

CELOŽIVOTNÍ BYDLENÍ

PŘEDDIPLOMNÍ SEMINÁŘ 01/2013 FA ČVUT JAKUB VYSOKÝ

VEDOUČÍ: DOC. ING. ARCH. M. KOHOUT, ING. ARCH. D. TICHÝ

OBSAH

Celoživotní bydlení

Úvod
Kritéria britského konceptu
Mapping existing housing standards
The Code for Sustainable Homes
Integrace britského konceptu do systému
hodnocení standardů bydlení
Národní program přípravy na stárnutí,
Kritéria českého konceptu
Srovnání kritérií britských a českých

Konkrétní příklady ze zahraničí
- příklady pro všeobecný koncept
- příklady upravitelnosti bytů
- příklady "celoživotních susedství"

Souvislosti

Upravitelný byt
Osoby s omezenou schopností pohybu a orientace
Bezbarierové venkovní prostředí
Obytná zóna
Stárnutí v komunitě
Normy
Tenure blind development
Social mix
- příklady projektů s různou právní formou užívání bytů

Shrnutí

- čeho se držet
- na co dbát
- na co nezapomenout

Analýza území - Kolbenova

Výběr území
Situace
Schwarzplan
Brownfields
Širší vztahy
- osobní doprava
- veřejná doprava
- cyklistická doprava
- pěší doprava
Historické ortofotografie
Prolnutí historických cest
Historie podnikatelských aktivit
- alokace podniků
- fotodokumentace
Přírodní prvky
Funkční schema
Významné prvky
Územní plán
- překrytí ÚP s ortofotografií
- koeficienty
Fotodokumentace
Kulturní památky
- poloha
- charakteristika
Developerská činnost v území
- projekty
- vlastnictví pozemků
- fotodokumentace

Blok

Ijburg, Amsterdam
- blok 23, blok 47, blok 14, blok 64
Delflandplein, Amsterdam
Masséna, Paříž
Kodaň
Madrid

Blok Vysočany
- charakter bloku

Konfrontace 1:1
- grafické prolnutí území Kolbenovy se stávajícími urbanistickými celky (Vinohrady, Žižkov, Smíchov, Prosek, Dejvice, Strahov, Ijburg, Masséna)

Použité prameny

Literatura
Vyhlášky a normy
Internet

CELOŽIVOTNÍ BYDLENÍ

KONCEPT BYDLENÍ PRO SENIORY

Diakonie ČCE: Bydlení seniorů 2009:

"Většina bytů nevyhovuje sníženým pohybovým a smyslovým schopnostem seniorů a neposkytuje jim bezpečné podmínky k životu."

PROBLÉM

VÝŠKOVÉ A MANIPULAČNÍ PŘEKÁŽKY

- vysoké prahy
- nedostatečné šířky dveřních křídel
- kluzké podlahy
- nevyhovující stěnové kce znemožňující instalaci madel

SOUČASNÉ ŘEŠENÍ

Odchod seniorů
do nejrůznějších
pobytových
zařízení

Senior zůstává
doma

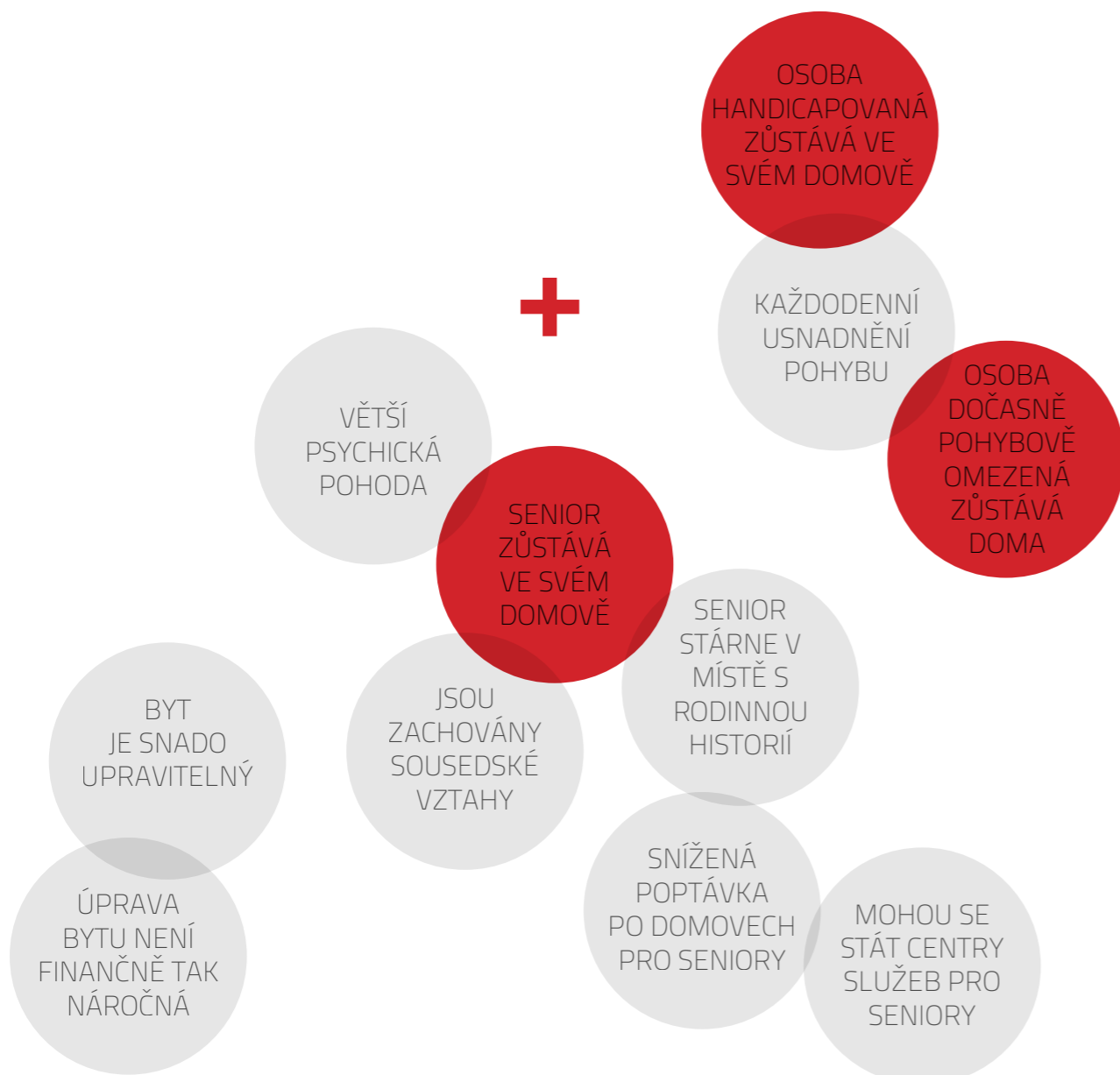
DŮSLEDKY ŘEŠENÍ

Vzrůstající poptávka po
těchto zařízeních

Ztráta sousedských kontaktů
Ztráta pocitu "tady to znám"

Finančně náročná přestavba
bytu na bezbariérový

Byt je z důvodu nedostatku
financí ponechán bez úprav



LIFETIME HOMES

Lifetime Homes Standard je soubor 16 kritérií návrhování, které mají zajistit to, aby nově postavené budovy byli přizpůsobitelné svým obyvatelům v průběhu celého života, především pak v době stáří. Koncept pochází již z roku 1991 od Joseph Rowtree Foundation a asociace Habinteg Housing.

Tento Standard je obsažen i v úrovni VI tzv. "Code for Sustainable Homes" - tj. metoda ohodnocování a certifikování udržitelnosti nové výstavby ve Velké Británii. Jedná se o národní standard, který má zajišťovat splnění daných kritérií všemi nově postavenými budovami a dále má sloužit jako platforma k neustálému zlepšování standardu.

okolí domu	1/ šířka parkovacího místa
	2/ cesta od parkovacího místa k domu
	3/ přístupy k domu
	4/ vstupy do domu - šířka, práh
vnitřní komunikační prostory domu	5/ výtahy, schodiště, chodby
	6/ šířka dveří
	7/ chodby, vstupy do bytů
rodinný dům	8/ obývací prostor v úrovni vstupu do bytu
	9/ ložnice v úrovni vstupu do bytu
	10/ toaleta v úrovni vstupu do bytu, sprcha
byt	11/ konstrukce zdiva v koupelnách/toaletách
	12/ schodiště či zdvihací zařízení
	13/ vazba ložnice-koupelna
	14/ koupelny
	15/ výhledy z okna, ovládání
	16/ zásuvky, vypínače, ovladače - jejich umístění

LIFETIME HOMES

Mapping existing housing standards - A report prepared by Richards Partington Architects for CABE

Lifetime Homes
The Purpose of the Standard
Lifetime Homes was created in the early 1990s as a result of research by the Joseph Rowntree Foundation into the long term suitability of our homes. The aim was to promote accessibility and inclusivity in dwelling design to ensure that dwellings would adapt over time to suit the changing circumstances of the occupants through old age, reduced mobility or temporary disability. A lifetime Home is "a home that will not evict its occupants through changing circumstances".

Policy Weighting
Sixteen design criteria have structured the standard since its inception. Although some of the recommendations have now become embedded in statutory documents such as Building Regulations Approved Document Part M the Lifetime Homes standard has always been achieved through self-evaluation. There is no accredited assessment system though the standard is now in the custodianship of Habinteg Housing Association who maintain the website and offer guidance on interpretation. Revisions to the standard are currently being considered under the consultation on the Code for Sustainable Homes, which ended in March 2010. The GLA

made Lifetime Homes a requirement for all development, private and public, in the 2004 London Plan. In July 2009 the government published a PPS on Eco-towns and the Lifetime Homes Standard is a material consideration for any development within an Eco-town.

History of the Standard
The Lifetime Homes concept was developed by the Joseph Rowntree Foundation, Habinteg Housing Association and The Helen Hamlyn Foundation in the early 1990s. The resultant 16 design criteria aim to produce homes that are accessible to a wide range of occupants and able to be easily adapted to meet changing needs of a household. Those provisions, which attempt to anticipate future changes and introduce adaptability, are different in spirit from Building Regulations, which prescribe the minimum accessibility standards for a dwelling at the time of construction.

Impact on Housing Design
The design criteria that impact on space standards are discussed below. The general requirements are stated or paraphrased with a note on the potential impact.

- Criterion 6
Doorways and Hallways – The width of internal doorways is related to corridor widths and approaches, which range

between 900mm and 1200mm. This provision exceeds the requirements of Approved Document Part M.
- Criterion 7 / Wheelchair Accessibility – There should be space for turning a wheelchair in dining areas and living areas and adequate circulation space elsewhere. A 1500mm turning circle or 1700x 1400 mm turning ellipse will satisfy the requirement.
- Criterion 8 / Living Room – For 'visitability' the living room should be located at entrance level, affecting the space planning within the dwelling but not necessarily its internal dimensions.
- Criterion 9 / Entrance Level Bed-space – In houses of two or more storeys there should be space on the entrance level that can be used as a convenient bedspace. No specification or dimensions are given. In practice moveable items of furniture can be removed as this is a provision for a temporary illness or disability and the main design consideration is the potential position of the bed in relation to immovable items such as windows, doors and electrical services.
- Criterion 10 / Entrance Level WC and Shower Drain – Dwellings with three or more bedrooms, or on one level, must have a fully accessible WC and drainage provision to allow a shower to be fitted. The Lifetime Homes requirement is more onerous than Approved Document Part M.
- Criterion 12 / Stair Lift and Through

Lift – A suitable space for a through-the-floor lift connecting the ground to an upper bedroom must be provided. The staircase in the home must be capable of accommodating a seated chair lift. To comply with the space standard the staircase must be 900mm wide and the landings must be unobstructed.
- Criterion 14 / Bathroom Layout – The bathroom should be designed to incorporate ease of access to the bath, WC and basin. In practice there is not a requirement for a turning circle however adequate circulation space must be maintained in front and to the side of fittings.

Likely Changes
The public consultation on the Code for Sustainable Homes ended in March 2010 and included a consultation on proposed amendments to the Lifetime Homes. These, relatively minor, changes have been recommended by a technical working group and aim to clarify access arrangements and dimensional requirements. The requirement for level thresholds is relaxed in certain areas (for instance balconies) where dimensional coordination with large thicknesses of insulation may be a problem in the future with the introduction of the Fabric Energy Efficiency Standard (FEES).

<http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120919132719/www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/codesustainhomesstandard.pdf>

The Code for Sustainable Homes

Lifetime homes

Aim
To encourage the construction of homes that are accessible to everybody and where the layout can easily be adapted to meet the needs of future occupants.

Assessment criteria
The credits are awarded where all the principles of Lifetime Homes have been complied with. The Lifetime Homes standards are mandatory at Code level 6. From 2010 they will be mandatory at Code level 4 and in 2013 at Code level 3.

Background
The Lifetime Homes concept was developed by Habinteg Housing Association the Helen Hamlyn Foundation and the Joseph Rowntree Foundation in the early 1990's. The resultant 16 design criteria aim to produce homes that are accessible to a wide range of occupants and able to be easily adapted to meet the changing needs of a household. 'Lifetime Homes' is currently a voluntary standard. Some elements of the standards were introduced into the Building Regulations Part M in 1999. Lifetime Homes will be suitable for older people and for the vast majority of disabled people, as well as non-disabled people; they will have a wider market of potential

buyers and residents, most likely increasing their value and the ease with which they can be resold. The Chartered Institute of Housing in Northern Ireland and the Joseph Rowntree Foundation conducted a comparative study into the cost of meeting Building Regulations and Lifetime Home standards. The additional cost of building Lifetime Homes ranged from £165 to a maximum of only £545 per dwelling, depending on the size, layout and specification of the property. In addition, Lifetime Homes bring about many savings and cost benefits in adaptations and flexibility in use as well as increasing the marketability of the property.

LONG TERM SUITABILITY OF OUR HOMES

ADAPTATION OVER TIME TO SUIT THE CHANGING CIRCUMSTANCES OF THE OCCUPANTS

TEMPORARY DISABILITY REDUCED MOBILITY OLD AGE

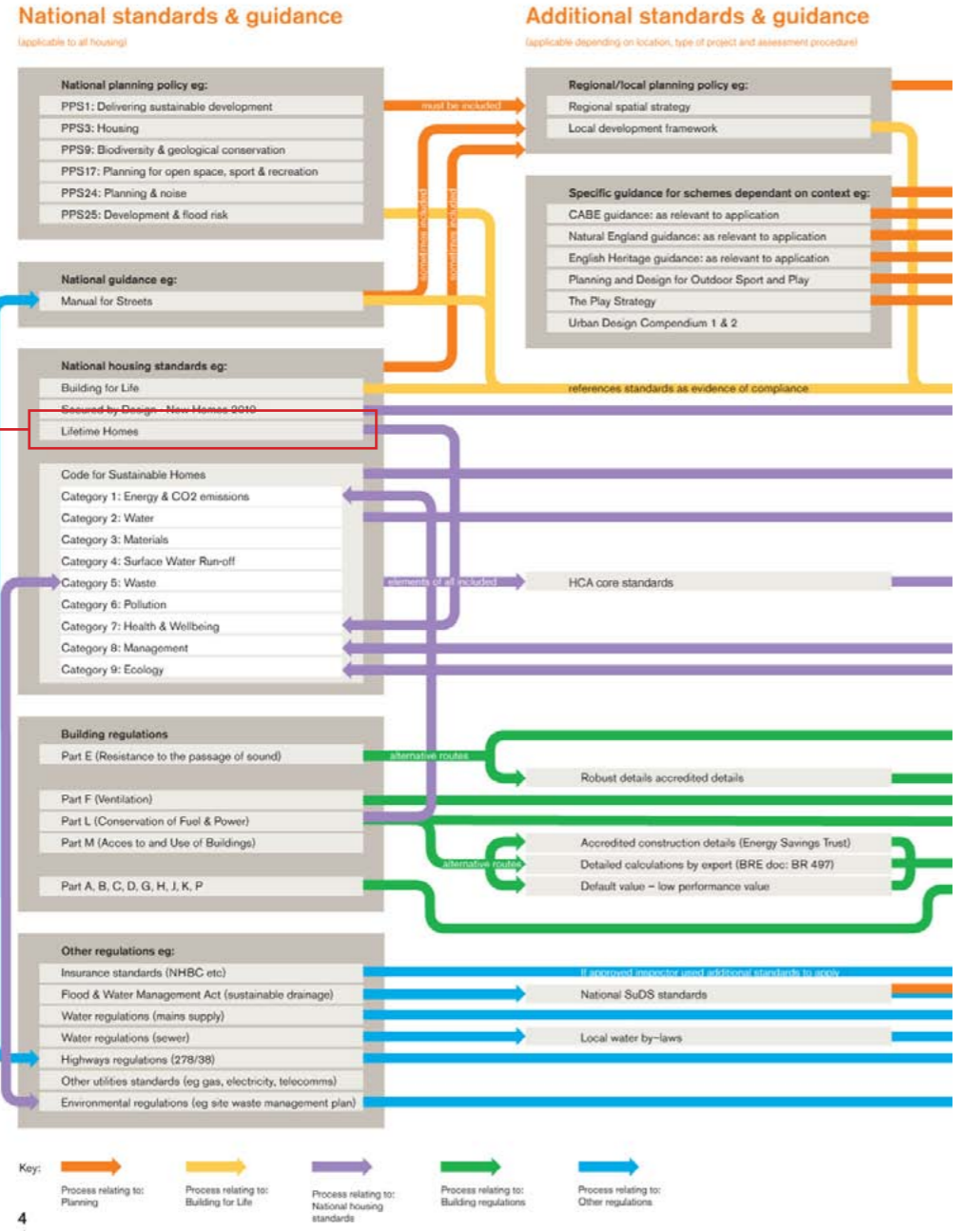
WIDER MARKET OF POTENTIAL BUYERS AND RESIDENTS

SAVING AND COST BENEFITS IN ADAPTATIONS

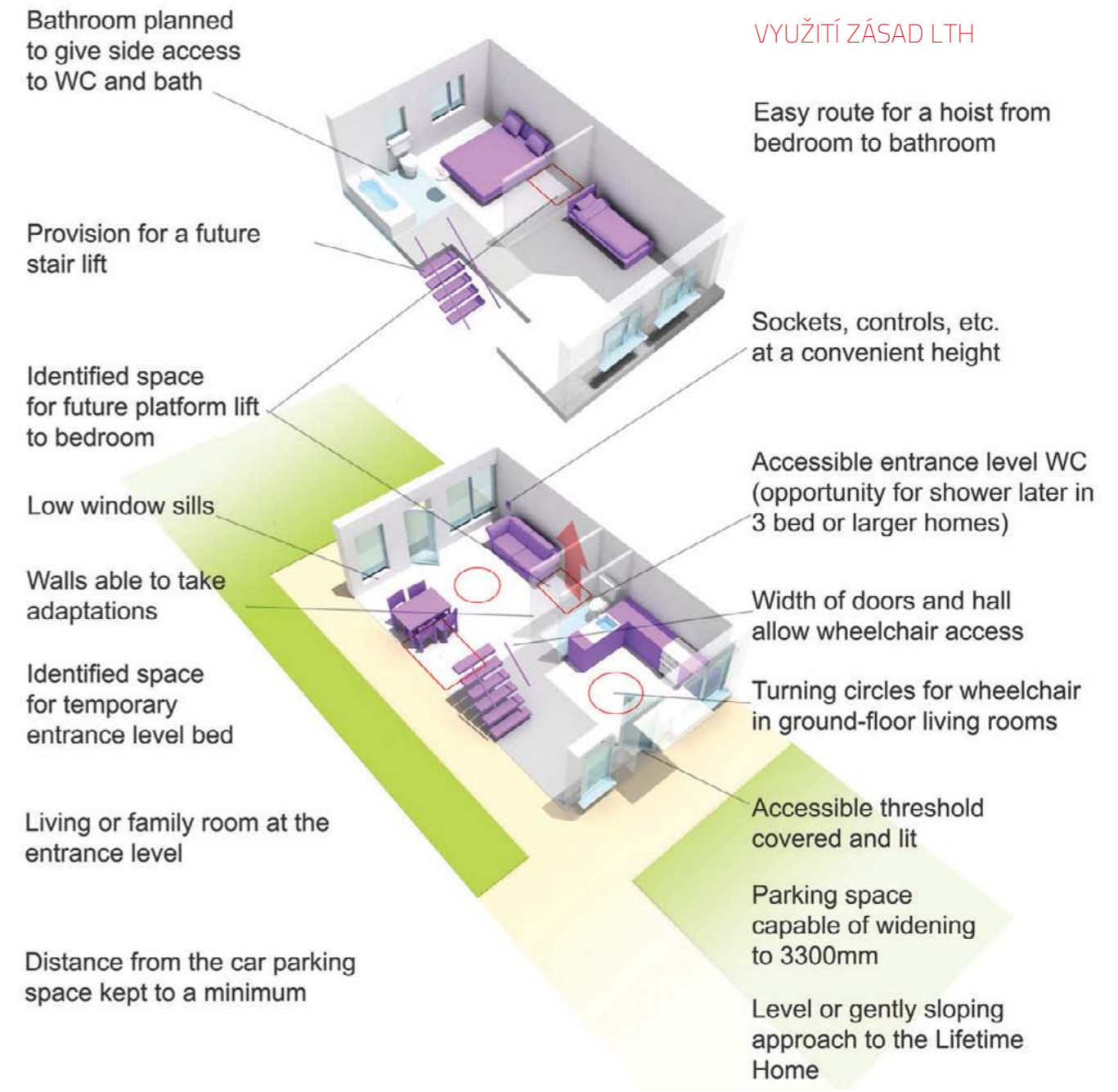
INCREASING THE MARKETABILITY OF THE PROPERTY

<http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20110118095356/http://www.cabe.org.uk/files/mapping-existing-housing-standards.pdf>

A map of current housing standards: confused and overlapping



INTEGRACE NORMY DO STÁVAJÍCÍHO SOUBORU PŘEDPISŮ



NÁRODNÍ PROGRAM PŘÍPRAVY NA STÁRNUTÍ

Naplnění Národního programu přípravy na stárnutí na období let 2008-2012 (MPSV)

Výňatky:

5. PROSTŘEDÍ A KOMUNITA VSTRĚCNÁ KE STÁŘÍ

- 5. C. Podporovat uplatňování standardů univerzálního designu (design for all) a rozvoj designérství zaměřeného na potřeby starých lidí. Podporovat vzdělávání v této oblasti
- 5. M. Předcházet úrazovosti a závislosti starších lidí odstraňováním architektonických a dopravních bariér. Přijmout opatření na snížení úrazovosti a zvýšení bezpečnosti seniorů v domácím prostředí a v zařízeních zdravotních a sociálních služeb.
- 5. F. Navrhnout minimální standardy bezbariérovosti a upravitelnosti bydlení. Podpořit informovanost o možnostech přiměřených úprav domácího prostředí a bydlení a rozvoj poradenství při úpravě bytu.

CELOŽIVOTNÍ BYDLENÍ

Certifikovaná metodika zpracovaná v rámci řešení výzkumného projektu *Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit*

Cílem metodiky je definování základních kritérií technických požadavků pro vytvoření podmínek, jenž zabezpečí potřeby pro důstojné a přiměřené bydlení využitelné pro každého uživatele bez ohledu na věk, pohlaví či zdravotní omezení. Základním předpokladem tohoto cíle je přístupnost samotného bytového domu ve své vnitřní dispozici s návazností na přístupnost okolí a zastavěného prostředí. Pro samotný byt jde o adaptabilitu s cílem minimálních úsporných úprav pro přizpůsobení měnících se potřeb jednotlivých uživatelů v průběhu jejich života.

bytový
dům
-
kritéria "D"

D1/ přístupnost vnějšího prostředí

D2/ vstupní prostory bytového domu

D3/ domovní vybavení bytového domu

D4/ komunikační prostory bytového domu

D5/ schodiště a výtahy

byt
-
kritéria "B"

B1/ variabilní dispozice

B2/ vstupní prostory bytu

B3/ komunikační plochy bytu

B4/ obytné místnosti

B5/ kuchyně

B6/ hygienické prostory

B7/ stěnové konstrukce

B8/ výplně otvorů, balkony, terasy

B9/ technické vybavení bytu a úložné prostory

KRITÉRIA BRITSKÉHO A ČESKÉHO KONCEPTU

16 DESIGN CRITERIA OF LIFETIME HOMES

(1) Parking

Principle: Provide, or enable by cost effective adaptation, parking that makes getting into and out of the vehicle as convenient as possible for the widest range of people (including those with reduced mobility and/or those with children).

(2) Approach to dwelling from parking (distance, gradients and widths)

Principle: Enable convenient movement between the vehicle and dwelling for the widest range of people, including those with reduced mobility and/or those carrying children or shopping.

(3) Approach to all entrances

Principle: Enable, as far as practicable, convenient movement along other approach routes to dwellings (in addition to the principal approach from a vehicle required by Criterion 2) for the widest range of people.

(4) Entrances

Principle: Enable ease of use of all entrances for the widest range of people.

(5) Communal stairs and lifts

Principle: Enable access to dwellings above the entrance level to as many people as possible.

(6) Internal doorways and hallways

Principle: Enable convenient move-

ment in hallways and through doorways.

(7) Circulation Space

Principle: Enable convenient movement in rooms for as many people as possible.

(8) Entrance level living space

Principle: Provide accessible socialising space for visitors less able to use stairs.

(9) Potential for entrance level bedroom

Principle: Provide space for a member of the household to sleep on the entrance level if they are temporarily unable to use stairs (e.g. after a hip operation).

(10) Entrance level WC and shower drainage

Principle: Provide an accessible WC and potential showering facilities.

(11) WC and bathroom walls

Principle: Ensure future provision of grab rails is possible, to assist with independent use of WC and bathroom facilities.

(12) Stairs and potential through-floor lift in dwelling

Principle: Enable access to storeys above the entrance level for the widest range of households.

(13) Potential for fitting of hoists and

bedroom / bathroom

Principle: Assist with independent living by enabling convenient movement between bedroom and bathroom facilities for a wide range of people.

(14) Bathrooms

Principle: Provide an accessible bathroom that has ease of access to its facilities from the outset and potential for simple adaptation to provide for different needs in the future.

(15) Glazing and window handle heights

Principle: Enable people to have a reasonable line of sight from a seated position in the living room and to use at least one window for ventilation in each room.

(16) Location of service controls

Principle: Locate regularly used service controls, or those needed in an emergency, so that they are usable by a wide range of household members - including those with restricted movement and limited reach.

KRITÉRIA TECHNICKÝCH POŽADAVKŮ CELOŽIVOTNÍHO BYDLENÍ:

D1 – přístupnost vnějšího prostředí bytového domu

- bezbariérová trasa od zastávek hromadné dopravy a její parametry
- parkovací plochy a vyhrazená stání, vzdálenost od bytového domu
- mobiliář obytného území

D2 – vstupní prostory bytového domu vnější a vnitřní

- přístup ke všem vstupům bytového domu
- manipulační prostor vnějšího vstupního prostoru
- ochrana před nepřízní počasí
- velikost vstupní otvory a manipulace s dveřním křídlem
- manipulační prostor zádveří
- požadavky na rampy

D3 – domovní vybavení bytového domu

- plocha pro komunální a tříděný odpad – dostupnost, manipulace
- domovní schránky a jejich umístění
- umístění ovládacích prvků (vypínače, zvonková tabla)
- přístupnost společných prostor

D4 – horizontální pohyb v bytovém domě a jeho jednotlivých podlažích

- rozměry chodeb a dveřních otvorů
- kontrasty a barevnost prostor

D5 – vertikální pohyb v bytovém domě a dostupnost jednotlivých podlaží

- přístupnost podlaží výtahem a jeho specifikace
- schodiště s požadavky na rozměrové parametry, kontrasty a vybavení

Kritéria technických požadavků pro byt:

B1 – variabilní dispozice

- možné úpravy se zřetelem na specifické potřeby v průběhu stárnutí a jiných životních změn

B2 – vstupní prostory bytu

- velikost vstupní předsíně
- dveřní otvory a jejich umístění

B3 – komunikační plochy bytu

- velikost komunikačních ploch bytu se zajištěním potřebné manipulace

B4 – obytné místnosti

- obývací pokoje v úrovni vstupů do bytu
- základní ložnice na úrovni vstupu do bytu
- dostatečná velikost ložnice pro volný pohyb u postele a skříní

B5 – kuchyně

- minimální plochy pracovních kuchyní, kuchyní se stolováním, jídelen
- dostatečný prostor před kuchyňskou linkou
- rozvržení vybavení kuchyňské linky v lehce ovládaném pásmu

B6 – hygienické prostory

- záchod a sprchový kout na úrovni

- vstupu do bytu a jejich velikost
- přímá návaznost na ložnice
- rozmístění zařizovacích předmětů v hygienických prostorách pro snadný přístup
- optimální umístění a vedení instalací
- vhodné situování odpadu k možné instalaci sprchového koutu

B7 – stěnové konstrukce

- požadavky na osazení pomůcek – madel apod.

