

SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

PŘÍPRAVA PROJEKTŮ

PŘÍLOHY



Fakulta architektury ČVUT

ve spolupráci s:

Sociologický ústav Akademie věd ČR, v.v.i.
Masarykův ústav vyšších studií ČVUT

Zpracovatel:

**Fakulta architektury
Českého vysokého učení technického v Praze**

Thákurova 9, 166 34 Praha 6



**FAKULTA
ARCHITEKTURY
ČVUT V PRAZE**

ve spolupráci s:

Sociologický ústav Akademie věd ČR, v.v.i.

Jilská 1, 110 00 Praha 1



Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

**Masarykův ústav vyšších studií
České vysoké učení technické v Praze**

Kolejní 2637/2a, 160 00 Praha 6



**MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE**

Tato metodika vznikla v rámci projektu "Modely sociálního bydlení, jejich prostorové parametry a kvalitativní kritéria" podpořeného Technologickou agenturou ČR (č. projektu TD03000252) v rámci programu TD – Program na podporu aplikovaného společenskovedního výzkumu a experimentálního vývoje „OMEGA“.



Autorský kolektiv:

část A.1	SÚ AV ČR, v.v.i.	Ing. arch. Irena Boumová Mgr. Ladislav Kázmér
část A.2	SÚ AV ČR, v.v.i.	Ing. Mgr. Martin Lux, Ph.D.
část A.3	SÚ AV ČR, v.v.i.	Ing. Petr Sunega
část B	FA ČVUT	prof. Ing. arch. Michal Kohout doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D. Ing. arch. Veronika Lípová Ing. arch. Jana Kubánková
část C	MÚVS ČVUT	Ing. arch. Petr Štěpánek, Ph.D. doc. Ing. Daniela Špírková, Ph.D.

Spolupráce:

Tomáš Hrubý
Marek Kohout
Bc. Adam Homola
Denisa Křepelková
Tomáš Musil
Martina Součková

Oponentní posudky:

Ing. arch. Daniela Grabmüllerová, MBA, Ph.D.
Ing. arch. Marie Špačková

ÚČEL PŘÍLOH METODIKY

Sada příloh slouží jako doprovodný dokument hlavní části metodiky, která se na ně odkazuje, a poskytuje čtenářům v případě zájmu hlubší nahlédnutí do jednotlivých témat. Přílohy jsou členěny do stejných částí jako samotná metodika a ukazují především možné příklady řešení, podrobnější vysvětlení aspektů uvedených v metodice či analytické podklady, ze kterých byla některá doporučení odvozována.

OBSAH PŘÍLOH



ad A.1/ Ukázka sociologické analýzy cílové skupiny



ad A.2/ Přehled provozních modelů sociálního bydlení



ad A.3/ Ukázka cost-benefit analýzy sociálního bydlení



ad B/ B.1 Typologický přehled

D.1.1 Modely místností

D.1.2 Typologie bytu

D.1.3 Typologie domu

D.1.4 Principy řešení v měřítku města

B.2 Analyticko-modelová část

D.2.1 Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav

D.2.2 Analýza referenčních souborů

B.3 Příklady dobré praxe



ad C/ Výchozí předpoklady rozhodovacího modelu

SÚ AV ČR, v.v.i.
Irena Boumová
Ladislav Kázmér



PŘÍLOHA

ad A.1/

Ukázka sociologické analýzy cílové skupiny

Anotace

Příloha ukazuje příklad zpracované sociologické analýzy cílové skupiny na základě odhadu rizika (pravděpodobnosti) vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení (více než 40 %) podle socioekonomických charakteristik českých domácností dle dat z roku 2014.

Odhad rizika (pravděpodobnosti) vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení (více než 40 %) podle socioekonomických charakteristik českých domácností, 2014

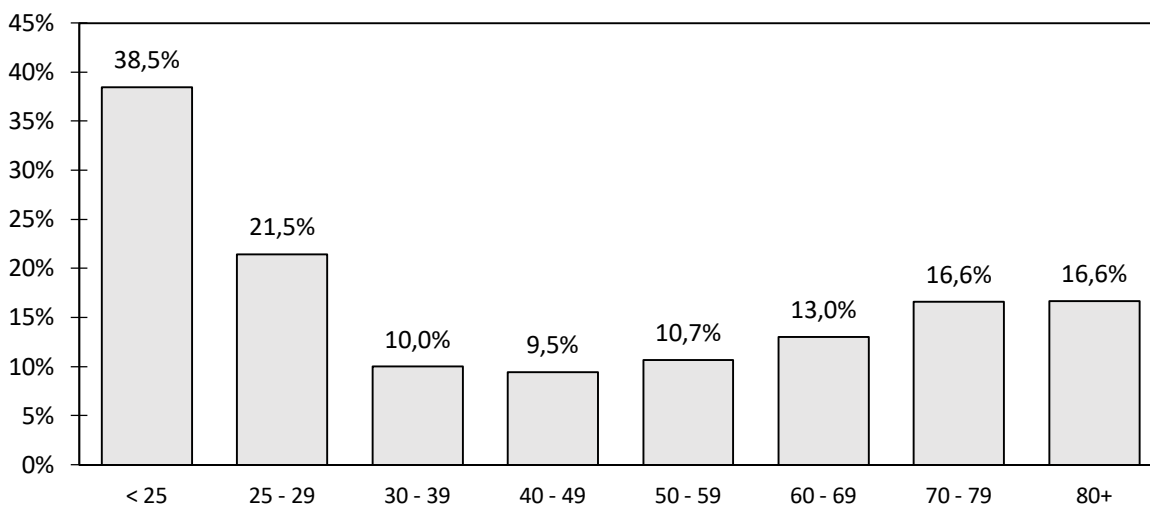
Zdroj: Evropské šetření – Životní podmínky (EU-SILC), 2014

Mezi faktory, u kterých sledujeme jejich vliv na riziko vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů domácnosti na bydlení (více než 40 %), patří věk a vzdělání osoby v čele domácnosti, populační velikost obce, typ obce a oblast (stupeň urbanizace), sociální skupina osoby v čele domácnosti, druh domácnosti, druh domácnosti dle definice EU, druh domácnosti podle pracovní aktivity, druh domácnosti dle OECD, rodinný stav osoby v čele domácnosti, druh domu a právní důvod užívání bytu.

Věk osoby v čele domácnosti

Největší riziko vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení (více než 40 %) mají domácnosti, kde je v čele domácnosti osoba mladší 19 let. V tomto případě dosahuje výše rizika 38,5 %. Jako nejméně rizikové se jeví 3 skupiny domácností, kde je hodnota rizika velmi podobná – v rozmezí jednoho procentního bodu. Domácnosti s věkem osoby v čele domácnosti v intervalu 50–59 let mají riziko 10,7 %, domácnosti s osobou v čele ve věku 30–39 let mají riziko 10,0 %. Nejmenší riziko vykazuje skupina domácností s osobou v čele, která je mezi 40 a 49 lety. Zde je riziko 9,5 %.

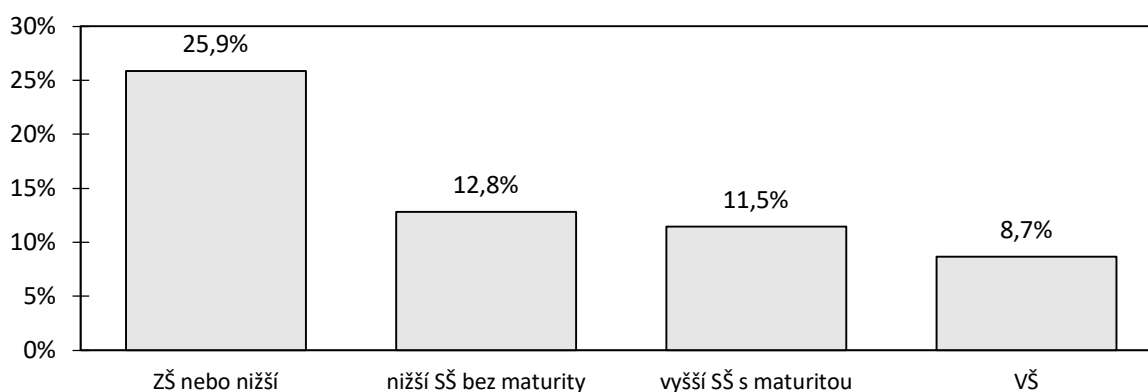
Graf 1. Věk osoby v čele domácnosti



Vzdělání osoby v čele domácnosti

Největší riziko vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení (více než 40 %) mají domácnosti, kde v čele stojí osoba se základním nebo nižším vzděláním. Hodnota rizika je zde 25,9 %. Přibližně poloviční riziko mají domácnosti s osobou v čele, která má nižší středoškolské vzdělání bez maturity (riziko odpovídá 12,8%) nebo vyšší středoškolské vzdělání s maturitou (riziko odpovídá 11,5 %). Nejmenší riziko vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení (více než 40 %) mají domácnosti, kde má osoba v čele domácnosti vysokoškolské vzdělání (riziko odpovídá 8,7 %). U domácností v čele s osobami s dosaženým vysokoškolským vzděláním je tak riziko vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení téměř trojnásobně menší než u domácností v čele s osobou se základním nebo nižším vzděláním.

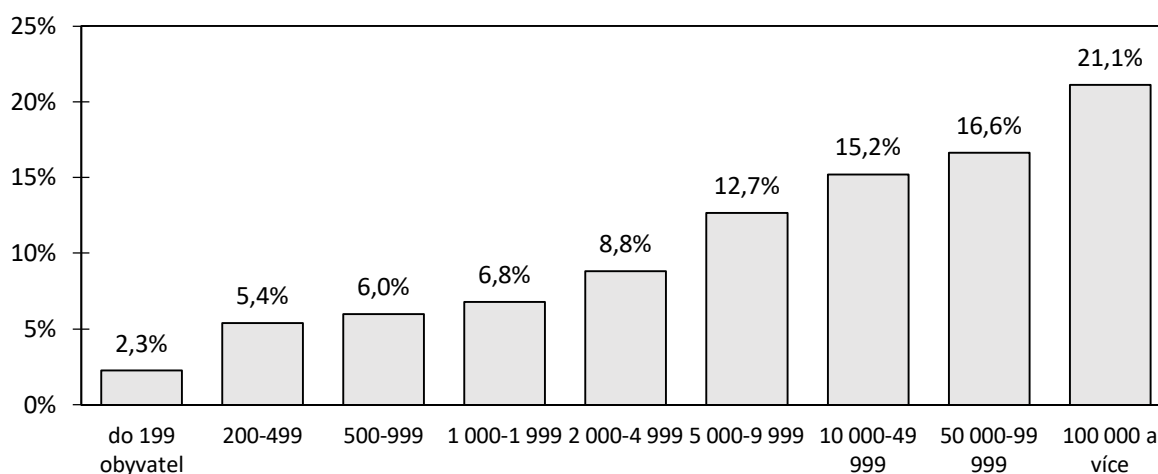
Graf 2. Vzdělání osoby v čele domácnosti



Populační velikost obce

Z grafu 3 lze vyčíst, že vztah mezi pravděpodobností vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení a populační velikostí obce je velice přímý, téměř lineární. Nejvyšší riziko 21,1 % je u domácností, které žijí v obcích s 100 000 a více obyvateli. Nejmenší riziko – 2,3 % vykazují domácnosti, které žijí v obci s méně než 199 obyvateli.

Graf 3. Populační velikost obce

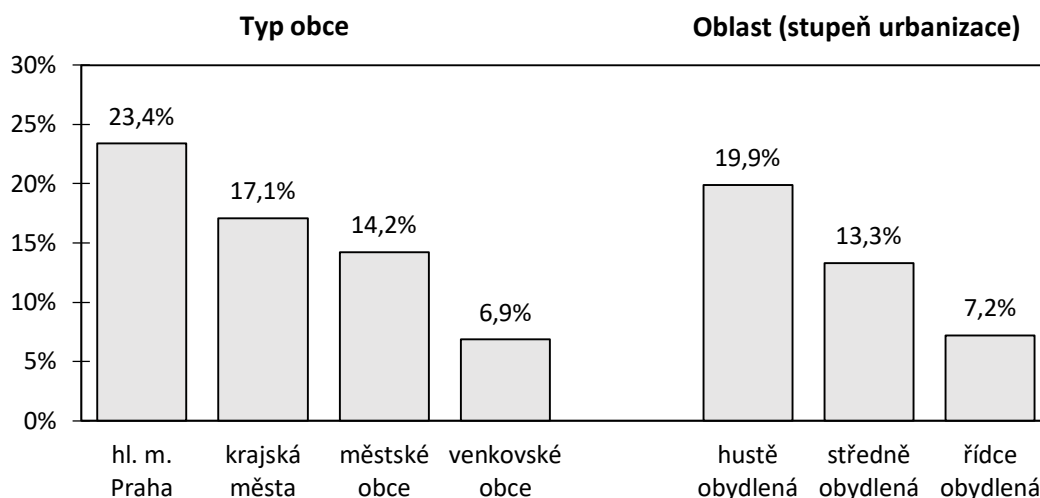


Typ obce + Oblast

Graf 4_a ukazuje závislost mezi typem obce a rizikem, že daná domácnost vynakládá nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení. Nejvyšší riziko 23,4 % vykazuje hlavní město Praha. Míra rizika klesá s velikostí obce. Domácnosti žijící ve venkovských obcích vykazují nejnižší hodnotu rizika – 6,9 %. Tato hodnota je téměř čtyřnásobně menší než hodnota rizika u domácností, které žijí v hlavním městě Praze.

Graf 4_b popisuje vztah mezi hustotou zástavby a rizikem, že příslušná domácnost vynakládá nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení. Hodnota rizika je nejvyšší u hustě obydlených oblastí – 19,9 %. Míra rizika se snižuje přes středně obydlené oblasti (hodnota rizika 13,3 %) k řídké obydleným oblastem, které vykazují nejnižší riziko – 7,2 %.

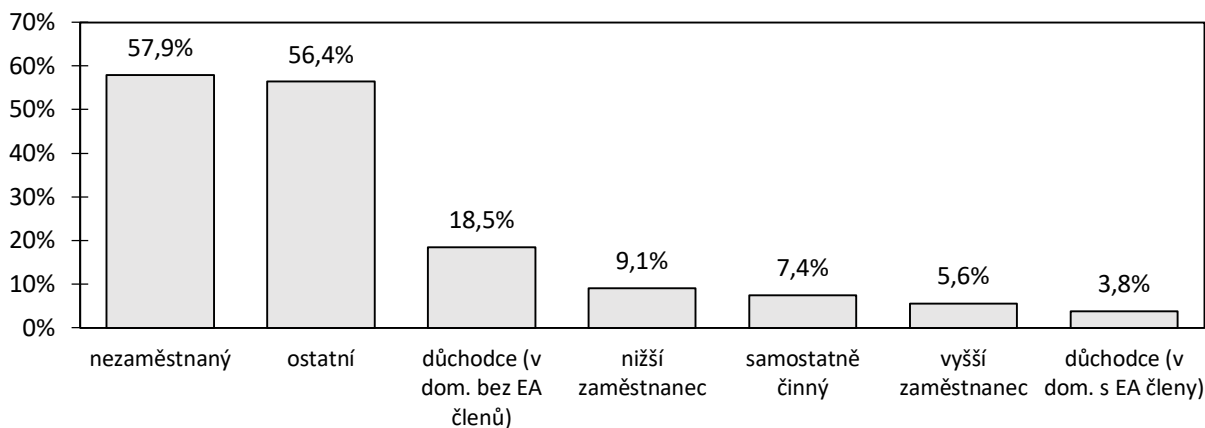
Graf 4_a. Typ obce, Graf 4_b. Oblast



Sociální skupina osoby v čele domácnosti

Nejvyšší riziko vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení mají domácnosti, kde je osoba v čele domácnosti nezaměstnaná – hodnota rizika je 57,9 %. O 1,5 procentního bodu nižší riziko má skupina označená jako ostatní. Sem spadají všechny sociální skupiny nezastoupené ve sledovaných kategoriích. Toto riziko dosahuje 56,4 %. Po větším hodnotovém odstupu následuje skupina důchodců, žijících v domě bez ekonomicky aktivních členů. Jejich riziko, že budou vynakládat na bydlení nepřiměřeně vysoké částky, dosahuje 18,5 %. Nejnižší riziko – 3,8 % – vykazuje skupina důchodců, žijících v domě s ekonomicky aktivními členy. Míra jejich ohrožení je téměř patnáctinásobně nižší než míra ohrožení skupiny nezaměstnaných.

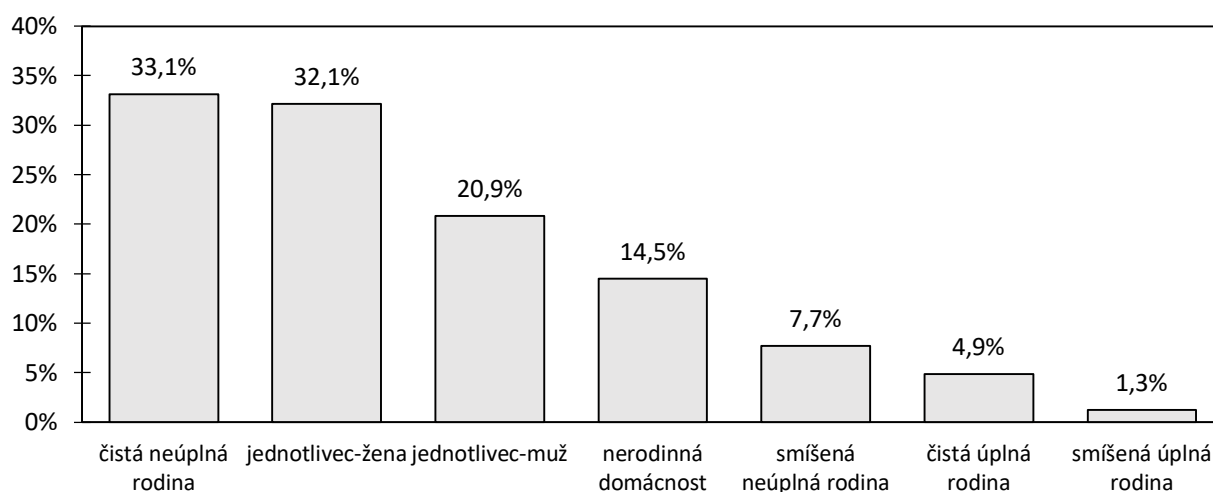
Graf 5. Sociální skupina osoby v čele domácnosti



Druh domácnosti

Nejvyšší riziko vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení má skupina označená jako čistá neúplná rodina. Do této skupiny patří domácnosti, kde je jen jeden rodič, který je osobou v čele domácnosti, a rodina s dětmi, kde žádné dítě žijící v domácnosti není ekonomicky aktivní a v níž nežijí další příbuzní (např. babička, strýc, neteř). Míra rizika této skupiny je 33,1 %. Jen o jeden procentní bod nižší riziko má skupina označená jako jednotlivce-žena. Takto jsou označovány domácnosti jednotlivce-žen ve vlastním bytě nebo podnájmu. Míra jejich rizika je 32,1 %. Skupina označená jako jednotlivce-muž má riziko vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení 20,9 %. Nejnižší riziko o hodnotě 1,3 % má skupina smíšená úplná rodina. Sem patří bezdětné rodiny, kde je další člen domácnosti (tchyně, dědeček, vnuk), rodina s nezaopatřenými dětmi, kde některé (jiné) dítě je ekonomicky aktivní, a rodiny s nezaopatřenými dětmi, s níž žijí další členové domácnosti.

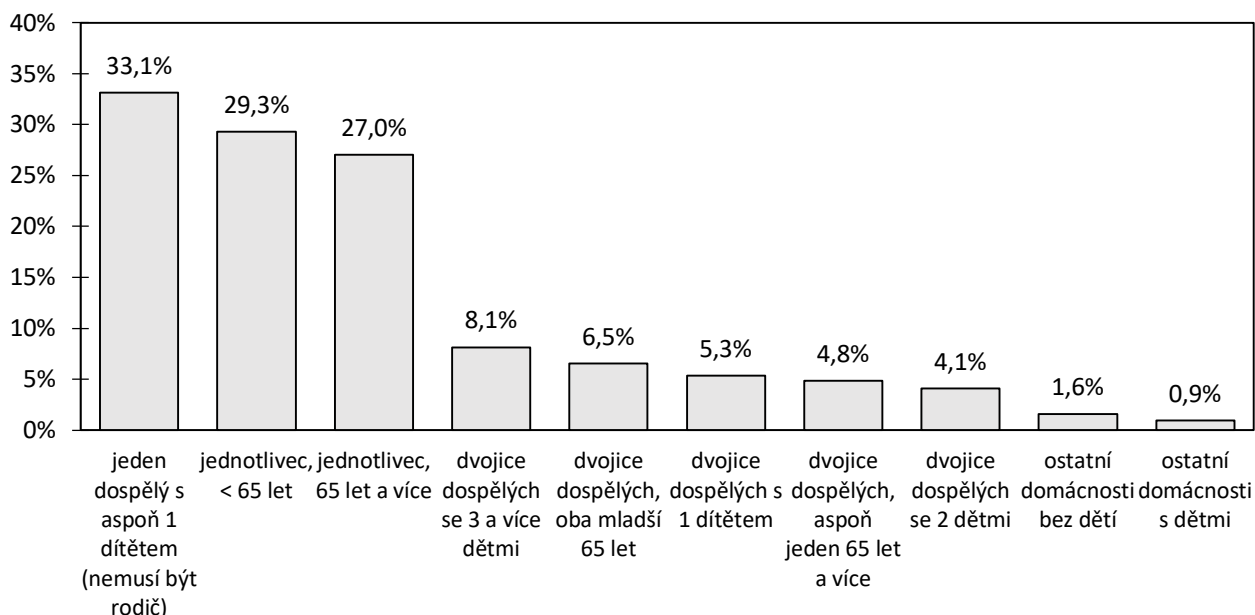
Graf 6. Druh domácnosti



Druh domácnosti – dle definice EU

Při sledování vztahu rizika vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení a druhu domácností dle definice EU vychází jako nejvíce ohrožená skupina (míra rizika je 33,1 %) skupina jeden dospělý s alespoň 1 dítětem, kde dospělý nemusí být rodič daného dítěte. Na druhém místě pravděpodobnosti vynakládání nepřiměřeně vysoké částky na bydlení je jednotlivec mladší 65 let. Tato skupina dosahuje pravděpodobnosti 29,3 %. Třetí nejvyšší riziko s hodnotou 27,0 % vykazuje skupina jednotlivců starších 65 let. Další skupiny mají hodnotu rizika řádově nižší. Dvojice dospělých se 3 a více dětmi dosahuje míry rizika 8,1 %, dvojice dospělých, kde jsou oba mladší 65 let, dosahuje rizika 6,5 %. Nejnižší hodnotu rizika má skupina označená jako ostatní domácnosti s dětmi, s rizikem 0,9 %.

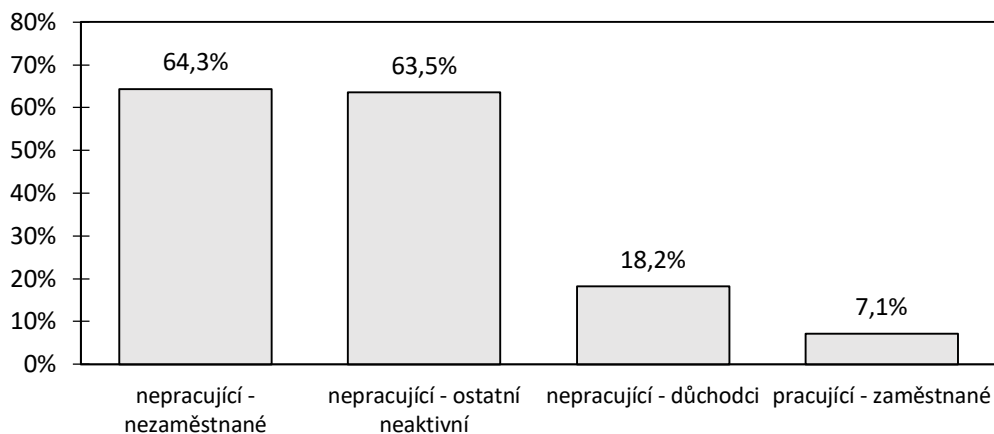
Graf 7. Druh domácnosti – dle definice EU



Druh domácnosti podle pracovní aktivity

Z hlediska pracovní aktivity domácnosti mají nejvyšší riziko vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení skupina nepracujících – nezaměstnaných (riziko 64,3 %) a nepracujících – ostatní neaktivní (riziko 63,5 %). Rozdíl v míře jejich ohrožení je pouze 0,8 procentního bodu. Téměř trojnásobně nižší riziko, konkrétně 18,2 % vykazuje skupina nepracujících – důchodci. Nejnižší míru ohrožení vynakládáním nepřiměřeně vysoké částky na bydlení má skupina pracujících – zaměstnaných s hodnotou rizika 7,1 %.

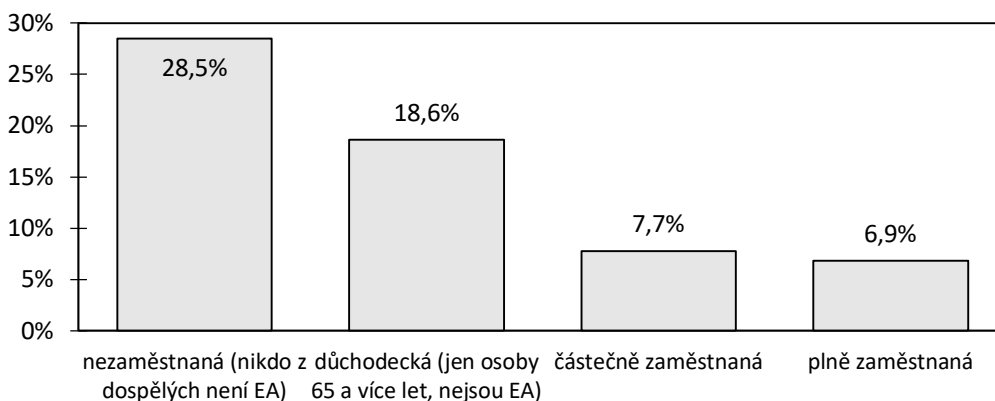
Graf 8. Druh domácnosti podle pracovní aktivity



Druh domácnosti – typ OECD

Pokud sledujeme riziko vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení ve vztahu k druhu domácnosti podle typu OECD, představuje nejvyšší riziko skupina nezaměstnaných domácností, kde nikdo z dospělých není ekonomicky aktivní. Míra rizika je zde 28,5 %. Druhou nejvíce ohroženou skupinou jsou domácnosti, ve kterých jsou pouze osoby starší 65 let, které nejsou ekonomicky aktivní. Hodnota ohrožení této skupiny dosahuje 18,6 %. Nejméně ohrožená je skupina plně zaměstnaných domácností, kde je riziko 6,9 %. Jejich riziko ohrožení je téměř čtyřnásobně nižší než riziko nejvíce ohrožené skupiny.

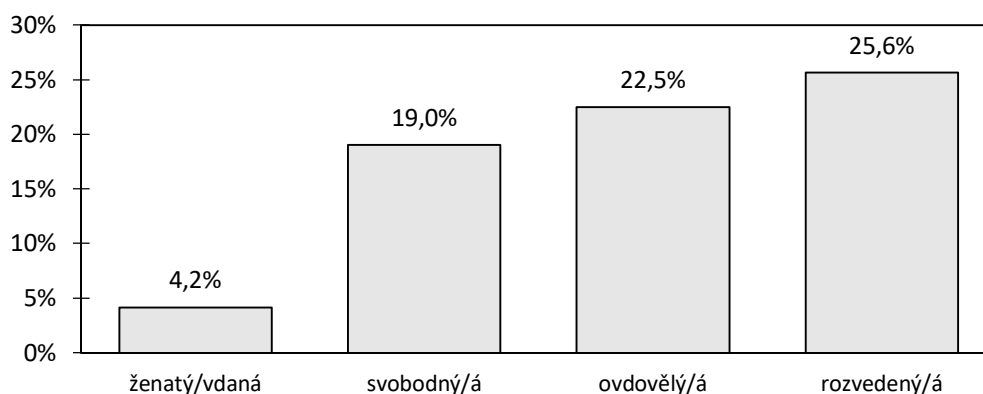
Graf 9. Druh domácnosti – typ OECD



Rodinný stav osoby v čele domácnosti

Graf 10 ukazuje vztah rodinného stavu osoby v čele domácnosti a pravděpodobnosti, že daná domácnost vynakládá nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení. Domácnosti s vdanou nebo ženatou osobou v čele má nejnižší riziko ohrožení, hodnota je 4,1 %. Více než čtyřnásobně vyšší riziko mají domácnosti se svobodnou osobou v čele, riziko je 19,0 %. Domácnosti s ovdovělou osobou v čele mají riziko 22,5 % a nejvyšší pravděpodobnost, že daná domácnost vynakládá nepřiměřeně vysoké částky na bydlení, mají domácnosti v čele s rozvedenou osobou, s rizikem 25,6 %. Míra ohrožení této skupiny je téměř šestnásobně vyšší než riziko ohrožení domácností, kde v čele je sezdaná osoba.

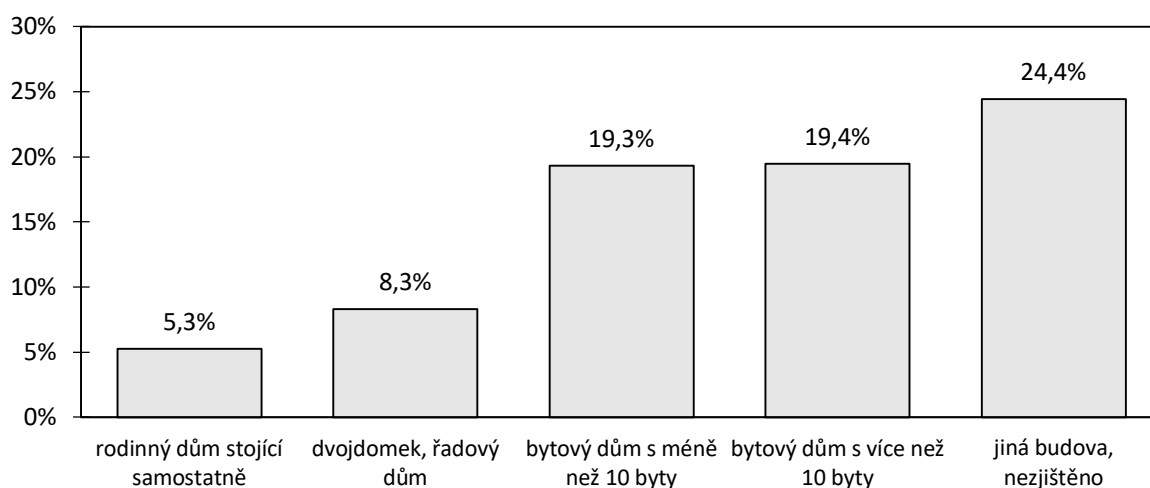
Graf 10. Rodinný stav osoby v čele domácnosti



Druh domu

Při posuzování rizika vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení ve vztahu k druhu domu je nejméně ohrožená skupina domácností, které žijí v samostatně stojícím rodinném domě. Jejich míra ohrožení je 5,3 %. Domácnosti žijící v dvojdomku nebo v řadovém domě vykazují riziko mírně vyšší s hodnotou 8,3 %. Téměř stejné riziko, pouze s rozdílem desetiny procentního bodu, mají domácnosti žijící v bytovém domě s méně než 10 byty (riziko 19,3 %) a domácnosti žijící v bytovém domě s více než 10 byty (riziko 19,4 %). Nejvyšší riziko vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení mají domácnosti žijící v jiných budovách, tedy v takových, které nejsou zastoupeny ve sledovaných kategoriích, nebo domácnosti žijící v nezjištěných typech domu – zde je riziko 24,4 %.

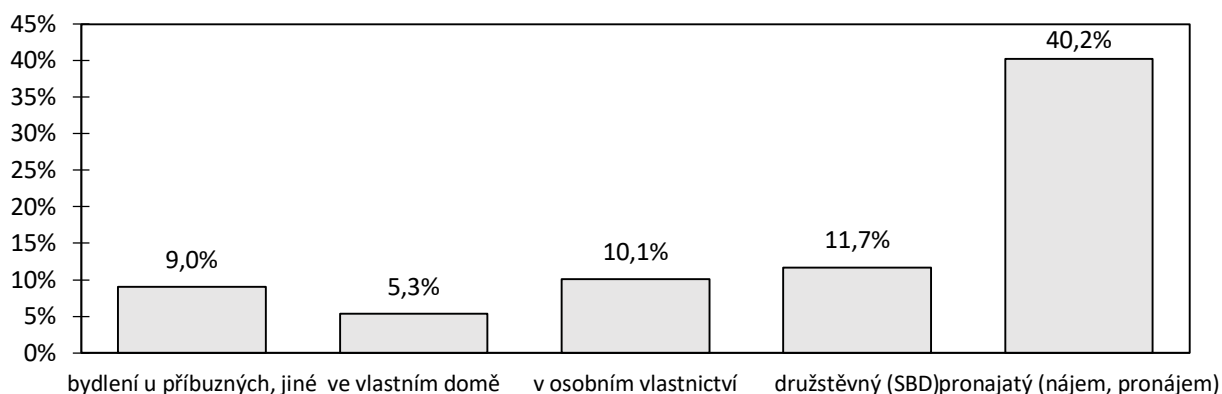
Graf 11. Druh domu



Druh bytu (právní důvod užívání)

Graf 12 popisuje vztah právního důvodu užívání bytu a pravděpodobnosti, že daná domácnost vynakládá nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení. Nejnižšímu riziku s hodnotou 5,3 % jsou vystavené domácnosti žijící ve vlastním domě. Do mírně více ohrožené skupiny patří domácnosti, které bydlí u příbuzných (riziko 9,0 %), domácnosti žijící v bytě v osobním vlastnictví (riziko 10,1 %) a domácnosti žijící v družstevním bytě (riziko 11,7 %). Rozdíl v hodnotě rizik těchto tří skupin nepřekračuje 2,7 procentního bodu. Skupinou, s výrazně vyšší pravděpodobností vynakládání více než 40 % příjmů na bydlení jsou domácnosti, které žijí v pronajatém bytě – ve vztahu nájemním nebo podnájemním. Jejich míra ohrožení dosahuje 40,2 %.

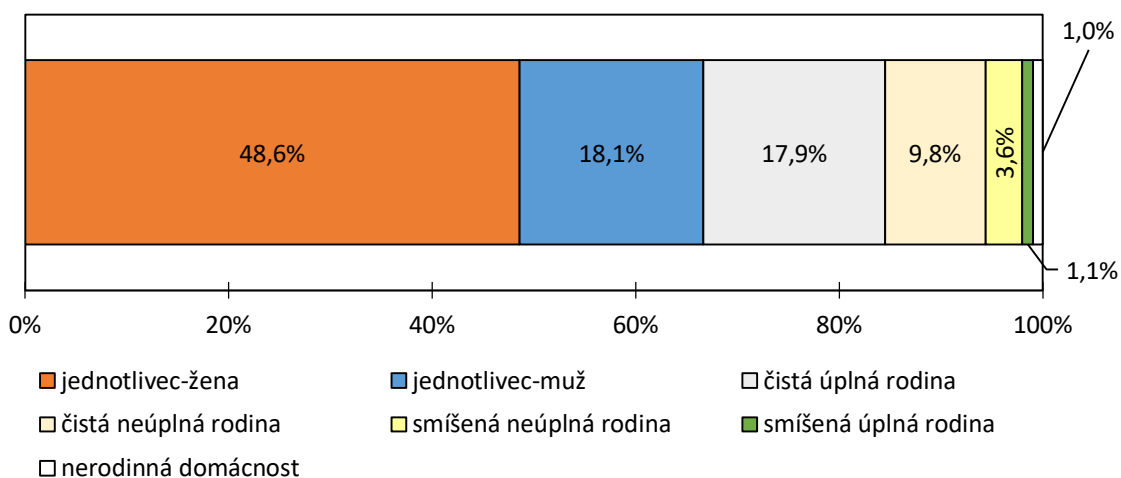
Graf 12. Druh bytu (právní důvod užívání)



Druh/složení domácnosti (1)

Graf 13 zobrazuje vztah druhu složení domácnosti a rizika, že daná domácnost vynakládá nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení. Nejvíce v ohrožení jsou domácnosti jednotlivců-žen, s hodnotou rizika 48,6 %. Na druhém místě ohrožení jsou dvě skupiny, které od sebe dělí pouze dvě desetiny procentního bodu. Jedna skupina jsou domácnosti jednotlivců mužů, s hodnotou rizika 18,1 %. Druhá skupina jsou nerodinné domácnosti, s rizikem 17,9 %. Nejméně ohrožené, opět s minimálním rozdílem desetiny procentního bodu, jsou smíšené úplné rodiny (riziko 1,1 %) a čisté úplné rodiny (1,0 %).

