

# Pavel Janák: Sto let obytného domu nájemného v Praze



*Pražské a naše poměry v městech vůbec v 19. století vyznačuje neexistence městského rodinného domu.*

Města se skládají z velkých domů o mnoha bytech, stavěných jednotlivci a pronajímaných. Naše kultura je založena na velkém domě hromadného bydlení. Rodinný dům a rodinné bydlení není kulturní složkou. **Nestaví se pro bydlení, ale aby se rychle vydělalo**, typ velkého domu se stává předmětem nebývalého podnikání. Od počátku 20. století počínají se uplatňovat **družstva**, která jsou po roce 1918 **protiváhou soukromého podnikání**.

**Bydlení je v Praze míšeno s jinými složkami:**

**tradiční dům:** s hospodářským dvorem (stáje, konírny, dílny, přízemí do ulice krámy)

**nový dům 19. století:** parter obchody, rohové domy restaurací

= dům se stavěl pro všechno, čistý obytný dům je vzácnost

*Nejnověji komplikuje se bydlení nejen dílnami, kancelářemi a garážemi, ale i kavárnami a biografy!!!*

**Pražský dům je dům demokratický, se všemi vadami.** Sociální třídy bydlely v něm nejprve za sebou, horizontálně. Počátek století - tradiční třídní rozdíl mezi přední částí „do ulice“, kde byly lepší a větší byty, a mezi dvorem, s menšími byty. 19. století vystupňovalo tuto polohu „při ulici“. Umisťuje se sem co nejvíc bytů a prostor, část ulice se zahušťuje a zhoršuje víc než křídla ve dvoře. **Dvůr vystupuje jako méněcenný.** Vynález 80.ých let 19. století - **byty pro mladé v suterénu. Obydlené podzemí**, přetrvávalo dlouho. S počtem přibývajících pater zaujímají horní patra byty levnější. Po roce 1920 se uplatňuje i **podkroví**.

**Hloubky domů:**

počátek 19. století: mělký do ulice, jen o dvou, ve dvorech o jediném traktu.

Jak stoupala hodnota „do ulice“, členil se do větší a větší hloubkym dospěl ke třem i pěti traktům za sebou.

Městské domy tak nabyly 16 - 20 i více metrů do hloubky. **Pražský dům svou typickou hloubkou náleží k nejhorším v Evropě.**

kolem roku 1900 začíná být patrna pochybnost o trojtraktu a hledá se návrat k dvojtraktu. Pětitrakt a trojtrakt ožívá po 1918, díky tísní války.

**Výškový vývoj:**

je v souvislosti s vývojem města. počátek 19. století charakterizují výhradně dvoupatrové domy, které nejsou příznačné jen pro maloměstskost tehdejší Prahy, ale byly demokratizací dvoupatrové palácové tradice (např. dnešní Masarykovo nábřeží z let čtyřicátých). Úroveň se začala prolomovat rokem 1860 o patro (Lažanský palác - kavárna Slavie). Okolo roku 1870 se začínají objevovat čtyřpatrové domy. 1875 již čtyřpatrové domy s mezaninem, tedy pětipatrové. Po roce 1918 jsou zvyšovány i pětipatrové domy o nástavby. Nejustálenější je ale čtyřpatrový dům.

# Pavel Janák: Sto let obytného domu nájemného v Praze



## **kritika rohových domů:**

V oblibě rohový dům jako novostavba, protože poskytovaly větší hodnoty do ulice při malém dvoře. Rohový dům je překážkou, aby půdorysy domů byly rovnoměrně rozvinuty. Způsobil v našem vývoji mnoho zla. Rohových domů není Praha ani nadále zbavena, pražský regulační plán lpí na uzavřeném bloku a soustavu řadového zastavění dosud neakceptoval

## **vnitřní organizace domu:**

polovina 19. století - dvůr a dvorní křídla důležitou součástí. Průjezd k nim vyžadoval polohu uprostřed domu, schodiště tak bylo odsunováno stranou a celá dispozice se tomu podřizovala, všechny domy měly průjezd.

## **pavlač:**

typickým, nepostradatelným a dispozičním prostředkem téměř každého nového pražského domu. Běžná již v 18. století a v 19. století úplně nahradila otevřený sloupový ochoz. Úspěšně používána zejména u domů s větším počtem malých bytů. Od poloviny 19. století je však považována za znehodnocení domu a bytu. Vyskytuje se jako vedlejší komunikační prostředek méněcenných (dvorních) částí domu, někdy bývá zasklená.

## **chodbový dům:**

se naštěstí nevžil.

## **schodišťový dům:**

nahradil pavlač. Byty přístupné co nejkratší cestou přímo ze schodiště, bez chodeb a pavlačí. Kolem roku 1865 se objevují první řešení, kdy se schodiště stává ústřední osou domu - nejdříve u rohových domů, to je jejich jediná zásluha o vývoj.

## **řadový dům:**

symetrické uspořádání schodiště se přeneslo kolem roku 1900 na řadový dům. Mizejí průjezdy, ustalují se symetrický typ domu pouze se vchodem, v dalším desetiletí vyzrál, od trojtraktu k dvojtraktu, racionální a pro Prahu rázovitá půdorys, organičnost a konstruktivní tradice domu, kladný prostorový rytmus, ale je nutné stále řešit menší hloubku, nový půdorys bytu, přirozené osvětlení, nové konstrukce.

## **vývoj schodiště:**

z počátku „otevřené“ do dvora, bez uzavření okny. U lepších domů je ještě vidět palácová tradice, široké, pohodlné, o třech pilířích. Stále je ale populární špatné, malé, strmé, temné schodiště, bez odpočívadel, přejaté z chudých domů. Také typ domu s dvojím schodištěm (předním lepším - byty do ulice a zadním horším do dvora). Tříramenné schodiště vymizelo a je nahrazeno dobrým dvojramenným schodištěm 20. století.

# Pavel Janák: Sto let obytného domu nájemného v Praze



## podstata bytu jako důsledek života:

stejně místnosti v traktu „za sebou“, nerozlišuje se vlastně funkce prostor o sobě i mezi sebou. Z jedné místnosti do druhé - dědictví paláců. Do pokojů se chodilo přes kuchyň. Okolo roku 1900 v demokratickém bytě „salon“ jako nejlepší místnost. Po roce 1900 se hledá vhodnější místo pro ložnice - buď poslední místnost, nebo místnost do dvora. Nelze rozpoznat jídelnu a obytný prostor.

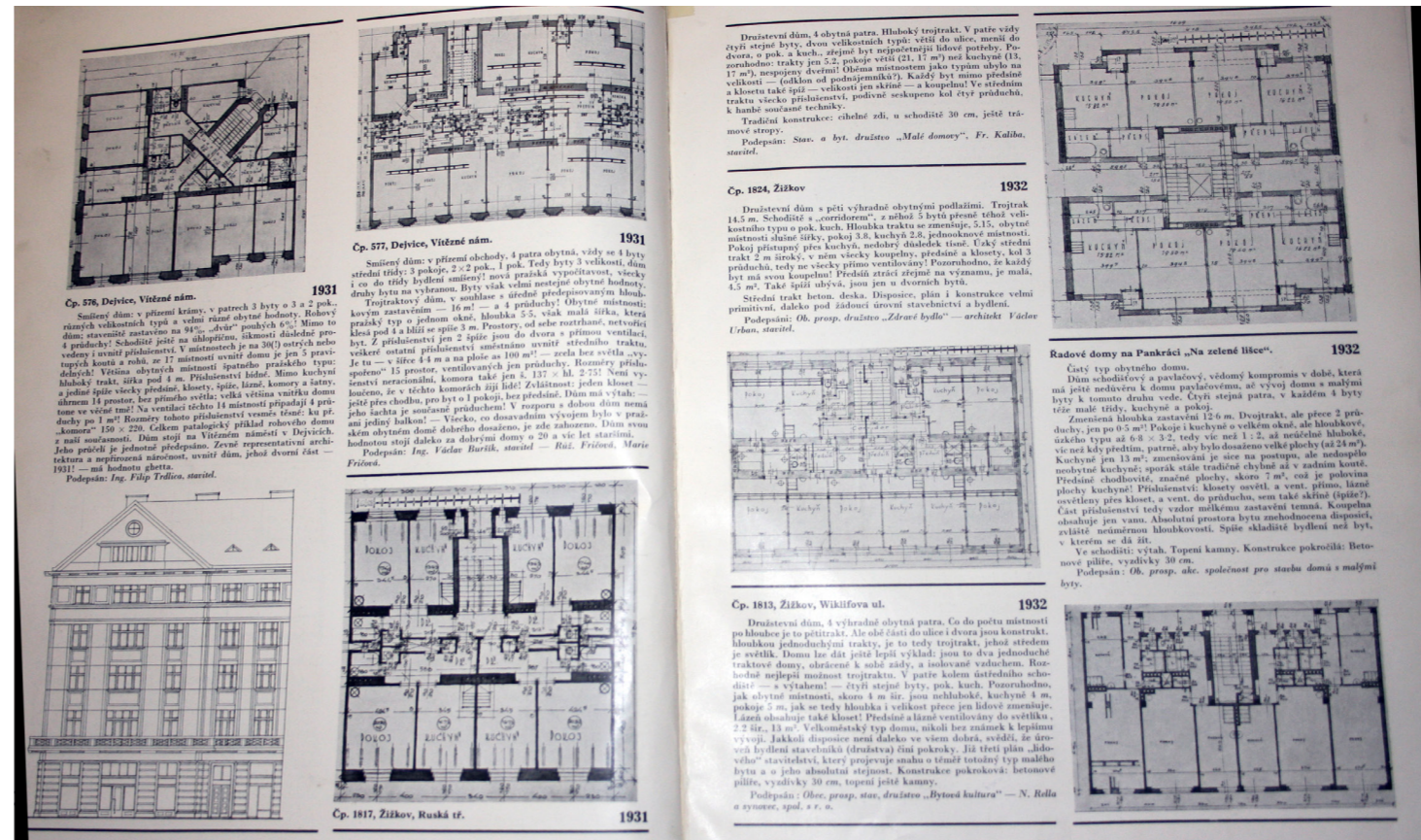
*Pražský půdorys zápolí s různými otázkami, ale „obytnost“ a dobrá obytnost není mu otázkou ani snahou; je až do nejposledější doby skupinou místností bez určité funkce. Kultura bydlení v Praze nemá dobrých a pevných forem.*

## objevení předsíně:

způsobilo, že bylo více místností přístupno z jednoho prostoru. Vrcholí požadavkem na přímý vstup do všech místností. předsíní byla zprvu osvětlena, byl to jakýsi předpokoj. U malých bytů chyběla úplně. Později se stala komunikačním prostorem a ztratila přímé světlo.

## prostorové typy

Dobré domy mají dobrý typ prostorový: je asi stejně široký, jako hluboký a vždy o dvou oknech. obytných místností o jediném okně tu v zásadě není. Vlivem přehodnocení půdy a průčelí „do ulice“ se prostorový typ zužuje, převládá užší, hloubkový typ, byty sestávají z hloubkových prostor, široký typ o dvou oknech mizí kolem roku 1900 definitivně. Nejhorší případy jsou jen velmi úzké - 3 m.