B8 – výplně otvorů, balkony a terasy

- výška parapetu v obývacím pokoji
- přístupné a dosažitelné okenní otvory
- přístupnost vnějších pobytových prostor – balkon, lodžie, terasa

B9 – technické vybavení bytu a úložné prostory

- umístění ovládacích prvků (vypínače, ovládání topení, vzduchotechniky apod.)
- množství zásuvek v pobytových prostorech
- dostatečná velikost úložných prostor

PŘÍKLADY

ALLFORD HALL MONAGHAN MORRIS ARCHITECTS
CHURCH STREET

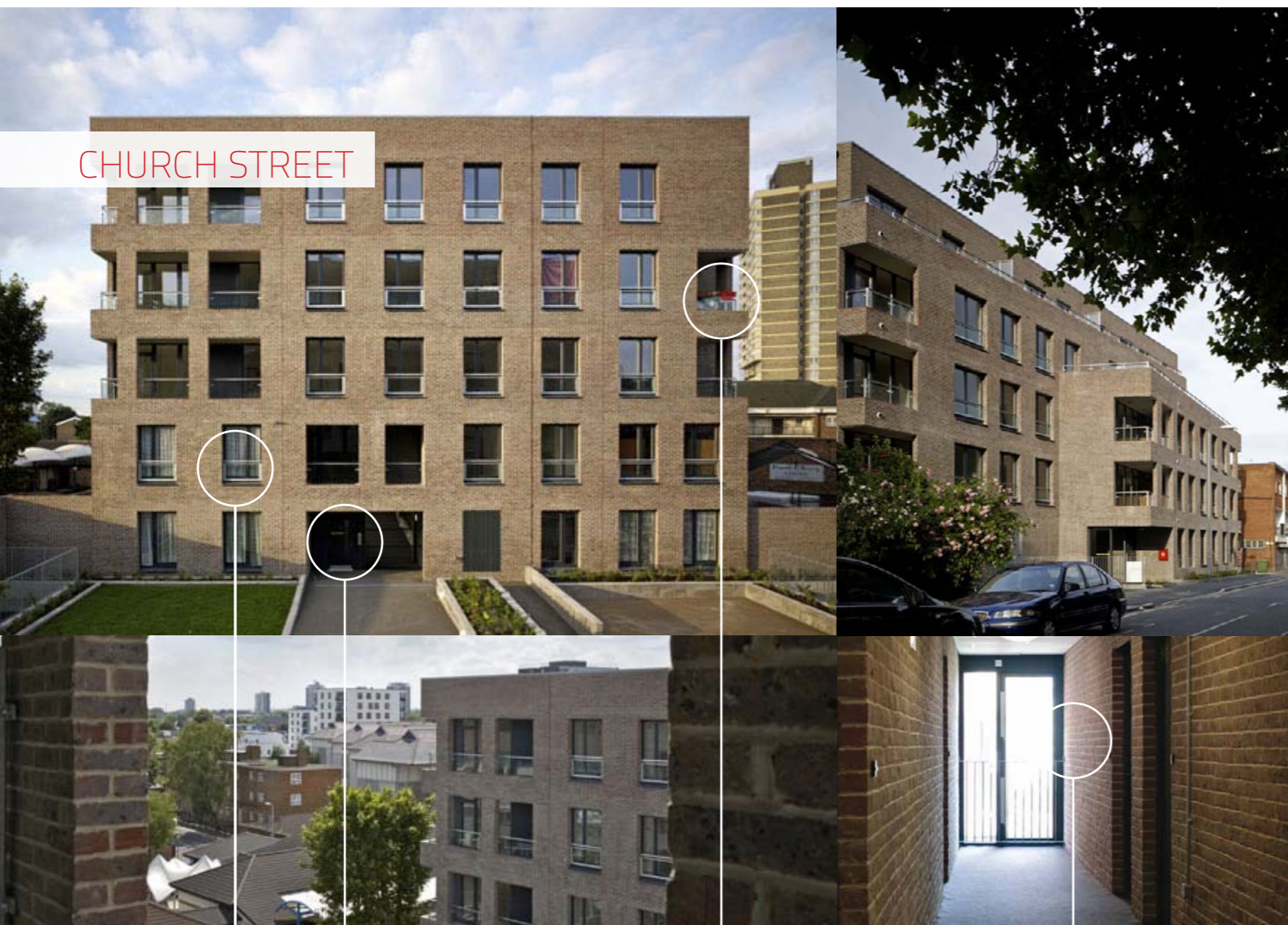
ALLFORD HALL MONAGHAN MORRIS ARCHITECTS
CASPAR BIRMINGHAM

ALLFORD HALL MONAGHAN MORRIS ARCHITECTS
ADELAINE WHARF

FRANCONI GONZÁLES ARCHITECTS
EDIFICIO VIVIENDA PROTEGIDA A SANT JOAN DESPÍ

GREENHILL JENNER ARCHITECTS
ANGEL TOWN REDEVELOPEMENT, BRIXTON

BELL PHILLIPS ARCHITECTS
SHERWOOD TERRACE, CANNING TOWN, LONDON E16



CHURCH STREET

NÍZKÝ PARAPET

ŠIROKÝ VCHOD

PRŮHLEDNÉ ZÁBRADLÍ

DENNÍ SVĚTLO

Developed for One Housing Group, Church Street is a new build development of 55 homes on the site of a disused shirt factory, wedged between post war housing, shops and a nursery school on a narrow street. Opposite the site is All Saints Church and its associated grounds, providing a green outlook to the north.

The development addresses the problem of a deep site with narrow street frontage by creating two five storey villas facing each other across an internal courtyard. Residents enter through one shared front door on Church Street, passing through the front block and into the courtyard to get to the entrance to the rear block. The courtyard is landscaped to provide secure and overlooked amenity space at the heart of the development.

The new housing provides accommodation for families, couples and single people, in a tenure blind development. The North building fronting Church Street accommodates 36 shared ownership flats of predominantly 1 and 2 bedrooms, while the South building houses 19 rented homes of mainly 3 bedrooms, including two wheelchair units and two 4 bed maisonettes. A basement car park, naturally lit, accommodates 27 car spaces and 74 cycle spaces below the courtyard.

Response to Urban Context

The proposal has been designed to tie into the streetscape around it, by articulating the massing of the North and South villas to respond to the neighbouring buildings. The form of each villa is built up from interlocking elements of three, four and five storeys. On the Church Street façade, the four storey element aligns with the maisonettes to the East, whilst the three storey element aligns with the terrace to the West. The junction of these three and four storey elements is in the middle of the proposed frontage which is also opposite the churchyard gate, creating a natural place for the entrance to the development. The fifth floor is set back from the street frontage, but carries down to the ground on the courtyard elevation.

Elevation

The pattern of openings is carefully proportioned, for either windows or recesses to internal balconies. At ground level,

larger, more generous openings are provided at the communal entrances.

The windows are vertically proportioned, in a system derived from the golden section, and repeat across the façade in just two different sizes, depending on the room they light. Their head and cill heights are constant, while the widths vary. The same proportion of openings continues onto the balcony recesses, and around the corners, so that the solidity of the masonry is broken down at the edges of the blocks. The same proportioning system has been used for sizing the solid masonry panels between the windows to give a balance between solid and opening across the façade.

Each window has two inward opening leaves, with external glass balustrade panels so that they can all act as balconies. The cheeks to the recessed balconies are treated in a contrasting material to the external brick skin and have a glass balustrade panel aligning with the balustrade panel to the windows. Both help to reflect light into the balcony space and provide a smooth contrast to the more textured masonry.

Amenity and Security

The flats are all designed to Lifetime Homes Standards, comply with the Housing Corporation Scheme Development Standards and, in the area, are well above the Local Authority size requirements with storage carefully considered.

Security and amenity are carefully balanced - the development obtained Secured by Design certification whilst all flats have access to the communal courtyard. Each block has its own secure core, with a top lit stair and lift access, but all share the front entrance door and hallway. All flats except two one bed flats have some private outdoor amenity space, whether balconies or small gardens at ground.

TENURE BLIND DEVELOPEMENT
= ŽÁDNÝ ROZDÍL MEZI SOCIÁLNÍM A TŽNÍM BYTEM

RŮZNÉ PRÁVNÍ FORMY
UŽÍVÁNÍ BYTU

ZÁSADY LIFETIME HOMES

SPOLEČNÁ KOMUNITNÍ ZAHRADE



MOŽNOST ROZŠÍŘENÍ

RAMPA MÍSTO SCHODŮ

KRYTÝ VSTUP

KOMUNITNÍ ZAHRADA

PROSTOR PRO ZDVIHAČÍ ZAŘ.
WC V BLÍZKOSTI POKOJE

WC V ÚROVNI VSTUPU

WC PRO HEANDICAPOVANÉ

CASPAR BIRMINGHAM



DENNÍ SVĚTLO DO BYTU

VELKÁ OKNA
PRŮHLEDNĚ ZÁBRADLÍ

OSVĚTLENÍ SPOL. KOMUNIK. PROSTORŮ

Foundation

Two residential blocks on a Birmingham city centre site overlooking a canal are connected by a glazed canopy which shelters the floating bridges which access each of the 46 one and two bedroom flats – an invention replacing deck access and offering privacy. Winner of the client's City-centre apartments for Single People at Affordable Rents (CASPAR) competition, the built scheme proved the viability of building affordable housing in city centres to high standards.

The brief was to provide commercially viable apartments. CASPAR (City-centre apartments for Single People at Affordable Rents) is a competition winning design-led response to housing research carried out in 1997 by the Client. It aims to demonstrate the commercial viability of high-quality/low cost housing built in the centre of cities on brownfield sites. It caters for single people – who, according to DETR, will be responsible for the majority of new households – who want to live in a central location close to jobs and entertainment. Rowntree believes that such developments can yield a return of 6 percent while still keeping rents at an affordable level – £107 per week for Birmingham.

The Design

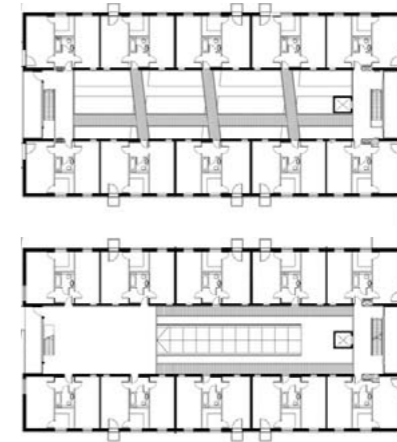
Situated on a 2000m² brownfield site in the centre of Birmingham, the scheme consists of two rectangular elements each housing 23 flats. The brief required at least 42 apartments, two-thirds with two bedrooms and one-third with one bedroom, each with a parking space. Costs, including fees, were to be a maximum of £47,850 per unit. The flats were to be 'lifetime homes', able to meet the changing needs of an occupier during his/her lifetimes, including old age and disability. Densities were tailored to the individual sites: Birmingham site is 0.2/ha.

Plans

The building comprises two parallel blocks, five stories high on Charlotte Street and four stories facing the canal. The blocks are linked by an access court covered by a glazed canopy. Central bridges connect with angled link bridges to each front door. The bridges are staggered to reduce

overshadowing and to allow maximum daylight penetration both to the bridges and the ground floor. The courtyard is intended to promote a sense of community without infringing individual independence. The individual bridges to the flats are akin to front gardens where plants can be grown and bicycles parked.

While the external face of the building is brick, to match the surrounding area, the interior finish is opepe hardwood, emphasising the internal nature of the courtyard. The partly furnished interiors are spacious (50m²) and well lit. As 'lifetime homes', they allow for easy adaption for old age and disability. Each flat has a hall, living/dining room, kitchen and bedroom and most have balconies. They face both the courtyard and the street and canal, benefitting from through light and ventilation. The plan evolved after the competition to provide generous one bedroom flats with one car space for each.



ZÁSADY LIFETIME HOMES
UŽIVATELSKY PŘÍJEMNÉ I
PRO SENIORY A HANDICAPOVANÉ

VYUŽITÍ
BROWNFIELDU

MAXIMÁLNÍ PRONIKÁNÍ DENNÍHO
SVĚTLA DO DOMU

ZAHRADA - PODPORUJE POTKÁNÁNÍ
LIDÍ - DÁVÁ POCIT SPOLEČENSTVÍ



ADELAINE WHARF



KOMUNITNÍ ZAHRAHA

VELKORÝSÝ VSTUP
KRYTÝ, S PRŮHLEDEM



VELKÁ OKNA, PRŮHLEDNÁ ZÁBRADLÍ

Adelaide Wharf is a pioneering mixed tenure housing scheme comprising 147 new homes and 650 sq m of work-space. Located on the Regent's Canal in Hackney, a key regeneration area of London, First Base has created sustainable, adaptable and well designed homes set within a safe environment with communal facilities for all residents. The scheme is the first to be delivered as part of English Partnerships' London-Wide Initiative (LWI) with a mix of privately sold, Key Worker and socially rented apartments. There is no visible differentiation between tenures and all of the homes are built and managed to the same high specification. Adelaide Wharf combines sophisticated urban intervention, emerging efficient construction technologies and the latest thinking in residential development.

Social Housing and Tenure Mix

The LWI is a scheme by English Partnerships that aims to substantially increase the supply of affordable homes for Key Workers in London, in mixed tenure schemes. The LWI scheme also aims to encourage exemplars for regeneration of disused and abandoned property in key London Boroughs.

Adelaide Wharf combines high quality privately owned apartments with shared equity Key Worker and social housing in a non-hierarchical architecture and no visible differentiation between tenures. Whilst the private apartments overlook the canal the social housing element enjoys views over the expansive park to the south and beyond to the City skyline. The effort to ensure a social mix stripped of stigmatisation is a profound and important innovation, one that more than meets the Mayor's criteria, indeed pushes ambition far beyond the mandatory concessions to affordable housing. This is a major milestone for English Partnerships and the Housing Corporation, which provides significant funding for the socially rented homes at Adelaide Wharf.

The two main entrances to the building are sheltered and gated outdoor spaces, double height slots extruded

through the building, which are lined in glossy vitreous enamel cladding panels. They emphasise the break in the block at street level and frame views of the garden from the streetside. Graphics and the strong colour give each entrance a clear identity and address. Enclosed stair lobbies, post-boxes and concierge's facilities for the housing above are located to the side of these entrance courts. The cores take up the shift in the building grid at each corner, and the break is used to provide a full height slot window from lobby glazing up to a roof light, maximising daylight in the circulation, and providing views into the landscaped courtyard from each lift and stair landing.

Internal Layouts

The design of the 1, 2 and 3 bedroom apartments all follow a similar strategy. Circulation is kept to a minimum, so that the living area is maximised and the deep plan locates all the serviced spaces along the corridor wall, with the living / sleeping spaces making maximum use of the window walls. The repetition of the bathroom types, kitchen types and flat layouts allows for one carefully considered and worked out solution to be applied across all the flats, so that they all benefit from the quality derived by the standardisation of the architectural idea.

The layouts all have open plan living/kitchen/diners, to maximise the sense of space. Additionally, the one bedroom flats have double doors opening between the living and bedroom, extending the main space so that the occupants can occupy the space more flexibly.

SNAHA O DOSAŽENÍ SOCIÁLNÍ RŮZNORODOSTI
OBYVATEL
RŮZNÉ PRÁVNÍ FORMY UŽÍVÁNÍ BYTU
SOUKROMÉ / SOCIÁLNÍ NÁJEMNÉ
PRÁVNÍ FORMY JSOU SI CO DO
VELIKOSTI A DISPOZIC NEODLIŠNÉ
MINIMUM CHODEB - VÍCE OBYTNÝCH PROSTORŮ
SPOLEČNÁ ZAHRAHA - PODPORA KOMUNITY



1 BED: MARKET 44m²



1 BED: AFFORDABLE 47m²

MOŽNOST ROZŠÍŘENÍ



2 BED: MARKET 67m²



2 BED: AFFORDABLE 66m²

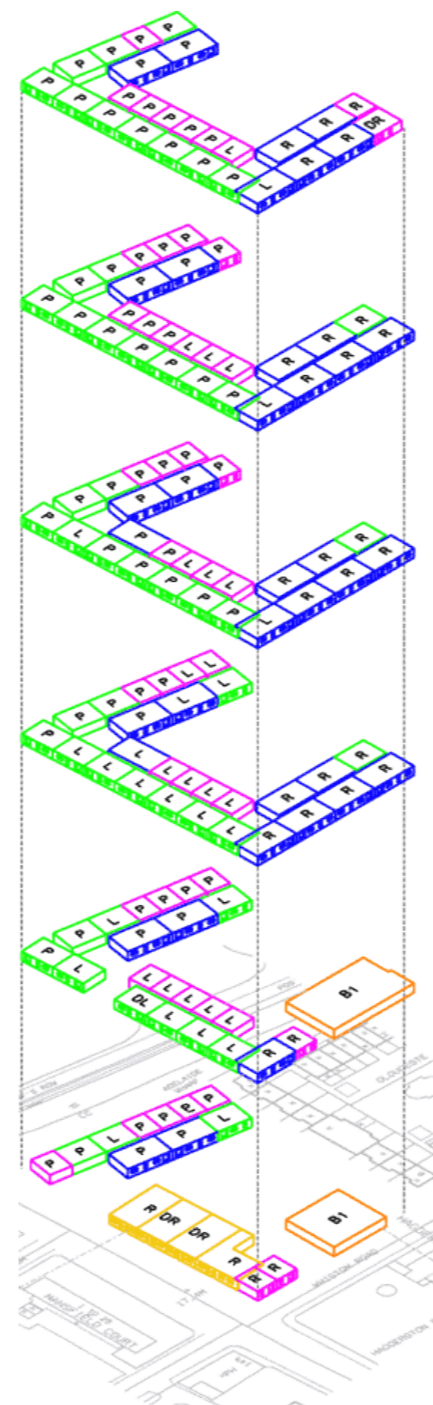


3 BED: MARKET 90m²

VSTUPNÍ PROSTOR SE DÁ ZVĚTŠIT

NÁVAZNOST LOŽNICE NA KOUPELNU

MOŽNOST DOPLNIT MADLA



- 1 BED FLAT
- 2 BED FLAT
- 3 BED FLAT
- 4 BED FLAT
- BY USE
- A AFFORDABLE
- P PRIVATE
- D DISABLED



EDIFICIO VIVIENDA PROTEGIDA A SANT JOAN DESPÍ



POUŽITÍ RAMP

KOMUNITNÍ ZAHRADA NAVAZUJE NA PARKOVIŠTĚ

El Area de intervención está situada en el medio de un nudo de infraestructuras viarias: la antigua carretera N-340, la autopista, las vía de trenes, y el TRAM. Al estar rodeado de espacios verdes, el edificio de vivienda propuesto no necesita cerrarse en si mismo para obtener un espacio privado verde; más bien quiere abrirse i conectarse con el entorno natural y social que lo rodea.

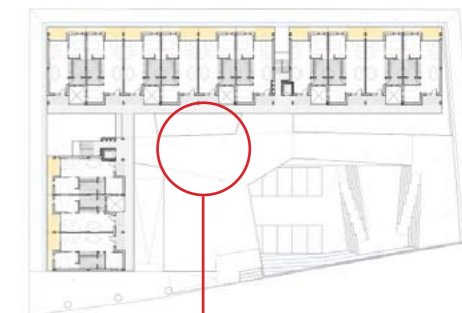
El entorno proyectado se organiza según los parámetros de optimización de los recursos ambientales de soleamiento y ventilación, conexión directa con el entorno y relación con el paisaje, refuerzos del espacios comunitario como elemento de uso colectivo y vertebrador de la microsociedad que convivirá en el edificio.

Se piensa el aparcamiento como espacio hibrido, con soluciones espaciales que permiten acoger funciones y actividades alternativas al servicio de la comunidad.

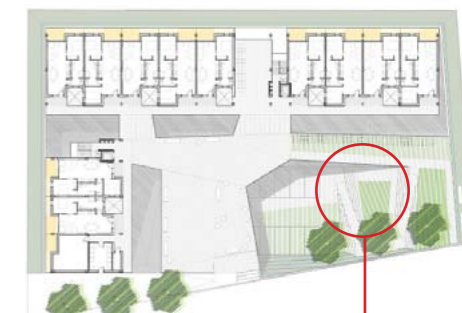
A partir de aquí, el proyecto se desarrolla en tres líneas dominantes: La sostenibilidad social, la sostenibilidad económica y la sostenibilidad ambiental, con el objetivo de integrar y conectar la nueva construcción (y sobretodo la nueva comunidad) con los vecinos, la ciudad y el paisaje de San Joan Despí.

La elevación del emplazamiento junto con la orientación sureste facilita el máximo aprovechamiento solar y energético y las viviendas adoptan esta orientación óptima. La profundidad donada a las terrazas permite al sol de entrar en las salas de estar durante el invierno pero la deja afuera durante los calurosos meses estivales.

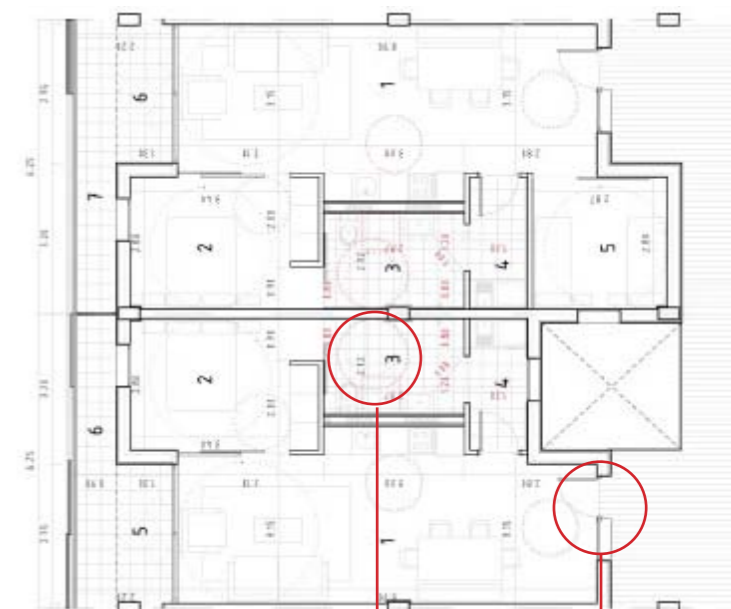
Se ha escogido un sistema de fachada ventilada tanto para la orientación sur como para la orientación norte, en la cual se propone además reforzar la capa de aislamiento térmico. Las fachadas de las terrazas incorporan un sistema de porticones correderos (con lamas horizontales en fachada sureste, y verticales en fachada suroeste, según la orientación solar) de manera que cada habitante tenga la posibilidad de acabar de afinar la regulación térmica de su hogar.



PAVLAČ



PROPOJENÍ ZAHRADA A PARKOVIŠTĚ



MANIPULAČNÍ PROSTOR

ŠIROKÉ DVEŘE

PRŮLEDNÉ ZÁBRADLÍ

VŠE V JEDNÉ ÚROVNI

ANGEL TOWN REDEVELOPEMENT, BRIXTON



Greenhill Jenner Architects were appointed to provide full building design consultancy including lead consultancy for the design and implementation of new housing for Registered Social Landlords on this Brixton housing estate. This package of works involves the demolition of 70s blocks of deck access maisonettes and their replacement with terraces of family houses. The new homes comprise low rise blocks of one and two bedroom flats and three, four and five bedroomed houses with access to a private rear garden space. Working in close consultation with local tenants Greenhill Jenner have designed 150 new homes in a layout of urban streets and squares integrated into the pattern of the surrounding city. The new homes have been designed to the Lifetime Homes standard within a secure and attractive environment. The creation of "streets not blocks" is an important aspect of the proposed redevelopment in which the buildings will clearly articulate the boundary between private and public areas.

PŘEDZAHŘÁDKA

VELKÁ OKNA, PRŮHL. ZÁBRADLÍ

SHERWOOD TERRACE, CANNING TOWN, LONDON E16



This project is a template for affordable low energy housing on inner city sites. The Code for Sustainable Homes Level 5 scheme was won in an open design competition. The derelict site was previously occupied by a public house and was compulsorily purchased by Newham. The scheme comprises four townhouses and two flats on a constrained site with very little space for external amenity. In response to this we created large terraces to provide good amenity, sunlight and views. Code Level 5 is achieved via a highly insulated and airtight building fabric, large areas of photovoltaic cells on the roof, MVHR and grey water recycling. The building is clad in a blue engineering brick reminiscent of the Victorian industrial structures of London's Docklands and gold copper cladding which makes reference to the signage of the pub that previously stood on the site. The project was completed in April 2012.



BEZPRAHOVÉ ŘEŠENÍ

CELOŽIVOTNÍ BYDLENÍ

KONCEPT BYDLENÍ PRO RODINU

Adaptabilita v používání bytu v průběhu života rodiny.
Nadstavba celoživotního bydlení vytvořena architektonickými ateliery.

ČÁST BYTU MŮŽE
SLOUŽIT JAKO:

POKOJ
K
PRONÁJMU

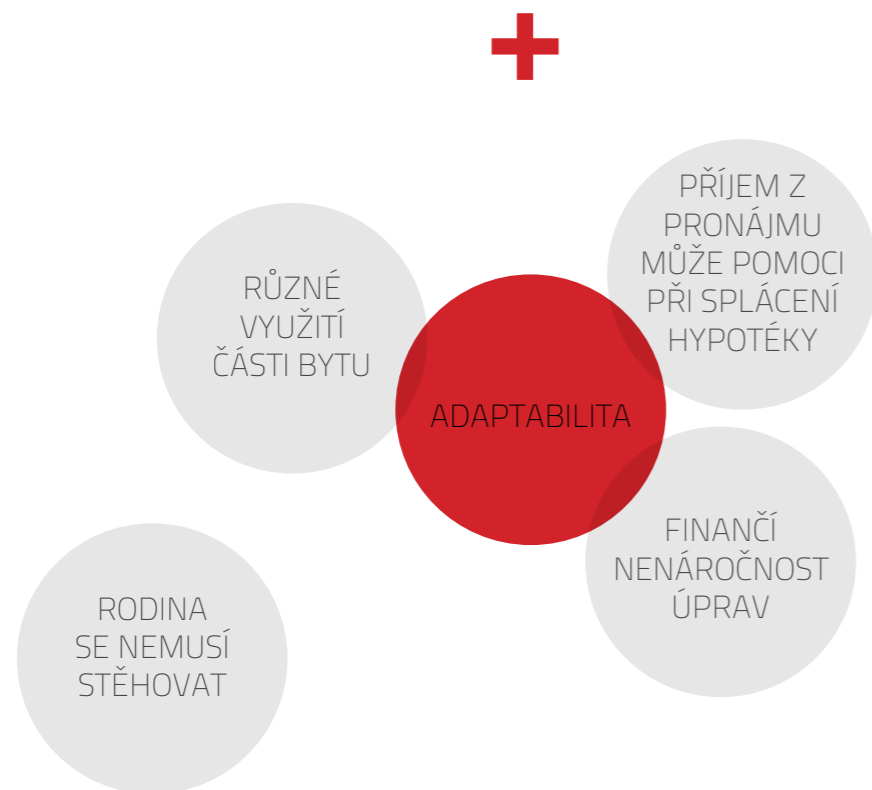
POKOJ PRO
DĚTI

SAMOSTATNÁ
JEDNOTKA
PRO DOSPĚLÉ
DÍTĚ

POKOJ
PRO HOSTY

PRACOVNA

POKOJ
PRO
STARÉ
RODIČE



PŘÍKLADY OLIVER CHAPMAN ARCHITECTS
PROTOTYPE LIFETIME HOMES

PCKO ARCHITECTS
LIGHT GALLERY HOUSE

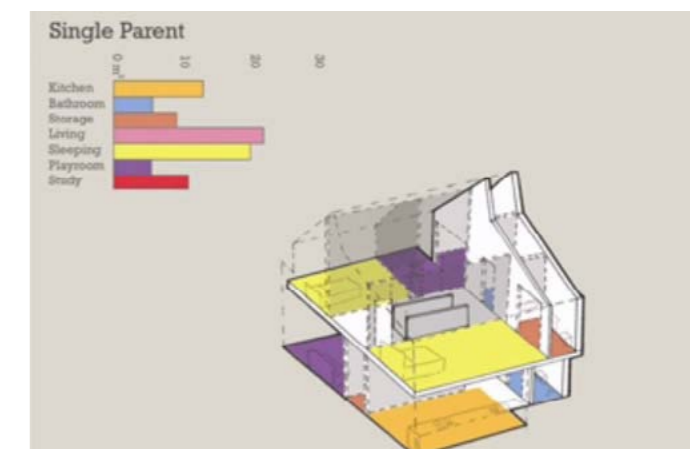
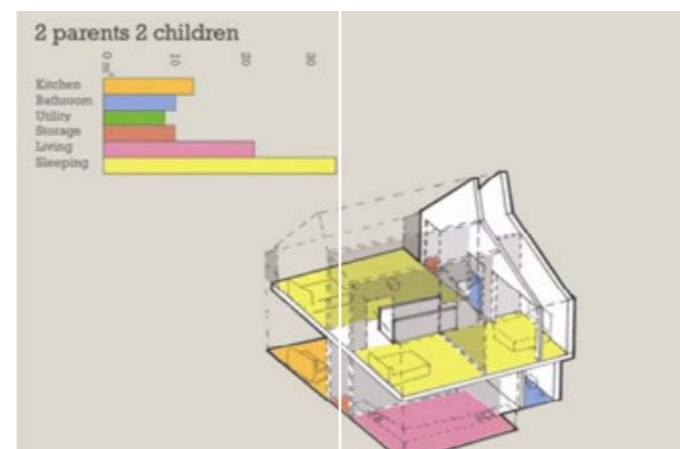
PCKO ARCHITECTS
PROTOTYPE GREEN TERRACE

PROTOTYPE LIFETIME HOMES



Prototype Lifetime Home
 OCA are finalists in the 2009 Mail on Sunday newspaper Homes for the Future competition. The winning design will be announced later in the year. Seven submissions were selected from entries across the UK by a team of judges including RIBA President Sunand Prasad and Alison Brookes. The eventual winner will be chosen by public vote, organised by the Mail on Sunday. This design, called the Allsorts House, has been designed with the utmost flexibility in mind. As families and

couples circumstances change, this home can accommodate their differing requirements without the need for costly alterations or extension. Constraining elements like service routes for plumbing and drainage are kept to one side in a 'service wall' that can be easily accessed to adapt bathrooms. The rest of the house is flexible and able to be divided into a wide variety of rooms. Instead of the conventional stair running parallel to a hall and party wall, here it runs perpendicular, providing blank flanking walls for flexible bedroom separating walls to be built against it.