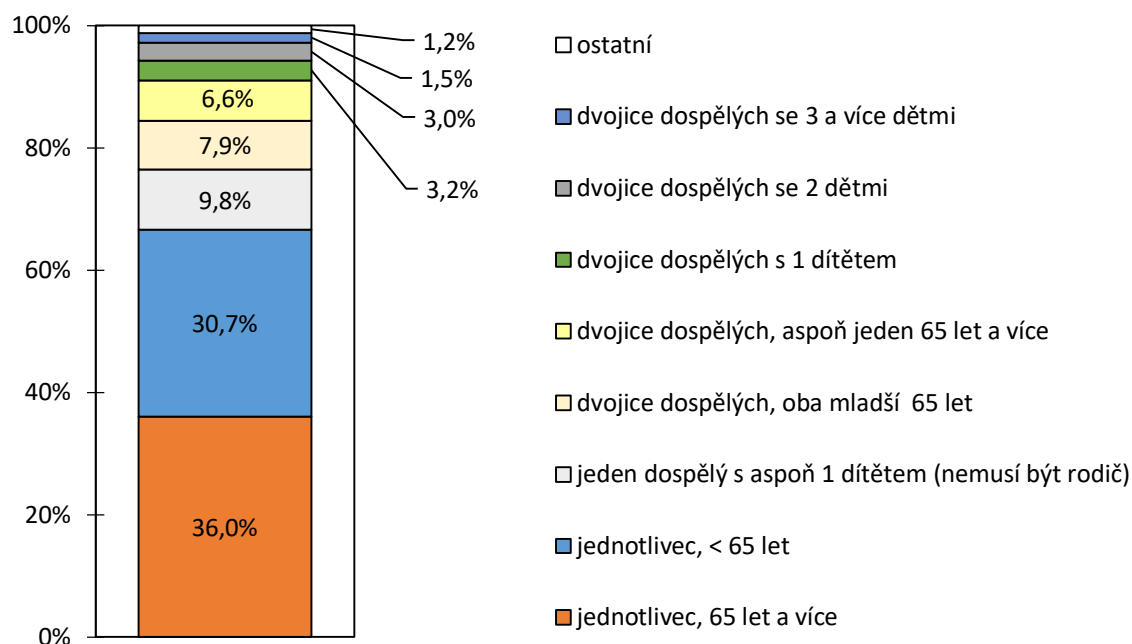
Graf 13. Druh/složení domácnosti (1)



Druh/složení domácnosti (2)

Graf 14 znázorňuje závislost druhu složení domácnosti a pravděpodobnosti, že daná domácnost vynakládá nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení. Nejvíce ohrožená je skupina jednotlivců starších 65 let. Jejich riziko dosahuje 36,0 %. Druhou velkou skupinou ohroženou rizikem vynakládání nepřiměřeně vysoké částky na bydlení jsou jednotlivci mladší 65 let. Jejich riziko odpovídá 30,7 %. Další skupinou umístěnou na třetím místě z hlediska ohrožení jsou domácnosti s jedním dospělým a aspoň jedním dítětem. Dospělý přitom nemusí být rodič daného dítěte/děti. Míra ohrožení této skupiny je 9,8 %, tedy téměř třetinová až čtvrtinová oproti předchozím dvěma skupinám. Domácnosti, které tvoří dvojice dospělých se třemi a více dětmi, jsou skupinou minimálně ohroženou, jejich riziko je 1,5 %. Skupinou absolutně nejméně ohroženou, s mírou rizika 1,2 %, tvoří domácnosti, které nespádají ani do jedné z výše definovaných druhů domácností.

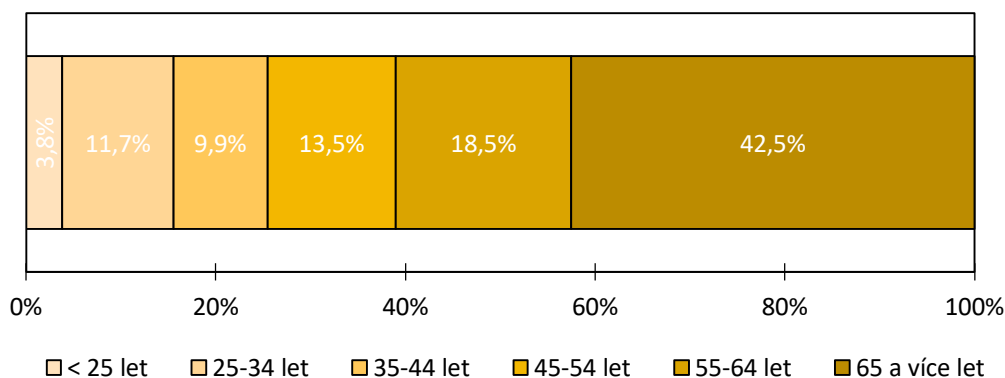
Graf 14. Druh/složení domácnosti (2)



Věk osoby v čele domácnosti

Riziko ohrožení, že daná domácnost vynakládá nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení, bylo sledováno i ve vztahu k věku osoby v čele domácnosti. Nejvyšší míru ohrožení vykazují domácnosti, kde je v čele osoba starší 65 let. Riziko této skupiny dosahuje 42,5 %. Skupina s druhým nejvyšším rizikem ohrožení jsou domácnosti v čele s osobou ve věku 55–64 let. Jejich riziko je 18,5 %, tedy více jak poloviční než riziko nejohroženější skupiny. Domácnosti s osobou v čele, která je mladší 25 let, vykazují nejnižší riziko, s hodnotou 3,8 %.

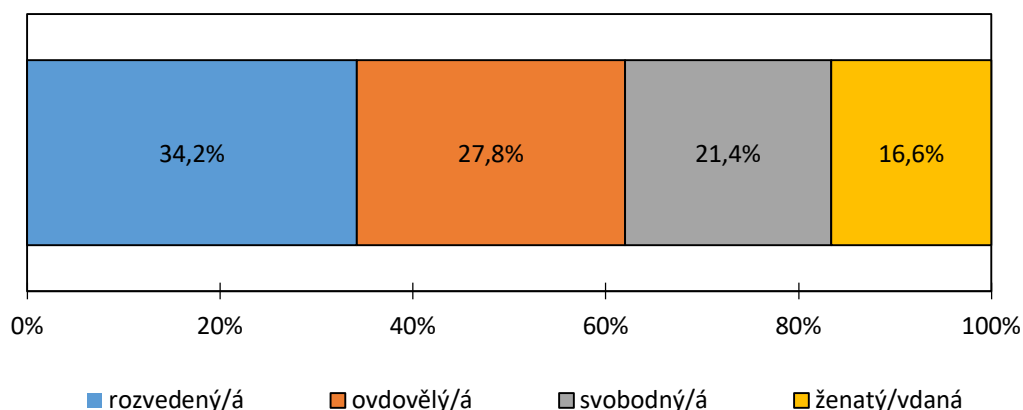
Graf 15. Věk osoby v čele domácnosti



Rodinný stav osoby v čele domácnosti

Pravděpodobnost, že daná domácnost vynakládá nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení, souvisí i s rodinným stavem osoby v čele domácnosti. Tato závislost je téměř lineární. Riziko je nejvyšší u domácností s rozvedenou osobou v čele, kde pravděpodobnost dosahuje 34,2 %, riziko klesá u domácností s ovdovělou osobou na hodnotu 27,8 %. Riziko domácností se svobodnou osobou v čele je 21,4 %. Nejmenší riziko mají domácnosti v čele s osobou ženatou nebo vdanou. Pravděpodobnost, že tato skupina bude vynakládat více než 40% svých příjmů na bydlení, je 16,6 %, tedy více než poloviční oproti nejvíce ohrožené skupině.

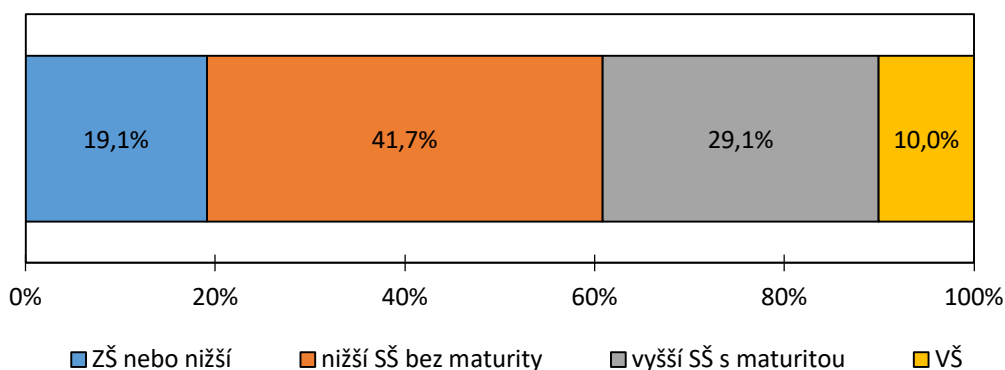
Graf 16. Rodinný stav osoby v čele domácnosti



Vzdělání osoby v čele domácnosti

Graf 17 popisuje vztah dosaženého vzdělání osoby v čele domácnosti a rizika vynakládání nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení. Nejvyšší riziko mají domácnosti, které mají v čele osobu s nižším středoškolským vzděláním bez maturity. Hodnota rizika této skupiny je 41,7 %. Druhá nejvíce ohrožená je skupina, kde v čele domácnosti stojí osoba s vyšším středoškolským vzděláním s maturitou. Míra rizika dosahuje 29,1 %. Nejméně ohroženou skupinou jsou domácnosti, ve kterých stojí v čele osoba s vysokoškolským vzděláním. Pravděpodobnost, že tyto domácnosti budou vynakládat více než 40 % svých příjmů na bydlení, je 10,0 %.

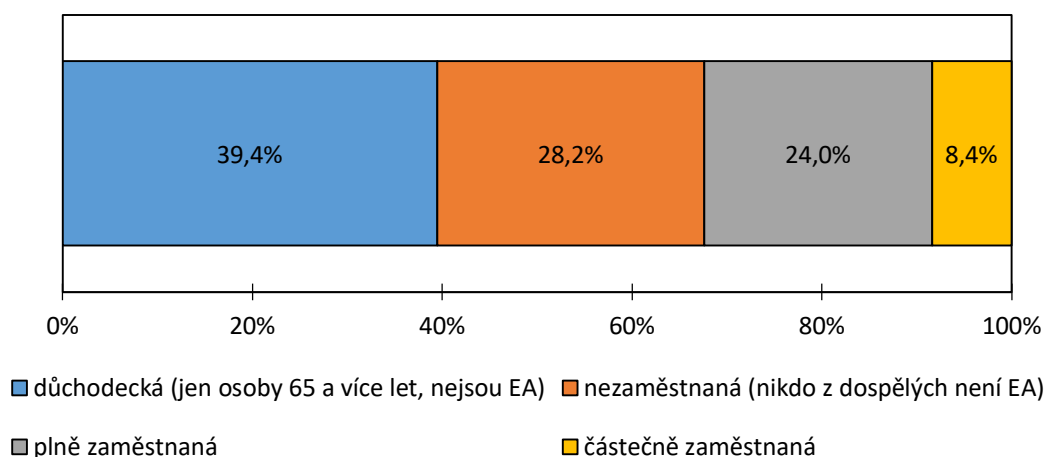
Graf 17. Vzdělání osoby v čele domácnosti



Ekonomická aktivita osoby v čele domácnosti

Pravděpodobnost, že domácnosti budou vynakládat nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení, souvisí i s ekonomickou aktivitou osoby v čele domácnosti. Nejvyššího rizika dosahují domácnosti v čele s osobami nad 65 let, které nejsou ekonomicky aktivní (hodnota rizika je 39,4 %). Druhou nejvíce ohroženou skupinou jsou domácnosti, kde nikdo z dospělých není ekonomicky aktivní. Hodnota rizika zde dosahuje 28,2 %. U plně zaměstnaných domácností klesá riziko k 24,0 %. Výrazné snížení pravděpodobnosti nastává u částečně zaměstnaných domácností s hodnotou rizika 8,4 %. Poměr rizika mezi nejvíce a nejméně ohroženými skupinami je téměř pětinasobný.

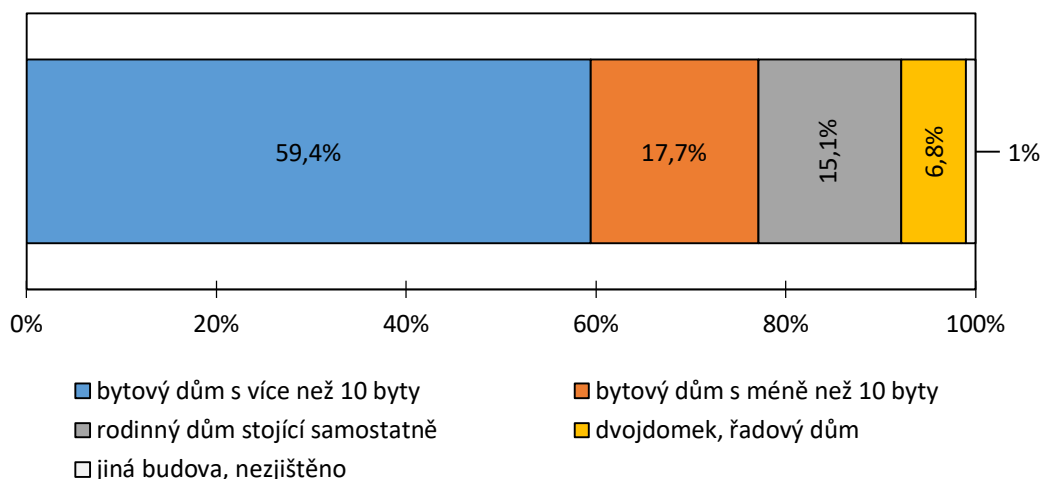
Graf 18. Ekonomická aktivita osoby v čele domácnosti



Typ bydlení domácnosti

Graf 19 zobrazuje rozdílné riziko ohrožení domácnosti vynakládat nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení podle typu bydlení domácnosti. Výrazně nejvyšší riziko 59,4 % vykazují domácnosti žijící v bytovém domě s více než 10 byty. Druhá nejvíce ohrožená skupina má riziko více než trojnásobně nižší. Tuto skupinu tvoří domácnosti v bytových domech s méně než 10 byty. Hodnota jejich rizika je 17,7 %. Domácnosti ze samostatně stojícího rodinného domu jsou ohroženy v 15,1 % a nejméně ohroženou skupinou jsou domácnosti z dvojdomků nebo řadových domů s rizikem 6,8 %. Jednoprocentní pravděpodobnost vynakládání nepřiměřeně vysokých částí příjmů na bydlení má skupina domácností, které nejsou zahrnuty do ani jedné z definovaných kategorií.

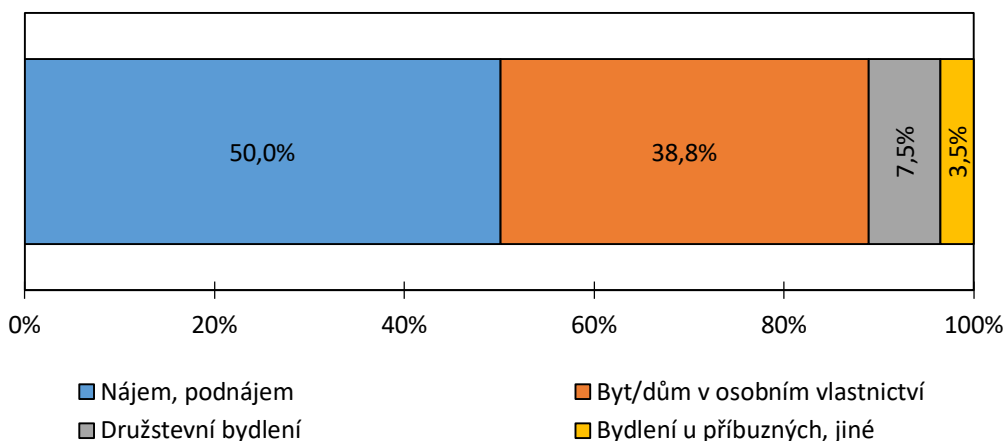
Graf 19. Typ bydlení domácnosti



Právní důvod užívání domu/bytu

Souvislost mezi právním důvodem užívání bytu nebo domu a rizikem ohrožení domácnosti vynakládat nepřiměřeně vysoké části příjmů na bydlení prezentuje graf 20. Z grafu lze vidět, že v případě domácností žijících v nájmu nebo podnájmů je riziko ohrožení nejvyšší, hodnota dosahuje 50,0 %. Domácnosti žijící v bytě nebo domě v osobním vlastnictví mají druhou nejvyšší míru ohrožení s hodnotou 38,8 %. Družstevní bydlení představuje ohrožení s hodnotou 7,5 % a nejnižší riziko vykazují domácnosti, které žijí u příbuzných nebo mají k bytu či domu jiný právní důvod, neuvedený ve sledovaných kategoriích.

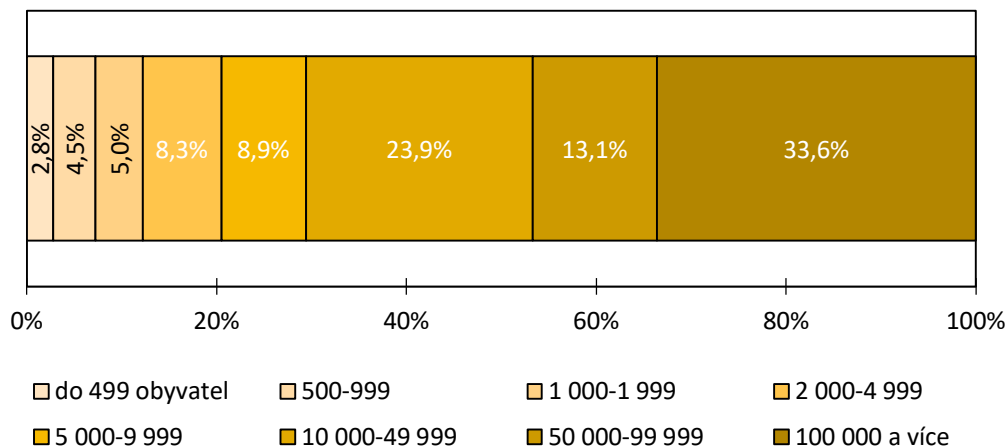
Graf 20. Právní důvod užívání domu/bytu



Populační velikost obce

Graf 21 zobrazuje rozdíly v pravděpodobnosti vynakládání nepřiměřeně vysokých částí příjmů domácností na bydlení vzhledem k populační velikosti obce, kde příslušná domácnost žije. Z grafu lze pozorovat, že nejvyšší riziko – 33,6 % – představuje bydlení v obci o 100 000 obyvatel a větší. Druhou nejvíce ohroženou skupinou jsou domácnosti, které žijí v obci, která má 10 000–49 999 obyvatel, riziko této skupiny je 23,9 %. Nejméně ohrožené jsou domácnosti z obcí menších než 500 obyvatel. Jejich ohrožení dosahuje 2,8 % a je dvanáctinásobně menší než nejohroženější skupiny.

Graf 21. Populační velikost obce





ad A.2/

Přehled provozních modelů sociálního bydlení

Anotace

Příloha ukazuje přehled a charakteristiku různých modelů sociálního bydlení v závislosti na tom, kdo sociální bydlení provozuje, a důsledky z těchto voleb. Dále jsou v příloze podrobněji rozvedena kritéria užitečná pro rozhodování obce, zda byty provozovat samostatně, nebo prostřednictvím třetí osoby, a zda byty zakoupit na volném trhu, či je nově postavit.

ZÁKLADNÍ EKONOMICKÉ MODELY PROVOZU SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

Model *samostatného* provozu sociálních bytů

Vychází z předpokladu, že obec nemá dostatek vlastních bytů pro účely sociálního/dostupného bydlení a je zapotřebí byty koupit na volném trhu nebo je postavit. Byty jsou následně výhradně ve vlastnictví obcí a jsou spravovány buď obecní či soukromou správcovskou společností s vlastnickým podílem obce nebo bez něj. Zakoupené byty jsou na pozemcích v ideálním spoluvlastnictví členů společenství vlastníků jednotek, tedy i obce. Nově postavené byty jsou na pozemcích výhradně ve vlastnictví obce. Zakoupené byty přitom mohou být i novostavbami postavenými v rámci komerční bytové výstavby soukromým developerem. Obec zároveň sama nebo ve spolupráci s nestátní neziskovou organizací zabezpečuje nezbytnou sociální terénní práci, nebo přenesla smluvně tuto povinnost zcela na nestátní neziskovou organizaci působící na území obce. Model je vhodný zejména pro obce, které hodlají systém sociálního/dostupného bydlení provozovat co nejvíce samostatně.

Model provozu sociálních/dostupných bytů *prostřednictvím třetího subjektu*

Vychází rovněž z předpokladu, že obec nemá dostatek vlastních bytů pro účely sociálního/dostupného bydlení. Byty jsou však pořízeny, vlastněny a spravovány buď soukromým subjektem provozujícím svou hlavní činnost na neziskovém principu (nestátní neziskové organizace, církevní charity, sociální družstva nebo za určitých podmínek i běžná bytová družstva), nebo soukromým subjektem pronajímajícím nemovitosti za účelem realizace zisku (profesionální i malí soukromí na zisk orientovaní pronajímatelé).

V případě využití soukromých na zisk orientovaných soukromých subjektů je nutné, aby obec zabezpečila zvláště terénní sociální práci (zahrnující i doprovázení k trvalému bydlení a zprostředkování pronájmu), veřejnou provozní podporu (formou příspěvků a doplatků na bydlení a/nebo formou vyrovnávacích plateb) a vytvořila systém poskytování garancí kryjících hlavní rizika vyplývající z pronájmu nemovitosti (riziko neplacení nájemného, devastace bytu/domu a soudních výloh spojených s výpovědí). Díky garancím jsou pak tito pronajímatelé ochotni pronajmout byty domácnostem, které představují vyšší riziko neplacení nájemného, a to i za nižší než tržní nájemné a za podmínky, že cílovou domácnost bude vybírat obec. Je-li terénní sociální práce zkušená a účinná, pak v absolutní většině případů nebude nutné čerpání z garančního fondu při reálném provozu využít. Z důvodu poskytování garancí se daný model nazývá garantované bydlení; v českém prostředí se jedná o inovaci, ale má oporu v dlouholetém fungování v několika západních zemích (například Francie, Belgie nebo Velká Británie).

Posledním modelem provozu sociálních/dostupných bytů prostřednictvím třetí osoby je to, že byty jsou vlastněny a spravovány soukromým na zisk orientovaným subjektem a soukromé neziskové subjekty zajišťují sociální práci a zprostředkování pronájmu (ať už přímo formou vlastního pronájmu bytů a jejich následného podnájmu cílové domácnosti, nebo nepřímo formou zprostředkování pronájmu mezi soukromým majitelem a cílovou domácností). Tento model je vhodný zejména v těch obcích, které budou mít zájem o co největší outsourcing provozu systému sociálního/dostupného bydlení na třetí osoby. I v tomto případě je však nutné zabezpečit veřejnou provozní podporu a vytvořit systém poskytování garancí. Model je kombinací garantovaného bydlení a tzv. sociální realitní agentury (SRA). SRA je nezisková soukromá organizace, jejímž hlavním cílem je zprostředkování pronájmu u soukromých na zisk orientovaných pronajímatelů domácnostem s nárokem na sociální/dostupné bydlení; v českém prostředí se jedná opět o inovaci, ale model je již několik desetiletí provozován zejména ve Francii a Belgii. V Belgii se přitom aktuálně jedná o nejrychleji rostoucí model sociálního bydlení.

Ve výsledku můžeme rozlišit 4 modely provozu sociálního/dostupného bydlení:

1. Samostatný provoz bytů obcí – **obecní bydlení**
2. Provoz bytů přenesený na neziskové soukromé subjekty – **neziskové bydlení**
3. Provoz bytů přenesený na pro-zisk orientované soukromé subjekty – **garantované bydlení***
4. Provoz bytů přenesený na pro-zisk orientované soukromé subjekty zabezpečený zprostředkováním nájmu prostřednictvím neziskových soukromých subjektů – **sociální realitní agentura** a garantované bydlení***

KRITÉRIA UŽITEČNÁ PŘI ROZHODOVÁNÍ OBCE, ZDA BYTY PROVOZOVAT SAMOSTATNĚ NEBO PROSTŘEDNICTVÍM TŘETÍ OSOBY

Podmínky podporující spíše model *obecního bydlení*:

1. **Na území obce nefunguje zkušená nestátní nezisková organizace/církevní charita/sociální družstvo/bytové družstvo** (dále NNO), které by mohly být partnerem obce a ochotny/schopny převzít odpovědnost za pořízení, vlastnictví, správu, údržbu a management sociálního/dostupného bytového fondu nebo ochotny/schopny zabezpečit sociální služby související se zprostředkováním pronájmu cílovým domácnostem v bytech soukromých na zisk orientovaných subjektů (charakteristické zejména pro menší obce do 5.000 obyvatel).
2. **V obci je jen omezená nabídka bytů k pronájmu ze strany soukromých subjektů** nebo nabídku tvoří pouze byty nevhodné pro účely sociálního/dostupného bydlení, ať už z důvodu jejich příliš vysokého či příliš nízkého kvalitativního standardu (charakteristické pro menší obce do 5.000 obyvatel).
3. V obci sice existuje dostatečně široká nabídka bytů k pronájmu ze strany soukromých subjektů, **ale soukromí pronajímatelé nemají zájem, a to ani po získání dodatečných finančních výhod či garancí, o pronájem bytů z cílové skupiny domácností** (charakteristické zejména pro obce, kde většinu pronajímatelů tvoří malí investoři, případně pro obce, kde je příliš vysoká poptávka po nájemním bydlení překračující stávající nabídku – například vyhledávané rekreační lokality, lokality oblíbené pro studentské bydlení, centra zaměstnanosti a vývoje, kulturní a historická centra).
4. **Výše tržního nájemného není stabilní a v delším období vykazuje relativně prudký růst převyšující růst příjmů občanů obce** – soukromé nájemní bydlení se tak v čase stává finančně stále méně dostupným (charakteristické pro obce s vysokou poptávkou po nájemním bydlení, viz výše).

Výhody modelu *obecního bydlení* oproti modelům *využívajícím třetí osoby*:

1. **Trvalost.** Obec byty trvale vlastní a může je využít pro účely sociálního bydlení i v budoucnu pro jiné žadatele, když se byty uvolní.
2. **Možnost stanovit nízké nájemné.** Nájemné ve vlastních bytech obce může být díky veřejným dotacím, které často směřují a budou směřovat zejména k obcím, a díky veřejnému charakteru provozování bytového fondu bez nároku na zisk relativně nízké, tj. na úrovni tzv. nákladového nájemného (kryje náklady splátky úvěrů z pořízení bytu, provozní, správní a administrativní náklady a omezenou rizikovou přírážku). Nízké (nákladové, neziskové) nájemné je však možné očekávat i v případě provozování bytů prostřednictvím NNO.
3. **Nezávislost.** Obec je nezávislá na nejisté a proměnlivé veřejné provozní podpoře sociálního/dostupného bydlení (provozních dotací či vyrovnávacích plateb) nebo systému poskytování dávek v oblasti bydlení (příspěvků a doplateků na bydlení) v budoucnu a je nezávislá na změně tržních podmínek v obci (například růstu tržních cen bytů a nájmu) nebo změnách ve fungování třetích subjektů (změna velikosti či struktury soukromých pronajímatelů, změna ve fungování NNO či změna v náladách soukromých pronajímatelů). Díky nezávislosti je obec schopna nastavit dlouhodobé fixní podmínky provozu sociálních bytů včetně výše nájemného. I přes růst tržních cen a nájmu je tak obec schopna garantovat stabilní výši nájemného, která odráží proměny trhu jen zčásti (nájemné se zvýší například jen v důsledku zvýšení jednotkových nákladů na opravy/rekonstrukce či ostatních provozních nákladů, nikoliv však v důsledku růstu tržních nájmu na volném trhu). Na druhou stranu tato výhoda má menší váhu, pokud má obec možnost a schopnost zajistit dlouhodobé a stabilní fungování systému na základě dlouhodobých smluv s třetími subjekty, které mají dostatečný kapitál a zkušenosti (NNO, profesionální soukromí investoři).
4. **Menší nároky na koordinaci systému a větší stabilita systému.** Jako při každé kooperaci je i v případě poskytování sociálního/dostupného bydlení třetími subjekty nutné vyjednat podmínky spolupráce a přizpůsobit se částečně zájmům třetích stran. Podmínky spolupráce se mohou v čase měnit (vlastnická struktura soukromých subjektů, jejich finanční situace, obchodní model, zájmy), a je tak neustále potřeba systém spolupráce koordinovat. Mimo to, model obecního bydlení nutně nepředpokládá dobré vztahy mezi obcí a NNO, resp. mezi obcí a soukromými pronajímateli.

5. **Kontrola alokace bytů.** Obec přímo přiděluje byty a má plně pod kontrolou alokační mechanismus. Byty jsou sice přidělovány na základě kritérií určenými programy veřejné podpory využitými pro pořízení bydlení, resp. určenými zákonem o sociálním bydlení, ale jak programy, tak zákon dávají obci určitou míru svobody pro úpravu alokačních priorit. Alokace bytů cílovým domácnostem není omezena případnou neochotou třetích subjektů (například soukromých pronájemců nebo NNO) pronajmout byty specifickým skupinám obyvatel a není nutné alokační mechanismy s třetími subjekty vyjednávat. Tato výhoda se může stát nevýhodou v případě, kdy se alokační mechanismy stanou předmětem politického či volebního boje, nebo v případě zneužití alokačního mechanismu pro úzce politicky preferované skupiny obyvatel. Mimo to, alokace bytů může zůstat plně v kompetenci obce i v případě zapojení třetích subjektů do provozu sociálního/dostupného bydlení (na základě příslušných smluv o spolupráci).
6. **Kontrola provozu a stavu bytového fondu.** Obec může přímo řídit a plánovat modernizace a opravy bytů, a tak účinněji garantovat naplňování kvalitativních standardů sociálního/dostupného bydlení. Při koupi existujících bytů však částečně ztrácí kontrolu nad využitím prostředků určených pro opravy bytových domů spravovaných společenstvími vlastníků jednotek. Právo kontroly je, na druhou stranu, spojeno s povinností kontroly, tedy s nutností personálního zabezpečení a potřeby relativně vysokých provozních výdajů (viz níže).
7. **Větší možnosti získání veřejné podpory.** Aktuální veřejná podpora určená pro pořízení sociálních/dostupných bytů se zpravidla soustředí na obce (MMR, IROP, SFRB), v menší míře na NNO (MMR, IROP, SFRB) a v nejmenší míře na soukromé subjekty (pouze jeden podprogram MMR a dva programy SFRB). Obce jsou tak schopny čerpat největší část veřejné podpory určené pro danou oblast. Na druhou stranu existence sociálních dávek (příspěvků na bydlení a doplatků na bydlení či případné sloučení do jedné dávky na bydlení) umožňuje efektivní zapojení třetích subjektů; uvažované zavedení tzv. vyrovnávacích plateb by tyto možnosti ještě dále rozšířilo.
8. **Potenciální zisk z vlastnictví bytů.** Jako investiční aktivita může koupě rezidenčních nemovitostí přinést obci kapitálový zisk, i když často jen implicitní (realizovatelný jen v případě prodeje bytů za tržních podmínek), z cenového zhodnocení bytů v čase. V posledních letech je však kapitálový zisk nejistý a velmi volatilní; v některých oblastech (segmentech, regionech či lokalitách) se zvyšuje nebezpečí trvalého a systémového poklesu cen bytů nejen z důvodu poklesu ekonomické aktivity a stárnutí populace, ale také z důvodu nadbytku bytů.

Nevýhody modelu *obecního bydlení* oproti modelům *vyžívajících třetí osoby*:

1. **Vysoké náklady pořízení bytů a nebezpečí nízké efektivity vynaložených prostředků.** Potřeba sociálního bydlení se může v budoucnu změnit a byty pořízené obcí nemusí být v budoucnu vhodné (kvůli svému technickému stavu či poloze) a mohou být prodejné jen se ztrátou. Pořízení bytů je investiční aktivita, která může obci přinést zisk i ztrátu, a to i značnou. Koupě bytů, ještě více pak jejich výstavba, je velmi nákladný proces a je možné očekávat, že buď bude veřejná podpora z prostředků státního rozpočtu na pořízení jedné bytové jednotky pro účely sociálního/dostupného bydlení relativně vysoká, pak ale nemusí tyto prostředky stačit na uspokojení všech žádostí obcí na pořízení bytů, nebo bude nízká, pak ale bude muset obec investovat podstatnou část svých vlastních prostředků. V případě nové bytové výstavby může dojít i k neefektivnímu vynaložení veřejných prostředků, pokud by srovnatelné byty bylo možné pořídit podstatně levněji na sekundárním trhu (viz níže).
2. **Vysoké administrativní, transakční, provozní a ostatní náklady spojené s provozováním vlastního bytového fondu.** Tyto náklady souvisí nejen s potřebou mít profesionální aparát zabývající se vedením čekacích listin, pasportizací bytů, přidělováním bytů, správou bytů, účetnictvím, údržbou, rekonstrukcemi a opravami bytů a bytových domů, ale také řešením stížností, problémů v podobě neplacení nájemného či sousedských sporů nebo kontrolou využití bytů (zabránění nelegálnímu podnájmu). Jakkoliv mnohé činnosti je možné přenést na jiné subjekty (správce, NNO), obec to neosvobozuje od kontrolních povinností, včetně povinnosti kontroly těchto subjektů.
3. **Pomalé uspokojení potřeby sociálního/dostupného bydlení v obci.** Pořízení vlastního bytového fondu, zejména v případě nové bytové výstavby, je pomalejší než vyhledání vhodných bytů nabízených aktuálně k pronájmu ze strany třetích osob (nejen kvůli procedurálním záležitostem, ale zejména z důvodu získání potřebných veřejných dotací).
4. **Z důvodu vysokých nákladů a pomalého procesu uspokojení potřeb nebezpečí vzniku dlouhých čekacích listin.** Zejména budou-li kritéria pro nárok na sociální/dostupné bydlení definována příliš široce a bude-li výše nájemného v sociálních bytech výrazně nižší než nájemné dosahované na trhu, může dojít k situaci, že poptávka po sociálním

bydlení významně převyší schopnosti obce tuto poptávku z vlastního fondu v dohledné době uspokojit. Příliš dlouhá doba čekání na přidělení sociálního bytu vede k frustraci, nespokojenosti a možnému zneužívání (korupci, klientelismu, černému trhu).

5. Nebezpečí zneužití, byrokracie, korupce a dalších neefektivit spojených s provozem veřejného bydlení. Zkušenosti z minulosti v ČR (před rokem 1990) dokumentují rozsáhlé neefektivity, byrokracii, korupci, rozkrádání a zneužití veřejných prostředků v případě veřejně vlastněného a provozovaného bytového fondu. Nejen z bývalých socialistických zemí, ale také z vyspělých zemí s významným podílem sociálního bydlení (Rakousko, Nizozemí, Francie) jsou známy případy zneužití alokace sociálních bytů pro politické účely nebo existence černého trhu s obecními byty. Schopnost obce garantovat efektivitu při pořízení i provozování nájemního bydlení je z různých důvodů menší než v případě soukromých subjektů; kontrolní mechanismy bývají často paralyzované klientelistickými vazbami a zůstávají neúčinné.
6. Omezení výběru bytu, a tím možností uspokojení specifických preferencí v oblasti bydlení ze strany žadatelů o sociální bydlení. Přidělování obecních bytů probíhá zpravidla způsobem „ber nebo nech být“ s velmi malou či žádnou možností výběru. Nabídka sociálních bytů obce může být výrazněji omezenější než nabídka bytů od třetích soukromých subjektů působících v obci. Tato skutečnost vede k tomu, že preference bydlení nemusí být u žadatelů sociálních/dostupných bytů uspokojeny. Jako každý byrokraticko-přídělový systém může pak tato skutečnost vést k obecné nespokojenosti s bydlením v sociálních/dostupných bytech a k pocitu nespravedlnosti mezi uživateli bytů, v extrému pak ke stigmatizaci tohoto typu bydlení.
7. Menší možnosti zajištění sociální inkluze. Nabídka bytů k pronájmu od na zisk orientovaných soukromých subjektů je ve větších obcích prostorově rozprostřenější než nabídka obecních bytů. Obecní byty jsou navíc zpravidla koncentrovány do celých bytových domů. Je-li jedním z cílů systému zajištění sociální inkluze a vytvoření sociálního mixu, pak je vhodnější využít širší prostorové nabídky od třetích subjektů. Na druhou stranu, jsou-li byty obcí pořízeny na sekundárním trhu, je možné zajistit sociální inkluzi stejně dobře jako ve spolupráci s třetí stranou.
8. Nedostatečné využití potenciálu zapojení soukromého kapitálu a potenciálu/zkušeností nestátních neziskových organizací. Působí-li na území obce zkušené NNO a je-li zároveň nabídka bytů k pronájmu od soukromých pronajímatelů široká, diverzifikovaná, kvalitativně standardní a obecně trh soukromého nájemního bydlení je v obci relativně stabilizovaný a kompetitivní, je škoda nevyužít potenciálu outsourcingu (plně či alespoň částečně), který dává možnost soustředit energii obce a jejích úředníků na jiné problémy, které obec trápí. Kontrola využívání bytů, denní management i dohled na plnění povinností nájemníků je ze strany soukromého sektoru efektivnější než ze strany obce; kvalita, zkušenost, zápal, motivace a inovativní potenciál v oblasti terénní sociální práce, tréninku kompetencí a zprostředkování pronájmu může být mezi sociálními pracovníky NNO vyšší než mezi sociálními pracovníky obce.
9. Bydlení hraje větší roli v politickém boji. Bydlení je vždy důležitou součástí politických programů stran kandidujících v místních volbách. Má-li však obec podstatnou část bytového fondu obce ve svém vlastnictví, stává se bydlení velmi důležitou částí politického boje, zejména pak v případě problémů (neplacení nájemného, sousedské problémy, neefektivní správa, byrokracie).