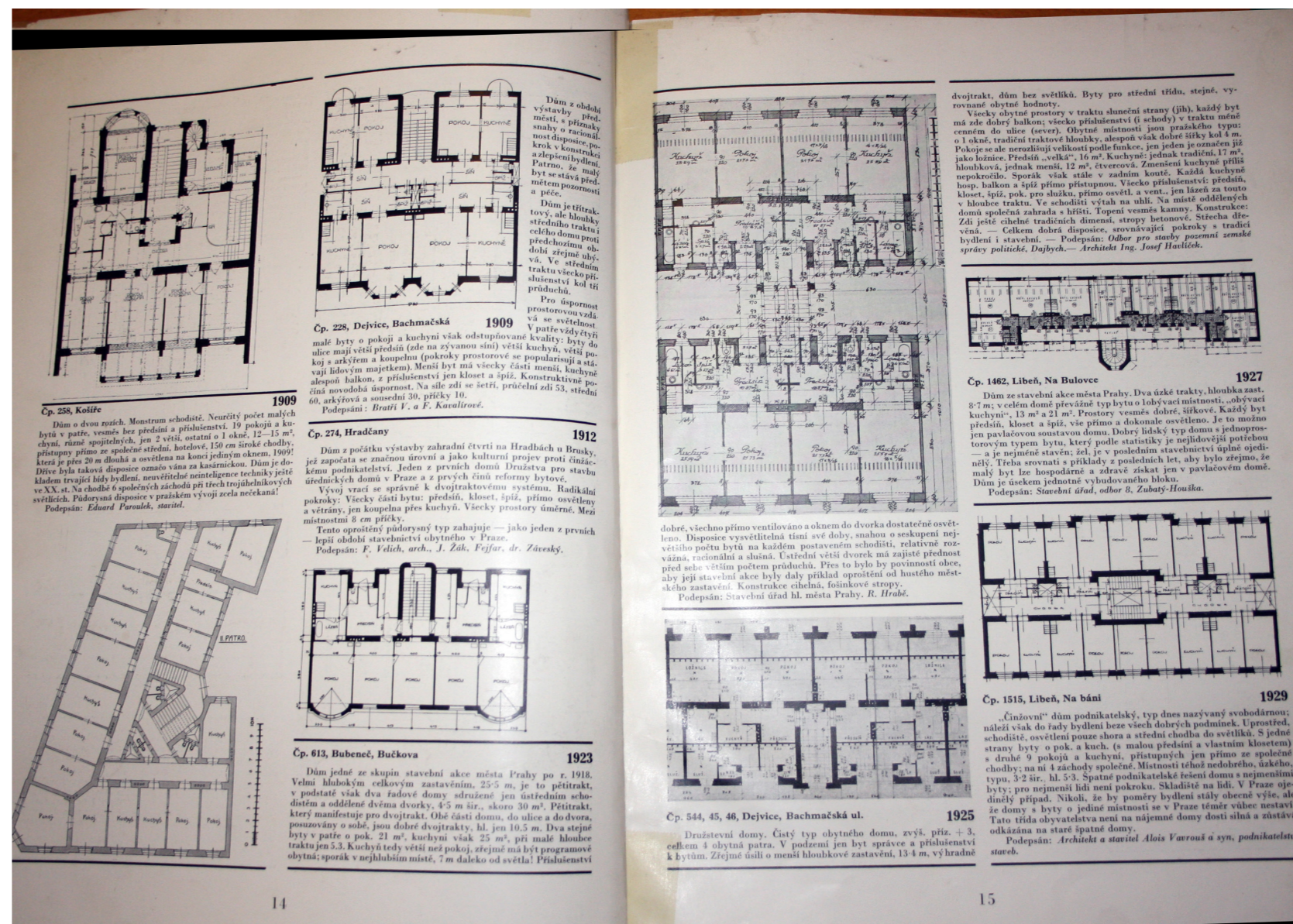


# Pavel Janák: Sto let obytného domu nájemného v Praze

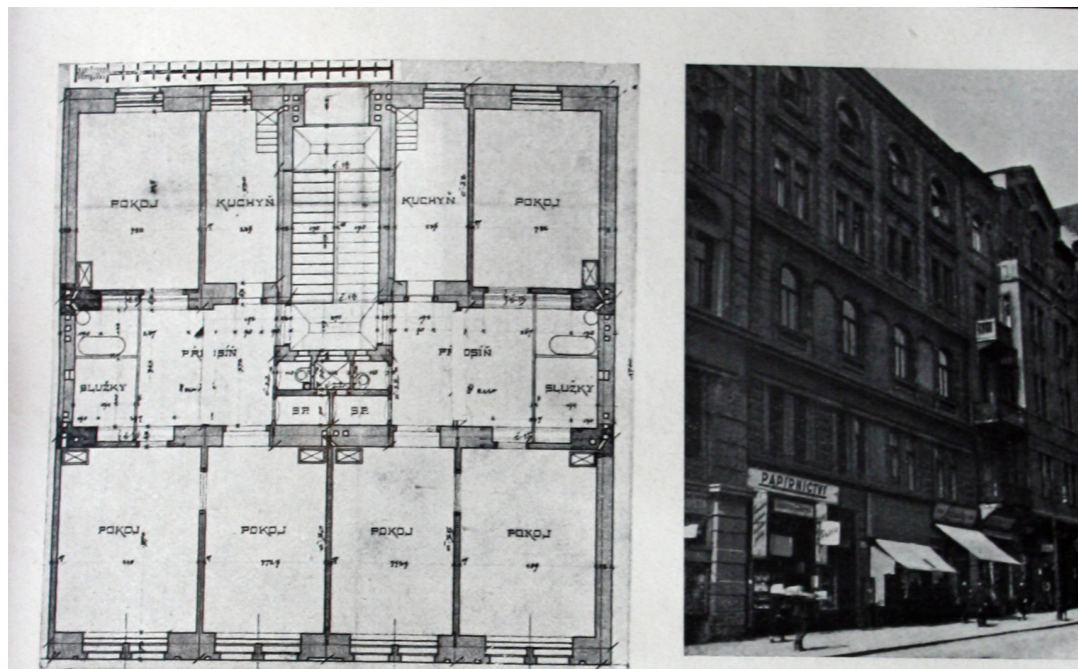


## Dvůr

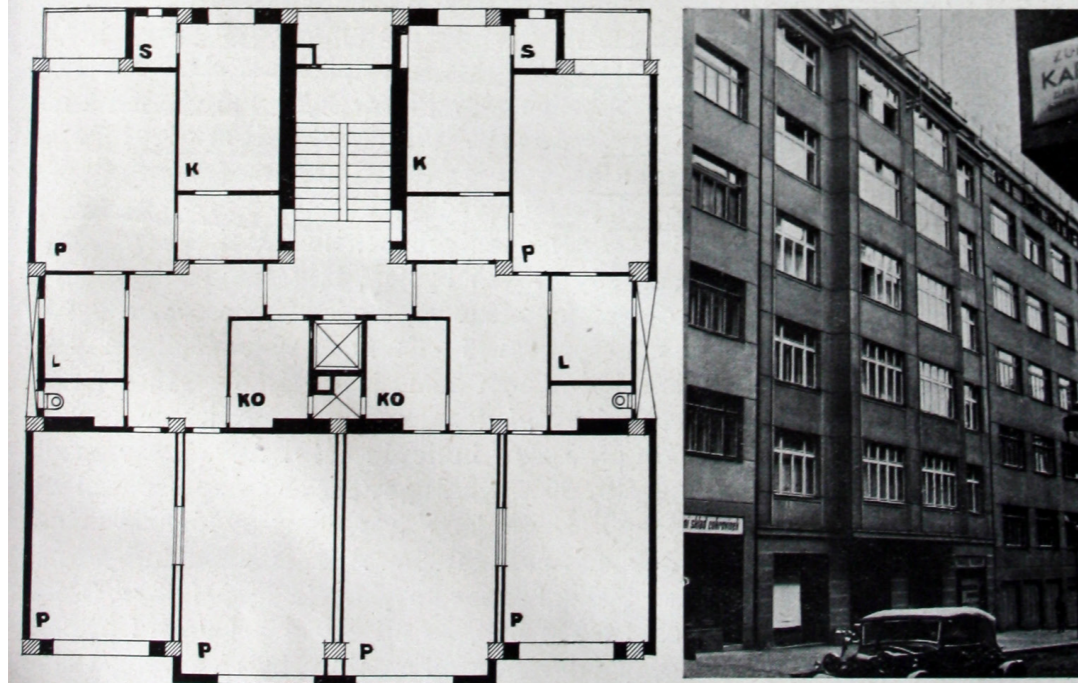
Dvůr se stále obestavuje dokola podle staré tradice. tradice z 17. a 18. století dožívá až do 19. století. Dvůr se ale postupem doby stále zmenšuje, zastavění se zhušťuje. Jeho prostoru chybí účelná míra, s přibýváním pater se ujasňuje nesprávnost těsného obestavování dvorů. Později se vnitřní zastavění omezuje stavebním zákonem jen na jednotlivá křídla ve dvoře. Od roku 1900 se prosazuje princip stavění jen při ulici. Zahrady se nezřizují. **Prázdný dvůr v nejnovější době je otázkou užitečnosti, doba nedovede se ještě rozhodnout, aby jej proměnila v zeleň.**



# Jarmila Lisková: Nájemný dům v současné výstavbě Velké Prahy



69. Půdorys a průčelí nájemného domu třítraktového, z roku 1896 (z publikace prof. P. Janáka „100 let nájemného domu“).



70. Půdorys a průčelí nájemného domu z r. 1933.

Schema půdorysu úplně stejné, naprosto nezměněné, ze srovnání jest patrné, že toliko průčelí oprostilo se všech zbytečných článků, konstrukce rovněž moderní, vlastní půdorys zastaralý. Proti r. 1896 zjednodušen detail, průčelí, v některých případech konstrukce, nikoli však vlastní rozvržení bytu. Jest to též případ, jako by se na autu během 40 let měnila jen karoserie, nikoli vlastní motor. Bylo by to pochopitelné, kdyby to byl dokonalý standard, na němž už není třeba nic měnit, dnešní nájemný dům má však množství nedostatků, které by potřeboval odstranit.

„Problémem dnešní doby není stavěti byty, aby se odstranila nezaměstnanost, jest stejně problémem stavěti byty dobře, podle nejvyšších znalostí doby a umožniti opatření dobrých bytů nejširším vrstvám.

**Vědecky musí se najít cesty, jak to docílit - zvláště, když máme příklady z ciziny.“**

„Není řešením stavění minimálních nevyhovujících bytů, Baťa také zlevnil boty, ale nedělal je menší, než lidé potřebují“

- nezabývá se vývojem nájemního domu (to udělal Janák v 100 letech nájemního domu v Praze)
- zachycuje všechny stavby postavené v roce 1933 (153 nájemních domů)
- Janák a Lisková v opozici ke Krohovi a Teigemu
- nepropagují sídliště v zeleni, ale zahradní města, anglický styl, high density

**účel:**

- ukázat, jak Praha roste, kam spěje stavebnictví, vývoj, regulace, odpovídat požadavkům doby

**přání:**

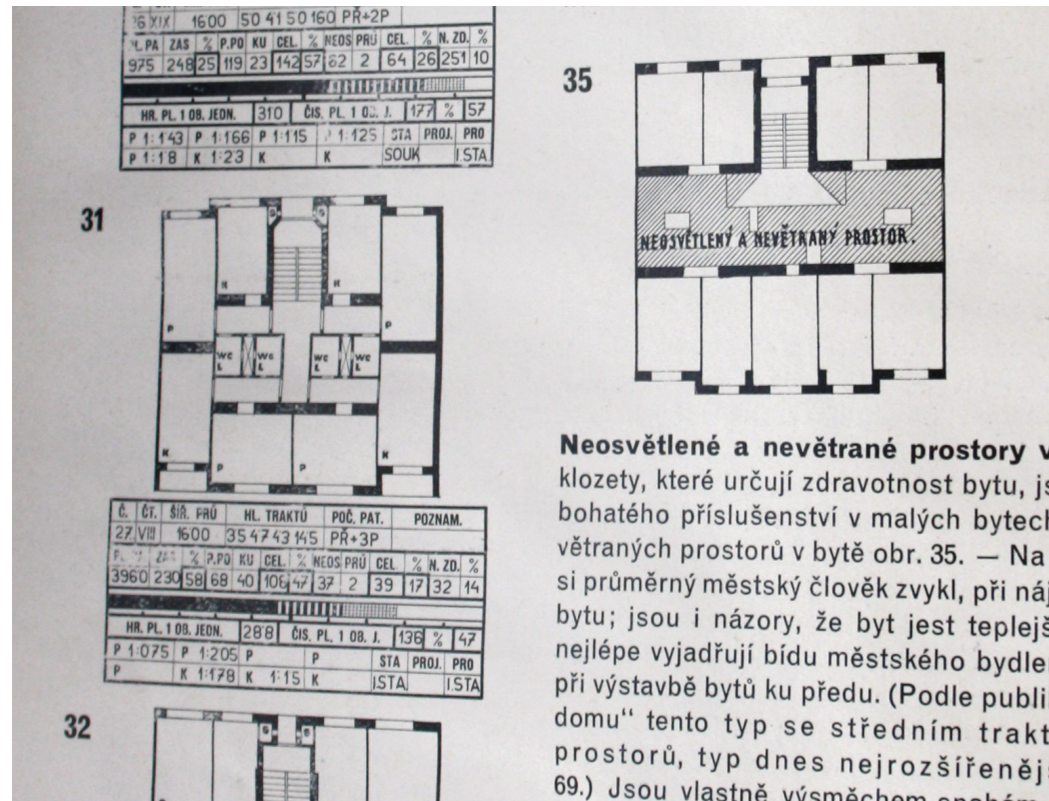
- podobný přehled dělat každoročně - reflexe, zpětná vazba, monitoring

**„Úroveň průměru bydlení určuje výši kultury národa“**

**- nájemní domy z 30.tých let mají nový kabát, ale vnitřní organismus, dispozice jsou stále stejné, neúčelné, zastaralé.**

vydáno v prosinci 1935, částečně otištěno v časopisu Architekt SIA 1935

# postřehy z publikace



**Neosvětlené a nevětrané prostory v kložety,** které určují zdravotnost bytu, jsou bohatého příslušenství v malých bytech větraných prostorů v bytě obr. 35. — Na si průměrný městský člověk zvykl, při náj bytu; jsou i názory, že byt jest teplejš nejlépe vyjadřují bídu městského bydler při výstavbě bytů ku předu. (Podle publik domu“ tento typ se středním trakt prostorů, typ dnes nejrozšířenějš 69.) Jsou vlastně výsměchem



**61**  
**Neupravené dvory nových bloků.**

V zastavení třítraktovém stejný počet místností jest do ulice jako do dvora, dvůr při tom jest neupravený, výhled velmi neutěšený. Předimenzované vnitřní prostranství bloků nutí alespoň k částečnému využití drahého pozemku, zastavením garážemi. Na garáže mělo by býti pamatováno jiným způsobem, dvory by měly býti upraveny, aby výhled byl příznivý.



**62**  
**Nejednotnost průčelí domů v nové ulici.**

Nejednotnost řešení průčelí je jasně patrna v ulici současně budované, tedy nikoli postupně, ve značném časovém rozpětí. Množství typů oken, kolik domů — tolik typů oken, ačkoli místnosti za průčelím jsou vesměs stejné. Skákání pater o 10—15 cm, nesterajná výška oken dokazuje zbytečnou nejednotnost v řešení konstrukce.

**kritika stavebních předpisů v Praze** = na případech ukázáno, co je dobře a špatně, rozpory se stavebním řádem

**proslunění:**

- Pražské předpisy jsou výsměchem snahám po zdravém bydlení
- na jedné straně důraz na osvětlení z vnějšku předpisem poměru šířky ulice a výšky domů = **zbytečné, předimenzované, zvláště v nově budovaných oblastech**. Na druhé straně se střední část bytů zastavuje v neproniknutelné tmě a bezvzdušnosti...