ADAPTABILNÍ DISPOZICE

HODNOCENÍ PROJEKTU POROTOU *BRITISH HOMES AWARD*

This prototype affordable home aims to provide communities and occupants with a flexible structure to accommodate differing lifestyle requirements. It has the capability to adapt over a lifetime according to the changing circumstances of users.

The house is divided into two zones: a serviced zone and an adaptable floor area. The serviced zone on both floors is designed to Lifetime Homes Standards for wet rooms. A service zone for plumbing and drainage is provided along the party wall, independent from the building structure and accessible via removable panels. This allows easy installation of additional sanitary appliances and a utility room on the ground floor. The service zone also provides 100% more storage than Housing for Varying Needs requirements and gives the potential to install a lift.

The adaptable floor area has large ply web beams to provide a clear span between the prefabricated party walls. This structure, clear dimensions and open plan areas allow freedom for division into differing Lifetime Homes configurations using non-load bearing partitions.

Five example occupant profiles are illustrated in the architect's design proposal for this competition, including options for additional bedrooms, larger living areas and home workspaces. The stair is oversized to allow potential to install a stair lift in future. The perpendicular configuration of the staircase in plan creates a central circulation zone, allowing the floorplate to be subdivided around it. The ridge rooflight aligns with this zone providing natural light and ventilation.

Neighbourhood

A total plot depth of 18 by 7.5 m, including a Lifetime Homes parking space and a private garden, means that the prototype is flexible and can be arranged in various configurations, even on narrow sites. The rhythm of entrances can be varied, allowing detached, semi-detached, terraced

or hybrid options. This combines with coloured porch recesses that can be customised to give a characterful and variable streetscape and create a sense of ownership to each unit.

The design allows options for varying the section including:

- * a balcony off bedrooms or living room
- * a sunspace/greenhouse/conservatory
- * a double height space connecting living, kitchen and dining.

These options also add variety to the external appearance and roofline of the units within the wider community.

Construction

The housetype is equivalent to a standard four bedroom affordable house as procured by housing associations. The house is constructed using a factory insulated closed panel timber frame system, prefabricated into sections, and installed by cranes quickly on site, reducing build times and construction waste. The wall panels incorporate the structure, which supports the ply web beams of the first floor and also the factory insulated roof cassettes. Interlocking joints to the wall, floor and roof panels combined with a further layer of insulation provide unrivalled air tightness of 1.3 air changes per hour, and a low U value of 0.11-0.12W/mk. Triple glazed hybrid timber and aluminium windows have a U value of 0.1 W/mk.

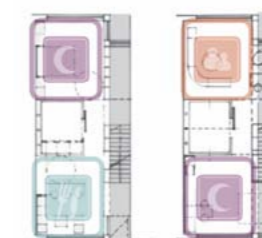
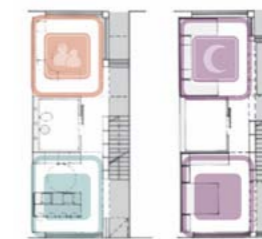
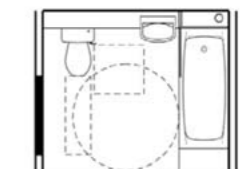
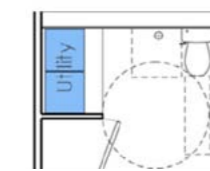
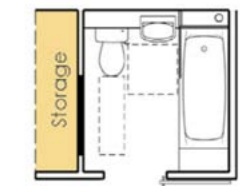
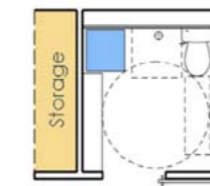
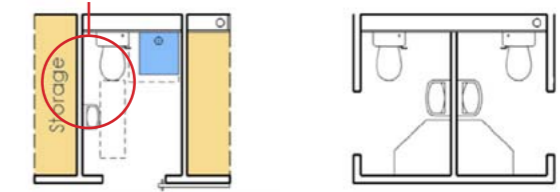
Sustainability

The house achieves level 5 of the Code for Sustainable Homes - level 6 with optional photovoltaics on the rear pitch or combined heat and power community heating. The design exceeds the target emission rate under SAP 2005 by more than 100%.

Provision for cycle storage, drying space and the option for a home office also contribute to lowering carbon emissions. Rainwater is harvested from the first floor terrace and deck, and stored underground for reuse in the service zone for washing. Grey water is recycled internally for flushing toilets.



RŮZNÉ PODOBY HYG.
A SKLAD. PROSTOR



RŮZNOST VYUŽITÍ
OBYTNÉ PLOCHY

SMART POD VARIATIONS

YOUR CHOICE

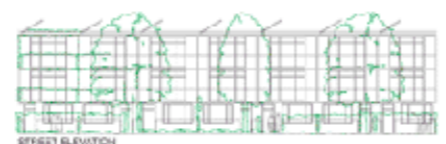
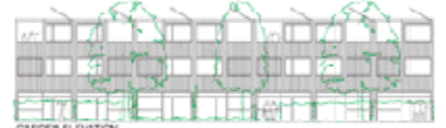
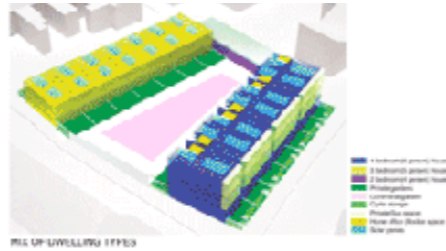
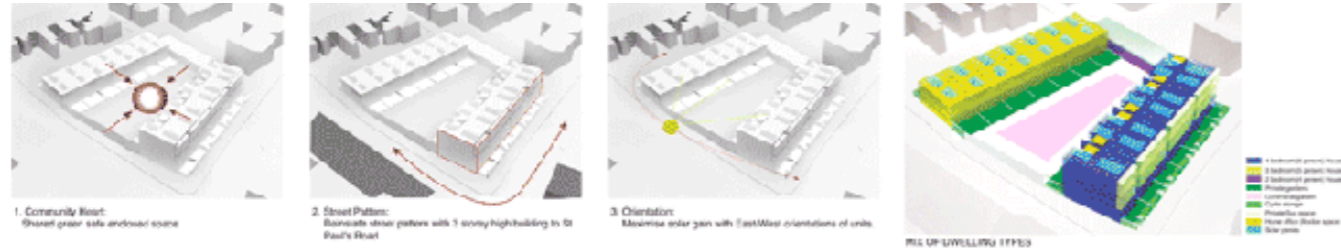
HODNOCENÍ PROJEKTU POROTOU *BRITISH HOMES AWARD*

This is an architectural concept that goes far beyond the tick box mentality of standards and regulation; the framework of spaces here offers a truly flexible, adaptable home for life. The design philosophy challenges preconceptions of typical housing, which is prescriptive in lifestyle and use of space. The living spaces in Light Gallery House – each of which can be used for relaxing, working, eating, sleeping, playing, entertaining and celebration – support a diversity of change, occupancy, mobility and cultural preference over time. The design breaks down barriers raised by conventional housing, requiring little or no adaptation to address the needs of mobility or limiting frailty, or to embrace the lifestyle preferences of ethnic minority households. It is therefore an inclusive housing solution and provides the basis for a strong, socially sustainable community. The concept can expand to provide a mix of housetypes and tenure, offering development solutions from urban infill to larger scale development in urban, suburban and rural contexts. The basic home comprises floor plates with two spaces for living, arranged on either side of a smart pod, all linked by a full-height gallery. The light gallery is a key feature of the home, providing a space with a wow factor, a sense of space and light, and design quality, qualities that are so often missing from mass housing solutions. The light gallery results from the rational plan and simple construction strategy. It occupies the open space created between the volumes of living space. It serves numerous functions: a stair and lift can be accommodated without encumbering living space, and natural light floods deep into the plan from above regardless of the orientation, allowing a narrow frontage to the dwelling. The gallery can incorporate internal or external balconies, or sun spaces and the additional space on the ground floor is never wasted, having the potential to be play space for a growing family or a home office. Smart pods are envisaged as non-loadbearing shells that plug into a service core – the living wall zone that accommodates dedicated space to allow for servicing strategies that may change over the lifetime of the building. They provide showering or bathing spaces on each

floor, adaptable to accommodate either temporary disability, growing frailty or capable of becoming fully accessible without compromising living spaces. They are generously sized to incorporate a mix of storage, laundry appliances and housing for renewable energy solutions: heat pumps, mechanical ventilation with heat recovery (MVHR), or cylinders for solar hot water or community heating. Together the gallery and living wall give the home's occupants options and flexibility to live as they want. The open plan layout of the home encourages use of space for living and not corridors. Living space is therefore more generous and better able to accommodate diverse mobility needs. Where doors would take up space, restrict furniture arrangements or pose a hazard they are designed out or replaced with sliding doors or screens. External shutters can be provided to allow shading and increase security. Stairs are items of furniture – designed components incorporating storage compartments and integrating with a range of storage furniture pieces that can be built in to adapt the gallery space to meet occupants' needs. This furniture and the storage capacity of the smart pods allow the home to meet all the storage needs of a family. Most services are ducted and distributed around the smart pod zone centralizing sockets, switches and controls logically and accessibly. The design concept allows for services to be upgraded without impacting on living space or compromising the fabric of external or party walls, maintaining airtightness and acoustic performance. The home can be delivered using most forms of construction and offsite manufacture as volumetric modules, structural insulated panels (SIPs) or cross laminated timber panels. The house is capable of achieving Code for Sustainable Homes level 4, with a view to meeting carbon compliance and energy efficiency standards for 2016.



PROTOTYPE GREEN TERRACE



Prototype green terrace
The U-shaped site layout creates a south facing courtyard garden as the heart of the project, allowing a wide range of spaces and activities within a safe, enclosed setting.

The house plans have been designed to allow flexibility in

use and to accommodate future change. The layouts meet the Secured by Design and Lifetime Homes standards as well as providing a minimum of Level 4 of the Code for Sustainable Homes. The design has potential to achieve Level 6 of the Code for Sustainable Homes with the use of on site renewables.



VLÁDNÍ DOKUMENT VELKÉ BRITÁNIE
LIFETIME NEIGHBOURHOODS

Due to increasing longevity and falling birth rates, all industrialised and developing nations will see massive and **unprecedented demographic changes** in the early 21st Century. In the last two decades much consideration has been given in the UK and elsewhere to the implications of the demographic shift and the changes that need to be made to address both the **challenges and opportunities of an ageing society**, and to ensure that **as we grow older we can maintain our independence**, enjoy a good quality of life, and take an active role in our communities. For most people the idea of independence is closely associated with the idea of home. As we grow older we are more likely to spend more time at home, and where we live is an important determinant of our well-being. However, it is increasingly recognised that it is not just our homes, but also the **neighbourhoods where we live that have a significant role in keeping us well and independent as we grow older.**



Resident-led activities to plan/deliver/evaluate features of lifetime neighbourhoods. Actions by community/voluntary/public/private sectors that empower residents to bring about the development and maintenance of features of lifetime neighbourhoods.

Enable residents to get out and about in the areas in which they live – both physically and virtually – and connect with other people and services in the immediate neighbourhood and beyond.

Neighbourhoods with a mix of residential, retail and employment uses. Affordable access to a range of services such as health, post offices, banking facilities or cash machines.

Built environments that promote safe, inclusive access to key services and facilities. Outdoor spaces and buildings that promote social contact. Locally accessible greenspace, and affordable access to natural environments.

Informal/formal opportunities and activities (social, learning/training, volunteering), where people feel safe and confident and which respect and reflect the needs of different ages, cultures and ethnicities.

A range of affordable housing choices based on inclusive design principles in order to meet the occupants' needs across the lifecourse – space/layout within homes designed to meet changing needs.



PŘÍKLADY KOSI ARCHITECTS
LIFETIME HOMES, LIFETIME NEIGHBOURHOODS

POPE PRIESTLEY ARCHITECTS
HILLINGTON SQUARE SITE

RCK ARCHITECTS
ISLINGTON HOUSING

LIFETIME HOMES, LIFETIME NEIGHBOURHOODS



Sunny Side-up House

The aim was to create homes and neighbours where people want to live and continue living as they grow older. To achieve this, homes need to be inviting, carefully planned, comfortable to live in and adaptable, but also form parts of communities where people can interact, socialise and belong.

The living areas are on the brighter upper floors with direct access to the central communal area which covers and secures the parking below, while providing safe places for children to play and spaces for people to meet and mingle. A single communal stair and lift to the deck allows for direct access the first floor front doors, encouraging the use of the deck and facilitating the interaction of the residents facing onto it. Planters outside the kitchen encourage the growing of vegetables and flowers where they can be seen to get people talking and

interacting with each other.

The houses have well proportioned rooms to allow for flexible furniture configuration and ample storage, a secondary entrance at ground level off the car parking adds greater flexibility in the use of the bedrooms spaces e.g. sub-letting rooms, having a granny flat or separately accessible office.

The bedrooms being on the ground floor are naturally cooler with the warmer rooms above so less energy is wasted on heating / cooling and the double aspects allows for cross ventilation.

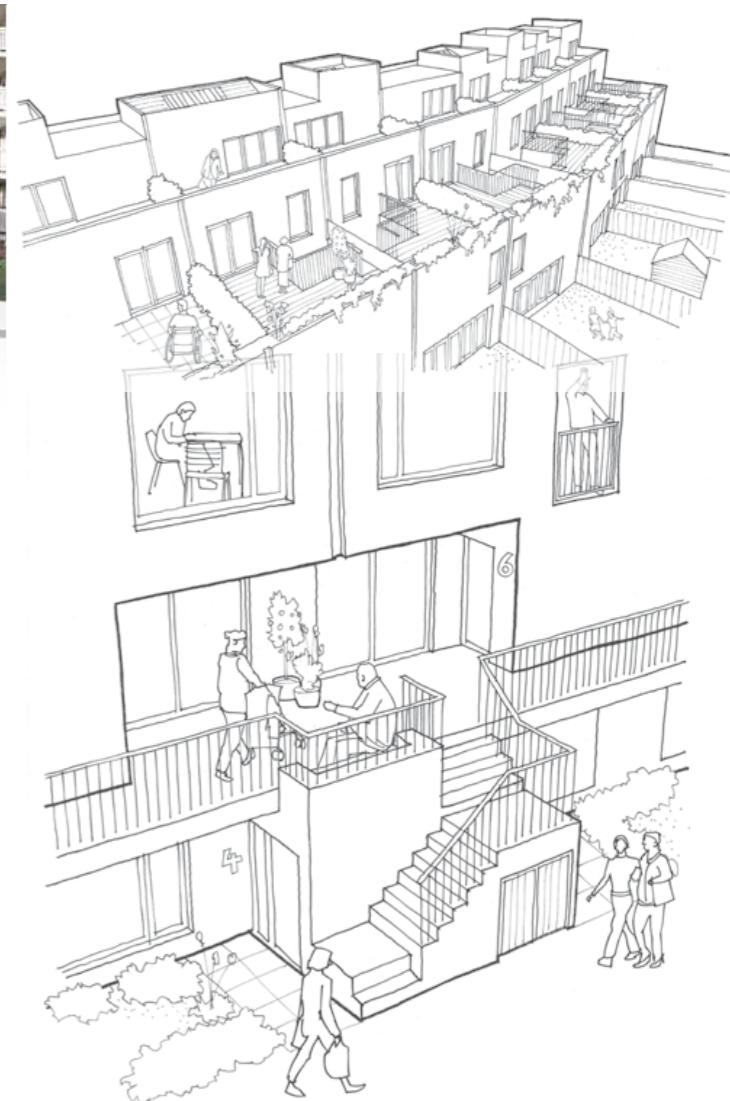
The design reaches its full potential by using the most up to date technologies and constructions methods/materials, aiming to emit no carbon on average over the course of the year.



NOT ONLY LIFETIME HOMES



LIFETIME COMMUNITIES!



At Pope Priestley Architects we wanted to create a strategy that could be applied to any housing regeneration site. The strategy consists of six steps; 'a recipe' to create successful sustainable built forms. Once all six steps are undertaken you are left with a sustainable; affordable; desirable; unique, community focused dwelling place, which architecturally relates to the sites history, locality and constraints.

The key to the success of the strategy and the regeneration of the site is the **community involvement**. The new built forms that emerged from the methodology; an interweaving of existing post war and contemporary forms, create larger, versatile dwelling spaces which can be broken down vertically and horizontally depending on the community's requirements. The external fabric would be a kit of parts designed by the Architect and approved by the Local Authority. The Community then selects their desired materials from the kit. All external materials will be made from recycled products and locally sourced.

Specifically to Hillington Square raised allotment decks were introduced. As well as providing residents with the space to be

self sufficient, they also create large green, **community focused spaces** with semi private gardens and undercroft parking. Rooftop allotments create more green space. The new living green walls will create a habitat for wildlife, insects and birds to flourish. It will be created from a mixture of plants to encourage honey bees and other indigenous insects.

A Public Square is introduced providing a mixture of live work units, cafes, boutiques, commercial units alongside All Saints Church. The predominant pedestrian link via the Public Street would be retail lets, whereas situated around the Public Square it will be more of a gastronomy centre, with vibrant eateries and coffee lounges. A weekly market would be held at the Public Square for local farmers and residents to buy and sell the fruit and vegetables they have grown from their allotment gardens.

The strategy plus the community involvement creates **lifetime communities, not only lifetime homes**.

Our entry for Islington Council's housing competition provides 16 new family homes on a tight urban site near to Finsbury Park station.

Taking inspiration from the Georgian townhouse, our proposal includes a generous home on a single floor at lower-ground level with a three-storey house at upper-ground floor. Both have generous amounts of private amenity space, and are **fully accessible** in line with Lifetime Homes standards.

SOUVISLOSTI S TĚMATEM

OSOBA S OMEZENOU SCHOPNOSTÍ POHYBU A ORIENTACE

Osoby postižené pohybově, zejména osoby na vozíku pro invalidy
Osoby postižené zrakově
Osoby postižené sluchově

Osoby pokročilého věku

Těhotné ženy

Osoby doprovázející dítě v kočárku, dítě do tří let, popřípadě osobu s mentálním postižením

Vyhl. č. 369/2001 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace

+ Osoby s dočasně omezenou schopností pohybu a orientace (po zranění, nehodě)



UPRAVITELNÝ BYT

Bezbariérové byty

Zákon č.132/2011 Sb., definuje byt zvláštního určení v § 685 odstavec 4 následovně: "Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob a byty v domech zvláštního určení."

Byt zvláštního určení se nachází v domech, kde většina bytů bezbariérová není, upravený je pouze jeden nebo několik málo bytů.

Druhou variantou jsou byty v tzv. domech zvláštního určení, které jsou bezbariérové kompletně. Jedná se domy s pečovatelskou službou a domy s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

Přesné technické požadavky na byt zvláštního určení pak upravuje vyhl. 398/2009 Sb.

Upravitelný byt

Nařízení vlády 146/2003 Sb., definuje upravitelný byt v §2, odst. d) následovně: upravitelným bytem byt, který bez dalších stavebních úprav může sloužit osobám s omezenou schopností pohybu a orientace, tj. zejména osobám postiženým pohybově, zrakově, sluchově, mentálně, osobám pokročilého věku apod., a splňuje podmínky uvedené v příloze k tomuto nařízení.

Příloha.

Upravitelný byt

Zásady pro technické řešení upravitelného bytu

Pod pojmem upravitelný byt se rozumí byt, který splňuje základní stavebně technické požadavky bezbariérovosti, tj. byt, který bez dalších stavebních úprav může sloužit osobám s omezenou schopností pohybu a orientace.

Stavební požadavky upravitelného bytu:

1.Dispoziční řešení bytu musí odpovídat manévrovacím možnostem vozíku pro invalidy (dále jen "vozík"), jeho bezkoliznímu průjezdu všemy místnostmi a prostory bytu, včetně vymezení prostoru pro jeho skladování. Obytné i pobytové místnosti, předsíně, chodby bytu musí při předpokládaném rozmístění nábytku umožňovat otáčení vozíku o 360 (kruhová plocha o průměru 1500 mm). U bytů pro více než jednoho uživatele se musí prokazovat v obytných místnostech základního charakteru (obývací pokoj, jedna ložnice) dostatek prostoru pro pohyb a manévrování dvou vozíků současně.

2.Vstupní dveře do bytu, dveřní otvory a průchody v bytě musí být nejméně 900 mm široké. Výjimečně vstupní dveře do bytu šířky nejméně 800 mm. Všechny dveře vyjma vstupních musí mít demontovatelné prahy. Před dveřmi i za nimi musí být dostatečný prostor pro manipulaci s vozíkem.

3.Schodiště a šikmé rampy umístěné před dveřmi musí mít vodorovný úsek nejméně 1500 mm, případně 2000 mm v závislosti na směru otevírání dveří.

4.Podlahy musí mít protiskluzovou úpravu povrchu se součinitelem smykového tření nejméně 0,6.

5.Lodžie nebo balkony musí mít hloubku nejméně 1500 mm (optimálně 1800 mm), musí být přístupny v úrovni podlahy obytné místnosti s výškovým rozdílem nejvýše 20 mm. Alespoň část zábradlí musí být upravena tak, aby byl zajištěn průhled osoby na vozíku na terén v bezprostředním okolí budovy.

6.Stěny koupelny musí po konstrukční stránce umožnit kotvení pomocných madel v různých polohách. Sprchový kout musí být vybaven sklopným sedátkem ve výši 500 mm nad podlahou, umožňujícím boční nebo čelní přístup. Ruční sprcha s pákovým ovládním. Opěrné madlo a mýdelník musí být umístěny v dosahu ze sedátka, na stěně kolmé ke stěně, na které je osazeno. Klozetová mísa musí být osazena tak, aby vedle ní byl prostor šířky nejméně 800 mm, mezi jejím čelem a zadní stěnou bylo nejméně 700 mm. Dveře se musí otevírat směrem ven.

7.Umístění všech prvků ovládaných rukou (vypínače zásuvky, jističe, dveřní kliky, držadla splachovače) musí být v rozsahu výšky 600 mm až 1200 mm. Okny musí mít pákové uzávěry nejvýše 1100 mm nad podlahou.

8.Přístupnost všech prostor domovní vybavenosti, tj. určených sklepních boxů, místností pro kola a kočárky, dílen, prádel a sušáren, případně úkrytu CO, včetně bytu samotného, musí být řešena z hlediska osob používajících vozík. V případě, že jsou navrhovány garáže v rámci bytové výstavby, je nutné k upravitelnému bytu přiřadit stání v šířce 3500 mm, bezbariérově přístupné.

Dané technické parametry jsou v každém případě závazné pouze pro tzv. upravitelné byty. Pro individuální úpravy vašeho vlastního bytu se můžete řídit čistě jen Vašimi potřebami.



ILUSTRÁČNÍ FOTOGRAFIE



BEZBARIEROVÉ VENKOVNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhláška č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Vodící linie je součástí prostředí nebo stavby sloužící k orientaci nevidomých a slabozrakých osob při pohybu v interiéru i exteriéru. Do průchozího prostoru podél vodící linie se neumísťují žádné předměty; vodící linie jsou přirozené vodící linie a umělé vodící linie. Přednostně se provádí přirozená vodící linie.

Přirozenou vodící linií.

Přirozenou vodící linií tvoří přirozená součást prostředí, zejména stěna domu, podzdivka plotu, obrubník trávníku vyšší než 60 mm, zábradlí se zářázkou pro bílou hůl nebo jiné kompaktní prvky šířky nejméně 400 mm a výšky nejméně 300 mm, sloužící k orientaci nevidomých a slabozrakých osob při pohybu v interiéru nebo exteriéru; přirozenou vodící linií není obrubník chodníku směrem do vozovky. Mimo zastavěné území obce může v odůvodněných případech tuto linii tvořit samotný okraj komunikace bez obrubníku směrem k vegetaci. Přerušit přirozenou vodící linii lze nejvýše na vzdálenost 8000 mm mezi jednotlivými částmi přirozeného hmatného vedení pro osoby se zrakovým postižením, zejména mezi obvodovými stěnami jednotlivých domů umístěných při chodníku. Délka jednotlivých částí přirozeného hmatného vedení musí být nejméně 1500 mm, u změn dokončených staveb lze v odůvodněných případech tuto hodnotu snížit až na 1000 mm. Přerušit přirozenou vodící linii v délce větší než 8000 mm musí být doplněno vodící linií umělou.

Umělou vodící linií.

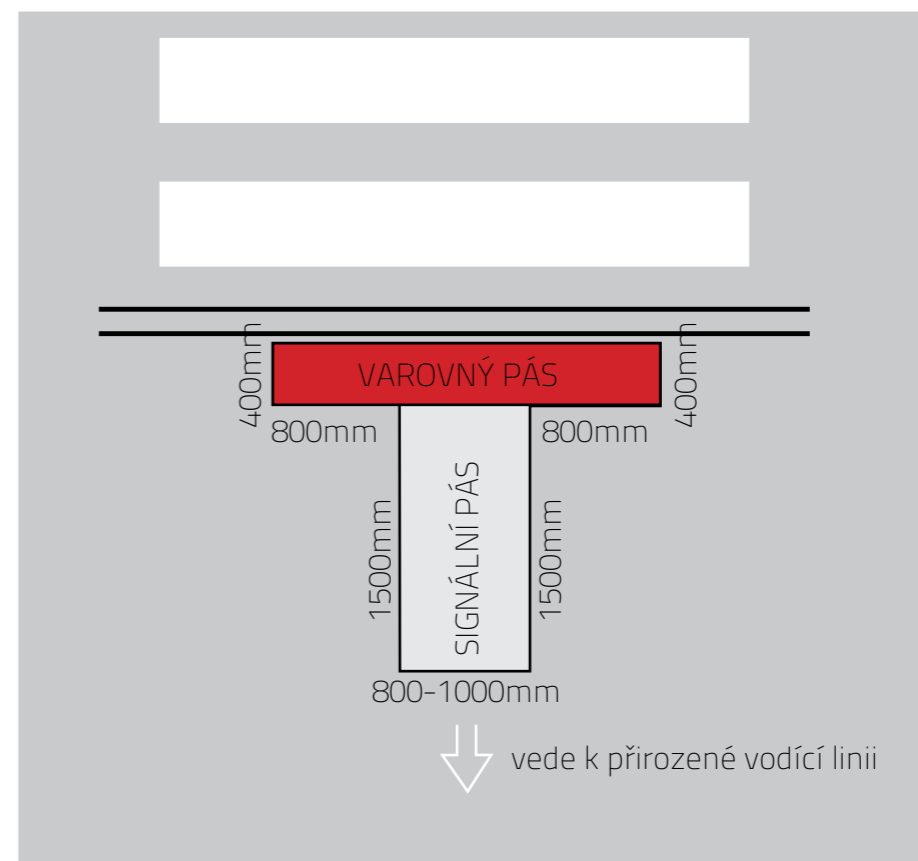
Umělá vodící linie je speciálně vytvořená součást stavby sloužící k orientaci osob se zrakovým postižením při pohybu v interiéru nebo exteriéru, zejména při pohybu po nástupišti metra bez přirozené vodící linie. Umělou vodící linií tvoří podélné drážky a její šířka je v interiéru nejméně 300 mm a v exteriéru 400 mm. Změny směru a odbočky se rýžují jen v nezbytné míře a přednostně v pravém úhlu. Odbočení musí být vyznačeno přerušením vodící linie hladkou plochou v délce odpovídající šířce vodící linie. V oboustranné vzdálenosti nejméně 800 mm od osy umělé vodící linie nesmí být žádné překážky. Umělá vodící linie musí navazovat na přirozenou vodící linií.