KRITÉRIA PRO ROZHODOVÁNÍ OBCE, ZDA BYTY ZAKOUPIT NA VOLNÉM TRHU ČI JE NOVĚ POSTAVIT

Podmínky podporující spíše model *koupe* bytu na sekundárním trhu:

1. Obec má ve vlastnictví jen omezené množství nebo žádné pozemky pro potenciální novou bytovou výstavbu.
2. Na území obce se nachází dostatek volných, kvalitativně standardních a prostorově nesegregovaných bytů nabízených k prodeji na sekundárním trhu, ideálně vlastníky trvale žijícími v dané obci (taková situace předpokládá spíše obec větší velikosti).
3. Poměr ceny průměrného nového bytu k ceně srovnatelného bytu pořízeného na sekundárním trhu dosahuje hodnoty 2 a více. Jinými slovy, pořízení bytu na sekundárním trhu je významně finančně výhodnější než výstavba srovnatelných bytů (taková situace je zejména charakteristická pro obce nacházející se v hospodářsky méně rozvinutých krajích).
4. Nákupem bytů obec nevytváří nezdravou poptávku po bytech, pokud, byť dočasně, poptávka po bytech výrazněji převyšuje jejich nabídku. Jinými slovy, dodatečná poptávka po koupi bytů ze strany obce nezvyšuje růst cen bytů v obci (a tím nezhorší dostupnost bytů pro ostatní občany obce) a nepřispívá k možné cenové bublině na místním trhu bydlení s potenciálně vážnými negativními hospodářskými dopady pro obec v budoucnu. Naopak z důvodu obecně nízké poptávky po bytech v dané obci, stagnace či poklesu cen bytů, či z důvodu existence dlouhodobě prázdného bytového fondu má poptávka obce po koupi bytů pozitivní vliv na oživení stagnujícího trhu s rezidenčními nemovitostmi a posílení kupní síly občanů, kteří byty k prodeji nabízejí (taková situace je charakteristická spíše pro obce nacházející se v hospodářsky méně rozvinutých krajích nebo za situace krize/stagnace trhu bydlení obecně).
5. Kvalitativní standard bytů v obci je relativně vysoký nebo alespoň průměrný a občané jsou převážně (ve většině částí města) se svým bydlením spokojeni (taková situace je dle celonárodních výzkumů spokojenosti bydlení charakteristická pro většinu obcí ČR, včetně většiny těch obcí, které mají na svém území vyloučenou lokalitu).
6. Byty nejsou určeny pro skupinu žadatelů se specifickými potřebami z důvodu svého věku či zdravotního stavu.

Výhody modelu *koupe* bytu na sekundárním trhu oproti modelu založeném na *nové výstavbě*:

1. Efektivita vynaložených prostředků obce přepočtená na jednu bytovou jednotku. Nákup existujícího bytu na sekundárním trhu je zpravidla levnější než nová výstavba srovnatelného bytu. Pro správné hodnocení efektivity je však nutné k ceně pořízení bytu přičíst náklady rekonstrukce bytu, je-li to potřeba pro účely poskytování sociálního/dostupného bydlení, a ideální podíl na nákladech rekonstrukce bytového domu (po odečtení aktuálního zůstatku na fondu oprav příslušného společenství vlastníků jednotek), očekává-li se rekonstrukce bytového domu zástupci společenství vlastníků jednotek nebo by taková rekonstrukce byla obecně žádoucí. Obecně platí, že v méně hospodářsky rozvinutých krajích je poměr ceny nového bytu vůči ceně srovnatelného bytu na sekundárním trhu, a to i po započtení dodatečných nákladů rekonstrukce, nejvyšší; v některých krajích (Ústecký, Karlovarský) může poměr dokonce dosahovat hodnot vyšších než 5. Za takové situace by výstavba bytů relativně k možnosti pořídit srovnatelné byty na sekundárním trhu mohla být považována i za neefektivní vynaložení veřejných prostředků.
2. Nízká výše nákladového nájemného. Výše nákladového nájemného může být, z důvodu nižších nákladů pořízení bytů na sekundárním trhu než v případě výstavby srovnatelného bytu, významně nižší než v případě, pokud by byl byt nově postaven. Výše nákladového nájemného závisí zejména na výši finanční spoluúčasti obce na nákladech souvisejících s pořízením bytu, na schopnosti obce udržet provozní náklady a náklady obnovy/rekonstrukce bytového fondu na přiměřené úrovni a schopnosti obce vlastními silami či ve spolupráci s NNO minimalizovat hlavní rizika související s pronájemem.

3. Rychlost. Nákup existujícího bytu na sekundárním trhu je významně rychlejší než výstavba bytů a časový rozdíl se pohybuje nikoliv v řádu měsíců, ale v řádu let.
4. Sociální inkluze. Obec může nakoupit byty v různých částech obce, což nejlépe vyhovuje požadavkům sociální inkluze žadatelů o sociální/dostupné bydlení. Promísení bytů sociálních/dostupných s byty ve vlastnictví jejich uživatelů, družstevními byty či soukromě pronajímanými byty v jednotlivých částech města, či dokonce v rámci jednoho bytového domu, napomáhá sociální integraci žadatelů o sociální/dostupné bydlení a řešení problému sociálně vyloučených lokalit.
5. Nízké vedlejší náklady pořízení bytu. Nákup existujícího bytu je spojen s významně menší administrativní zátěží a menšími dodatečnými administrativními a transakčními náklady, než je tomu u výstavby bytu. V případě nákupu bytu je nutné počítat s provizí realitní kanceláře, právními náklady a osobními náklady na prohlídky bytů, avšak u výstavby bytů je potřeba počítat s vyššími osobními i ostatními náklady souvisejícími s výběrem a přípravou pozemků, zajištěním územního rozhodnutí a stavebního povolení, výběrem dodavatelů, projektováním, koordinací a kontrolou stavby, řešením nedodělků a reklamací, kolaudací a další.
6. Veřejná podpora. Obec pro pořízení či úpravu bytů může využít dotací Ministerstva pro místní rozvoj (dále MMR) rozdělovaných v rámci Integrovaného regionálního operačního programu (dále IROP, specifický cíl 2.1 Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucích k sociální inkluzi a kolová výzva č. 34 Sociální bydlení), avšak tato možnost se týká pouze obcí mimo Prahu a pouze jedná-li se o obec spadající do ORP, na jejímž území je vyloučená lokalita.

Nevýhody modelu koupě bytu na sekundárním trhu oproti modelu založeném na nové výstavbě:

1. Nižší kvalitativní standard. Byty z existujícího bytového fondu mohou splňovat podmínky kvalitativního standardu sociálního/dostupného bydlení, ale nemusí splňovat současné standardy týkající se energetické náročnosti budov nebo specifické požadavky žadatelů o sociální byt – udržitelnost a bezbariérovost. Pro specifickou skupinu žadatelů o sociální byt tak mohou náklady koupě bytu a jeho rekonstrukce převýšit náklady nové výstavby bytu splňujícího tyto specifické požadavky, zejména je-li nová výstavba realizována na vlastním pozemku obce.
2. Vyšší náklady provozu a administrace. Obec bude muset zasílat své zástupce na shromáždění společenství vlastníků jednotek, schvalovat a jednat o návrzích společenství týkajících se správy a rekonstrukcí bytových domů, ve kterých vlastní bytové jednotky, a podřídit se v některých případech většinovému rozhodnutí vlastníků jednotek. Provozní náklady týkající se oprav bytů (a příspěvků do fondu oprav společenství vlastníků jednotek) jsou rovněž vyšší než v případě nových bytů.
3. Nemožnost využít štedřejší veřejné podpory nebo veřejné podpory obecně. Obec pro pořízení bytu nemůže využít dotací MMR z programu Podporované bydlení. Dotace na koupi Vstupních bytů na volném trhu není určena pro obce (z důvodu kolize s IROP) a ostatní dotace z programu Podporované bydlení jsou určeny pouze na novou výstavbu bytů. Obec pro pořízení bytu nemůže využít ani dotací SFRB z Programu Výstavby, Nájemní domy či Programu Záruk, Výstavba nájemních bytů, které jsou určeny pouze pro novou výstavbu bytů.
4. Nebezpečí vzniku sociálního napětí a potřeba zkušené sociální práce. Koupě bytů na sekundárním trhu se nemusí setkat s pochopením veřejnosti. Veřejnost, zejména pak ostatní vlastníci bytových jednotek v domech, kde by ke koupi sociálního/dostupného bytu došlo, může mít obavy ohledně využití bytů pro účely sociálního bydlení.
5. Neexistence přidané ekonomické hodnoty plynoucí z investic do výstavby. Investice do nové bytové výstavby může podpořit ekonomický rozvoj obce poptávkou po stavebních pracích, materiálu a doprovodných službách. Na druhou stranu může být tento ekonomický dopad i relativně nízký, zajistí-li výstavbu a služby na základě veřejné zakázky subjekty, které v obci nesídlí.

Tabulka 1: Výhody a nevýhody modelů provozu sociálního/dostupného bydlení: shrnutí

Kritérium / model	obecní bydlení	neziskové bydlení	garantované bydlení	SRA a garantované bydlení
Náklady pořízení	-	-	+	++
Náklady provozu	-	-	+	++
Stabilita systému	++	+	-	-
Nezávislost obce	++	-	-	-
Jednoduchost systému	+	+	-	-
Nízké nájemné	+	+	-	-
Rychlost / čekací doba	-	-	++	+
Menší nebezpečí zneužití / neefektivity	-	++	+	+
Sociální inkluze	-	-	++	+
Současná veřejná podpora	+	+	-	-

Pozn.: „+“ znamená výhodu daného modelu; „-“ znamená nevýhodu daného modelu

Tabulka 2: Výhody a nevýhody pořízení bytu na sekundárním trhu nebo novou výstavbou: shrnutí

Kritérium / model	obecní bydlení	neziskové bydlení
Náklady pořízení	-	++
Náklady provozu	++	-
Nízké nájemné	-	+
Rychlost / čekací doba	-	++
Sociální inkluze	-	+
Současná veřejná podpora	+	-
Kvalita bytu	++	-
Ekonomický rozvoj	+	-

Pozn.: „+“ znamená výhodu daného modelu; „-“ znamená nevýhodu daného modelu

ODKAZY

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), podprogram Podporované byty (Pečovatelské byty, Vstupní byty, Komunitní byty seniorů):

http://www.mmr.cz/getmedia/083dd4cd-8925-47d8-96fb-a642f9eb21f2/Podporovane-byty-2016_2.pdf?ext=.pdf

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), podprogram Bytové domy bez bariér:

http://www.mmr.cz/getmedia/24223747-346a-4f17-97f6-6fabd3172923/Bytove-domy-bez-barier-2016_1.pdf?ext=.pdf

MMR Integrovaný regionální operační program (IROP), kolová výzva sociální bydlení:

http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/69830983-272e-4478-a841-0b0b54aa665d/Specificka-pravidla_c-34_Socialni-bydleni.pdf?ext=.pdf

Státní fond rozvoje bydlení (SFRB), program Výstavba nájemních bytů:

<http://www.sfrb.cz/programy/vystavba-najemnich-bytu/>

Státní fond rozvoje bydlení (SFRB), program Záruk:

<http://www.sfrb.cz/programy/zaruky-za-splaceni-uveru-na-vystavbu-najemnich-bytu/>

Garantované bydlení:

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

Sociální realitní agentura (SRA), stručně například:

http://seb.soc.cas.cz/images/tiskovky/socialni_bydleni_2015/tiskova_zprava.pdf

SLOVNÍK POJMŮ

* Garantované bydlení

Garantované bydlení je určeno pro domácnosti, které již mají dostatečné kompetence k udržení dlouhodobého nájemního bydlení (prokázané například absolvováním tréninkového bydlení). Garantované bydlení je soukromé nájemní bydlení, kde jsou snížena rizika soukromých pronajímatelů tím, že garanční fond garantuje pronajímatelům platbu neuhrazeného nájemného, úhradu případných škod za poškození bytu/domu a úhradu případných soudních výloh spojených s výpovědí/exekucí. Je potřeba uvést, že na centrální úrovni (tedy v rámci aktuálních programů Ministerstva pro místní rozvoj nebo Státního fondu rozvoje bydlení) dosud žádný garanční fond nevznikl, přestože byla mnohokrát artikulována jeho užitečnost. V současné situaci tedy nezůstává, než případný provoz garančního fondu nebo obecně poskytování garancí třetím subjektům v rámci systému garantovaného bydlení ponechat na obci.

Garantované bydlení navazuje na nižší stupně sociálního bydlení (azylové a tréninkové bydlení) s tím, že cílová domácnost vstupující do garantovaného bydlení by měla být schopna samostatně hradit nájemné a služby související s užíváním bytu a prokázat schopnost dodržování pravidel sousedského soužití, tedy mít dostatečné a prokazatelné kompetence k udržení dlouhodobého nájemního bydlení. Výběr cílové domácnosti provádí provozovatel garantovaného bydlení, kterým je obec, a to na základě vlastního přesvědčení o připravenosti domácnosti pro získání dlouhodobého bydlení.

Garantovaným bytem je soukromě pronajímaný byt, který byl nabídnut pro účely garantovaného bydlení soukromým pronajímatelem a který zároveň splňuje minimální kvalitativní požadavky stanovené provozovatelem garantovaného bydlení, není umístěn v sociálně vyloučené lokalitě a u kterého výše nájemného nepřekračuje výši obvyklého průměrného tržního nájemného pro byt dané velikosti v obci. Byt se nachází v bytovém domě, ve kterém je většina ostatních bytů pronajímána standardním způsobem na tržních principech. Soukromý pronajímatel zároveň bude souhlasit se zněním nájemní smlouvy připravené provozovatelem garantovaného bydlení, jež bude později uzavřena mezi ním a cílovou domácností vybranou provozovatelem garantovaného bydlení, a se zněním smlouvy o podmínkách poskytnutí garance specifikující práva a povinnosti soukromého pronajímatele i provozovatele garantovaného bydlení. Soukromý pronajímatel zároveň bude souhlasit s tím, že umožní nájemníkovi přihlášení v garantovaném bytě k trvalému pobytu. Výběr vhodných nájemních bytů pro účely garantovaného bydlení provádí provozovatel garantovaného bydlení na základě nabídek či oslovení soukromých pronajímatelů.

Soukromý pronajímatel garantovaného bytu za ochotu pronajmout byt cílové domácnosti a souhlas s výše uvedenými podmínkami získá od provozovatele garantovaného bydlení, tedy obce, časově omezenou garanci kryjící hlavní rizika související s pronájmem bytu – neplacení nájemného, vznik škod z poškození bytu/domu a vznik škod vyplývajících ze soudních výloh spojených s výpovědí/exekucí. Mimo to v průběhu jednoho roku od počátku nájmu získá záruku průběžné kontroly plnění nájemní smlouvy nájemníkem a okamžité sociální intervence v případě kolize (například neplacení nájemného), které zajistí sociální pracovníci provozovatele garantovaného bydlení, stejně jako roční asistenci provozovatele garantovaného bydlení při vyřízení institutu zvláštního příjemce dávky a exekuci v případě kolize. Provozovatel garantovaného bydlení se ve smlouvě o podmínkách poskytnutí garance rovněž zaváže, že v případě oprávněné výpovědi/exekuce/vystěhování nájemníka v průběhu jednoho roku od počátku nájmu umístí nájemníka zpět do jím provozovaných azylových forem bydlení.

** Sociální realitní agentura (SRA)

Je potřeba uvést, že sociální realitní kanceláře/agentury nejsou v českém prostředí dosud běžnou praxí, nicméně již dnes některé nevládní neziskové organizace provozují činnost takových kanceláří (například NNO Romodrom, NNO R-Mosty), jiné se na tuto aktivitu aktuálně připravují (NNO IQ Roma). Ačkoliv vládní koncepce bytové politiky obsahuje i úkol zjistit, jaký by mohly mít potenciál v českém prostředí, provoz ani vznik sociálních realitních kanceláří nejsou dosud podporovány žádným státním programem bytové politiky v ČR. Níže uvedené vymezení pojmu tak vychází z praxe fungování sociálních realitních kanceláří/agentur v Belgii popsanych Pascalem de Deckerem.

Sociální realitní agentury v regionu Vlámsko v Belgii

PASCAL DE DECKER

Department of Architecture – KU Leuven

Celý text: http://seb.soc.cas.cz/images/tiskovky/socialni_bydleni_2015/tiskova_zprava.pdf

Co jsou sociální realitní agentury?

Sociální realitní agentury (Social Rental Agencies – SRAs) v Belgii mají kořeny v sociálních službách pro bezdomovce a působí ve všech belgických regionech (ve Vlámsku, Bruselu i Valonsku). Agentury jsou soukromé neziskové organizace, které fungují jako prostředníci mezi soukromými pronajímateli a lidmi, kteří potřebují získat bydlení. SRA si pronajímají byty od soukromých pronajímatelů, aby je následně pronajaly za dostupné nájemné nájemníkům s nízkými příjmy. Agentury se zaměřují především na domácnosti znevýhodněné na trhu bydlení a domácnosti, které čelí určitým překážkám při přístupu k bydlení.

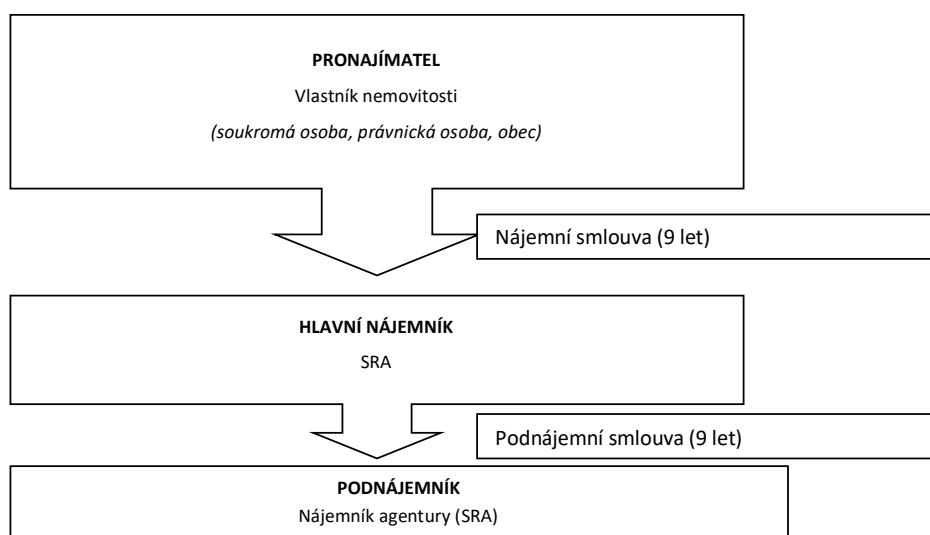
Základní koncept SRA je „velkolepý v jednoduchosti“: agentura osloví soukromého pronajímatele s cílem pronajmout si jeho byt. Pokud se dohodnou, agentura zprostředkovává nájemníka a garantuje placení nájemného i zachování fyzické kvality bytu. Agentury vyjednávají o výši nájemného a jsou schopny dosáhnout dohody na nižší než tržní výši nájemného nejen proto, že pronajímatelům garantují příjem po dlouhou dobu (obvykle 9 let) a nájemné je hrazeno i v době, kdy je byt prázdný, ale také díky záruce, že byt nebude poškozen. Agentury využívají státní dotace a renovují byty za cílem motivovat pronajímatele k pronájmu svých nemovitostí.

Pro udržitelnost programu je obzvláště důležité, že obtěžující praktické úkony spojené s pronájmem jsou přesunuty z pronajímatele na SRA. Agentura vybírá nájemníka a vykonává všechny administrativní a správní záležitosti, což zahrnuje inventuru majetku, registraci nájemní smlouvy, zajištění kauce, výběr nájemného, pojištění proti požáru, organizace oprav a údržby.

Nedílnou součástí programu je také podpora nájemníka. Role SRA je zprostředkovatelská a propojuje jiné poskytovatele sociálních služeb, jež poskytují nájemníkům pomoc na základě jejich potřeb (např. pomoc s řešením závislosti, podpora při administrativních problémech apod.).

Následující schémata (schéma 1 až 3) ukazují přehled činnosti SRA.

Schéma 1: Základní činnosti SRA



Zdroj: http://seb.soc.cas.cz/images/tiskovky/socialni_bydleni_2015/tiskova_zprava.pdf

Schéma 2: Přehled spolupráce mezi SRA a pronajímatelem

Pronajímatel	
Požaduje: <ul style="list-style-type: none"> včasné placení nájemného, údržbu domu, rozumné obsazení bytu, právní podporu, administrativní podporu. 	Nabízí: <ul style="list-style-type: none"> nájemné nižší než tržní/"sociální" nájemné, dodržení kvalitativních standardů, nájemní smlouvu na dobu 9 let, nezasahování do výběru podnájemníka.
↓	
SRA	
Nabízí: <ul style="list-style-type: none"> garanci měsíční platby nájemného, zprostředkování nájmu, údržbářské služby, standard legálního obsazení bytu, profesionální podporu. 	Požaduje: <ul style="list-style-type: none"> finančně dostupné nájemné, vysokou kvalitu bydlení, jistotu bydlení, otevřenost vůči všem potenciálním nájemníkům.

Zdroj: http://seb.soc.cas.cz/images/tiskovky/socialni_bydleni_2015/tiskova_zprava.pdf.

Schéma 3: Přehled vztahů mezi SRA a jejich nájemníky

SRA nájemník	
Požaduje: <ul style="list-style-type: none"> vhodné ubytování, finančně dostupné nájemné, jistotu nájmu, podporu/pomoc. 	Plní tyto úkoly: <ul style="list-style-type: none"> spolupráce při poradenství v oblasti nájemního bydlení, udržovat byt/ být dobrým nájemníkem, platit včas, otevřená komunikace.
↓	
SRA	
Nabízí: <ul style="list-style-type: none"> vysokou kvalitu bydlení, „sociální“/ finančně dostupné nájemné, dotace v oblasti nájemního bydlení, 9letou nájemní smlouvu, poradenství v oblasti nájemního bydlení. 	Poskytuje: <ul style="list-style-type: none"> zajišťuje profesionální poradce v oblasti nájemního bydlení, podpora zahrnuje „hlavní pomocný“ tým navázaný na sociální služby, pokračování nájmu, mediaci v případě nedoplatek, hlavní pomoc při dotazech apod.

Zdroj: http://seb.soc.cas.cz/images/tiskovky/socialni_bydleni_2015/tiskova_zprava.pdf.

SRA se mohou ucházet o tři druhy dotací. První druh představuje jednorázovou dotaci na začátek činnosti. Tato dotace je garantována sociální realitní agentuře, jestliže předloží plán, který (1) ukazuje, že během prvního roku agentura pronajme nejméně 50 bytů, a (2) dokládá růst počtu bytů během prvních čtyř let. Následně si SRA může žádat o základní a dodatečnou dotaci. Základní dotace je vázána na délku existence (minimálně jeden rok), počet zaměstnanců, strukturu vedení a plán s ohledem na trajektorii růstu. Dodatečné dotace jsou garantovány, pokud počet pronajímaných bytů vzroste nad 50, resp. nad 100 bytů.

- Základní podpora činí 111.500 EUR za rok pro SRA s minimálně 50 a maximálně 99 byty. Dodatečná dotace pro SRA s počtem bytů nad 50 je 1.550 EUR na byt.
- Základní dotace pro SRA s počtem bytů nad 100 představuje 205.000 EUR za rok a dodatečná dotace pro počet bytů od 101 do 250 činí 1.550 EUR na byt. U počtu bytů nad 250 je dodatečná dotace 1.600 EUR.

Finanční dostupnost

Sociální realitní agentury (SRA) se liší od klasických organizací sociálního bydlení tím, že nevlastní byty, a chovají se jako nájemníci na trhu soukromého nájemního bydlení. Nicméně SRA jsou schopny vyjednat nižší nájemné, než je tržní, díky využití garance platby nájemného po celou dlouhou dobu smlouvy (zahrnující i čas, kdy nemovitost nemá podnájemníka) i možnosti přispět k údržbě/renovaci bytu.

Cílová skupina

Cílovou skupinou pro přidělení bytu v rámci programu SRA jsou nájemníci s nízkými příjmy a vysokým stupněm potřebnosti bydlení. SRA vyvinuly bodový systém určující přidělení bytu. Tento systém zahrnuje 6 skupin priorit, ve kterých jsou udělovány body:

Čtyři povinné priority:

- potřeba bydlení;
- čistý disponibilní příjem;
- závislé děti (ve smyslu závislosti na pomoci rodičů);
- žádost stávajícího nájemníka přestěhovat se do jiného bytu v nájmu SRA.

Dvě volitelné priority:

- počet let na čekací listině;
- místní příslušnost.

Čím vyšší je bodové skóre žadatele, tím větší má přednost při přidělování bytu. Bytová potřeba (např. bezdomovectví) a čistý disponibilní příjem mají přitom vyšší váhu než jiná kritéria. Výsledkem je zaměření SRA na pomoc nejvíce sociálně ohroženým domácnostem.

Schopnost SRA zaměřovat se na nejohroženější domácnosti je součástí inovativní podstaty tohoto programu a zvyšuje jeho hodnotu v rámci bytové politiky. Proto je důležité, aby vhodný systém přidělování bytů zůstal integrální součástí modelu SRA.



ad A.3/

Ukázka cost-benefit analýzy

Anotace

Cílem přílohy je provést a zhodnotit orientační propočty „výhodnosti“ potenciálních investic do sociálního nájemního bydlení na území vybrané obce při různých alternativních předpokladech (např. podle uvažovaného standardu sociálního bydlení, podle velikosti obce, kde se uvažuje o výstavbě sociálního bydlení, podle struktury financování apod.). Konkrétně je cílem provést srovnání:

1. kdy (za jakých okolností) by se vyplatilo získat sociální bydlení formou nové výstavby a kdy by byla finančně výhodnější koupě existujícího bydlení
2. kdy (za jakých okolností) by se domácnostem vyplatilo pronajmout si nově postavený sociální byt za nákladové nájemné (stanovené tak, aby byly pokryty alespoň náklady spojené s jeho výstavbou) nebo existující byt za tržní nájemné
3. na modelovém příkladu dvou domácností, které by byly s největší pravděpodobností (dle návrhu zákona o sociálním bydlení v podobě z konce roku 2016) kandidáty na sociální bydlení, provést zhodnocení finanční dostupnosti uvažovaných variant sociálního bydlení.

COST-BENEFIT ANALÝZA VÝSTAVBY SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

Níže uvedené modelové kalkulace představují jednoduché propočty, které komplexněji nezohledňují časovou hodnotu peněz (ve smyslu nezohlednění výnosu ze zhodnocení cen bytů při jejich případném prodeji, skutečnosti, že provozní výdaje jsou vynakládány průběžně po dobu životnosti stavby apod.) a zejména neporovnávají míru výnosnosti z investice do výstavby sociálních bytů s výnosovou mírou z alternativních aktiv, které by potenciální investor mohl dosáhnout. Rovněž jen orientačně zohledňují výši případné rizikové prémie, která by byla součástí požadované výnosové míry a která se odvíjí od typu investora, legislativních a ekonomických podmínek (nakolik je pro investora rizikové investovat do výstavby sociálních bytů v porovnání s jinými formami investic) a je do značné míry výsledkem individuálního zhodnocení všech potenciálních rizik (závisí tedy i na míře averze k riziku každého investora). Především však nezohledňují možné distorze na trhu, které by mohly vzniknout rozsáhlejší výstavbou sociálních bytů a z toho vyplývajícím nárůstem nabídky v určitém segmentu bytů. V následujících propočtech jde o jednoduché porovnání, jaká by musela být výše vybraného nájemného, aby byly pokryty alespoň náklady spojené s výstavbou, tj. splátka úvěru (předpokládáme anuitní splácení), náklady na provoz (příspěvek do fondu oprav; odhadnut na 35 Kč/m²/měsíc v případě bytů v existujících starších domech¹ a 20 Kč/m²/měsíc v případě bytů v novostavbách²) a marži stavební firmy, resp. generálního dodavatele stavby (její výše byla odhadnuta na 15 %³).

Alternativně předpokládáme, že obec by získala:

- a) 100 % prostředků na výstavbu ve formě hypotečního úvěru s dobou splatnosti 30 let při stejné úrokové sazbě, jako je průměrná úroková sazba z nově poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám na bydlení (reálně by úroková sazba hypotečního úvěru poskytnutého právnické osobě mohla být spíše nižší);
- b) 50 % prostředků na výstavbu formou hypotečního úvěru s dobou splatnosti 30 let při stejné úrokové sazbě, jako je průměrná úroková sazba z nově poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám na bydlení a 50 % prostředků formou nevratné jednorázové dotace z veřejných rozpočtů;
- c) 20 % prostředků na výstavbu formou hypotečního úvěru s dobou splatnosti 30 let při stejné úrokové sazbě, jako je průměrná úroková sazba z nově poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám na bydlení a 80 % prostředků formou nevratné jednorázové dotace z veřejných rozpočtů. Reálně lze předpokládat, že by některé obce na výstavbu sociálního bydlení nevyužily komerční hypoteční úvěr, ale použily by vlastní zdroje. I to s sebou ovšem nese náklady, protože obec mohla vlastní zdroje použít jinak než jako investici do výstavby sociálního bydlení (tzv. náklady ušlé příležitosti), náklady ušlé příležitosti proto zjednodušeně předpokládáme právě ve výši úrokové sazby z nově poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám na bydlení.

Cílem je rovněž provést srovnání, kdy by se vyplatilo získat sociální bydlení formou nové výstavby a kdy by byla finančně výhodnější koupě existujícího bydlení. Vzhledem ke skutečnosti, že takové srovnání se odvíjí nejen od nákladů nové výstavby (které se regionálně, s výjimkou cen pozemků, nemusí příliš lišit), ale i tržních cen existujících bytů, nelze výsledky níže uvedených propočtů zobecnit, ale je nutné chápat je pouze jako návod, jak je vhodné při hodnocení postupovat. Při propočtech jsme se omezili pouze na finanční náklady, tj. nebereme v úvahu konkrétní situaci na lokálním trhu, kdy by byla nová výstavba nutná např. z důvodu neexistence volných nájemních bytů nebo z důvodu jejich koncentrace v segregované lokalitě apod. Všechny tyto faktory je v realitě nutno zohlednit, byť se do jisté míry promítají i v níže uvedených propočtech (např. v lokalitách s převisem poptávky po nájemním bydlení nad nabídkou se tato skutečnost projeví ve výši nájemného).

S ohledem na již zmíněné regionální rozdíly v cenách pozemků, výši nájemného a tržních cen existujících bytů, budou následující propočty realizovány na příkladu čtyř obcí lišících se velikostí (počtem obyvatel) a ekonomickou výkonností regionu, kde se nachází: (a) malé obce (do 5 000 obyvatel) v ekonomicky relativně prosperujícím regionu (Středočeský kraj, širší zázemí Prahy), (b) středně velkého města (20 000 až 50 000 obyvatel) v ekonomicky

A.3-1 Dle průzkumu FSV ČVUT (doc. ing. Zita Prostějovská, Ph.D.).

A.3-2 Odvozeno z ekonomické části výzkumného projektu pro SFRB Vzorové projekty nájemních domů seniorského bydlení a jejich modelové parametry. Kohout, Tichý et. al, FA ČVUT, 2015.

A.3-3 Odhad vychází z šetření publikovaného v Lux, M., P. Sunega, M. Mikeszová, T. Kostecký 2008. *Standardy bydlení 2007/2008. Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze. Praha: Sociologický ústav AV ČR. (http://seb.soc.cas.cz/images/publikace_download/standardy2008.pdf)*

slabším regionu (Moravskoslezský kraj), (c) velkoměstě (nad 100 000 obyvatel) v ekonomicky prosperujícím regionu (Brno) a (d) velkoměstě (bezmála 100 000 obyvatel) v ekonomicky slabším regionu (Ústecký kraj).⁴ Náklady výstavby i náklady pořízení existujících bytů se odvíjejí i od velikosti samotných bytů, optimální mix sociálního bytového fondu z hlediska velikosti bytů je opět silně závislý na lokální situaci (struktuře poptávky), kterou lze zjistit jen místním šetřením. Z těchto důvodů budeme následující výpočty vztahovat k tzv. referenčnímu sociálnímu bytu⁵. Tím je byt o dispozici 3+kk o čisté podlahové ploše 60 m². Předpokládáme, že v případě velkoměst (kolem 100 000 obyvatel) se jedná o byt situovaný ve vícepodlažním (pětipodlažním) nepodsklepeném městském bytovém domě v uliční frontě (dvě štítové stěny) energetické třídy B. V domě se nachází 15 bytových jednotek, tj. čistá podlahová plocha všech jednotek činí 900 m², hrubá podlahová plocha pak 1 385 m². V případě menších obcí a středně velkých měst se jedná o byt situovaný v nízkopodlažním (dvoupodlažním) nepodsklepeném bytovém domě energetické třídy B. V domě se nachází 15 bytových jednotek, tj. čistá podlahová plocha všech jednotek činí 900 m², hrubá podlahová plocha pak 1 385 m². Výše stavebních nákladů se liší s ohledem na standard použitých materiálů, v našich propočtech uvažujeme byt v základním standardu a úsporném standardu. Úsporný standard spočívá v použití levnějších materiálů – např. plastových oken, PVC podlah, nižších cen vnitřních dveří apod. Jednotkové stavební náklady podle typu domu (vícepodlažní a nízkopodlažní) a standardu (základní a úsporný) uvádí tabulky 1 a 2. Jak již bylo naznačeno výše, předpokládáme, že výše stavebních nákladů se regionálně zásadně neliší, jedinou odlišností je cena pozemku, která není ve výše uvedených nákladech zahrnuta. Celkovou rozlohu pozemku pod vícepodlažním bytovým domem předpokládáme zhruba 700 m², u nízkopodlažního bytového domu pak 1 500 m².⁶

Tabulka 1: Výše jednotkových cen (bez nákladů na exteriér domu) pro vícepodlažní dům podle uvažovaného standardu

Vícepodlažní bytový dům	Standard (Kč bez DPH)	
	základní	úsporný
Náklady Kč na 1 m ² hrubé podlahové plochy domu	14 495	13 501
Náklady Kč na 1 m ² podlahové plochy bytu	25 309	23 573
Náklady Kč na 1 m ² čisté podlahové plochy bytu	27 048	25 193
Náklady Kč na 1 m ³ obestavěného prostoru domu	4 247	3 956

Zdroj: Ekonomická část výzkumného projektu pro SFRB Vzorové projekty nájemních domů seniorského bydlení a jejich modelové parametry, Kohout, Tichý et. al, FA ČVUT, 2015.

Tabulka 2: Výše jednotkových cen (bez nákladů na exteriér domu) pro nízkopodlažní dům podle uvažovaného standardu

Nízkopodlažní bytový dům	Standard (Kč bez DPH)	
	základní	úsporný
Náklady Kč na 1 m ² hrubé podlahové plochy domu	18 284	16 775
Náklady Kč na 1 m ² podlahové plochy bytu	23 302	21 379
Náklady Kč na 1 m ² čisté podlahové plochy bytu	26 169	24 010
Náklady Kč na 1 m ³ obestavěného prostoru domu	3 817	3 502

Zdroj: Ekonomická část výzkumného projektu pro SFRB Vzorové projekty nájemních domů seniorského bydlení a jejich modelové parametry, Kohout, Tichý et. al, FA ČVUT, 2015.

