla pouze doplňková a podřízená bytové výstavbě a od stavební praxe zcela oddělená bez možnosti, a mnohdy i bez ambice, ovlivnit základní podmínky dané výstavbou. O vyváženém plánování a projektování nemohla být řeč. V některých případech nedošlo k žádné rekultivaci ani realizaci základní vybavenosti.

Lze definovat hlavní **problémy vztahu sídlišť k přírodě a krajině**:

- Veřejný prostor (včetně parků) v ČR není, až na výjimky, spravován integrovaně jako jeden celek s cílem zajištění široké škály služeb, který lidem nabízí, ale odděleně dle jednotlivých technických aspektů (zeleň, dopravní komunikace, hospodaření s vodou, úklid, povolování a organizace kulturních a společenských aktivit), které nebývají provázány.

- Převládá nízké zapojení a spoluúčast či spoluzodpovědnost při správě o společný prostor mezi domy, existují ale i místa, kde zapojení a spoluúčast existuje.
- Převládá management a péče o zeleň, která je pouze základní udržovací a která z pravidla necílí na zvyšování kvality.
- Technická infrastruktura vedená nekoordinovaně napříč prostorem omezuje možnosti účelného uspořádání prostoru.
- Území často s narušeným vodním režimem – s dešťovými vodami ze zpevněných povrchů či špatně obhospodařovaných trávníků se zhutnělou půdou odváděnými do jednotné dešťové kanalizace.
- Poměr přínosů vztažený k celkové rozloze ploch zeleně je zpravidla neúměrně nízký.

**Častými hodnotami a příležitostmi** jsou:

- Významné zastoupení zeleně.
- Existence vzrostlých stromů střední generace se zastoupením původních druhů (břízy, javory a duby), či přítomnost domácích druhů v keřových porostech, na které je vázáno ptactvo. Představuje jak vnímanou hodnotu, tak potenciální základ pro další posilování přírodních kvalit.
- 30–50 letý vývoj „nové krajiny“ sídliště, která má sama o sobě kvality dané tímto časovým vývojem. Jde jak o vnímané kvality, tak o skryté, které představují hlavní zdroj pro citlivé a místně specifické řešení.
- Rozsáhlý veřejný volný prostor umožňující racionálnější a kvalitnější uspořádání i využívání tohoto prostoru, včetně zavedení hospodaření s dešťovou vodou přírodě blízkým způsobem.

Z hlediska budování zelenomodré infrastruktury by nemělo jít pouze o rekreaci a dotvoření prostředí sídlišť, ale o plnohodnotnou multifunkční krajinu, která je řízená, plánovaná a navrhovaná, aby nám přinášela širokou škálu přínosů a byla schopna nahradit

efektivnějším způsobem některá technická řešení. *Evropská politika adaptace na klimatickou změnu*<sup>27</sup> vybízí členské země k vytváření strategií zelené infrastruktury a k upřednostnění přírodě blízkých řešení při realizaci adaptačních opatření. Přinášejí totiž nejen levnější a trvanlivější řešení, ale zároveň další laterální ekologické, hospodářské a sociální přínosy, se kterými tradiční technická řešení nepočítají.

### ZELENOMODRÁ INFRASTRUKTURA JAKO NÁSTROJ PRO ZAČLENĚNÍ PŘÍRODY DO PLÁNOVÁNÍ MĚST

Zelenomodrá infrastruktura svým důrazem na řešení založených na přírodě, multifunkčnost, propojenost, obytnost, identitu, ekonomickou návratnost a péči o přírodní kvalitu ekosystému nabízí životaschopný nástroj pro začlenění přírody do plánování měst. V urbanismu se aplikace konceptu uplatňuje ve dvou prostorových měřítcích. V lokálním měřítku jde o propojení hospodaření s dešťovou vodou s půdou a vegetačními prvky navrhovanými jako součást veřejných prostranství a budov. Ve větším měřítku jde zejména o zelenou kostru tvořenou parky a krajinnými prvky, propojující město s krajinou. Tento systém plně integruje vodní hospodářství s úpravami toků, péči o přírodu, tvorbu městské a krajinné zeleně, tvorbu

27 Evropská komise, 2013



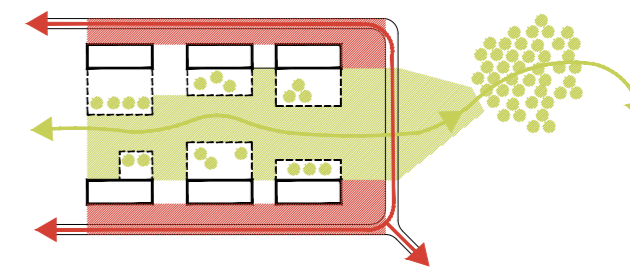
OBR. 1: Zelené osy procházející sídlištěm

prostoru pro pobyt a pohyb (pěší a cyklo doprava) lidí a podporu jejich smysluplného vztahu k místu, jeho historii a přírodě.<sup>28</sup>

Strategii přístupu k veřejnému prostoru sídliště, po kterém se chce, aby byl plnohodnotným parkem, místem kontaktu s přírodou a zároveň městskou čtvrtí, a který je zároveň problematický svým nerozlišeným veřejným prostorem, navrhujeme prostřednictvím jasně odlišení dvou systémů. Nositelem „městské“ osy jsou hlavní společenská a obchodní veřejná prostranství, kolem kterých se organizuje městský život. Osou „přírody“ mohou být větší parky, krajinné klíny nebo přírodní linie, jako je řeka nebo nezastavěné svahy. Řešené území společně plánovaného celku by tedy mělo být rozšířeno o takové území, které zahrnuje těžiště obou systémů. Zatímco těžiště městské osy se bude zpravidla nacházet na sídlišti nebo v jeho bezprostředním kontaktu, zelená osa může procházet skrz sídliště, po jeho okraji, ale i jinde, oddělena jiným typem zástavby, ale v docházkové vzdálenosti (obr. 1)

K vlastnímu otevřenému prostoru sídliště bude přistoupeno primárně s cílem dosažení hierarchizované struktury analogické k jiným částem města s rozlišením na A) uliční veřejná prostranství a B) stavební bloky

28 Špoula, 2021a, 2021b



OBR. 2: Síť veřejně přístupných zelených prostranství na sídlištích s vazbou na soukromé a polosoukromé zahrady

rozšířené o přidružená otevřená prostranství, která mohou být soukromá či polosoukromá. Sekundárně by mělo být hledáno co nejlogičtější C) napojení na novou či revitalizovanou kostru zelené infrastruktury prostřednictvím proložené sítě veřejně přístupných klidových prostor, představující útočiště pro člověka i přírodu a zajišťující bezpečnou dostupnost parků (cesty doprovázené biotopy či souběžné s vodotečí). K tomuto propojení může být vhodný vnitřní prostor některých nově definovaných bloků s bezprostřední vazbou na soukromé a polosoukromé zahrady přidružené ke stavebním blokům (obr. 2).

Zahrnutí kosterního prvku zelené infrastruktury i mimo území sídliště umožňuje lépe posoudit roli volného veřejného prostoru sídliště v rámci širšího systému. Zároveň se tím může otevřít prostor a investice nasměrovat skutečně do celoměstsky významné zelené infrastruktury s mnohem významnějším dosahem a benefity. Důležité je zde porozumění tomu, že celková funkčnost zelené infrastruktury není přímo úměrná výměře, a to platí jak z hlediska celkového vnímání, tak z hlediska jejich mikroklimatické funkčnosti a biologické kvality, která je významně zvýšená dostupností dešťové vody. Tento přístup umožní zredukovat plochu veřejných prostranství ve správě města, která je kompenzována kvalitnějšími a stále dobře dostupnými parky.

Zelená infrastruktura se implementuje také jako subsystém kamenných veřejných prostranství, jako součást staveb (vegetační střechy, vertikální vegetace apod.) a stavebních bloků a jim odpovídajících otevřených prostranství. I když jde o řešení v detailu konkrétních stavebních projektů, jak soukromých tak veřejných, jde o důležitou součást systému zelené infrastruktury, zejména z hlediska zajištění udržitelného hospodaření s dešťovou vodou, zmírňování teplotního ostrova a dalších veřejných přínosů. Komunitní zahrady – kompostové hospodářství, městské zemědělství, přírodní dětská hřiště apod. mohou být součástí jak veřejného prostoru, tak soukromého prostoru.

K nastavení odpovídajících parametrů se používá tzv. Index modrozelené infrastruktury zpracovaný zpravidla pro celé město. Hlavním parametrem vyhodnocení účinnosti těchto systémů je míra zadržení dešťové vody v místě a její návrat do atmosféry pomocí vegetace (stromů, biotopů a půdy). Součástí hodnocení takovýchto projektů jsou sociální a environmentální přínosy a celková kvalita implementované modrozelené infrastruktury.<sup>29</sup>

Způsob implementace zelenomodré infrastruktury se v ČR teprve hledá. Ze zahraničních příkladů je zjevné, že nejefektivnější cestou je pořízení Koncepce/ Strategie zelené infrastruktury pro metropolitní oblasti či města a jejich region.<sup>30</sup> Musí být však dobře provázána s dalšími oblastmi rozvoje.<sup>31</sup> Např. na Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy byla v roce 2017 založena Kancelář krajiny a zelené infrastruktury, která testuje přístupy, které by měly posloužit pro vypracování celkové koncepce na této úrovni. Metodicky vede několik projektů zelené infrastruktury, jedním z nich je Koncepce celkového krajinářského řešení Císařského ostrova a jeho okolí. Z tohoto projektu vychází doporučení pro krajinářský rámcový plán.<sup>32</sup> Zřejmé je, že implementace zelenomodré infrastruktury vyžaduje úzkou spolupráci institucí a odborníků z několika oblastí při plánování, detailním navrhování a správě konkrétních míst a vznik nových entit integrované správy s širší odpovědností a kompetencemi. Doporučujeme, aby krajinářský rámcový plán, který pomáhá realizovat systém zelenomodré infrastruktury, byl chápán jako samostatná koncepce s navazujícími projekty a ambicí realizace.

<sup>29</sup> Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, 2021; Eindhoven

<sup>30</sup> ASLA, 2011; Lethmate, Spiering, 2012; Rouse, Bunster – Ossa, 2013

<sup>31</sup> Špoula, 2021a, 2021b

<sup>32</sup> Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, 2017

## Meziobjektová energetika a energetický management

Robert Wawerka, Tomáš Matuška

Města a obce se stále více zajímají o problematiku energetiky a energií. Jedná se o oblast, které byla v ČR věnována v minulých letech pozornost zejména na úrovni tepelně–technických parametrů obvodového pláště budov (zateplování), která však má i řadu dalších dimenzí.

V České republice bylo postaveno cca 80 tisíc panelových domů v rámci sídlišť,<sup>33</sup> které byly převážně stavěny na zelené louce. Díky tomu došlo i k výstavbě veškeré energetické infrastruktury, jejíž prvky jsou ve více či méně obměněné podobě využívány dodnes. Pro dané období byla typická výstavba sítě centralizovaného zásobování teplem (CZT), zahrnující rozvody tepla, tepelné zdroje, zejména v rámci městských výtopen, výměňkové stanice, atd. Z pohledu elektroenergetiky se jednalo o budování infrastruktury zahrnující sítě vysokého a nízkého napětí vedené téměř výhradně v zemi, trafostanice a rozvodny.

Veškerá infrastruktura byla budována s ohledem na požadavky dané doby a v mnoha případech je pro současné potřeby meziobjektové energetiky nevyhovující. Proto se očekává, že stávající meziobjektová energetika sídlišť projde v budoucnu spíše revolucí než evolucí. Hlavní benefity stávající infrastruktury budou nadále využívány, ovšem dojde k významnému posunu v oblasti digitalizace a nových technologií, využívání obnovitelných zdrojů výroby tepla a elektrické energie a její lokální distribuce pomocí decentralizovaných distribučních sítí.

<sup>33</sup> České noviny, 2020

## NOVÉ ZDROJE ENERGIE S VYSOKÝM PODÍLEM OZE

Decentralizace energetiky, instalace nových ekologických zdrojů energií, zvyšování podílu OZE a energetické efektivity, snižování uhlíkové stopy, resp. dosažení uhlíkové neutrality je jasně nastavený směr v rámci EU i České republiky.<sup>34</sup> K dosažení těchto cílů bude nezbytné využívat pro výrobu tepla a elektrické energie nové nízkoemisní, resp. bezemisní zdroje energie. V rámci sídlištních celků bude docházet k přechodu z centrálních zdrojů výroby energie na zdroje decentralní, budou se instalovat zdroje kombinované výroby elektřiny a tepla (KVET) na bázi biopaliv, bioplynové stanice pro zpracování bioodpadu produkovaného v rámci sídliště, tepelná čerpadla, solární termické a zejména pak fotovoltaické systémy na střechách a fasádách budov. V dlouhodobém horizontu budou do popředí vystupovat nové, dnes velice okrajově využívané technologie, jako geotermální elektrárny, palivové články nebo i malé modulární jaderné reaktory.

Nové zdroje energie budou více flexibilní a autonomní i díky lokální krátkodobé a dlouhodobé akumulaci vyrobené tepelné i elektrické energie. Velký vliv na celkovou efektivitu nové meziobjektové energetiky sídlišť bude mít digitalizace, inteligentní řízení a regulace technologií zdrojů energií, akumulace a energetických toků v distribučních sítích ke koncovým uživatelům.