**využitelnost dvorů**

- předpisy stanovují nezastavitelnost dvorů, nemohou ale donutit majitele k jejich úpravě, jednotnému řešení, k vytvoření systému funkčního zelených ploch

**vzhled nájemného domu:**

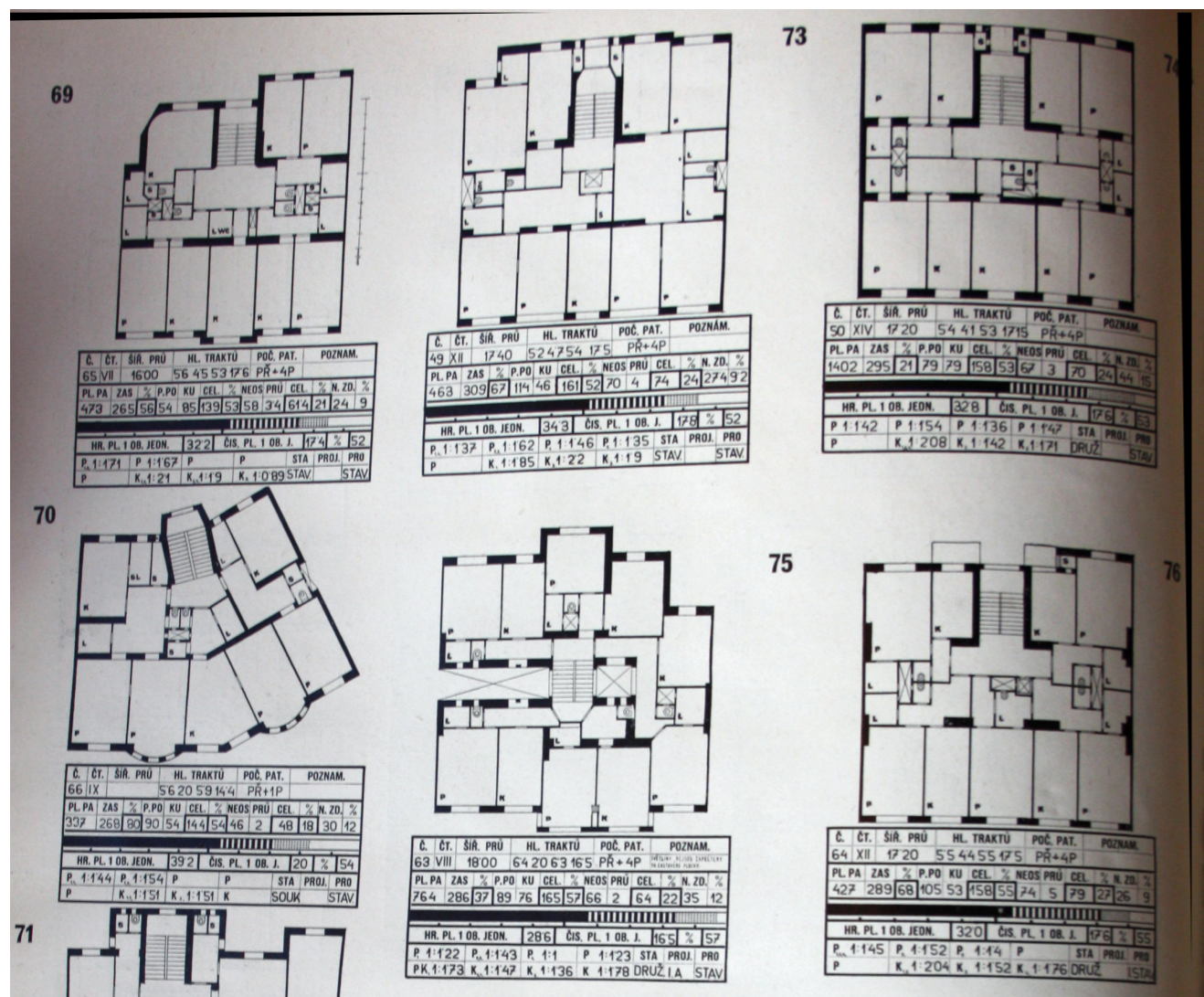
- každý dům jest řešen jako samostatná jednotka, odlišná od svého okolí, což jest pochopitelné, stojí-li v sousedství starých domů, avšak tam, kde současně jsou současně budovány celý **blok nebo celé ulice, mělo by řešení býti jednotnější**. (jednotnější typy oken, barva průčelí, okna ve stejné výši)

- dům patří majiteli, je to samostatná jednotka, pro městou jsou jednotkami bloky. Tyto části by měly být jednotně řešeny.

**= regulace a diferenciacie článků města**

**„Navrhovaný dům může vyhovovati stavebnímu řádu, ale může být naprosto špatné jakosti“**

# Regulace obytných čtvrtí Velké Prahy



## Správná regulace obytné čtvrti vyžaduje:

1. stanovit počet bytů na ha a stejnoměrně je v ploše a prostoru rozvrhnout
2. rozvrhnout byty podle velikosti a počtu místností s ohledem na statistická data, početnost rodin, jejich složení a majetkových poměrů
3. neekonomičtější zásady odpovídající zdravotním a ostatním požadavkům doby
4. řešit všechno příslušenství potřebné pro obytnou čtvrť - garáže, obchodem zelené plochy, hřiště, školy, zmenšit nebezpečí dopravních ulic
5. Vytvořit organizační předpoklady pro výstavbu celků, nikoliv ojedinělých jednotek = dosažení všestranně vyhovujícího řešení
6. Spekulace s pozemky musí být omezena

## kritika spekulace, stavění jen za účelem výnosu

### Žižkov:

- maximální využití pozemku = neekonomické půdorysy
- staví se třítrakty = nejvíce vytěžitelné
- konstrukce domu vydrží 200 let, půdorysně dům vyhoví 40 let
- okolo roku 1900 stavba pavlačových domů (společné záchody)
- dnes naprosto nevyhovují dnešním požadavkům
- adaptace nepomohou, tento způsob bydlení nevyhovuje dnešní době

## vliv regulace

- regulace určuje zastavitelnost a tím má nepřímý vliv na cenu pozemků
- nestačí jen regulace veřejných prostor města, ulic, ale regulace je dokonalá teprve tehdy, když poslední jednotka = byt vyhovuje ve svém průměru a ve všech ohledech
- obraz stavebnictví v jeho průměru mělo by míti město každoročně po ruce, aby bylo patrné, vyvíjí-li se bytová otázka shodně s představou danou regulačním plánem

## příklady regulace

- a) obytné čtvrtě nově budované:

Invalidovna, Vršovice

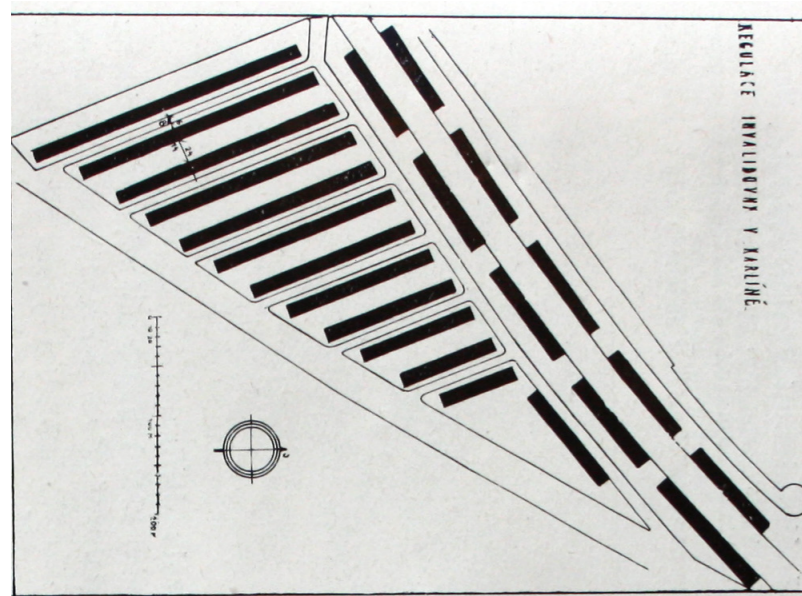
- b) území zastavěná, ale většinou nevyhovujících starých objektů, postupná výměna:

Letná

- c) části, kde se obchod prolíná s obytnou čtvrtí a dopravou

Revoluční třída

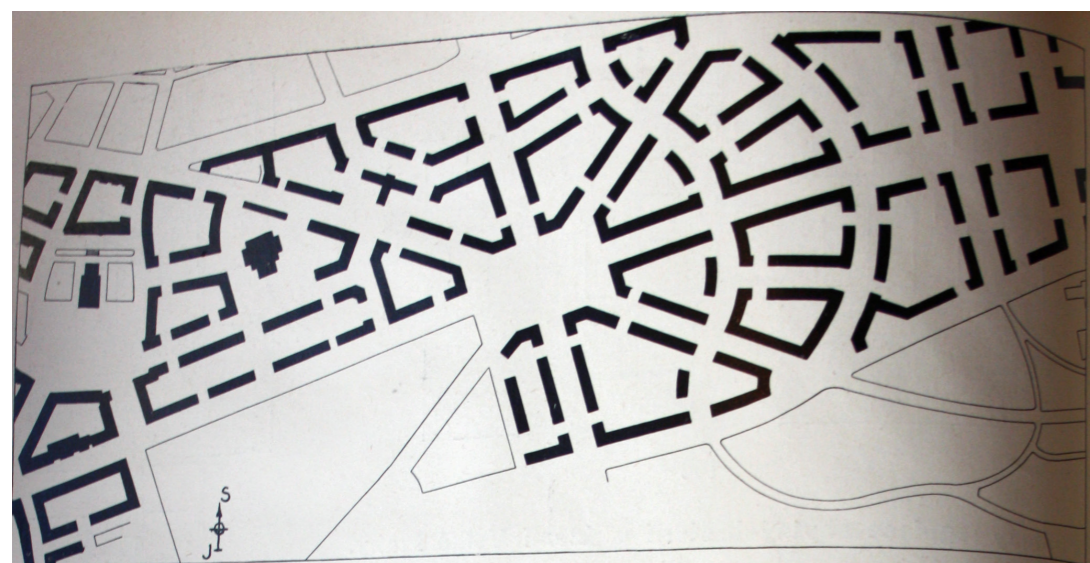
# Příklady



## Regulace území dnes obytných nezastavěných - Invalidovna

- orientace nájemních domů většinou jihovýchod
- obytné místnosti správně orientovány ke světovým stranám.
- hloubka domu 14 m bude dělat potíže - pro dvojtrakt moc, pro trojtrakt málo
- 3000 nových bytů, různé velikosti, stejná hloubka, přesně vymezená šířka staveniště, různý stavební program = násilnosti a neekonomičnost řešení některých půdorysů

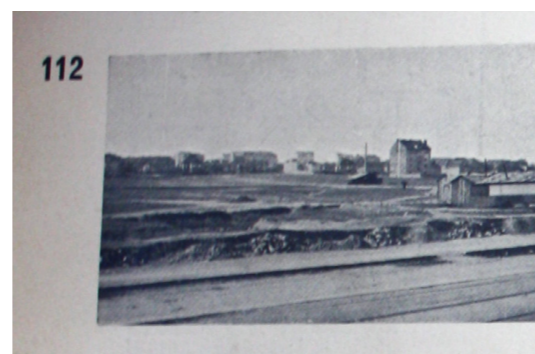
*Dokonalá orientace k světovým stranám, domy stereotypní v dlouhých řadách, volná prostranství netvoří prostory vhodné pro hřiště a příjemný výhled.*



## Regulace území dnes obytných nezastavěných - Vršovice

- území od Gočárova kostela po Eden
- blokový systém, zmodernizovaný otevřením bloků pro lepší přístup vzduchu do dvorních prostranství
- bloky prostorné, dvory předimenzované
- celá čtvrť navržena jako zahradní město s hřišti uvnitř bloků
- u bloků předepsaná i vnitřní stavební čára - aby měly bloky jednotná dvorní průčelí.
- při hloubce 16 m zde budou špatná místa, neosvětlená, nevštraná, ostré a tupé rohy
- problém s rohovými byty

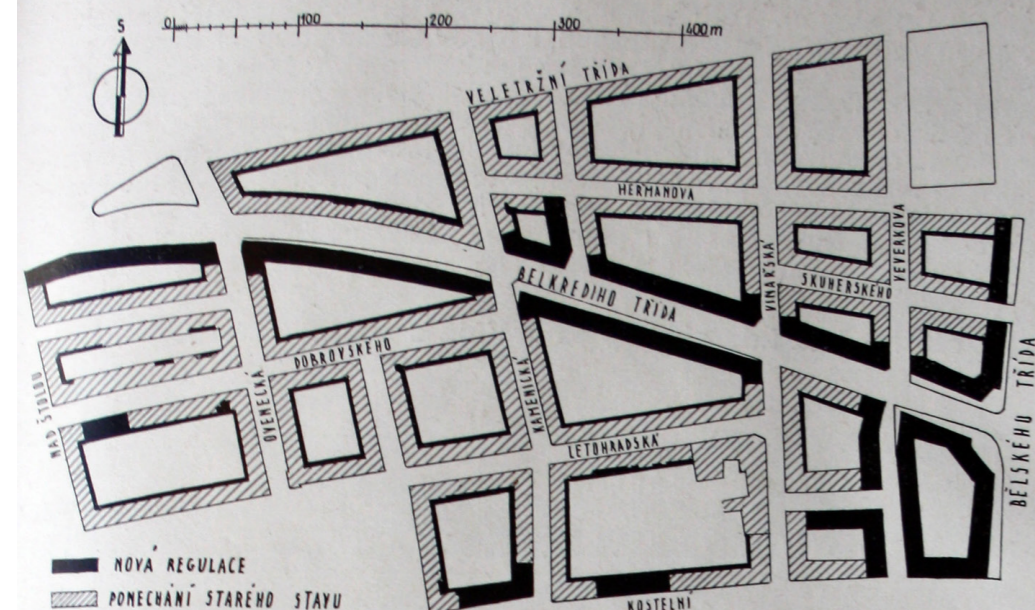
*Pro nepružnou regulaci, která jest již vlasně přesně vyhrazeným zastavovacím plánem, musí se setrvati na starém schématu půdorysu nájemného domu, který má tolik vad.*





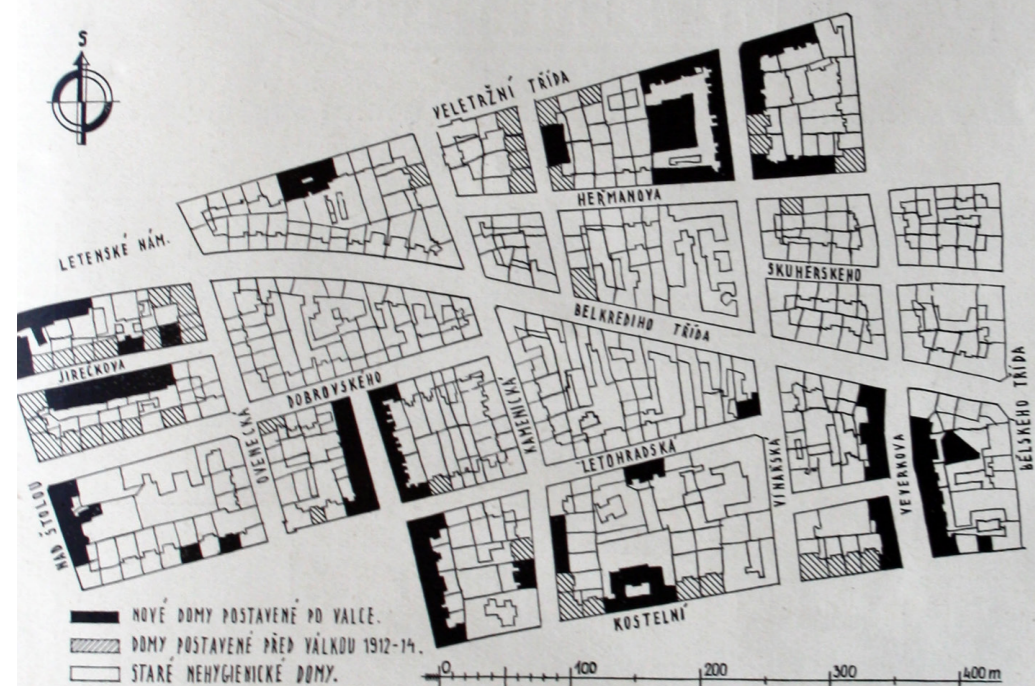
# Příklady

Regulace území dnes zastavěného, avšak pozůstávajícího z velké části z objektů starých nehygienických.