Signální pás je zvláštní forma umělé vodící linie označující místo odbočení z vodící linie k orientačně důležitému místu, zejména určuje přístup k přechodu pro chodce, popřípadě k železničnímu přejezdu nebo přechodu a současně určuje směr přecházení, přístup k místu nástupu do vozidel veřejné dopravy nebo přístup ke schodům do podchodu nebo na lávku a určuje okraj obytné a pěší zóny; neurčuje přístup k jednotlivým institucím. Signální pás musí mít šířku 800 až 1000 mm a délka jeho směrového vedení musí být nejméně 1500 mm, u změn dokončených staveb lze v odůvodněných případech tuto hodnotu snížit až na 1000 mm. Povrch signálního pásu musí mít nezaměnitelnou strukturu a charakter povrchu odlišující se od okolí; musí být vnímatelný bílou holí a nášlapem. Povrch plochy do vzdálenosti nejméně 250 mm od tohoto pásu musí být rovinný při dodržení požadavku na protiskluzné vlastnosti a musí být vůči signálnímu pásu vizuálně kontrastní. Osoby se zrakovým postižením se pohybují v pruhu šíře 800 mm při okraji signálního pásu. Od požadavku na vizuální kontrast lze ustoupit v památkových zónách a rezervacích, v souběhu chodníku a cyklistické stezky nebo pásu pro in-line brusle a při použití barevných vzorů v dlažbě. Signální pás musí začínat u přirozené nebo umělé vodící linie. Změny směru a odbočky se zřizují přednostně v pravém úhlu. V místě, kde se spojují dvě trasy signálních pásů, musí být signální pásy přerušeny v délce odpovídající jejich šířce.

Varovný pás je zvláštní forma umělé vodící linie ohraničující místo, které je pro osoby se zrakovým postižením trvale nepřístupné nebo nebezpečné, zejména hmatově definuje rozhraní mezi chodníkem a vozovkou v místě sníženého obrubníku, určuje hranici vstupu na železniční přejezd nebo přechod, okraj nástupiště tramvajové zastávky s poježděným mysem, místo se zákazem vstupu, konec veřejnosti přístupné části nástupiště kolejové dopravy, okraj zpevněné plochy na železnici, sestupný schod zapsaný do chodníku nebo změnu dopravního režimu na okraji obytné a pěší zóny. Varovný pás musí mít šířku 400 mm a jeho povrch musí mít nezaměnitelnou strukturu a charakter povrchu odlišující se od okolí; musí být vnímatelný bílou holí a nášlapem. Povrch plochy do vzdálenosti nejméně 250 mm od tohoto pásu musí být rovinný při dodržení požadavku na protiskluzné vlastnosti a musí být vůči varovnému pásu vizuálně kontrastní. Od požadavku na vizuální kontrast lze ustoupit v památkových zónách a rezervacích. Varovný pás musí přesahovat signální pás na obou stranách nejméně o 800 mm. Na chodníku s šířkou méně než 2400 mm, na kterém nelze vytvořit přesah na obou stranách, musí být signální pás veden na straně u přirozené vodící linie a přesah varovného pásu se pak zřizuje pouze na jedné straně.

Hmatný pás je zvláštní forma varovného pásu ohraničující místo, které na chodníku s cyklistickou stezkou nebo pásem pro in-line brusle určuje rozhraní mezi vymezeným prostorem pro chodce a cyklisty nebo in-line brusle. Hmatný pás musí mít šířku 300 až 400 mm a jeho povrch musí mít nezaměnitelnou strukturu a charakter povrchu odlišující se od okolí; musí být vnímatelný bílou holí a nášlapem. Povrch plochy do vzdálenosti nejméně 250 mm od tohoto pásu musí být rovinný při dodržení požadavku na protiskluzné vlastnosti a musí být vůči hmatnému pásu vizuálně kontrastní. Od požadavku na vizuální kontrast lze ustoupit v památkových zónách a rezervacích. Hmatný pás musí přesahovat signální pás na obou stranách nejméně o 800 mm.

Zvláštním případem varovného pásu je také hmatný pás použitý k vymezení a oddělení bezpečné zóny v obytných ulicích, kde je veden ve stejné úrovni pěší provoz i provoz automobilů po jedné komunikaci a v jedné úrovni. Hmatný pás v obytné zóně se zřizuje jen v případě, chybí-li přirozená vodící linie s minimalizovanými přerušeními.



Úvod

Oblast výzkumu disertační práce se týká obecně demografického stárnutí populace, které přináší změny v potřebách a možnostech společnosti, změny v potřebách a možnostech jednotlivců a změny, které se zároveň promítají i do architektonické tvorby a územního plánování.

Předmětem disertační práce je koncept aktivního stárnutí v komunitě, angl. senior cohousing (Durrett, 2005), někdy také nazývaný jako "svěpomocné bydlení",

STÁRNUTÍ V KOMUNITĚ

Vyhodnocení průzkumu vybraných potenciálních rizik implementace konceptu aktivního stárnutí v komunitě do českého prostředí

Disertační práce
Veronika Bešťáková

anglicky self-help (Göschel, 2010, s.73–78) nebo self-work living (Vestbro:2010, s. 49–55). Anglická terminologie je ve stádiu vyjasňování a zároveň je hledán výstižný český překlad. Koncept je ve světě považován za alternativu stárnutí v ústavní péči i alternativu stárnutí doma v dosavadních domácnostech (Thomas-Blanchard, 2009). Kombinuje bydlení v soukromých bytových jednotkách s životem v blízkém sousedském společenství, které je díky principu svěpomoci a vzájemné spolupráce v rámci komunity do velké míry schopno nahradit (čím dál finančně nedostupnější) profesionální péči a zároveň uspokojuje potřebu seniorů po sociálních kontaktech. Práce se snaží nalézt řešení vhodné pro české prostředí.

...

Celkové výsledky průzkumu. Celkem se všech čtyř dotazníkových šetření zúčastnilo 271 respondentů, což je číslo, které má pro studijní účely velmi dobrou vypovídací hodnotu, ovšem poměr respondentů v jednotlivých dotaznících byl velmi nevyrovnaný: dotazník Stárnutí v komunitě (senior cohousing) - 28 respondentů; dotazník Společné prostory v panelových domech - 90 respondentů; dotazník Společné prostory v bytových domech postavených po r. 1990 - 12 respondentů; dotazník Sousedské vztahy - 141 respondentů. Výsledky dotazníku Společné prostory v bytových domech postavených po r. 1990 byly nepoužitelné vzhledem k nedostatečnému počtu respondentů, proto bylo jeho dílčí vyhodnocení přiřazeno k dotazníku Společné prostory v panelových domech, což bylo možné díky tomu, že většina otázek byla stejná; bohužel se nedaly porovnat rozdíly mezi společnými prostory v panelových domech a nových bytových domech. Počet respondentů dotazníku Stárnutí v komunitě (senior cohousing) byl také velmi nízký a vypovídací hodnota nebyla vysoká. Ovšem při porovnání s dotazníkem Průzkum zájmu o senior cohousing v ČR z r. 2009 byly výsledky zajímavé a s vyšší vypovídací hodnotou. Ve všech dotaznících byli respondenti identifikováni dle pohlaví, věku, vzdělání, velikosti obce, ve které žijí, a majetnického vztahu k současnému bydlení. Dá se předem předpokládat, že online dotazníky vyplňují spíše mladší věkové kategorie, což potvrdila skutečnost, že většina respondentů patřila do věkové kategorie 21-30 let. Druhou nejpočetnější věkovou skupinou byli lidé mezi 31-40 lety. Zároveň je třeba poznamenat, že výrazně častěji se dotazníkového šetření účastnily ženy (78-90 % respondentů). ...

Hypotéza č. 1 "V České republice není koncept aktivního stárnutí v komunitě (senior cohousing) dostatečně znám, lidé o něm mají nerelevantní představy a od roku 2009, kdy bylo provedeno první dotazníkové šetření na toto téma, se situace příliš nezměnila" byla spíše potvrzena - a to v rámci dotazníku Stárnutí v komunitě (senior cohousing) z r. 2011 i v rámci dotazníku Průzkum zájmu o senior cohousing z r. 2009. Téměř 86 % respondentů dotazníku z r. 2011 koncept nezná. Ale po přečtení webového informačního portálu Stárnutí v komunitě (který vznikl v dubnu 2011) a po zamýšlení se nad problematikou měli respondenti o konceptu spíše relevantní představy. 93 % respondentů souhlasilo a spíše souhlasilo s tím, že jim je srozumitelný rozdíl mezi A) stárnutím v komunitě, B) stárnutím v ústavu a C) stárnutím doma. 50 % respondentů souhlasilo a spíše souhlasilo s tím, že koncept stárnutí v komunitě má potenciál se stát většinovým způsobem bydlení seniorů, aby nemuseli na stáří dožívat v ústavech nebo osamocně doma. 35 % respondentů nevědělo a 14 % respondentů nesouhlasilo. 76 % respondentů souhlasilo a spíše souhlasilo s tím, že je možné koncept považovat za běžné bydlení, ovšem s výhodou bližších mezilidských vztahů a vzájemné spolupráce. 82 % respondentů souhlasilo a spíše souhlasilo s tím, že koncept může podpořit soběstačnost, vzájemnou podporu a pomoc obyvatel tak, že budou méně závislí na pomoci zvenčí (od rodiny, profesionální péče). 61 % respondentů souhlasilo a spíše souhlasilo, že koncept odpovídá na specifické potřeby a přání seniorů. 64 % respondentů odpovědělo, že souhlasí a spíše souhlasí s tím, že koncept podporuje integraci seniorů do společnosti. Odpovědi respondentů z r. 2009 ukazovaly, že si respondenti nedovedli představit klíčové rysy senior cohousingu (společné aktivity - zejména společné večery ve společných jídelnách se setkalys největší nedůvěrou) a koncept zaměňovali s kolektivními domy nebo nějakými novodobými ghetty pro seniory, což vyjadřovali v rámci volných odpovědí. Koncept aktivního stárnutí v komunitě tedy není v ČR příliš znám, proto bylo v dalších třech dotaznících zjišťováno, zda je u nás znám alespoň vícegenerační koncept života v komunitě neboli blízké sousedské bydlení (angl. cohousing). Většina respondentů, a to 75-83 %, odpověděla, že nezná ani cohousing.

Hypotéza č. 2 "V České republice existuje vysoká míra nedůvěry ke sdílení společných aktivit a společného vybavení v rámci společných prostorů" byla potvrzena - a to v rámci dotazníků Společné prostory v panelových domech, Společné prostory v bytových domech postavených po r. 1990 a Sousedské vztahy. Lehká nadpoloviční většina všech respondentů vyjádřila názor, že nepotřebuje a nemá zájem sdílet společné aktivity a vybavení v rámci společných prostor. Respondenti v současné době nejčastěji se svými sousedy sdílí společné úložné prostory (75 % respondentů z panelových domů a 25 % respondentů z nových bytových domů) a prostory k sušení prádla (47 % respondentů z panelových domů a 33 % respondentů z nových bytových domů). Úložné prostory ani prostory k sušení prádla ovšem nejsou zrovna nejvhodnější pro navazování kvalitních sousedských vztahů. Pokud byly respondentům nabídnuty možnosti různých prostorů ke sdílení, které vycházely ze studia teorie a místního šetření cohousingových komunit, byly některé jmenovány častěji než ostatní. Zejména by byl zájem o společné venkovní prostory s posezením, grilem, dětským hřištěm, dále společná tělocvična, posilovna, bazén, sauna, herna pro malé děti, knihovna a dílna. O společnou klubovnu, zařízenou kuchyňskou linkou a sociálním zázemím, určenou vyloženě pro setkávání sousedů, byl minimální zájem (10 % respondentů z panelových domů a 3 % respondentů z nových bytových domů). Překvapivě někteří respondenti (19 % respondentů z panelových domů a 8 % respondentů z nových bytových domů) odpověděli, že nějakou univerzální místnost k setkávání sousedů ve svých bytových domech mají, ale zájem o ni není příliš velký (využívá ji 13 % respondentů z panelových domů a 8 % respondentů z nových bytových domů). Co se týká společných aktivit, tak respondenti, pokud by si mohli zvolit, by nejčastěji vybrali vzájemnou výpomoc v době nepřítomnosti, tj. zalévání kytek, vybírání pošty, hlídání bytu apod. (33 % respondentů z dotazníku Sousedské vztahy). Dále respondenti vybrali společné pravidelné setkávání se sousedy (20 % respondentů z dotazníku Sousedské vztahy) a společně trávené koničky (18 % respondentů z dotazníku Sousedské vztahy). Jsou to poměrně vysoká čísla, která naznačují, že části respondentů by se líbily společně trávené aktivity, přestože (nebo právě protože) se tak neděje.

...

OBYTNÁ ZÓNA

ČSN 73 6110 - Projektování
místních komunikací

Obytná zóna je oblast označená (vymezená) příslušnými dopravními značkami; zónu tvoří jedna nebo více zklidněných pozemních komunikací s převahou pobytové funkce s přímou dopravní obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a hry dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštního předpisu

Uliční prostor se skládá z:

dopravního prostoru (vymezen pro pohyb všech účastníků smíšeného provozu v obytné zóně)

pobytového prostoru – slouží především k pobytu a odpočinku obyvatel přilehlé zástavby, pohyb a stání vozidel nejsou umožněny

Znaky obytné zóny

- smíšený provoz
- jedna výšková úroveň
- usměrnění pohybu vozidel pomocí stavebních úprav
- vyznačení dopravními značkami
- stavební úprava vjezdu do obytné zóny
- vyloučení zbytné dopravy
- nadřazenost pobytové funkce nad funkcí dopravní (místa pro posezení, hřiště, kvalitní řešení zeleně apod.)
- možnost her i v dopravním prostoru
- zeleň – nástroj nejen estetický, ale i zklidňovací
- stání je dovoleno pouze na místech označených jako parkoviště

Typ obytné ulice jednopruhé obousměrné

- šířka obousměrného jízdního pruhu 3,50 m;
- šířka parkovacího zálivu 1,80 m;
- část plochy parkovacího zálivu tvoří výhybnu;
- parkovací záliv se prolíná s pobytovým prostorem;
- doporučená šířka PMK mezi oplocením 8,00 m;
- PMK je řešen v jedné výškové úrovni;
- dopravní plochy by měly být odděleny opticky, barevně, hmatově, druhem povrchu nebo fyzicky;
- PMK je vymezen objektem (budovou), oplocením nebo hranicí předzahrádky.

Typ obytné ulice dvoupruhové obousměrné

- šířka obousměrného jízdního pásu 4,50 m (dva pruhy o šířce 2,25 m);
- parkovací stání jsou řešena v jízdním pruhu (mohou být vystřídána; na obou stranách jízdního pásu a tvořit tak šikany);
- PMK je řešen v jedné výškové úrovni;
- dopravní plochy jsou odděleny opticky, barevně, hmatově, druhem povrchu, fyzicky.
- PMK je vymezen objektem (budovou), oplocením nebo hranicí předzahrádky.

NORMY

Minimální plocha

Minimální rozměry a plochy obytných pokojů jsou dány ČSN 734301 – Obytné budovy.

Minimální plocha obytného pokoje 8 m².

Pokud je byt pouze o jediné místnosti musí být plocha min. 16 m².

Článek 5.2.2.1. ČSN 734301

Minimální rozměry

Minimální šířka obývacího pokoje 3300 mm.

Minimální šířka dvoulůžkového pokoje 2400 mm.

Minimální šířka jednolůžkového pokoje 1950 mm.

Článek 5.2.2.3. ČSN 734301

Minimální plocha pokojů

Další minimální plochy jednotlivých pokojů jsou dány tabulkou 1 výše uvedené normy.

(údaje jsou v m²)

Obývací pokoj bez stolování

16 (20) u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi

18 (22) u bytů s 3 a 4 obytnými místnostmi

20 (24) u bytů s více než 4 obytnými místnostmi

Obývací pokoj se stolováním

16 (20) u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi

21 (24) u bytů s 3 a 4 obytnými místnostmi

24 (26) u bytů s více než 4 obytnými místnostmi

Obývací pokoj bez stolování s 1 lůžkem

16 (20) u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi

20 (24) u bytů s 3 obytnými místnostmi

Obývací pokoj se stolováním s 1 lůžkem

18 (22) u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi

Ložnice s 1 lůžkem

8 (12)

Ložnice s 2 lůžky

12 (17)

Údaje v závorkách udávají nejmenší doporučené plochy místností bytů pro těžce tělesně postižené Tabulka 1, ČSN 734301

TENURE BLIND DEVELOPEMENT

= There is no visual difference between the affordable and market dwellings in order to create sustainable mixed communities.

SOCIAL MIX

DEVELOPER AND PURCHASER ATTITUDES TO NEW BUILD MIXED TENURE HOUSING

Rob Rowlands, Alan Murie and Andrew Tice
29 March 2006

An exploration of the attitudes of developers and homebuyers to estates encompassing different types of tenure.

Social mix has become central to government policy. This report examines how housing tenure on new housing estates contributes to social mix. It focuses on developers' attitudes to producing mix and on the experiences of purchasers living on these estates.

Using interviews with national house builders, case studies on seven estates and a social survey of private owners or tenants in five mixed tenure estates, the report examines:

- What tenure mix is and how it links to social and income mix;
- The attitudes of private developers to mixed tenure estates;
- The experiences of households in non-social housing on mixed tenure estates;
- How mixing tenure affects property prices;
- What makes for successful and sustainable new housing estates.

Growing concerns about housing affordability and segregation between communities have led policy makers to recommend mixed tenure and mixed income housing developments. Policy has increasingly encouraged new housing developments which mix affordable housing alongside market-priced housing, in order to achieve more balanced communities, income mix and social mix. New research examines some of the issues around these developments, in particular, the argu-

ment that mixed tenure developments are difficult to deliver, developers are unenthusiastic about them, and people do not want to buy homes on mixed tenure estates. The study finds:

There are clear indications that high quality, mixed tenure developments can be delivered **successfully**. Introducing tenure mix into new developments does not itself reduce the value and affect the saleability of these developments. Ensuring the quality of other aspects of the development can eliminate the risk that mixed tenure estates are difficult to sell or affect property values. **Factors including location, the design and quality of the houses, the quality of the estate design and the environment are critical in decisions to buy properties.** Sustainable mixed tenure development requires some longer term management, ensuring that **services and facilities are maintained at a high level** by investing in continuing asset management and neighbourhood governance. Housing associations, planners and developers working to produce high quality mixed tenure developments need to understand each others' concerns and to balance a number of considerations:

Developers will **increase density** to make mixed tenure developments work. High density developments may include few opportunities to house families with children. It may be difficult both to achieve high quotas of affordable housing and include family housing for sale within developments. It may sometimes be appropriate to adopt more flexible approaches to tenure mix in order to achieve other types of social mix. The high levels of private rented housing emerging in some new developments because of investment by private landlords means that some estates have much higher levels of rented accommodation than envisaged. In view of this it is

important to build high quality housing with a mix of dwelling sizes and types that would work with different tenure mixes and to adopt approaches that require the management of privately rented property to conform to certain specified standards.

Desire for mixed tenure

There has been strong support in government for mixing tenure on newly built housing estates. Underpinning this is a notion that tenure mix will provide a mix of households with different incomes and a social mix. In order to achieve this, the planning system is used to deliver tenure mix, primarily through planning agreements or some form of 'master planning'. The framework on which this is based is rigid whilst at the same time vague in its prescriptions of what constitutes mix and affordability.

It has therefore remained unclear what is being delivered and whether mixing of tenure is an effective means of securing social mix. Tenure-mix policy has been limited in its application. The result is often housing for outright sale alongside but separate from social rented property. Only recently have planners attempted to encourage a greater level of integration. **But the main concern has been the saleability of such estates.** Developers have been vocal in the past in their opposition to such developments on the basis that people will not want to buy there.

Understanding tenure mix

Current debates about tenure mix have assumed that developments will consist of market housing and housing for social rent. This research highlights a growing diversification and fragmentation of tenure on newly built housing estates. In particular, it highlights the higher than expected level of private renting on these estates. **Tenure mix policies and opposition to them from some developers have been based on concerns about the impact of social rented housing on the attractiveness of the development.** To date, neither policy makers nor developers have been concerned about the growth of private renting or the impact that this may have on the sustainability and balance of estates. There is some disquiet amongst developers about the problems which are emerging from the unmanaged growth of private renting on

new estates, in particular the lack of tenancy management associated with this. This is especially true in 'city-living' type developments.

Tenure mix has been one of the central tools used by the Government in the attempt to deliver social and income mix. Although tenure mix may assist in producing a demographic and social mix it will not, on its own, ensure greater interaction between residents. Because of the market position of most of these housing developments, serving either the 'starter end' of the market or the 'young professional', income mix will be limited. Policy makers, and in particular planners, should consider the importance of the integration of tenures and also introducing a mix of property sizes and types as elements in achieving greater social mix.

Developer attitudes

Developers vary in their approach to mixed tenure development; many would prefer there to be no tenure mix. The developers interviewed as part of this study were open to the idea of mixed tenure development. The researchers identified a continuum of **different types of developers ranging from the non-participants to enthusiastic embracers of mixed tenure development.**

The type of mix offered also differs between developers. Some developers are further along the route to delivering more **'tenure-blind' development.** Some of those interviewed felt that inflexibility on the part of housing associations and the Housing Corporation was a barrier to greater integration of tenures. An example cited was that **housing associations often request social housing be built in clusters** (rather than scattered throughout the estate) in order that these homes can be effectively managed.

Success for developers is measured not only in the profit margin achieved on developments but also on how well the development serves as a lasting advertisement of their products. For the developers interviewed, the key elements that they see as critical to successful mixed tenure developments are:

The design of the development, which should be of a **good quality and consistency** throughout. **Differentiation between tenures should be limited.**

The management of the whole estate is important to ensure that the environment is pleasant to live in. The management of the lettings and behaviour of those living in affordable housing is vital to allay any fears from potential purchasers and to reassure them that any problems will be minimised.

Mix and integration

The research has highlighted that income and social mix does occur on these new estates. The mix is shaped by the property type, size and location as well as its position in the local housing market. **Whilst tenure plays a role, its positive impact should not be overstated.** For example, the inclusion of social renting may create a broader income mix which is more polarised and less cohesive. Assessing the dynamics of social interaction is more difficult. This research indicates that **broader social and income mix does not necessarily create the conditions for wider social interaction or cohesion.** It suggests that it will be important to monitor neighbourhood dynamics in addition to statistical mix if wider social objectives are to be evaluated.

Purchaser attitudes

The evidence from a survey of 'purchasers' on five newly built mixed tenure estates showed that the estates are attractive places in which to buy a house. Although some purchasers had doubts about the presence of social rented housing on the estates, these concerns were balanced by the knowledge that **mixed tenure is unavoidable in most housing options,** particularly at the lower end of the market. However, purchasers also took other positive considerations into account, such as location and house size in relation to price, when making their choice.

It is clear from the research that residents who are not tenants of a social landlord are ready to blame social rented tenants for some of the problems on the estates. This antagonism may be misdirected. It further highlights the manner in which tenure is stereotyped and associated with particular problems and behaviour, including poor upkeep of property, confirming an entrenched perception of social rented housing and in particular its tenants.

Impact on property values

The analysis of property values was based on sale prices of properties. **This revealed that the prices realised for properties on mixed tenure estates are comparable with those in the local market.** When analysed against the wider market, the variations are often greater. Whilst some of this variation may be explained by the tenure mix, it is more likely that other factors – including property size, property age and neighbourhood characteristics and location – play a greater determining role. This research found no evidence to support the notion that mixed tenure alone has a negative impact on property values: property values are affected by a package of factors of which tenure mix is only one. Developers themselves do not see tenure mix as having affected saleability or price on well-designed estates.

Implications for policy

The researchers identify the following implications for policy in this area:

Policies designed to achieve sustainable mixed income neighbourhoods should not focus upon tenure alone.

Rather than tenure being the centre of the agenda, it should be one element along with the quality of design and management and maintenance of estates and considerations about the long-term management and governance of the neighbourhood.

Policy makers should rethink the approach to planning quotas and build in considerations related to dwelling size and type mix and a greater concern with sustainability. The new changes incorporated in the Planning and Compensation Act 2004 should be harnessed to ensure that the development control process is more strategic in its planning of new housing estates and that planning agreements are a robust tool to achieve this.

While it is important that there is both integration of tenures and that **the design of dwellings is indistinguishable between tenures,** it is also important to ensure that **property types and sizes do not indicate their tenure.** The negotiation between planners, housing associations and developers should embrace these dimensions as well as housing tenure.

IN THE MIX A REVIEW OF MIXED INCOME, MIXED TENURE AND MIXED COMMUNITIES

Written by Rebecca Tunstall and Alex Fenton

Copyright: Housing Corporation, Joseph Rowntree Foundation, English Partnerships and the authors, 2006

Design and layout

Studies of regeneration suggest that external design should **not enable homes in different tenures to be distinguished,** in order to limit the potential for stigmatisation of social housing and its residents, at least by the casual observer. This has become almost a good practice orthodoxy within regeneration literature, and there is evidence that **developers also support 'tenure-blind' design as identifiable social housing is thought more likely to affect saleability of private homes.** However, in practice it may be difficult to disguise tenure differences, at least from the knowledgeable observer. **Different tenures may tend to have different home sizes and types.** Some home types, such as very large family homes or those built to full disabled access standards, are much more likely to be found in social tenure. Even within units of the same type and size in terms of number of bedrooms, social housing has higher design and space standards than private housing, while social housing funding does not often pay for garages, so uniform design may be impossible or may require additional subsidy.

<http://www.ccwa-online.org.uk/v2/downloads/cms/1143132451.pdf>

THE CHALLENGES OF DEVELOPING AND MANAGING MIXED TENURE HOUSING

Prepared by:

Nicola Clarke, Policy and Practice Officer

Edited by David Bookbinder, Head of Policy & Public Affairs

Key findings and conclusions

- Mixed tenure developments currently make up a significant proportion of the affordable housing supply programme – 35% of projects approved under the 2011 Innovation and Investment Fund were mixed tenure
- Funding concerns are casting a question mark over the sector's capacity to develop mixed tenure. This includes the difficulties purchasers are having accessing mortgages and

the reduced grant levels for providing social rented housing: there is strong doubt about the extent to which other tenures such as mid market rent can cross subsidise social rented housing

- The demise of Section 75 contributions – due to the economic downturn and subsequent Scottish Government relaxation of planning gain requirements – is another factor likely to impact on the proportion of mixed tenure developments in the foreseeable future

- Developer reluctance to build for sale alongside social rented housing has sometimes been an issue, but social landlords reported very considerable success in addressing concerns, mainly through early and then sustained communication with developers

- There has been little evidence of purchaser reluctance to buy on mixed tenure developments. Shared equity has proved especially popular with first time buyers, and they have not been put off where this has been part of mixed tenure developments

- **In design terms, it was felt that, as far as possible, a tenure blind approach was crucial to the success of any mixed tenure development**

- In relation to management issues, particular challenges have been encountered around managing owners' expectations about the landlord/factor 'dealing with' anti social behaviour caused by – or perceived as being caused by – social housing tenants

- Landlords/factors feel it is critical that owners on mixed tenure developments need to be clear about their responsibilities for common repairs and maintenance and for paying factoring and service charges. Having an agreed factoring arrangement in place prior to the scheme being developed was seen as key to avoiding misunderstanding and disputes

- Some social landlords adapt their lettings approach when allocating to mixed tenure developments; others say their approach is no different from mainstream social housing allocations

- Overall, **mixed tenure developments were seen as an essential component in achieving balanced and sustainable communities.** None of the issues raised in the survey had appeared to act as a permanent barrier nor would deter landlords from pursuing mixed tenure developments in the future.