Pro účely posouzení finanční dostupnosti zvažovaných variant sociálního bydlení specifikovaných výše pro domácnosti, které by s největší pravděpodobností (dle současného návrhu zákona o sociálním bydlení) byly kandidáty na sociální bydlení, byly vybrány následující modelové domácnosti:

- A.3-4 Za reprezentanta malé obce byly vybrány Nehvizdy (2 531 obyvatel, Středočeský kraj), za reprezentanta středně velkého města Nový Jičín (24 090 obyvatel, Moravskoslezský kraj) a za reprezentanta velkoměsta Brno (386 000 obyvatel, Jihomoravský kraj) a Ústí nad Labem (93 000 obyvatel, Ústecký kraj).
- A.3-5 Vychází z výzkumného projektu pro SFRB Vzorové projekty nájemních domů seniorského bydlení a jejich modelové parametry, Kohout, Tichý et. al, FA ČVUT, 2015.
- A.3-6 Velikost pozemku byla odvozena z řešerše typických velikostí pozemků pro blokovou, příměstskou a venkovskou zástavbu.

- 1. Lépe situovaná domácnost:** čtyřčlenná domácnost, 2 dospělí a 2 děti, 1 z dospělých je nezaměstnaný, manželé, manžel 46 let, manželka 44 let, děti 11 a 7 let. Manžel je řemeslníkem, kvalifikovaným pracovníkem na stavbách (mimo elektrikářů). Na bydlení v současné době vydává měsíčně 15 843 Kč (nájem 10 560 Kč, elektřina 1 400 Kč, plyn 900 Kč, vodné 800 Kč, topení 1 700 Kč, ostatní služby 483 Kč), její celkový čistý měsíční příjem činí 12 457 Kč. Zjednodušeně předpokládáme, že domácnost nepobírá žádné sociální dávky s výjimkou příspěvku na bydlení v částce 8 911 Kč. Míra zatížení (poměr výdajů na bydlení k příjmům) před příspěvkem na bydlení činí 127 %, po příspěvku na bydlení 56 %.
- 2. Hůře situovaná domácnost:** čtyřčlenná domácnost, 1 dospělý a 3 děti, nezaměstnaná matka samoživitelka 28 let, děti 11, 8 a 6 let. Na bydlení v současné době vydává měsíčně 14 693 Kč (nájem 9 680 Kč, elektřina 980 Kč, plyn 450 Kč, vodné 950 Kč, topení 1 950 Kč, ostatní služby 683 Kč), její celkový čistý měsíční příjem činí 9 750 Kč. Zjednodušeně předpokládáme, že domácnost nepobírá žádné sociální dávky s výjimkou příspěvku na bydlení v částce 9 723 Kč. Míra zatížení (poměr výdajů na bydlení k příjmům) před příspěvkem na bydlení činí 160 %, po příspěvku na bydlení 60 %.

VÝPOČTY

Obce a menší města (do 5 000 obyvatel)

1. Zadání: výstavba nízkopodlažního bytového domu s 15 bytovými jednotkami, každá o čisté podlahové ploše 60 m² – byt v základním standardu, malá obec (do 5 000 obyvatel).

- celkové investiční náklady na nízkopodlažní bytový dům s 15 bytovými jednotkami (včetně DPH) bez ceny pozemku a marže generálního dodavatele: 32 956 301 Kč
- orientační cena pozemku při rozloze 1 500 m²: 2 664 Kč/m², tj. 3 996 000 Kč⁷
- marže generálního dodavatele (15 % z celkových investičních nákladů): 4 943 445 Kč
- náklady celkem (celkové investiční náklady + pozemek + marže): 41 895 746 Kč
- úroková sazba: 1,82 % p.a.⁸
- doba splatnosti: 30 let

Varianta financování - výstavba	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	167,9	84,0	33,6
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	20,0	20,0	20,0
Nákladové nájemné – výstavba (Kč/m ² /měsíc)	187,9	104,0	53,6

Varianta financování – koupě	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	146,0	73,0	29,2
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	35,0	35,0	35,0
Nákladové nájemné – koupě (Kč/m ² /měsíc)	181,0	108,0	64,2

Z porovnání výše nákladového nájemného při výstavbě nového sociálního bytu a při koupi ekvivalentního staršího bytu vyplývá, že mírně výhodnější by z pohledu domácností bylo pronajmout si nově postavené sociální byty spíše než starší byty koupené na trhu. Výjimku představuje situace, kdy by na výstavbu ani nákup sociálního bydlení nebyly poskytovány žádné dotace, pak by pro domácnosti z čistě finančního pohledu a za výše uvedených předpokladů bylo mírně výhodnější pronajmout si starší byt koupený na trhu než nově postavený sociální byt. Důvodem je relativně vysoká cena starších bytů v lokalitě.

Skutečné tržní nájemné (Kč/m²/měsíc)⁹ = 176 Kč/m²/měsíc

Z porovnání nákladového a skutečného tržního nájemného vyplývá, že by se vyplatilo stavět nebo koupit sociální byty na trhu (ve skutečnosti takové byty ovšem nemusí být k dispozici), protože nákladové nájemné (v případě výstavby i koupě) je pod úrovní tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout

A.3-7 Uvedená cena pozemku (tj. 2 664 Kč/m²) vychází z údajů publikovaných na webových stránkách realitního serveru sreality.cz (<http://www.sreality.cz>) ke dni 3. 11. 2016. Vyhledány byly stavební pozemky v Nehvizdech a okolí 10 km v okrese Praha-východ, celkem se jednalo o 27 pozemků. Z uvedených nabídkových cen za m² byla vypočtena průměrná nabídková cena, tj. právě výše uvedených 2 664 Kč/m². Podle údajů ČSÚ (publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012–2014, dostupné on-line: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>) činila v letech 2012–2014 průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Praha-východ v obcích se 2 000–9 999 obyvateli 1 716 Kč/m² (v roce 2014 pak 1 641 Kč/m²). Aktuálnější údaje nebo údaje vztahující se přímo k modelové obci (Nehvizdy) nejsou bohužel k dispozici.

A.3-8 Jedná se o váženou průměrnou úrokovou sazbu, za kterou byly poskytnuty v září 2016 nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Air Bank, Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, Moneta Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka. Zdroj: Hypoindex.cz (<http://www.hypoindex.cz>).

A.3-9 Uvedená výše nájemného vychází z údajů publikovaných na webových stránkách realitního serveru sreality.cz (<http://www.sreality.cz>) ke dni 3. 11. 2016. Vyhledány byly byty k pronájmu v novostavbách, developerských projektech, ve výstavbě a velmi dobrém stavu o podlahové ploše 45 až 75 m² v Nehvizdech a okolí 25 km v okrese Praha-východ, celkem se jednalo o 9 bytů. Z uvedených cen nájemného (bez energií) a podlahových ploch bytů byla odhadnuta lineární závislost nájemného na ploše bytu a dopočtena výše nájemného pro uvažovanou velikost referenčního bytu (60 m²).

si nově postavený nebo koupený sociální byt spíše než byt na volném trhu. Výše uvedený závěr ovšem platí jen v situaci, kdy by na koupi nebo výstavbu sociálního bydlení byla poskytnuta nevratná dotace. V opačném případě by se domácnostem vyplatilo pronajmout si byt na trhu (nemusí být k dispozici nebo pronajímatel nemusí být ochoten ho domácnosti pronajmout) spíše než sociální byt.

Nákladová cena na 1 byt (včetně pozemku a nebytových prostor) = 2 793 050 Kč

Tržní cena staršího existujícího srovnatelného bytu¹⁰ = 2 429 291 Kč

Z porovnání nákladové ceny nově postaveného a tržní ceny existujícího bytu vyplývá, že by se vyplatilo sociální byty stavět, protože poměr ceny průměrného nového bytu k ceně srovnatelného bytu pořízeného na sekundárním trhu nedosahuje hodnoty 2. Jinými slovy, pořízení bytu na sekundárním trhu není finančně významně výhodnější než výstavba srovnatelných bytů.

Finanční dostupnost bydlení pro modelové domácnosti

V souladu s výše uvedenými závěry předpokládáme, že modelové domácnosti by volily vždy pro ně finančně nejvýhodnější variantu sociálního bydlení, tj. v případě financování sociálního bydlení dle bodu A by si pronajaly byt na trhu (reálně nemusí být k dispozici nebo nemusí být ochota ze strany pronajímatele byt pronajmout nebo domácnost nemusí mít prostředky na uhrazení kauce apod.), v případě financování sociálního bydlení dle bodu B i C by si pronajaly nově postavené sociální byty. Následující tabulka ukazuje, jaké by byly jejich náklady na bydlení (předpokládáme, že spotřeba energií by zůstala zhruba stejná jako v jejich současném bydlení) a finanční zatížení jejich rozpočtu výdaji na bydlení před příspěvkem na bydlení a po příspěvku na bydlení. Zjednodušeně neuvažujeme jiné dávky státní sociální podpory (ani dávky hmotné nouze), na které by domácnost mohla mít nárok, kromě příspěvku na bydlení (výpočet výše příspěvku na bydlení je proveden podle aktuálně platné legislativy).

Lépe sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	10 560	6 240	3 216
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 283	5 283	5 283
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	12 457	12 457	12 457
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	127,2	92,5	68,2
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	8 911	7 786	4 762
Míra zatížení po příspěvku na bydlení (náklady-příspěvek)/příjem*100	55,6	30,0	30,0

Hůře sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	10 560	6 240	3 216
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 013	5 013	5 013
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	9 750	9 750	9 750
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	159,7	115,4	84,4
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	9 723	8 328	5 304
Míra zatížení po příspěvku na bydlení (náklady-příspěvek)/příjem*100	60,0	30,0	30,0

A.3-10 Uvedená cena bytu vychází z údajů publikovaných na webových stránkách realitního serveru srealty.cz (<http://www.srealty.cz>) ke dni 3. 11. 2016. Vyhledány byly byty v osobním vlastnictví mimo novostavby, developerské projekty a byty ve výstavbě, o dispozici 2+1, 3+kk nebo 3+1, podlahové ploše 45 až 75 m² v Nehvizdech a okolí 25 km v okrese Praha-východ, celkem se jednalo o 12 bytů. Z uvedených nabídkových cen a podlahových ploch bytů byla odhadnuta lineární závislost ceny bytu na ploše a dopočtena nabídková cena pro uvažovanou velikost referenčního bytu (60 m²). Průměrná kupní cena bytu podle údajů ČSÚ (publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012–2014, dostupné on-line: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>) v okrese Praha-východ v letech 2012–2014 v obcích s 2 000 – 9 999 obyvateli činila 28 801 Kč/m². Aktuálnější údaje nebo údaje vztahující se přímo k modelové obci (Nehvizdy) nejsou bohužel k dispozici.

Z výše uvedeného je zřejmé, že pokud by si domácnosti pronajaly byt za tržní nájemné, jejich výdaje by pro ně byly i přes relativně velmi vysoké částky příspěvku na bydlení poměrně značně zatěžující. S rostoucí nevratnou dotací na výstavbu sociálních bytů se logicky snižuje i zatížení domácností výdaji na bydlení, nicméně až při dotaci ve výši 80 % pořizovacích nákladů se podstatně sníží i výše vyplaceného příspěvku na bydlení. Z toho vyplývá, že pokud by stát chtěl pomoci zejména takto špatně situovaným domácnostem a současně výrazně omezit výplatu příspěvku na bydlení, výše dotace na výstavbu sociálních bytů by musela být skutečně relativně velmi vysoká. Úhrnná částka uspořené příspěvku na bydlení závisí na struktuře domácností, které získají sociální bydlení, výši jejich příspěvku na bydlení před stěhováním do sociálního bydlení (ta se odvíjí od jejich příjmů i výdajů na bydlení), tj. nelze ji jednoduše zjistit.

2. Zadání: výstavba bytového domu s 15 bytovými jednotkami, každá o čisté podlahové ploše 60 m² – **byt v úsporném standardu, malá obec (do 5 000 obyvatel).**

- celkové investiční náklady na nízkopodlažní bytový dům s 15 bytovými jednotkami (včetně DPH) bez ceny pozemku a marže generálního dodavatele: 30 180 702 Kč
- orientační cena pozemku při rozloze 1 500 m²: 2 664 Kč/m², tj. 3 996 000 Kč
- marže generálního dodavatele (15 % z celkových investičních nákladů): 4 527 105 Kč
- náklady celkem (celkové investiční náklady + pozemek + marže): 38 703 807 Kč
- úroková sazba: 1,82 % p.a.
- doba splatnosti: 30 let

Varianta financování - výstavba	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	155,1	77,6	31,0
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	20,0	20,0	20,0
Nákladové nájemné – výstavba (Kč/m ² /měsíc)	175,1	97,6	51,0

Varianta financování – koupě	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	146,0	73,0	29,2
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	35,0	35,0	35,0
Nákladové nájemné – koupě (Kč/m ² /měsíc)	181,0	108,0	64,2

Z porovnání výše nákladového nájemného při výstavbě nového sociálního bytu a při koupi ekvivalentního staršího bytu vyplývá, že výhodnější by z pohledu domácností bylo pronajmout si nově postavené sociální byty spíše než starší byty koupené na trhu. Důvodem je relativně vysoká cena starších bytů v lokalitě.

Skutečné tržní nájemné (Kč/m²/měsíc) = 176 Kč/m²/měsíc

Z porovnání nákladového a skutečného tržního nájemného vyplývá, že by se vyplatilo stavět i koupit sociální byty na trhu (v realitě takové byty ovšem nemusí být k dispozici), protože nákladové nájemné (v případě výstavby i koupě) je pod úroveň tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si nově postavený nebo koupený sociální byt spíše než byt na volném trhu. Závěr ovšem platí jen v situaci, kdy je na výstavbu nebo koupi poskytnuta nevratná dotace.

Nákladová cena na 1 byt (včetně pozemku a nebytových prostor) = 2 580 254 Kč

Tržní cena staršího existujícího srovnatelného bytu = 2 429 291 Kč

Z porovnání nákladové ceny nově postaveného sociálního bytu a tržní ceny existujícího bytu vyplývá, že by se vyplatilo stavět, protože poměr ceny průměrného nového bytu k ceně srovnatelného bytu pořízeného na sekundárním trhu nedosahuje hodnoty 2. Jinými slovy, pořízení bytu na sekundárním trhu není finančně významně výhodnější než výstavba srovnatelných bytů.

Finanční dostupnost bydlení pro modelové domácnosti

V souladu s výše uvedenými závěry předpokládáme, že modelové domácnosti by volily vždy pro ně finančně nejvýhodnější variantu sociálního bydlení, tj. v případě financování sociálního bydlení dle bodu A by si pronajaly byt na trhu (reálně nemusí být k dispozici nebo nemusí být ochota ze strany pronajímatele byt pronajmout nebo domácnost nemusí mít prostředky na uhrazení kauce apod.), v případě financování sociálního bydlení dle bodu B i C by si pronajaly nově postavené sociální byty. Následující tabulka ukazuje, jaké by byly jejich náklady na bydlení (předpokládáme, že spotřeba energií by zůstala zhruba stejná jako v jejich současném bydlení) a finanční zatížení jejich rozpočtu výdaji na bydlení před příspěvkem na bydlení a po příspěvku na bydlení. Zjednodušeně neuvažujeme jiné dávky státní sociální podpory (ani dávky hmotné nouze), na které by domácnost mohla mít nárok, kromě příspěvku na bydlení (výpočet výše příspěvku na bydlení je proveden podle aktuálně platné legislativy).

Lépe sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	10 560	5 856	3 060
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 283	5 283	5 283
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	12 457	12 457	12 457
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	127,2	89,4	67,0
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	8 911	7 402	4 606
Míra zatížení po příspěvku na bydlení (náklady-příspěvek)/příjem*100	55,6	30,0	30,0

Hůře sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	10 560	5 856	3 060
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 013	5 013	5 013
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	9 750	9 750	9 750
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	159,7	111,5	82,8
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	9 723	7 944	5 148
Míra zatížení po příspěvku na bydlení (náklady-příspěvek)/příjem*100	60,0	30,0	30,0

Z výše uvedeného je zřejmé, že pokud by si domácnosti pronajaly byt za tržní nájemné, jejich výdaje by pro ně byly i přes relativně velmi vysoké částky příspěvku na bydlení poměrně značně zatěžující. S rostoucí nevratnou dotací na výstavbu sociálních bytů se logicky snižuje i zatížení domácností výdaji na bydlení, nicméně až při dotaci ve výši 80 % pořizovacích nákladů na výstavbu nových sociálních bytů se podstatně sníží i výše vyplaceného příspěvku na bydlení. Z toho vyplývá, že pokud by stát chtěl pomoci zejména takto špatně situovaným domácnostem a současně výrazně omezit výplatu příspěvku na bydlení, výše dotace na výstavbu sociálních bytů by musela být skutečně relativně velmi vysoká. Úhrnná částka uspořené příspěvku na bydlení závisí na struktuře domácností, které získají sociální bydlení, výši jejich příspěvku na bydlení před stěhováním do sociálního bydlení (ta se odvíjí od jejich příjmů i výdajů na bydlení), tj. nelze ji jednoduše zjistit.

Středně velké město (20 000 až 50 000 obyvatel)

3. Zadání: výstavba nízkopodlažního bytového domu s 15 bytovými jednotkami, každá o čisté podlahové ploše 60 m² – **byt v základním standardu**, středně velké město (20 000 – 50 000 obyvatel).

- celkové investiční náklady na nízkopodlažní bytový dům s 15 bytovými jednotkami (včetně DPH) bez ceny pozemku a marže generálního dodavatele: 32 956 301 Kč
- orientační cena pozemku při rozloze 1 500 m²: 616 Kč/m², tj. 924 000 Kč¹¹
- marže generálního dodavatele (15 % z celkových investičních nákladů): 4 943 445 Kč
- náklady celkem (celkové investiční náklady + pozemek + marže): 38 823 746 Kč
- úroková sazba: 1,82 % p.a.
- doba splatnosti: 30 let

Varianta financování – výstavba	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	155,6	77,8	31,1
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	20,0	20,0	20,0
Nákladové nájemné – výstavba (Kč/m²/měsíc)	175,6	97,8	51,1

Varianta financování – koupě	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	56,1	28,0	11,2
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	35,0	35,0	35,0
Nákladové nájemné – koupě (Kč/m²/měsíc)	91,1	63,0	46,2

Z porovnání výše nákladového nájemného při výstavbě nového sociálního bytu a při koupi ekvivalentního staršího bytu vyplývá, že výhodnější by z pohledu domácností bylo pronajmout si starší byty koupené na trhu (reálně nemusí být k dispozici) spíše než nově postavené sociální byty. Důvodem je relativně vysoká cena nové výstavby.

Skutečné tržní nájemné (Kč/m²/měsíc)¹² = 126 Kč/m²/měsíc

Z porovnání nákladového a skutečného tržního nájemného vyplývá, že by se nevyplatilo stavět bez dotací, protože nákladové nájemné v případě výstavby bez dotací je nad úroveň tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si byt na volném trhu (takový však nemusí existovat nebo pronajímatel nemusí být ochoten byt cílové domácnosti pronajmout) spíše než nově postavený sociální byt.

Výstavba sociálních bytů s dotacemi nebo nákup sociálních bytů na trhu (v realitě takové byty ovšem nemusí být k dispozici) by se naopak z pohledu domácností vyplatila, protože nákladové nájemné (v případě výstavby s dotacemi i koupě) je pod úroveň tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si nově postavený nebo koupený sociální byt spíše než byt na volném trhu.

Nákladová cena na 1 byt (včetně pozemku a nebytových prostor) = 2 588 250 Kč

A.3-11 Uvedená cena pozemku (tj. 616 Kč/m²) vychází z údajů publikovaných na webových stránkách realitního serveru sreality.cz (<http://www.sreality.cz>) ke dni 3. 11. 2016. Vyhledány byly stavební pozemky v Novém Jičíně a okolí 10 km v okrese Nový Jičín, celkem se jednalo o 9 pozemků. Z uvedených nabídkových cen na m² byla vypočtena průměrná nabídková cena, tj. právě výše uvedených 616 Kč/m². Podle údajů ČSÚ (publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012–2014, dostupné on-line: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>) činila v letech 2012–2014 průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Nový Jičín v obcích s 10 000 – 49 999 obyvateli 869 Kč/m² (v roce 2014 pak 672 Kč/m²). Aktuálnější údaje nebo údaje vztahující se přímo k modelovému městu (Nový Jičín) nejsou bohužel k dispozici.

A.3-12 Uvedená výše nájemného vychází z údajů publikovaných na webových stránkách realitního serveru sreality.cz (<http://www.sreality.cz>) ke dni 3. 11. 2016. Vyhledány byly byty k pronájmu v novostavbách, developerských projektech, ve výstavbě a velmi dobrém stavu o podlahové ploše 45 až 75 m² v Novém Jičíně a okolí 25 km v okrese Nový Jičín, celkem se jednalo o 9 bytů. Z uvedených cen nájemného (bez energií) a podlahových ploch bytů byla odhadnuta lineární závislost nájemného na ploše bytu a doložena výše nájemného pro uvažovanou velikost referenčního bytu (60 m²).

Tržní cena staršího existujícího srovnatelného bytu = 933 081 Kč¹³

Z porovnání nákladové ceny nově postaveného sociálního bytu a tržní ceny existujícího bytu vyplývá, že by se nevyplatilo stavět, protože poměr ceny průměrného nového bytu k ceně srovnatelného bytu pořízeného na sekundárním trhu je vyšší než 2 (konkrétně 2,8). Jinými slovy, pořízení bytu na sekundárním trhu je finančně významně výhodnější než výstavba srovnatelných nových bytů.

Finanční dostupnost bydlení pro modelové domácnosti

V souladu s výše uvedenými závěry předpokládáme, že modelové domácnosti by volily vždy pro ně finančně nejvýhodnější variantu sociálního bydlení, tj. bez ohledu na způsob financování sociálního bydlení by si pronajaly sociální byt získaný koupí z existujícího bytového fondu (reálně nemusí být k dispozici). Následující tabulka ukazuje, jaké by byly jejich náklady na bydlení (předpokládáme, že spotřeba energií by zůstala zhruba stejná jako v jejich současném bydlení) a finanční zatížení jejich rozpočtu výdaji na bydlení před příspěvkem na bydlení a po příspěvku na bydlení. Zjednodušeně neuvažujeme jiné dávky státní sociální podpory (ani dávky hmotné nouze), na které by domácnost mohla mít nárok, kromě příspěvku na bydlení (výpočet výše příspěvku na bydlení je proveden podle aktuálně platné legislativy).

Lépe sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	5 466	3 780	2 772
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 283	5 283	5 283
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	12 457	12 457	12 457
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	86,3	72,8	64,7
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	7 012	5 326	4 318
Míra zatížení po příspěvku na bydlení (náklady-příspěvek)/příjem*100	30,0	30,0	30,0

Hůře sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	5 466	3 780	2 772
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 013	5 013	5 013
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	9 750	9 750	9 750
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	107,5	90,2	79,8
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	7 554	5 868	4 860
Míra zatížení po příspěvku (náklady-příspěvek)/příjem*100	30,0	30,0	30,0

Z výše uvedeného je zřejmé, že pokud by si domácnosti pronajaly sociální byt získaný koupí z existujícího bytového fondu, jejich výdaje na bydlení by pro ně byly díky relativně vysokým částkám příspěvku na bydlení únosné. S rostoucí nevratnou dotací na koupi sociálních bytů se logicky snižuje i zatížení domácností výdaji na bydlení a snižuje se i výše vyplaceného příspěvku na bydlení. Z toho vyplývá, že veřejné rozpočty by v tomto případě měly zvažovat zejména trade-off mezi výší vyplaceného příspěvku na bydlení (a případných dalších dávek SSP a HN) a výší případné podpory (dotace) na koupi sociálních bytů z existujícího bytového fondu. Úhrnná částka uspořené příspěvku na bydlení závisí na struktuře domácností, které získají sociální bydlení, výši jejich příspěvku na bydlení před stěhováním do sociálního bydlení (ta se odvíjí od jejich příjmů i výdajů na bydlení), tj. nelze ji jednoduše zjistit. Současně by měly být zohledněny další ekonomické výhody a nevýhody nabídkových (sociální bydlení) i poptávkových (příspěvek na bydlení) forem podpory.¹⁴

A.3-13 Uvedená cena bytu vychází z údajů publikovaných na webových stránkách realitního serveru sreality.cz (<http://www.sreality.cz>) ke dni 3. 11. 2016. Vyhledány byly byty v osobním vlastnictví mimo novostavby, developerské projekty a byty ve výstavbě, o podlahové ploše 45 až 75 m² v Novém Jičíně a okolí 25 km v okrese Nový Jičín, celkem se jednalo o 23 bytů. Z uvedených nabídkových cen a podlahových ploch bytů byla odhadnuta lineární závislost ceny bytu na ploše a dopočtena nabídková cena pro uvažovanou velikost referenčního bytu (60 m²). Průměrná kupní cena bytu podle údajů ČSÚ (publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012–2014, dostupné on-line: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>) v okrese Nový Jičín v letech 2012–2014 v obcích s 10 000 – 49 999 obyvateli činila 12 961 Kč/m². Aktuálnější údaje nebo údaje vztahující se přímo k modelové obci (Nový Jičín) nejsou bohužel k dispozici.

A.3-14 Podrobněji viz např. Lux et al. 2004. *Standardy bydlení 2003/04. Bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji*. Praha: Sociologický ústav AV ČR. http://seb.soc.cas.cz/images/publikace_download/standardy2004.pdf

4. Zadání: výstavba nízkopodlažního bytového domu s 15 bytovými jednotkami, každá o čisté podlahové ploše 60 m² – **byt v úsporném standardu**, středně velké město (20 000 – 50 000 obyvatel).

- celkové investiční náklady na nízkopodlažní bytový dům s 15 bytovými jednotkami (včetně DPH) bez ceny pozemku a marže generálního dodavatele: 30 180 702 Kč
- orientační cena pozemku při rozloze 1 500 m²: 616 Kč/m², tj. 924 000 Kč
- marže generálního dodavatele (15 % z celkových investičních nákladů): 4 527 105 Kč
- náklady celkem (celkové investiční náklady + pozemek + marže): 35 631 807 Kč
- úroková sazba: 1,82 % p.a.
- doba splatnosti: 30 let

Varianta financování – výstavba	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	142,8	71,4	28,6
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	20,0	20,0	20,0
Nákladové nájemné – výstavba (Kč/m²/měsíc)	162,8	91,4	48,6

Varianta financování – koupě	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	56,1	28,0	11,2
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	35,0	35,0	35,0
Nákladové nájemné – koupě (Kč/m²/měsíc)	91,1	63,0	46,2

Z porovnání výše nákladového nájemného při výstavbě nového sociálního bytu a při koupi ekvivalentního staršího bytu vyplývá, že výhodnější by z pohledu domácností bylo pronajmout si starší byty koupené na trhu (reálně nemusí být k dispozici) spíše než nově postavené sociální byty. Důvodem je relativně vysoká cena nové výstavby.

Skutečné tržní nájemné (Kč/m²/měsíc) = 126 Kč/m²/měsíc

Z porovnání nákladového a skutečného tržního nájemného vyplývá, že by se nevyplatilo stavět bez dotací, protože nákladové nájemné v případě výstavby je nad úroveň tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si byt na volném trhu (takový však nemusí existovat nebo pronajímatel nemusí být ochoten byt cílové domácnosti pronajmout), spíše než nově postavený sociální byt.

Výstavba sociálních bytů s dotacemi nebo nákup sociálních bytů na trhu (reálně takové byty ovšem nemusí být k dispozici) by se naopak z pohledu domácností vyplatila, protože nákladové nájemné (v případě výstavby s dotacemi i koupě) je pod úroveň tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si nově postavený nebo koupený sociální byt spíše než byt na volném trhu.

Nákladová cena na 1 byt (včetně pozemku a nebytových prostor) = 2 375 454 Kč

Tržní cena staršího existujícího srovnatelného bytu = 933 081 Kč

Z porovnání nákladové ceny nově postaveného sociálního bytu a tržní ceny existujícího bytu vyplývá, že by se nevyplatilo stavět, protože poměr ceny průměrného nového bytu k ceně srovnatelného bytu pořízeného na sekundárním trhu je vyšší než 2 (konkrétně 2,5). Jinými slovy, pořízení bytu na sekundárním trhu je finančně významně výhodnější než výstavba srovnatelných nových bytů.

Finanční dostupnost bydlení pro modelové domácnosti

V souladu s výše uvedenými závěry předpokládáme, že modelové domácnosti by volily vždy pro ně finančně nejvýhodnější variantu sociálního bydlení, tj. bez ohledu na způsob financování sociálního bydlení by si pronajaly sociální byt získaný koupí z existujícího bytového fondu (reálně nemusí být k dispozici). Následující tabulka ukazuje, jaké by byly jejich náklady na bydlení (předpokládáme, že spotřeba energií by zůstala zhruba stejná jako v jejich současném bydlení) a finanční zatížení jejich rozpočtu výdaji na bydlení před příspěvkem na bydlení a po příspěvku na bydlení. Zjednodušeně neuvažujeme jiné dávky státní sociální podpory (ani dávky hmotné nouze), na které

by domácnost mohla mít nárok kromě příspěvku na bydlení (výpočet výše příspěvku na bydlení je proveden podle aktuálně platné legislativy).

Lépe sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	5 466	3 780	2 772
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 283	5 283	5 283
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	12 457	12 457	12 457
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	86,3	72,8	64,7
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	7 012	5 326	4 318
Míra zatížení po příspěvku na bydlení (náklady-příspěvek)/příjem*100	30,0	30,0	30,0

Hůře sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	5 466	3 780	2 772
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 013	5 013	5 013
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	9 750	9 750	9 750
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	107,5	90,2	79,8
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	7 554	5 868	4 860
Míra zatížení po příspěvku (náklady-příspěvek)/příjem*100	30,0	30,0	30,0

Z výše uvedeného je zřejmé, že pokud by si domácnosti pronajaly sociální byt získaný koupí z existujícího bytového fondu, jejich výdaje na bydlení by pro ně byly díky relativně vysokým částkám příspěvku na bydlení únosné. S rostoucí nevratnou dotací na koupi sociálních bytů se logicky snižuje i zatížení domácností výdaji na bydlení a snižuje se i výše vyplaceného příspěvku na bydlení. Z toho vyplývá, že veřejné rozpočty by v tomto případě měly zvažovat zejména trade-off mezi výší vyplaceného příspěvku na bydlení (a případných dalších dávek SSP a HN) a výší případné podpory (dotace) na koupi sociálních bytů z existujícího bytového fondu. Úhrnná částka uspořené příspěvku na bydlení závisí na struktuře domácností, které získají sociální bydlení, výši jejich příspěvku na bydlení před stěhováním do sociálního bydlení (ta se odvíjí od jejich příjmů i výdajů na bydlení), tj. nelze ji jednoduše zjistit. Současně by měly být zohledněny další ekonomické výhody a nevýhody nabídkových i poptávkových forem podpory.

Velkoměsto (nad 100 000 obyvatel)

5. Zadání: výstavba vícepodlažního bytového domu s 15 bytovými jednotkami, každá o čisté podlahové ploše 60 m² – **byt v základním standardu, velkoměsto (nad 100 000 obyvatel) v ekonomicky prosperujícím regionu.**

- celkové investiční náklady na vícepodlažní bytový dům s 15 bytovými jednotkami (včetně DPH) bez ceny pozemku a marže generálního dodavatele: 25 808 273 Kč
- orientační cena pozemku při rozloze 700 m²: 5 644 Kč/m², tj. 3 950 800 Kč¹⁵
- marže generálního dodavatele (15 % z celkových investičních nákladů): 3 871 241 Kč
- náklady celkem (celkové investiční náklady + pozemek + marže): 33 630 614 Kč
- úroková sazba: 1,82 % p.a.
- doba splatnosti: 30 let

Varianta financování – výstavba	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	134,8	67,4	27,0
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	20,0	20,0	20,0
Nákladové nájemné – výstavba (Kč/m²/měsíc)	154,8	87,4	47,0

Varianta financování – koupě	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	179,3	89,6	35,9
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	35,0	35,0	35,0
Nákladové nájemné – koupě (Kč/m²/měsíc)	214,3	124,6	70,9

Z porovnání výše nákladového nájemného při výstavbě nového sociálního bytu a při koupi ekvivalentního staršího bytu vyplývá, že výhodnější by z pohledu domácností bylo pronajmout si nově postavené sociální byty spíše než starší byty koupené na trhu (reálně nemusí být k dispozici). Důvodem je relativně vysoká cena existujících bytů.

Skutečné tržní nájemné (Kč/m²/měsíc)¹⁶ = 199 Kč/m²/měsíc

Z porovnání nákladového a skutečného tržního nájemného vyplývá, že by se vyplatilo stavět i bez dotací, protože nákladové nájemné v případě výstavby je pod úrovní tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si nově postavený sociální byt spíše než byt na volném trhu (takový byt však nemusí existovat nebo pronajímatel nemusí být ochoten ho cílové domácnosti pronajmout).

Nákup sociálních bytů na trhu (reálně takové byty ovšem nemusí být k dispozici) by se z pohledu domácností vyplatil jen s dotacemi, protože pak je nákladové nájemné pod úrovní tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si sociální byt, který by obec získala nákupem na volném trhu, spíše než si pronajmout byt na volném trhu.

Nákladová cena na 1 byt (včetně pozemku a nebytových prostor) = 2 242 021 Kč

A.3-15 Uvedená cena pozemku (tj. 5 644 Kč/m²) vychází z údajů publikovaných na webových stránkách realitního serveru sreality.cz (<http://www.sreality.cz>) ke dni 3. 11. 2016. Vyhledány byly stavební pozemky v Brně, celkem se jednalo o 14 pozemků. Z uvedených nabídkových cen na m² byla vypočtena průměrná nabídková cena, tj. právě výše uvedených 5 644 Kč/m². Podle údajů ČSÚ (publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012–2014, dostupné on-line: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>) činila v letech 2012–2014 průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Brno-město v obcích s 50 000 a více obyvateli 2 837 Kč/m² (v roce 2014 pak 3 605 Kč/m²). Aktuálnější údaje nejsou bohužel k dispozici.

A.3-16 Uvedená výše nájemného vychází z údajů publikovaných na webových stránkách realitního serveru sreality.cz (<http://www.sreality.cz>) ke dni 5. 11. 2016. Vyhledány byly byty k pronájmu v novostavbách, developerských projektech, ve výstavbě a velmi dobrém stavu o podlahové ploše 45 až 75 m² v Brně, celkem se jednalo o 106 bytů (po vyloučení extrémů a duplicit). Z uvedených cen nájemného (bez energií) a podlahových ploch bytů byla odhadnuta lineární závislost nájemného na ploše bytu a dopočtena výše nájemného pro uvažovanou velikost referenčního bytu (60 m²).

Tržní cena staršího existujícího srovnatelného bytu = 2 981 927 Kč¹⁷

Z porovnání nákladové ceny nově postaveného sociálního bytu a tržní ceny existujícího bytu vyplývá, že by se vyplatilo stavět, protože poměr ceny průměrného nového bytu k ceně srovnatelného bytu pořízeného na sekundárním trhu je nižší než 2 (konkrétně 0,8). Jinými slovy, pořízení bytu na sekundárním trhu je za uvedených předpokladů finančně méně výhodné než výstavba srovnatelných nových bytů.

Finanční dostupnost bydlení pro modelové domácnosti

V souladu s výše uvedenými závěry předpokládáme, že modelové domácnosti by volily vždy pro ně finančně nejvýhodnější variantu sociálního bydlení, tj. bez ohledu na způsob financování sociálního bydlení by si pronajaly sociální byt získaný formou nové výstavby. Následující tabulka ukazuje, jaké by byly jejich náklady na bydlení (předpokládáme, že spotřeba energií by zůstala zhruba stejná jako v jejich současném bydlení) a finanční zatížení jejich rozpočtu výdaji na bydlení před příspěvkem na bydlení a po příspěvku na bydlení. Zjednodušeně neuvažujeme jiné dávky státní sociální podpory (ani dávky hmotné nouze), na které by domácnost mohla mít nárok kromě příspěvku na bydlení (výpočet výše příspěvku na bydlení je proveden podle aktuálně platné legislativy).