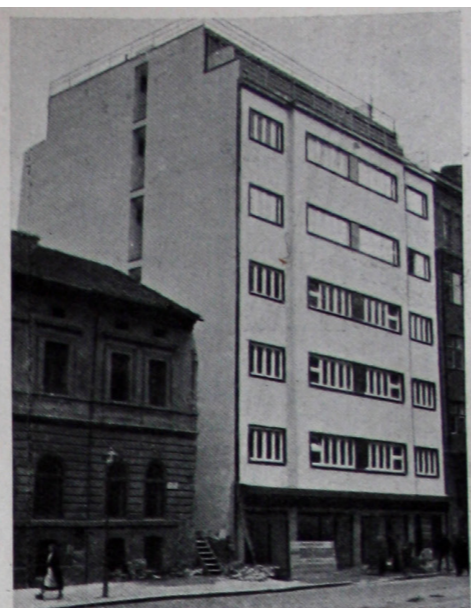
## Praha-Letná, regulační plán.

Plán městské čtvrti, kde nová regulace rozšiřuje hlavní tepnu a ponechává blokové zastavení, které pouze zvyšuje. Dvorní regulační čáry mají zabránit dvorním křídům. - Silně černě je vyznačena regulace.



## Praha-Letná, skutečný stav zastavování městské čtvrti blokovou stavou.

U jiných vyměňování domů (černě jsou vyznačeny nové stavby po válce) nevhodná soustava nových bloků novými investicemi se stává nezměnitelnou a nezlepšitelnou.



## Regulace území zastavěného, pozůstávajícího z velké části objektů starých nehygienických - Letná

- obytná čtvrt s velkým stavebním ruchem
- klidná poloha, výhodné spojení, zřizování výhodného dálkového topení
- bohužel se investuje do domů, jejichž půdorysy nejsou na výši doby
- rozšiřování Belcrediho třídy z důvodu růstu dopravy
- podmínky pro bydlení se zhoršují = dovoluje se hlubší zastavění, vyšší zastavění, zvyšuje se hustota osídlení, zmenšují se volné prostory, horší oslunění, nevětrané prostory

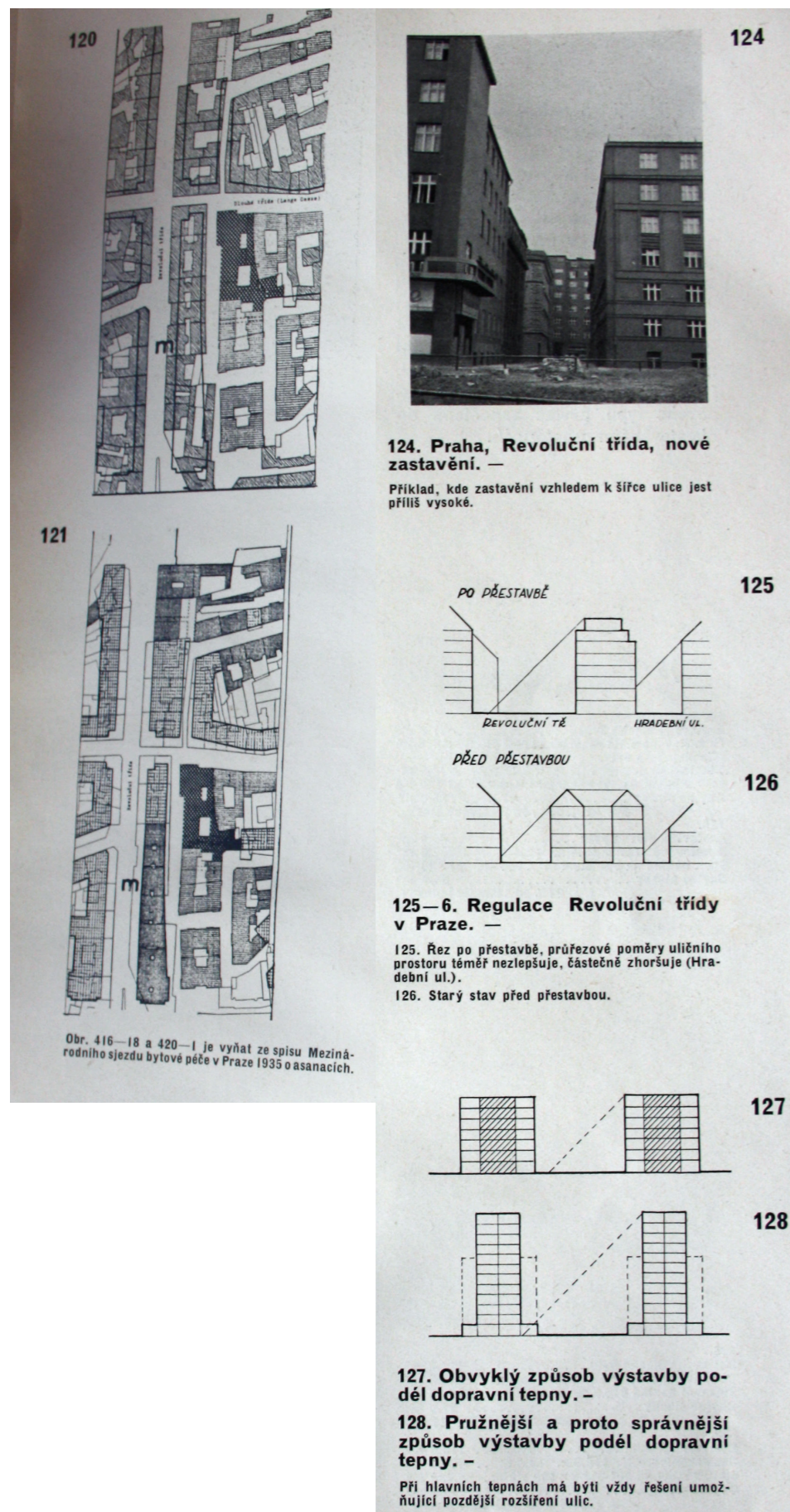
## Regulační plán předepisuje:

- vnější i vnitřní stavební čáru
- předpokládá hloubku zastavění 16m
- jednotný vzhled průčelí i dvorních průčelí

## Realita:

- nejednotný vzhled, domy mají spoustu výběžků i dvorní křídla
- i přes předpis nezastavitelnosti dvorů se objevují dvorní stavby (garáže), zabírá se odpočinkový prostor
- roztržitost bloků

# Příklady



## Regulace části města, kde se obchod prolíná s obytnou čtvrtí - **Revoluční třída v Praze**

- nový stav zastavění poměry jen zhoršil
- nízké domy nahrazeny vysokými, ale šířka ulice se nezvětšila úměrně výšce domů
- domy jsou příliš hluboká, temné, neosvětlené schodiště
- poměr světlíků a dvorků dříve a dnes hovoří jasně v neprospěch dneška, navíc vzrostla výška

## Jak se přestavuje Praha?

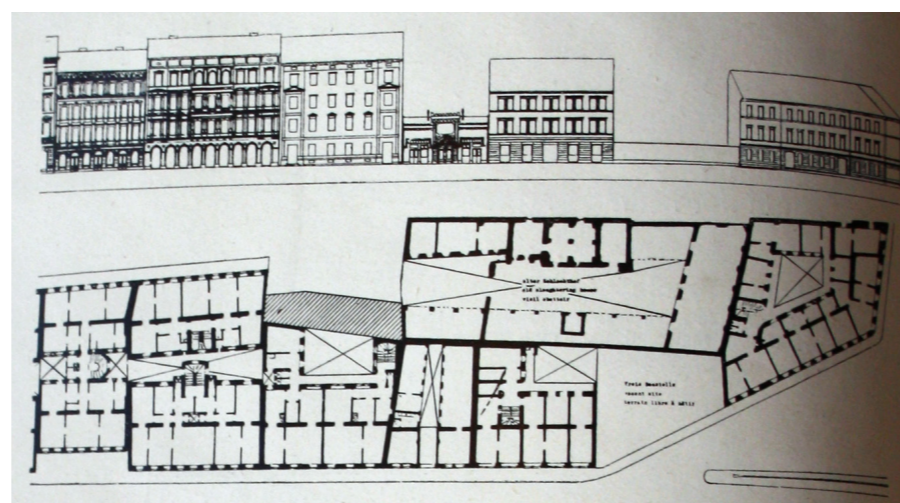
- čtvrť se přestavuje náhodně ojedinělými domy, dle vůle majitelů
- není možno navrhnout regulaci vyhovující půdorysu
- než se postaví poslední dům v bloku, další zastarává a potřebuje přestavbu

*= koloběh zastavování na starodávné regulaci jde do nekonečna*

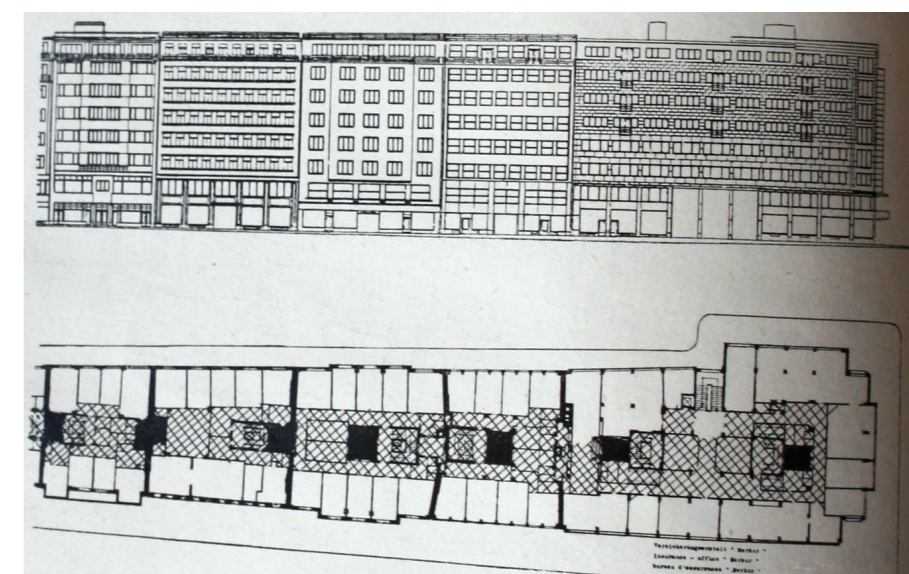
*= město se pouze zdánlivě přestavuje, zvyšuje se pouze hustota zalidnění, ale čtvrť je ve svém celku závadnější*

*„Dnes zvláště jest velmi zapotřebí věnovati pozornosti obytným čtvrtím blízkým středu města, neboť nelze předpokládat, že město poroste stále do šířky, že se budou zakládati nové a nové čtrti na okraji města.“*