## DIGITALIZACE A INTELIGENTNÍ ŘÍZENÍ ENERGETIKY

Digitalizace, inteligentní řízení, měření a regulace budou v meziobjektové energetice hrát stále významnější roli. Do distribučních soustav, zejména elektrických, ale i tepelných bude dodávat energii větší množství lokálních zdrojů a efektivně řídit výrobu energie a její distribuci s ohledem na aktuální nebo

<sup>34</sup> Evropská komise, 2019; Evropská komise, 2020; Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, 2020



# B Ekonomická dimenze udržitelnosti

budoucí potřebu energie bude klíčové. Řízení a provoz budou zajišťovat stávající vlastníci distribučních sítí a zdrojů, případně nové subjekty, které budou dané řešení nabízet formou služby.

Jak by takové řešení mohlo vypadat? Inteligentní regulace s prediktivními funkcemi bude řídit výrobní zdroje energií a energetické toky ve velmi krátkých časových krocích na základě vytvořených modelů sídliště, budov a sítě (tzv. digitálního dvojčete sídliště), předpovědi počasí, profilu obsazenosti budov, výroby energie z OZE a predikce úrovně cen energie v sítích, tj. na základě dynamické ceny energie.

## ZMĚNY V ENERGETICKÉ INFRASTRUKTUŘE

Tepelná a elektroenergetická infrastruktura a její fungování bude značně ovlivněna novými trendy a systémy v energetice, ale také budoucí legislativou. To přinese v kombinaci s novými zdroji energie a chytrým řízením vznik nových konceptů, které mohou být aplikovány v rámci sídlištních celků, např. energeticky plusové čtvrti<sup>35</sup> (Positive Energy Districts), čtvrti s nulovými emisemi<sup>36</sup> (Zero Emission Neighbourhoods) nebo chytré komunity (Smart Communities). Hlavními garanty těchto konceptů pak budou především města nebo městské části a další významní lokální partneři v dané oblasti.

Nové systémy centralizovaného zásobování teplem budou provozovány při nižších teplotách a tlacích a budou celkově flexibilnější. To souvisí především s mírou zateplení stávajících objektů a navrhováním nových nízkoenergetických budov s nízkoteplotními otopnými systémy (teplota otopné vody do 40 °C) spolu s aplikací obnovitelných zdrojů.<sup>37</sup> Tyto systémy přinesou celou řadu výhod, např. snížení tepelných ztrát, možnost integrace v podstatě širokého portfolia zdrojů tepla, možnost použití plastových potrubí apod.

Ve větší míře se začnou využívat i centralizované chladné sítě s teplotou látkou na nízké teplotní úrovni okolo 20 °C v kombinaci s velkoobjemovou akumulací tepla a chladu. Takové sítě mohou navíc efektivně integrovat i infrastrukturu s přebytkem tepla z chlazení komerčních objektů v rámci sídliště (obchodní domy, administrativní budovy) a využít ho pro vytápění a přípravu teplé vody v rezidenčních budovách např. tepelnými čerpadly.

V rámci meziobjektové energetiky sídlištních celků budou nacházet uplatnění i velkoobjemové a zároveň nízkonákladové akumulace tepla (výkopové vodní zásobníky, zásobníky tepla v horninovém prostředí), které budou společné pro více zdrojů v komplexních energetických systémech sídlištních celků.

Elektroenergetická infrastruktura sídlišť bude do značné míry formována instalací obnovitelných zdrojů energie, zejména fotovoltaickými elektrárnami, větším využíváním tepelných čerpadel, ale především očekávaným rozvojem elektromobility, což zapříčiní zvýšenou poptávku po elektrické energii a vyšší nároky na infrastrukturu. Bude nezbytné zajistit dostatečnou kapacitu elektroenergetické sítě s ohledem na budoucí potřeby sídliště; dojde k budování lokálních distribučních soustav, implementaci chytrého řízení a měření toků energií, instalaci bateriových úložišť pro akumulaci energie, které budou sloužit k vyrovnávání výkyvů v síti způsobených masivním využíváním obnovitelných zdrojů energie.

## NOVÉ OBCHODNÍ A PROVOZNÍ MODELY

S transformací energetiky a legislativy bude docházet ke vzniku nových obchodních a provozních modelů v oblasti meziobjektové energetiky se zapojením lokálních partnerů (vlastníci jednotlivých budov, komerční subjekty provozující zdroje nebo sítě, aj.). Bude docházet ke vzniku energetických komunit, které si budou vzájemně prodávat a nakupovat přebytky tepelné i elektrické energie. Nové obchodní a provozní

modely v rámci sídlišť budou zajišťovat zejména specializované komerční subjekty, ve kterých může mít svůj podíl i město nebo energetické komunity a družstva. Struktura vlastníků zdroje energie, tepelné sítě a odběratelů projde přeuspořádáním, rozvinou se nové modely organizací (agregování spotřebitelů, energetická družstva, komunitní energetiky). Budou rozvinuty nové obchodní modely integrující DSM (Demand Side Management), variabilní tarify cen energie motivující odběr nebo úsporu apod.

V rámci meziobjektové energetiky sídlišť může dojít k propojení elektrické a tepelné sítě (případně i plynové sítě), nadbytečně vyrobená elektrická energie v síti bude využívána např. tepelnými čerpadly pro systémy CZT v režimu obchodování se zápornou cenou elektrické energie, což zároveň zajistí vyvažování intermitentních OZE v elektrické síti. Tepelné i elektrické sítě budou aktivně pracovat s flexibilitou. V rámci tepelných sítí bude přebytečné teplo možné ukládat do konstrukce budov nebo zásobníků teplé vody a u elektrických sítí do baterií nebo teplé vody. Díky inteligentnímu řízení a regulaci s predikcí počasí bude možné vytvořit nové obchodní modely určené primárně pro meziobjektovou energetiku sídlišť.

V kontextu ekonomické udržitelnosti je potřeba hovořit o **trhu nemovitostí** (stanovuje ceny bydlení a rámuje možnosti obyvatel) a o **ekonomickém zabezpečení obyvatel** v daném momentu (struktura obyvatel z hlediska jejich příjmů, životních situací a možností dosáhnout na bydlení) i v budoucnu (ekonomická aktivita v území určuje aktuální kvalitu života a možnosti obyvatel zlepšit svou pozici v budoucnu). Tento text se zabývá ekonomickými aspekty sídlišť, a to aspekty jejich fyzické podoby, obyvatel a podnikatelského prostředí. Zaměřuje se především na sídliště, která byla postavena mezi 50.–90. léty minulého století. Tato sídliště byla navržena centrálně, v současnosti v nich však působí řada aktérů, kteří mají vliv na rozvoj a rovnováhu poměrů na sídlišti. Text poukazuje na souvislost mezi ekonomickými aspekty a socio-demografickými charakteristikami obyvatel, jako i na trendy a výzvy pro spolupráci aktérů v ekonomické oblasti.

## Trh nemovitostí

Ondřej Špaček

Trh s bydlením má relativně nízkou elasticitu, a to především kvůli lokálně podmíněné nedokonalé konkurenci, časově i prostorově omezené reprodukovatelnosti a nízké pružnosti reakce nabídky. Nízká elasticita trhu nemovitostí způsobuje, že bydlení je poptáváno téměř konstantně, což umožňuje výrazné zvyšování cen bydlení a snižování jeho dostupnosti pro stále větší spektrum obyvatel (už nejen nízko-příjmových domácností). Z hlediska trhu nemovitostí hrají zásadní roli např. ceny objektů a pozemků, ceny pronájmů, vlastnická struktura bytového fondu, objektů a pozemků, kvalita lokality jako celku, rychlost nové výstavby, systém dotací a restrikcí apod. K užitečným, avšak bohužel často chybějícím podkladům pro aktivní práci s trhem nemovitostí patří cenové mapy.

35 Shnapp, Paci, Bertoldi, 2020; Bossi, Gollner, Theierling, 2020

36 Backe, Kvellheim, 2020

37 Celsius, 2020

## SOUČASNÉ CHARAKTERISTIKY TRHU NEMOVITOSTÍ NA SÍDLIŠTÍCH

Sídlíště zpravidla tvoří urbanistické celky, ve kterých probíhá (pomineme-li Prahu a Brno) jen minimální nová výstavba. Velká část bytových domů prošla určitým stupněm rekonstrukce, nejčastěji jde o zateplení a výměnu oken. Bytový fond se rozšiřuje jen minimálně a vliv na charakteristiky nemovitostního trhu na sídlištích jsou zejména externí.

Vývoj cenové hladiny bytů se velmi liší v závislosti na lokalitě, obecně rostou ceny v ekonomicky atraktivních regionech, a to zejména pokud je cena alternativního bydlení vyšší. Nabídkové ceny bytů v celé ČR vzrostly oproti roku 2010 o 64 %, což je mnohem více než nabídkové ceny rodinných domů, které za stejné období podražily o 28 %.<sup>38</sup> Bydlení v rodinném domě jako alternativa k bytu na sídlišti je tak relativně stále dostupnější (s výjimkou Prahy).

Ceny bytů rozdělených do velikostních kategorií se liší v závislosti na regionu: v regionech s vysokou cenovou hladinou na trhu nemovitostí jsou nejdražší malé byty do 50 m<sup>2</sup> (v přepočtu na m<sup>2</sup>), které jsou zároveň nejčastěji obývány nájemníky. S rostoucím počtem pokojů cena za m<sup>2</sup> klesá. Třípokojové byty mezi 60–70 m<sup>2</sup> jsou častěji v osobním vlastnictví, zpravidla se jedná o rodiny s dětmi.<sup>39</sup> Nájemné má vzestupný trend, ovšem s ohledem na pokles cestovního ruchu v roce 2020 prožívá krátkodobý pokles v turisticky atraktivních regionech.<sup>40</sup>

Naopak v regionech s relativně levnějšími byty jsou nejdražší třípokojové byty mezi 60–70 m<sup>2</sup> (v přepočtu na m<sup>2</sup>). Zároveň je zde však vyšší poměr nájemného k pořizovací ceně bytu a nájemné v posledních letech roste. Je nutno podotknout, že vysoký poměr nájemného k pořizovací ceně ukazuje na rizikovost nájemního bydlení jako investice vlastníka a tím

indikuje rizika negativních sociálních a demografických změn.<sup>41</sup> Tento poměr lze již nyní sledovat v ekonomicky neatraktivních lokalitách a je vhodné jej sledovat při dalším vývoji.

Podrobné údaje k datům o právním důvodu užívání bytů byly naposledy součástí cenů 2011.<sup>42</sup> V bytových domech se v roce 2011 nacházelo téměř stejné množství bytů v osobním vlastnictví a bytů nájemních (39,5 %, resp. 39,8 %), přičemž množství nájemních bytů je o něco vyšší v Praze.

### IDENTIFIKACE A ANALÝZA DOSTUPNÝCH DAT

Vhodné zdroje pro analýzu dat na trhu nemovitostí jsou:

- Český statistický úřad (kategorie Ceny nemovitostí, Území, sídelní struktura, dále podrobné výpisy Sčítání lidu, domů a bytů)
- REAS atlas nemovitostí – cenová mapa
- Katastr nemovitostí
- Spolupráce s místními realitními kanceláři

Je vhodné provést srovnání dat a trendů za územní celky s významným zastoupením sídlištní zástavby a za celou ČR.

- Cena nemovitostí dle velikosti bytů (m<sup>2</sup>)
- Cena nemovitostí dle velikosti bytů (počet pokojů)
- Trendy / Vývoj cen nemovitostí
- Další ukazatele (např. objem prodeje, doba prodeje bytu, atd.)
- Obydlené byty podle právního důvodu užívání a počtu obytných místností
- Bytový fond
- Výše nájemného dle velikosti bytů (m<sup>2</sup>)
- Výše nájemného dle velikostní kategorie bytů (počet pokojů)
- Další data dle jejich dostupnosti

<sup>41</sup> Cena nemovitostí s klesající poptávkou klesá, ovšem nájemné klesá relativně méně a tím vzniká zvyšující se rozdíl mezi transakční cenou a nájmem. Zároveň to také znamená vyšší návratnost investice za předpokladu, že byt je pronajat. (Kolektiv autorů Deloitte a MMR, 2020, online).

<sup>42</sup> Český statistický úřad, 2021, Sčítání lidu, domů a bytů

## IDENTIFIKACE SPECIFICKÝCH HROZEB A VÝZEV SPOJENÝCH S TRHEM NEMOVITOSTÍ NA SÍDLIŠTÍCH

Součástí ekonomické analýzy je nezbytně identifikace specifických prvků spojených s územními celky s významným zastoupením sídlištní zástavby v oblasti trhu nemovitostí. Vstupní analýza rizik a hrozeb vychází z trendů, které byly identifikovány při analýze dat.

Na konkrétních sídlištích je vhodné sledovat uvedená data v časové řadě. Nevyvážený poměr ceny nemovitostí a výše nájemného, tj. ceny bydlení neodpovídající příjmové hladině obyvatel, či rychle se měnící ceny bydlení jsou rizikem pro křehkou rovnováhu sociálních charakteristik sídlišť. Může to být z důvodu nedostupnosti bydlení, nespokojené poptávky či z důvodů rozvoje faktorů, které negativně ovlivňují dlouhodobou spokojenost obyvatel se sídlištěm.

Pokud se jedná o nevyvážený poměr ceny nemovitostí a výše nájemného, je třeba prozkoumat, zda nedochází ke vzniku vyloučené lokality. Při příliš vysoké ceně bydlení se analýza rizik zaměří na to, zda nechybí alternativy bydlení či zda nedochází k podcenění sociální struktury obyvatel. Rychle klesající ceny bydlení hovoří o riziku úpadku sídliště jako celku, rychle rostoucí zase o převisu nabídky, vždy je nutné hledat konkrétní důvody.