Lépe sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	9 288	5 244	2 820
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 283	5 283	5 283
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	12 457	12 457	12 457
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	117,0	84,5	65,0
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	10 834	6 790	4 366
Míra zatížení po příspěvku na bydlení (náklady-příspěvek)/příjem*100	30,0	30,0	30,0

Hůře sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	9 288	5 244	2 820
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 013	5 013	5 013
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	9 750	9 750	9 750
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	146,7	105,2	80,3
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	11 376	7 332	4 908
Míra zatížení po příspěvku (náklady-příspěvek)/příjem*100	30,0	30,0	30,0

Z výše uvedeného je zřejmé, že pokud by si domácnosti pronajaly sociální byt získaný novou výstavbou, jejich výdaje na bydlení by pro ně díky relativně vysokým částkám příspěvku na bydlení únosné. S rostoucí nevratnou dotací na koupi sociálních bytů se logicky snižuje i zatížení domácností výdaji na bydlení (před příspěvkem) a snižuje se i výše vyplaceného příspěvku na bydlení. Z toho vyplývá, že veřejné rozpočty by v tomto případě měly zvažovat zejména trade-off mezi vyšší vyplaceného příspěvku na bydlení (a případných dalších dávek SSP a HN) a vyšší případné podpory (dotace) na výstavbu sociálních bytů. Současně by měly být zohledněny další ekonomické výhody a nevýhody nabídkových i poptávkových forem podpory.

A.3-17 Uvedená cena bytu vychází z údajů publikovaných na webových stránkách realitního serveru srealty.cz (<http://www.srealty.cz>) ke dni 5. 11. 2016. Vyhledány byly byty v osobním vlastnictví mimo novostavby, developerské projekty a byty ve výstavbě o podlahové ploše 45 až 75 m² v Brně, celkem se jednalo o 162 bytů (ze 171 nalezených; po vyloučení extrémů a duplicit). Z uvedených nabídkových cen a podlahových ploch bytů byla odhadnuta lineární závislost ceny bytu na ploše a dopočtena nabídková cena pro uvažovanou velikost referenčního bytu (60 m²). Průměrná kupní cena bytu podle údajů ČSÚ (publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012–2014, dostupné on-line: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>) v okrese Brno-město v letech 2012–2014 v obcích s 50 000 a více obyvateli činila 31 136 Kč/m². Aktuálnější údaje nejsou bohužel k dispozici.

6. Zadání: výstavba vícepodlažního bytového domu s 15 bytovými jednotkami, každá o čisté podlahové ploše 60 m² – **byt v úsporném standardu**, velkoměsto (nad 100 000 obyvatel) **v ekonomicky prosperujícím regionu**.

- celkové investiční náklady na vícepodlažní bytový dům s 15 bytovými jednotkami (včetně DPH) bez ceny pozemku a marže generálního dodavatele: 24 004 920 Kč
- orientační cena pozemku při rozloze 700 m²: 5 644 Kč/m², tj. 3 950 800 Kč
- marže generálního dodavatele (15 % z celkových investičních nákladů): 3 600 738 Kč
- náklady celkem (celkové investiční náklady + pozemek + marže): 31 556 458 Kč
- úroková sazba: 1,82 % p.a.
- doba splatnosti: 30 let

Varianta financování – výstavba	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	126,5	63,2	25,3
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	20,0	20,0	20,0
Nákladové nájemné – výstavba (Kč/m²/měsíc)	146,5	83,2	45,3

Varianta financování – koupě	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	179,3	89,6	35,9
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	35,0	35,0	35,0
Nákladové nájemné – koupě (Kč/m²/měsíc)	214,3	124,6	70,9

Z porovnání výše nákladového nájemného při výstavbě nového sociálního bytu a při koupi ekvivalentního staršího bytu vyplývá, že výhodnější by z pohledu domácností bylo pronajmout si nově postavené sociální byty spíše než starší byty koupené na trhu (reálně nemusí být k dispozici). Důvodem je relativně vysoká cena existujících bytů.

Skutečné tržní nájemné (Kč/m²/měsíc) = 196 Kč/m²/měsíc

Z porovnání nákladového a skutečného tržního nájemného vyplývá, že by se vyplatilo stavět i bez dotací, protože nákladové nájemné v případě výstavby je pod úrovní tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si nově postavený sociální byt spíše než byt na volném trhu (takový však nemusí existovat nebo pronajímatel nemusí být ochoten byt cílové domácnosti pronajmout).

Nákup sociálních bytů na trhu (reálně takové byty ovšem nemusí být k dispozici) by se z pohledu domácností vyplatil jen s dotacemi, protože pak je nákladové nájemné pod úrovní tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si sociální byt, který by obec získala nákupem na volném trhu, spíše než si pronajmout byt na volném trhu.

Nákladová cena na 1 byt (včetně pozemku a nebytových prostor) = 2 103 764 Kč

Tržní cena staršího existujícího srovnatelného bytu = 2 981 927 Kč

Z porovnání nákladové ceny nově postaveného sociálního bytu a tržní ceny existujícího bytu vyplývá, že by se vyplatilo stavět, protože poměr ceny průměrného nového bytu k ceně srovnatelného bytu pořízeného na sekundárním trhu je nižší než 2 (konkrétně 0,7). Jinými slovy, pořízení bytu na sekundárním trhu je finančně méně výhodné než výstavba srovnatelných nových bytů.

Finanční dostupnost bydlení pro modelové domácnosti

V souladu s výše uvedenými závěry předpokládáme, že modelové domácnosti by volily vždy pro ně finančně nejvýhodnější variantu sociálního bydlení, tj. bez ohledu na způsob financování sociálního bydlení by si pronajaly sociální byt získaný formou nové výstavby. Následující tabulka ukazuje, jaké by byly jejich náklady na bydlení (předpokládáme, že spotřeba energií by zůstala zhruba stejná jako v jejich současném bydlení) a finanční zatížení jejich rozpočtu výdaji na bydlení před příspěvkem na bydlení a po příspěvku na bydlení. Zjednodušeně neuvažuje-

me jiné dávky státní sociální podpory (ani dávky hmotné nouze), na které by domácnost mohla mít nárok kromě příspěvku na bydlení (výpočet výše příspěvku na bydlení je proveden podle aktuálně platné legislativy).

Lépe sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	8 790	4 992	2 718
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 283	5 283	5 283
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	12 457	12 457	12 457
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	113,0	82,5	64,2
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	10 336	6 538	4 264
Míra zatížení po příspěvku na bydlení (náklady-příspěvek)/příjem*100	30,0	30,0	30,0

Hůře sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	8 790	4 992	2 718
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 013	5 013	5 013
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	9 750	9 750	9 750
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	141,6	102,6	79,3
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	10 878	7 080	4 806
Míra zatížení po příspěvku ((náklady-příspěvek)/příjem*100)	30,0	30,0	30,0

Z výše uvedeného je zřejmé, že pokud by si domácnosti pronajaly sociální byt získaný novou výstavbou, jejich výdaje na bydlení by pro ně byly díky relativně vysokým částkám příspěvku na bydlení únosné. S rostoucí nevratnou dotací na koupi sociálních bytů se logicky snižuje i zatížení domácností výdaji na bydlení (před příspěvkem) a snižuje se i výše vyplaceného příspěvku na bydlení. Z toho vyplývá, že veřejné rozpočty by v tomto případě měly zvažovat zejména trade-off mezi výší vyplaceného příspěvku na bydlení (a případných dalších dávek SSP a HN) a výší případné podpory (dotace) na výstavbu sociálních bytů. Současně by měly být zohledněny další ekonomické výhody a nevýhody nabídkových i poptávkových forem podpory.

7. Zadání: výstavba vícepodlažního bytového domu s 15 bytovými jednotkami, každá o čisté podlahové ploše 60 m² – byt v základním standardu, velkoměsto (bezmála 100 000 obyvatel) v ekonomicky slabším regionu.

- celkové investiční náklady na vícepodlažní bytový dům s 15 bytovými jednotkami (včetně DPH) bez ceny pozemku a marže generálního dodavatele: 25 808 273 Kč
- orientační cena pozemku při rozloze 700 m²: 1 130 Kč/m², tj. 791 000 Kč¹⁸
- marže generálního dodavatele (15 % z celkových investičních nákladů): 3 871 241 Kč
- náklady celkem (celkové investiční náklady + pozemek + marže): 30 470 514 Kč
- úroková sazba: 1,82 % p.a.
- doba splatnosti: 30 let

A.3-18 Uvedená cena pozemku (tj. 1 130 Kč/m²) vychází z údajů publikovaných na webových stránkách realitního serveru sreality.cz (<http://www.sreality.cz>) ke dni 23. 11. 2016. Vyhledány byly stavební pozemky v Ústí nad Labem, celkem se jednalo o 9 pozemků. Z uvedených nabídkových cen na m² byla vypočtena průměrná nabídková cena, tj. právě výše uvedených 1 130 Kč/m². Podle údajů ČSÚ (publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012–2014, dostupné on-line: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>) činila v letech 2012–2014 průměrná kupní cena stavebních pozemků v okrese Ústí nad Labem v obcích s 50 000 a více obyvateli 1 194 Kč/m² (v roce 2014 pak 1 089 Kč/m²). Aktuálnější údaje nejsou bohužel k dispozici.

Variantha financování – výstavba	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	122,1	61,1	24,4
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	20,0	20,0	20,0
Nákladové nájemné – výstavba (Kč/m²/měsíc)	142,1	81,1	44,4

Variantha financování – koupě	A	B	C
Splátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	50,6	25,3	10,1
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	35,0	35,0	35,0
Nákladové nájemné – koupě (Kč/m²/měsíc)	85,6	60,3	45,1

Z porovnání výše nákladového nájemného při výstavbě nového sociálního bytu a při koupi ekvivalentního staršího bytu vyplývá, že výhodnější by z pohledu domácností bylo pronajmout si starší byty koupené na trhu (v realitě nemusí být k dispozici) spíše než nově postavené sociální byty. Důvodem je relativně vysoká cena nové výstavby. Výjimku představuje situace, kdy je na výstavbu poskytnuta nevratná dotace ve výši 80 % celkových nákladů, pak by byl nově postavený sociální byt z pohledu domácností nepatrně levnější než sociální byt získaný koupí na trhu.

Skutečné tržní nájemné (Kč/m²/měsíc)¹⁹ = 114 Kč/m²/měsíc

Z porovnání nákladového a skutečného tržního nájemného vyplývá, že by se vyplatilo stavět jen s dotacemi, protože jen v takovém případě je nákladové nájemné pod úroveň tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si nově postavený sociální byt spíše než byt na volném trhu.

Nákup sociálních bytů na trhu (reálně takové byty ovšem nemusí být k dispozici) by se z pohledu domácností vyplatil i bez dotací, protože nákladové nájemné je pod úroveň tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si sociální byt, který by obec získala nákupem na volném trhu, spíše než si pronajmout byt na volném trhu.

Nákladová cena na 1 byt (včetně pozemku a nebytových prostor) = 2 031 368 Kč

Tržní cena staršího existujícího srovnatelného bytu = 842 358 Kč²⁰

Z porovnání nákladové ceny nově postaveného sociálního bytu a tržní ceny existujícího bytu vyplývá, že by se nevyplatilo stavět, protože poměr ceny průměrného nového bytu k ceně srovnatelného bytu pořízeného na sekundárním trhu je vyšší než 2 (konkrétně 2,4). Jinými slovy, pořízení bytu na sekundárním trhu je za uvedených předpokladů finančně výrazně výhodnější než výstavba srovnatelných nových bytů.

Finanční dostupnost bydlení pro modelové domácnosti

V souladu s výše uvedenými závěry předpokládáme, že modelové domácnosti by volily vždy pro ně finančně nejvýhodnější variantu sociálního bydlení, tj. v případě financování sociálního bydlení podle variant A a B by si pronajaly sociální byt získaný formou koupě z existujícího bytového fondu (reálně však takový byt nemusí existovat), v případě financování podle varianty C by upřednostnily pronájem nově postaveného sociálního bytu. Následující tabulka ukazuje, jaké by byly jejich náklady na bydlení (předpokládáme, že spotřeba energií by zůstala zhruba stejná jako v jejich současném bydlení) a finanční zatížení jejich rozpočtu výdaji na bydlení před příspěvkem na bydlení a po příspěvku na bydlení. Zjednodušeně neuvažujeme jiné dávky státní sociální podpory (ani dávky

A.3-19 Uvedená výše nájemného vychází z údajů publikovaných na webových stránkách realitního serveru sreality.cz (<http://www.sreality.cz>) ke dni 23. 11. 2016. Vyhledány byly byty k pronájmu v novostavbách, developerských projektech, ve výstavbě a velmi dobrém stavu o podlahové ploše 45 až 75 m² v Ústí nad Labem, celkem se jednalo o 35 bytů (po vyloučení extrémů a duplicit). Z uvedených cen nájemného (bez energií) a podlahových ploch bytů byla odhadnuta lineární závislost nájemného na ploše bytu a dopočtena výše nájemného pro uvažovanou velikost referenčního bytu (60 m²).

A.3-20 Uvedená cena bytu vychází z údajů publikovaných na webových stránkách realitního serveru sreality.cz (<http://www.sreality.cz>) ke dni 23. 11. 2016. Vyhledány byly byty v osobním vlastnictví mimo novostavby, developerské projekty a byty ve výstavbě, o podlahové ploše 45 až 75 m² v Ústí nad Labem, celkem se jednalo o 90 bytů (po vyloučení extrémů a duplicit). Z uvedených nabídkových cen a podlahových ploch bytů byla odhadnuta lineární závislost ceny bytu na ploše a dopočtena nabídková cena pro uvažovanou velikost referenčního bytu (60 m²). Průměrná kupní cena bytu podle údajů ČSÚ (publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2012–2014, dostupné on-line: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>) v okrese Ústí nad Labem v letech 2012–2014 v obcích s 50 000 a více obyvateli činila 9 451 Kč/m². Aktuálnější údaje nejsou bohužel k dispozici.

hmotné nouze), na které by domácnost mohla mít nárok kromě příspěvku na bydlení (výpočet výše příspěvku na bydlení je proveden podle aktuálně platné legislativy).

Lépe sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	5 136	3 618	2 664
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 283	5 283	5 283
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	12 457	12 457	12 457
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	83,6	71,5	63,8
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	6 682	5 164	4 210
Míra zatížení po příspěvku na bydlení (náklady-příspěvek)/příjem*100	30,0	30,0	30,0

Hůře sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	5 136	3 618	2 664
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 013	5 013	5 013
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	9 750	9 750	9 750
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	104,1	88,5	78,7
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	7 224	5 706	4 752
Míra zatížení po příspěvku (náklady-příspěvek)/příjem*100	30,0	30,0	30,0

Z výše uvedeného je zřejmé, že pokud by si domácnosti pronajaly sociální byt získaný koupí existujícího bytu, jejich výdaje na bydlení by pro ně byly díky relativně vysokým částkám příspěvku na bydlení únosné. S rostoucí nevratnou dotací na koupi sociálních bytů se logicky snižuje i zatížení domácností výdaji na bydlení (před příspěvkem) a snižuje se i výše vyplaceného příspěvku na bydlení. Z toho vyplývá, že veřejné rozpočty by v tomto případě měly zvažovat zejména trade-off mezi výší vyplaceného příspěvku na bydlení (a případných dalších dávek SSP a HN) a výší případné podpory (dotace) na výstavbu sociálních bytů. Současně by měly být zohledněny další ekonomické výhody a nevýhody nabídkových i poptávkových forem podpory.

8. Zadání: výstavba vícepodlažního bytového domu s 15 bytovými jednotkami, každá o čisté podlahové ploše 60 m² – **byt v úsporném standardu**, velkoměsto (bezmála 100 000 obyvatel) **v ekonomicky slabším regionu**.

- celkové investiční náklady na vícepodlažní bytový dům s 15 bytovými jednotkami (včetně DPH) bez ceny pozemku a marže generálního dodavatele: 24 004 920 Kč
- orientační cena pozemku při rozloze 700 m²: 1 130 Kč/m², tj. 791 000 Kč
- marže generálního dodavatele (15 % z celkových investičních nákladů): 3 600 738 Kč
- náklady celkem (celkové investiční náklady + pozemek + marže): 28 396 658 Kč
- úroková sazba: 1,82 % p.a.
- doba splatnosti: 30 let

Varianta financování – výstavba	A	B	C
Spĺátka úvĕru / náklady obĕtované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	113,8	56,9	22,8
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	20,0	20,0	20,0
Nákladové nájemné – výstavba (Kč/m²/měsíc)	133,8	76,9	42,8

Variantha financování – koupě	A	B	C
Spplátka úvěru / náklady obětované příležitosti (Kč/m ² /měsíc)	50,6	25,3	10,1
Náklady na provoz (Kč/m ² /měsíc)	35,0	35,0	35,0
Nákladové nájemné – koupě (Kč/m²/měsíc)	85,6	60,3	45,1

Z porovnání výše nákladového nájemného při výstavbě nového sociálního bytu a při koupi ekvivalentního staršího bytu vyplývá, že výhodnější by z pohledu domácností bylo pronajmout si starší byty koupené na trhu (reálně nemusí být k dispozici) spíše než nově postavené sociální byty. Důvodem je relativně vysoká cena nové výstavby. Výjimku představuje situace, kdy je na výstavbu poskytnuta nevratná dotace ve výši 80 % celkových nákladů, pak by byl nově postavený sociální byt z pohledu domácností nepatrně levnější než sociální byt získaný koupí na trhu.

Skutečné tržní nájemné (Kč/m²/měsíc) = 114 Kč/m²/měsíc

Z porovnání nákladového a skutečného tržního nájemného vyplývá, že by se vyplatilo stavět jen s dotacemi, protože jen v takovém případě je nákladové nájemné pod úroveň tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si nově postavený sociální byt spíše než byt na volném trhu.

Nákup sociálních bytů na trhu (reálně takové byty ovšem nemusí být k dispozici) by se z pohledu domácností vyplatil i bez dotací, protože nákladové nájemné je pod úroveň tržního nájemného, tj. pro domácnosti by bylo ekonomicky výhodnější pronajmout si sociální byt, který by obec získala nákupem na volném trhu, spíše než si pronajmout byt na volném trhu.

Nákladová cena na 1 byt (včetně pozemku a nebytových prostor) = 1 893 111 Kč

Tržní cena staršího existujícího srovnatelného bytu = 842 358 Kč

Z porovnání nákladové ceny nově postaveného sociálního bytu a tržní ceny existujícího bytu vyplývá, že by se nevyplatilo stavět, protože poměr ceny průměrného nového bytu k ceně srovnatelného bytu pořízeného na sekundárním trhu je vyšší než 2 (konkrétně 2,2). Jinými slovy, pořízení bytu na sekundárním trhu je za uvedených předpokladů finančně výrazně výhodnější než výstavba srovnatelných nových bytů.

Finanční dostupnost bydlení pro modelové domácnosti

V souladu s výše uvedenými závěry předpokládáme, že modelové domácnosti by volily vždy pro ně finančně nejvýhodnější variantu sociálního bydlení, tj. v případě financování sociálního bydlení podle variant A a B by si pronajaly sociální byt získaný formou koupě z existujícího bytového fondu (reálně však takový byt nemusí existovat), v případě financování podle varianty C by upřednostnily pronájem nově postaveného sociálního bytu. Následující tabulka ukazuje, jaké by byly jejich náklady na bydlení (předpokládáme, že spotřeba energií by zůstala zhruba stejná jako v jejich současném bydlení) a finanční zatížení jejich rozpočtu výdaji na bydlení před příspěvkem na bydlení a po příspěvku na bydlení. Zjednodušeně neuvažujeme jiné dávky státní sociální podpory (ani dávky hmotné nouze), na které by domácnost mohla mít nárok kromě příspěvku na bydlení (výpočet výše příspěvku na bydlení je proveden podle aktuálně platné legislativy).

Lépe sociálně situovaná domácnost

Variantha financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	5 136	3 618	2 568
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 283	5 283	5 283
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	12 457	12 457	12 457
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	83,6	71,5	63,0
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	6 682	5 164	4 114
Míra zatížení po příspěvku na bydlení (náklady-příspěvek)/příjem*100	30,0	30,0	30,0

Hůře sociálně situovaná domácnost

Varianta financování soc. bydlení	A	B	C
Nájem (Kč/měsíc)	5 136	3 618	2 568
Energie a další služby (Kč/měsíc)	5 013	5 013	5 013
Celkový čistý měsíční příjem (Kč)	9 750	9 750	9 750
Míra zatížení (náklady/příjem*100)	104,1	88,5	77,8
Příspěvek na bydlení (Kč/měsíc)	7 224	5 706	4 656
Míra zatížení po příspěvku (náklady-příspěvek)/příjem*100	30,0	30,0	30,0

Z výše uvedeného je zřejmé, že pokud by si domácnosti pronajaly sociální byt získaný koupí existujícího bytu, jejich výdaje na bydlení by pro ně byly díky relativně vysokým částkám příspěvku na bydlení únosné. S rostoucí nevratnou dotací na koupi sociálních bytů se logicky snižuje i zatížení domácností výdaji na bydlení (před příspěvkem) a snižuje se i výše vyplaceného příspěvku na bydlení. Z toho vyplývá, že veřejné rozpočty by v tomto případě měly zvažovat zejména trade-off mezi výší vyplaceného příspěvku na bydlení (a případných dalších dávek SSP a HN) a výší případné podpory (dotace) na výstavbu sociálních bytů. Současně by měly být zohledněny další ekonomické výhody a nevýhody nabídkových i poptávkových forem podpory.



ad B/

B.1 Typologický přehled

B.1.1 Modely místností

B.1.2 Typologie bytu

B.1.3 Typologie domu

B.1.4 Principy řešení v měřítku města

Anotace

V úvodu přílohy je nutné zdůraznit, že byt se tradiční vystavěné prostředí obvykle skládá ze stavebních typů, je potřeba při formování obecných požadavků na stavby mít vždy na mysli, že kvalita prostředí vzniká z polarity typického a atypického. Příliš důsledné či doslovné přenášení podmínek jednotlivých stavebních typologií do obecných legislativních nástrojů má tudíž svoje meze a vede často ke sterilizaci systému a jeho těžkopádnosti.

B.1.1 MODELY MÍSTNOSTÍ

ZDROJ: KOHOUT, M., D. TICHÝ et al., 2015. *Osnova modelů bydlení vč. Základního prostorového a technického standardu koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025.*

Obecné principy skladby

Předložené prostorové typy vycházejí ve své koncepci z několika základních principů:

- vnitřní vers. vnější upořádání
- flexibilita
- trvanlivost

Skladebnost

Předložené prostorové modely jsou představeny ve třech měřítkových úrovních, místnosti, bytu a domu. Modely ve všech třech měřítkových úrovních pracují se sjednoceným stavebním standardem, druhem prokazatelného vybavení i sjednocující skladebnou modulací. V měřítku místnosti jsou jednotlivé typy řazeny v opakujících se řadách skladebných šířek i délek s ohledem na vzájemnou zapojitelnost jednotlivých místností a následnou čitelnost systému. V měřítku bytu jsou modely spojeny do několika modulových řad s prostorovou modulací (sjednocená hloubka traktu pro jednotlivé řady: 7,50 m u standardních bytů, 6,70 m u minimální řady bytů a 8,40 m u upravitelných bytů) prokazující schopnost jednotek zapojovat se do vyššího stavebního celku (dům). Skladebnost obou předcházejících měřítek je pak aplikována u typologií v měřítku domu.

Flexibilita

Předložená řešení by v konečném důsledku měla vést ke sjednocení na obecných parametrech pro jednotlivé kategorie, které umožní jistou nezávislost sociální a fyzické struktury. Jednotlivé byty nebo domy nemusí být nutně užívány a navrhovány jen pro jednu kategorii sociálního bydlení, ale fyzická struktura může být flexibilní: jednotky mohou být využity různě a pružně reagovat na momentální potřebu. Komfort užívání je tak dán kombinací prostorových parametrů a obsazenosti spíše než fyzickým stavem jednotek. Takovým způsobem může být zajištěna nejen pružnost a prostupnost fyzického prostředí, ale zvyšuje se i schopnost systému fungovat rozptýleně v běžné zástavbě a v důsledku i využívat stávající bytový fond. Navržené typologické řady prokazují, že uvedené platí do značné míry u kategorie dostupného a sociálního bydlení a v omezené míře i pro skupinu bydlení krizového.

Trvanlivost

Při vyhodnocování bytových potřeb z hlediska delší časové perspektivy je nutné přihlídnout ke skutečnosti, že setrvalým celospolečenským trendem je prakticky od počátku průmyslové revoluce neustálé zvyšování plošného standardu na osobu při současném snižování počtu členů jednotlivých domácností. Bydlení budované z veřejných zdrojů, jehož životnost se počítá v desítkách let (základní životnost budov je dle odpisových tabulek cca 30–50 let, přičemž reálná životnost staveb je často o mnoho delší) by mělo tuto skutečnost zohledňovat. Zvolená řešení by proto měla mít jistou míru flexibility umožňující při minimálních stavebních úpravách přechod na úroveň odpovídající zhruba podmínkám definovaných jako standardní (uvedené samozřejmě platí pro stavby běžného charakteru, nikoliv stavební řešení dočasná či různé formy provizoria).

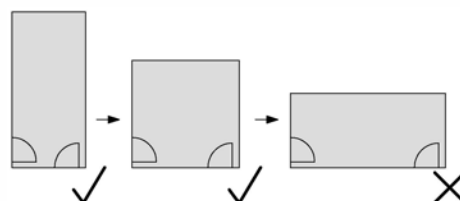
Měřítko místnosti

Obecné

Materiál prověřuje minimální rozměry místností, velikosti a rozměry, za kterých dochází k efektivní změně půdorysu (tj. zpravidla vytvoření prostoru pro umístění dalšího kusu nábytku či aktivity). Uvažované příklady rovněž vycházejí z principu efektivní zapojitelnosti půdorysů do bytových sestav.

Tvarování modelů půdorysů jednotlivých místností je ovlivněno minimální šířkou místností, minimální plochou a prokazatelnou zařiditelností nábytkem dle příslušné normy. Tvar, plocha a zařízení místnosti je dále ovlivněno umístěním osvětlovacího otvoru a pozicí dveří. Uvažovány jsou pravoúhlé místnosti s maximální hloubkou, okenním otvorem na kratší straně, dveřním otvorem na protilehlé straně, pokud možno s variantou ze strany z boku.

Zapojitelnost místností:



Zásady zobrazování místností

Minimální dovolené šířky jednotlivých místností dle ČSN 73 4301:

Ložnice s 1 lůžkem



1950
min.šířka

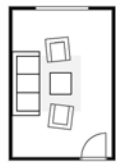
Ložnice se 2 lůžky



2400
min.šířka

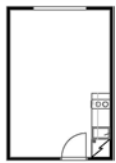
2400
min.šířka

Obývací pokoj



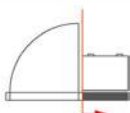
3300
min.šířka

Obytná kuchyně



3300
min.šířka

Poloha nábytku vůči dveřím



Vzdálenost nábytku nebo jiného zařizovacího předmětu ode dveří musí umožnit otevření dveřních křídel do úhlu 90°, přičemž mohou lícovat s vnější hranou dveřních zárubní.

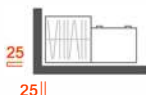
Odstup vysokého nábytku od okenního ostění



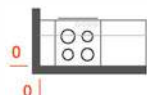
150

Odstup vysokého nábytku od okenních ostění má být alespoň 150 mm.

Odstupy od stěny



Doporučení při návrhu počítat s 25 mm odstupem nábytku od stěny z důvodu umístění podlahových lišt či nerovnosti konstrukcí.



U vestavěného nábytku či zařizovacích předmětů odstupovou vzdálenost 25 mm uvažovat nemusíme.

Principy zařaditelnosti bytů dle ČSN 73 4305

Klasifikace vysokého a nízkého nábytku:

Norma stanovuje nejmenší dovolené šířky průchodů v bytě, které jsou ovlivněny výškou nábytku a zařizovacími předměty.

Vysoký nábytek

Za vysoký nábytek je považován nábytek vyšší než 900 mm:

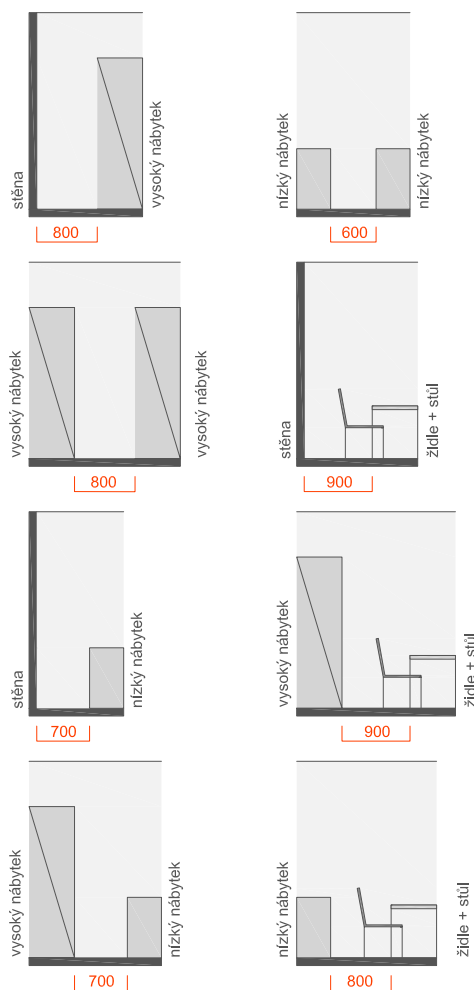
Skříně šatní.

Nízký nábytek

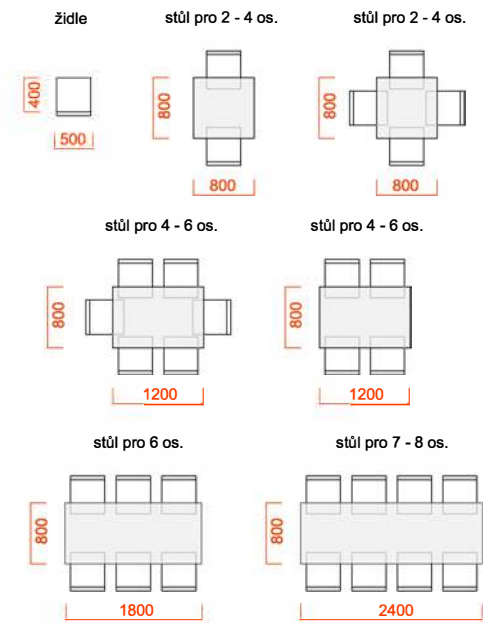
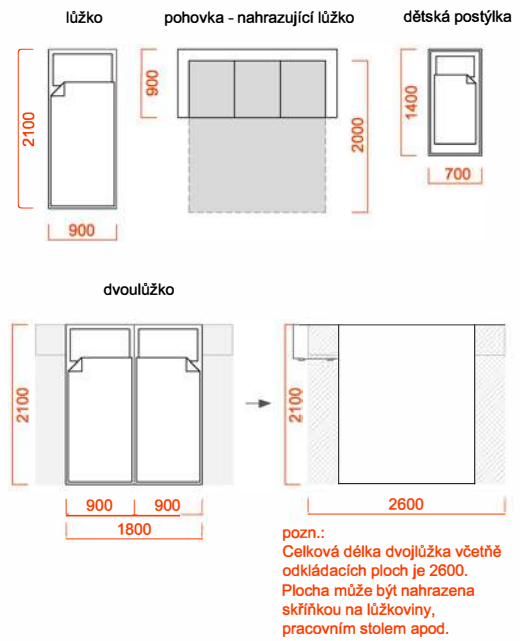
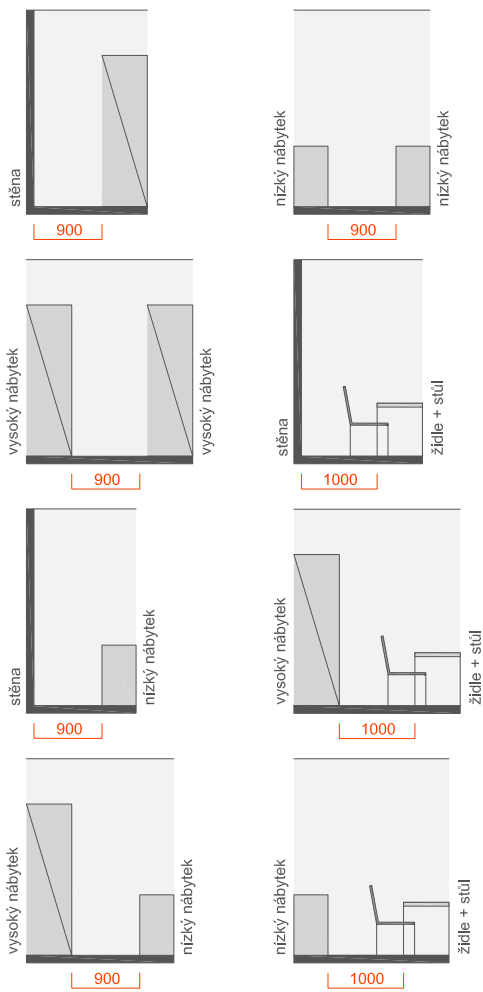
Za nízký se považuje nábytek nepřekračující výšku 900 mm od podlahy:

Židle, křeslo, pohovka, společenské stolky, pracovní stůl, skříně na lůžkoviny, skříně mělká, lůžko, dvoulůžko, jídelní stoly.

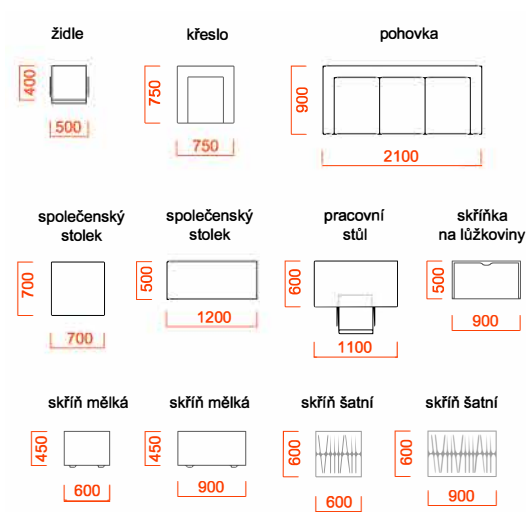
Odstupové vzdálenosti vysokého a nízkého nábytku:



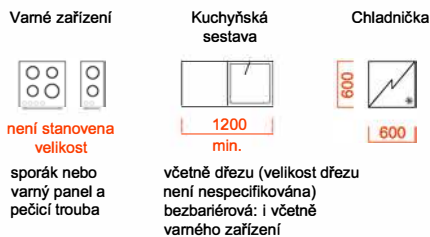
Odstupy vysokého a nízkého nábytku pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace:



Základní velikosti nábytku:



Vybavenost kuchyně:



Zásady dle normy:

Varné zařízení



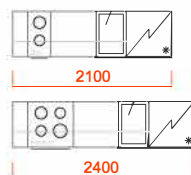
Doporučení: Doplnit varné zařízení o plochu délky min. 200 mm, pokud na ně nenavazuje další pracovní plocha.

Uspořádání kuchyňského zařízení



Rozměry kuchyní:

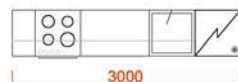
Kuchyňská sestava - d. 1,2 m



Kuchyňská sestava - d. 1,5 m



Kuchyňská sestava - d. 1,8 m



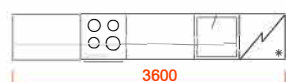
Kuchyňská sestava - d. 1,8 m



Kuchyňská sestava - d. 2,7 m - bezbariérová



Kuchyňská sestava - d. 3,0 m - bezbariérová

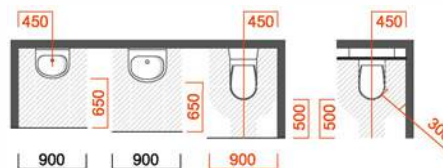


Vybavenost hygienického zázemí



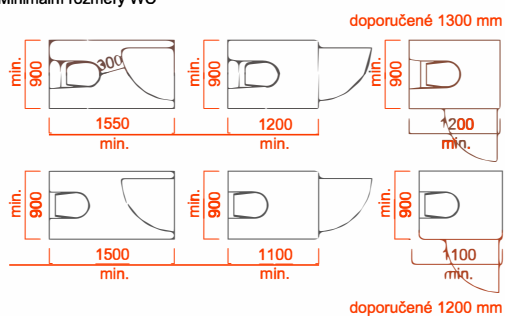
Zásady dle normy:

Nejmenší odstupové vzdálenosti



vzd. okraj záchodové mísy / dovnitř otevíravé dveře - 300 mm
vzd. okraj záchodové mísy / přední stěna - 500 mm
průchod umyvadlo nebo vana / stěna, otopné těleso - 650 mm
vzd. stěna / osa umyvadla, osa záchodové mísy - 450 mm

Minimální rozměry WC



Principy modelových řešení

Jednotlivé modelové příklady analyzují prostorové souvislosti minimálních a standardních ploch jednotlivých místností ve vztahu k jejich minimálním šířkám a základní zařiditelnosti nábytkem podle příslušné normy. Modely místností jsou zobrazeny ve velikostních škálách, počínaje místnostmi s nenormovým plošným standardem a konče místnostmi s plošným standardem umožňujícím pohyb osob na vozíku podle vyhlášky č. 398/2009 Sb.