*„Nemluvíme o výstavbě města, ale o adaptaci města.“*

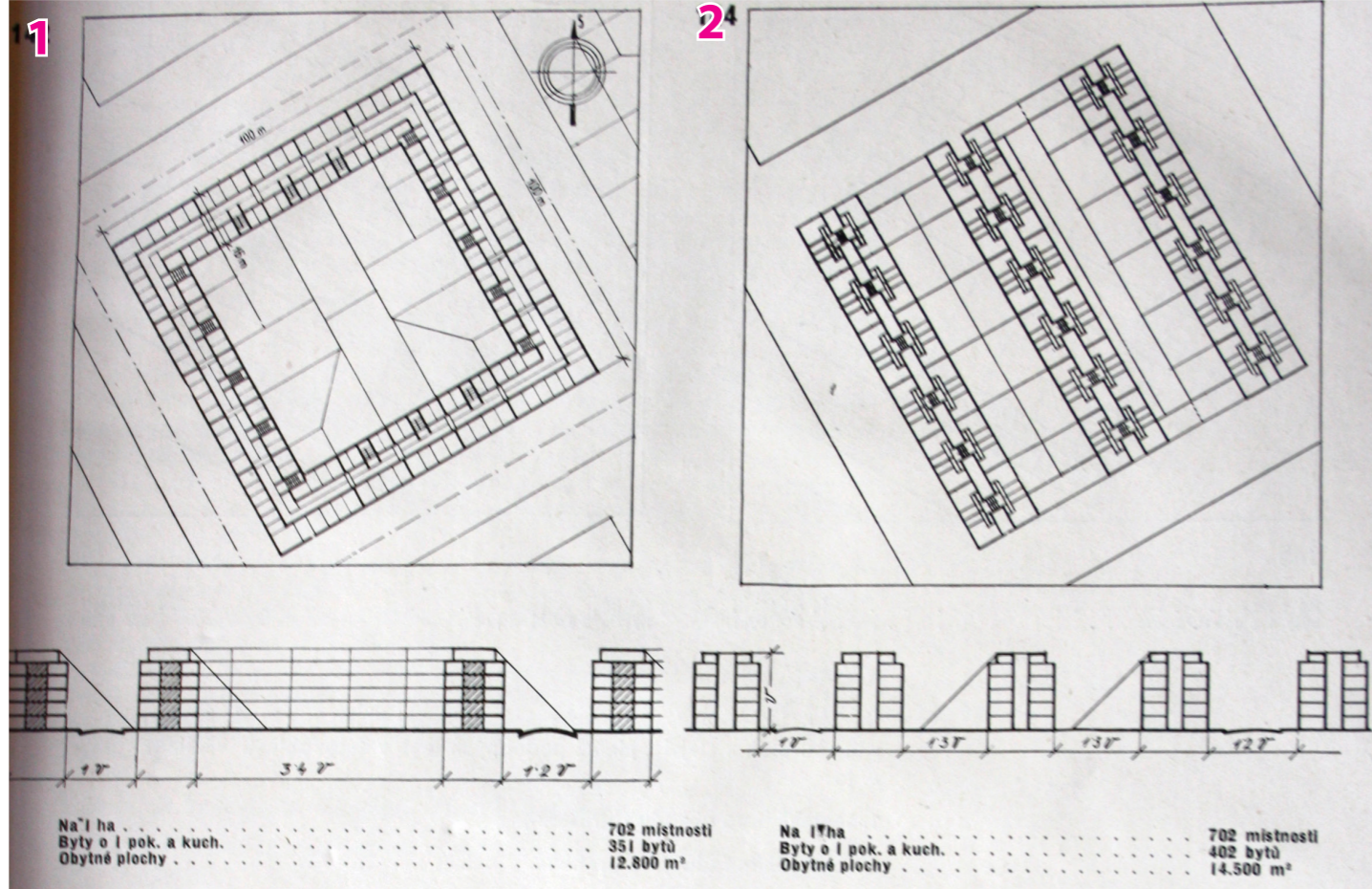


Revoluční starý a nový stav



Část 2. : Vývoj bytového domu v Čechách

# Zastavitelnost bloku a využití pozemku různým způsobem zastavění

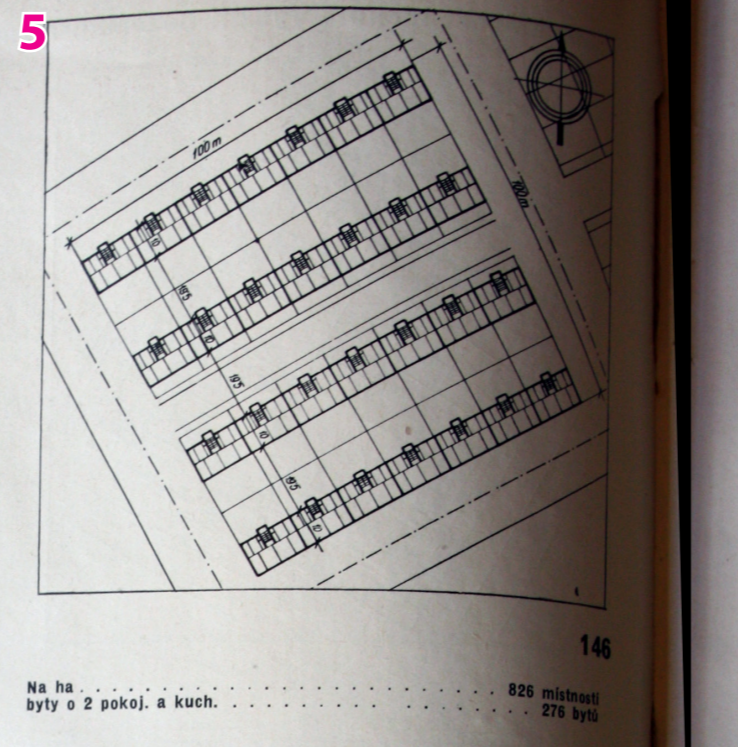
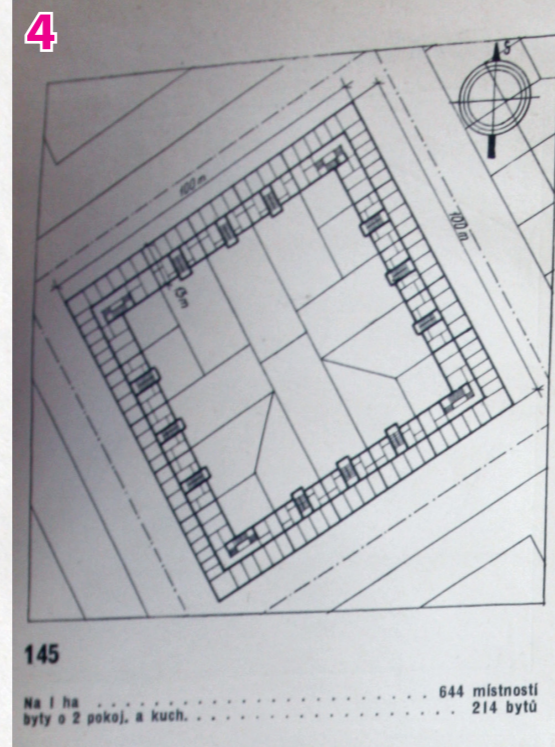
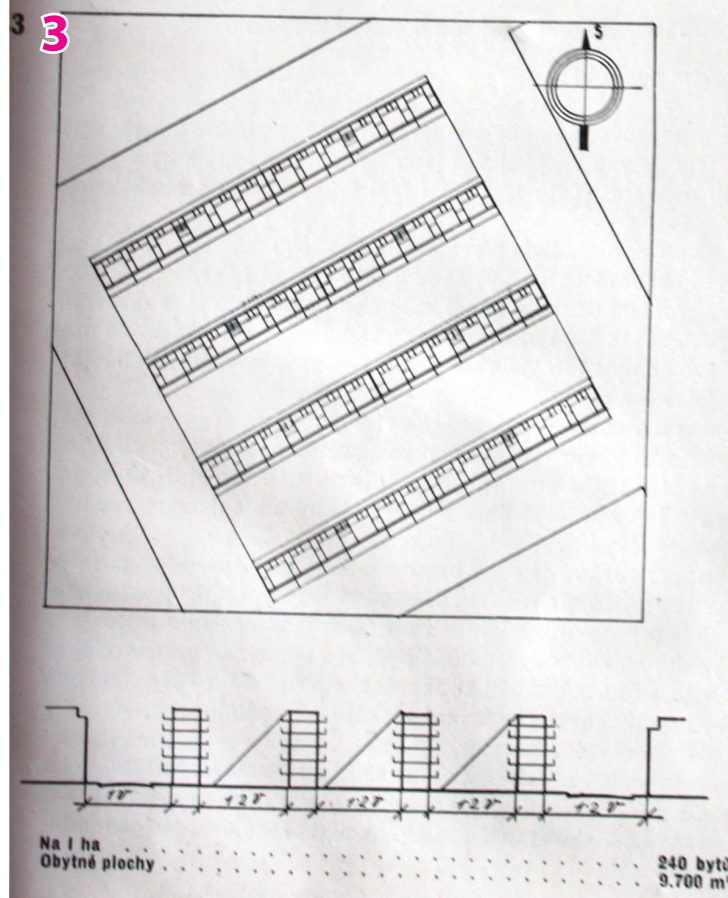


- regulace a vlastní návrh půdorysu nájemného domu tvoří nerozlučný celek

- 1) zastavění po obvodu třítraktem - **nejvíc ekonomické, ale nevyhovující**
- 2) zastavění řadovým I profilem - **jako třítrakt, ale více možností rovzržení provozu**
- 3) zastavění řadovým pavlačovým - **neekonomické, ale výhled do volného prostoru**
- 4) dvoutraktem, typem běžným podle stavebního zákona - **neekonomické a nevyhovující**
- 5) zastavěním řadovým dvoutrakty

= **nejvíce bytů na ha se docílí trojtraktem po obvodu, ale není výhodný (zhodnocuje pozemek, ale zvyšuje hustotu osídlení), v Anglii se v nově budovaných čtvrtích dovoluje 100 bytů/ha, u našeho trojtraktu je to 351 bytů/ha.**

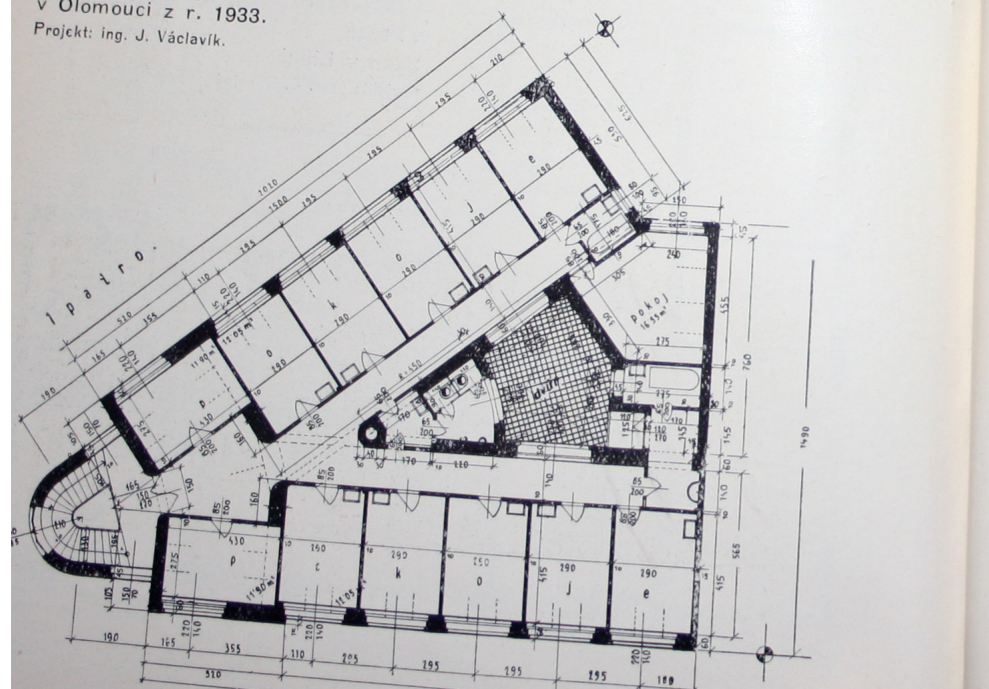
**Československo patří mezi země, kde poměr mezi příjmem a vydáním na byt jest v nejnepříznivějším vztahu.**



# F. A. Libra: Vliv zákona o stavebním ruchu na vývoj bydlení



Svobodárna družstva „Haná“  
v Olomouci z r. 1933.  
Projekt: ing. J. Václavík.



- popisuje situaci po 1. sv. válce (katastrofální nedostatek bytů)
- spekulativní development a systém státních dotací na výstavbu

## **zákon z 21. března 1921 č. 100sb:**

- 1) podpora stavebního ruchu
- 2) reforma bydlení
- 3) opatření levných bytů přístupným méně zámožným vrstvám

§ 8: podpora nebude udělena na stavby RD nebo nájemních domů obytných u nichž bude obytná plocha menší než 57% zastavěné plochy

§ 33: záruka státu činí při domech o jednom bytě 60%, o 2 bytech 62%, o třech bytech 64%, o 4 bytech 67%, o 5 bytech 70%, o 6 bytech 73%, o 7 bytech 76, o 8 bytech a více 80% stavebního nákladu řádně zjištěného.  
Většina bytů musí se skládati aspoň z pokoje a kuchyně s obytnou plochou nejméně 35 m<sup>2</sup> po d vlastním závěrem

*„Zavedení vztahu mezi obytnou a zastavěnou plochou byl čin nejvýznamější, dával možnost optařiti byt vším, čeho skutečný dobrý byt potřebuje.“*

- + půdorys se stal matematickým fenoménem, používání dispozičních triků. Projektant v rámci zákona propočítával byt co nejefektivněji a nejkomfortněji.
- + lidé si začali všeho víc všimnout, požadovali vyšší standard

- nikde se nevyskytuje zmínka o skutečné kvalitě půdorysu
- křivolaké předsíně, paskvily, jen aby na papíře bylo dosaženo předepsaného přímého osvětlení
- labyrintické dispozice
- spekulace, dotace udělena být může, ale nemusí

## **závěr:**

Stát není připraven, zákon byl jen polotovár. Libra navrhuje sestavení dozorčí rady odborníků z kruhů praktických, hospodářských, uměleckých a sociálních a ty by projekty kontrolovaly. Teprve pak by projekty schvalovali úřady, podle toho, zda odpovídají předpisům ze zákona.

- první shlédnutí by zastavilo brak a odlehčilo by se úřadům.
- přínosné také pořádání bytových kongresů

# Zahraniční příklady

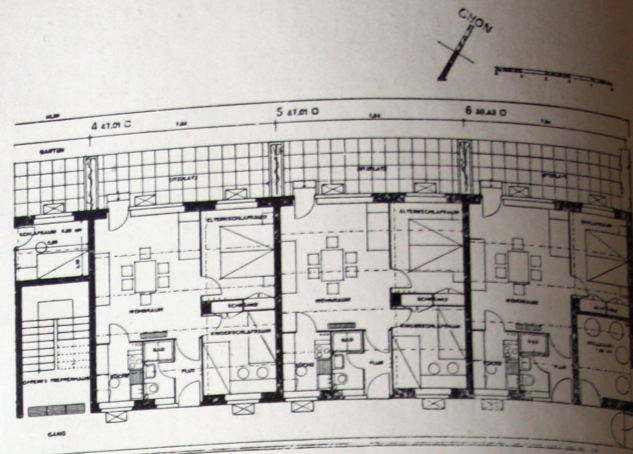
## V. Jak stavi nájemné domy cizina.

147



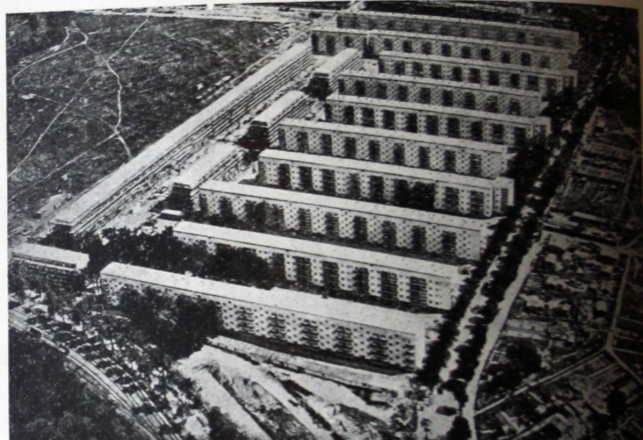
Jak patrně z uvedených příkladů, stavi se větší celky jednotně řešené, kde půdorys a regulace tvoří nedílný celek, současně řešený. U všech těchto příkladů vidíme do důsledku uplatněnou zásadu zastavení volného, tedy nikoli obestavených bloků po obvodě nebo bloků kde by otevření bylo jen zdánlivé vynecháním 1 neb 2 nájemných domů ve frontě. Vedle zastavení řadového dochází se nyní hlavně v Anglii a v Americe spíše k zastavení takovému, na př. U prof., kde vnitřní zelené plochy vytvářejí určité prostory, oproti zastavení řadami, zvláště jsou-li řady dlouhé, působí nepříjemně.

148



**147-8. Pavlačový dům z Frankfurtu,** příklad kde jest maximum zastavení plochy věnováno účelům obytným, minimální předstíh. Byty jsou menší než naše byty o 1 pok. a kuch., při čemž mají oddělení ložnice i obytný prostor.

149



150

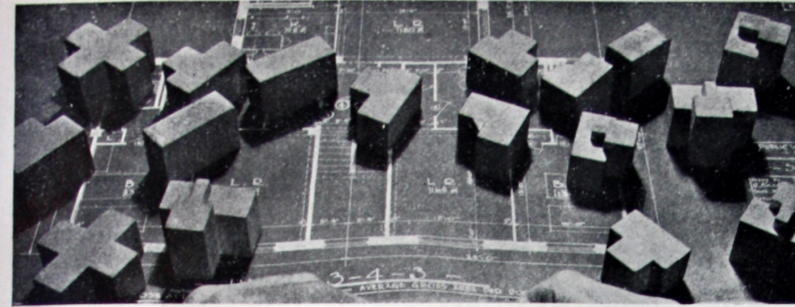


**149. Kolonie Haselhorst (Spandava-Berlín).** Návrh arch. Forbe a říšská vědecká společnost.

Dle úsudku čas. L'Architecture d'aujourd'hui: Sídlíště jest navrženo s ohledem na dokonalou orientaci bytů k světovým stranám. Celek nepůsobí dobře, neboť domy jsou stereotypně v dlouhých řadách, volná prostran. netvoří prostory vhodné pro hřiště a příjemný výhled. Škoda, že takový pozoruhodný pokus jest tak nedokonalý a působí tak smutně. U nás regulace invalidovny, bude-li kdy uskutečněna, bude vypadati velmi podobně, toliko méně spofádaně v důsledku zastavování ojedinělými domy.