<http://www.cih.org/resources/PDF/Scotland%20Policy%20Pdfs/Mixed%20Tenure/Mixed%20tenure%20report%20September%202012.pdf>

TENURE BLIND DEVELOPEMENT

PŘÍKLADY KARAKUSEVIC CARSON ARCHITECTS
ISLINGTON HOUSING

HAWKINS BROWN ARCHITECTS
PEABODY ESTATE REGENERATION

PRP ARCHITECTS
MYATTS FIELD NORTH, LAMBETH



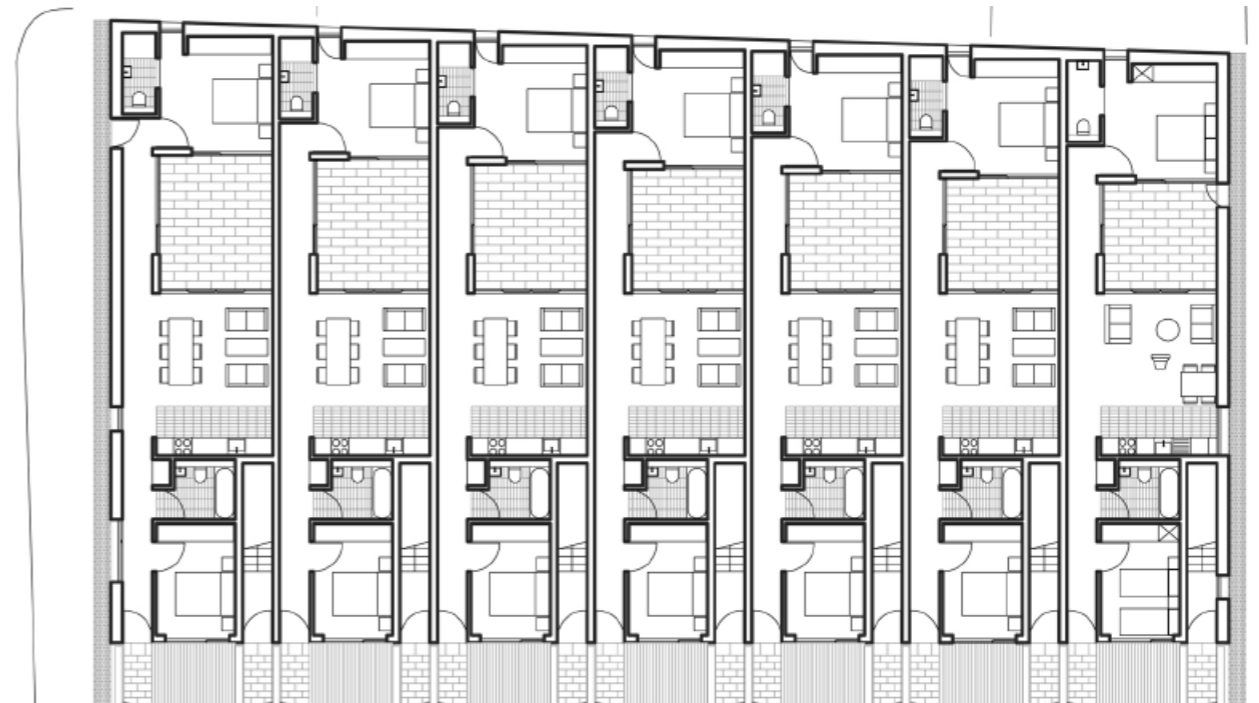
ISLINGTON HOUSING

Claredale Street, Bethnal Green
Awards
RIBA Award 2011
Civic Trust Award 2011
Housing Design Award 2010 "Richard Fielden: Best Affordable Housing" presented by HCA
Evening Standard Award for "Best Family Housing" 2010
Cabe 'Building for Life' Gold Award 2010

The project occupies the site of Bradley House, an 8 storey slab block that failed socially and structurally 20 years ago. Our proposal occupies a site bounded by Keeling House, the 1960's designed Grade II Listed housing tower by Denys Lasdun, the Mansford Estate to the West and a combination of 4-6 storey warehouse and mansion buildings fronting Mansford Street. The scheme provides 77 new homes of mixed tenure, 40 of which are new affordable family homes.

The scheme provides a range of new public, shared and private spaces that extend from the project to activate Mansford Street and re-connect Teesdale Street into the existing fabric. Conceived as an urban block with inhabited edges, our scheme reinstates the grain of the pre-existing Victorian terraces that characterised the wider area. This provides continuity to the street line while allowing variety through the introduction of a range of housing types, public space, shared courtyards and private amenity space at the centre of the scheme.

An exemplar of mixed tenure developments, the award winning affordable housing was cross subsidised by high quality private and shared ownership homes which were over subscribed 30:1 on first day of release. Demonstrating the value of design excellence.



PEABODY ESTATE REGENERATION



Peabody Estate Regeneration
Peabody is widely acknowledged as the leading client in the UK for innovative architecture in social housing.

The Peabody Estate, St John's Hill will be completely redeveloped to increase the number of homes from approximately 350 to 550 and will be built to the highest standards of sustainable and inclusive design. The scheme will enhance Peabody's reputation as a major innovator in the design of social housing.

As standards for energy use and space provision become more rigorous and tenants' expectations, quite rightly increase, registered providers of social housing are under pressure to redevelop their worn-out estates. The St John's Hill Estate is a case in point, where the Decent Homes Standards would require very extensive refurbishment and refitting of the existing flats which is not cost effective. In many cases it is simply not possible to re-provide adequate space standards within the existing structural frame.

At the same time, funding has been drastically reduced by central government so that Peabody will finance the scheme by mixing affordable homes with flats for sale and a range of intermediate ownership offers. This will also mix up the tenancy within the scheme to avoid the current situation of a large socially rented estate being isolated in the centre of a community dominated by private home ownership.

The masterplan of the new development has evolved through extensive consultation with the current residents, local people and the planning authority. It seeks to reintegrate the site with the surrounding streets, pedestrian routes and Wandsworth Common and create a new public square drawing people into the scheme to a relocated and relaunched community hub.





MYATTS FIELD NORTH, LAMBETH



PRP's response to the regeneration of Myatts Field North is that of a neighbourhood-led approach, aiming to transform the currently isolated estate into a balanced and sustainable neighbourhood. The design proposals use established best practice principles to restructure the estate into a well-connected, safe community and ensure its integration into the wider area. This is achieved through re-inventing a traditional street based masterplan and creating a clear network of through routes, home zones, spaces and streets. Buildings sit within clearly defined urban blocks which have public faces onto the public realm and private backs, thus improving safety, access and movement. The open spaces vary in size and scale and respond to the movement strategy, and are accessible to all, linked to the wide community and well overlooked. A holistic attitude between built form and open spaces, the buildings have been designed to have a relationship with their context. There is a hierarchy of useable open amenity space, from a new purpose designed park to residential squares. Within and surrounding each, a relationship has been

developed between enclosure as expressed in building storey heights and open space size and use. Identity and sense of ownership with resident's taking pride in their own individual address is one of the key failings of the existing estate. The masterplan creates "character areas" around the neighbourhood. Different building styles and elevational treatments create diversity. Character areas also integrate with the surrounding urban context, respecting important local landmarks and conservation areas. The streets and spaces help to define the character areas, and create a subtly changing sequence across the different localities within the neighbourhood. A local palette of materials has been used and a 'crafted' approach taken to the proportions and detail of the street facades. All buildings are elevated in brick for longevity and robustness with the exception of the glass and metal clad community facility which slips under the central park housing the local area management offices and police offices as well as a cafe, training and changing facilities, community meeting rooms and hall.

0 1 2 5 10



No. of homes: 485	Site size (ha): 12.41ha
Net density: 79 homes/ha - 430 hab rms / ha	
Schedule of accommodation (showing range of choice): Mix of Flats, Duplexes and Houses: 1b2p, 1b2pw, 2b3p, 2b3pw, 2b4p, 3b5p, 3b5pw, 4b6p, 5b7p	
Smallest / largest home size (m ²): 50m ² / 118.8m ²	
Size of home which is principal offer (m ²): 2b4p/72m ²	
Tenure mix: 36% aff. 24% shared own. 40% private	
No. car parking spaces (within the site boundary): 195	
Description of any private and/or public outdoor space or other amenity: The creation of a new 2.88ha Central Park with a mix of facilities for all residents including sports pitches and play facilities. A listed London Square has been recreated and a new community garden and linear park along Akerman Road all totalling 6.62ha of public open space. Every home has a private amenity space in the form of either a balcony, terrace, rear garden or roof garden ranging from 5m ² to 48m ² .	
Brief planning history: PRP received full detailed planning consent for 485 dwellings, public realm and the reinstatement of Melbourne Square in August 2010 along with an outline approval for the entire 982 dwelling masterplan including 134 Houses, 160 maisonettes 688 apartments public park, landscaped areas, and community centre. Subsequent detailed planning applications for the Central Park and Community Centre were approved in November 2011 with the final submissions for reserved matters scheduled for submission later this year.	



SHRNUTÍ
ČEHO SE DRŽET?
NA CO DBÁT?
NA CO NEZAPOMENOUT?

BEZBARIEROVOST

RŮZNÉ PRÁVNÍ FORMY UŽÍVÁNÍ BYTU

FLEXIBILITA A ADAPTABILITA DISPOZIČNÍHO ŘEŠENÍ

PROSTORY PRO ŽIVOT KOMUNITY

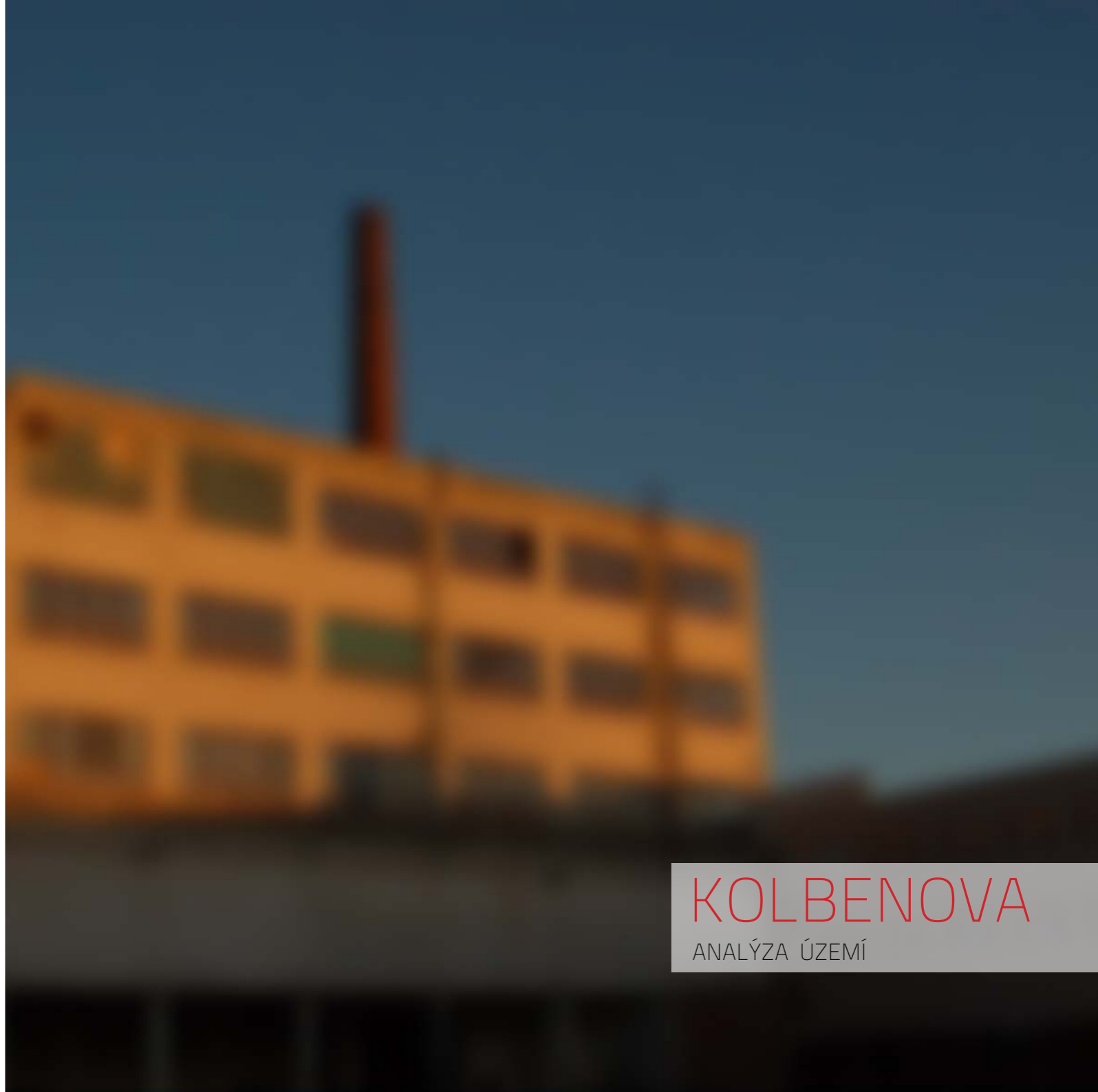
DOBRÁ DOSTUPNOST Z BYTU DO OKOLÍ

SILNÁ IDENTITA

PŘÍSTUPNOST NEJŠIRŠÍMU SPEKTRU ZÁKAZNÍKŮ

MINIMÁLNÍ ÚDRŽBA

SHODNÁ PODOBA BYTŮ SE SOCIÁLNÍM A TRŽNÍM NÁJEMNÝM



KOLBENOVA

ANALÝZA ÚZEMÍ

VÝBĚR ÚZEMÍ

DOBŘÁ DOPRAVNÍ OBSLUŽNOST
- PATEŘNÍ SILNIČNÍ KOMUNIKACE
- DOSTUPNOST METRU, TRAMVAJI
- BLÍZKOST VLAKOVÝCH NÁDRAŽÍ

ROZSÁHLÉ ÚZEMÍ - VHODNÉ
PRO NÁVRH CELÉHO BLOKU

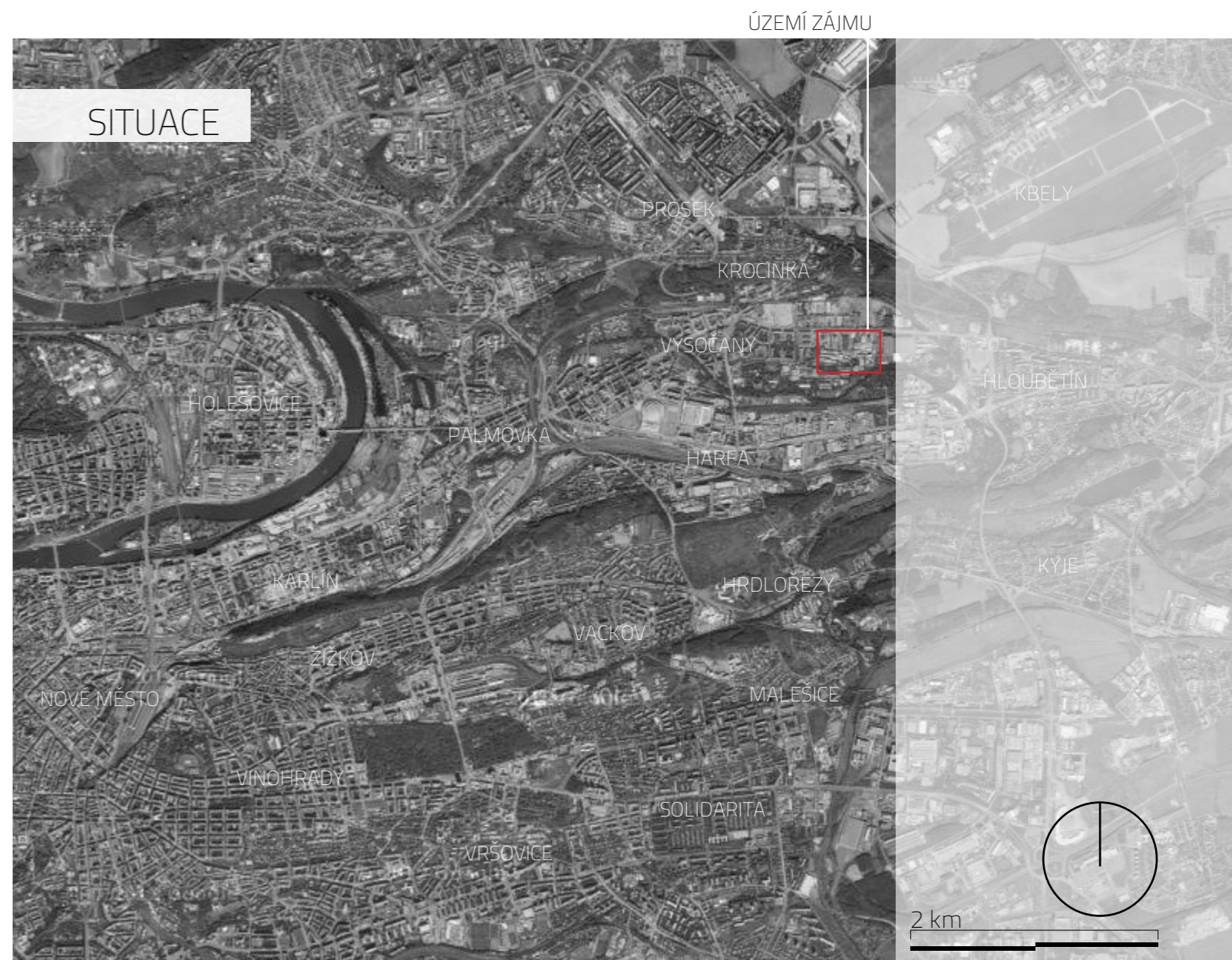
ZAHUŠTĚNÍ MĚSTA

PROČ KOLBENOVA ?

MÍSTO SE SILNOU IDENTITOU

BLÍZKOST PŘÍRODNÍHO PROSTŘEDÍ
- TOK ŘEKY ROKYTKY

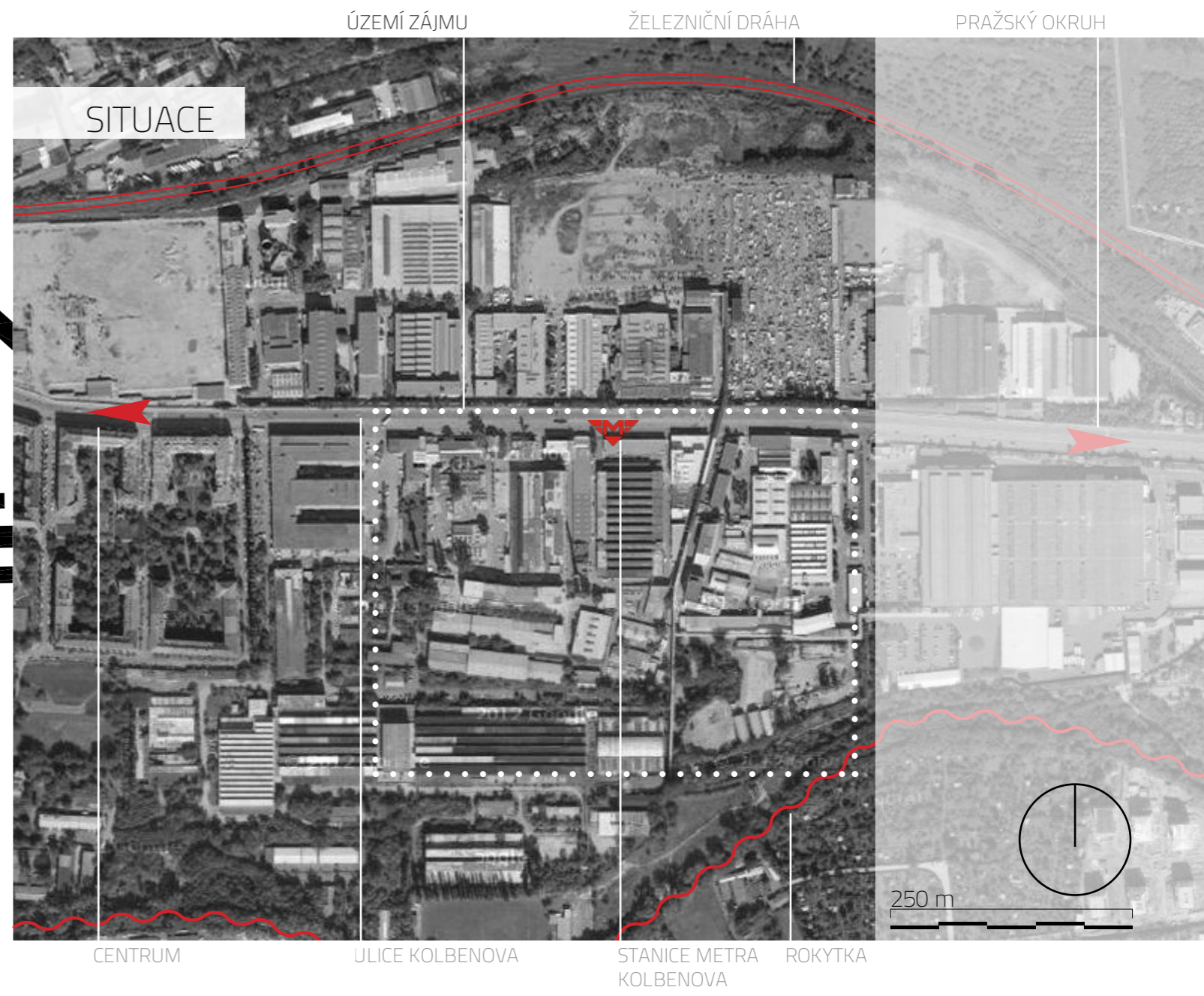
BROWNFIELD
- REVITALIZACE ZANEDBANÉ ČÁSTI MĚSTA
- VYUŽITÍ INFRASTRUKTURY
- NEZASTAVOVÁNÍ 'ZELENÉ LOUKY'





SCHWARZPLAN

250 m



SITUACE

ÚZEMÍ ZÁJMU

ŽELEZNIČNÍ DRÁHA

PRAŽSKÝ OKRUH

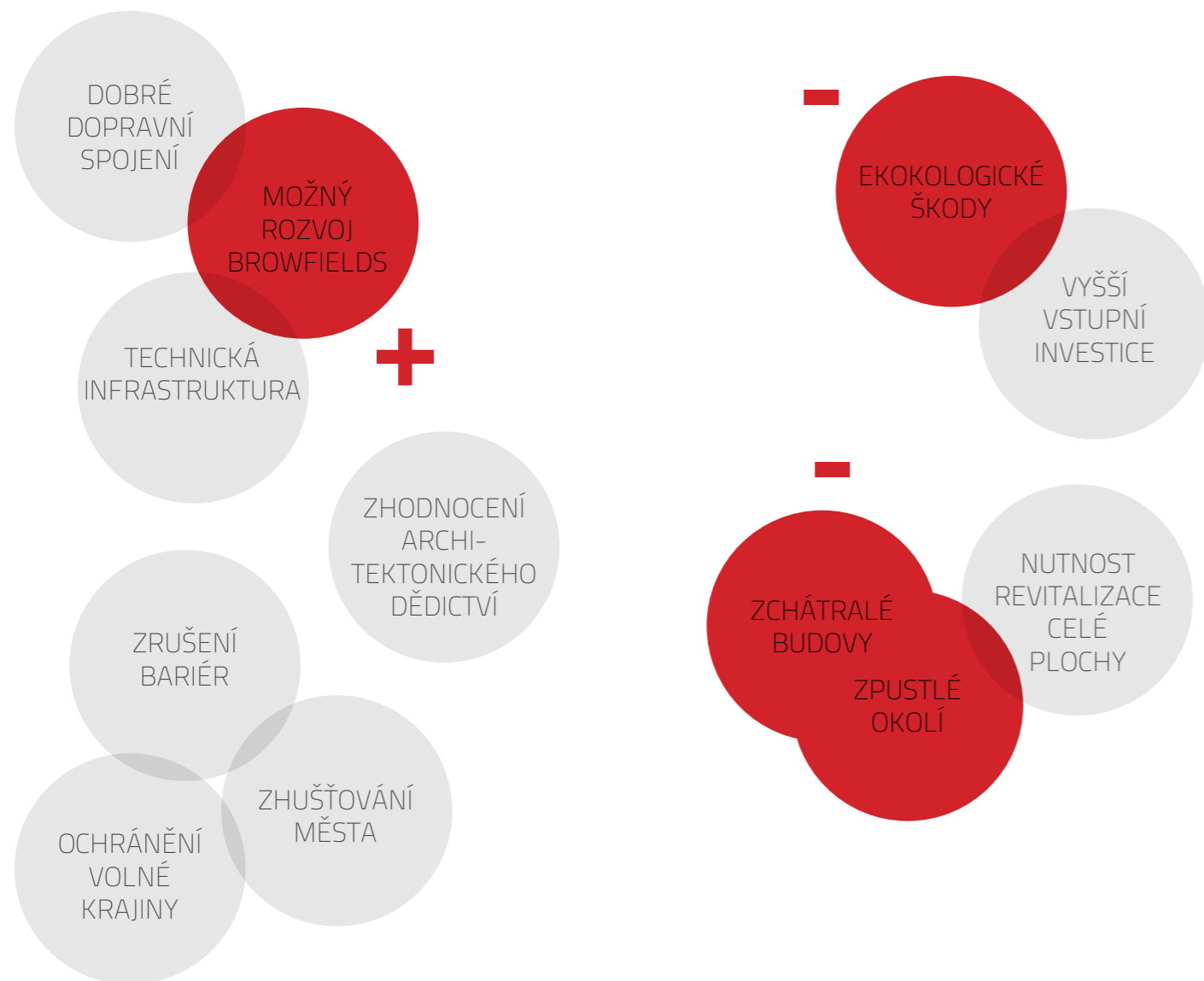
CENTRUM

ULICE KOLBENOVA

STANICE METRA
KOLBENOVA

ROKYTKA

250 m



CHARAKTER BROWFIELDS

Definice zpracovaná pro Evropskou komisi Seskupení Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies (dále CLARINET) na základě studie zpracované v rámci Evropy definuje brownfields jako plochy:

- zatížené předešlým využitím místa a jeho okolím
- opuštěné a nedostatečně využívané
- se zřejmými nebo pravděpodobnými problémy s kontaminací
- většinou ležící na zastavěných městských územích

Problémy ekologické:

Zásadním ekologickým problémem je možné znečištění půdy, spodních a povrchových vod způsobené předchozím využíváním pozemku. Toto znečištění negativně ovlivňuje životní prostředí a může mít také přímý negativní vliv na zdraví lidí.

Problémy prostorové:

S nevyužíváním ploch brownfields souvisí také nová výstavba na greenfields. Dochází při ní k zabírání volné krajiny, zatímco dříve využívané plochy brownfields, často položené uvnitř měst, leží ladem. Na brownfields chátrá nepotřebná infrastruktura, zatímco se nová často velmi nákladně buduje na zelených loukách. Vnitroměstské brownfields také zhoršují prostorovou ekonomiku sídla. Dochází k růstu dopravy mezi městem samotným a novou zástavbou na greenfields. Nezanedbatelné z hlediska pros-

torového uspořádání měst jsou také bariérové efekty často rozsáhlých opuštěných areálů.

Problémy ekonomické:

Brownfields mohou být znečištěny, mohou na nich stát zchátralé budovy nebo mohou být jinak zatíženy. To vše zvyšuje náklady na přípravu pozemku k novému využití. Tím se stávají neatraktivní pro nové investory a zůstávají nedostatečně využívány. Protože pozemek brownfield není atraktivní, ztrácí svou hodnotu on samotný a druhotně i pozemky v jeho okolí. Majitelé nemovitostí, a konec konců i veřejné rozpočty tak přicházejí o skutečné i potenciální příjmy.

Problémy sociálně kulturní:

Předchozí využití pozemků většinou poskytovalo množství pracovních příležitostí. Ukončení činnosti těchto podniků a společnosti způsobilo nárůst nezaměstnanosti v místě i jeho okolí. Vysoká nezaměstnanost s sebou přináší i nárůst kriminality. Místo se stává nebezpečným a lidé se z něho postupně stěhují. Efekt vystěhovávání se šíří i do okolí a neatraktivní zóna se tím zvětšuje. Sociálněvýznamný může být i již zmíněný bariérový efekt brownfields. Opuštěné budovy na plochách brownfields postupně chátrají, stávají se nebezpečnými a je stále náročnější je opravit. Hodnota území se zpustlými budovami na plochách brownfields trpí estetickou devastací, takže se znehodnocují i nemovitosti v okolí. Celkově tak může dojít k dominovému efektu způsobujícímu celkovou degradaci širšího území.

ŠIRŠÍ VZTAHY - OSOBNÍ DOPRAVA

UL. SOKOLOVSKÁ

UL. KOLBENOVA

OBLAST ZÁJMU

- ŽELEZNIČNÍ DRÁHA
- VLAKOVÉ NÁDRAŽÍ
- VOZOVKA

MĚSTSKÝ OKRUH

ČESKOMORAVSKÁ

PODĚBRADSKÁ

500 m

"DO MĚSTA"

NÁDRAŽÍ PRAHA-VYSOČANY

NÁDRAŽÍ PRAHA-LIBEŇ

"Z MĚSTA"

ŠIRŠÍ VZTAHY - VEŘEJNÁ DOPRAVA

PALMOVKA

PROSEK

OBLAST ZÁJMU

LETŇANY

- TRAMVAJOVÁ TRÁŤ
- LINIE METRA
- ZAST. TRAMVAJE
- STANICE METRA

ETC...