Vzhledem k povaze prostoru chodeb, balkonů či lodžii nebo skladovacích prostorů v bytě nebyly tyto místnosti dále modelově prověřovány. Jejich základní parametry jsou uvedeny v příslušných normách.

Společenský prostor jednotky

Společenským prostorem jednotky se rozumí samostatný obývací pokoj bez stolování, obývací pokoj se stolováním, obývací pokoj bez stolování s jedním lůžkem a obývací pokoj se stolováním a jedním lůžkem. Jednotlivé modelové příklady analyzují doporučené normové plochy místností podle velikosti bytu a jeho užívání. Se zvyšující se plochou místností se u větších obývacích pokojů již projevuje jejich větší univerzalita, a to jak z pohledu zařiditelnosti nábytkem, tak i z pohledu jejich užívání. Tím se i omezuje vliv tvaru místnosti na organizaci jeho základního vybavení.

mální normové rozměry místností v závislosti na změně minimální šířky (a délky) místnosti a její celkové plochy v kontextu základního vybavení zařizovacími předměty a jejich odstupových vzdáleností.

Ložnice

Ložnicí se rozumí obytná místnost určená ke spaní jedné nebo dvou osob. Jednotlivé modelové příklady analyzují minimální normové plochy místností v závislosti na změně minimální šířky (a délky) místnosti a její celkové plochy v kontextu základní zařiditelnosti nábytkem.

Velikost místnosti je výrazně ovlivňována pozicí lůžek, zvláště pak pozicí dvoulůžek. Se změnou půdorysného tvaru místností se mění i jejich kvalita a celková využitelnost.

Kuchyně

Kuchyní se rozumí prostor umožňující přípravu, vaření a pečení pokrmů včetně doprovodných funkcí. Kuchyně klasifikujeme do několika kategorií. Převážně se jedná o pracovní kuchyně o minimálních rozměrech nebo o kuchyně se stolováním. Obytnou kuchyní se rozumí společenský prostor bytu nahrazující obývací pokoj nebo místnost nahrazující obývací pokoj s lůžkem pro trvalé spaní jedné osoby. Kuchyně větší než 12 m² je obytnou místností. Jednotlivé modelové příklady analyzují minimální normové plochy kuchyní v závislosti na změně minimální šířky (a délky) místnosti a její celkové plochy v kontextu základní zařiditelnosti základním vybavením. Nejmenší možná délka kuchyňské linky je stanovena na 2,1 m. Minimální šířka a plocha kuchyně je nejvíce ovlivněna velikostí a umístěním jídelního stolu.

Hygienické zázemí

Hygienickým zázemím bytu se rozumí samostatná místnost se záchodovou mísou, místnost se záchodovou mísou a umývadlem, místnost se záchodovou mísou, umývadlem a sprchou, místnost s vanou a umývadlem, místnost se sprchou a umývadlem, místnost s vanou, záchodovou mísou a umývadlem, místnost se sprchou, záchodovou mísou a umývadlem, a místnost s vanou, záchodovou mísou, sprchou a umývadlem. U každého bytu musí být alespoň jedna záchodová mísa a jedna koupelna. Jednotlivé modelové příklady analyzují mini-

Podnormové bydlení

Normové bydlení

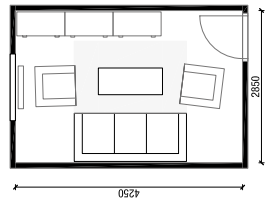
Standardní bydlení

< 16 m²

16 / 18 / 20 m²

20 / 22 / 24 m²

Obyvatel pokoj bez stůlů



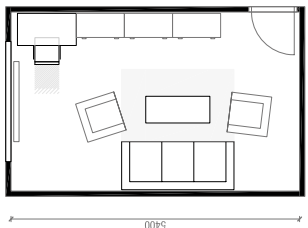
12,11 m²

Přidat využití obytné místnosti, obyvatel pokoj s minimálním společenským sezením dle ČSN 73 4305.



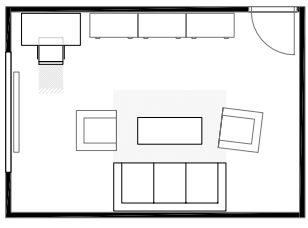
16,01 m²

Minimální šířka obyvatel pokoj s nejméně plochou místností pro byt s 1 a 2 obyvateli místnostmi dle ČSN 73 4301.



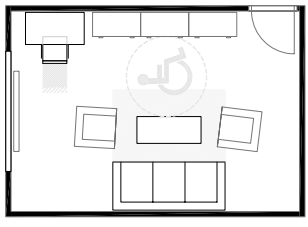
18,09 m²

Minimální plocha obyvatel pokoj u bytu s 3 až 4 obyvateli místnostmi dle ČSN 73 4301.



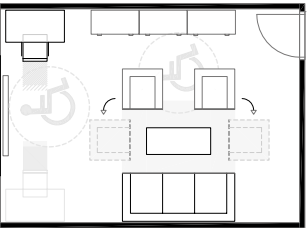
20,25 m²

Minimální plocha obyvatel pokoj u bytu s 4 a více obyvateli místnostmi dle ČSN 73 4301.



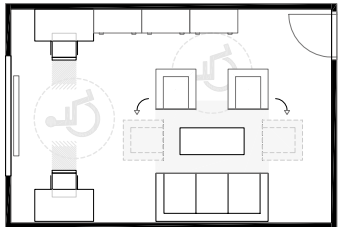
20,25 m²

Minimální plocha obyvatel pokoj upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s 1 a 2 obyvateli místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a oděvním vozíkem.



22,40 m²

Minimální plocha obyvatel pokoj upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s 3 až 4 obyvateli místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a společenským sezením.



24,00 m²

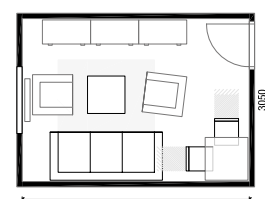
Minimální plocha obyvatel pokoj upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s 4 a více obyvateli místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a společenským sezením.

< 16 m²

16 / 21 / 24 m²

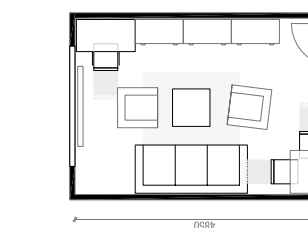
20 / 24 / 26 m²

Obyvatel pokoj se stůlů



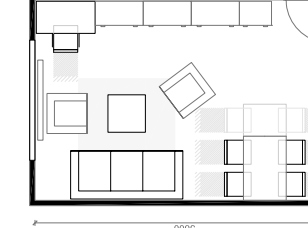
12,96 m²

Přidat využití obytné místnosti, obyvatel pokoj s minimálním společenským sezením a zároveň stůlů vycházející z požadavků na zařizování předměty dle normy ČSN 73 4305.



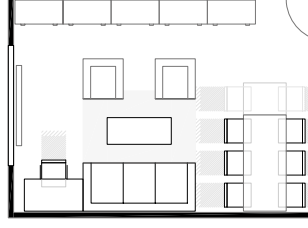
16,01 m²

Minimální šířka obyvatel pokoj se stůlů s 1 a 2 obyvateli místnostmi dle ČSN 73 4301.



21,00 m²

Minimální plocha obyvatel pokoj se stůlů u bytu s 3 až 4 obyvateli místnostmi dle ČSN 73 4301. K jídelnímu stůlů lze usadit až 6 osob.



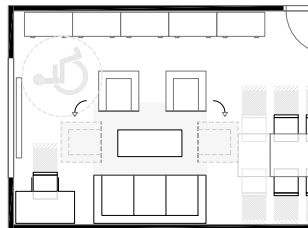
24,00 m²

Minimální plocha obyvatel pokoj se stůlů u bytu s 4 a více obyvateli místnostmi dle ČSN 73 4301. Šířka pokojů 4 m umožňuje standardní uspořádání zařizování pokojů s protiběžným společenským sezením. K jídelnímu stůlů lze usadit až 6 osob.



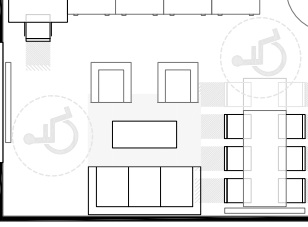
20,25 m²

Minimální plocha obyvatel pokoj se stůlů u bytu s 4 a více obyvateli místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a oděvním vozíkem. K jídelnímu stůlů lze usadit až 4 osoby, za předpokladu, že v tom momentu nebude pokoj užíván jako bezbariérový.



24,00 m²

Minimální plocha obyvatel pokoj upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s 3 až 4 obyvateli místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a oděvním vozíkem. Šířka pokojů 4 m umožňuje standardní uspořádání zařizování pokojů s protiběžným společenským sezením. K jídelnímu stůlů lze usadit až 6 osob, za předpokladu, že v tom momentu nebude pokoj užíván jako bezbariérový.



26,35 m²

Minimální plocha obyvatel pokoj upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s 4 a více obyvateli místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a oděvním vozíkem. Šířka pokojů 4 m umožňuje standardní uspořádání zařizování pokojů s protiběžným společenským sezením. K jídelnímu stůlů lze usadit až 6 osob, za předpokladu, že v tom momentu nebude pokoj užíván jako bezbariérový.

Podnormové bydlení

Normové bydlení

Standardní bydlení

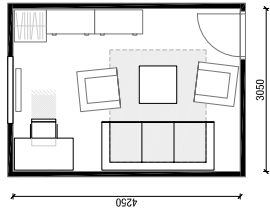
< 16 m²

16 / 20 m²

20 / 24 m²

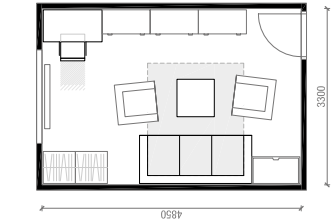
24,00 m²

Obyvací pokoj bez stování s 1 lůžkem



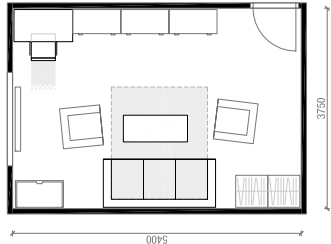
12,96 m²

Příklad využití obytné místnosti. Obyvací pokoj bez stování s 1 lůžkem vycházející z požadavků na zařízení pro měřené dle normy ČSN 73 4305. Umlučením faktorem minimální šířky místnosti je vzdálenost skříněk a spálenického stolu. **Lužko je nahrazeno rozkládací pohovkou.**



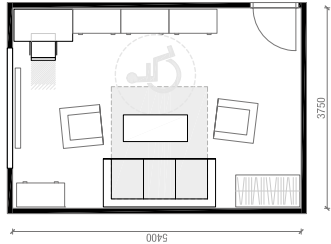
16,01 m²

Minimální šířka obytného pokoje s 1 lůžkem s 1 lůžkem u bytu s 1 a 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. **Lužko je nahrazeno rozkládací pohovkou. Součástí vybavení je 1 satelit.**



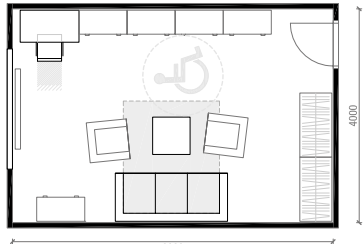
20,25 m²

Minimální plocha obytného pokoje bez stování s 1 lůžkem u bytu s 3 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. **Lužko je nahrazeno rozkládací pohovkou.**



20,25 m²

Minimální plocha obytného pokoje bez stování s 1 lůžkem upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s 1 a 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit projíždět a obložit vozíkem. **Lužko je nahrazeno rozkládací pohovkou.**



24,00 m²

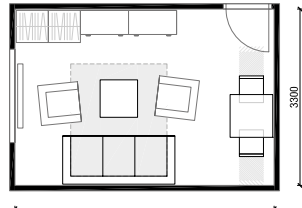
Minimální plocha obytného pokoje bez stování s 1 lůžkem upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s 3 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit projíždět a obložit vozíkem. **Lužko je nahrazeno rozkládací pohovkou.**

< 18 m²

18 m²

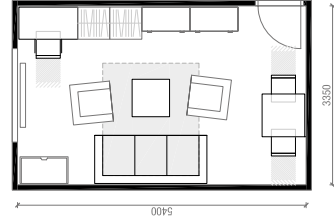
22 m²

Obyvací pokoj se stováním s 1 lůžkem



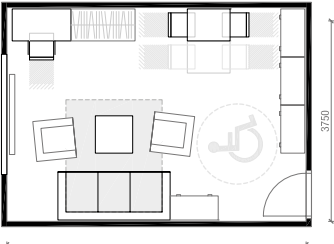
16,01 m²

Příklad využití obytné místnosti. Obyvací pokoj se stováním s 1 lůžkem vycházející z požadavků na zařízení pro měřené dle normy ČSN 73 4305. **Lužko je nahrazeno rozkládací pohovkou.**




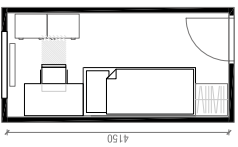
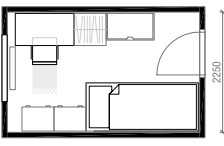
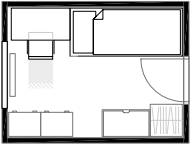
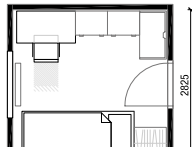
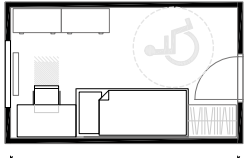
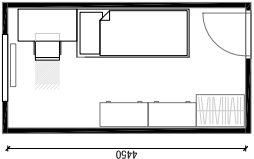
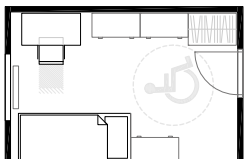
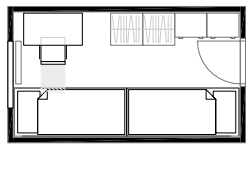
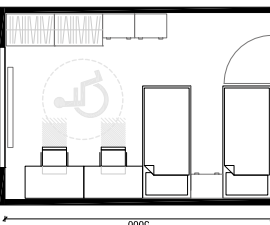
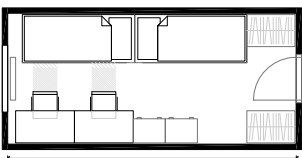
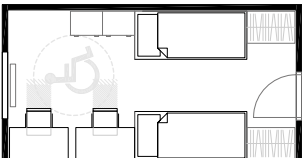
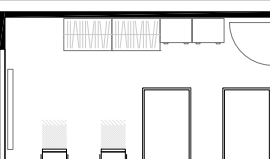
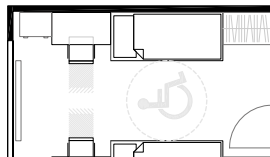
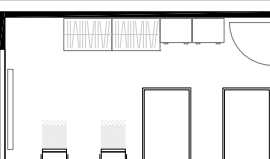
18,09 m²

Minimální plocha obytného pokoje se stováním s 1 lůžkem u bytu s 1 a 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. **Lužko je nahrazeno rozkládací pohovkou.**



22,40 m²

Minimální plocha obytného pokoje se stováním a 1 lůžkem upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s 1 a 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit projíždět a obložit vozíkem. **Lužko je nahrazeno rozkládací pohovkou. K jídelnímu stolu je možno usadit až 4 osoby, za předpokladu, že v tom momentu nebude pokoj užíván jako bezbariérový.**

< 8 m ²	8 m ² <	< 12 m ²	8 m ² <	< 12 m ²
<p>Ložnice s 1 lůžkem</p>  <p>2350 2900</p> <p>6,82 m²</p> <p>Limitujícím faktorem velikosti této místnosti jsou průchody mezi nábytkem. Z hlediska snížení částí obytné plochy se síťová výhonnější bar přidávají se čtverci.</p>	<p>Ložnice s 1 lůžkem</p>  <p>4150 1950</p> <p>8,09 m²</p> <p>Minimální šířka ložnice s 1 lůžkem dle ČSN 73 4301. Neumožňuje umístiti nábytek naproti lůžku. Pokoj není plně vybaven.</p>	<p>Ložnice s 1 lůžkem</p>  <p>3600 2250</p> <p>8,10 m²</p> <p>Šířka pokoje umožňuje umístit nábytek na obou stranách. Vzdálenost mezi nábytkem a vysokým nábytkem je minimálně 700 mm (dle ČSN 73 4305).</p>	<p>Ložnice s 1 lůžkem</p>  <p>3300 2450</p> <p>8,08 m²</p> <p>Znaška provázec reflexní umožňuje optimalizovat prostor mezi nábytkem.</p>	<p>Ložnice s 1 lůžkem</p>  <p>2900 2825</p> <p>8,19 m²</p> <p>Lůžko provázec reflexní s otáčením na pět zaplňlostí v rámci bytu.</p>
<p>Ložnice s 1 lůžkem</p>  <p>4250 2450</p> <p>10,41 m²</p> <p>Velikost místnosti a její šířka 2,45 m umožňuje být užíván osobou na vozíku.</p>	<p>Ložnice s 1 lůžkem</p>  <p>4450 2250</p> <p>10,00 m²</p> <p>Šířka pokoje umožňuje umístit nábytek, st. nář. Pokoj nabízí vlnou herní plochu.</p>	<p>Ložnice s 1 lůžkem</p>  <p>4250 2825</p> <p>12,01 m²</p> <p>Minimální plocha ložnice s 1 lůžkem upravitelného typu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. Uspořádání nábytku musí umožnit projíždět a otočt vozíku.</p>	<p>Ložnice s 2 lůžky</p>  <p>4250 2350</p> <p>9,99 m²</p> <p>Místnost s nejménší šířkou pro umístění dvou lůžek za sebou. Pokoj není ale plně vybaven.</p>	<p>Ložnice s 2 lůžky</p>  <p>5000 3500</p> <p>17,25 m²</p> <p>Místnost s šířkou ložnice s 2 lůžky upravitelného typu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. Uspořádání nábytku musí umožnit projíždět a otočt vozíku.</p>
<p>Ložnice s 2 lůžky</p>  <p>5400 2450</p> <p>13,23 m²</p> <p>Přís. vybavená ložnice se dvěma pracovními stoly.</p>	<p>Ložnice s 2 lůžky</p>  <p>5400 2825</p> <p>15,21 m²</p> <p>Velikost a šířka místnosti umožňuje být využit pro osoby na vozíku.</p>	<p>Ložnice s 2 lůžky</p>  <p>5000 3450</p> <p>17,25 m²</p> <p>Dostatečná šířka místnosti umožňuje umístění dvou lůžek na šířku včetně skříní na prokládání straně. Projíždět mezi těmito prvky je neosobující pro projíždět osoby na vozíku.</p>	<p>Ložnice s 2 lůžky</p>  <p>4850 3350</p> <p>16,24 m²</p> <p>Velikost a šířka místnosti umožňuje osázení vozíku i mezi dvěma lůžky.</p>	<p>Ložnice s 2 lůžky</p>  <p>5000 3450</p> <p>17,25 m²</p> <p>Dostatečná šířka místnosti umožňuje umístění dvou lůžek na šířku včetně skříní na prokládání straně. Projíždět mezi těmito prvky je neosobující pro projíždět osoby na vozíku.</p>

Standardní bydlení

Normové bydlení

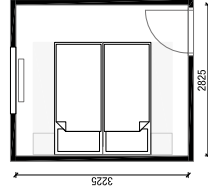
Podnormové bydlení

< 12 m²

12 m² <

< 17 m²

Ložnice s dvouúžkem



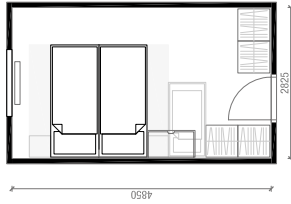
9,11 m²

Místnost s nejmenší délkou pro umístění manželského dvouúžka. Pokoj není ale plně vybaven.



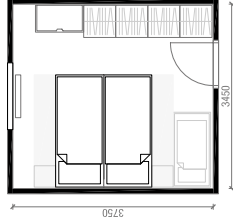
10,87 m²

Začleněno do normové místnosti, úroveň je umístění stání sítě. Prochodnost mezi stěnou a dvouúžkem je splněna dle ČSN 73 4305.



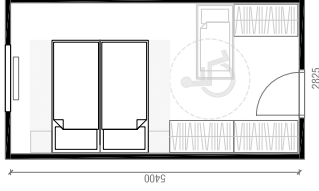
13,70 m²

Mínimální šířka ložnice s 2 úžky, splňující požadovanost dle ČSN 73 4305. Prochodnost detailně poskytl a šáňket skříní.



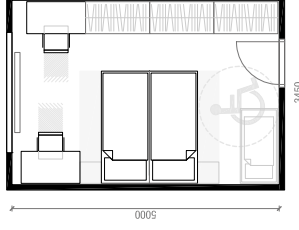
12,93 m²

Dostatečná šířka místnosti umožňuje umístění ložek na šířku včetně skříní na protilehlé straně. Možnost umístění dětské postýlky.



15,25 m²

Velikost a šířka místnosti umožňuje být využit pro osoby na vozíku.



17,25 m²

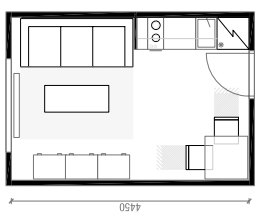
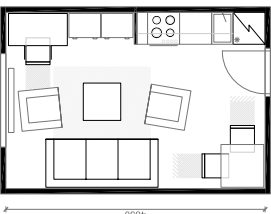
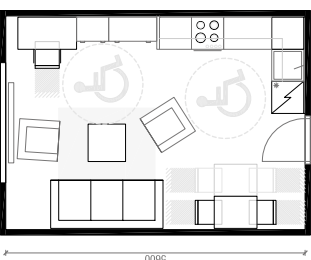
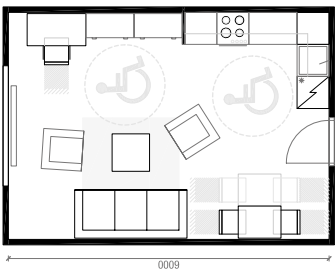
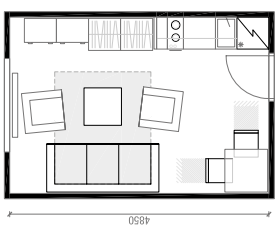
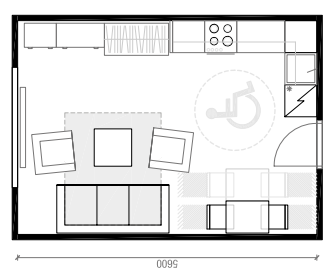
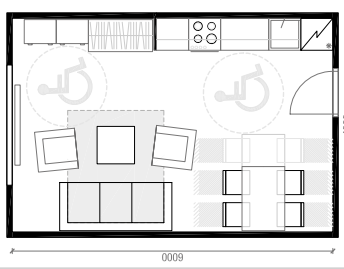
Mínimální šířka ložnice s 2 úžky, upraveného typu podle příslušné vyhlášky č. 389/2009 Sb. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku.

Podnormové bydlení

Normové bydlení

Standardní bydlení

<p>< 6 m²</p>	<p>5 / 6 / 8 m²</p>	<p>7 / 8 / 10 m²</p>	<p>< 14 / 17 m²</p>
<p>Pracovní kuchyně</p>	<p>3,57 m²</p> <p>5,02 m²</p> <p>5,06 m²</p> <p>5,67 m²</p> <p>6,05 m²</p> <p>8,25 m²</p>	<p>7,04 m²</p> <p>8,10 m²</p> <p>10,13 m²</p>	<p>14,13 m²</p> <p>17,82 m²</p>
<p>Příklad využití pracovní kuchyně v nejmenší možné velikosti vybavené z požadavků na zatížení přístrojů dle normy ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální šířka a plocha pracovní kuchyně pro byt s 1 až 3 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha pracovní kuchyně pro byt 1 až 3 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha pracovní kuchyně pro byt se 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Velikost a šířka pracovní kuchyně umožňují oddělení vozíků. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha pracovní kuchyně pro byt se 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Změna proporce místnosti umožňuje umístit další kuchyňskou sestavu. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha pracovní kuchyně pro více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností. Změna proporce místnosti umožňuje umístit další kuchyňskou sestavu. Kuchyně není obytnou místností.</p>	<p>Mínimální plocha pracovní kuchyně pro více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha pracovní kuchyně upravitelného typu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha pracovní kuchyně upravitelného typu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha pracovní kuchyně upravitelného typu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p>	<p>Mínimální plocha pracovní kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a občerstvení vozíků. K jídelnímu stolu je možné usadit až 6 osob.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a občerstvení vozíků. K jídelnímu stolu je možné usadit až 6 osob.</p>	<p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a občerstvení vozíků. K jídelnímu stolu je možné usadit až 6 osob.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a občerstvení vozíků. K jídelnímu stolu je možné usadit až 6 osob.</p>
<p>< 6 m²</p>	<p>6 / 10 / 12 / 15 m²</p>	<p>10,09 m²</p> <p>12,09 m²</p> <p>15,28 m²</p>	<p>14,13 m²</p> <p>17,82 m²</p>
<p>Kuchyně se stávkovým</p>	<p>6,06 m²</p> <p>10,09 m²</p> <p>12,09 m²</p> <p>15,28 m²</p>	<p>10,13 m²</p> <p>17,82 m²</p>	<p>14,13 m²</p> <p>17,82 m²</p>
<p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p>	<p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p>	<p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p>	<p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p> <p>Mínimální plocha kuchyně se stávkovým uspořádáním nábytku podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.</p>

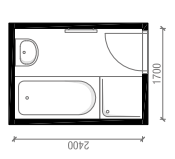
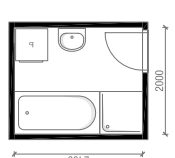
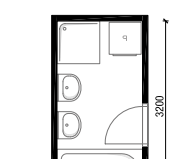
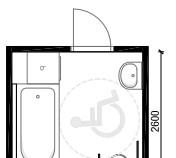
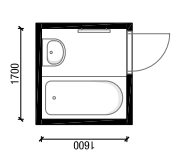
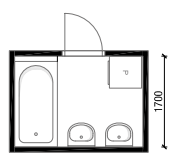
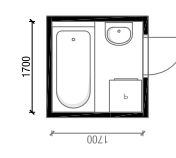
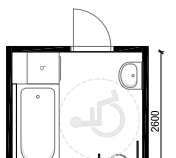
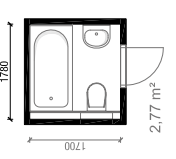
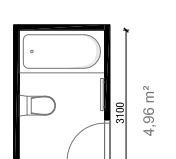
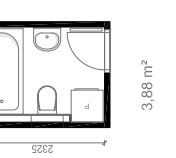
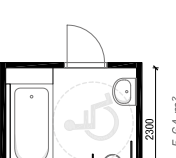
<p>< 16 m²</p>  <p>13,57 m²</p>	<p>16 / 18 m²</p>  <p>16,01 m²</p>	<p>22 / 24 m²</p>  <p>22,40 m²</p>	<p>25,50 m²</p>  <p>25,50 m²</p>	<p>Obtáhná kuchyně nahrazující obývací pokoj</p> <p>▶ Příklad využití kuchyně nahrazující obývací pokoj s minimálním společenským vybavením. Kuchyně není jiné vybavena. Kuchyně je obytnou místností.</p>	<p>16 m²</p>  <p>16,01 m²</p>	<p>< 24 m²</p>  <p>22,40 m²</p>	<p>24,00 m²</p>  <p>24,00 m²</p>	<p>Obtáhná kuchyně s 1 lůžkem, nahrazující obývací pokoj</p> <p>▶ Příklad využití kuchyně s 1 lůžkem, nahrazující obývací pokoj s minimálním společenským vybavením. Lůžko je nahrazeno rozkládací pohovkou. Kuchyně není jiné vybavena. Kuchyně je obytnou místností.</p>	<p>16,01 m²</p> <p>▶ Minimální síňka a pleska obytné kuchyně s 1 lůžkem nahrazující obývací pokoj u bytů s 1 obytnou místností dle ČSN 73 4301. Kuchyně je nahrazeno rozkládací pohovkou.</p>	<p>22,40 m²</p> <p>▶ Minimální síňka, kuchyně nahrazující obývací pokoj, upravená podle požadavků vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 1 obytnou místností dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku, speciálně před kuchyňskou sestavou. Kuchyně musí být bezbariérová dle ČSN 73 4301.</p>	<p>24,00 m²</p> <p>▶ Minimální síňka, kuchyně nahrazující obývací pokoj, upravená podle požadavků vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 1 obytnou místností dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku, speciálně před kuchyňskou sestavou. Kuchyně musí být bezbariérová dle ČSN 73 4301. K jídelnímu stolu je možné usadit až 6 osob.</p>
---	---	--	---	--	---	---	---	--	--	--	---

WC + umyvadlo	<p>Nejménší možná délka koupelny se záchodem je 1,2 m. Minimální šířka místnosti je 0,9 m.</p> <p>De CSN 73 4301: Nejménší délka WC s vidličkou nadevkou je 1,1 m. Minimální šířka místnosti je 0,9 m.</p>	<p>Změna proporce místnosti umožňuje umístění malí umyvadla. Zařizovač příměry musí dozorět minimální odstupové vzdálenosti dle CSN 73 4301</p>	
WC + umyvadlo + sprcha	<p>Nejménší možná délka koupelny se záchodem je stanovena odstupovými vzdálenostmi zařizovacích předmětů dle CSN 73 4301.</p> <p>Velikost a proporce místnosti výrazně ovlivňuje komfort hygienického zázemí.</p>	<p>Velikost a proporce místnosti umožňují pohodlný pohyb v koupelně.</p> <p>Přís vybavená koupelna včetně pračky.</p>	<p>Minimální plocha hygienického zázemí pro osoby se sníženou schopností pohybu dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. Uspořádání zařizovacích předmětů musí umožnit přejít z obědň vozíku včetně nástupu z boční stěny na záchodovou míčku.</p>
WC + umyvadlo + sprcha + vana	<p>Velikost a proporce místnosti výrazně ovlivňuje vybavenost hygienického zázemí.</p>	<p>Přís standard ovlivňuje vybavení koupelny. Přís vybavená koupelna včetně pračky.</p> <p>Přís vybavená koupelna včetně pračky.</p>	
Umyvadlo + sprcha	<p>Nejménší možná délka koupelny bez záchodu je stanovena odstupovými vzdálenostmi zařizovacích předmětů dle CSN 73 4301.</p>	<p>Přís vybavená koupelna včetně pračky.</p> <p>Přís vybavená koupelna včetně pračky.</p>	

Normové bydlení

Standardní bydlení

Jiné standardní bydlení

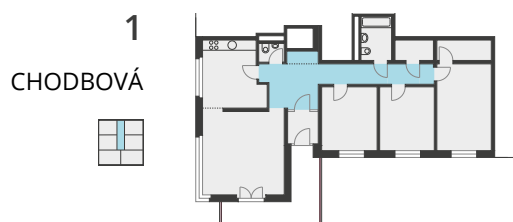
<p>Umyvadlo + sprcha + vana</p>	 <p>4,08 m²</p> <p>Vzhledem k poměru sířky a šířky umývadla a sprchy je vana v tomto zázemí nevhodná.</p>	 <p>7,68 m²</p> <p>Přes vybavená koupelna včetně pračky.</p>  <p>7,68 m²</p> <p>Přes vybavená koupelna včetně pračky.</p>	 <p>6,37 m²</p> <p>Minimální plocha hygienického zázemí pro osoby se sníženou schopností pohybu a zraků dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. Uspřádání zařizovacích předmětů musí umožnit průjezd a obojí nástup včetně nástupu z boční strany na záehodovou mšau.</p>
<p>Umyvadlo + vana</p>	 <p>2,72 m²</p> <p>Limitním ověem nejmenší možné šířky místnosti je vana.</p>	 <p>4,08 m²</p> <p>V bytch o více obytných mřnostech lze umřít až 2 umyvadla. Vybavená koupelna včetně pračky.</p>  <p>4,08 m²</p> <p>Vzájemná pozice dveří a umyvadla umožňuje do koupelny umřít pračku.</p>	 <p>6,37 m²</p> <p>Minimální plocha hygienického zázemí pro osoby se sníženou schopností pohybu a zraků dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. Uspřádání zařizovacích předmětů musí umožnit průjezd a obojí nástup včetně nástupu z boční strany na záehodovou mšau.</p>
<p>Umyvadlo + vana + WC</p>	 <p>2,77 m²</p> <p>Limitním ověem nejmenší možné šířky místnosti je vana.</p>	 <p>4,96 m²</p> <p>Přesný standard ovlivňuje vybavení koupelny.</p>  <p>4,96 m²</p> <p>Přesný standard ovlivňuje vybavení koupelny.</p>	 <p>5,64 m²</p> <p>Minimální plocha hygienického zázemí pro osoby se sníženou schopností pohybu a zraků dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. Uspřádání zařizovacích předmětů musí umožnit průjezd a obojí nástup včetně nástupu z boční strany na záehodovou mšau.</p>

B.1.2 TYPOLOGIE BYTU

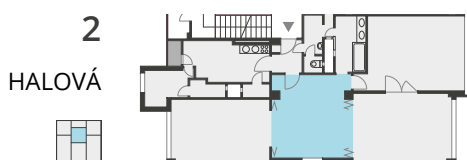
ZDROJ: KOHOUT, Michal, David TICHÝ a Filip TITTL.
Hromadné bydlení: systematika prostorových typů.

TYP DISPOZICE BYTU

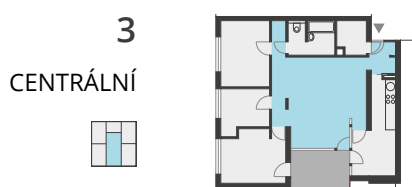
PROSTOROVÉ A SOCIÁLNÍ ASPEKTY



- dispoziční uspořádání, kde jsou jednotlivé místnosti uspořádány podél čistě obsluhujícího, relativně utilitárního prostoru
- velmi rozšířené řešení, které dává jednotlivým místnostem vysokou autonomii, nese s sebou ale nižší míru vzájemného kontaktu obyvatel
- chodbová dispozice umožňuje u větších jednopodlažních bytů výrazně excentrické umístění vstupu do jednotky; s výhodou se využívá také (v kombinaci s jiným uspořádáním) pro noční části zónovaných dispozic, kde se podél chodby řadí ložnice



- řazení místností okolo zpravidla centrálního obsluhujícího prostoru se sekundárním pobytovým využitím
- jedná se o řešení s reprezentativním charakterem, které do značné míry zachovává autonomii jednotlivých místností, ale zároveň zvyšuje míru vzájemného kontaktu obyvatel v rámci jednotky
- tradiční dispoziční uspořádání využitelné především u domů s větší hloubkou traktů a u vícepodlažních bytů, kdy hala získává obytný charakter a stává se tak často i hlavním prvkem bytu



- dispoziční uspořádání, kde hlavní obytná místnost (zpravidla centrálně umístěná) zároveň plní roli obsluhujícího prostoru
- centrální dispozice přináší vysokou míru společenské interakce obyvatel za cenu nižší autonomie ostatních obytných místností
- prostorově úsporná dispozice šetřící komunikační prostory, vhodná pro řešení větších jednopodlažních jednotek s excentricky umístěným vstupem; bývá též rozšířená u zónovaných jednotek se vstupem do noční zóny přes hlavní obytný prostor



- dispoziční model s jediným prostorem (kromě pomocných místností), ve kterém se odehrávají všechny hlavní obytné aktivity
- řešení s nejvyšší mírou vzájemných interakcí mezi obyvateli jednotky, ale zároveň s omezenou autonomií jednotlivých míst vedoucí do značné míry ke ztrátě jejich intimity
- běžně se objevuje ve dvou typech: jako garsonky či studia, určená pro užívání jednou osobou či párem, kde k vzájemnému rušení aktivit nedochází, nebo jako prostorově velkorysá řešení (lofty), kde je oddělení aktivit vytvořeno jejich vzájemnou vzdáleností

B.1.3 TYPOLOGIE DOMU

ZDROJ: KOHOUT, Michal, David TICHÝ a Filip TITTL.
Hromadné bydlení: systematika prostorových typů.