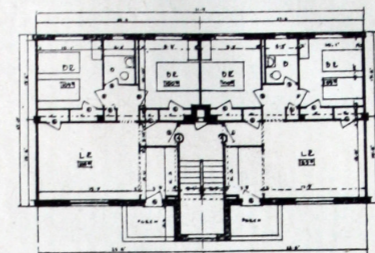
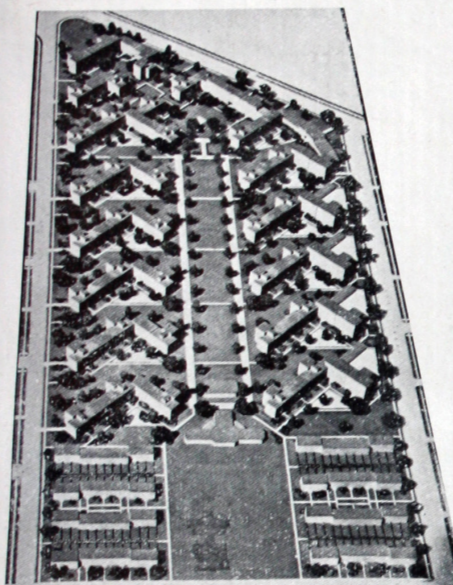
**150. Domy Alfort v Paříži.** Arch. Hummel a Dubreuil.

Prostorově dobré řešení, domy nejsou v dlouhých stereotypních řadách. Vyřešení volného prostranství jest poněkud monumentální.



151

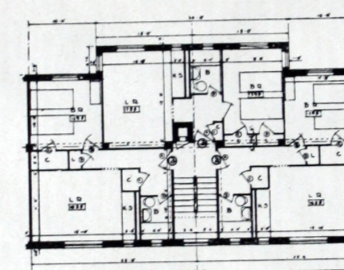
152



**152. Příklad asanace zchátralé čtvrtě v Indianopolis.**

Regulace užívá všech tří základních standartisovaných typů (rohového, T-profilu a řadového). Celková plocha regulace 17,2 akrů, zastavěná plocha 19%, počet pokojů 2.548. U každého bloku na jihu hřiště. Uvnitř celé oblasti nerušená zelená plocha nepřístupná dopravě. Krámy soustředěny v severovýchodním cípu oblasti.

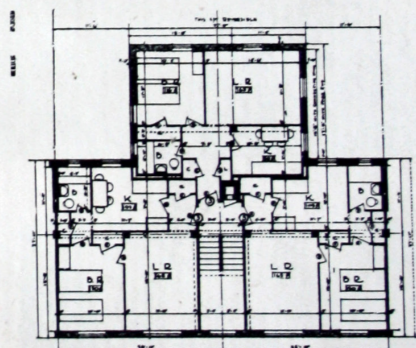
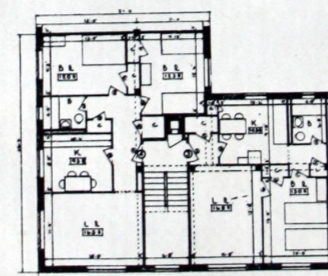
154



**151, 154-7. Několik základních typů ze 37 standartních půdorysů vypracovaných U. S. A. v Public Works Administration.**

Dospělo se k nim jako k jednotkám podmiňujícím levné a dobré bydlení. Jak již bylo řečeno, vychází se od těchto standartních typů k regulaci a zastavovací podmínkám. Standartisování půdorysů jest provázeno standartisací rozměrů místností a jich zařízení (zvláště kuchyně), standartisací dveří, oken a konstrukce. Tyto ukázky z publ. Low rent housing (Levné bydlení), vydané P. W. A.

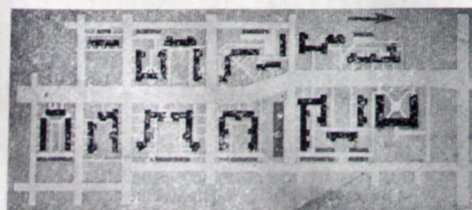
155



156

157

53



**153. Stejnoměrné zastavení otevřenými bloky v Atlantě Georgii v U. S. A.**

Uvnitř bloků vytvořeny velké plochy zelené pro hřiště. Domy od hlavní dopravní tepny odděleny zeleným pásem. Jest zde opět použito standartních půdorysů dvoutraktů na rozpětí 8 m. Při všech těchto regulacích s oblibou používá se pro půdorys T-profilu (obr. 157), který tím, že ze schodiště má přístup ke 3 bytům, má větší užítkovost (náklad na schodiště, chodby, odpad na smeti, rozdělí se na více místností) jak vlastního půdorysu, tak regulace.

- L. R. = LIVING ROOM = obytný pokoj
- B. P. = Bed room = ložnice
- K = Kitchen = kuchyně
- B = Bath = lázeň
- C = Closet = skříň

Byty řešeny na základě zásady o správném provozu, malá předstíh, velký obytný prostor, menší ložnice.

# Zahraniční příklady

158. Řešení většího celku nájemných domů v Juniata Park v Philadelphia. Základem regulace jsou typizované půdorysy. Ukázky jsou na str. 39. Regulace je ukázkou dobrého řešení obytné jednotky.



159. 161-162. Liverpool, činžovní domy nového sídliště St. Andrews Garden. -





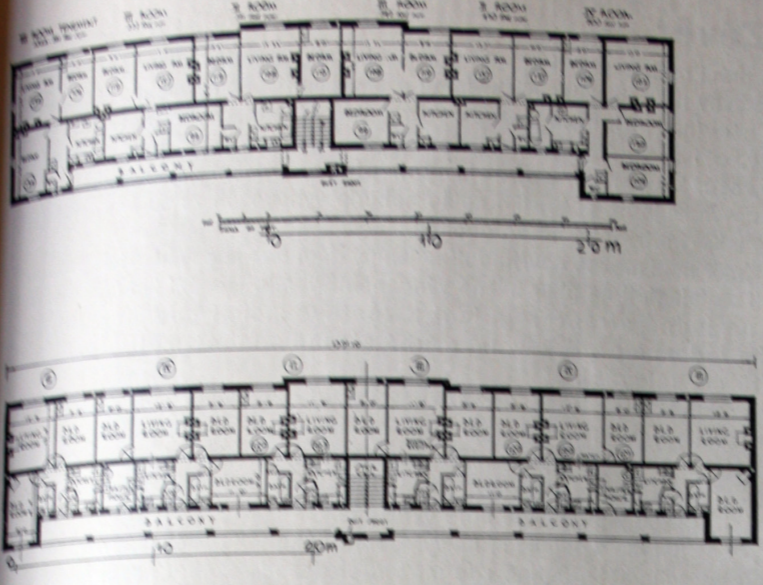
160. Situace.




163. Typový půdorys. Zastavení na severní straně je pětipodlažní, na jižní se stupňovitě snižuje až na dvě podlaží. Území se snižuje od severu k jihu.



40



Příklad nájemných domů z Anglie, jak jsou asanovány zastaralé nehygienické čtvrtě. Půdorysně nájemné domy jsou řešeny s ohledem na provoz a potřeby bydlení. Průměrně 40% bytů zřizuje se o 2 ložnicích. V Anglii se odmítá výstavba minimálních bytů, které nevyhovují početnějším rodinám, hlavně pokud se týče ložnic. Levného bydlení docílí se jiným způsobem, nikoli ubíráním obytné plochy (zabezpečením levného pozemku, levné hypoteky a společnou typisovanou výstavbou) viz čl. Dr. J. Šuly v Architektu 1935. č. 9. Náklad na takový byt o kuchyni, obytném pokoji a 2 ložnicích činí v Anglii 51.000 Kč a nájemné 3.500 Kč ročně. U nájemných domů zastavuje se 20-25% pozemku, ostatek jsou zelené plochy (hřiště pro děti a dospělé). Anglie vychází z předpokladu, že i bydlení v nájemných domech, jak co do vlastního bytu, tak co do regulace, musí v první řadě vyhovovat zdravotním požadavkům, t. j. požadavkům zeleně, slunce a vzduchu, aby tak bydlení v nájemných domech se co nejvíce přiblížilo bydlení v domech rodinných.



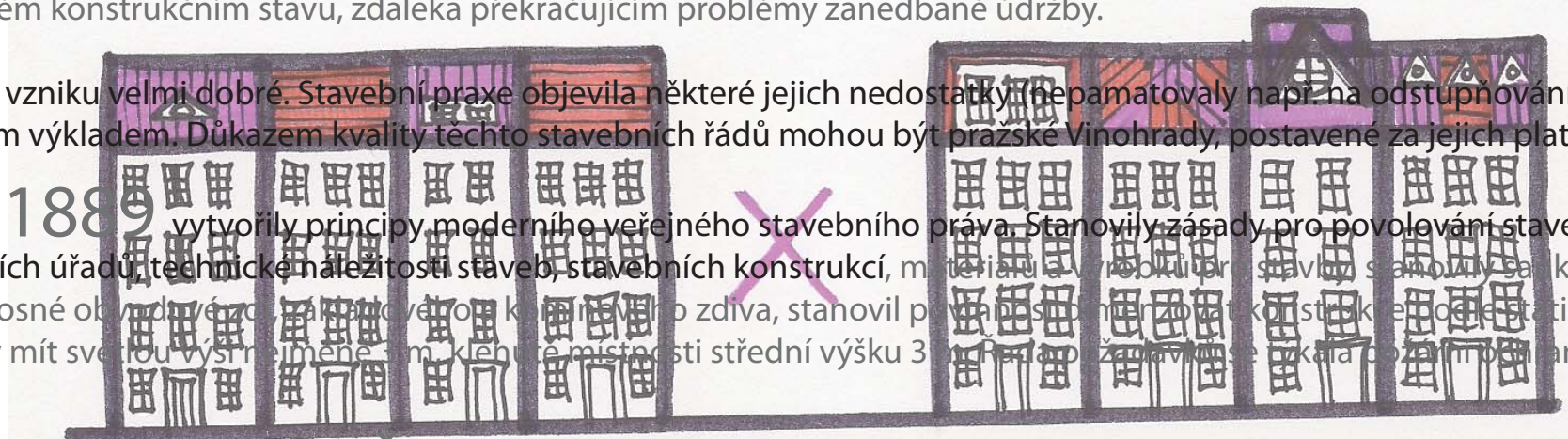
164-8 Londýn, přestavba přelidněných a zanedbaných čtvrtí činžovními domy pavlačovými.

# Část 3. : Vývoj stavebního práva a regulativů v Čechách a v Německu

Stavební řád pro město Prahu byl dále upraven zákonem O stavebních úlevách, přijatým v r. 1919 a **platným pro obytné domy obecně prospěšné. Zákon o stavebním ruchu z r. 1927 upravoval stavební zákony a technickými i procesními úlevami podporoval stavební ruch, který trpěl důsledky první světové války.** Na něj navazoval obdobný zákon z r. 1936. Tyto tři předpisy omezovaly platnost některých článků stavebního řádu. S důsledky těchto omezení se setkáváme dodnes - znamenaly, že se stavělo méně kvalitně než v předchozích dobách a starší budovy postavené podle těchto úlev, pokud dočkaly dnešní doby, jsou většinou ve špatném konstrukčním stavu, zdaleka překračujícím problémy zanedbané údržby.

Stavební řády z devadesátých let minulého století byly na dobu svého vzniku velmi dobré. Stavební praxe objevila některé jejich nedostatky (nepamatovaly např. na odstupňování výšky a na určení způsobu zastavění již v plánu polohy), které se ujasňovaly dalším výkladem. Důkazem kvality těchto stavebních řádů mohou být pražské Vinohrady, postavené za jejich platnosti (bez

stavebních úlev). **Stavební řády z r. 1886 a 1888** vytvořily principy moderního veřejného stavebního práva. Stanovily zásady pro povolování staveb a kolaudaci dokončených staveb. Upravovaly působnost a pravomoc stavebních úřadů, technické náležitosti staveb, stavebních konstrukcí, materiálů a výrobků pro stavbu, stanovily sankce ve věcech stavebních. Stavební řád určoval např. rozměry cihel pro zdění, šířku nosné obvodové a příčné zdivo, stanovil pravidla stavebního řádu, stanovil podmínky pro statických výpočtů. Obytné domy směly mít nejvýše 4 patra. Obytné místnosti musely mít světlou výšku nejméně 3 m, klenuté místnosti střední výšku 3 m. Pravidla stanovily se zřetel na požární ochranu.



Shodné stavební řády platily i v letech první Československé republiky, kdy byly upravovány a doplňovány dílčími předpisy. Práce na novém stavebním řádu byly přerušeny druhou světovou válkou.

Stavební řády byly přijaty v době německé okupace (vl. nařízení **č. 48/1940 Sb.**, č. 288/1941 Sb., č. 109/1942 Sb. a další) zřizovaly plánovací komisy nejprve pro hl. město

Prahu, později pro další města řešily otázky územního plánování, omezovaly přístup občů k příměrnosti obcí ve stavebních věcech. **Zvláštní předpisy byly vydány**

**pro některé druhy** staveb (biografy, koupaliště, tělocvičny a tělocvičny, zemědělské stáje), a stanovily podmínky pro stavby v blízkosti železnice a dálnice.