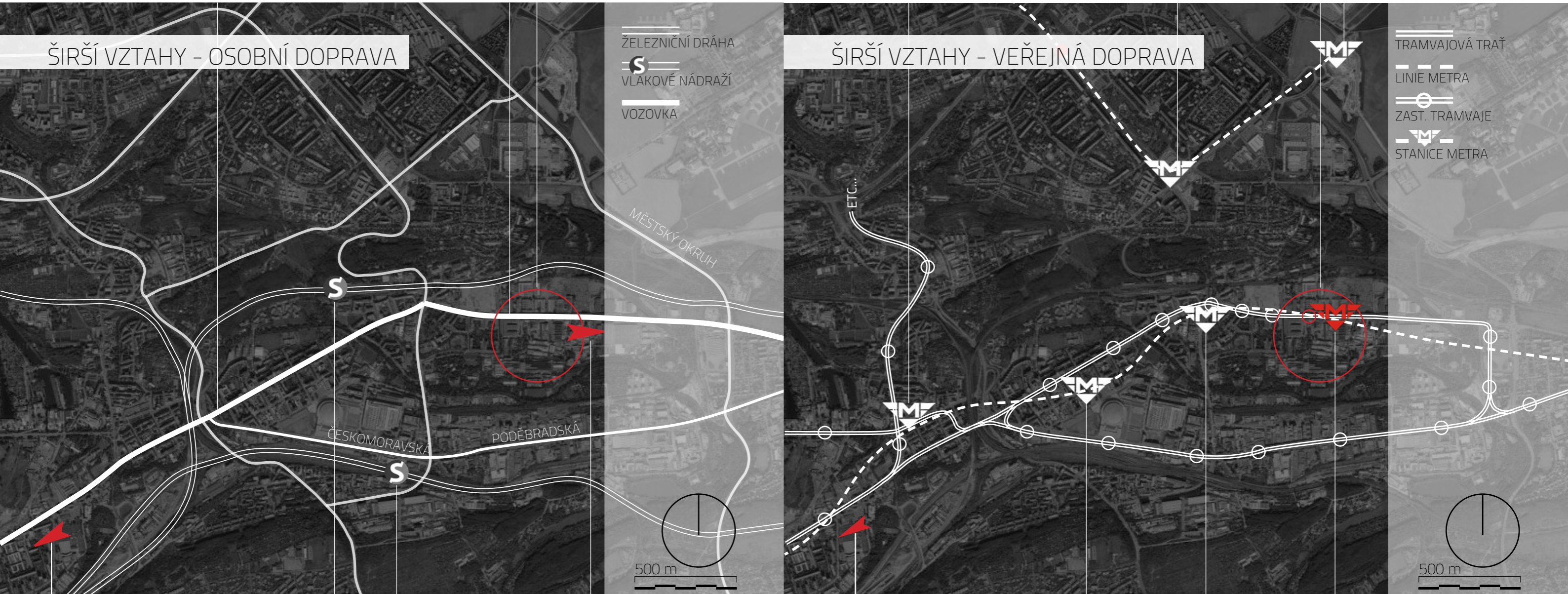
METREM 15MIN DO CENTRA

ČESKOMORAVSKÁ

VYSOČANSKÁ

KOLBENOVA

500 m



ŠIRŠÍ VZTAHY - CYKLISTICKÁ DOPRAVA



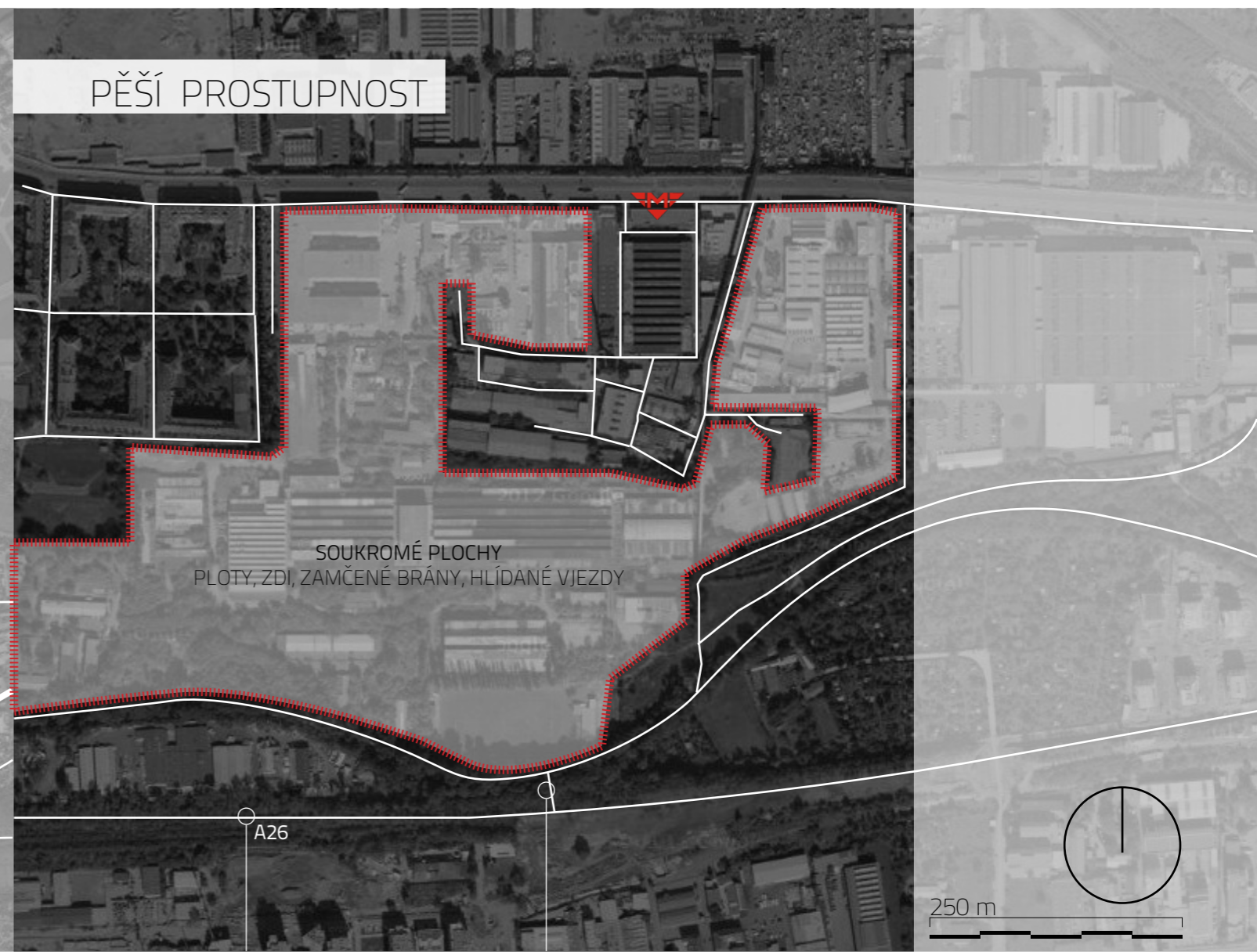
STEZKA A26 PROCHÁZEJÍCÍ ÚZEMÍM

OBLAST ZÁJMU

AXXX
CYKL. STEZKA

LÁVKA NA PRAVÝ BŘEH ROKYTKY

PĚŠÍ PROSTUPNOST



STEZKA A26 PROCHÁZEJÍCÍ ÚZEMÍM

LÁVKA NA PRAVÝ BŘEH ROKYTKY

HISTORIE MÍSTA

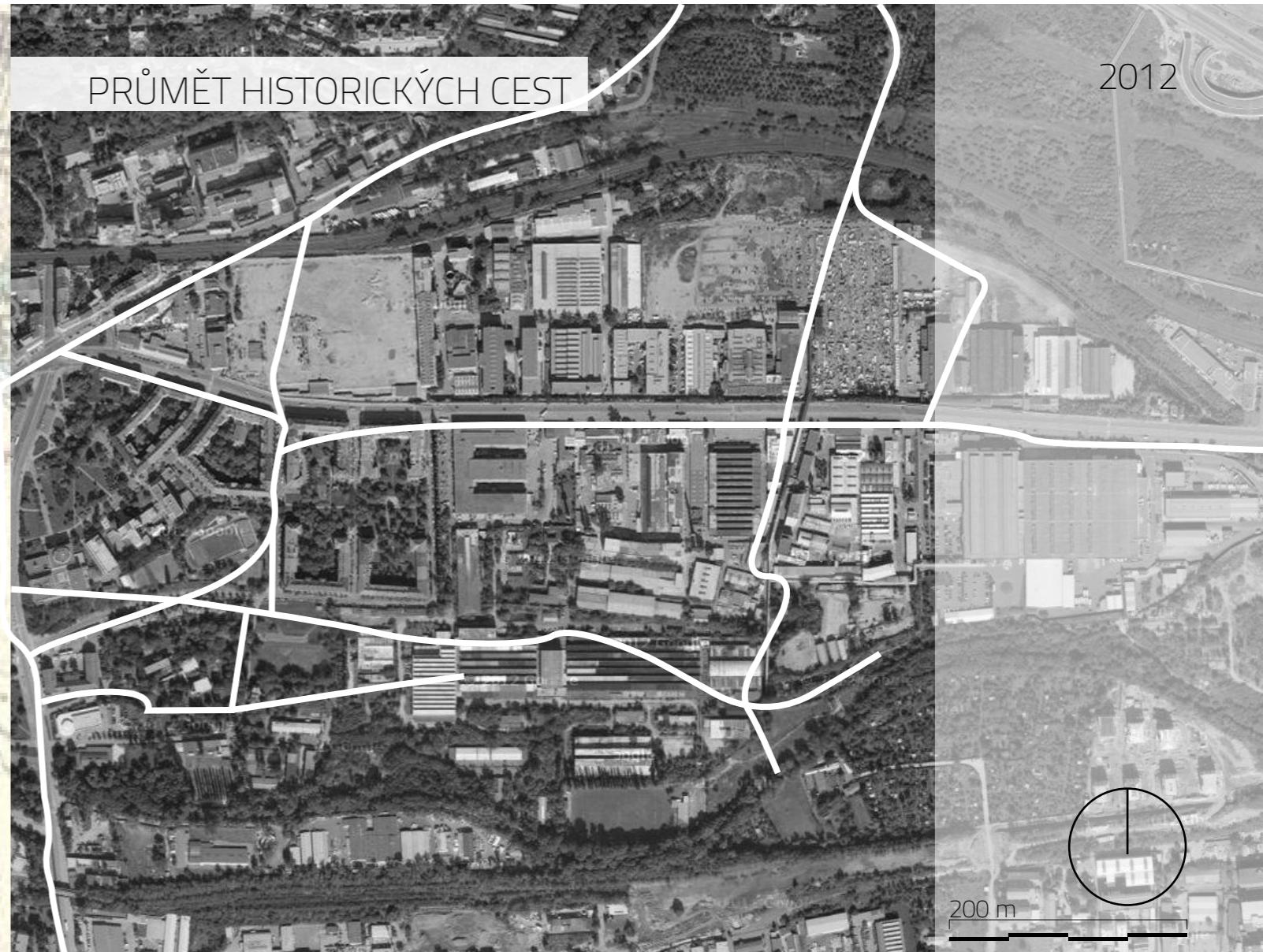


HISTORIE MÍSTA



1833

PRŮMĚT HISTORICKÝCH CEST



2012

HISTORIE PODNIKATELSKÝCH AKTIVIT

ČKD (1927)

ČKD (Českomoravská Kolben Daněk) byl jeden z významných strojírenských podniků předválečného Československa, vzešlých z průmyslu Rakouska-Uherska druhé poloviny 19. století. Za první republiky se jednalo o největší strojírenský podnik v zemi.

Kolben svůj podnik založil ve Vysočanech, strategicky při silnici, železnici a zdroji vody. Firma si výkupem pozemků směrem na východ zajistila rozsáhlé plochy pro svou expanzi. Postupným rozvojem a fúzí s jinými podniky zaujala velké území

Mezi nejdůležitější a nejznámější provozy koncernu ČKD vždy patřila výroba parních, později motorových lokomotiv v Libni a výroba tramvají na Smíchově pro členy RVHP. Podnik se postupně stal největším výrobcem tramvají na světě a zaměstnával až 50 000 lidí.

PRVNÍ ČESKOMORAVSKÁ TOVÁRNA
NA STROJE V PRAZE (1871, Libeň)

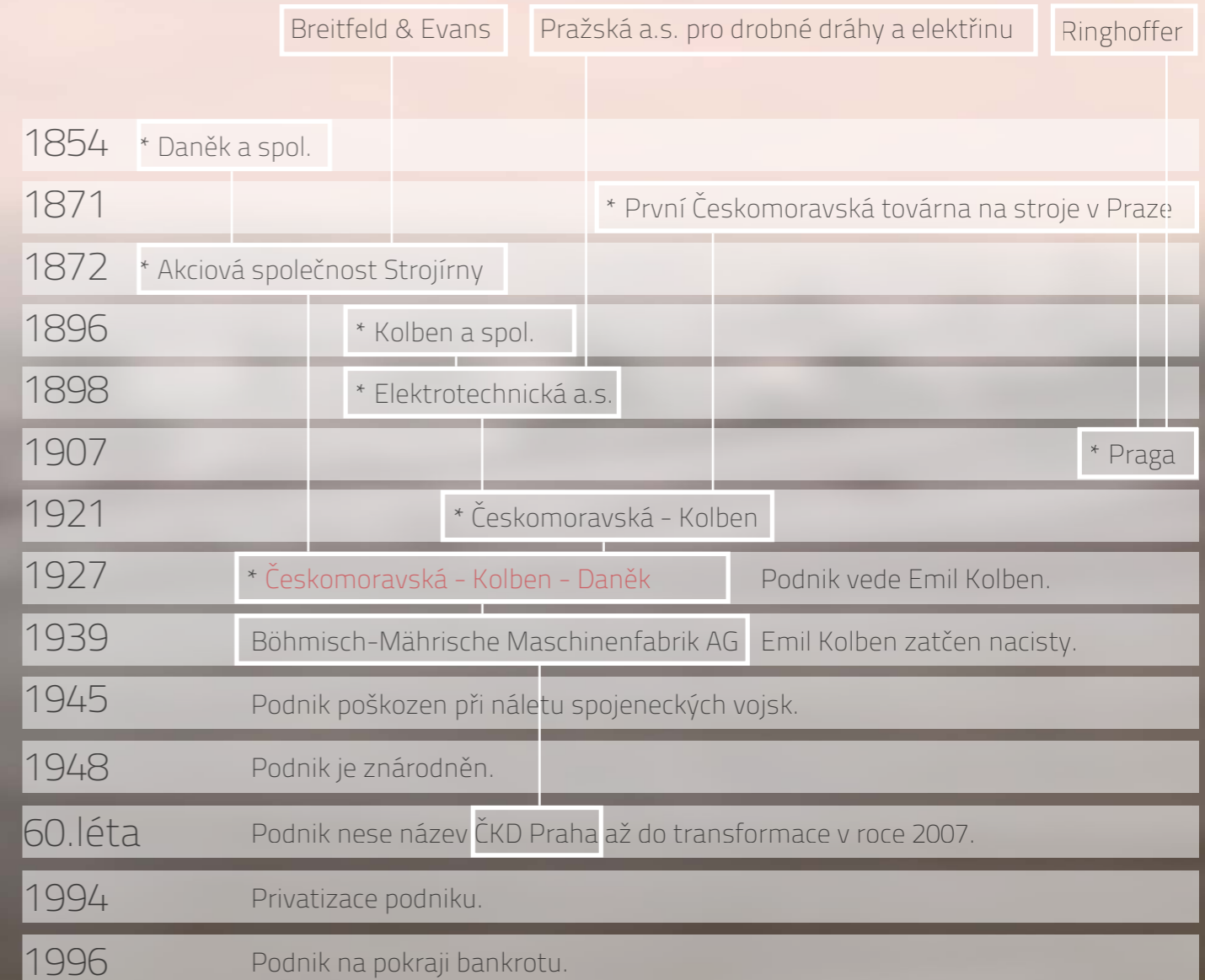
vybavení pro cukrovarnický průmysl, výroba mostů a ocelových konstrukcí, vodní turbíny a lokomotivy

KOLBEN A SPOL. (1896, Vysočany)
(ELEKTROTECHNICKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST)

silnoproudé elektrické stroje, motory, alternátory, transformátory, dynamo a trakční zařízení, přístroje pro vysoké a nízké napětí, turbín, zavedla přepravní a montážní pojízdné jeřáby s vlastním elektromotorickým pohonem

BREITFELD A DANĚK
AKCIOVÁ SPOLEČNOST (1854, Karlín)

strojí vybavení pro zpracovatelský průmysl, zvláště pro cukrovarnictví



HISTORIE PODNIKATELSKÝCH AKTIVIT

ODKOLEK

1912 Založení výrobní firmy Odkolek v ulici Ke Klíčovu.

AERO

1919 Založení firmy v Holešovicích.

1921 Požár areálu finančně zlikvidoval celou firmu.

1923 Oživení firmy, přesunutí výroby do Vysočan.

1945 Bombardování spojeneckými vojsky, areál zničen, zachovala se jen automobilka.

PRAGA

1907 Založení firmy podniky PČTS a Ringhoffer v Libni.

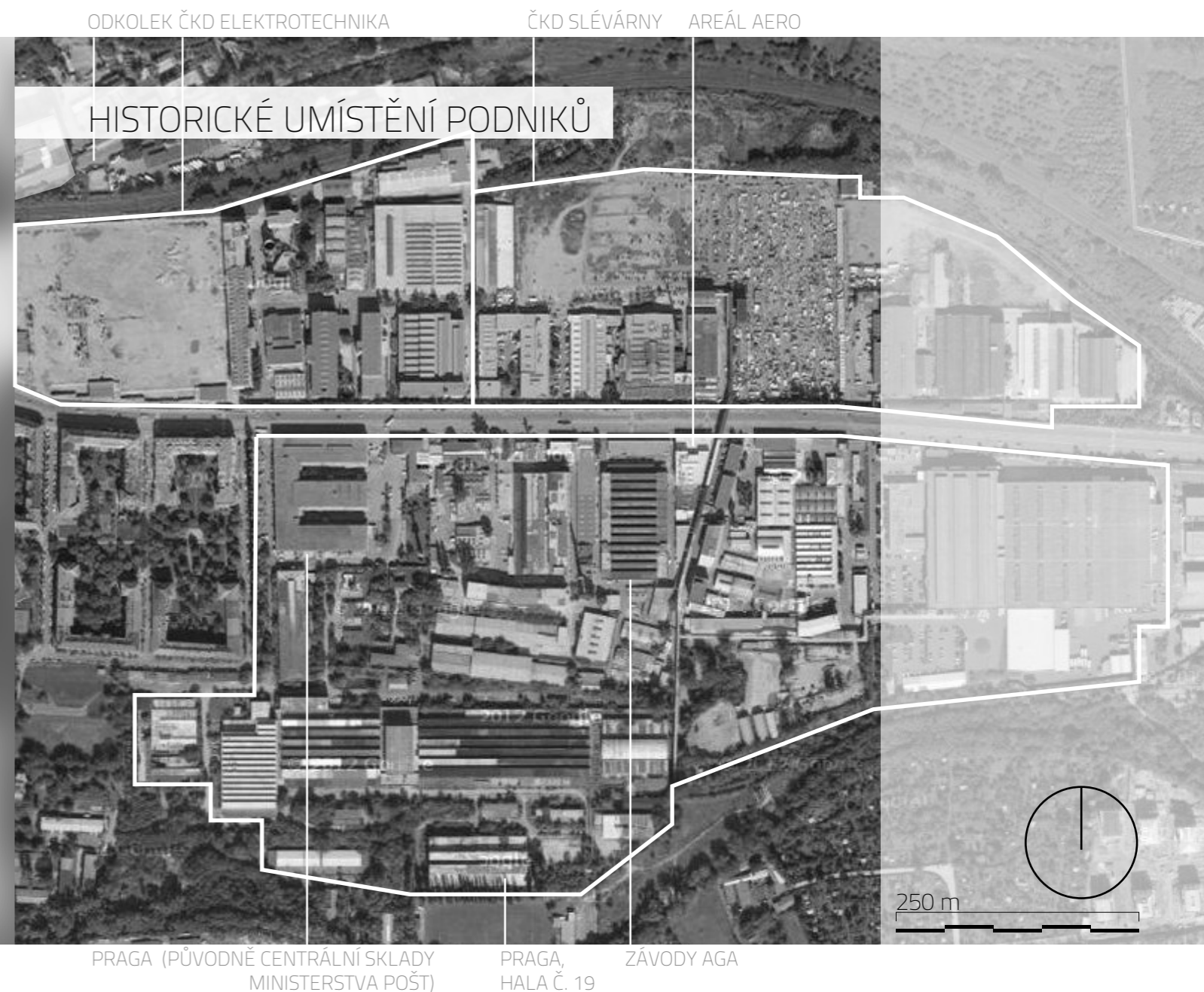
1932 Vybudování Ústředního skladiště Ministerstva pošt a telegrafu.

1942 Vybudování haly č.19 (dnes KP). Hala slouží k výrobě automobilů.

1945 Bombardování spojeneckými vojsky, areál v Libni zničen, výroba přesunuta do Ústředního skladiště Ministerstva.

AGA

1939 Továrna na výrobu acetylenu a kyslíku. Vstupní objekt dnes KP. Zbytek přestavěn.



FOTODOKUMENTACE



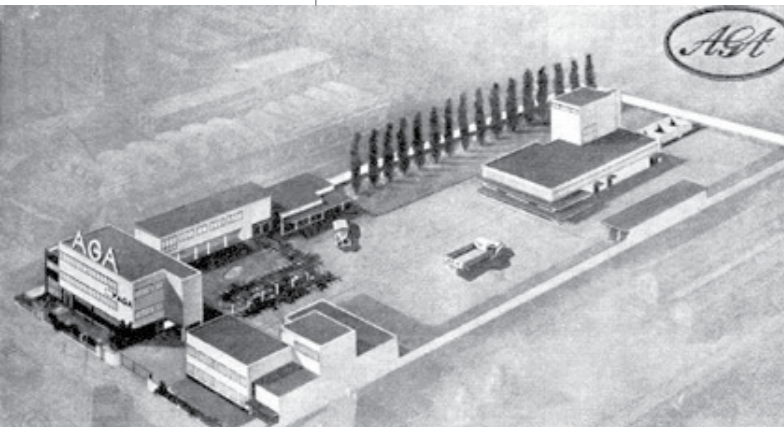
AREÁL AERO

ZÁVODY AGA

ODKOLEK

PRAGA, HALA Č. 19

CENTRÁLNÍ SKLADY MINIST. POŠT



PŘÍRODNÍ PRVKY



VYSÁZENÉ STROMY

JEZÍRKO

SAD

- VYSÁZENÉ STROMY
- STROMOŘADÍ
- LESNÍ CHARAKTER
- SUŤ
- LOUKA
- SAMOROST
- ZAHŘÁDKÁŘSKÁ KOLONIE
- SADOVÁ ÚPRAVA

SUŤ

SAMOROST

STROMOŘADÍ

LOUKY

ROKYTKA

LESNÍ CHARAKTER

250 m

GYMNÁZ. ZŠ

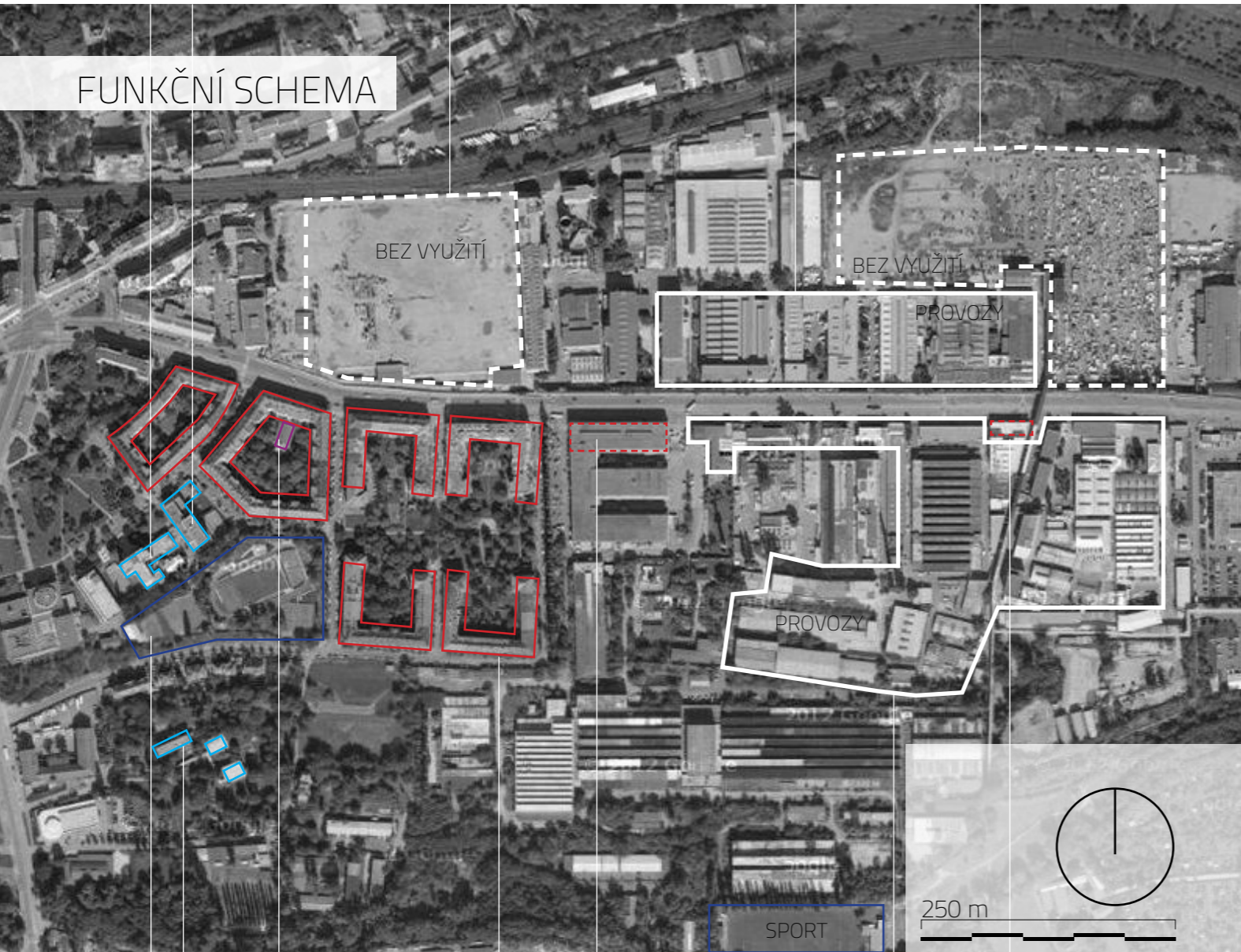
BEZ VYUŽITÍ

PROVOZY

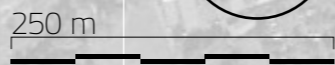
BEZ VYUŽITÍ

STARÁ POŽÁRNÍ NÁDRŽ

FUNKČNÍ SCHEMA



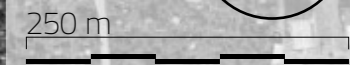
SPORT MŠ CÍRKEV BYDLENÍ OBCHOD SPORT PROVOZY OBCHOD



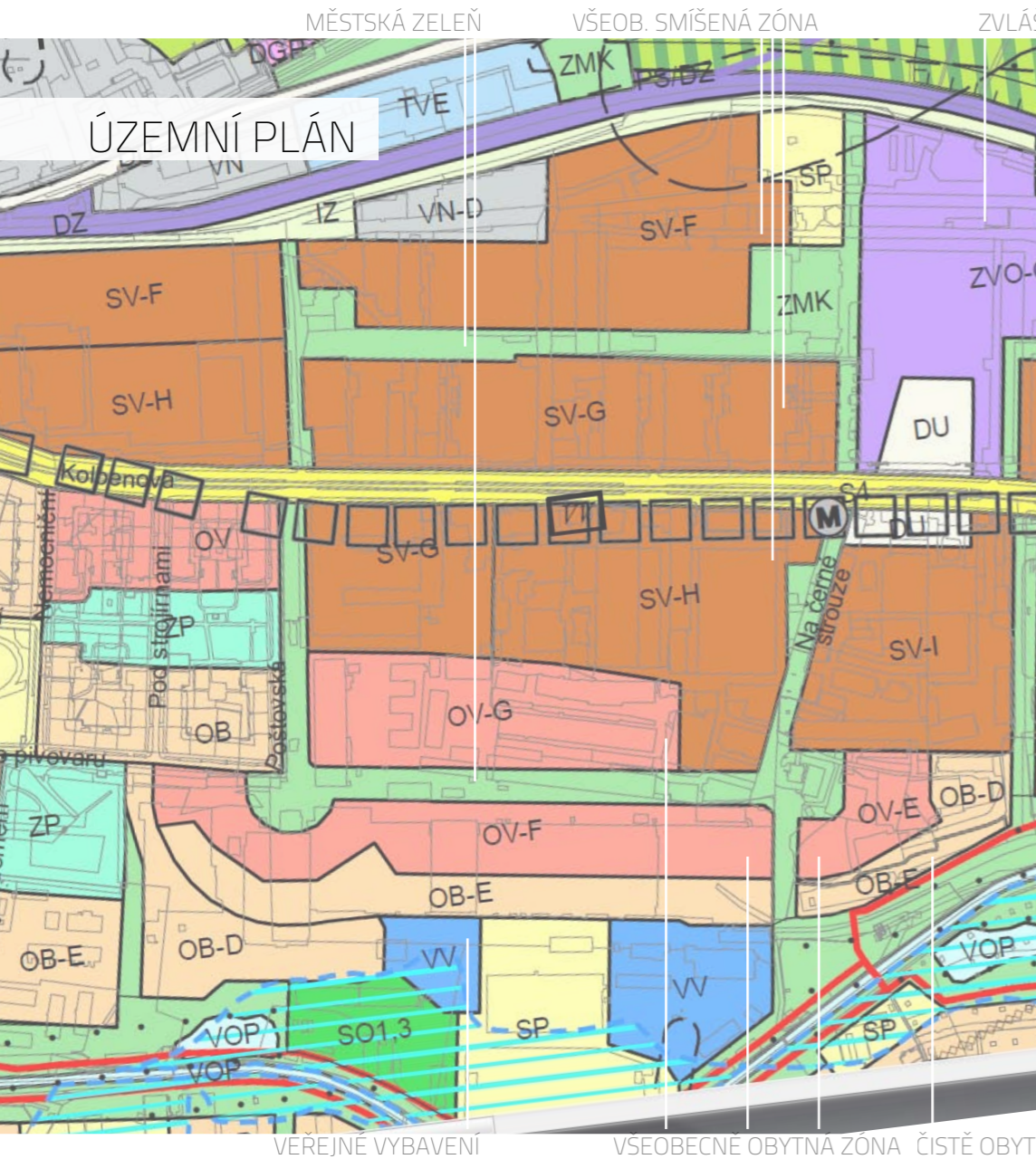
VÝZNAMNÉ PRVKY



DĚDICTVÍ DOBY ROZVOJE PRŮMYSLU TOK ROKYTKY JIŽNÍ SVAH K ROKYTCĚ



ÚZEMNÍ PLÁN



ZVLÁŠTNÍ KOMPLEX

- SV - VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
- OV - VŠEOBECNĚ OBYTNÉ
- OB - ČISTĚ OBYTNÉ
- DU - URB. VÝZNAMNÉ PLOCHY
- ZMK - ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
- VV - VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
- VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA A SLUŽBY
- ZVO - OST. ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY
- SP - SPORT
- ZP - PARKY, HIST. ZAHRADY A HRBITOVY
- DZ - TRATĚ A ZAŘÍZENÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY
- VOP - VODNÍ TOKY A PLOCHY
- SO - ZÓNA ODDECHU
- TVE - TECH. VYB. - ENERGETIKA
- S - VYBRANÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