TYP DISPOZICE DOMU

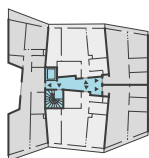
PROSTOROVÉ A SOCIÁLNÍ ASPEKTY

1 SCHODIŠŤOVÁ



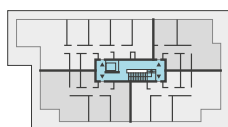
- dispoziční uspořádání s jednotkami přímo přístupnými z vertikální komunikace (zpravidla z podesty schodiště, ve specifických případech i z mezipodesty); prostor schodiště bývá přímo osvětlen
- ve střeoevropském prostoru se jedná o tradiční typologické řešení využitelné u staveb s různou podlažností; uspořádání vede k menšímu počtu bytů na patře (obvykle 2–3)
- schodišťový typ představuje řešení s relativně intimním charakterem

2 S JÁDREM



- dispoziční řešení s centrálně umístěnou vertikální komunikací zpravidla bez přímého denního osvětlení
- prostorově efektivní systém s větším množstvím bytů na patře, často využívaný u výškových staveb
- charakter jádra příliš nepodporuje kvalitu společenských interakcí ani obytnost sdílených prostor, i kvůli většímu množství jednotek a určité ztrátě kontaktu s terénem vede toto uspořádání nezřídka k anonymitě prostředí; důraz bývá kladen na výtahy, schodiště zpravidla nemají společenskou funkci

3 HALOVÁ



- řešení s přístupem k jednotkám z centrálního, často vícepodlažního interiérového prostoru (zpravidla se sekundárním nebo přímým střešním, případně bočním osvětlením)
- využití převážně u nízko- a středněpodlažních staveb nebo například v sekcích u staveb vyšších
- díky vizuální propojenosti jednotlivých podlaží a obvykle reprezentativnímu charakteru prostoru haly podporuje toto uspořádání vyšší společenskou interakci obyvatel a zvyšuje obytnost sdílených prostor

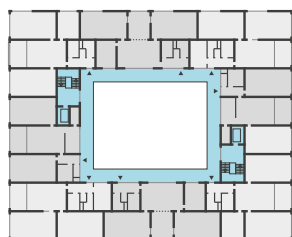
4 CHODBOVÁ



- přístup k jednotkám z vnitřního jednopodlažního lineárního prostoru zpravidla s omezeným přímým osvětlením;
- vysoká prostorová efektivita dispozičního uspořádání s větší hloubkou traktu a vyšším počtem bytů na patře, využitelná zejména u menších bytových jednotek; nevýhodou bývá jednostranná orientace bytů
- uspořádání je typické kontrastem vyššího stupně společenské interakce s anonymním charakterem prostředí, často s důsledky pro subjektivní pocit bezpečí

TYP DISPOZICE DOMU

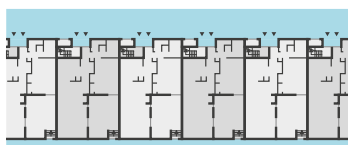
PROSTOROVÉ A SOCIÁLNÍ ASPEKTY

5
ATRIOVÁ

- řešení s jednotkami přístupnými ze společného centrálního prostoru s přímým horním denním osvětlením; atrium může nabývat relativně široké škály velikostí a může mít interiérový i exteriérový charakter
- uspořádání s větším počtem bytů na patro využitelné převážně u nízko- a středněpodlažních staveb; jednotky mohou být orientovány i do prostoru atria, zpravidla sekundárními prostory
- díky vizuální otevřenosti, propojenosti podlaží a pobytovosti prostoru atria vede atriový typ k vysoké společenské interakci obyvatel

6
PAVLAČOVÁ

- přístup k jednotkám z prostoru jednostranně orientované obvykle lineární komunikace; pavlač bývá exteriérová, případně interiérová s charakterem podobným exteriéru
- tradiční řešení s větším množstvím bytů na patro, umožňuje oboustrannou orientaci i u menších jednotek, vede ale často k nižším hloubkám traktu budovy
- díky dobrému osvětlení a přehlednosti podporuje pavlačové řešení obytný charakter a umožňuje vysoký stupeň sociální interakce

7
S PŘÍMÝM VSTUPEM

- dispoziční řešení zpravidla bez sdílených komunikačních prostor a s přímými vstupy do jednotek z terénu, případně z prostoru, který ho svým charakterem imituje
- velmi efektivní systém pro nízkopodlažní zástavbu s vícepodlažními jednotkami, případně bývá kombinován s jiným řešením pro vyšší podlaží
- řešení s přímými vstupy výrazně posiluje identitu jednotek, míra společenské interakce závisí na charakteru venkovního prostoru, ze kterého se vstupuje do jednotek; ten může být jak veřejný, tak i sdílený

B.1.4 PRINCIPY ŘEŠENÍ V MĚŘÍTKU MĚSTA

4.1 Teoretický rámec

Zastavovací systém představuje čtvrtou měřítkovou úroveň analyticko-modelové části výzkumného projektu. Terminologicky je tímto pojmem označován soubor budov a navazujících otevřených prostranství s jednotně koncipovaným prostředím a specifickým charakterem.

Ze sledovaných úrovní (místnost – byt – dům – zástavba) je zastavovací systém postaven hierarchicky nejvýše – vykazuje nejdelší životnost a tudíž i schopnost organizovat jednotky na hierarchicky nižších úrovních. (Životnost staveb se zpravidla pohybuje v jednotkách desítek let, zatímco životnost veřejných prostranství, která jsou součástí této úrovně, v řádu stovek let¹).

Delší životnost zastavovacího systému souvisí s nízkou periodicitou jeho obměny – úprava i nová výstavba zastavovacího systému probíhá v delším časovém horizontu a představuje organizačně výrazně náročnější proces než úpravy či novostavby samostatných bytů a domů. V souvislosti s aplikací prostorových modelů v rámci realizace sociálního bydlení lze tedy očekávat, že modely prezentované na této měřítkové úrovni naleznou v praxi pravděpodobně menší využití. Prostorové souvislosti zde popsané mají nicméně významný společenský přesah a jejich zhodnocení je klíčové zejména během fáze lokalizace sociálního bydlení v rámci sídla i při dílčích úpravách jednotlivých domů a modifikaci jejich vazeb na okolí.

4.2 Smysl a účel

Společensko-formativní charakter prostředí, které nás obklopuje, zásadně ovlivňuje vnímání, postoje a chování člověka. Má nepopiratelný vliv na vztahy, které si v průběhu života ke svému městu, obci nebo čtvrti budujeme a které reflektujeme buď hrdostí a péčí o něj, nebo lhostejností k jeho osudu.

Realizace sociálního bydlení představuje proces, který sleduje nejen parametry prostorově-kapacitní a ekonomické, ale významně ovlivňuje také osobní vazby člověka k prostředí – konkrétní cílové skupiny mohou na tento zásah reagovat obzvláště citlivě (přesun seniorů do nového prostředí a zpřetrhání sociálních vazeb, dostupná vybavenost, služby a hromadná doprava pro osoby s nízkou mobilitou apod.). Ošetření těchto vazeb a pochopení provázanosti sociálních, ekonomických a prostorových aspektů vystavěného prostředí představuje jeden z předpokladů úspěšné realizace sociálního bydlení a naplnění bytové politiky obce, potažmo státu.

4.3 Metodika

4.3.1 Kompaktní a modernistický zastavovací systém

Analytická i modelová část této kapitoly vychází ze strukturálního členění, které je shodné pro celý výzkumný projekt a zaměřuje se na základní typy zastavovacích systémů – na struktury kompaktní a modernistické.

Pojmem kompaktní zastavovací systém je označována taková struktura zástavby, která je prostorově organizována uliční sítí veřejných prostranství a je zde vysledovatelná těsná organizační vazba mezi budovami a veřejným prostranstvím. Veřejná prostranství v tomto typu zástavby zpravidla zaujímají nižší procentuální podíl (cca 30 %). Konkrétně lze do tohoto pojmu zahrnout historické modely zástavby (např. tradiční kompaktní město s nájmem domem realizované od pol. 19. stol. do pol. 20. stol.) i soudobé kompaktní město, které ideologicky navazuje na návrat k tradiční formě² v Evropě uplatňovaný od 70. let 20. století (v České republice tento ideologický posun doposud nenastal a tento typ zástavby je zde v současnosti uplatňován velmi zřídka).

Modernistický zastavovací systém označuje typ zástavby vycházející z principů ideologicky formulovaných

B-1 PORTA a ROMICE, 2010.

B-2 Návrat ke kompaktnímu městu jakožto ke „znovuobjevené“ formě je v Evropě uplatňován od 70. let 20. století jednak jako reflexe důsledků modernistického urbanismu a současně jako odpověď na ropnou krizi a úsilí o efektivnější nakládání s energiemi.

v 1. pol. 20. stol.,³ který byl nejméně uplatňován v poválečném období (v českém prostředí je tento typ zástavby označován pojmem „sídlíště“). Jeho forma je charakteristická rozvolněnou zástavbou solitárními stavbami, ve které zpravidla *neexistuje těsná organizační vazba mezi budovami a veřejným prostranstvím*. Veřejná prostranství v tomto typu zástavby také zauímají výrazně vyšší podíl (cca 70 %). Pojmem modernistický zastavovací systém jsou označovány jak historické modely zástavby (panelové sídlíště), tak i soudobé modely, které na tradici modernismu navazují⁴ (v ČR prakticky většina souborů bytových domů vzniklých po r. 1989 doposud).

4.3.2 Kvalitativní a kvantitativní parametry zastavovacího systému

V modelové i analytické části (» B.2.2 Analýza referenčních souborů) kapitola pracuje se souborem parametrů, kterými lze zastavovací systém popsat, event. hodnotit. Parametry jsou členěny v následující struktuře:

1.	CHARAKTER ZÁSTAVBY	HMOTA
1.1	Skladebnost jednotek	
1.2	Parcelace	
1.3	Typologická skladba	
1.4	Orientace domů	
1.5	Funkční využití parteru	
1.6	Výškové uspořádání	
1.7	Koeficient podlažních ploch, koeficient zastavěné plochy	
1.8	Rezidenční hustota	
2.	OTEVŘENÁ PROSTRANSTVÍ	PROSTOR
2.1	Typologická skladba	
2.2	Hierarchie míry soukromí	
2.3	Osnova veřejných prostranství	
2.4	Efektivita veřejného prostoru	
2.5	Zastoupení přírodních prvků	
3.	DOPRAVA	DĚJE
3.1	Konektivita	
3.2	Uspořádání	
3.3	Prostupnost	
3.4	Doprava v klidu	
4.	OBČANSKÁ VYBAVENOST A SLUŽBY	
4.1	Diverzita a distribuce	

tab-01 Struktura kvalitativních a kvantitativních parametrů.

4.3.3 Modelová část

V modelové části jsou výše uvedené parametry podrobněji představeny a současně jsou formou abstraktních prostorových situací a ilustrací zobrazena doporučená řešení specifických deficitů zástavby.

ZASTAVOVACÍ SYSTÉM	PODTYP	MÍRA URBANITY
Kompaktní	Soudobý	městské centrum
		městská oblast
		příměstí / suburbie
	19. a 20. století	městské centrum
		městská oblast
		příměstí / suburbie
Modernistický	Soudobý	městské centrum
		městská oblast
		příměstí / suburbie
	Panelový	městské centrum
		městská oblast
		příměstí / suburbie

tab-02 Členění zkoumaných lokalit dle typu zastavovacího systému.

B-3 Athénská charta jako soubor zásad moderního urbanismu byla přijata na konferenci CIAM roku 1933 a představuje teoretický základ funkcionalistického urbanismu. Ten chápe město jako utilitární formu reflektující tyto základní funkce: bydlení, práci, rekreaci (a vše svazující dopravu). Významným ideovým východiskem je též reflexe potřeby vyššího hygienického standardu měst (světlo, vzduch) a formální vize „domů plovoucích v zeleni“.

B-4 Nelze mluvit o vědomém ideologickém navázání na tradici modernismu. Forma solitérních budov v rozlehlém otevřeném prostranství je v současných modelech zástavby přejímána intuitivně prakticky ve všech zemích na východní straně dřívější železné opony.

4.4 Uplatnění

Uplatnění modelových situací představených v této kapitole může v praxi nastat nejčastěji v těchto případech (uvedeno dle pravděpodobné četnosti využití):

1. Lokalizace sociálního bydlení v rámci sídla.
2. Dílčí úpravy staveb a navazujících otevřených prostranství v souvislosti s realizací (lokalizací) sociálního bydlení.
3. Revitalizace deprivovaných částí města probíhající paralelně s realizací sociálního bydlení – tato situace nabízí možnost využití synergického efektu – tedy zajištění bydlení pro klienty institutu sociálního bydlení (a naplnění bytové politiky obce) a současně zvýšení obytné kvality území, které významně ovlivňuje rezidenční atraktivitu celého sídla.
4. Výstavba sociálního bydlení v rámci rozvojových ploch měst.

1.1 SKLADEBNOST JEDNOTEK

Skladebnost popisuje stav, kdy různé úrovně prostorového členění tvoří dohromady jeden hierarchický strom, kdy každý celek vyšší úrovně je tvořen pouze celými celky nižší úrovně, a tedy žádný celek není rozdělen mezi více celků vyšší úrovně. Rozhodující nejsou jen elementy, ze kterých je daná struktura složena, ale také způsob, jakým je složena – tedy zda se v dané struktuře vyskytují také specifické prvky, které jednotlivé elementy spojují. „Pojivem“ jsou obvykle specifické typy sdíleného prostoru (dvůr spojuje domy do bloku, ulice spojují bloky, náměstí vytváří ohniska lokalit)⁵ [obr-01].

Skladebnost bezprostředně souvisí se srozumitelností městské struktury, která posléze ovlivňuje všechny vrstvy daného prostředí (fyzickou, ekonomickou, správní, sociální). Nízká srozumitelnost prostředí generuje vyšší nároky na jeho správu a údržbu a znesnadňuje optimální lokalizaci investic. Čitelnost prostředí je také podmínkou pro možnost jeho mentálního uchopení⁶, pro snadnou identifikaci jedince s prostředím a přijetím jej za součást svého domova.

Kompaktní zastavovací systém

Kompaktní zástavba je organizována uliční sítí, která z hlediska skladebnosti představuje základní a snadno identifikovatelné „pojivo“ – organizace a skladebnost celého systému je tedy většinou dobře čitelná. V historické formě kompaktního systému představuje hranici mezi elementy a sdíleným prostorem zpravidla stavební čára (je totožná s uliční čarou). V soudobých formách kompaktní zástavby se často setkáme s volnější organizací stavební hmoty – přesto je ale hranice mezi skladebnými elementy a sdíleným prostorem zřejmá – artikulace uliční čáry je často řešena pomocí drobných stavebních úprav (zídka, plot aj.). [obr-02]

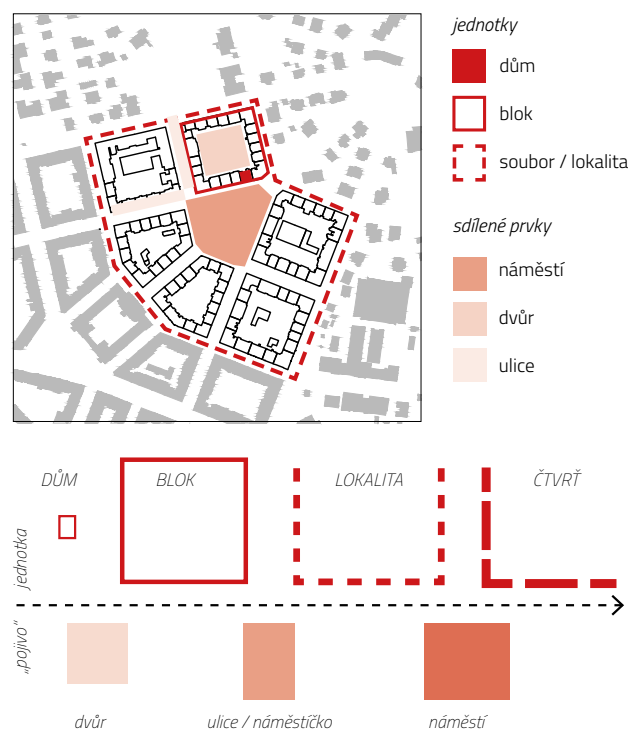
Modernistický zastavovací systém

Skladebná organizace je v prostředí modernistické zástavby zpravidla obtížně čitelná. Přestože jsou sídliště charakteristická systémem plánovacích jednotek (okrsky, spádové oblasti aj.), zůstávají tyto jednotky spíše v abstraktní rovině a nejsou prostorově vyjádřeny. Tento stav je důsledkem programového zavržení ulice jakožto základního organizačního elementu a přenesení organizační funkce na stavební hmotu, která sleduje především prostorově-kompoziční principy. Srozumitelné „tmelící“ pojivo zcela chybí, a znesnadňuje tak čitelnost

tohoto typu zástavby.

Prostor pro úpravu skladebnosti se otevírá zejména v prostředí modernistických sídlišť. Před jakýmkoliv dílčím zásahem je zapotřebí definovat rozvojovou vizi celku alespoň z hlediska nového nastavení hierarchické struktury a s tím souvisejícího členění zástavby do uchopitelných jednotek.

Tyto jednotky lze posléze artikulovat doplněním zástavby nebo potvrzením uliční čáry pomocí drobných stavebních úprav (zídka, ploty, aj.).



obr-01 Schéma skladebnosti jednotek a její zobrazení v pražských Dejvicích.



obr-02 Artikulace uliční čáry pomocí nízké zídky (Pulvermühle, Berlín).

B-5 KOHOUT et. al, 2016.

B-6 LYNCH, 2004.

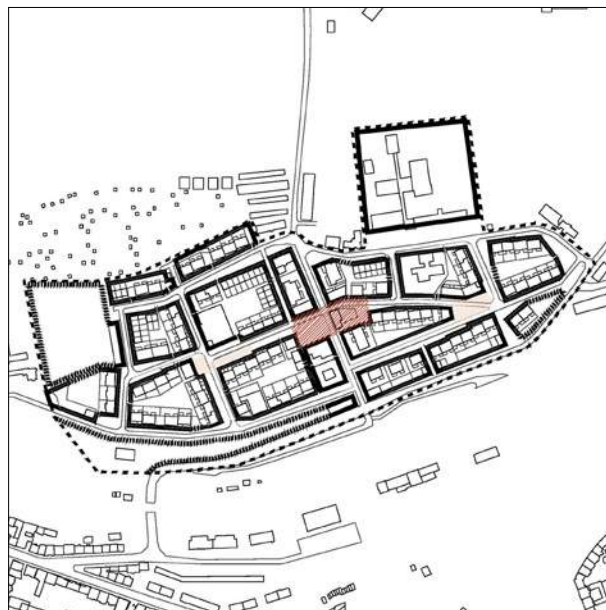
1.1 MODELOVÁ ŘEŠENÍ

→ *Nastavení hierarchické osnovy*



obr-03 Nastavení hierarchické osnovy na sídlišti Rozvoj v Karlových Varech: identifikace hlavního a lokálních center a potvrzení základní urbánní osy.

→ *Členění na jednotky*



obr-04 Členění sídliště do menších jednotek.



obr-05 Nastavení hierarchické osnovy na sídlišti Pod Lajsníkem v Mostě.



obr-06 Členění sídliště do menších jednotek (lokalit) a identifikace jejich lokálních center.

1.1 MODELOVÁ ŘEŠENÍ

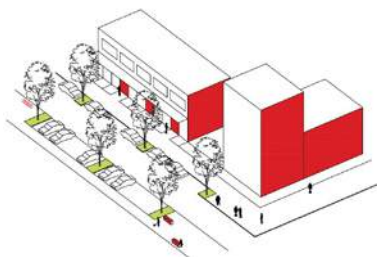
→ *Nástroje artikulace jednotek*

Doplnění nové typologie bydlení v linii vymezené jednotky



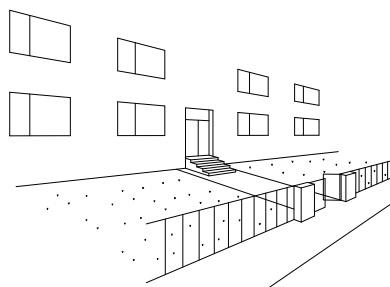
obr-07 Modelová studie revitalizace sídliště (FA ČVUT, Modřany, Praha).

Doplnění objektů vybavenosti a služeb



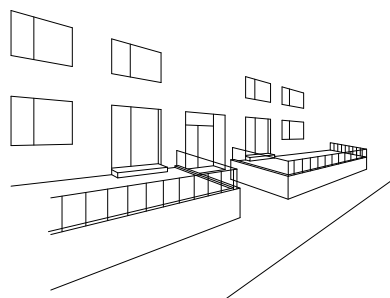
obr-08 Modelová studie revitalizace sídliště (FA ČVUT, Růžový Vrch, Karlovy Vary).

Vymezení prostoru pro polosoukromé předzahrádky domu



obr-09 Revitalizace předprostoru panelového domu (Vaulx-en-Velin, Lyon).

Vytvoření soukromých teras v přízemí domu



obr-10 Revitalizace sídliště v Leinefelde – přízemní byty jsou doplněny o soukromé terasy.

1.2 PARCELACE

Parcelace tvoří po krajinné topografii nejhlubší úroveň prostorové organizace území. [obr-11] Má minimální periodicitu obměny a její životnost dosahuje trvání v řádu stovek let – parcelační založení tak představuje zcela klíčový moment výstavby s dlouhodobými dopady, který je nutné zejména ze strany veřejné správy odborně koordinovat.⁷

Parcelace definuje základní osnovu veřejných prostranství a organizuje tak všechny složky vystavěného území na nižších úrovních,⁸ ovlivňuje také efektivitu využívání území (půdy, technické infrastruktury, dopravy a občanské vybavenosti) a zásadně ovlivňuje charakter prostředí.

Rozsáhlá území s identickými velikostmi pozemků mohou vést ke vzniku nežádoucí „monokultury“ výstavby a zásadně snížit jeho kvalitu. Optimální je v případě rozvrhu parcel pracovat s jejich velikostní diverzitou a zrnitostí, která se směrem ke středu města zjemňuje. Užší pozemky vedou ke vzniku živějšího prostředí s aktivní uliční frontou, adekvátně využívaným a bezpečným veřejným prostorem.

Kompaktní zastavovací systém

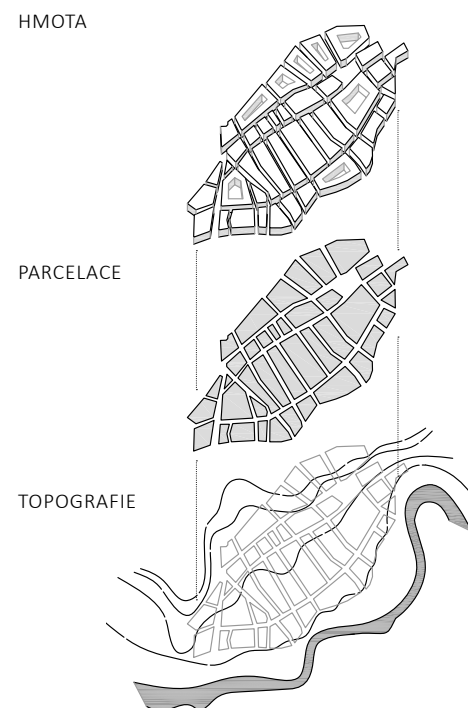
Historický model kompaktní zástavby reflektuje stavební typologii doby – středověká parcelace je tvořena úzkými parcelami o šířkách do 10 m a hloubce i více než 50–60 metrů, zástavba 19. století tvořená nájemními pavlačovými a schodišťovými domy vychází z parcelace 15–18 x 30–50 metrů. Soudobé modely kompaktních zastavovacích systémů zahrnují širokou škálu parcelního členění – od jemné zrnitosti parcel v modelu výstavby „Low-Rise High-Density“⁹ až po parcelní členění o velikosti bloku, v rámci kterého je práce se stavební formou volnější.

Modernistický zastavovací systém

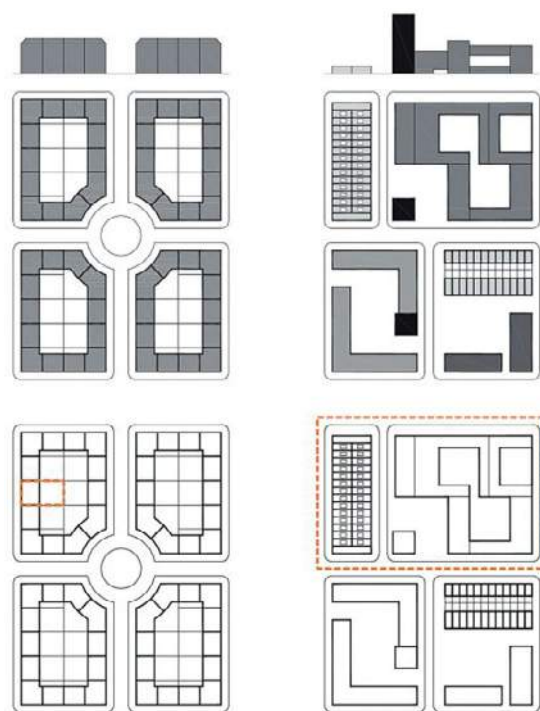
Téma parcelace představuje v prostředí panelových sídlišť jeden z klíčových mantinelů jejich budoucího rozvoje. U sídlištních celků, které vznikly v místě původní historické zástavby, došlo během restitučního procesu k prolnutí původní a modernistické parcelace – tento fakt v mnoha případech významně limituje jejich další rozvoj.

V případě sídlišť, u kterých se vyskytuje pouze modernistická vrstva parcelního členění, představuje základní problémem neexistence její organizační schopnosti (definuje jen

majetkoprávní poměry). Absence srozumitelné parcelace tak představuje absenci pravidel pro rozhodování v území.



obr-11 Hierarchie vrstev organizace území.



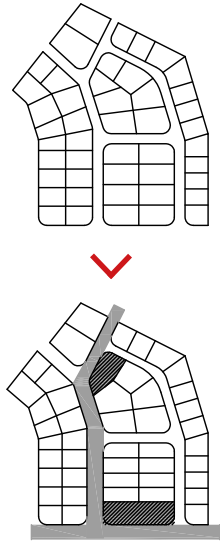
obr-12 Členění na jednotky v kompaktním a soudobém městě.

B-7 Vhodným nástrojem koordinace jsou regulační plány – jejich vzniku ovšem v současné době často brání komplikovanost legislativní procedury.

B-8 Čtvrtě, lokality, bloky, domy.

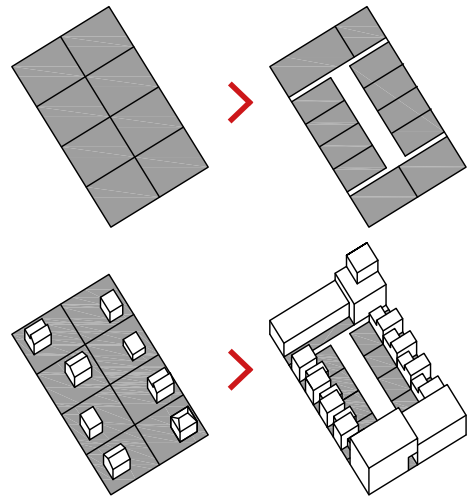
B-9 Koncept výstavby, který vznikl v 70. letech v reakci na nově vyvstávající otázky týkající se energetické spotřeby měst, rapidní urbanizace a hledání alternativ ke stávajícímu dostupnému bydlení ve vysokopodlažních budovách. Princip tohoto systému je založený na intenzivním využití území při zachování kvalit tradiční subúrbánní výstavby (intenzivní zastoupení otevřených prostranství a přírodních prvků a nízkopodlažní zástavba).

→ Vytvoření osnovy veřejných prostranství



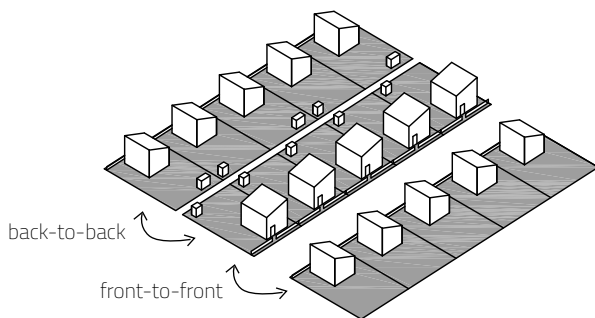
obr-13 Kostra veřejných prostranství představuje základ parcelace.

→ Diverzifikace velikostí parcel



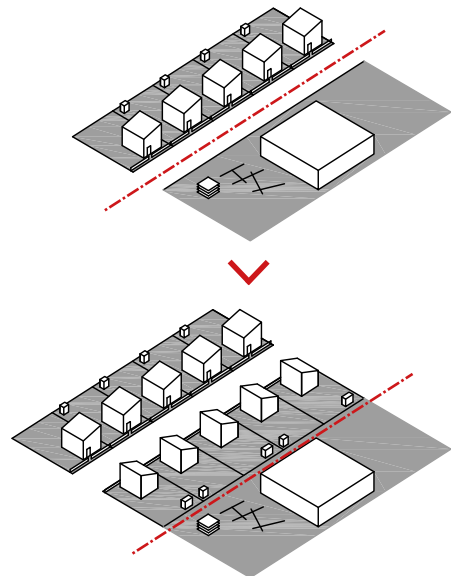
obr-14 Diverzifikace velikostí parcel umožní adaptovat v území širší typologii bydlení. Současně přispívá k vytvoření živějšího a atraktivnějšího prostředí.

→ Skladba parcel uvnitř území s jednotným funkčním využitím



obr-15 Skladba parcel back-back a front-front utváří fungující veřejný prostor s adekvátní sociální kontrolou.

→ Skladba parcel na hranicích obytných území



obr-16 K hranicím obytných území by měly být orientovány zadní části parcel, nikoliv ulice. Především se tak degradaci prostředí a narušení obytného charakteru sousedstvím s např. průmyslovou oblastí.

1.3 TYPOLOGICKÁ SKLADBA

Typologickou skladbou zastavovacího systému se rozumí skladba budov v souboru dle jejich účelu. Klíčový je především sociální význam této skladby. Podporou vyšší diverzity typologie bydlení a vlastnických forem lze moderovat sociální stabilitu prostředí, které tak svou pestrou bytovou nabídkou reflektuje potřeby obyvatel v různých etapách života a v odlišných velikostech domácností. Diverzita bydlení v konkrétním území umožňuje jeho obyvatelům strávit v místě více fází svého života, aniž by museli zpřetrhat již vytvořené sociální vazby. Širší škála nabídky bydlení i dostupných služeb přitahuje pestřejší skladbu obyvatel, a představuje tak jednu z prostorových podmínek sociální soudržnosti.

Hodnocení typologické skladby a její diverzity v konkrétním území nelze nahlížet absolutními parametry – je vždy otázkou míry a specifických lokálních souvislostí. Uniformní typologická skladba zástavby v pražských Dejvicích (nájemní bytové domy) bude díky míře své integrace v městském celku a vysoké bytové poptávce představovat zcela jiná rizika, než například uniformní bytová výstavba na okraji města ve strukturálně postiženém regionu.

Kompaktní zastavovací systém

Historické modely kompaktního zastavovacího systému jsou z hlediska typologické skladby zpravidla uniformní.

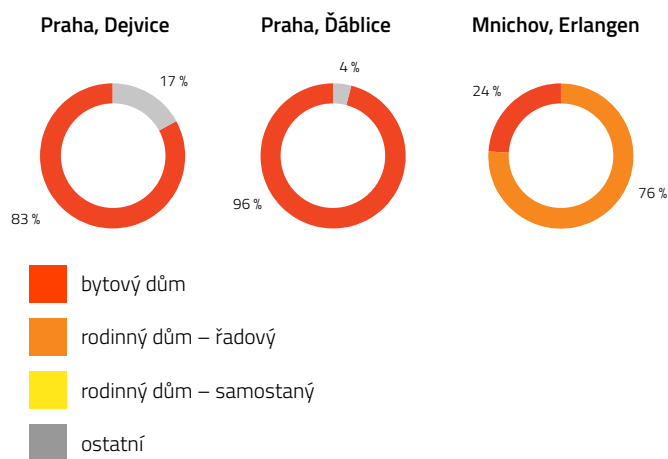
[obr-08] Jejich umístění v návaznosti na městská centra a současně i přiměřené velikosti jednotlivých čtvrtí ale zabráňují vzniku s tím souvisejících nepříznivých jevů – např. sociální homogenizaci. Až po zkušenostech s rozsáhlou modernistickou výstavbou a pravděpodobně i s masivní suburbánní výstavbou rodinných domů mimo Evropu se téma typologické diverzity dostává do popředí a v soudobých modelech výstavby je často uplatňováno [obr-09] a i legislativně požadováno¹⁰ – v územně plánovacích dokumentacích mohou být předepsány kombinace různých velikostí pozemků nebo dokonce podíl konkrétních typologických druhů, bytové politiky mohou také předepisovat podíl jednotlivých forem vlastnictví.

Modernistický zastavovací systém

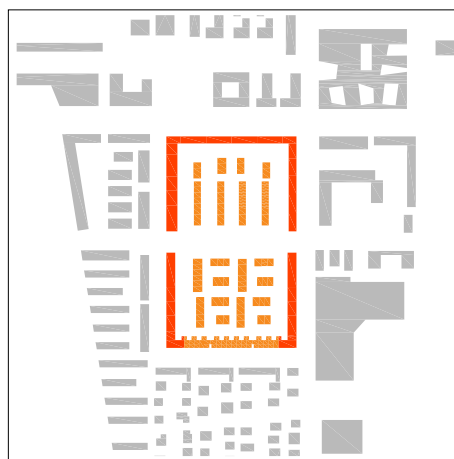
Úzký typologický profil je pro prostředí modernistické zástavby typický. Tato stejnorodost nabývá významu především v souvislosti s měřítkem, rozsahem a integrací

výstavby do městského celku. Zvyšující se bytové standardy a aktuálně poptávané formy bydlení se s bytovou nabídkou modernistických panelových sídlišť pozvolna rozcházejí. Řada sídlištních lokalit není schopna nově vznikající konkurenci bydlení čelit jinak, než cenovým propadem bytů.

Soudobá modernistická zástavba, realizovaná především ve středo- a východoevropském prostoru, opakuje stejný model – nabízí sice vyšší standard, ale v poměrně úzkém typologickém profilu. Typologická monotónnost tak může mít do budoucna velmi pravděpodobně vliv i na monotónnost sociální.¹¹



obr-17 Procentuální zastoupení typologických druhů ve zkoumaných územích.

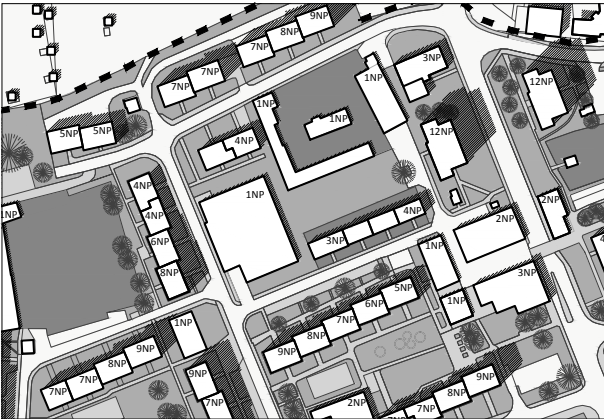


obr-18 Typologická skladba soudobé zástavby v Erlangenu v Mnichově (mix rodinných a bytových domů).

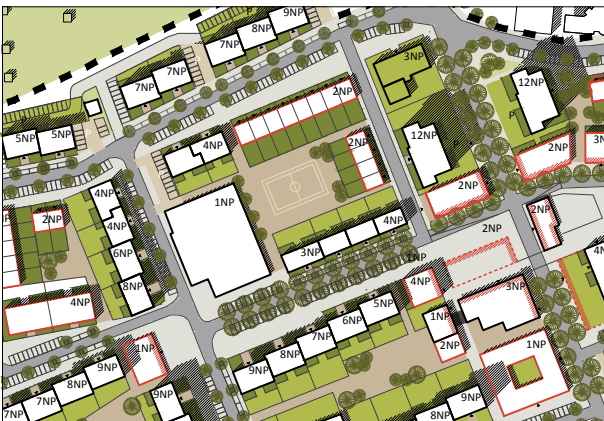
B-10 Např. vyšší zrnitost jednotlivých forem bytových staveb (individuální, hromadné) na úrovni regulačních plánů, land use mix index na úrovni územních plánů aj.

B-11 KOHOUT, TICHÝ a TITTL, 2015.

→ *Doplnění nové typologie bydlení (dostavba)*



obr-19 Dostavba řadových domů v rámci projektu revitalizace sídliště (Amiens-Nord, Amiens, Francie).