V r. 1949 byly vydány nové předpisy stavebního práva v poválečném období (zákon č. 80/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, vyhl. ministerstva stavebního průmyslu z r. 1950 o podrobnějších předpisech pro územní stavby). Oddělovaly stavební řád a **technické požadavky na stavby. Stavební právo bylo novelizováno samostatnými předpisy územního pláno-**

**vání a stavebního řádu vydáním zákona č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, a zákona č. 84/1970 Sb., o územním plánování, na něž navazovaly zákony národních rad obou republik a prováděcí vyhlášky. Tyto stavební předpisy rozlišovaly podmínky stavebního řízení u staveb občanů a staveb organizací. Toto rozdělení zachovával i nový zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a jeho prováděcí předpisy. tím byl završen proces integrace územního plánování a stavebního řádu a byl vytvořen „kodex“ právní úpravy regulace základních správních vztahů v oblasti investiční výstavby a to v podmínkách centrálního řízení a plánování národního hospodářství. Tyto zcela jistě negativní vlivy odstranily až novely stavebního zákona po r. 1990. Přesto je rok 1976 historickým mezníkem ve vývoji právní úpravy veřejného stavebního práva a to metodologický i terminologický. Současné úpravy se zaměřují na plánovanou regulaci využívání území a jednotlivých pozemků + ochranu všech zájmů (veřejných, státních i soukromých) + technické požadavky na výstavbu a používané materiály + vymezení kompetencí jednotlivých orgánů.**

# Vývoj stavebního práva u nás

První zárodky stavebních předpisů v českých zemích najdeme v **zakládacích listinách měst od 13. století**, v usneseních městských rad a městských komisí, v předpisech královských rychtářů. Pravděpodobně nejstarším dochovaným v českých zemích je **stavební řád královského města Jihlavy datovaný 12. lednem 1270**. Toto privilegium získala Jihlava od Přemysla Otakara II. a je psán latinsky. Jihlavští **měšťané tímto řádem získali právo svobodně stavět domy tam, kde „by to bylo ku užitku města a ty o nichž by se dalo soudit, že jsou ku neprospěchu nebo škodě, ať byly postaveny kýmkoliv, necht' jsou zbourány – stavbě nových domů musí předcházet souhlas měšťanů“**.

Města byla královskými dekrety zakládána s cílem soustředit živnosti a (tehdejšího) průmyslu a byly budovány s malými, úzkými a klikatými uličkami z důvodů snadné obrany, což na druhé straně překáželo snadné dopravě.

**Karel IV. k ochraně sousedských práv nařídil listinou ze dne 1. dubna 1347 staroměstskému měšťanstvu pražskému**, „aby, provozovatelé řemesel nezbytných pro tlukot kladivem nebo jiných nepřístojností nepohodnují se s okolím, se vystěhovali ze Starého Města na Město Nové“.

Pozdější tzv. **policejně-stavební řády (zákony či předpisy)** obsahovaly i prvky požárně-bezpečnostní a vymezovaly **jisté normy sousedského chování** i možnost ovlivnění nové stavby v sousedství. Jejich skutečná **kodifikace se objevuje u Brykciho z Licka (1536)** a v **městském zákoníku Pavla Krystiána z Koldina (1579)**. Je založena na soukromém právu, které nesmělo být dotčeno novostavbou a bylo omezováno pouze veřejným zájmem.

Od **druhé poloviny 17. století vzniká a rozvíjí se administrativní dozorčí stavební systém**. Iniciativa ve stavební činnosti přechází ze soukromých stavebníků a městských rad na krajské úřady, zemské stavební ředitelství a vídeňský dvůr.

Od druhé poloviny 18. století jsou vydávána dvorní a guberniální nařízení, která vyslovují konkrétní požadavky prosazující veřejný zájem. Dekret gubernia z r. 1789 ukládá **pražskému magistrátu, aby předkládal o všech stavbách plány ke schválení, dbal veřejné bezpečnosti, důkladnosti a pravidelnosti staveb, zřízení rovných ulic a okrášlení města. Z r. 1782 pocházejí požární řády pro města i venkov. V r. 1815 byla provedena kodifikace dosavadních stavebních předpisů a stanoven jednotný stavební řád, který byl pro města a venkovské obce znovu vydán v r. 1833 a novelizován v r. 1845.**

Politické, hospodářské a sociální změny první poloviny 18. století přinesly nový pohled na postavení, organizaci a působnost obcí. Samospráva obcí, vycházející ze zásady, že „**podkladem svobodného státu je svobodná obec**“, byla nejdříve zaručena prozatímním **obecním zřízením z r. 1849** a umožňovala tak obcím „**obstarávání všeho, co se dotýká jejich prospěchu a co v mezích vlastních sil může být opatřeno a provedeno**“. Samosprávu obcí definitivně potvrdily směrnice **říšského zákona z r. 1862** a **podrobně určily zemské zákony v Čechách a na Moravě z r. 1864**. Obce, jako stavební úřady první instance, začaly řídit stavební vývoj v době značného hospodářského rozmachu a velkého stavebního ruchu.

**Nový stavební řád z r. 1864** obsahoval již také prvky územního plánování (plán rozdělovací). Nařizuje v §65 parcelační řízení: „**Mají-li se nová města nebo nové části místa některého zakládati, musí se nejprve žádati, aby schváleno bylo rozvržení celé té větší prostory, na které se má stavěti, a potom teprve může se žádati za povolení, aby se mohla nová stavební zřizovati na té rozdělené prostoře. S tou první žádostí předložen budiž plán polohopisný, a třeba-li, také plán rovinopisný, obé dvojnásob**“. Postup při posuzování takového plánu stanovil §66: „**Při zkoušení tohoto plánu rozdělovacího budiž zvláště hleděno k tomu, aby se ulice (střídy) zakládaly pokud možná v rovné čáře a tak široké, aby to vyhovělo nejen veřejným potřebám, ale také krasochuti, a to jmenovitě podle rozsáhlosti, jakou předvídati lze, pak podle toho, k čemu a jaká budou stavení nová ... Úřad, který k stavbám povoluje, vyměří, v jaké šířce se ulice mají zakládati. V hlavním městě Praze není dovoleno, aby ulice byly užší 6 sáhů (11,5 m)**“. Tento stavební řád zná již také „**hlavní plán celé polohy**“, který se někde nazývá „**plánem upravovacím**“.

Nespokojenost se stavebním řádem z r. 1864 v osmdesátých letech vyplývá mj. ze zpráv komise sněmu Království českého pro záležitosti okresní a obecní, připravující návrh nového stavebního řádu. Komise poukazuje na nedostatky „**hlavního plánu polohy**“ a žádá, aby tento plán byla povinna vypracovat každá obec, **požaduje nápravu zdravotních poměrů a utváření volných prostranství (náměstí) při stavbě měst**.

**Pro město Prahu byl v r. 1886 vydán nový stavební řád. Pražský stavební řád byl samostatnými zákony v r. 1887 rozšířen na Plzeň a České Budějovice**. Pro ostatní území Království českého platil od r. 1889 Stavební řád pro Království české, který byl na rozdíl od pražského zákona mírnější a kladl méně podmínek pro konstrukce pozemních staveb. Pro města Brno (brněnský stavební řád), Olomouc, Jihlava a Znojmo byl vydán samostatný stavební řád v r. 1894. pro Slezsko platil stavební řád vydaný v r. 1883. České i moravské stavební řády byly značně podobné.



# Vývoj stavebního práva u nás

---

Stavební řád pro město Prahu byl dále upraven zákonem O stavebních úlevách, přijatým v r. 1919 a platným pro obytné domy obecně prospěšné. Zákon o stavebním ruchu z r. 1927 upravoval stavební zákony a technickými i procesními úlevami podporoval stavební ruch, který trpěl důsledky první světové války. Na něj navazoval obdobný zákon z r. 1936. Tyto tři předpisy omezovaly platnost některých článků stavebního řádu. S důsledky těchto omezení se setkáváme dodnes - znamenaly, že se stavělo méně kvalitně než v předchozích dobách a starší budovy postavené podle těchto úlev, pokud dočkaly dnešní doby, jsou většinou ve špatném konstrukčním stavu, zdaleka překračujícím problémy zanedbané údržby.

Stavební řády z devadesátých let minulého století byly na dobu svého vzniku velmi dobré. Stavební praxe objevila některé jejich nedostatky (nepamatovaly např. na odstupňování výšky a na určení způsobu zastavění již v plánu polohy), které se ujasňovaly dalším výkladem. Důkazem kvality těchto stavebních řádů mohou být pražské Vinohrady, postavené za jejich platnosti (bez stavebních úlev). Stavební řády z r. 1886 a 1889 vytvořily principy moderního veřejného stavebního práva. Stanovily zásady pro povolování staveb a kolaudaci dokončených staveb. Upravovaly působnost a pravomoc stavebních úřadů, technické náležitosti staveb, stavebních konstrukcí, materiálů a výrobků pro stavby, stanovily sankce ve věcech stavebních. Stavební řád určoval např. rozměry cihel pro zdění, šířku nosné obvodové zdi, základového a komínového zdiva, stanovil povinnost dimenzovat konstrukce podle statických výpočtů. Obytné domy směly mít nejvýše 4 patra. Obytné místnosti musely mít světlou výši nejméně 3 m, klenuté místnosti střední výšku 3 m. Řada požadavků se týkala požární ochrany.

Shodné stavební řády platily i v letech první Československé republiky, kdy byly upravovány a doplňovány dílčími předpisy. Práce na novém stavebním řádu byly přerušeny druhou světovou válkou.

Stavební novely přijaté v letech německé okupace (vl. nařízení č. 48/1940 Sb., č. 288/1941 Sb., č. 109/1942 Sb. a další) zřizovaly plánovací komisy nejprve pro hl. město Prahu, později i pro další města, řešily otázky územního plánování, omezovaly věcnou příslušnost obcí ve stavebních věcech. Zvláštní předpisy byly vydány pro některé druhy staveb (biografy, koupaliště, tělocvičny a hřiště, jatky, zemědělské stáje), a stanovily podmínky pro stavby v blízkosti železnice a dálnice.

V r. 1949 byly vydány nové předpisy stavebního práva v poválečném období (zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, vyhl. ministerstva stavebního průmyslu z r. 1950 o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby). Oddělovaly stavební řád a technické požadavky na stavby. Stavební právo bylo novelizováno samostatnými předpisy územního plánování a stavebního řádu vydáním zákona č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, a zákona č. 84/1970 Sb., o územním plánování, na něž navazovaly zákony národních rad obou republik a prováděcí vyhlášky. Tyto stavební předpisy rozlišovaly podmínky stavebního řízení u staveb občanů a staveb organizací. Toto rozdělení zachovával i nový zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a jeho prováděcí předpisy. tím byl završen proces integrace územního plánování a stavebního řádu a byl vytvořen „kodex“ právní úpravy regulace základních správních vztahů v oblasti investiční výstavby a to v podmínkách centrálního řízení a plánování národního hospodářství. Tyto zcela jistě negativní vlivy odstranily až novely stavebního zákona po r. 1990. Přesto je rok 1976 historickým mezníkem ve vývoji právní úpravy veřejného stavebního práva a to metodologický i terminologický. Současné úpravy se zaměřují na plánovanou regulaci využívání území a jednotlivých pozemků + ochranu všech zájmů (veřejných, státních i soukromých) + technické požadavky na výstavbu a používané materiály + vymezení kompetencí jednotlivých orgánů.

Cílem novel po r. 1990 bylo uvedení stavebního řádu do souladu s Listinou základních lidských práv a svobod, posílení ochrany vlastnických práv, harmonizace českého práva s právem Evropské unie, zjednodušení stavebního řízení, zvýraznění práv a povinností relevantních subjektů i sankcí za porušení zákona. Do stavebního práva České republiky byl vrácen institut autorizovaných osob (autorizovaných architektů, autorizovaných stavebních inženýrů a techniků), který trval od r. 1860 až do r. 1951, kdy byla v rámci socializace stavebnictví zrušena Inženýrská komora a institut autorizovaných osob ve výstavbě.

Základní dokument Evropské unie pro oblast stavebnictví - Směrnice Rady 89/106/EHS z 21.12.1988 o sblížení zákonů a dalších právních a správních předpisů členských států týkajících se stavebních výrobků - definuje v předmluvě směrnice veřejný zájem jako požadavky na odpovědnost za to, aby pozemní a inženýrské stavby byly navrhovány a prováděny tak, aby neohrožovaly bezpečnost osob, domácích zvířat a majetku, zajišťovaly ochranu zdraví, trvanlivost, úspory energie, ochranu životního prostředí a případně další důležitá hlediska. Příloha 1 Směrnice Rady stanoví šest základních požadavků na stavby jako obecná i specifická kritéria, s nimiž musí být stavební objekty - z důvodů veřejného zájmu - ve shodě (6 základních požadavků - viz kapitola, část 1).

# Vývoj regulativů v Čechách - Zastavovací předpisy pro Prahu 1920 - výběr

## Hlava sedmá

### Zastavění obytné

1.

Zastavění při průběžných komunikacích budíž určeno tak, aby **objekty tu vznikající mohly býti obsluhovány z přilehlých ulic vedlejších**. Úchytky v tom směru možno připustiti jen v zastavěných částech města, kde provedení této zásady bylo by spojeno s velkými obtížemi.

2.

Výšky budov, pokud jsou v plánu červeně vepsány, jsou závazny s výhradou uvedenou v hlavě páté, odst. 4. Navržené stavby **nesmějí býti vyšší, než jest šíře uličního prostoru včetně přilehlých zahrad průčelních**. Odchytky lze připustiti jen v oblastech památkově chráněných a v zastavěných částech města v mezích níže uvedených.

3.

Podlažím rozumí se jen normální prostor mezi dvěma nad sebou položenými podlahami, tj. **výška asi 3,5 m**, včetně stropní kce.

4.

**Jest úkolem podrobného regulačního a parcelačního řízení, aby stanovilo podrobné předpisy, zaručující výstavbu celých bloků z jednotného hlediska a zabezpečilo vyrovnané a vzhledově uspokojivé výškové zastavění celých ulic.**

5.