Pro nastavení trhu s nemovitostmi je nutné sledovat sociálně-demografickou strukturu obyvatel (viz sociální udržitelnost níže). Např. měnící se počet členů domácnosti ukazuje na měnící se potřeby obyvatel a s tím související poptávku po bydlení. Současný bytový fond sídlišť je však velmi unifikovaný a hrozí, že pokryje pouze poptávku úzké skupiny obyvatel, čímž se „zploští“ sociální struktura sídliště. Záleží pak na místní samosprávě, zda to vyhodnotí jako žádoucí či nežádoucí trend. Dále je vhodné sledovat trend v počtu bytů v družstevním vlastnictví, který také vypovídá o potřebách obyvatel.

## Ekonomické aktivity v dané lokalitě

Tereza Raabová

Struktura ekonomických aktivit (z různých hledisek), míra privátního podnikání, nejvýznamnější oblasti ekonomické aktivity, nejvýznamnější zaměstnavatelé, podnikatelé a investoři jsou určujícími aspekty ekonomického rozvoje dané lokality. Významnou úlohu může sehrávat taky turismus, a to jak pobytový, tak i v podobě lokální rekreace, protože poskytuje příležitosti k výtěžku. Z hlediska potenciálních změn struktury obyvatel a jejich ekonomické síly je důležité poznat ekonomické trendy, zohledňovat taky zájmy potenciálních zaměstnavatelů a dbát na vyvážený rozvoj ekonomických aktivit.

### SOUČASNÉ CHARAKTERISTIKY EKONOMICKÝCH AKTIVIT NA SÍDLIŠTÍCH

Struktura sídliště dle ekonomické aktivity obyvatel závisí na regionu, ve kterém se sídliště nachází. Do určité míry kopíruje průměr hodnot příslušných ukazatelů za daný region, například tak sídliště v Ústeckém kraji vykazují vyšší míru nezaměstnanosti v porovnání s pražskými sídlišti, což je v souladu s dlouhodobě vyšší mírou nezaměstnanosti Ústeckého kraje v porovnání s hlavním městem.

V ekonomicky stabilních regionech na sídlištích tvoří významný podíl původní obyvatelé, nyní v důchodovém věku (v Dáblicích se jedná o 49 % zastoupení důchodců<sup>43</sup>). Nově příchozí obyvatelé však tvoří domácnosti, v nichž je alespoň jeden člen ekonomicky aktivní (často rodiny s jedním rodičem na rodičovské dovolené nebo pracující jednotlivci a páry).

Původní urbanistický koncept sídlišť typicky neumožňuje bez úprav významnou podnikatelskou aktivitu přímo na území sídliště. Počet nebytových prostor je zpravidla omezený, velká část

<sup>43</sup> Fiala T. a kol., 2019

podnikatelských aktivit, a tím také příležitostí k rozvoji nabídky služeb se tak nachází na okrajích sídlišť nebo v čím dál více zastaralých komplexech.

## ANALÝZA PRACOVNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ

Analýza pracovních příležitostí souvisí nejen s udržitelností ekonomických aktivit, ale taky s analýzou vybavenosti a služeb, které jsou dostupné (nejen) místnímu obyvatelstvu a mají vliv na udržitelnost sociální struktury obyvatel. Mělo by být snahou místní samosprávy (městské části) zvyšovat počet pracovních příležitostí v dané lokalitě, aby každý pracovní den nedocházelo k masivnímu vylidňování sídliště a vzniku liduprázdných zón během dne, přetěžování místní dopravy v ranní a odpolední špičce a dalším negativním jevům, které souvisí s nedostatkem pracovních příležitostí.

Za tímto účelem by měla místní samospráva pravidelně monitorovat

- počet provozoven a podniků v lokalitě
- jejich strukturu dle velikosti, příp. právní subjektivity: živnostníci, malé firmy, středně velké a velké firmy, administrativní provozy a kanceláře
- počet pracovních míst (počet fyzických pracovníků i přepočtené na celé úvazky)
- dostupnost potřebných služeb a zboží.<sup>44</sup>

## IDENTIFIKACE A ANALÝZA DOSTUPNÝCH DAT

Pro analýzu a následnou tvorbu ekonomické strategie je potřeba zajistit data, která jsou zpravidla veřejně dostupná, případně je lze získat dotazáním Českého statistického úřadu. Vhodným zdrojem dat je Sčítání lidí, domů a bytů 2021 v porovnání s předchozími cenzy.

<sup>44</sup> Např. často chybí papírnickví v okolí škol, stejně jako prodejny domácích potřeb přímo na sídlišti. Úřad městské části si toho může být vědom a iniciovat poptávku po provozovateli papírnickví ve vhodném obecním nebytovém prostoru (př. MČ Nový Lískovec v Brně a nynější Papírnickví a domácí potřeby Pavlíková).

Vhodné zdroje pro analýzu dat ekonomických aspektů struktury obyvatel jsou:

- Sčítání lidí, domů a bytů – podrobná zjištění
- Místní terénní studie
- Registr ekonomických subjektů
- Dotazníková šetření

Je vhodné provést srovnání dat a trendů za územní celky s významným zastoupením sídlištní zástavby a za celou ČR.

- Struktura území dle ekonomické aktivity obyvatel (počet dětí, důchodců, ekonomicky aktivních, nepracujících – v domácnosti)
- Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti
- Podnikatelské subjekty podle právní formy
- Nabídka služeb (stravování, ubytování, atd.)
- Zaměstnanost
- Struktura obyvatel dle zaměstnání
- Další data dle jejich dostupnosti

## IDENTIFIKACE SPECIFICKÝCH HROZEB A VÝZEV SPOJENÝCH S EKONOMICKÝMI AKTIVITAMI V SÍDLIŠTNÍCH LOKALITÁCH

Hlavní výzvou je chronický nedostatek využitelných nebytových prostor, které by sloužily k ekonomickému rozvoji sídlišť. Pro každé sídliště je vhodné prozkoumat nabídku prostor a jejich úroveň s ohledem na cílovou skupinu ekonomických aktivit, čímž lze zároveň (alespoň částečně) řešit i problém chátrajících drobných objektů a lokálních brownfieldů.

## Služby a vybavenost

Ondřej Špaček, Tereza Raabová

Pro udržitelnost sídlišť ekonomickou i demografickou je důležitá základní občanská vybavenost a dostupnost potřebného zboží a služeb. Proto je potřeba jednak analyzovat aktuální stav vybavenosti a jednak zjistit

potřeby obyvatelstva konkrétního sídliště, aby nabídka přibližně odpovídala poptávce.

Do značné míry souvisí poptávka obyvatelstva s jeho demografií a množstvím času stráveným na území sídliště, přičemž nižší vybavenost sídliště způsobuje větší dojíždění mimo území, a tím se dále snižuje poptávka v daném sídlišti (pokud je potřeba dojíždět do školy a za lékařem, je efektivní po cestě obstarat i nákup apod., a tím méně využívat místní obchody a služby).

Původní sídliště byla často až „přeplánovaná“ a některé objekty vybavenosti se míjely se skutečnou potřebou obyvatel, naopak novější sídelní výstavby posledních cca 20 let zastávají spíše přístup laissez-faire a vyznačují se spíše nedostatkem občanské vybavenosti. Co se týká dostupnosti zboží a služeb, původní sídliště toto řešila soustředěním obchodů a služeb do nákupních center, které se však ukázala v průběhu času jako nekonkurenceschopná a dnes často ekonomicky kolabují. Na mnoha sídlištech také významně chybí aktivní parter se všemi důsledky pro dostupnost služeb i živost a bezpečnost prostředí. Mezi příklady dobré praxe lze zmínit

- větší dostupnost a rozmanitost nebytových prostor k pronájmu (např. zvýhodněné nájmy přízemních prostor obytných domů, výběr vhodných nájemců vzhledem k potřebám místní komunity, dále revitalizace dosud nevyužívaných objektů a brownfieldů ve vlastnictví obce),<sup>45</sup>
- přestavby původních nákupních středisek na modernější typy obchodních center se zapojením gastro provozů (kavárny, restaurace) a sportovním či kulturním vyžitím (fit centrum, kino, dětský koutek, výstavní prostory apod.), při respektování okolního prostředí a poptávky obyvatelstva.<sup>46</sup>

<sup>45</sup> Pokud jsou využívány nebytové prostory přímo v obytných domech (přízemní prostory, bývalé kočárkárny apod.) nebo v jejich bezprostřední blízkosti (např. z bývalé kotelny, trafačky apod.), potom tyto provozy přirozeně zajišťují „živost“ a jistou sociální kontrolu lokality v době, kdy je značná část obyvatel v práci.

<sup>46</sup> Např. OC Krakov v pražských Bohnicích

## ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU Z HLEDISKA VYBAVENOSTI A SLUŽEB

Analýza základní občanské vybavenosti

- školství: jesle, mateřské školy, základní školy, střední školy, vyšší a vysoké školy, jiná vzdělávací zařízení
- zdravotnictví: zdravotnická zařízení, polikliniky apod.; počet a specializace lékařů
- správa a úřady
- bezpečnostní infrastruktura – policie, HZS a další prvky IZS
- doprava: počet zastávek a stanic veřejné dopravy (zastávky MHD a počet spojů, případně nádraží vlaková a autobusová)

Analýza obchodní vybavenosti a služeb

- obchody se základními potřebami: potraviny, drogistické zboží, lékárny
- obchody s doplňkovým a specializovaným sortimentem
- základní služby: kavárny, restaurace, holičství a kadeřnictví, pedikúra
- doplňkové a specializované služby
- jiné

Analýza vybavenosti pro společenská setkávání a volnočasové aktivity v území

- hřiště, parky, volnočasové možnosti ve veřejném prostoru
- volnočasová centra, DDM, mateřská centra, seniorské kluby, skateparky aj.
- kulturní centra a sály, kina, knihovny apod.
- kostely, kaple, duchovní centra
- významné subjekty v blízkém okolí

U výše jmenovaných bodů je možné zjišťovat nejen počet a kapacitu, ale také další charakteristiky:

- specializace místních škol, lékařů a služeb (př. odborná SŠ, specializovaná klinika),
- hlavní cílové skupiny sportovních, kulturních a volnočasových akcí konaných v území

# C Sociální dimenze udržitelosti

(př. mateřská centra, centra pro seniory, skate park pro mládež),

- typ provozovatele (veřejná správa, příspěvková organizace, neziskový sektor, komerční sektor, fyzická osoba),
- míra využívání (vytíženost) dostupné vybavenosti – počet uživatelů (pacientů / žáků / návštěvníků / zákazníků), jejich struktura (dle věku, cílových skupin, geografického původu),
- kdo vybavenost využívá – místní x návštěvníci z blízkého okolí (sousední MČ nebo obce) x návštěvníci ze vzdáleného okolí x turisté

## IDENTIFIKACE A ANALÝZA DOSTUPNÝCH DAT

Zjištění nabídky:

- mapové portály (např. [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))
- web městské části a/nebo obce,
- rozhovory s úředníky, provozovateli, obyvateli (dotazníkový výzkum) aj.

Zjištění poptávky:

- dotazníkový výzkum mezi obyvateli, příp. úředníky a místními podnikateli
- rozhovory s řediteli a provozovateli škol a zdravotnických zařízení, obchodů a služeb, volnočasových a kulturních center, sportovišť apod.

Na základě zjištěných dat je potřeba vyhodnotit poptávku a nabídku a identifikovat možné hrozby (analýza rizik). Následně je potřeba identifikovat chybějící prvky vybavenosti, po kterých je v současnosti poptávka, nebo které by výrazně pomohly lokalitě a místní komunitě tak, aby byly odvráceny hrozby.

K tomu, aby byla prostorová revitalizace sídliště adekvátní životu v dané lokalitě i flexibilní vzhledem k vývoji, je nutné znát demografickou a sociální strukturu obyvatel a vzorce chování místních lidí v současnosti i z hlediska prognóz. Právě zohlednění reálných potřeb různých skupin obyvatel a jejich proměn v čase je předpokladem pro dlouhodobou udržitelost sídliště. Zároveň je nutné si uvědomit, že udržitelost sociální je úzce spojena s udržitelostí ekonomickou, např. občanská vybavenost (zařazena výše) má vliv na ekonomiku dané lokality a zaměstnanost obyvatel, a zároveň spokojenost obyvatel se službami má vliv na jejich demografickou strukturu.

## Socio-demografická struktura obyvatel a její prognózy

Ondřej Špaček

Revitalizace sídliště bude v příštích letech zásadní výzvou mnoha městských samospráv, která bude do značné míry určovat celkovou kvalitu života obyvatel, a tím i atraktivitu a rozvoj města. Příznivé sociální prostředí může být motorem sociálního a ekonomického rozvoje lokality.<sup>47</sup> Proto jsou socio-demografické aspekty jedny z hlavních, na které je potřeba se při plánované revitalizaci sídliště zaměřit. Při zadávání úprav sídlištních lokalit je nutné každou takovou lokalitu a její obyvatele analyzovat z různých úhlů pohledu a na základě různých dat, z nichž některá jsou dostupná, jiná je potřeba získat na základě dotazníkového šetření. Následně je potřeba data zanalyzovat, predikovat další vývoj a učinit rozhodnutí pro konkrétní lokalitu.