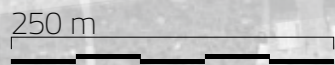


PŘEKRYTÍ ÚP A ORTOFOTOGRAFIE



KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:

- D
KPP ... 0,8
KZ ... 0,35-0,55
KZP ... 0,4-0,16
ROZVOLNĚNÁ NÍZKOPODL. Z. NÍZKOPODLAŽNÍ ZÁSTAVBA
- E
KPP ... 1,1
KZ ... 0,15-0,50
KZP ... 0,55-0,22
NÍZKOPODL. ZÁST. ROZVOL. ZÁST. MĚSTS. TYPU
- F
KPP ... 1,4
KZ ... 0,25-0,45
KZP ... 0,47-0,23
MĚSTSKÝ TYP ZÁST.
- G
KPP ... 1,8
KZ ... 0,25-0,45
KZP ... 0,45-0,23
MĚSTSKÝ TYP ZÁSTAVBY
- H
KPP ... 2,2
KZ ... 0,25-0,40
KZP ... 0,55-0,28
KOMPAKT. ZÁST. MĚSTS. TYPU
- I
KPP ... 2,6
KZ ... 0,1-0,35
KZP ... 0,65-0,33
KOMPAKT. ZÁST. MĚSTS. TYPU



FOTODOKUMENTACE



VEDENÍ INŽ. SÍTÍ

STARÁ PRŮMYSL. HALA

K METRU

PROVIZORNÍ PARKING

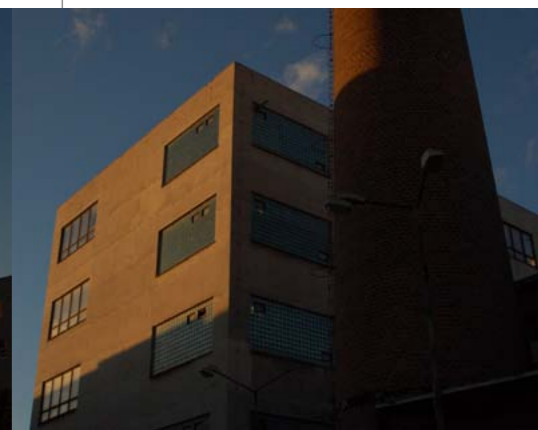
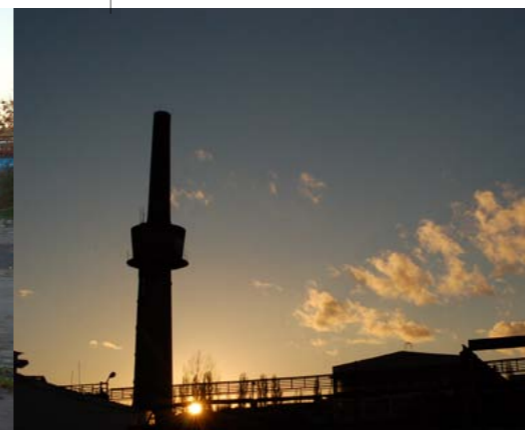
PROVOZNÍ HALY

KOMÍN S VODOJEMEM

KANCELÁŘSKÁ BUDOVA

KOMÍN S VODOJEMEM

BUDOVA URČENÁ K RENOVACI



CHARAKTERISTIKA KP

Hala č. 19 systému Zeiss-Dywidag
Ukrytá zrakům běžných chodců v jižní části areálu Praga, obklopená ploty a náletovou zelení nachází se na pozemku č. 1025/39 pozoruhodná stavba strojírenské haly č. 19. Systém zastřešení velkých rozponů průmyslových staveb (Dywidag Schalensheddach) vyvíjel pro společnost Dyckerhoff & Widmann AG od roku 1932 konstruktér Franz Anton Dischinger. Staveb tohoto typu postavila firma pro účely německé válečné výroby do roku 1945 celkem 33 a tato hala patří mezi ně. Železobetonová monolitická čtyřlodní dvoupodlažní budova má půdorysné rozměry 100 × 50 m. První podlaží, které se ve východní části stavby nachází pod úrovní zvýšeného terénu, má ploché stropy nesené sloupy se hřibovitými hlavicemi. Druhé podlaží tvoří výrobní halu, jejíž střední dvě lodi jsou zastřešeny dvěma velkými shedovými světlíky. Válcové betonové skořepiny, které je tvoří, se svými čely opírají o obloukové rámové vazníky vybíhající plynule z nosných sloupů. Skelet je po obvodu prosklen okny s tabulkami v ocelových rámech s výjimkou fasády jedné z krajních lodí, kde je druhé podlaží rozděleno na dvě patra obsahující obslužné prostory osvětlené pásovými okny. Datum vzniku stavby není přesně známo a pohybuje se v rozmezí let 1938-1942. Ihned po skončení války byl objekt spojen do jednoho celku se sousedním areálem poštovních skladů, do něhož přenesla provoz ze zničeného libeňského závodu značka Praga. Od roku 1953 v hale č. 19 probíhala výroba nákladních vozů Praga V35. Památkově chráněná hala je vynikajícím příkladem vytříbené průmyslové architektury, která má navzdory svému charakteru typové stavby estetické kvality, jaké by si zasloužily zachovat v rámci nového využití.

Závody AGA, a.s., továrna na výrobu dissous plynu a kyslíku
Závod AGA na protáhlém pozemku v bezpro-střední blízkosti továrny Aero při Kolbenově ulici č. pop. 609/38 postavila firma Podnikatelství staveb Miroslav Smlsal. Architekt František Albert Libra podle svých zásad "nové architektury" takto navrhnul i další působivé průmyslové stavby. Edisonovu trafostanici v Jeru zalémské ulici a továrnu Hydroxygen v Hlu bočepích, které jsou dnes po citlivé rekonstrukci a slouží novým účelům. Závod AGA se ale už takové péče nedočkal.
Dříve sestával z objektů plynárny, kyslíkárny, skladiště, sociálního zázemí a kancelářské budovy pojaté jako vysoce reprezentativní architektura s charakteristický mi pásovými okny, krakorcovitě vyloženými patry a ocelovými sloupy nesoucími samostatné schodiště. V přízemí se nacházely místnosti pro styk s odběrateli a výstavní síň, v prvním patře kanceláře a ve druhém byt ředitele. Suterén zaují-mala kotelna.
Elegantní stavba je nyní pod památkovou ochranou. Navazující dvorní křídlo obsahovalo byty zaměstnanců, v přízemí sociální zázemí a garáže. Uprostřed rozsáhlé parcely stávala izolovaně budova dissous plynárny. Zde se z karbidu působením vody vyráběl acetylen, který byl po vyčištění plněn pod tlakem do ocelových lahví. Budova byla zděná, všechny místnosti měly stropní světlíky a lehké, dřevěné stropy kvůli nebezpečí výbuchu. Nosné sloupy plínrny a rampy k odvozu lahví byly ocelové. Budova kyslíkárny měla obdobnou konstrukci, nehrozilo však nebezpečí výbuchu a mohla zde být umístěna také trafostanice, přístupná zvláštním vchodem z ulice. V zadní části dvora bylo skladiště a chladicí věž.
Po druhé světové válce se však dissous



plyn přestal vyrábět, areál připadl podniku ČKD-Trakce, v sedmdesátých letech byl z valné části přestavěn a většina budov ustoupila jiným výrobním objektům.

Pragovka v Ústředním skladišti Ministerstva pošt a telegrafů

Ministerstvo pošt a telegrafů čerstvě založené republiky nutně potřebovalo nové budovy. V roce 1923 nechalo postavit ve Vršovicích garáže a autodílny pro poštovní automobily, roku 1927 byla dokončena meziměstská telefonní ústředna na Žižkově a mezi roky 1931–1932 pak bylo zbudováno na volném pozemku v blízkosti ČKD ve Vysočanech na adrese Kolbenova č. pop. 616/34 ústřední skladiště. Rozsáhlou jednopatrovou budovu s půdorysem ve tvaru pátého písmene abecedy, podle něhož má objekt i své druhé označení hala E, je situována delším spojovacím křídlem do ulice Poštovská. Stavbu provedly firmy K. Skorkovský a Pražská stavební a betonářská společnost podle projektu architekta Josefa Kalouse. Železobetonová skeletová konstrukce vzhledem k velkým nahodilým zatížením používá v celém objektu hřibových stropů. Také základy byly provedeny obdobným způsobem. Sloupy osmiúhelníkového průřezu s dvojité zkosnými hlavicemi jsou řazeny ve čtyřech polích v každém křídle a dávají prostorům haly monumentální charakter. Totéž bombardování, které zasáhlo 25. března 1945 vysočanskou Aerovku, postihlo i objekty Českomoravské strojírny, a. s. (válečné označení ČKD) v sousední Libni a z 90 % zničilo tamní provozy určené pro výrobu automobilů Praga. Jejich vývoj a produkce byla proto převedena do zachovalých prostor poštovních skladů ve Vysočanech. Zde pokračovala výroba nákladních vozů RN, RND, ND, A150 a městských autobusů NDO a pomalu též docházelo k obnově výroby osobních vozů – zatím jen v malých sériích. Ovšem dne 2. září 1948 došlo ke změně názvu podniku na Auto Praga, národní podnik a výroba osobních vozů byla zastavena. V roce 1952 pak ve vysočanské Pragovce v objektu sousední haly č. 19 přichází na svět terénní nákladní vůz Praga V3S. Legendární automobil,

jehož označení je akronymem vytvořeným ze slov 'vojenský třítunový speciál'.

Vládním usnesením se 1. ledna 1961 značka Praga stává součástí národního podniku Automobilové závody Letňany a výroba se z Vysočan postupně přesouvá do letňanských provozů. Poslední vůz Praga V3S opustil montážní linku dne 16. června 1964 v 9:00 hod, nicméně mimo vysočanský závod se model vyráběl až do roku 1990. Ve výrobě tedy vydržela Praga V3S neuvěřitelných 37 let!

Bývalé poštovní skladiště je nyní dvoupatrové. Nástavba zřejmě vznikla až po 2. světové válce. V současnosti sídlí v části objektu obchod s nábytkem a dílem též prodejna bytového textilu.

Komín strojírny Praga

Při výstavbě poštovních skladů byl rovněž postaven líc-cový komín s vodojemem, který zásoboval užitkovou vodou celý areál. Navržen a proveden byl firmou Václava Nekvasila mezi roky 1934–35. Konstrukce byla totožná s tou, kterou tato stavební společnost dříve použila pro komín v areálu Kolbenky. Voda z místní studny mohla být doplněna pitnou vodou z městského vodovodu. Sloužil i po válce pro provoz n. p. Praga a není přesně známo, kdy byl vyřazen z provozu. Na rozdíl od obdobných konstrukcí v sousedních areálech spalovny a Kolbenky se zachoval dodnes a jako poslední svého druhu v Praze byl spolu s halou E prohlášen za kulturní památku.



KOMÍN S VODOJEMEM

CHLADÍČÍ VĚŽ

HALA 19

HALA E

HALA E

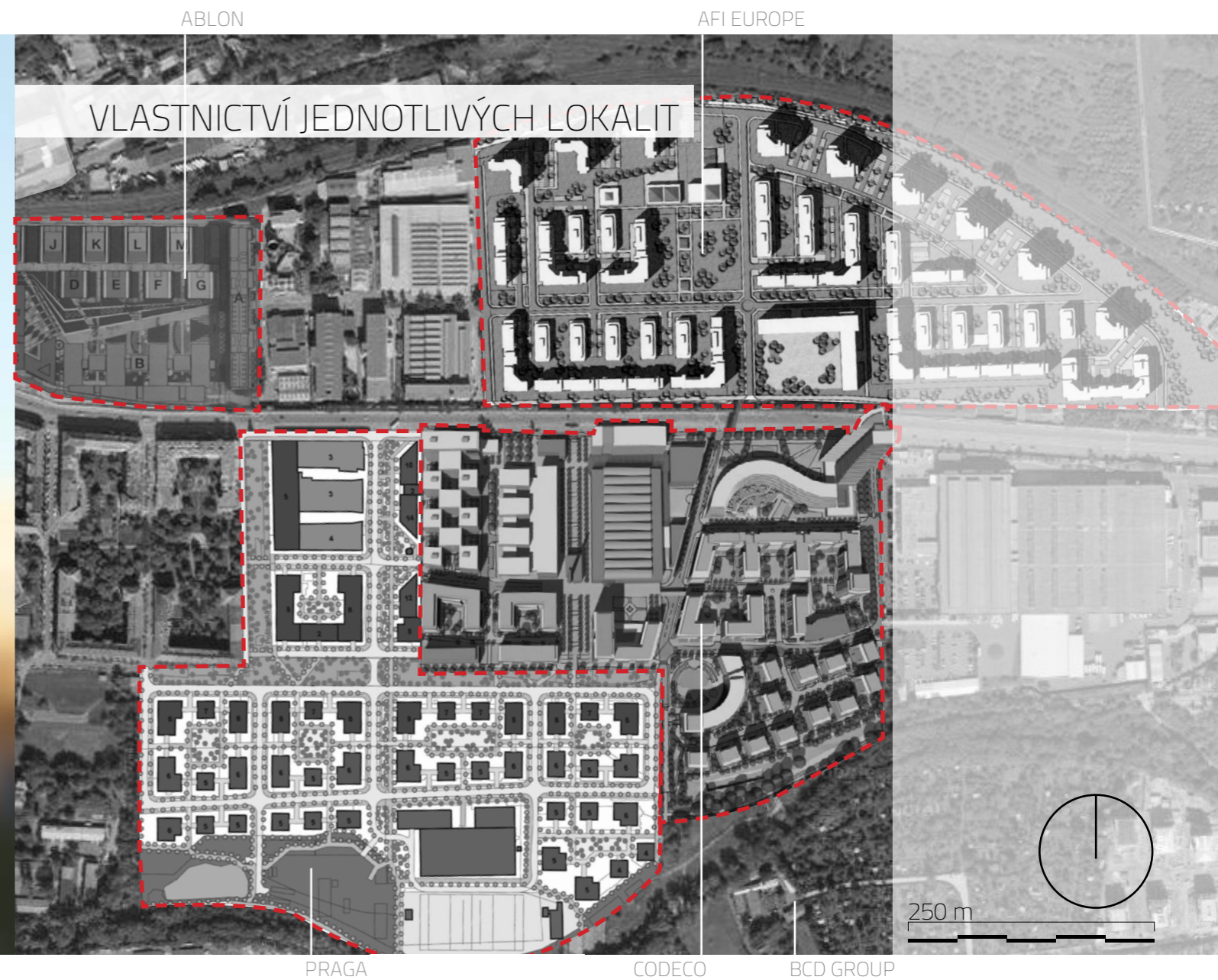
HALA 19



DEVELOPERSKÁ ČINNOST V ÚZEMÍ

NOVÉ VYSOČANY

Sdružení developerů, kteří investují v území o 250 ha kolem Kolbenovy ulice. Má se jednat o výstavbu nové městské čtvrti, kde se budou nacházet kanceláře, bydlení, kulturní a sportovní zařízení.





CODECO



FINEP



BCD GROUP



BLOK



CELOSIÁ, MADRID



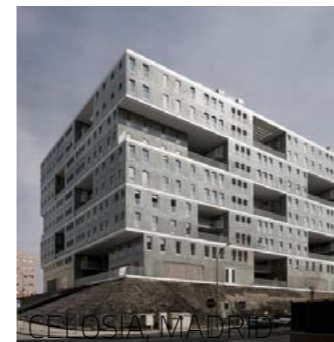
IJBURG, AMSTERDAM



8 TELLET, KODAN



MASSENA, PARIS



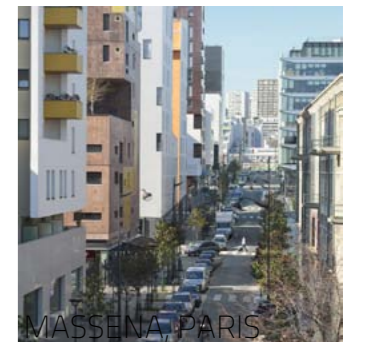
CELOSIÁ, MADRID



IJBURG, AMSTERDAM



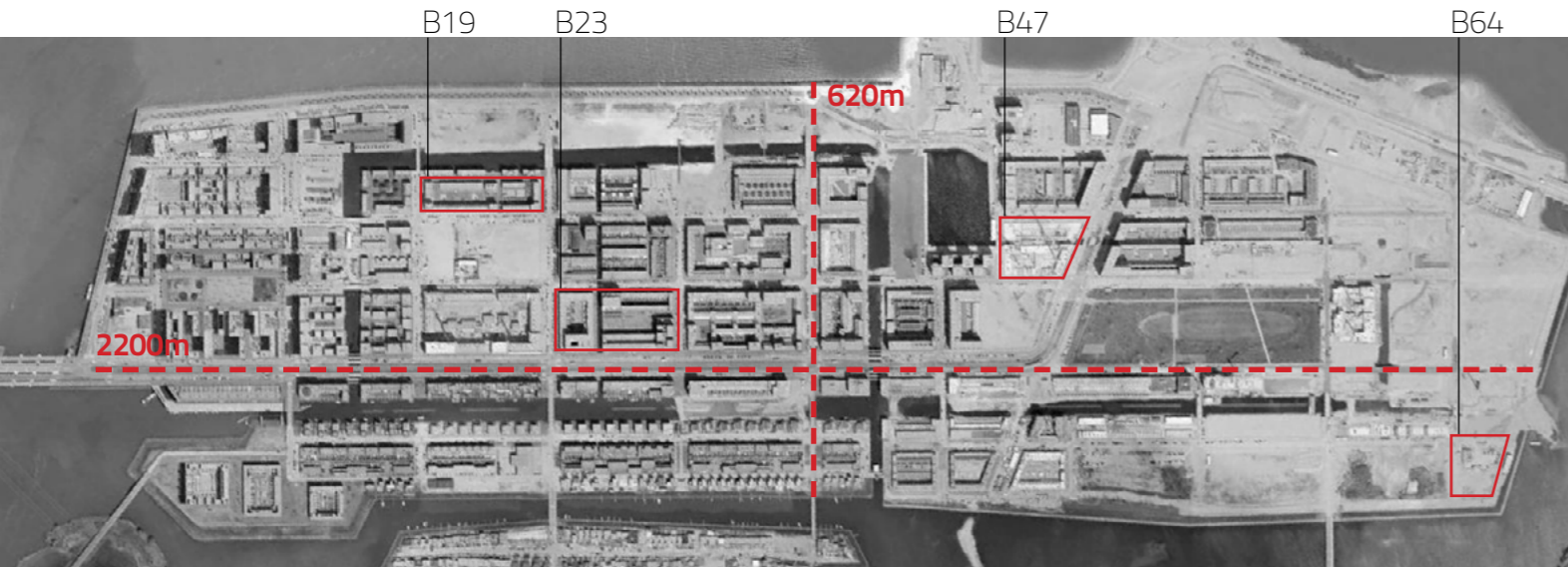
8 TELLET, KODAN



MASSENA, PARIS

BLOK IJBURG

The first design for this new-land-neighbourhood dates from 1965, when Van den Broek and Bakema designed a City on the island Pampus, inside the lake the IJmeer. In the eighties the province of North Holland once again saw possibilities for reclaiming land in this former sea, next to Amsterdam. After 1990 the first urban plans were made for (the now still targeted) 18,000 houses. IN 1996 the final decision was made to start the process of developing one of Amsterdam's largest housing expansions. The city designed the infrastructure and public space and allocated the different plots to all kinds of buildings: private investors, individuals, large corporate housing developers, developers etc. 30% Of all houses will be social rent, another 30% is private property and 40 % will be rented to middle-class incomes. The seven reclaimed land islands are developed in phases and during 2007 the first part 'Steigereiland' will not even be finished yet.



209 homes
 - 86 town houses
 - 123 apartments
 surface: 15,750 m²

IJBURG BLOK 23, AMSTERDAM 132homes/ha

CIE.

78 homes
 - 35 town houses (100-150m²)
 - 43 apartments (80-145 m²)

Housing: 13050 m²
 Offices: 400m²

WMX

Housing: 14.900 m²

53 homes
 - 25 town houses
 - 28 apartments

Housing: 6.800 m²

DICK VAN GAMEREN

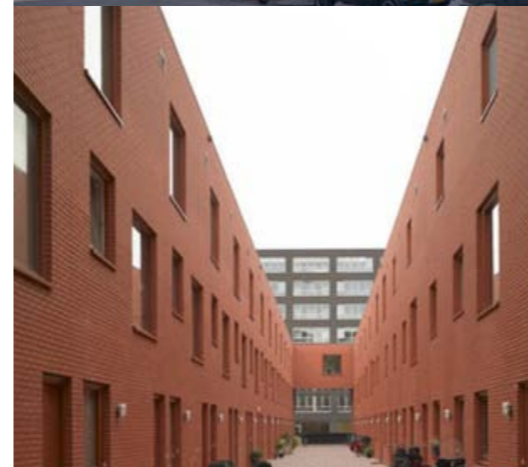
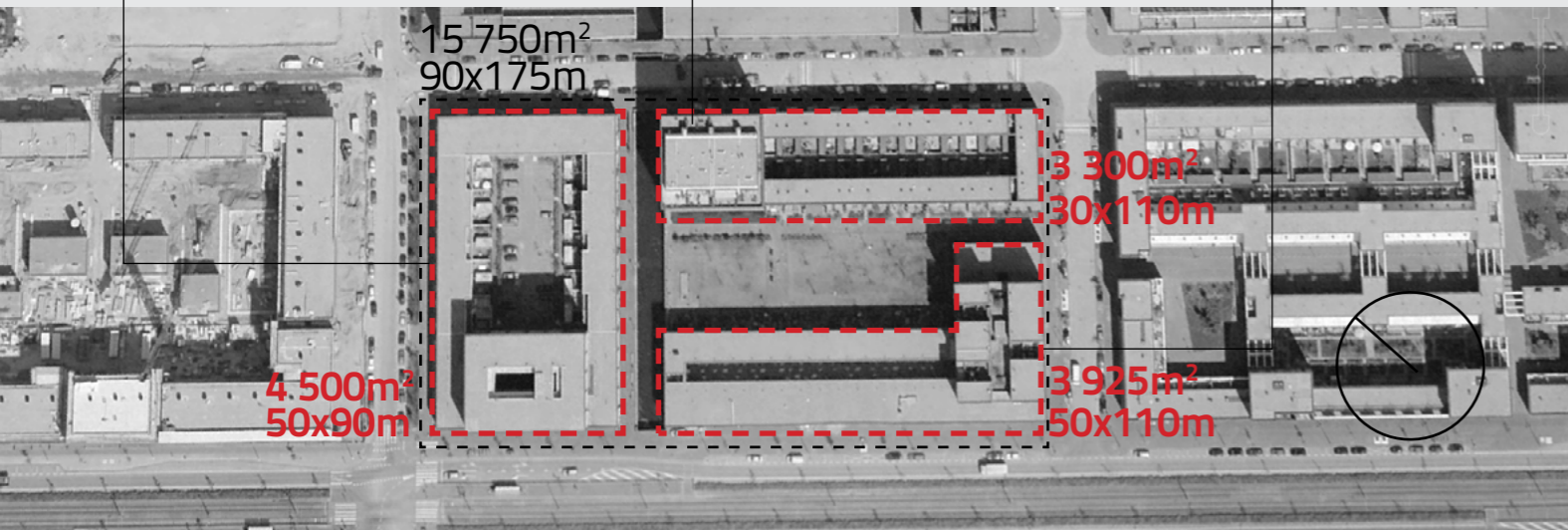
78 homes
 - 26 town houses
 - 52 apartments

Housing: 14.900 m²

B23b3

B23b2

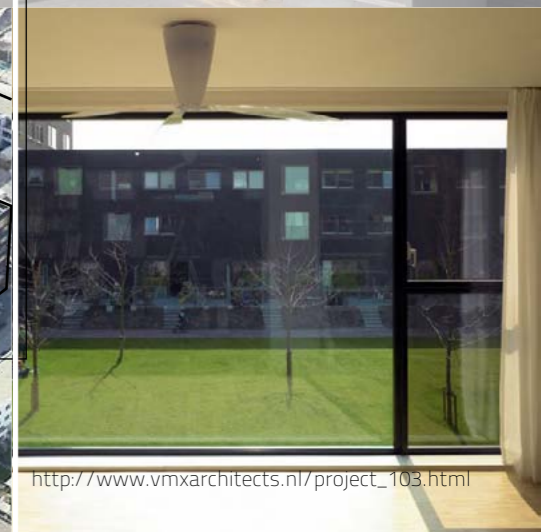
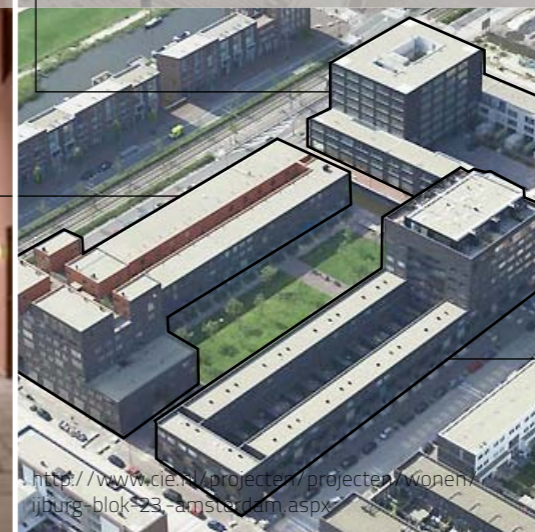
B23b1



B23b1

B23b2

B23b3



<http://europaconcorsi.com/projects/16960-lij-Apartment-Block-23b1-ijburg>

<http://www.cie.nl/projecten/projecten/wonen/ijburg-blok-23-amsterdam.aspx>

http://www.vmxarchitects.nl/project_103.html

CIE.

PROGRAM: Residential block
Architect: De Architecten Cie.