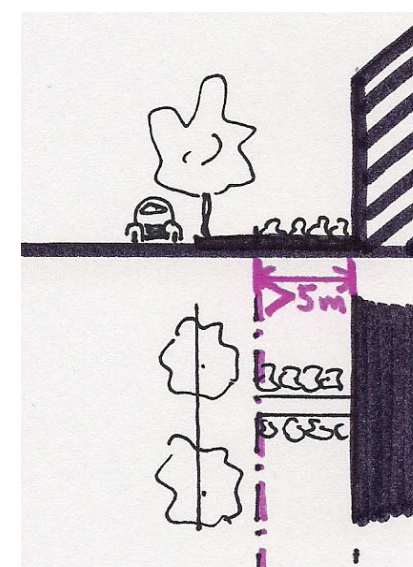
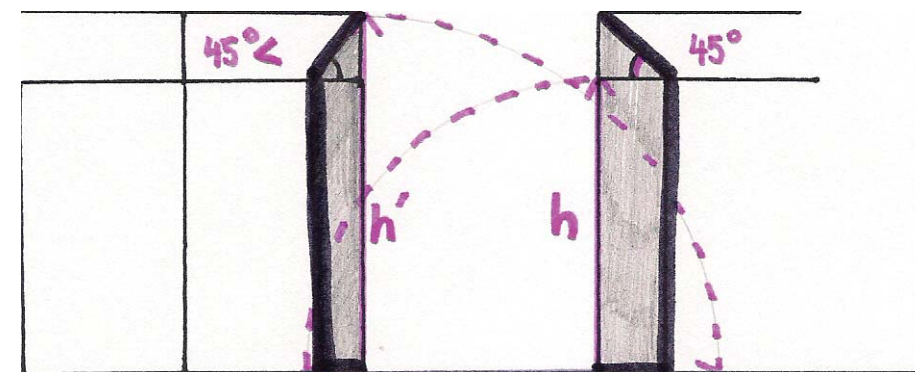
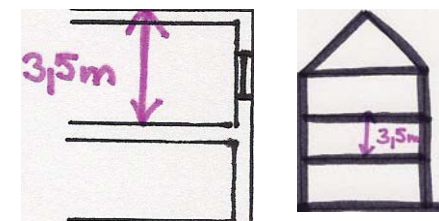
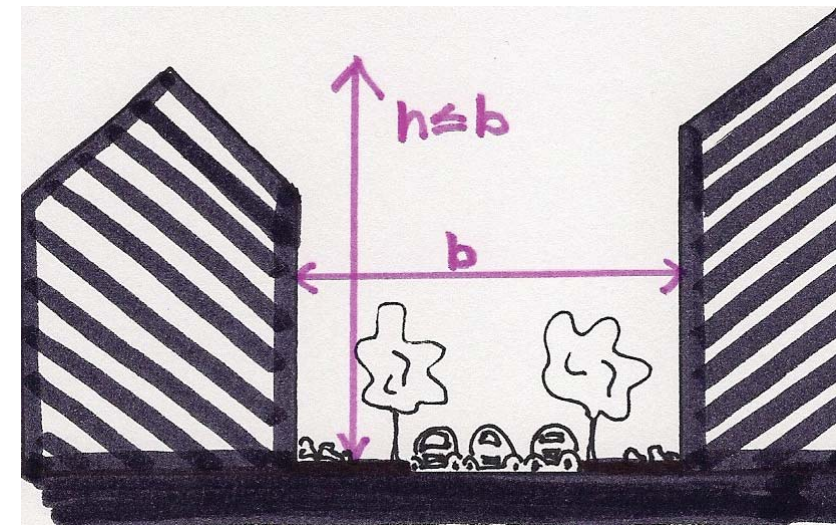
Proluky mezi skupinami domů činžovních neb objekty rodinnými při volném, sdruženém neb skupinovém zastavění, budtéž **nejméně tak široké, jako jest výška vyššího domu, měřená od nejnižšího místa přilehlého terénu na straně proluky ku hlavní římse budovy, pokud ovšem střecha na této straně má spád dle poměru aspoň 1:1**. Při střechách strmějších třeba výšku budovy měřiti od nejnižšího bodu přilehlého terénu až ku **hřebeni střechy**. Jde-li o rozestavěný blok, v němž sousední stavby jsou zastavěny odchylným způsobem, jsou přípustny menší odchytky s tím omezením, že proluka na vlastním staveništi **musí se rovnati aspoň polovici** výšky vlastního domu, měřené dle předpisu shora uvedeného. Při rozdělení proluky mezi oba zúčastněné sousedy třeba žádati, aby **majetková hranice proběhla vždy nejméně 5 m od vlastní budovy**. Menší odchytky od tohoto předpisu lze připustiti při izolovaném zastavění rodinném v případech, kdy stavby na jednotlivých staveništech jsou tak vystřídány, že vzdálenosti mezi nimi jsou aspoň tak veliké, jak v tomto odstavci vpředu jest předepsáno.

6.

**Navrhují-li se domy za regulační čarou uliční, nesmí takto vzniklý prostor mezi ulicemi a čarou stavební (zahradka průčelní, předzahradka) býti nikdy užší než 5 m.**

7.

Ohrazení stavenišť k ulici - pokud se nestaví do čáry regulační - budíž v každém bloku jednotné a průhledné. Ohrazení k sousedům budíž taktéž průhledné a tak provedeno, aby v celkových pohledech se co nejméně uplatňovalo.



# Zastavovací předpisy pro Prahu 1920 - výběr

8.

Zastřešení staveb budiž věnována zvláštní péče a budiž hleděno k tomu, aby i různorodá zastřešení vedle sebe byla výtvarně ukázněná. Způsob zastřešení budiž volen ve vhodném poměru nejen ke stavbě samé, nýbrž i k širšímu okolí. Zastřešení tzv. falešnou mansardou a jinými způsoby, majícími za účel jen získání podkrovního prostoru v nepřipustné míře, jsou zásadně vyloučena. **Vikýře, pokud budou zřizovány, budtéž úměrně svojí velikostí k ploše střechy a budtéž vhodně umístěny, aby nečinily dojem umělého zvětšování prostoru půdního. Krytina střech budiž vždy jednobarevná, bez nápisů a ornamentů.**

## Zastavění činžovní - nové části města

9.

Nezastavěné části bloků nutno v parcelačním řízení vhodně rozdělit mezi jednotlivá staveniště, z nichž každé musí míti takovou velikost i formu, aby stavba na nich vzniklá měla dostatek světla i vzduchu z veřejného prostranství, nebo z vlastního prostoru, nebo ze vzduchové prostory cizích dvorů uvnitř bloků, jejichž nezastavitelnost byla pravoplatně zajištěna podle ustanovení stavebního řádu.

10.

V podrobném řešení regulačním budiž přihlíženo zejména též k tomu, **aby v žádném území nevzniklo osídlení hustší než asi 600 osob na 1 ha zastavitelných pozemků v blocích souvisle obestavěných a 400 osob na ha v blocích se zastavěním skupinovým.**

11.

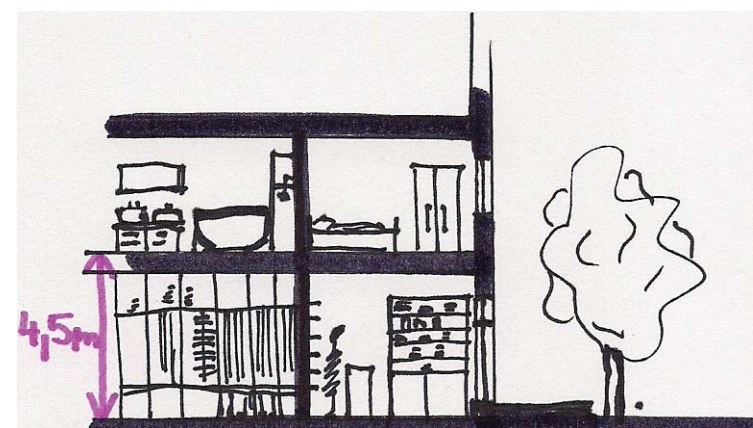
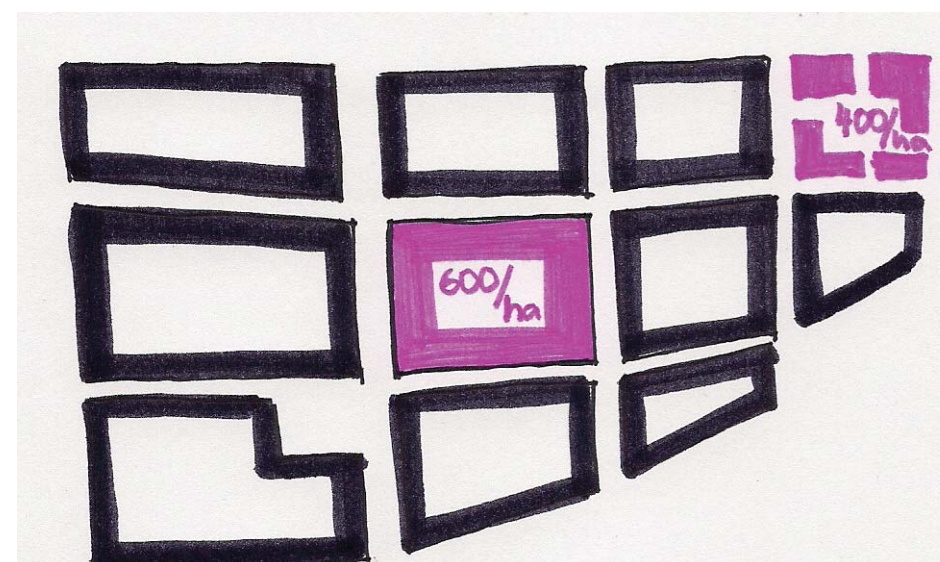
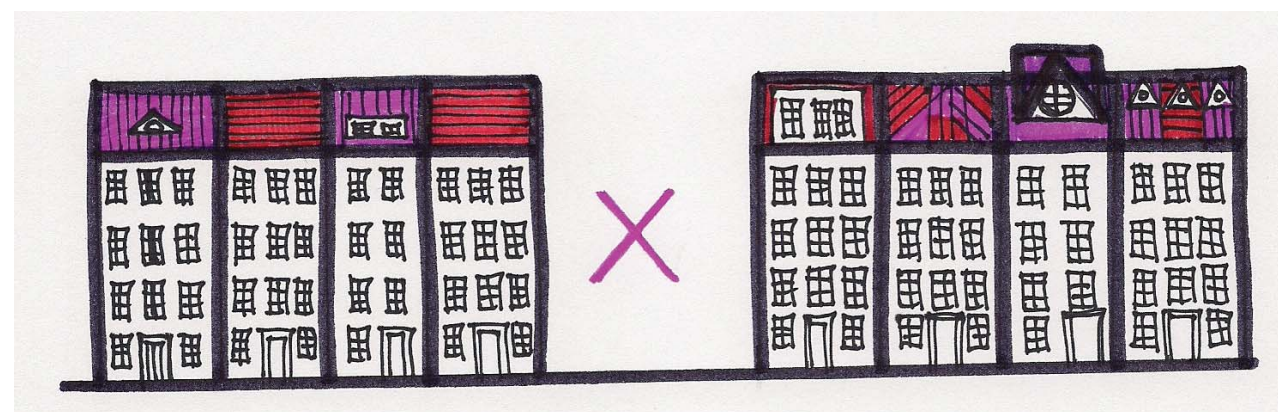
Výšky budov vplánu červeně vepsané jsou závazné s výhradou, uvedenou vhlavě první, v odst. 4. Výšky budov v blocích činžovních jsou v plánu vyznačeny červeným vepsáním buď určité kóty neb určitého počtu podlaží, mimo podlaží přízemní (počtem pater nad přízemím). **Výškou budov, předepsanou určitou kótou, rozumí se výška mezi chodníkem k stavbě přilehlým v nejvyšším jeho bodě a hlavní římsou, t.j. průsečnicí líce hlavní zdi při ulici s rovinou střechy.** Je-li výška tato předepsána absolutní kótou nadmořskou, rozumí se tím kóta nad hladinou moře Jaderského dle pražského měření. Budovy, jejichž výška jest předepsána počtem podlaží, mohou obsahovati tento počet v prostorech nad podlažím přízemním až k hlavní římsě.

12.

**Není-li podlaží přízemní vyhrazeno účelům obytným, může býti v případech, kde výška budov určena jest počtem podlaží, zvýšeno až na 4,5m včetně konstrukce stropu.**

13.

Podlaha nejnižšího podlaží nadzemního musí býti založena tak, aby mimo místností sklepních nevznikala pod ní žádná suterénní etáž úžitková. Nelze-li toho docílit v důsledku velkého přirozeného sklonu ulice neb terénu a vzniknou-li přesto takovéto místnosti, smí jich býti použito za dílny neb k účelům obchodním, nikoliv však k obývání.



# Zastavovací předpisy pro Prahu 1920 - výběr

14.

V podkroví lze zřizovati mimo ateliery jen takové místnosti, jež jsou určeny společným potřebám obyvatel domu ( prádelny, sušárny apod.) avšak vždy jen tak, aby provedení jich nečinilo dojem dalšího i jen částečného patra.

15.

Zřizuje-li se nad posledním podlažím rovná střecha, možno provést nad ním jedno obytné neb úžitkové podlaží za podmínky, že toto na straně ulice i dvora usoupí za líc hlavního zdiva nejméně v poměru 2:3 a že v domě bude pamatováno v dostatečné míře i na místnosti pro společné potřeby obyvatel domu. Podlaží toto může však být aspoň 1:1. Na straně dvorní možno upustiti od předepsaného ustoupení jen tehdy, když hloubka zastavění jest tak malá, že ustoupení od předepsaného ustoupení jen tehdy, když hloubka zastavění jest tak malá, že ustoupení na obou stranách stavby znemožnilo by účelné využití plochy takto získané a jen v případech, kdy poměr šířky volných prostorů dvorních k výšce budovy bude nejméně 1:1, počítáno od úrovně dvora v nejnižším bodě k římsě nad ustupujícím patrem. Nad ustupujícím patrem nesmí zřizovány býti jakékoliv další nástavky neb přístavky.

16.

Hloubka budov pod přízemním podlažím ustanoví se v řízení podle stavebního řádu s ohledem na celkové zájmy veřejné (hygienické, kanalizační, dopravní a pod.), nesmí však nikde přesahovati 6 m, počítáno od bodu rozhodného pro stanovení výšky podlahy přízemí.

17.

Výška budov nárožních řídí se výškovým předpisem pro ulici širší, avšak s tím omezením, že v max. vzdálenosti 16 m od nároží proveden bude vyhovující přechod na vlastním staveništi k výškovému zastavění, platnému v ulici nižší.

18.

Arkýře, tj části domů, vysunuté přes regulační čáru do uličního prostoru, lze připustiti pouze v ulicích aspoň 20 m širokých a na maximální hloubku 0,75 m do ulice. U jednotlivých objektů stavebních nesmí arkýře překročiti dvě třetiny délky průčelí, nesmí přesahovati hlavní římsu a musí jejich nejspodnější část býti nejméně 4m nad nejvyšší částí chodníku, pod arkýřem se nalézající.

19.

Hloubka zastavění, tj. prostor mezi průčelím uličním a dvorním budiž stanovena v řízení parcelačním a budiž jednotná, pokud není pro úchytku zvláštního zřetele hodných důvodů a pokud by nebylo závad z ohledů veřejných.

20.

Od předepsaných výšek v plánu vepsaných lze v jednotlivých výmínečných případech připustiti podstatnější odchylky u projektů zvláště architektonicky hodnotných, u nichž vyšší zastavění vyrovnáno jest úměrným zmenšením jinak přípustného plošného využití a je-li při nich výška budovy v širší prostoru uličního i dvorního na všech stranách zachována v poměru 1:1. Projekty takové lze připustiti jen na místech a jen v míře, aby neutrpkely velkové zájmy vzhledové, při čemž třeba zejména dbáti toho, aby ani celkový ráz města neb čtvrti nebyl takovou stavbou poškozen.