47 Špačková, 2011

## OBECNÁ CHARAKTERISTIKA VÝVOJE SÍDLIŠTNÍ DEMOGRAFIE V ČR

V období socialismu se česká sídliště vyznačovala sociálně heterogenní skladbou obyvatel a relativně homogenní demografickou strukturou s vysokým podílem rodin s dětmi.<sup>48</sup> Procesy nastartované během postsocialistické transformace vedou k sociální polarizaci, a tedy i k rostoucí rezidenční diferenciaci uvnitř měst a čtvrtí. Příjmově silnější domácnosti, především rodiny s dětmi, opouštějí sídliště a odcházejí za lepším bydlením do suburbií či nových městských kondominii. Naopak sociálně slabé obyvatelstvo zůstává zachyceno v méně atraktivním a levném bydlení, často právě na sídlištích.<sup>49</sup> Selektivní migrace tak prosévá obyvatele sídliště podle sociálního a ekonomického postavení. Zároveň věkově nevyvážená populace sídliště stárne a zejména na sídlištích nejstarší generace představuje rostoucí podíl seniorů potenciální problém. Zahraniční migrace vede k etnické diverzifikaci obyvatel postsocialistických měst. V letech 1995–2006 ze sídliště odchází především střední generace obyvatel s dětmi a naopak přichází mladí lidé na začátku své rezidenční kariéry.<sup>50</sup>

Česká sídliště jsou v současnosti velice diferencovaná a jejich vývoj lze jen těžko zevšeobecňovat. Sídliště v odlišných regionech a městských lokalitách zaznamenávají v průběhu postsocialistické transformace rozdílné vývojové trajektorie. Postavení města v systému osídlení, poloha vůči důležitým regionálním centrům a ekonomická atraktivita regionu patří k důležitým faktorům ovlivňujícím vyhlídky sídliště v různých městech Česka.<sup>51</sup>

Důsledkem nových demografických procesů (např. mezinárodní migrace, flexibilita práce) se zvětšuje poptávka po nestrandardních typech bydlení, snižuje se velikost domácností, narůstá podíl fluktučního bydlení, druhého (příměstského)

48 Musil, J. a kol., 1985

49 Ouředníček, 2007

50 Temelová, Novák, Ouředníček, Puldová, 2009; data z ČSÚ

51 Temelová, Novák, Ouředníček, Puldová, 2009

a třetího (přechodného) bydlení. Významné proměny zaznamenává zejména sociální prostředí dynamicky se rozvíjejících vnějších částí metropolitních regionů v souvislosti se suburbanizací metropolitních center.<sup>52</sup>

Dlouhodobě se snižuje počet členů domácnosti v jednom bytě (od roku 1990 klesl o 0,5 na 2,21 osob na byt).<sup>53</sup>

Sociální struktura se upravuje více podle „profilu“ a pověsti čtvrti či širšího regionu, nebo podle profilu bytové nabídky, než podle logiky věkových skupin. Dopravně dobře dostupná sídliště s pověstí „dobré adresy“ v dynamických regionech stále poskytují bydlení zejména pro střední třídu, více movité skupiny je opouštějí, nicméně mladší i relativně dynamičtí lidé je považují za dobrou, často však přechodnou alternativu k drahému a rušnému bydlení v kompaktních centrech. Jiná sídliště jsou spíše průměrná a další se stávají etnickými enklávami nebo sociálně slabšími až vyloučenými lokalitami<sup>54</sup>, což lze považovat za významné riziko nejen pro další vývoj lokality a tamních obyvatel, ale i celého města, příp. regionu.

## IDENTIFIKACE DOSTUPNÝCH DAT

Sociodemografická analýza konkrétní lokality by se měla zaměřit na tyto oblasti:

1) Strukturu obyvatelstva: Sledovány jsou takové vybrané charakteristiky, které v základních obrysech určují demografické chování obyvatel a jejich socioekonomický status. Jde zejména o počty obyvatel podle věku, pohlaví, národnosti, dosaženého stupně vzdělání, ekonomické aktivity, postavení na trhu práce a vykonávané profese.

2) Demografické procesy: Z hlediska vývoje populace na sídlišti jsou sledovány klíčové procesy přirozeného pohybu obyvatel (porodnost a úmrtnost) a mechanického pohybu obyvatel (přistěhování a vystěhování).

52 Ouředníček, Špačková, 2013

53 Český statistický úřad, 2021, Sčítání lidu, domů a bytů

54 GAC spol. s r.o., 2015

3) Struktury obytného prostředí: Bydlení plní základní životní potřeby člověka, které se realizují v objektech pro bydlení a jejich okolí. Mezi sociodemografickým chováním a obytným prostředím existují vzájemné vazby. Obytné prostředí sídliště je ve studii charakterizováno fyzickými strukturami domů a bytů, ale zároveň jejich sociální dimenzí, tj. obýváním na úrovni celého území sídliště (obytná hustota) i bytu (obložnost, ceny bydlení).<sup>55</sup>

4) Domácnosti: Domácnosti jsou základní jednotka, která je hlavním „příjemcem“ bydlení a pro které je potřeba optimalizovat strukturu obytného prostředí, tj. bytů, ale i veřejného prostranství. Jak bylo již uvedeno, dlouhodobý trend je snižování průměrného počtu osob v domácnostech. Je tedy vhodné monitorovat jak aktuální počet domácností, tak trend v posledních 10 letech.

- 5) Další data, která je možné monitorovat
- přítomné obyvatelstvo celkem a ve struktuře dle typu – rezident, dojíždějící, návštěvník, tranzit
  - denní dojížd'ka a vyjížd'ka obyvatel ze / do sledované lokality
  - struktura obyvatel dle vlastnictví bydlení – ve vlastním (s hypotékou x bez dluhů), družstevním, obecním
  - některé další údaje zmíněné v jiných kapitolách, nahlížené nyní optikou demografie.

Uvedené charakteristiky je přitom žádoucí sledovat i v širších vazbách, a to jak ve vztahu k celostátním průměrům a tendencím, tak v jejich souvislostech celoměstských a regionálních. Tj. jak si daná lokalita „vede“ v celkovém srovnání.

## ZDROJE A ANALÝZA DAT

Pro práci s konkrétním sídlištěm je potřeba ověřit výše uvedené obecné scénáře a zjistit současný stav a strukturu obyvatelstva v dané lokalitě. K tomu lze využít následující zdroje:

- ČSÚ – výsledky Sčítání lidu, domů a bytů z let 1980, 1991, 2001, 2011, 2021
- ČSÚ – zejména z Registru sčítacích obvodů a budov (RSO), různé produkty ČSÚ pro oblast demografie (úmrtnostní tabulky, demografická ročenka atp.)
- místní studie a analýzy
- dostupné studie a zdroje z podobných lokalit v ČR, příp. ze zahraničí
- příp. zbytková data mobilních operátorů,
- primární dotazníkové šetření

Dále je nutné zjištěná data podrobit analýze a identifikovat specifické prvky, současné výzvy a možné hrozby v oblasti demografie. Pro jejich řešení je vhodné se inspirovat příklady dobré praxe např. ze zahraničí, nebo zapojit odborníky.

## PREDIKCE VÝVOJE DEMOGRAFIE V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Poznatky z analytické části jsou vstupem do prognostické části. Možným výstupem je stanovení několika scénářů možného vývoje konkrétního sídliště, a to pomocí propojení úvah o oblasti bydlení, stěhování a reprodukčního chování obyvatel sídliště v kontextu vnějšího prostředí. Scénáře by měly být vytvořeny jak pro vývoj, kdy nebude do lokality investováno, tak pro rozvojové plány revitalizace sídliště. Scénáře usilují o vnitřně konzistentní popis možných verzí budoucího vývoje v horizontu nadcházejících zhruba dvaceti let.

## Ekonomické aspekty struktury obyvatel

Jan Sedlár

Z hlediska demografické struktury obyvatel se současná sídliště nacházejí obvykle ve fázi postupného omlazení, kdy vymírají původní obyvatelé sídlišť. Struktura se tak přesouvá z ekonomicky neaktivních obyvatel k mladým a aktivním osobám, které mají potenciál rozvíjet podnikatelské aktivity také přímo na sídlišti, pokud to místní situace umožňuje.

Úroveň vzdělání mezi obyvateli postupně narůstá, což není překvapivé vzhledem k rostoucímu počtu absolventů středních a vysokých škol v ČR. Vyšší úroveň vzdělání však způsobuje poptávku po různých typech bytů s různým způsobem financování. V atraktivních lokalitách s dobrým ekonomickým zázemím a dopravní dostupností roste poptávka například po větších bytech (nad 80 m<sup>2</sup>), které uspokojí rozrůstající se rodiny.

Dlouhodobě se snižuje počet členů domácnosti v jednom bytě, od roku 1990 klesl počet osob na jeden byt o 0,5 na 2,21 osob (což je zároveň o téměř 0,6 osoby méně než v rodinných domech).<sup>56</sup> To poukazuje na obecný klesající trend počtu obyvatel, který však v delším horizontu může být vyvážen, pokud byty seniorů – jednotlivců, budou nahrazeny početnějšími domácnostmi.

Z porovnání s předchozími lety je jednoznačná tendence přecházet z nájemního a družstevního bydlení do formy osobního vlastnictví. Jedná se o důsledek privatizace bytového fondu z obecního/státního a družstevního vlastnictví do soukromého vlastnictví a tyto tendence probíhaly po revoluci po celé republice. Ovšem v ekonomicky méně výkonných regionech je v porovnání se zbytkem země vyšší míra

družstevní formy vlastnictví, zřejmě jako dostupné alternativy stabilního nájmu.<sup>57</sup>

V současné době jsou sídliště integrální součástí měst a obcí, mají do určité míry vybudovanou potřebnou vybavenost – vzdělávací instituce, zařízení se službami, obchody – a zároveň je rozložení veřejných prostor neměnné, což je jedna z atraktivit v porovnání s dynamicky se měnícím okolím nových „sídlíšť“ na okrajích měst.

## IDENTIFIKACE A ANALÝZA DOSTUPNÝCH DAT

Vhodné zdroje pro analýzu dat ekonomických aspektů struktury obyvatel jsou:

- Sčítání lidí, domů a bytů – podrobná zjištění
- Demografické analýzy a studie
- Katastr nemovitostí
- Dotazníková šetření

Je vhodné provést srovnání dat a trendů za územní celky s významným zastoupením sídlištní zástavby a za celou ČR.

- Počet obyvatel v řešeném území celkem a ve struktuře dle věku, vzdělání, pohlaví a národností
- Přítomné obyvatelstvo celkem a ve struktuře dle typu osoby (rezident, dojíždějící, návštěvník, tranzit)
- Struktura domácností podle počtu členů domácnosti
- Struktura obyvatel dle vlastnictví bydlení – ve vlastním (s hypotékou x bez dluhů), družstevním, obecním
- Další data dle jejich dostupnosti

## IDENTIFIKACE SPECIFICKÝCH HROZEB A VÝZEV SPOJENÝCH S EKONOMICKÝMI ASPEKTY STRUKTURY OBYVATEL SÍDLIŠŤ

Součástí analýzy ekonomické struktury obyvatel je nezbytně taky identifikace specifických prvků

55 Fiala T. a kol., 2019

56 Český statistický úřad, 2021, Sčítání lidu, domů a bytů

57 Český statistický úřad, 2021, Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek

v oblasti trhu nemovitostí a ekonomických aktivit v lokalitě. Ekonomická síla domácností a s tím spojená koupěschopnost domácností je zásadním faktorem trhu s nemovitostmi. Ovlivňuje je celá řada faktorů, především příjmy obyvatel a životní standard různých příjmových skupin, míra nezaměstnanosti a struktura nezaměstnaných, podíl domácností s extrémní ekonomickou zátěží z bydlení apod. Tyhle aspekty bývají někdy součástí analýzy sociální a demografické struktury obyvatel, většinou však jejich poznání v praxi chybí a je nutno je systematicky zkoumat.

## Patologické jevy v dané lokalitě

Lenka Mynaříková

Sociálně patologické jevy jsou společensky nežádoucí jevy, které mohou být společností nebezpečné. Jejich reálný výskyt i subjektivní pocit strachu ovlivňují naše chování, životní spokojenost i spokojenost s místem a kvalitou bydliště. Především kriminalita, drogy, patologické hráčství, prostituce či bezdomovectví se ve zvýšené míře objevují v prostředí městských aglomerací či sídlišť, která vytváří příznivé klima pro šíření sociálních deviací soustředováním různých kategorií obyvatel do určitých teritorií, větším množstvím příležitostí pro toto jednání, vysokou mírou anonymity a absencí sociální kontroly, která by bránila členům společnosti dopouštět se delikventního chování.<sup>58</sup>

Příčinu lze hledat v narušeném vztahu člověka ke společnosti, který ovlivňuje emocionální vazba na jiné osoby, oddanost společnosti, možnost se zapojit do života společnosti i důvěra ve společenská pravidla.<sup>59</sup> Systémy hodnot u dětí a mládeže jsou výrazně spjaty s fyzickým a estetickým uspořádáním prostoru, v němž žijí, a tak mládež žijící na sídlištích, kde jsou snížené možnosti identifikace s místem bydliště

a vytvoření si vztahu k místní komunitě, inklinuje k protispolečenskému jednání více než jejich vrstevníci žijící na venkově nebo ve starých zástavbách,<sup>60</sup> přičemž neřešené patologické chování přetrvává do dospělosti a slouží jako model chování předávaný v rámci rodiny.