Housing: 13.800 m²
Offices: 1.650 m²
Retail: 2.050 m²

ZWARTS & JANSMA ARCHITECTS

SURFACES:

Total: 17.500 m² GFA + 7250 m² basement

Parking: 97 parking spaces



IJBURG BLOK 47



IJBURG BLOK 19



169 homes
surface: 13,800 m²

122 homes/ha

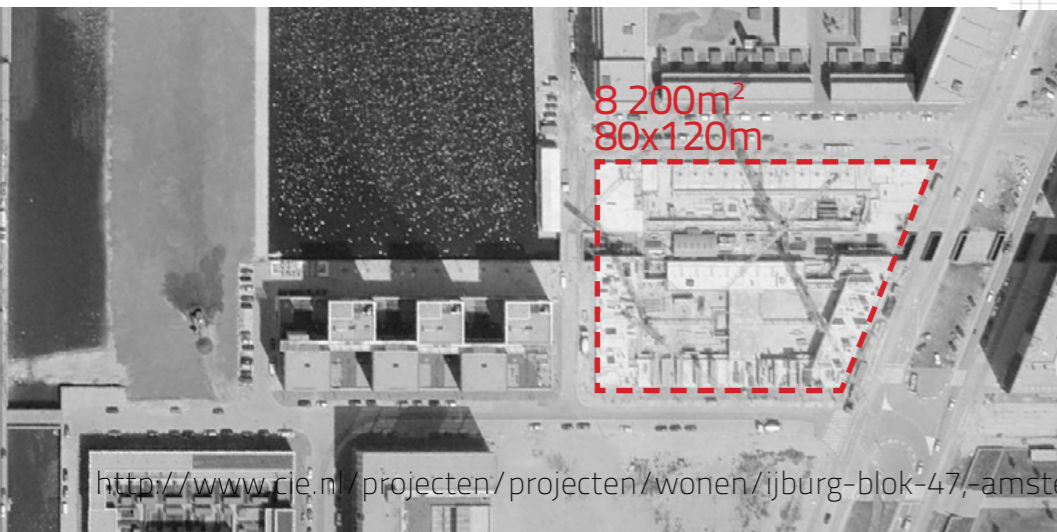


Guiding principle for the plan was to make a relatively simple and restrained block amidst a cacophony of spectacular plans for the surrounding blocks. As far as possible the budget will be employed to build spacious dwellings with a large area of fenestration in the elevations.

The basis for the layout of the urban block is an enclosed built block, dissected by a street both lengthwise and breadthwise. The cross-streets divide the block into three parts of unequal size: a strip with separate built blocks overlooking the water, a U-shaped block on the park and a cluster on the east side. 'Towers' of six to eight storeys architecturally accentuate the corners of the block. The cross-streets have a more intimate character thanks to their lower and smaller-scale construction. The plan combines owner-occupied and rental accommodation.

Some of the dwellings in the rental sector are intended for disabled residents living in a communal group. This housing block also includes a cluster with dwellings that can be personally tailored. As part of the plan, half submerged, about 120 parking spaces will be realized.

Different atmospheres will be created within the urban block. A collective open-air space consisting of a wooden deck will be constructed in the inner space on top of the carpark storey. The inner grounds of the U-shaped block are intended for private gardens, and a square will be laid out between the open blocks overlooking the water.



8.200m²
80x120m

<http://www.cie.nl/projecten/projecten/wonen/ijburg-blok-47,-amsterdam.aspx>



4.950m²
45x110m

<http://www.zwartsjansma.nl/page/628/en>

LOOS ARCHITECTS

PROGRAM: Residential block
Architect: Loos Architects

SURFACES:
Total: 10,600 m²

45 homes
- 20 town houses
- 25 apartments

€ 10,250,000

BLOK DELFLANDPLEIN, AMSTERDAM

IJBURG BLOK 64

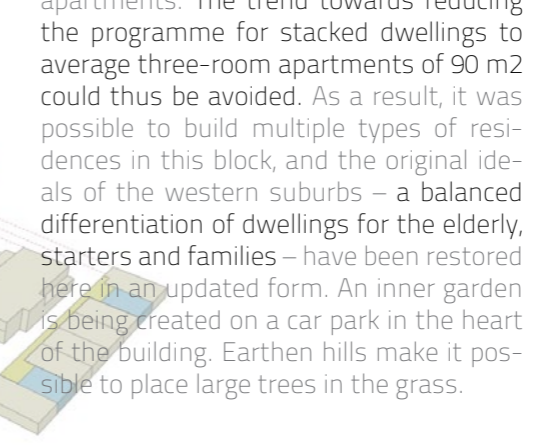
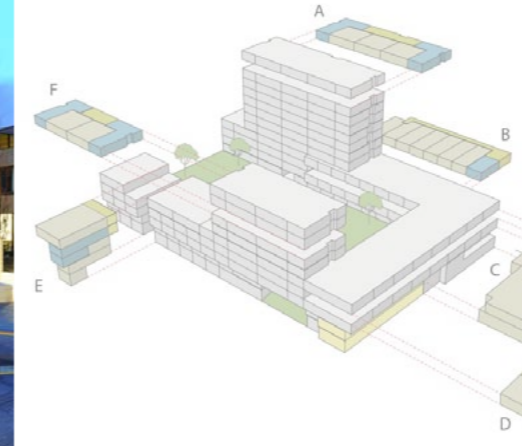
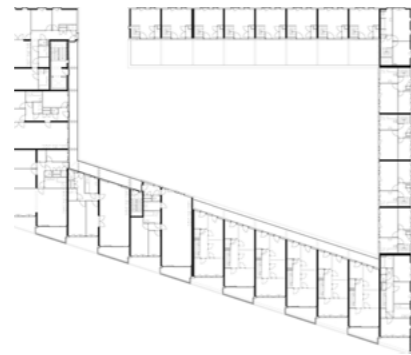


Maximum density was strived for in order to set a large-scale renovation of the Delflandplein neighbourhood into motion for the first new block of buildings: 170 social council dwellings, a day activity centre and business spaces will replace the original building, three strips of housing only several storeys high. The largest possible variety of housing types and sizes were built in the block, ranging from small studios with common living rooms for people in need of care to relatively spacious six-room maisonettes and large five-room apartments. The trend towards reducing the programme for stacked dwellings to average three-room apartments of 90 m² could thus be avoided. As a result, it was possible to build multiple types of residences in this block, and the original ideals of the western suburbs – a balanced differentiation of dwellings for the elderly, starters and families – have been restored here in an updated form. An inner garden is being created on a car park in the heart of the building. Earthen hills make it possible to place large trees in the grass.



45 homes
surface: 10,600 m²

42 homes/ha



This artificial location with scenic qualities was the starting point of the design of Block 64. According to the master plan, it should house a residential block with townhouses and apartments as well as a parking garage. Loos Architects have merged the different typologies into an architectural entity and created twelve different housing types, measuring 120 to 180 square metres.

What looks like a perimeter block at first sight, turns out to be an angular snake-shape, folding around a courtyard, at closer inspection. A characteristic silhouette is generated due to the jump in height between the five-storey apartment slab, which bends around the southeast corner, and the attached row of three-storey town houses. Playing with the relation between inside and outside and focussing on exterior spaces as a unifying element, the building has no backsides. The courtyard, lined by the terraces of the townhouses, serves as collective exterior space.

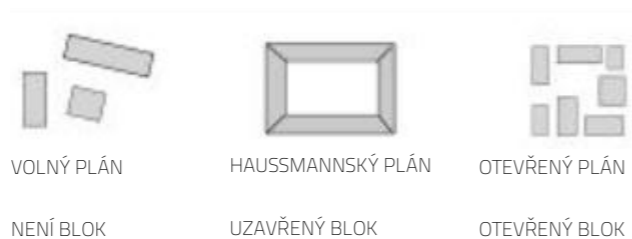
<http://www.archdaily.com/223111/block-64-loos-architects/>



<http://www.archdaily.com/167540/block-a-noordstrook-dick-van-gameren-architecten/>

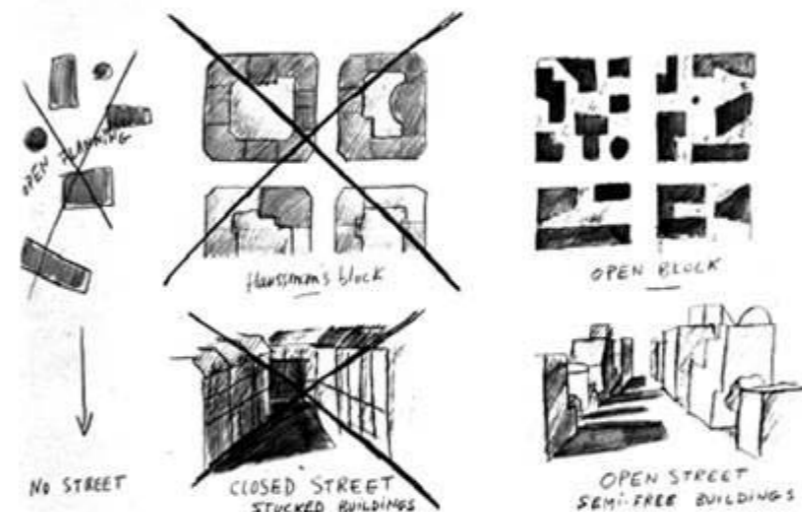
PROGRAM: Urban project
 Urban plan: Christian de Portzamparc
 Number of architects: 30
 SURFACES:
 Built surface: 337,000 m²
 Ground surface build: 12,5 hectares
 Average density: 2,81
 Housing: 67,200 m²
 Shops: 36,900 m²
 Offices: 117,600 m²
 Facilities: 5,200 m²
 University: 110,000 m²
 Public gardens: 1,2 hectares

BLOK^{MASSÉNA}



L'îlot ouvert rassemble des bâtiments autonomes autour d'une rue traditionnelle. La hauteur des immeubles est limitée sans être identique d'un bâtiment à l'autre. Les façades sont en général alignées sur rue mais sans continuité. La notion de continuité sert à décrire les phénomènes qui ne sautent pas brutalement, mais évoluent progressivement d'une construction à l'autre. Portzamparc rejette la mitoyenneté afin de créer des appartements dotés d'exposition multiples et de créer des échappées visuelles à l'intérieur de l'îlot. Ses conceptions architecturales retiennent une hiérarchisation entre espaces publics, semi-publics et privés, que l'architecture moderniste de tours et de barres sur dalle a perdue en rejetant la rue traditionnelle multi-fonctionnelle.

Il met en œuvre le concept d'îlot ouvert à grande échelle dans le cadre de l'opération PARIS RIVE GAUCHE, la réalisation des plans-masse (dimensions et emplacement des constructions) et la conception précise des bâtiments sont confiées à d'autres architectes, dans le cadre des règles de construction que fixe Christian de Portzamparc. Son objectif est de donner au quartier un caractère basé sur l'alternance de hauteurs, de couleurs, de matériaux (Un matériau est une matière d'origine naturelle ou artificielle que l'homme façonne pour en faire des objets.) et de styles architecturaux.



PROGRAM: Mixed-use building
Architect: Bjarke Ingels Group

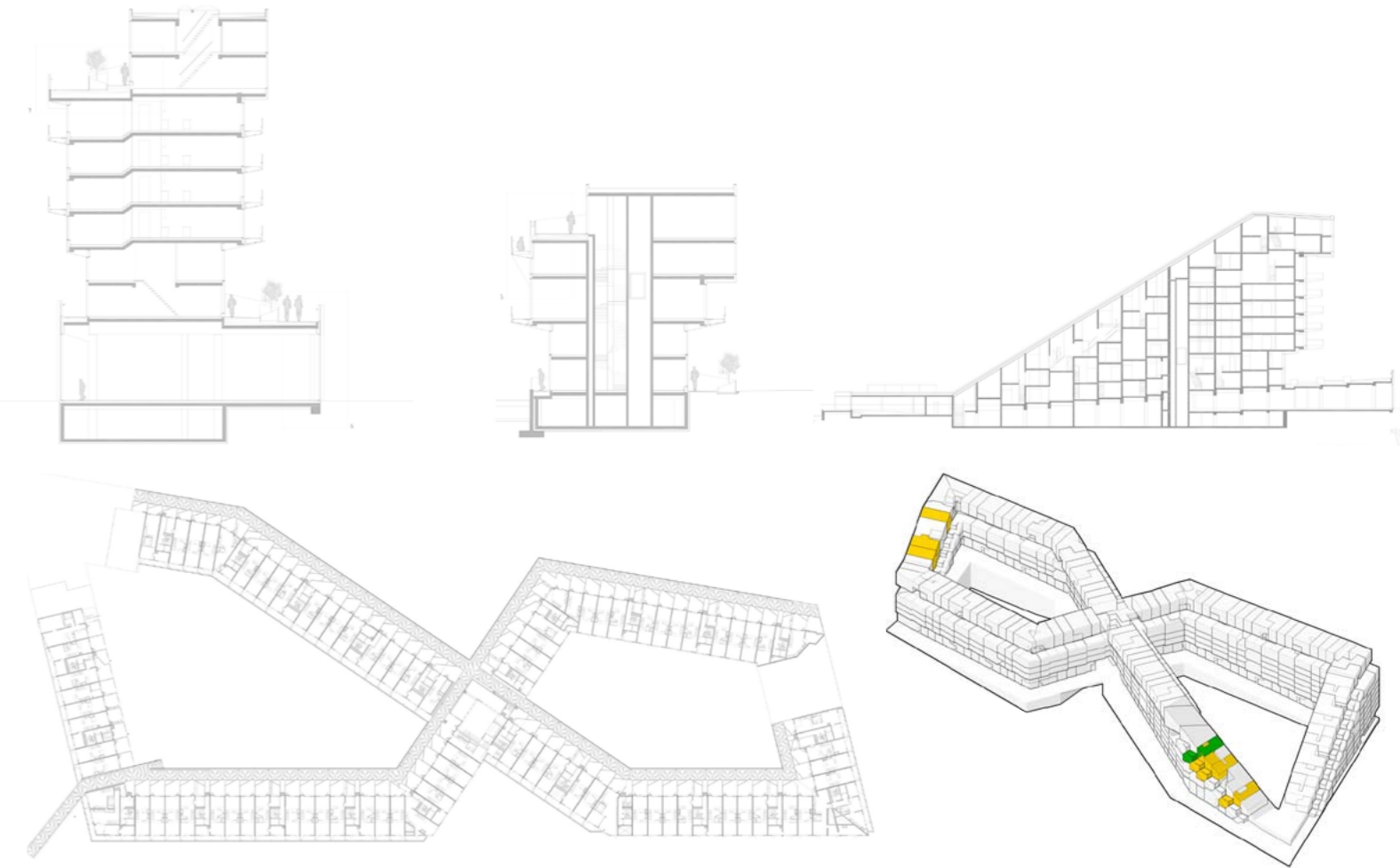
BLOK^{KODANĚ}

SURFACES:
Housing: 61,000 m²
Shops and offices: 10,000 m²

476 homes
- town houses
- penthouse apartments
- regular apartments

€ 92,000,000

8 House (Tallet in Danish) is a 61,000 m² bowtie-shaped mixed-use building of three different types of residential housing (476 homes divided into town houses, penthouse apartments with gardens to match, and regular apartments; from 65 to 144 m²) and 10,000 m² of retail and offices which comprise Denmark's largest private development ever undertaken. Designed by Bjarke Ingels Group (BIG), the 8 House sits on the outer edge of the city as the southernmost outpost of Ørestad. Rather than a traditional block, the 8 House stacks all ingredients of a lively urban neighborhood into horizontal layers of typologies connected by a continuous promenade and cycling path up to the 10th floor creating a three-dimensional urban neighborhood where suburban life merges with the energy of a big city, where business and housing co-exist. With spectacular views towards the Copenhagen Canal and over Kalvebod Fælled's protected, open spaces, 8 House not only offers residences to people in all of life's stages as well as office spaces to the city's business and trade – it also serves as a house that allows people to bike all the way from the ground floor to the top, moving alongside townhouses with gardens winding through an urban perimeter block. Two sloping green roofs totaling 1,700 m² are strategically placed to reduce the urban heat island effect as well as provide the visual identity to the project and tying it back to the adjacent farmlands towards the south.



PROGRAM: Social housing
Architect: MVRDV + Blanca Lleó

BLOK MADRID

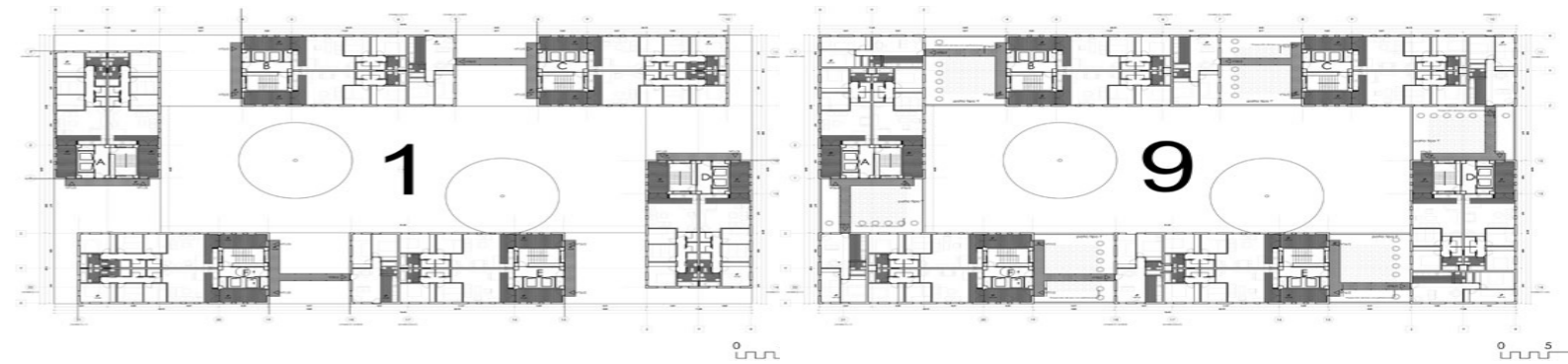
SURFACES:
Housing: 21,550 m²
Shops and offices: 10,000 m²

476 homes
- town houses
- penthouse apartments
- regular apartments

€ 12.600.000

In Madrid-Sanchinarro the first residents received the keys to their apartments in the just completed Celosia building. Jacob van Rijs of MVRDV and Blanca Lleó have completed the social housing block near the Mirador Building, which is an earlier collaboration. The perforated block of Celosia assembles 146 apartments, communal outside areas throughout the building, and parking and commercial program in the plinth. The total floor area is 21,550 sqm. With a construction cost of 12,6 million Euro the apartments can be sold for affordable prizes. The city block is opened and allows wind and light to enter the building, offering vistas and outside spaces contrasting the surrounding area. The client is EMVS, the public housing corporation of the city of Madrid.

The given volume of the city block was divided into 30 small blocks of apartments. These blocks are positioned in a checkerboard pattern next to and on top of each other, leaving wide openings for communal patios throughout the building. 146 one-, two- and three-bedroom apartments are all accessed via these communal spaces. Most apartments offer additional private outdoor space in the shape of a loggia right behind the front door. Inhabitants have the possibility to gather in the communal high-rise patios which offer views towards the city and the mountains and provide natural ventilation in summer. Opening the front doors connects the private outdoor areas to the communal area.



BLOK VYSOČANY



AČ NEČÍLENĚ,
CHARAKTER HMOTY
VYSOČANSKÉHO BLOKU
SE JEVI JAKO

NEÚPLNÝ

“DĚRAVÝ”

S OTEVŘENÝMI ZÁDY

CHARAKTER PROSTORU
VYSOČANSKÉHO BLOKU
SE RŮZNÍ, JE:

SOUKROMÝ

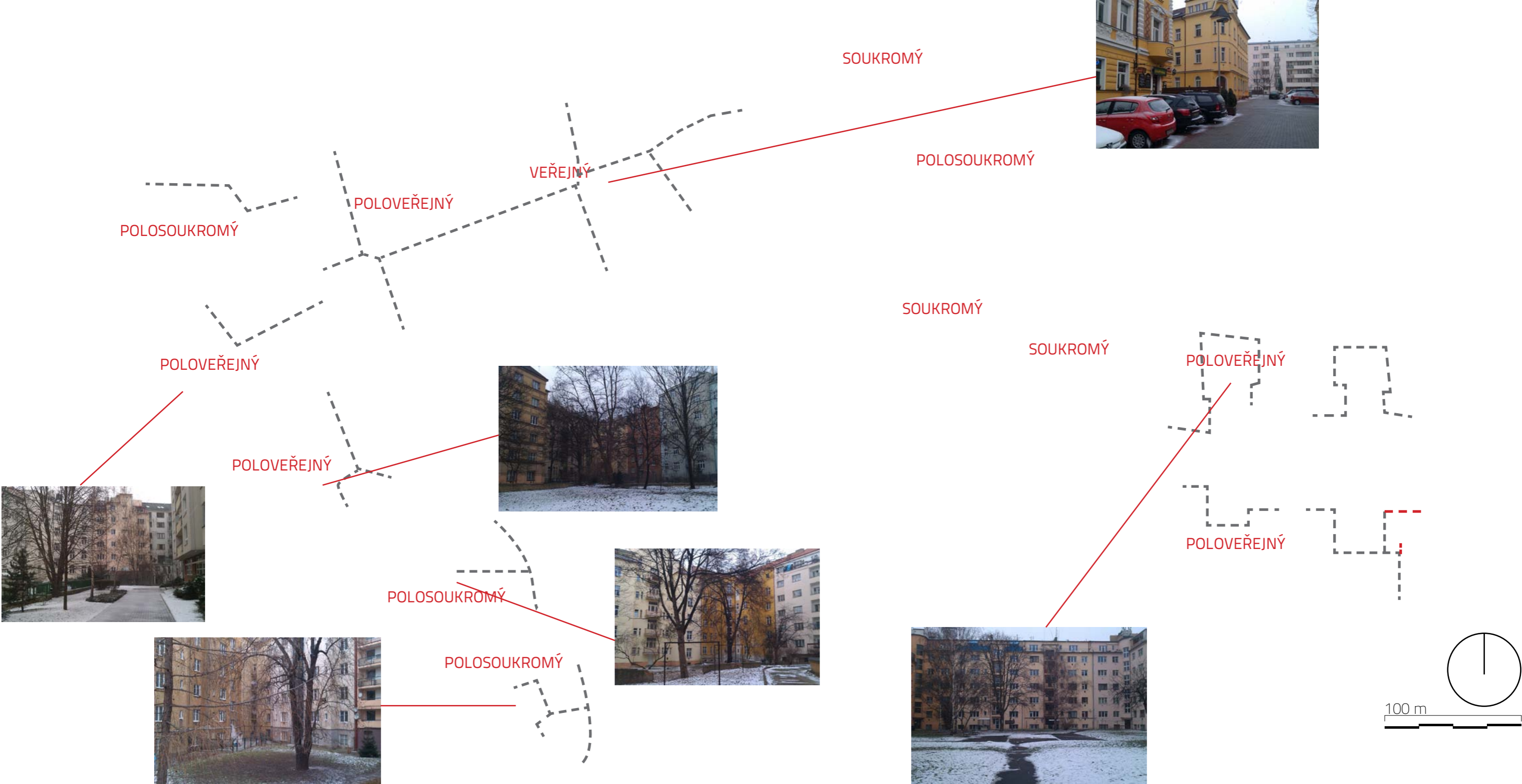
POLOSOUKROMÝ

POLOVEŘEJNÝ

VEŘEJNÝ

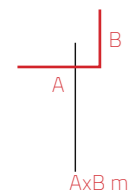
100 m





KONFRONTACE 1:1

PROLNUTÍ ÚZEMÍ KOLBENOVY (ZE SEVERU KOLBENOVA, Z JIHU ROKYTKA) S JIŽ EXISTUJÍCÍMI URBANISTICKÝMI CELKY



LITERATURA

Kateřina Bečková. – Vyd. 1. – V Praze a Litomyřli : Paseka ; Schola ludus Pragensia, 2011

Továrny a tovární haly: Vysočany, Libeň, Karlín

Tomáš Kostelecký, Martin Lux. – Vyd. 1. – Praha : Sociologické nakladatelství. ; SÚ AV ČR, 2011

Bytová politika: teorie a inovace pro praxi

Martin Lux, Petr Sunega. – Vyd. 1. – Praha : Sociologické nakladatelství, 2006

Jak dobře investovat do bydlení

Martin Lux a kol. – Praha : Sociologické nakladatelství, 2002

Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v ČR a zemích EU

Autorský tým: oddělení Socioekonomie bydlení – Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., 2011

Garantované bydlení

Irena Šestáková, Pavel Lupač. – Vyd. 1. – Praha : Grada Publishing, 2010

Budovy bez bariér – Návrhy a realizace

David Levitt, First published 2010 by Routledge 2 Park Square, Milton Park, Oxon, OX14 4RN

The Housing Design Handbook – A guide to good practice

Daniela Filipiová, . – Vyd. 1. – Praha : Grada Publishing, 1998

Život bez bariér: projekty a rekonstrukce

Daniela Filipiová, . – Vyd. 1. – Praha : MPSV, 2002

Projektujeme bez bariér

Diakonie Českobratrské církve evangelické, Belgická 22, Praha 2

O bydlení seniorů

Publikace vznikla v rámci projektu „Bydlení seniorů“, který v roce 2009 realizovala Diakonie ČCE

Diakonie Českobratrské církve evangelické, Belgická 22, Praha 2; Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

Spokojené bydlení ve stáří

Publikace, která vzešla s partnerství obou organizací, byla vydána v roce 2012 a svým obsahem navazuje na projekt Diakonie ČCE Bydlení seniorů.

VYHLÁŠKY A NORMY

Vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby

Vyhl. č. 369/2001 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace

ČSN 73 4301 - Obytné budovy

ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací

<http://www.lifetimehomes.org.uk/>

<http://www.homebuilding.co.uk/design/design-guides/accessible-homes/lifetime-homes>

<http://www.ahmm.co.uk/projectDetails/17/Church-Street>

<http://www.ccwa-online.org.uk/v2/downloads/cms/1143132451.pdf>

http://pcko.co.uk/news_old/britishhomeawards/index.html

http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/VSB_metodika_celozivotni_bydleni.pdf

INTERNET PRAMENY Z INTERNETU NA TÉTO STRANĚ POCHÁZÍ Z DOBY OD ŘÍJNA 2012 DO LEDNA 2013

http://www.britishhomesawards.com/archive_template.asp?building=677

<http://www.insidehousing.co.uk/Journals/2012/05/18/h/b/u/PCKO-Peabody-design.pdf>

<http://www.lifetimehomes.org.uk/pages/lifetime-homes-and-part-m.html>

<http://www.dev.ihcdstore.org/?q=node/168>

<http://www.greenhilljenner.co.uk/index.php?page=Projects&cid=3&pid=1>

http://www.cbarchitects.net/pages/22/Projects/Gateway_Housing_Competition/page6

<http://www.oliverchapmanarchitects.com/projects/residential/homes-for-the-future-mail-on-sunday/>

http://www.lifetimehomes.org.uk/data/files/For_Professionals/lthdiagram.pdf

<http://www.ccwa-online.org.uk/v2/downloads/cms/1143132451.pdf>

<https://www.gov.uk/government/uploads/.../2044122.pdf>

<https://www.gov.uk/government/uploads/.../2044122.pdf>

<http://www.kosi-architects.co.uk/>

http://www.nationwide-riba.co.uk/professional_winner.html

<http://www.rcka.co/index2.php?page=portfolio&item=52>

<http://www.jrf.org.uk/publications/developer-and-purchaser-attitudes-new-build-mixed-tenure-housing>

<http://www.mpsv.cz/cs/5045>

http://www.blablablarchitecture.com/2012/05/127sho_design-guidance/

<http://www.karakusevic-carson.com/2011/claredale-street-bethnal-green>

<http://www.hawkinsbrown.com/projects/peabody-estate-regeneration>

<http://www.brownfields.cz/wp-content/uploads/2007/11/studie-vjk-vladka-2005.pdf>

[http://sumavak.anafra.net/Vysocanske_Fragmenty_2010_\(finalni\)_A4_125dpi.pdf](http://sumavak.anafra.net/Vysocanske_Fragmenty_2010_(finalni)_A4_125dpi.pdf)

<http://www.novevysocany.cz/development.php>

http://www.disparity.cz/data/usr_048_default/zk_zdarilova.pdf

<http://www.ahmm.co.uk/projectDetails/23/CASPAR?image=1>

<http://www.fgarchitects.com/vpo-sant-joan-despi/#1>

<http://www.ahmm.co.uk/projectDetails/95/Adelaide-Wharf>

<http://www.bp-k.com/>

<http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120919132719/www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/codesustainhomes-standard.pdf>

INTERNET PRAMENY Z INTERNETU NA TÉTO STRANĚ POCHÁZÍ Z DOBY OD LEDNA DO KVĚTNA (2013)

http://ligavozick.skynet.cz/ip/Bydleni_bez_barier.pdf

<http://ligavozick.skynet.cz/ip/bariery.php?oblast=9000085>

<http://www.wikiarch.cz/wiki/minimalni-rozmary-obytnych-mistnosti/>

<http://www.diakonie.cz/nase-pribehy/publikace/>

<http://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/vyhlaska-c-398-2009-sb-o-obecných-technických-pozadavcích-zabezpečujících-bezbarierové-uzívání-staveb>

<http://www.tzb-info.cz/pravni-predpisy/vyhlaska-c-268-2009-sb-o-technických-pozadavcích-na-stavby>

<http://ligavozick.skynet.cz/ip/bariery.php?oblast=9000087>

<http://zahradysmyslu.euweb.cz/stazeni/zahradyTPpdf/materialy.pdf>

<http://www.talenteo.fr/tag/quizz/>

<http://www.brailnet.cz/>

<http://tc.metalworld.biz/informace/bariery/index.html>

http://www.sons.cz/docs/bariery/sons_inet1_01_2010.pdf

<http://www.brailnet.cz/sons/docs/bariery/mp1/popis.html>