#### PREVENCE SOCIÁLNĚ PATOLOGICKÝCH JEVŮ NA SÍDLIŠTÍCH

Ke zvýšení identifikace je třeba omezit sociální izolovanost a podpořit rozvoj vztahů skrze lokálních společenství, umožňující obyvatele sídliště zapojit do zkvalitnění prostředí. V rámci sídlištní zástavby je důležité vytvářet co nejvíce příležitostí pro zapojení se do života komunity a ztotožnění s ní, i pro trávení volného času, nejlépe pod dohledem, který rozpozná případné negativní tendence jedince. Pro prevenci lze využít kriminologické teorie, které jsou zaměřeny primárně na potlačení kriminality, ale principy lze aplikovat i na prevenci dalších sociálně patologických jevů. Podle konceptu běžné činnosti vede ke spáchání trestného činu přítomnost motivovaného pachatele, vhodného objektu a absence ochránce, který může činu zabránit.<sup>61</sup> Na sídlištích, zvláště pokud slouží jen jako místa pro přespání, hrozí právě absence ochránců. Přístupnost objektu lze ovlivnit přístupem osob k majetku, k čemuž může přispět veřejná správa zvýšením informovanosti. Podle teorie racionálního výběru se pachatel rozhoduje na základě času, schopností a dostupných informací,<sup>62</sup> což lze využít k omezení příležitosti identifikací rizikových míst a využitím např. kamerových systémů, osvětlení nebo policejních hlídek. Teorie hájitelného prostoru vysvětluje, jak uspořádání obytných prostor a fyzického prostředí ovlivňuje přítomnost sociálně-patologických jevů.<sup>63</sup> Zvlášt velké společné prostory, za něž se nikdo necítí zodpovědný a nechrání je, pro pachatele představují minimální riziko i úsilí, proto prevence patologických jevů musí vycházet

<sup>[1]</sup> Čermoušek, 1992; Schmeidler et al. 2001

<sup>[2]</sup> Cohen, Felson, 1979

<sup>[3]</sup> Hayward, 2007

<sup>[4]</sup> Newman, 1996

z posílení odpovědnosti a kontroly každého občana nad svým prostředím. Uspořádáním rezidenční oblasti lze definovat, kdo je odpovědný za jaké místo a podporovat utváření vlastnického vztahu. Hájitelný prostor vychází ze čtyř faktorů:<sup>64</sup>

- Územní příslušnost, kterou tvoří reálné (ploty, zídky, brány) nebo symbolické překážky (nápisy, záhony), které rozdělují veřejný, soukromý a polosoukromý prostor.
- Přirozený dohled, který umožňuje obyvatelům pozorovat dění v okolí a reagovat na nestandardní události (např. okna bytů obrácená k veřejně přístupným zákoutím, u nichž může docházet k výskytu patologických jevů).
- Pozitivní image budovy, která působí udržovaně a zabezpečeně, vytváří mezi jejími obyvateli pocit hrdosti, snáze se s ní identifikují a tráví v okolí volný čas. Negativní image a stigmatizace, k níž přispívá pocíťovaný nedostatek bezpečí, nedostatečná údržba, či šedivé a monotónní bloky, urychluje sociální úpadek sídliště a snižuje atraktivitu sídliště jako místa, kde chtějí lidé bydlet nebo obyvatelé trávit čas.<sup>65</sup>
- Prostředí, ve kterém se sídliště nachází (např. pověst místa s nízkou mírou kriminality), může výrazně snížit motivaci případného pachatele.

Z uvedeného vychází metody prevence kriminality prostřednictvím plánování prostředí, podle níž úprava fyzického prostředí přispívá ke snížení výskytu kriminality a strachu z ní a k zlepšení kvality života. Každý prostor lze tedy navrhnout tak, aby podporoval a kontroloval žádané chování, jsou-li dodrženy tři hlavní principy:<sup>66</sup>

- Přirozená kontrola přístupu eliminuje příležitosti pro spáchání trestné činnosti pomocí kontroly organizované (hlídač), mechanické (zámek) nebo přirozené (prostorové vymezení). Zde lze využít

<sup>[5]</sup> Reynald, Elffers, 2009

<sup>[6]</sup> Andersen, 2002; Dekker, van Kempen, 2004; Hastings, 2004

<sup>[7]</sup> Crowe, 2000

- např. recepce v budovách, trnité keře v blízkosti oken nebo plotů, absenci konstrukčních prvků, které umožňují přístup do vyšších úrovní apod.
- Přirozený dohled zajišťuje přehled o neznámých lidech a omezuje příležitosti přístupu potenciálního pachatele pomocí organizovaného (policejní hlídka), mechanického (osvětlení) a přirozeného dohledu (okna). Uplatní se např. ulice navržené s ohledem na zvýšení provozu cyklistů i chodců, světla, která nevytvářejí slepá místa nebo odlesky a nacházejí se ve výšce umožňující osvětlení tváří procházejících osob, vyhlídkové body apod.
- Zvýšení teritoriálního povědomí určitým uspořádáním prostředí může vzbuzovat pocit spoluvlastnictví, sounáležitosti a identifikace s územím, které jsou pro potenciálního pachatele rozpoznatelné a sniží jeho motivaci, protože udržované prostory naznačují aktivní přítomnost. Využít lze např. zvýšení atraktivitu místa vysázením stromů a obecně zeleně, viditelné označení bezpečnostního systému, pohybové senzory, pravidelné společenské aktivity ve společných prostorách atd.

## Životní styl, sdílená kultura a proměny sociálních interakcí ve vztahu k prostoru

Martin Veselý

K faktorům, které zásadním způsobem předurčují aktivity a sociální interakce na sídlišti, patří měřítko a charakter veřejného prostoru. Silnou stránkou je množství klidných vnitřních prostor bez motorové dopravy a plochy tzv. zeleně zahrnující množství vzrostlých stromů. Prostor však postrádá hierarchii a s výjimkou předzahrádek se zpravidla jedná o prostor zcela veřejný, postrádající jasné sociální a funkční

# D Kulturní dimenze udržitelosti

Kulturní dimenze se nezřídka omezuje na pohled do minulosti, na památky, urbánní strukturu a kulturní dědictví v tradicích. Méně obvyklý je pohled na vývoj kultury v současnosti, její aktuální stav, sdílené hodnoty obyvatel konkrétního místa a možné směry dalšího vývoje.

## Historický kontext

Matyáš Kracík

Panelová sídliště v České republice představují rozsáhlé obytné celky realizované na základě progresivních modernistických myšlenek vycházejících z mezinárodního hnutí. Představy o ubytování milionů obyvatel žijících v nevyhovujících podmínkách, které rozvinula meziválečná avantgarda silně zastoupená i v Československu, našly své kolosální uplatnění právě v poválečné výstavbě bytů. Teprve s prvními panelovými domy došlo k realizaci dřívější vize o přísné typizaci, prefabrikaci a zprůmyslnění stavebnictví. Dělo se tak ve východní, ale i západní Evropě. Nová forma architektury měla mít silnější rozměr sociální než umělecký, a tak je na ni třeba pohlížet.

Ke slovu se zde dostaly zásady vědeckého funkcionalismu, jako jsou dokonalé oslunění, provětrání a další hygienické standardy bytů, stejně jako dostatek volného prostoru mezi domy pro parkovou úpravu. Těmto parametrům architekti podřídili architektonické a urbanistické řešení a vytvořili tak radikálně nový typ městského osídlení, zcela odlišný od tradiční blokové zástavby budované po staletí. Tyto celky v mnoha případech dobře fungují a staly se vyhledávaným bydlením.

Kulturní hodnoty panelových sídlišť spatřujeme tedy zejména v rovině urbanistické. K obecným kvalitám modernistické koncepce patří otevřená zástavba často zajímavých hmotových kompozic v zeleni s množstvím rekreačních možností, dobrá dostupnost občanské vybavenosti či oddělení pěší a automobilové dopravy.

určení (komu a čemu slouží).<sup>67</sup> Velké množství veřejného prostoru znamená značné náklady na údržbu. Důsledkem jsou nepříliš atraktivní prostory, v nichž se odehrává minimum jiných než nezbytných aktivit.

Velká příležitost spočívá v adaptabilitě a flexibilitě prostoru. Lze různými způsoby členit na prostory zcela veřejné, poloveřejné, veřejné a soukromé, a tím ovlivňovat charakter interakcí v různých částech sídliště. Vhodná hierarchie a typologie prostoru mezi budovami přinese:

- větší množství, délku a rozmanitost interakcí
- zlepšení péče o čistotu a kvalitu prostoru
- zvýšení pocitu bezpečí
- snížení nákladů obce na údržbu prostor mezi budovami díky větší sociální kontrole a přenesení části péče (o soukromé a polosoukromé) prostory na jejich primární uživatele.

Rozhodně nesmíme podcenit hrozbu postupného úpadku veřejného prostoru a celého sídliště v důsledku jeho neosvojení obyvateli sídliště (viz schéma degradace veřejného prostoru).<sup>68</sup>

### SCHÉMA DEGRADACE VEŘEJNÉHO PROSTORU

Prostor mezi budovami není příliš atraktivní → lidé jej využívají pouze v nezbytně nutné míře → prostor pozvolna upadá a rostoucí měrou se v něm objevuje nepořádek a sociopatologické chování → lidé se v něm začnou cítit nepříjemně, zvláště po setmění → začnou si stěžovat, což se dříve či později promítne do pověsti sídliště → sídlišti hrozí postupný úpadek navzdory původně docela příznivé socioekonomické struktuře obyvatel, stavu obytných domů a veřejné vybavenosti.

Je však třeba zdůraznit, že veřejný prostor nejsou pouze veřejná prostranství (či přesněji prostory mezi budovami), ale i další místa, kde dochází k interakcím mezi obyvateli sídliště – od společných prostor

67 Musil, 1971

68 Gebert, Maier, 1998; Veselý, 2015; Veselý 2017a, 2017b

obytných domů, přes hospodu či cukrárnu a kulturně-spoločenská zařízení (místní knihovna, komunitní centrum) až po mateřské a základní školy.

### OPATŘENÍ

Níže uvádíme seznam nástrojů vhodných k aktivizaci obyvatel a jejich zapojení do revitalizace široce chápaného veřejného prostoru sídliště. Uvádíme je v pořadí podle časové (a zpravidla také finanční) náročnosti pro úřad obce/města. Nejedná se o opatření, která na sebe v úzkém smyslu navazují, ale je zřejmé, že například komunitní koordinace navazující na komunitní monitoring zvýší dopady podpory mikroprojektů i účast v participativním rozpočtu. Všechna opatření směřují k dlouhodobé práci s obyvateli sídliště. Jednorázové akce, jimiž se chce zadavatel prezentovat, nebo realizované, protože je zapojení veřejnosti podmínkou dotačního titulu, nebudou mít kýžený dlouhodobý efekt a mohou být dokonce kontraproduktivní.

— *komunitní monitoring*<sup>69</sup> – účinný nástroj k identifikaci a oslovení klíčových aktérů (metoda aplikovaného antropologického výzkumu, jejímž výstupem je přehled organizací a neformálních skupin aktivních ve veřejném prostoru, jejich aktivit a případných vazeb). Typičtí komunitně významní aktéři na sídlišti: zástupci SVJ/BD, školy (žáci, učitelé, rodiče), provozovatelé služeb, organizace a neformální skupiny aktivní ve veřejném prostoru.

— *systematické participativní plánování*<sup>70</sup> – využít potenciál spolupráce navázané v rámci komunitního monitoringu v dlouhodobém procesu správy a regenerace sídliště. Zapojení nejen do tvorby úvodní koncepce/strategie, ale i do její implementace ve fázi analýzy i návrhu. Doporučujeme pro vedení participativního procesu

69 Více o metodě a jejich výstupech zde: <https://www.praha14.cz/zivot-na-praze-14/wp-content/uploads/sites/4/2016/01/Aktualizace-komunitni-koordinace-monitoringu.pdf>

70 Přehledně o přínosech a metodách participativního plánování viz <https://www.ipraha.cz/manualparticipace>

využít zkušených externích odborníků, optimálně však s perspektivou zaškolení a převzetí agendy pracovníkem obce.

— *komunitní koordinace*<sup>71</sup> – terénní práce založená na aplikaci metod společenskovedního výzkumu, zpravidla navazující na komunitní monitoring. Komunitní koordinátoři pomáhají zapojovat lokální aktéry, facilitovat dialog, řešit konflikty nebo vytvářet neformální poradní komunitní skupiny k prioritním řešeným tématům.

— *podpora mikroprojektů* – aktivit a drobných intervencí ve veřejném prostoru, které nerealizuje obec (jako vítězné návrhy v participativním rozpočtu), ale úspěšní navrhovatelé. Důležité je, aby podpora byla administrativně nenáročná a určená i fyzickým osobám.

— *participativní rozpočet*<sup>72</sup> – nástroj aplikovaný zpravidla na území celé obce. Aktivitu obyvatel sídliště lze podpořit cílenou propagací participativního rozpočtu s pomocí lokálních kontaktů identifikovaných v rámci komunitního monitoringu a participativního plánování.

71 Bliže o tomto nástroji komunitního plánování viz <https://www.praha14.cz/zivot-na-praze-14/monitorovaci-zpravy-komunitni-koordinace/>

72 Podrobně o participativní rozpočtu viz <https://www.participativni-rozpocet.cz/participativni-rozpocet/>. Naleznete zde rovněž aktualizované informace o tom, která města a obce participativní rozpočet provozují.

Další významnou hodnotu naplňují sídliště jako doklad vývoje urbanismu, architektury a stavební technologie, tedy v rovině památkové.

Pokud mluvíme o architektonických hodnotách, tak spíše u objektů občanské vybavenosti. Podobu bytových domů zásadně určovala technologie prefabrikace, kterou architekti neměli téměř možnost ovlivnit. Panelová sídliště samozřejmě zaznamenala od 40. do konce 80. let vývoj a nelze celou masivní produkci několika dekád stavět na stejnou kvalitativní úroveň. Širokou škálu vývoje a pět desítek hodnotných sídlišť podrobně představili členové výzkumného týmu<sup>73</sup> v publikacích *Paneláci 1*<sup>74</sup> a *Paneláci 2*<sup>75</sup>.

#### OCHRANA HODNOT

Pokud tedy budeme pracovat s faktem, že některá panelová sídliště mají kulturní, urbanistické, architektonické a potažmo památkové hodnoty, vyplyne otázka, jak tyto hodnoty chránit před nevhodnými zásahy, které dlouhodobě sledujeme. Zastavěné území lze regulovat dvěma základními principy. Jednak nástroji územního plánování z titulu stavebního zákona<sup>76</sup> a jednak jako plošně chráněné území nebo soubor kulturních památek z titulu památkového zákona<sup>77</sup>.

Pro naprostou většinu panelových sídlišť, stejně tak jako pro ostatní urbanizované obytné prostředí, je z logiky věci nevhodnější regulační plán. Ten za předpokladu důkladné analýzy a koncepčního přístupu podrobně stanoví podmínky využití pozemků, prostorového uspořádání staveb a další potřebné regulativy. Tento způsob umožní zachování kvalitnějších příkladů, ale i výrazných korektivních zásahů do ne zcela fungujících celků<sup>78</sup>, tedy určitou transformaci a hierarchizaci veřejných prostor.

<sup>[1]</sup> Panelová sídliště v České republice jako součást městského životního prostředí: Zhodnocení a prezentace jejich obytného potenciálu (NAKI), Uměleckoprůmyslové muzeum, 2013–2017

<sup>[2]</sup> Skřivánková, Švácha, Novotná, Jirkalová, 2016

<sup>[3]</sup> Skřivánková, Švácha, Koukalová, Novotná, 2017

<sup>[4]</sup> Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

<sup>[5]</sup> Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

<sup>[6]</sup> Například způsobem, jaký navrhuje tým prof. Michala Kohouta

Památková ochrana by měla být aplikována pouze na několik vybraných sídlišť, která budou autenticky dokumentovat dobový urbanismus, architekturu a stavební technologii.<sup>79</sup> Seznam těchto sídlišť byl vypracován v rámci projektu *Paneláci*<sup>80</sup>, ale je jisté, že bude odbornou veřejností dále revidován a zpřesňován.<sup>81</sup> Tento přístup již zvolily některé země západní a severní Evropy, které památkově chrání samotné panelové domy a stále více i celá sídliště.<sup>82</sup> Například roku 2014 se památkové ochrany dočkalo sídliště Ernst–Thälmann–Park z let 1983–1986 v někdejších východním Berlíně.

Pro modernistické plánování, jehož jsou sídliště produktem, byl ovšem typický nedbalý či dokonce vysloveně negující postoj ke starší zástavbě či historickým elementům prostředí (uvedené neplatí přirozeně absolutně). Částečně (zejména od 50. let) reflektoval tento postoj i samotné organizační a technologické možnosti způsobu výstavby. Zejména na okrajích sídlišť zůstávají proto starší urbanistické vazby a záměry (ulice, cesty, parky i poloha jednotlivých domů atd.) nedokončené či fragmentované, což komplikuje celkovou čitelnost prostředí.

Pro modernistické plánování, jehož jsou sídliště produktem, byl ovšem typický nedbalý či dokonce vysloveně negující postoj ke starší zástavbě či historickým elementům prostředí (uvedené neplatí přirozeně absolutně). Částečně (zejména od 50. let) reflektoval tento postoj i samotné organizační a technologické možnosti způsobu výstavby. Zejména na okrajích sídlišť zůstávají proto starší urbanistické vazby a záměry (ulice, cesty, parky i poloha jednotlivých domů atd.) nedokončené či fragmentované, což komplikuje celkovou čitelnost prostředí.

## Současná identita

Martin Veselý

V sídlištní struktuře hledáme na urbanistické úrovni často marně takové prostory, které by se mohly stát obrazy určitých urbanistických celků. Spíše než veřejný prostor stávají se takovými prvky stavby. Ty mají proti veřejnému prostoru ovšem hned několik podstatných odlišností – nejen že nejsou autenticky veřejné (zpravidla mají soukromého vlastníka) a z interiéru budovy se obtížně chápe princip

<sup>[1]</sup> Podrobně viz Metodika k dokumentaci, výzkumu a památkové ochraně panelových sídlišť (Kracík, 2017a).

<sup>[2]</sup> Kracík, 2017b

<sup>[3]</sup> Svoboda, Šolc, 2019

<sup>[4]</sup> Novotná, 2015

fungování lokality nebo čtvrti, ale především životnost a charakter budov je významně kratší (zpravidla desetiletí) než životnost veřejných prostor (zpravidla staletí). Jen obtížně se proto mohou stát dlouhodobě stabilizujícími prvky urbanistické struktury.

Následkem tohoto přesmyknutí na sídlišti bud’ zcela chybí, nebo jsou na úrovni běžného uživatele velmi nezřetelné ony základní charakteristiky prostorové organizace: vepředu–vzadu, od středu k okraji, od hlavního k vedlejšímu. Zatímco v běžné městské struktuře nás takto usměrněné prostředí přirozeně navádí a umožňuje nám často orientovat se i ve městech, která třeba ani neznáme, na sídlištích máme nezřídka problém najít i místa, která známe.

Následkem tohoto přesmyknutí na sídlišti bud’ zcela chybí, nebo jsou na úrovni běžného uživatele velmi nezřetelné ony základní charakteristiky prostorové organizace: vepředu–vzadu, od středu k okraji, od hlavního k vedlejšímu. Zatímco v běžné městské struktuře nás takto usměrněné prostředí přirozeně navádí a umožňuje nám často orientovat se i ve městech, která třeba ani neznáme, na sídlištích máme nezřídka problém najít i místa, která známe.

Kromě absence srozumitelných veřejných prostor, ze kterých by bylo možné jednotlivé celky přehledně „obsáhnout“ a „zažít“, se však sídliště „proviňují“ proti systému hierarchického uspořádání běžného prostředí ještě jinak. Paradoxně je to ve způsobu, jakým je tento systém narušován. V běžné, racionálně organizované struktuře totiž k podobnému porušování zpravidla dochází z nějakých srozumitelných důvodů (specifická morfologie terénu, průniky prvků vyššího nesousedního řádu – tj. vyšší infrastruktura, nebo veřejné stavby, nebo naopak specifickými podmínkami daná výjimečná podoba a řazení jednotlivých domů a parcel atp.). Takové porušení celý systém lokalizuje, svazuje ho s charakterem místa i kultury a dodává mu potřebnou míru osobitosti. Specifickým rysem části sídlištní zástavby je však vytváření určitých komponovaných novotvarů, které nemají zřetelnou oporu ani v tradici, ani v členění prostoru nebo morfologii krajiny, ani v uživatelské výhodnosti.

### CO JE IMAGE SÍDLIŠTĚ?

Jde o rovinu identity nazývanou image. Pojem image zahrnuje význam „obraz“ nebo „pověst“, které jsou pro účely tématu oba relevantní.

Rozlišujeme tři dimenze *image* čtvrti/sídliště<sup>83</sup>:

- vnitřní* = jak obyvatelé vnímají své sídliště? Jak jsou v něm (a s ním) spokojeni?
- vnější* = jak na sídliště pohlízejí obyvatelé jiných čtvrtí města? Má spíše dobrou nebo špatnou pověst? Jaký je jeho mediální obraz?
- domnělý vnější* = jak podle obyvatel vnímají jejich sídliště lidé odjinud? Není pro obyvatele stigmatizující adresou?

Rozlišujeme tři dimenze *image* čtvrti/sídliště<sup>83</sup>:

- vnitřní* = jak obyvatelé vnímají své sídliště? Jak jsou v něm (a s ním) spokojeni?
- vnější* = jak na sídliště pohlízejí obyvatelé jiných čtvrtí města? Má spíše dobrou nebo špatnou pověst? Jaký je jeho mediální obraz?
- domnělý vnější* = jak podle obyvatel vnímají jejich sídliště lidé odjinud? Není pro obyvatele stigmatizující adresou?

Otázka vnějšího a domnělého vnějšího image sídlišť je velmi relevantní v kontextu mnohých stereotypů o sídlištích, které naznačují, že vnitřní a vnější image čtvrti se v případě sídlišť může významně lišit.<sup>84</sup>

#### KDO VYTVÁŘÍ IMAGE SÍDLIŠTĚ? HLAVNÍ AKTÉŘI

Vnitřní aktéři:

- obyvatelé* – zcela klíčoví aktéři, hlavní sociální a ekonomický kapitál sídliště. Pokud obyvatelé mají k domovskému sídlišti převážně kladný vztah, snaží se je bránit a jeho image zlepšovat zdůrazňováním předností a opomíjením či zlehčováním nedostatků v případě rozhovoru s vnějšími aktéry. To však neznamená, že nedostatky sídliště nevnímají.

- domovní samospráva* – funkčnost společenství vlastníků a bytových družstev je důležitým předpokladem nejen pro zajištění správy a modernizace bytového fondu, ale i větších regeneračních aktivit v rámci sídliště.

- místní organizace* – školy, kulturní a sportovní zařízení či spolky mají díky síti lokálních vazeb výrazný potenciál ovlivňovat image sídliště. Přirozeně zdůrazňují ty aspekty image čtvrti, které korespondují s jejich zájmy – okolní přírodu a zdravé životní prostředí, chtějí-li zabránit nové výstavbě, sociopatologické jevy ohrožující děti, chtějí-li docílit instalace kamer v blízkosti školy apod.

<sup>[1]</sup> Hastings 2004

<sup>[2]</sup> Barvíková, 2011; Cassi Pelikán, 2014; Veselý, 2017c



# E Projekce budoucího vývoje za předpokladu realizace či nerealizace opatření revitalizace sídlišť

Ondřej Špaček, Jan Sedlár, Tereza Raabová

Součástí plánování strategie rozvoje sídlišť (resp. komplexního rozvoje města či obce ve všech dimenzích udržitelnosti) by měly být projekce vývoje v oblastech s významným zastoupením sídlištní zástavby, a to **za předpokladu realizace** opatření revitalizace sídlišť i **za předpokladu nerealizace** žádných opatření. Scénáře jsou užitečným nástrojem prognózování ve všech dimenzích udržitelnosti, nezbytné jsou pak v oblasti rozvoje sociálně-demografického a ekonomického. Niže jsou uvedeny příklady právě z těchto dvou dimenzí.

Ekonomická stránka udržitelnosti sídlišť má charakteristiky, které se dlouhodobě nemění (například složení bytového fondu či dostupnost nebytových prostor), některé charakteristiky však podléhají obecným trendům a měnícím se potřebám obyvatel sídlišť (dostupnost služeb, atraktivita lokality odrážející se v tržní hodnotě nemovitosti). Stabilizace ekonomické udržitelnosti je tak nerozlučně spjata s ostatními dimenzemi rozvoje sídlišť. Ekonomický rozvoj závisí na atraktivitě sídliště pro cílovou skupinu obyvatel a na příležitostech, které dané sídliště nabízí. Revitalizace sídlišť z ekonomického pohledu je tak nutnou součástí komplexních rozvojových opatření. Mezi hlavní nástroje místních samospráv patří úprava bytového fondu, podpora podnikatelských příležitostí a další opatření podporující tržní hodnotu sídlišť.

Na základě analýzy je vhodné sestavit několik scénářů možného vývoje bytového fondu a vybavenosti konkrétního sídliště, do kterých bude promítnuta predikce vývoje bez větších zásahů, stejně jako predikce zahrnující rozvojové plány revitalizace lokality včetně škol, poliklinik, nákupních, kulturních a sportovních center, veřejných prostor, pracovních příležitostí apod. V případě nerealizace různých opatření může hrozit narušení křehké rovnováhy sociálně-ekonomických aspektů sídlišť, bez konceptuálního přístupu lze snadno dosáhnout snížení atraktivity sídlišť a jejich postupného úpadku. Pro vhodné zaměření opatření na podporu či zamezení alternativních scénářů je nutné určit ekonomické cíle

(např. náklady na údržbu sídliště) a vytipovat cílové skupiny obyvatel, na které mají být opatření mířena.

Je nutno pamatovat na to, že rozličná opatření a jejich dopady se prolínají. Mezi možná opatření pro dosažení žádoucích sociodemografických charakteristik patří například změny v obecním/státním bytovém fondu, pokud to má dopad na analyzované území. Stimulace podnikatelského prostředí je vhodná zejména vytvořením příležitostí a možností k podnikatelským aktivitám. Z dlouhodobého pohledu je nutné začlenit rozvoj nebytových prostor pro podnikatelské aktivity do urbanistického konceptu sídliště v souladu s požadavky rozvoje území jako celku. Je potřebné koordinovat podporu podnikatelů s ostatními strategickými opatřeními, zejména pokud se jedná o zatraktivnění sídliště pro potenciální podnikatele. Dále je možné podporovat dopravní dostupnost sídliště veřejnou dopravou či realizovat koncepci přizpůsobení počtu parkovacích stání k místním okolnostem. Mezi možná opatření reagující na současné trendy trhu nemovitostí patří rozšíření nabídky o nový typ nemovitosti a/nebo doplnění bytového fondu tam, kde je to možné, čímž se rozšíří počet a různorodost zájemců o bydlení na daném sídlišti. Opačným přístupem může být stažení některého typu nemovitosti či redukce počtu bytů v demograficky deprivovaných lokalitách, které vede spíše ke snížení nákladů na údržbu. Zároveň je možné ovlivnit atraktivitu lokality a tím i cenu nemovitostí komplexními revitalizačními opatřeními se zaměřením na zamýšlenou cílovou skupinu obyvatel – tato opatření by měla být součástí sociodemografické a kulturní části strategie.

— *místní podnikatelé* – jestliže je sídliště ekonomicky příliš slabé nebo se podnikatelé potýkají s vysokou kriminalitou, podniky zavírají nebo přesouvají jinam. Pestrá nabídka služeb a spokojenost místních podnikatelů je pozitivním indikátorem pro udržitelný rozvoj sídliště.

— *obecní samospráva* – schopnost efektivní komunikace s výše jmenovanými aktéry a schopnost pozitivně ovlivňovat vnější image sídliště mají zásadní vliv na úspěšnost dlouhodobých projektů regenerace sídliště.

Vnější aktéři:

— *média* – obraz, který podávají, má zásadní vliv na vnější image čtvrti. Hlavním úkolem médií je oslovit své čtenáře, diváky či posluchače. Proto se zaměřují na mediálně zajímavé problémy nebo „dobré zprávy“. Často neúmyslně přispívají k polarizaci image.

— *hráči na realitním trhu* – doporučili by svým klientům koupi bytu na sídlišti? Investovali by zde do koupě nemovitosti? Ve vývoji cen na realitním trhu se podstatně odráží vnější image sídliště a dlouhodobě negativní trend bude mít negativní vliv také na domnělé vnější image. Zhoršování domnělého vnějšího image čtvrti vlivem hráčů na realitním trhu a médií zpravidla stojí na počátku začarovaného kruhu, který můžeme nazvat sebenaplňujícím proroctvím o úpadku sídliště.<sup>85</sup>

— *investoři* (v oblasti rezidenční výstavby i obchodu a služeb) – špatná/zhoršující se pověst čtvrti vede k jejich neochotě na sídlišti investovat a naopak, jejich investice mohou být významnými stimuly pro pozvednutí sídliště.

— *obyvatelé sousedních čtvrtí* – většinou sídliště dobře neznají, a proto reagují na pověst formovanou výše jmenovanými aktéry. Vzhledem k jejich početnosti (= ekonomickému potenciálu)

a vzhledem k tomu, že se pravděpodobně jedná o voliče v rámci stejné obce, může mít jejich jednání (neochota využívat služby na sídlišti, stížnosti na „problémové občany“ apod.) významný vliv.

## JAKÉ NÁSTROJE VNITŘNÍ A VNĚJŠÍ KOMUNIKACE LZE POUŽÍT NA BUDOVÁNÍ IMAGE SÍDLIŠTĚ ZE STRANY OBCE?

Základním předpokladem úspěšného vytváření image je důvěra klíčových vnitřních aktérů, že obec je partnerem, s jehož pomocí lze měnit sídliště k lepšímu. Nejprve musí obec:

- zjistit s pomocí kvalitativních a kvantitativních metod společenskovedního výzkumu, jaké je image sídliště a proč,
- identifikovat klíčové vnitřní aktéry a navázat s nimi dlouhodobý dialog. Jaké jsou jejich problémy a potřeby? Efektivními nástroji, jak to zjistit a navázat smysluplnou spolupráci, jsou komunitní monitoring a komunitní koordinace.

Poté lze cíleně podporovat iniciativy zdola, které svou aktivitou napomáhají dobrému image sídliště, a realizovat aktivity či drobné intervence v reakci na aktuální deficity široce chápaného veřejného prostoru sídliště.

Pro dlouhodobě pozitivní perspektivu sídliště je vnější image neméně důležitý než vnitřní. Přispívat k budování dobré pověsti sídliště může obec cílenou prezentací pozitivních událostí a změn na sídlišti s pomocí vlastních komunikačních kanálů a především prezentováním “dobrých zpráv” v lokálních i nadmístních médiích. Přeneseně se však zlepšený mediální obraz sídliště promítne skrze domnělé vnější image i do vnitřního image sídliště, protože obyvatelé sledují média a zajímá je, co se v nich uvádí o jejich domovské čtvrti. Na významu stále nabývají sociální sítě. Aktivní vytváření image na sociálních sítích bude proto v následujících letech velmi významným faktorem pro budování dobré pověsti čtvrti.

85 Gebert, Maier 1998

**REFERENCE**

# LITERATURA

Agenda 21 (UN, Rio de Janeiro, 1992)

Agenda trvalé udržitelnosti 2030 (New York, 2015)

Andersen, H. S. (2002): Can Deprived Housing Areas Be Revitalised? Efforts against Segregation and Neighbourhood Decay in Denmark and Europe. *Urban Studies*, 39(4): s. 767-790.

ASLA (2011): Honor Award: GreenPlan Philadelphia, In: *2011 Asla professional awards* [online] ASLA. [cit. 18.2.2021] Dostupné z: <https://www.asla.org/2011awards/610.html>

Backe, S., Kvellheim, K. (2020): Zero Emission Neighbourhoods: Drivers and barriers towards future development. Research Centre on Zero Emission Neighbourhoods in Smart Cities, [Online]. Available: <file:///C:/Users/wawerrob/Downloads/ZEN%20Report%20no%2022.pdf>

Barvíková, J. (2011): *Sídliště dnes. Jižní Město jako místo k životu z pohledu dvou generací jeho prvních obyvatel*. Disertační práce. Praha: FSV UK.

Beghauser Pont, M., Haupt P. (2010), *Spacematrix: Space, Density and Urban Form*. Rotterdam: Nai Publishers.

Bossi, S., Gollner, Ch., Theierling, S. (2020): Towards 100 Positive Energy Districts in Europe: Preliminary Data Analysis of 61 European Cases. *Energies*, 13(22), 6083.

Cassi Pelikán, H. (2014): *Bydlení u Kosmonautů a v „centru vesmíru“: Každodennost panelového sídliště Jižní Město v Praze v proměnách času*. Disertační práce. Praha: FHS UK.

Celsius (2020): Case studies of Low Temperature District Heating systems. [Online]. Available: <https://celsiuscity.eu/case-studies-low-temperature-district-heating-systems/> [Accessed 23. 2. 2021]

Cohen, L. E., Felson, M. (1979): Social Change and Crime Rate Trends: A Routine Activity Approach. *American Sociological Review*, 44(4): s. 588-608.

Crowe, T. D. (2000): *Crime prevention through environmental design: applications of architectural design and space management concepts*. Butterworth-Heinemann. ISBN: 978-0750671989.

Černoušek, M. (1992): *Psychologie životního prostředí*. Praha: Karolinum. ISBN: 80-7066-550-5.

České noviny, 2020, *V panelových domech v Česku žijí v současnosti tři miliony lidí*. [Online]. Available: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/v-panelovych-domech-v-cesku-ziji-v-soucasnosti-tri-miliony-lidi/1907088> [Accessed 23. 2. 2021]

Český statistický úřad [online]: *Sčítání lidu, domů a bytů* [cit. 13. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011>

Český statistický úřad [online]: *Bytová družstva a společenství vlastníků jednotek – časové řady*. [cit. 11. 1. 2021]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/bds\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bds_cr)

Český statistický úřad [online]: *Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2017-2019*. [cit. 12. 1. 2021]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>

Český statistický úřad, 2021, část 1.6. Index cen rodinných domů a 2.6. Index cen bytů

Dekker, K., van Kempen, R. (2004): Large Housing Estates in Europe: Current Situation and Developments. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 95(5): s. 570-577.

Dobrucká, L. a kol. (ed.) (2007a): *Strategický rozvojový plán obce*. Bratislava: Peter Mačura – PEEM, ISBN 978-80-89197-77-4.

Eindhoven [online]: Rekentool klimaatopgave [cit. 18.2.2021], Dostupné z: <https://rekentool.eindhovenuurzaam.nl/>

Evropská charta regionálního/prostorového plánování (Terremolinos, 1983)

Evropská komise (2013): *Sdělení komise Evropskému parlamentu, Radě, Evropskému hospodářskému sociálnímu výboru a výboru regionů – Zelená infrastruktura – zlepšování přírodního kapitálu Evropy*. Brusel: EK. [cit. 18. 2. 2021] Dostupné z: [https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:d41348f2-01d5-4abe-b817-4c73e6f1b2df.0016.03/DOC\\_1&format=PDF](https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:d41348f2-01d5-4abe-b817-4c73e6f1b2df.0016.03/DOC_1&format=PDF)

Evropská komise (2019): *Zelená dohoda pro Evropu*. Brusel: EK. [Online]. Available: [https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0010.02/DOC\\_1&format=PDF](https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0010.02/DOC_1&format=PDF) [Accessed 15. 2. 2021]

Evropská komise (2020): *Zvýšení cílů Evropy v oblasti klimatu do roku 2030*. Brusel: EK. [Online]. Available: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:52020DC0562&from=EN> [Accessed 21. 2. 2021]

Fiala, T., Braňka, J., Langhamrová, J., Přidalová, I., Říhová, H. (2019): *Sociodemografická studie: Sídliště Ďáblice*. Vysoká škola ekonomická v Praze, Nakladatelství Oeconomica – Praha. ISBN: 978-80-245-2282-1. [cit. 18. 1. 2021] Dostupné z: <https://www.krasnekobylisy.cz/wp-content/uploads/2019/02/SSSD.pdf>

Finka, M., Gažová, D., Jamečný, L., Kozová, M., Mišíková, P., Moravčíková, Z., Pauditšová, E., Petříková, D., Špirková, D. (2009): *Priestorové plánovanie*. Bratislava: Univerzita Komenského v Bratislave. ISBN 978-80-223-2741-1.

GAC spol. s r.o. (2015): *Analýza vyloučených lokalit v ČR*. [cit. 6. 2. 2021]. Dostupné z: <https://www.esfcr.cz/>

[mapa-svl-2015/www/analyza\\_socialne\\_vyloucenych\\_lokalit\\_gac.pdf](https://mapa-svl-2015/www/analyza_socialne_vyloucenych_lokalit_gac.pdf)

Gebert, J., Maier, K. (1998): Sídliště – díl první. Strašidla, mýty, realita. *Umění a řemesla 4*, s. 2-6.

Gottfredson, M.R., Hirschi, T. (1990): *A general theory of crime*. Stanford University Press. ISBN: 9780804717731

Hastings, A. (2004): Stigma and social housing estates: Beyond pathological explanations. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19: s. 233-254.

Hayward, K. (2007): Situational Crime Prevention and its Discontents: Rational Choice Theory versus the 'Culture of Now'. *Social Policy & Administration*, 41 (3): s. 232-250.

Hejl, M. & kol. (2014): *2x100 mil. m<sup>2</sup>*. Praha: Kolmo.eu.

Howard, E. (1902): *Garden Cities of To-Morrow*. 2. vyd. London: Swan Sonnenschein & Co.

Hudeček, T., Kohout, M., Molnárová, J., Tichý, D., Tittl, F. (2021). *Ostrava: Sídliště, jak dál?* Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Centrum kvality bydlení.

Hudeček, T. (2019): *Řízení a správa města*. Praha: IPR. ISBN 978-80-87931-98-1

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (2017): *Koncepce Císařského ostrov*. Praha: IPR. Dostupné z: <https://www.iprpraha.cz/cisarskyostrov>

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (2021): *Zadání: Index modrozelené infrastruktury (Blue – green factor) pro rozvojové území Bubny – Zátory*. Praha: IPR. (eds Špoula, Š, Němcová, E.)

Jehlík, J. (2016): *Rukověť urbanismu*. Praha: Ausdruck Books.

van Kempen, R., Dekker, K., Hall, S. and Tosics, I. (eds), (2005): *Restructuring large housing estates in Europe*. Bristol: The Policy Press, University of Bristol.

Keller, J. (1997): *Úvod do sociologie*. Sociologické nakladatelství. ISBN: 80-85850-25-7.

Kohout, M., & Tittl, F. (2013). Morfologie a adaptabilita Pražských sídlišť. *Stavba*, 1, 1–8.

Kohout, M., Švácha, R. (ed.) (2014). *Česká republika – moderní architektura / Čechy*. Praha: Zlatý řez.

Kohout, M., Tittl, F., Karásek, J., Doležalová, Š., Tichý, D. (2015): Analýzy vrstev a procesů – Části (Mezouroveň II). In: Jehlík, J. (Ed) *Metodika zadávání územních plánů*. Praha: ČVUT.

Kohout, M. et al. (2016): *Mezouroveň II: Dílčí plán. In: Inovace metodiky a metodologie zadávání územních plánů, jejich věcných a formálních stránek, vztah strategie rozvoje města a způsobu zpracování plánů se zvláštním zřetelem k formulování fenoménu obrazu města*. Praha: FA ČVUT.

Kohout, M., Tichý, D., Tittl, F. (2015): *Systematika hromadného bydlení*. Praha: ČVUT, Fakulta architektury.

Kohout, M.; Tichý, D. et al. (2021): *Plánování města: příručka pro mladé urbanisty*. Praha: ČVUT.

Kohout, M.; Tittl, F.; Tichý, D., Kubánková, J., Doležalová, Š.; Tichý, D. (2016): *Sídliště, jak dál?*. Praha: ČVUT.

Kolektiv autorů Deloitte a Ministerstva pro místní rozvoj (2020): Nájemné v České republice se odvíjí od regionálních specifik. In: *Deník veřejné správy* [online]. Deník veřejné správy [vyd. 16. 1. 2020]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6786604>

Kracík, M. (2017a): *Metodika k dokumentaci, výzkumu a památkové ochraně panelových sídlišť* [online]. Praha: Uměleckoprůmyslové muzeum [vid 30. 4. 2021]. Dostupné z: <http://invenio.nusl.cz/record/374469>

Kracík, M. (2017b): Chránit či nechránit? In: Skřivánková, L., Švácha, R., Koukalová, M., Novotná, E. (eds): *Paneláci. 2, Historie sídlišť v českých zemích 1945–1989*. Praha: Uměleckoprůmyslové muzeum. 318–331. ISBN 978-80-7101-169-9.

Kraus, B. (2014): *Společnost, rodina a sociální deviace*. Hradec Králové: Gaudeamus. ISBN: 978-80-7435-411-3.

Lethmate, G., Spiering H. (2012): *Emscher Landscape Park – a new regional park in the Ruhr area*. [online], Dostupné: [http://81.47.175.201/PE\\_Sta\\_Perpetua/attachments/article/75/Emscher.pdf](http://81.47.175.201/PE_Sta_Perpetua/attachments/article/75/Emscher.pdf)

Lux, M. et al (2002): *Bydlení věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Praha: Sociologické nakladatelství.

Lynch, K. (1960). *Image of the city*. Cambridge: The MIT Press.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR (2020): Věcný záměr energetického zákona, Ministerstvo průmyslu a obchodu, [Online]. Available: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNBLGLK0X> [Accessed 14. 2. 2021]

Ministerstvo životního prostředí ČR (2021): Plán spravedlivé územní transformace, draft v1.7, červen 2021, [www.spravedlivatransformace.cz](http://www.spravedlivatransformace.cz)

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2019): Vybrané údaje o bydlení 2018 (červen 2019). [online]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/statistiky-analyzy/statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/vybrane-udaje-o-bydleni/zde-bude-text>.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2021): Integrovaný regionální operační program 2021–2027, návrh z 20. srpna 2021, [www.irop.mmr.cz](http://www.irop.mmr.cz)

Musil, J. (1971): *Sociologie bydlení*. Praha: Svoboda.

Musil, J. a kol. (1985): *Lidé a sídliště*. Praha: Svoboda. ISBN 25-022-85.

Nařízení vlády ČR č. 390/2017 Sb., o použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na regeneraci veřejných prostranství na sídlištích

Nařízení vlády ČR č. 496/2020 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou podpory poskytované na revitalizaci území se starou stavební zátěží (brownfieldů) pro jiné než hospodářské využití

Newman, O. (1996): *Creating Defensible Space*. Department of Housing and Urban Development

Office of Policy Development and Research. ISBN: 978-0788145285

Novotná, E. (2015): Poválečná bytová výstavba a památková péče na příkladu Velké Británie a Skandinávie. *Zprávy památkové péče*, 75(4), s. 307–312.

Novotný, V. (2021): *Sdílený prostor*. Část A analytická studie. Část B Návrh implementace sdíleného prostoru v českých podmínkách. Dostupné: <http://www.vojtechnovotny.cz/index.php/portfolio/>

Ouředníček, M. (2007): Segregace sociálně slabých. *Obec & finance*, 11 (3), s. 28–29.

Ouředníček, M., Špačková, P. (2013): Teoretické přístupy a současná témata výzkumu suburbanizace. In: Ouředníček, M., Špačková, P., Novák, J. (eds) *Sub Urbs: krajina, sídla a lidé*. Praha: Academia. ISBN 978-80-200-2226-4.

Panarai, P., Castex, J., Depaule, J. Ch. (2004): *Urban Forms: The Death and Life of the Urban Block*. London: Taylor & Francis Ltd.

Podkladový materiál pro jednání Rady Ústeckého kraje – bod programu 4.12 – 70. schůze rady konaná dne 5. 6. 2019 (Zdroj: [www.kr-ustecky.cz](http://www.kr-ustecky.cz))

RealityMix (2021): Průměrná cena pronájmu – 1 m<sup>2</sup>/měsíc. In: *RealityMix* [online]. RealityMix [vid. 13. 1. 2021]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

Reynald, D. M., Elffers, H. (2009): The Future of Newman's Defensible Space Theory: Linking Defensible Space and the Routine Activities of Place. *European Journal of Criminology*, 6, s. 25–46.

Rouse, D. C., Bunster – Ossa, I. F. (2013): *Green Infrastructure: A Landscape Approach*, Chicago: American Planning Association, ISBN 978-1-61190-062-0

Schmeidler, K. (2001): *Sociologie v architektonické a urbanistické tvorbě*. Brno: Zdeněk Novotný. ISBN: 80-238-6582-2

Schöffel, J., Jamečný, L., Ondřejčková, S. (eds.) (2014): *Participativne plánovanie na úrovni samospráv*:

*příručka pre samosprávy*. Bratislava: ROAD/SPECTRA Centrum Excelencie. ISBN 978-80-88999-48-5

Shnapp S., Paci, D., Bertoldi, P. (2020): *Enabling Positive Energy Districts across Europe: energy efficiency coples renewable energy*. Publications Office of the European Union, [Online]. Available: [https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/bitstream/JRC121405/enabling\\_positive\\_energy\\_districts\\_across\\_europe.pdf](https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/bitstream/JRC121405/enabling_positive_energy_districts_across_europe.pdf) [Accessed 23. 02. 2021]

Skřivánková, L., Švácha, R., Novotná, E., Jirkalová, K. (eds., 2016): *Paneláci. 1, Padesát sídlišť v českých zemích*. Praha: Uměleckoprůmyslové muzeum. ISBN 978-80-7101-161-3.

Skřivánková, L., Švácha, R., Koukalová, M., Novotná, E. (eds. 2017): *Paneláci. 2, Historie sídlišť v českých zemích 1945–1989*. Praha: Uměleckoprůmyslové muzeum. ISBN 978-80-7101-169-9.

Snedker, K., Powers, E., Pettinicchio, D. (2012): Revisiting Hirschi's Social Control Theory: Examining Changes in Self-reported Delinquent Behavior among Youth. In: *Annual meeting of the American Sociological Association*. Denver, 14 August 2012.

Strakoš, M. (2018). *Ostravská sídliště. Urbanismus, architektura, umění a památkový potenciál*. Ostrava: NPÚ.

Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+, schválená usnesením vlády ČR č. 775 ze dne 4. 11. 2019, [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

Svoboda, P., Šolc, M. (eds) (2019): *Panelová sídliště: revitalizace vs. ochrana hodnot = Plattenbausiedlungen: Revitalisierung vs. Bewahrung der Werte*. Brno: Národní památkový ústav. ISBN 978-80-7480-134-1.

Sýkora, L. (ed.) (2010): *Rezidenční segregace*. Praha: UK v Praze, Přírodovědecká fakulta, MMR ČR.

Špačková, P. (2011): Sociální prostředí a lokální komunity: město, suburbium, venkov. Disertační práce. PF UK 2011. Dostupné z: [http://urrlab.cz/sites/default/files/iptx\\_2009\\_2\\_0\\_176207\\_0\\_34587.pdf](http://urrlab.cz/sites/default/files/iptx_2009_2_0_176207_0_34587.pdf)

Špačková, P., Pospíšilová, L., (2017): Demografický a socio-ekonomický vývoj českých sídlišť: stejné, nebo diferencované trajektorie vývoje? In: Skřivánková, L., Švácha, R., Koukalová, M., Novotná, E. (eds.) *Paneláci*:

*Historie sídlišť v českých zemích 1945–1989.* Praha: UMPRUM.

Špičáková, B. (2014). *Sídliště Solidarita.* Praha: Archiv výtvarného umění.

Špoula, Š. (2021a): Zelená infrastruktura jako způsob myšlení. *Fórum ochrany přírody.* 2021(1): s. 22–26.

Špoula, Š. (2021b): Jak je to s přijetím zelené infrastruktury v ČR. *Bulletin ČKA.* 2021(1), s. 69–70.

Švácha, R. (2000): Rekapitulace sídlišť. *Stavba.* Praha: Business Media CZ, roč. 7, č. 5, s. 36–41.

Temelová, J., Novák, J., Ouředníček, M., Puldová, P. (2009): Budou česká sídliště místy bydlení chudých? *Era* 21, 9 (1), s. 53–54.

TP č. 103/2008, Navrhování pěších a obytných zón

Turkington, R., van Kempen, R., Wassenberg, F. (eds.) (2004): *High-rise housing in Europe: Current trends and future prospects.* Delft: Delft University Press.

Veselý, M. (2015): Kam kráčíš sídliště? Jak využít volný prostor mezi paneláky? In: *estav.cz* [vid. 9. 2. 2021], dostupné z <https://www.estav.cz/cz/2639.kam-kracis-sidliste-jak-vyuzit-volny-prostor-mezi-panelaky>.

Veselý, M. (2017a): Bezpečnost na sídlištích: základní principy. In: *estav.cz* [vid. 9. 2. 2021], dostupné z <https://www.estav.cz/cz/5358.bezpecnost-na-sidlistich-zakladni-principy>.

Veselý, M. (2017b): Bezpečnost na sídlištích: jak vytvořit lepší a bezpečnější prostor mezi budovami. In: *estav.cz* [vid. 9. 2. 2021], dostupné z <https://www.estav.cz/cz/5463.bezpecnost-na-sidlistich-jak-vytvorit-lepsi-a-bezpecnejsi-prostor-mezi-budovami>

Veselý, M. (2017c): Panelák. Objekt estetických kontroverzí a tzv. humanizačních snah. *Beton* 3, 40–45.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění p.p.

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 134/2006 Sb., o zadávání veřejných zakázek

Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zarecor, K. E., (2015): *Utváření socialistické modernity: Bydlení v Československu v letech 1945–1960.* Praha: Academia.

Zásady podprogramu pro poskytování dotací, č.j. MMR–54499/2019–57 ([www.mmr.cz](http://www.mmr.cz))

Ženevská charta OSN o udržitelném bydlení (Ženeva, 2015)

## SEZNAM PROJEKTŮ A GRANTŮ, ZE KTERÝCH PUBLIKACE ČERPALA

Panelová sídliště v České republice jako součást městského životního prostředí: Zhodnocení a prezentace jejich obytného potenciálu (Paneláci). Ministerstvo kultury ČR – NAKI, *DF13P01OVV018*, 2013–2017.

Dlouhodobě udržitelná transformace sídlišť statutárního města Ostravy. Technologická agentura ČR, *TL02000173*, 2019–2021.

*Metodika zadávání územních plánů.*

*Inovace metodiky a metodologie zadávání územních plánů, jejich věcných a formálních stránek, vztah strategie rozvoje města a způsobu zpracování plánů se zvláštním zřetelem k formulování fenoménu obrazu města.*

TAČR BETA TIRSMMR916.

Revitalizace městských  
obytných celků sídlištního typu s důrazem  
na řešení jejich prostorového uspořádání  
a organizaci veřejného prostranství  
Metodika řešení komplexních projektů revitalizace  
obytných celků sídlištního typu (V3)

#### **Zadavatel**

Technologická agentura České republiky  
Evropská 1692/37, 160 00 Praha

#### **Zpracovatel**

České vysoké učení technické v Praze  
Jugoslávských partyzánů 1580/3, 160 000 Praha  
+  
Centrum kvality bydlení  
Slezská 1454/177, 130 00 Praha

#### **Editoři**

prof. Ing. arch. Michal Kohout  
Ing. arch. Jitka Molnárová, MSc.  
Mgr. Lucia Dobrucká, Ph.D.

#### **Autoři metodiky**

prof. Ing. arch. Michal Kohout  
Ing. arch. Jitka Molnárová, MSc.  
Ing. arch. Filip Tittl  
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

#### **Autoři příloh**

Mgr. Ing. Miroslav Andrt; Mgr. Lucia Dobrucká, Ph.D.  
RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D.; prof. Ing. arch. Michal Kohout  
Ing. arch. Matyáš Kracík; doc. Ing. Tomáš Matuška, Ph.D.  
PhDr. Lenka Mynářová, Ph.D.; JUDr. PhDr. Jiří Plos  
Ing. MgA. Tereza Raabová, Ph.D.; Mgr. Jan Sedlár  
Ing. Květoslav Syrový; Mgr. et Mgr. Ondřej Špaček, Ph.D.  
Ing. Štěpán Špoula; doc. Mgr. Martin Veselý, Ph.D.  
Ing. Robert Wawerka, Ph.D.

#### **Recenzenti**

Prof. Ing. arch. Lubica Vítková, Ph.D.; Dipl.-Ing. Petr Kropp

#### **Spolupráce**

Bc. Veronika Frčková; Ing. arch. Roman Hrabánek  
Bc. Dominika Šebestová

**České vysoké učení technické v Praze**  
Jugoslávských partyzánů 1580/3, Praha  
IČ : 68407700 DIČ: CZ68407700  
+420 224 351 111 / cvut@cvut.cz

**Centrum kvality bydlení**  
Slezská 1454/177, 130 00 Praha  
IČ : 22858547 DIČ: CZ22858547  
info@cekb.cz

ČVUT

CKB

TAČR BETA TIRSMR916

09  
z021