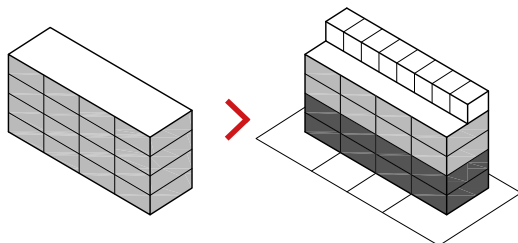


obr-20 Návrh dostavby řadových rodinných domů do prostředí panelového sídliště (FA ČVUT, Tereza Kafková, Karlovy Vary, Rozvoj)



obr-21 Novostavby bytových domů v místě původních panelových domů v rámci revitalizace sídliště (Vaulx-en-velin, Lyon, Francie).

→ *Doplnění nové typologie bydlení (rekonstrukce)*



obr-22 Transformace přízemních bytů panelového domu na mezonetové s vlastní zahradou nebo dostavba podlaží se startovními byty rozšíří typologickou nabídku bydlení.



obr-23 Příklad sjednocení a dostavby bytů v prostředí modernistického sídliště – Van Schagen Architecten (Osdorp, Amsterdam).

1.4 ORIENTACE DOMŮ

Jasně zřetelná orientace budov (rozlišení na „front“ a „back“) reflektuje organizační provázanost staveb a veřejných prostranství. V systémech bez strukturované sítě veřejných prostranství (která má přirozeně organizační potenciál) jsou čelní a zadní fasády staveb orientovány nahodile a nepředvídatelně nebo je dokonce vůbec rozlišit nelze. Tato skutečnost má vliv nejen na orientaci člověka ve fyzickém prostoru – přesahuje i do roviny mentální (čitelné a předvídatelné prostředí umožňuje snazší identifikaci se s místem), správně (prostory s odlišným charakterem jsou dle stupně intimity spravovány jinými aktéry a s odlišnou intenzitou) a v neposlední řadě do roviny osobní (fasáda a vstup do domu reprezentují vlastní domov obyvatel).

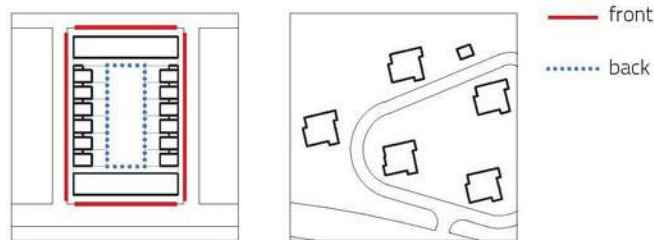
Rozlišitelná orientace budov umožňuje vnímat navazující prostranství v jejich sociálně-významové škále (např. reprezentativní předprostory domu vs. intimní dvory nebo zahrady za domem), které následně obyvatelé reflektují způsobem užívání daného prostoru (formální x neformální) a svým vztahem k němu (péče x zanedbanost). Aktivní fasády orientované do veřejného prostoru současně skrze přirozenou sociální kontrolu přispívají k jeho vyšší bezpečnosti.

Kompaktní zastavovací systém

V historickém modelu kompaktní zástavby, kdy je uliční čára shodná s čarou stavební (bloky nájemních domů z 19. století) nebo je s ní paralelní (vilová zástavba) je orientace jednotlivých staveb snadno rozlišitelná. Orientace budov koresponduje s charakterem navazujících prostorů – čelní fasády se obrací do ulic, zadní do soukromých dvorů, či zahrad.

Modernistický zastavovací systém

V modernistickém zastavovacím systému neexistuje osnova veřejných prostranství, která by stavby organizovala. Řada typů deskových panelových domů má dokonce identické vstupy z obou stran.



obr-24 Orientace staveb v kompaktní a modernistické zástavbě.

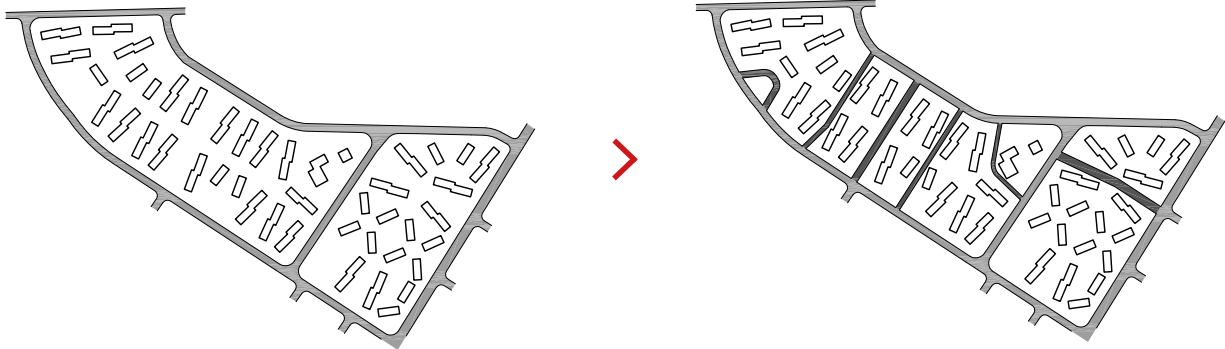


obr-25 Zřetelná orientace budov čelem do ulice (Smetanova, Louny).



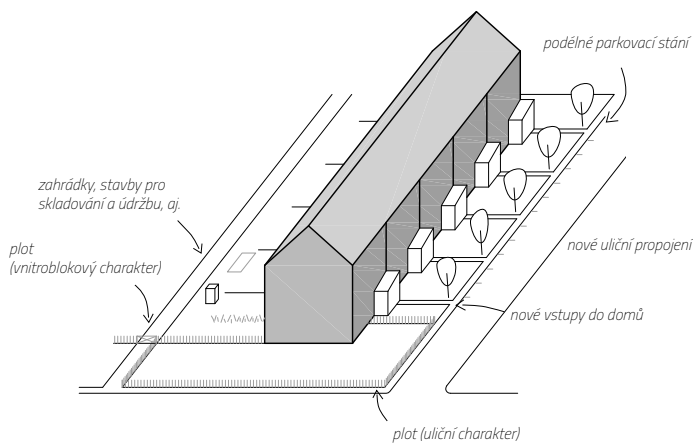
obr-26 Nejednoznačná orientace budov na modernistickém sídlišti (Liščí Vrch, Most).

→ Vytvoření organizující uliční sítě



obr-27 Projekt revitalizace sociálního bydlení Diggs Town (Norfolk, Virginia). Mezi hlavní principy zásahu patří nastavení zřetelné orientace budov, které je kromě stavebních úprav dosaženo novou organizací uliční sítě.

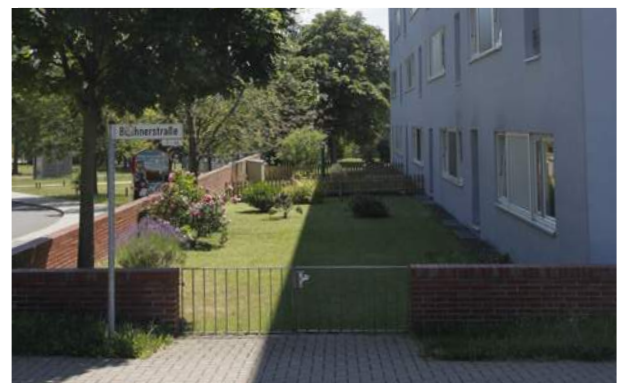
→ Artikulace čelních a zadních fasád domu



obr-28 Drobné stavební úpravy přispívají k vytvoření jasné orientace stavby a zvyšují celkovou kvalitu obytného prostředí.



obr-29 Příklad vytvoření vstupního prostoru do panelového domu (Vaulx-en-Velin, Lyon, Francie).



obr-30 U panelového domu jsou vymezeny soukromé zahrady přízemních bytů (Leinefelde, Německo).

1.5 FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU

Distribuce vybavenosti a komerčních provozů reaguje na potenciál jednotlivých míst – ve stejném typu zastavovacího systému bude intenzita jejich umístění odlišná na křižení významných dopravních tras a na okrajích zástavby. Kritérium proto nesleduje intenzitu využití v posuzovaném území, ale schopnost zastavovacího systému tyto provozy ve svém parteru adaptovat.

Aktivní parter (četné vstupy do objektů, další aktivity, služby, obchody aj.) přispívá ke zvýšení kvality obytného prostředí, zlepšuje dostupnost služeb, podporuje pěší pohyb, sociální interakci a skrze přirozenou sociální kontrolu prostoru zvyšuje jeho bezpečnost. Přispívá k ekonomické vitalitě a bonitě místa a spojuje tak komerční a veřejný zájem.¹²

Kompaktní zastavovací systém

Kompaktní zastavovací systémy jsou schopné komerční aktivity ve svém parteru zpravidla dobře adaptovat – ať už se jedná o středověké měšťanské domy, které z principu kombinace bydlení a práce vycházejí, nebo o schodišťové nájemní domy z 19. století – tyto provozy se většinou nacházejí podél hlavních ulic a na křižení významných tras. Na potenciál urbánní struktury reagují i soudobé modely kompaktní zástavby, u kterých jsou v těchto místech realizovány polyfunkční domy kombinující služby, kancelářské provozy i bydlení.

Modernistický zastavovací systém

Mezi jeden z ideových pilířů funkcionalistického urbanismu patří segregace funkčních atributů sídla (bydlení, práce, rekreace). Sídlištní okrsky byly plánované v zásadě jako monofunkční s lokální vybaveností umístěnou v samostatných stavbách. Nahodilá distribuce drobných provozů v parteru panelových domů je nicméně důkazem existující poptávky, která je v této struktuře obtížně realizovatelná – mezi základní překážky patří majetkoprávní poměry, komplikovaná vazba mezi stavbami a terémem (panelové systémy nejsou schopné zohlednit terénní konfiguraci) a především neexistence čitelné osnovy veřejných prostranství, na kterou by se tyto provozy mohly vázat. Soudobé realizace modernistické zástavby v České republice opakují stejný model – jedná se především o stavby monofunkční, bez možnosti realizovat služby a komerční provozy v jejich parteru.

Schopnost zastavovacího systému adaptovat různé druhy využití umožňuje jejich čitelnou a předvídatelnou distribuci.



obr–31 Aktivní parter v kompaktním zastavovacím systému se nachází především podél významných ulic a na nárožích (Dejvice, Praha).

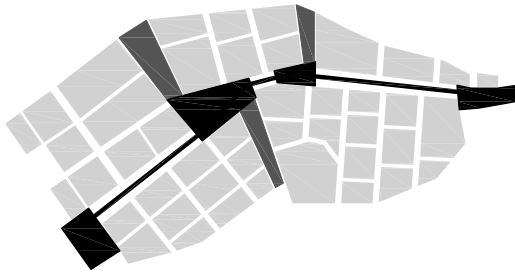


obr–32 Pobočka pošty v parteru panelového domu (Liščí Vrch, Most).

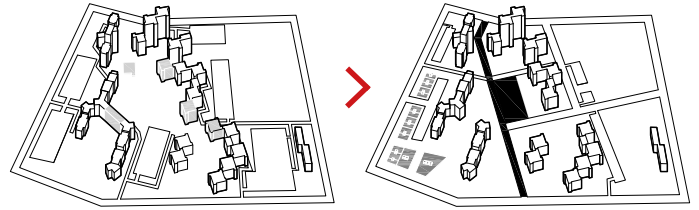


obr–33 Panelové domy neumí zohlednit terénní konfigurace (Krašovská, Plzeň).

→ Vytvoření osnovy veřejných prostranství

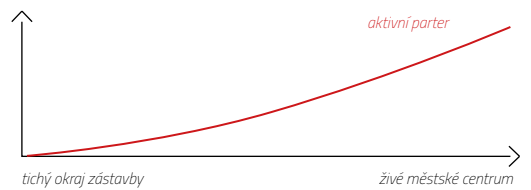


obr-34 Vytvoření zřetelné osnovy veřejných prostranství patří mezi první kroky návrhu nové zástavby v území. Aktivní parter a distribuce služeb a vybavenosti se na tuto osnovu váže až následně.



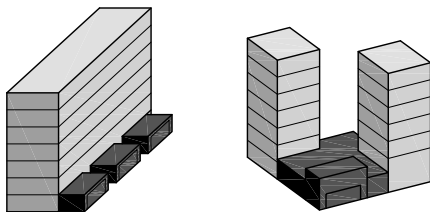
obr-35 V územích s obtížně čitelnou osnovou veřejných prostranství (často modernistická sídliště) lze základní urbánní kostru vytvořit pomocí vhodných stavebních a terénních úprav, event. dostaveb (Vaulx-en-Velin, Lyon – zde byla realizována nová ulice se stromořadím a mlatové náměstí.).

→ Distribuce aktivního parteru dle míry urbanity území

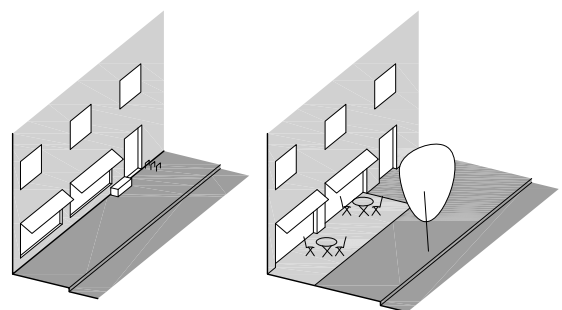


obr-36 Distribuce aktivního parteru zcela logicky sleduje intenzitu „městskosti“ území. Ve významných polohách je nežádoucí realizovat slepé fasády (viz vlevo obchodní dům Central v Mostě při významné městské třídě), ale naopak usilovat o pestré a živé prostředí (viz vpravo polyfunkční dům při nově realizovaném náměstí v Dolních Břežanech).

→ Stavební úpravy umožňující vznik aktivního parteru



obr-37 Ve vhodných místech lze realizovat dostavby k parteru panelových domů.



obr-38 Co nejčtetnější vstupy do domů, velké okenní plochy, terasy kaváren, markýzy, verandy, zálivy – tyto drobné stavební úpravy významně podporují vznik aktivního parteru a zjemňují hranici mezi soukromým a veřejným prostorem.

1.6 VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Výškové uspořádání staveb a proporce veřejného prostoru významně ovlivňují kvalitu obytného prostředí a jeho rezidenční atraktivitu. Jsou úzce propojeny s charakterem lokality a mírou jeho městskosti.

V ideálním případě sleduje výška zástavby potenciál místa a reflektuje např. významný veřejný prostor nebo křížení dopravních tras.

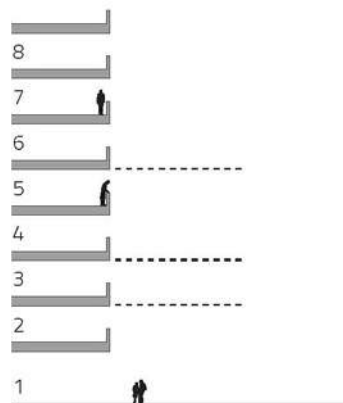
Tématu podlažnosti se dotýká také otázka sociální vazby mezi soukromým bytem a sdíleným prostorem. Jan Gehl¹³ uvádí ztrátu smysluplné vazby mezi člověkem a vnějším prostorem od výšky 4.–5. nadzemního podlaží. [obr–39] U vysokopodlažních rezidenčních projektů byla také zkoumána souvislost podlažnosti a míry kriminality.¹⁴

Kompaktní zastavovací systém

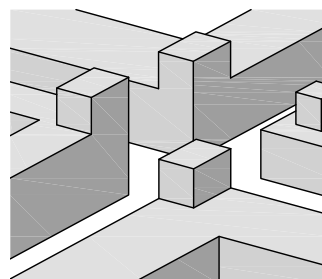
V kompaktním systému vícepodlažní stavby zpravidla vyznačují místa urbánně významná – nachází se v centrech vybavenosti a služeb a na křížení dopravních tras, v nižším měřítku pak zpravidla na nárožích, v zakončení pohledových os nebo podél parků. Tento způsob výstavby umožňuje snadnou orientaci v prostoru a předvídatelnou lokalizaci aktivit.

Modernistický zastavovací systém

V modernistickém zastavovacím systému je podlažnost budov zpravidla výsledkem kapacitních požadavků (panelová sídliště) případně limitů (současná výstavba). Výškové uspořádání tohoto typu zástavby je volnější a často sleduje čistě esteticko-kompoziční principy. V některých případech výstavby panelových sídlišť je vysledovatelná koncepce výškového uspořádání s budovami gradujícími k lokálnímu centru (př. Růžový Vrch v Karlových Varech) – i přes tuto snahu je ale orientační potenciál vícepodlažních budov ve volném prostoru poměrně nízký.



obr–39 Jan Gehl uvádí ztrátu smysluplné vazby mezi člověkem a vnějším prostorem od výšky 4.–5. nadzemního podlaží.



obr–40 Zvýšená podlažnost na nárožích a na křížení dopravních tras přirozeně vyznačuje významné městské body.

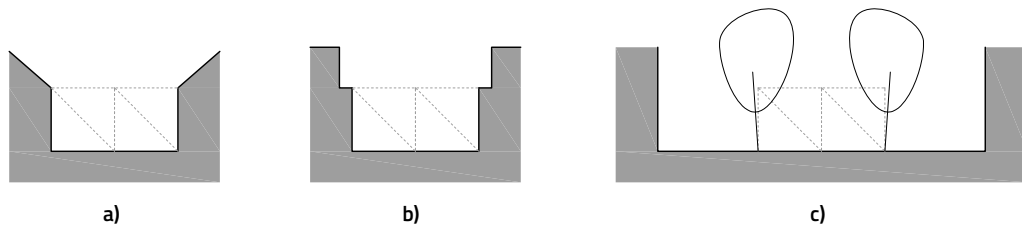


obr–41 Práce se zvýšenou podlažností v kompaktním a modernistickém modelu zástavby.

B-13 GEHL, 2010.

B-14 NEWMAN, 1996. Podle Newmanových výzkumů vykazují domy se 13 a více podlažími zvýšenou míru kriminality – přesto některé pozdější studie tuto teorii vyvracejí, docházejí k závěru, že na zvýšenou míru kriminality má vliv vysoký počet obyvatel sdílejících jeden vstup, a tedy snížená sociální kontrola prostoru.

→ *Proporce uličního profilu*

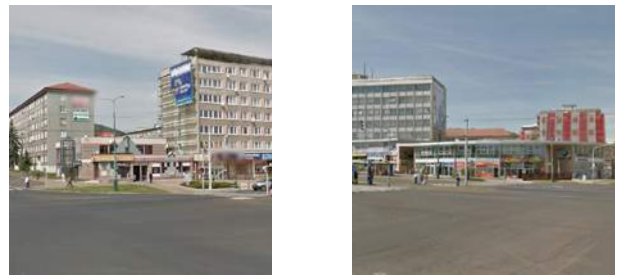


obr-42 Exteriérový prostor je smyslově nahlížen z neměnné lidské perspektivy – lze jej vnímat jako další „místnost“, kterou člověk obývá. Přizpůsobení uličních profilů lidskému měřítku lze dosáhnout prací s římsami staveb, ustoupenými podlažími event. uzavřením prostoru linií stromů.

→ *Realizace zvýšené podlažnosti na nárožích a významných místech*

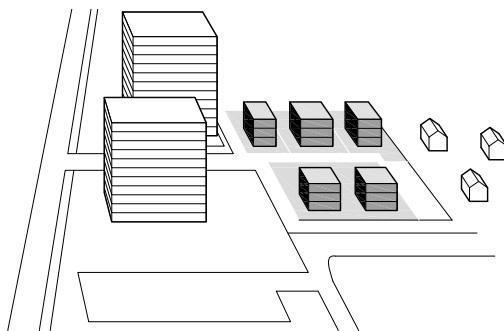


obr-43 Dostavba polyfunkčního domu v nárožní poloze. projekt je součástí revitalizace části sídliště Enschedelaan (Haag, Nizozemí, Van Schagen Architecten).



obr-44 Příklad nevhodného řešení nárožních dostaveb. Stavby v nárožních polohách při nejvýznamnější městské třídě dosahují pouze úrovně 2. podlaží (Třída Budovatelů, Most).

→ *Přechod mezi odlišnými výškovými úrovněmi*



obr-45 Mezi typy zástavby s výrazně odlišnou podlažností je vhodné vytvořit plynulý přechod. Na schématu projekt výstavby bytových domů na rozhraní 11 podlažních panelových domů a zástavby rodinnými domy (Saschendorf-Madlow, Cottbus, Německo).

1.7 KOEF. PODLAŽNÍCH PLOCH KOEF. ZASTAVĚNÉ PLOCHY

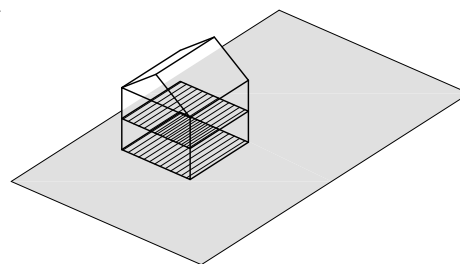
Koeficient podlažních ploch (KPP) popisuje intenzitu zástavby v území. Vyjadřuje poměr nadzemních hrubých podlažních ploch staveb k ploše území.

Koeficient zastavěné plochy (KZP) vyjadřuje poměr mezi zastavěnou plochou budov na pozemku k výměře tohoto pozemku.

Uvedené koeficienty patří mezi regulativy (směrné nebo informativní) územně-plánovacích dokumentací, které stanovují míru využití území (resp. objem stavební hmoty). Během procesu pořizování a zpracování např. územního plánu je nutné mít na paměti omezenou schopnost těchto regulativů moderovat charakter výstavby – např. identický koeficient podlažní plochy umožňuje zástavbu výrazně odlišnými typy struktur¹⁵ [obr-48].

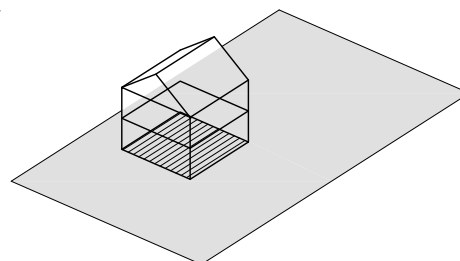
Stanovení těchto koeficientů je také výrazně závislé na způsobu vymezení území.

$$KPP = \frac{\text{[hatched square]}}{\text{[grey square]}}$$

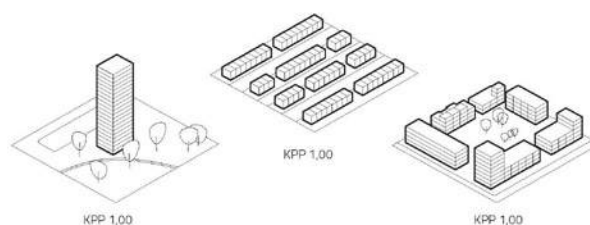


obr-46 Koeficient podlažní plochy.

$$KZP = \frac{\text{[hatched square]}}{\text{[grey square]}}$$



obr-47 Koeficient zastavěné plochy.



obr-48 Odlišné charaktery zástavby při stejném koeficientu podlažních ploch.

B-15 Při kombinaci s koeficientem zastavěné plochy (KZP), je možné zástavbu prostorově koordinovat částečně i ve třetím rozměru. Charakterová škála zástavby zůstává ale i nadále poměrně široká.

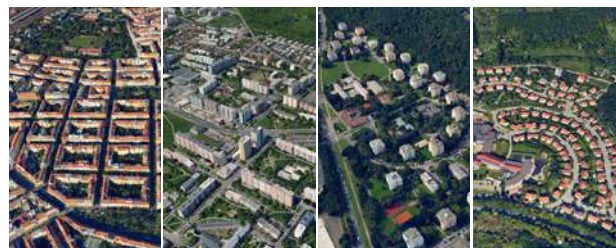
1.8 REZIDENČNÍ HUSTOTA

Kritika modernistického plánování, zkušenosti s výstavbou řídké osídlených suburbii i ekonomické události 70. let (ropná krize) posunuly téma rezidenční hustoty do popředí zájmu v oblasti plánování měst. Paralelně se vznikem dalších teorií stavby měst¹⁶ se rezidenční hustota stává více významnějším faktorem, který má podstatný ekonomický i sociální rozměr a umožňuje blíže pochopit principy fungování měst.

Míra rezidenční hustoty vypovídá o efektivitě nakládání s územím i s energetickými zdroji. Je úzce provázána s cenami pozemků, náklady na vedení infrastruktury, ovlivňuje obslužnost území systémem hromadné dopravy nebo dostupnost a fungování služeb v přijatelné vzdálenosti. Přestože se jedná o údaj kvantitativní, výrazně ovlivňuje charakter lokality¹⁷ a má vliv na kvalitu obytného prostředí i ze sociálního hlediska – její míra by měla odpovídat „městskosti“ prostředí i způsobu života obyvatel v daném území.¹⁸

O výše uvedené vztahy se opírá již i v českém prostředí stále častěji zaznívající kritika suburbánní výstavby. Nízká míra rezidenční hustoty v nově vznikajících koloniích rodinných domů je příčinou vzniku prostředí převážně závislého na automobilové dopravě a současně neumožňuje vznik adekvátních veřejných prostranství, která mají stěžejní sociální a mentálně-identifikační význam.¹⁹

Rezidenční hustota se zpravidla udává v jednotkách počtu obyvatel na hektar. V zahraniční literatuře se též často uvádí počet bytových jednotek na plochu území.



Vinohrady 330 ob./ha	Háje 340 ob./ha	Ďáblice 137 ob./ha	Nebošice 36 ob./ha
-------------------------	--------------------	-----------------------	-----------------------

obr-49 Porovnání jednotlivých typů zástavby a jejich rezidenční hustoty.

B-16 Teorie, které se opírají o míru rezidenční hustoty: New-Urbanism, Transit-Oriented Development, Smart Growth, Compact cities.

B-17 Vztahem mezi mírou rezidenční hustoty a prostorovou formou zastavovacího systému se zabývá rozsáhlá práce Space, Density and Urban Form (BERGHAUSER PONT a HAUPT, 2010.)

B-18 Pavel Hnilička v knize Sídelní kaše popisuje tuto situaci následovně: „Pokud charakter lokality vystihuje odpovědi na Kahnovu otázku, pak může být lokalita dobrá a kvalitní (ve smyslu městskosti odpovídající městskému prostředí). Pokud však neodpovídá našim životním situacím, pak ji musíme označit za neoprávněnou a předstíranou, tudíž za špatnou a nekvalitní.“

B-19 Pavel Hnilička uvádí jako základní hranici fungování veřejných prostranství hodnotu 80–100 ob./ha.

2.1 TYPOLOGICKÁ SKLADBA

Pojmem otevřená prostranství označujeme širokou škálu exteriérových ploch – od čistě přírodních po plochy intenzivně městské. Všechny tyto plochy mohou nabývat výrazně odlišných kvalitativních podob, pro účely modelových doporučení je nicméně zkoumána především jejich diverzita, skladba a hierarchická osnova.

Otevřená prostranství současně nelze nahlížet jako samostatné entity – se stavbami utvářejí provázaný a nedělitelný komplexní celek. Nahlížení na stavební objekty a otevřený prostor jako na samostatné elementy je v rozporu se základními principy fungování a stavby měst a vede k degradaci kvality obytného prostředí. Znečitelnění urbánní struktury zpřetrháním této vazby má dlouhodobý negativní dopad na prostředí se značně ztíženými možnostmi jeho rehabilitace.

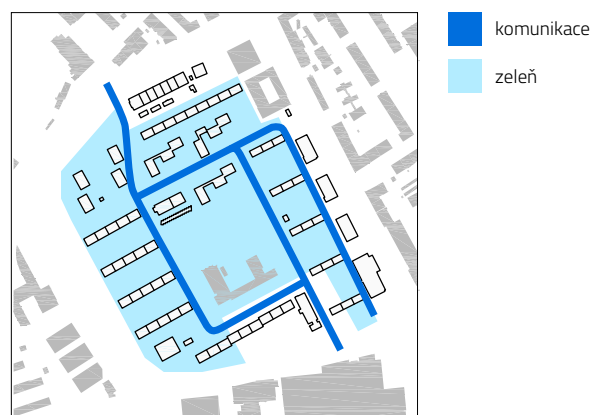
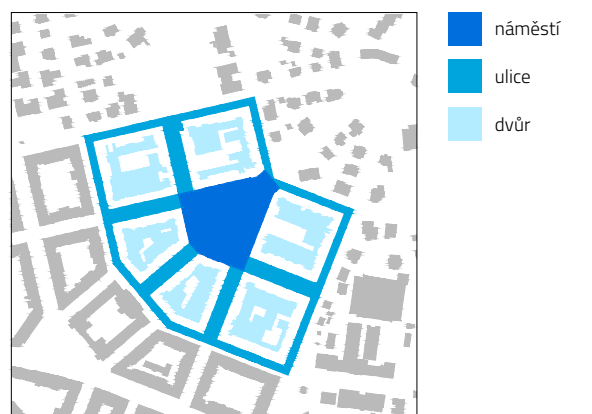
Skladba otevřených prostranství reflektuje charakter místa, míru jeho urbanity – v městském prostředí se setkáme se zcela odlišnými typy (náměstí, park, městská třída, vnitroblok) než v prostředí venkovském (náves, alej, dvůr aj.).

Kompaktní zastavovací systém

V tomto typu zástavby se setkáváme s tradičními tvaroslovnými prvky, které jsou obvykle snadno rozpoznatelné a pojmenovatelné – náměstí, ulice, vnitroblok, park aj. Jejich hierarchické uspořádání lze také snadno identifikovat, a pojmenovat tak jemnější prvky v širší škále – např. městská třída, významná ulice, lokální ulice, obslužná ulice.²⁰

Modernistický zastavovací systém

Modernistický urbanismus z kvality otevřeného prostoru ideologicky vychází. Zkušenosti s realizací této zástavby nicméně potvrzují, že kvantita často převyšuje kvalitu. Trefným příkladem je často užívané a nejednoznačné označení „zeleň“ – v řadě případů se jedná o prostory obsahující nahodilý mix urbánních i přírodních prvků, jejichž kvalita, význam a potenciál je sporný. [obr-51]



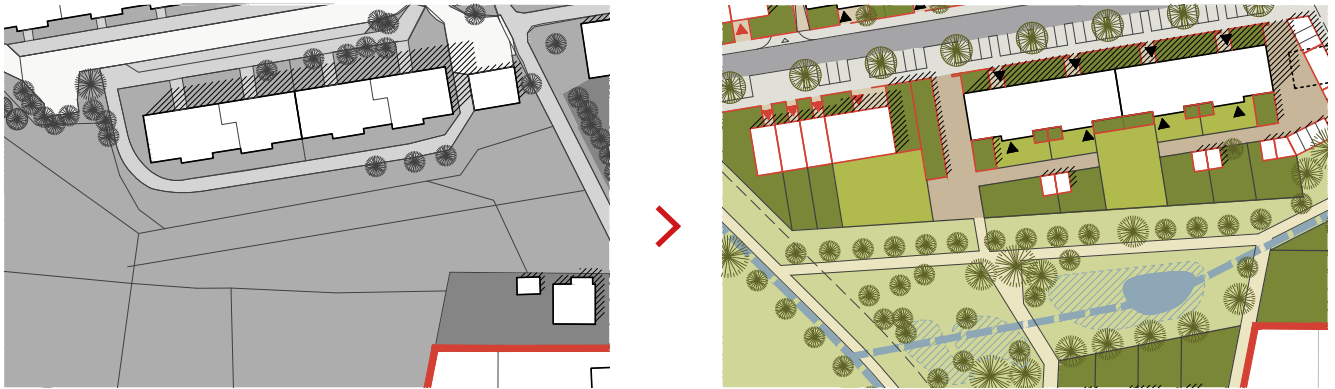
obr-50 Porovnání skladby otevřených prostranství typické pro kompaktní a modernistický zastavovací systém.



obr-51 Nekvalitní a obtížně pojmenovatelné otevřené prostranství sídliště Pod Lajsníkem v Mostě.

B-20 Hnilička, 2005.

→ *Modernistická zástavba: proměna „ploch“ v „místa“*



obr-52 Návrh úpravy sídliště v Jilemnici. Původní monotónní plocha vegetace je proměněna v zahrady, stromořadí, cesty, poldr a jezírko (UNIT architekti).



obr-53-56 Příklady nově realizovaných „míst“ v prostředí sídliště (zleva): alej (Lipsko), „sad“ listnatých stromů (Leinefelde), kout pro mladistvé s graffiti zdí a basketbalovým hřištěm (Lipsko), pronajímatelné zahrádky (Vaul-en-Velin).

→ *Kompaktní zástavba: parky, náměstí, ulice a vnitrobloky*



obr-57 Návrh nové zástavby by měl obsahovat co nejpestřejší škálu otevřených prostranství charakterově adekvátních jejich významu v rámci sídla.



obr-57-60 Příklady typologických druhů otevřených prostranství v kompaktní zástavbě: předzahrádky a poloveřejný prostor vstupu do domů, poloveřejný vnitroblok, zadní dvorky domů a obslužná cesta (Haag, Nizozemí), lokální plácek / náměstíčko (Louny).

2.2 HIERARCHIE MÍRY SOUKROMÍ

Jedná se o méně často využívaný parametr, který je možné uplatnit jak pro exteriérové, tak pro interiérové prostory. Popisuje míru přístupnosti a intimity jednotlivých prostor, ale i způsob jejich kontroly a správy.²¹ Na rozdíl od legislativního pojetí veřejného a soukromého prostoru jsou tímto způsobem popsány prostory z hlediska jejich mentálního vnímání a skutečného užívání. Schopnost pracovat s plnou škálou těchto prostor z hlediska jejich distribuce, orientace a souslednosti umožňuje významným způsobem moderovat kvalitu obytného prostředí, způsob a intenzitu jeho užívání a rezidenční atraktivitu.

Pakliže je obyvatelům umožněno identifikovat se s prostředím i za hranicemi svého bytu, dochází významnou měrou také k posílení bezpečnosti lokality a prevenci kriminálně patologických jevů. Na tomto předpokladu je postavena teorie Hájitelného prostoru,²² kterou formuloval Oscar Newman a jejíž poznatky byly aplikovány v oboru kriminologie.²³ Adekvátní transformace veřejných prostor v prostory „hájitelné“ – tedy v prostory s širší škálou hierarchie soukromí, patří mezi významné nástroje situační prevence.²⁴

Z hlediska míry soukromí rozlišujeme tyto kategorie:

--- Soukromé prostory, které představují prostory přiřazené k jedné bytové jednotce. Jsou tedy vymezené nejen charakterem, ale i vlastnický. Typicky se jedná o zahradu rodinného domu nebo o předzahrádku bytu.

--- Polosoukromé prostory jsou z hlediska základní přístupnosti stále soukromé (tedy veřejně nepřístupné), ale zároveň jsou sdílené – obvykle několika bytovými jednotkami. Má do nich tedy přístup širší, ale jasně vymezená skupina lidí. Typicky jde o společnou zahradu nebo dvůr bytového domu.

--- Poloveřejné prostory jsou méně svázané s typem vlastnictví a jejich vymezení je měkčí. Jedná se o prostory obecně přístupné, nicméně s jistou mírou omezení. Buď jde o stanovení režimu užívání (např. přístupný vnitroblok, který se ale na noc veřejnosti pravidelně uzavírá), nebo je tento hierarchický stupeň vyjádřen pouze v symbolické

rovině: v tomto případě se jedná o prostory, které – ač přístupné – svým charakterem naznačují, že do určité míry náleží skupině obyvatel (např. z okolních domů v bloku), a jsou tak podrobeny zvýšené sociální kontrole. Zatřídění poloveřejných prostor je tedy z hlediska metodiky nejvíce relativní a vychází zpravidla ze subjektivního vjemového posouzení. O charakteru a klasifikaci takového prostoru rozhodují často detaily – např. nízký živý plot ohraničující předprostor domu nebo ještě jemnější vymezení charakterem parteru.

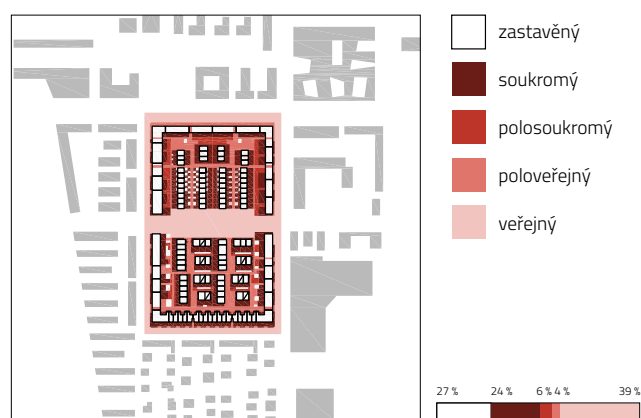
--- Poslední kategorii pak tvoří plochy čistě veřejné, které jsou definované na základě skutečné veřejné přístupnosti.

Kompaktní zastavovací systém

Z hlediska míry soukromí je zastoupení odlišných ploch v kompaktním zastavovacím systému zpravidla odvislé od jeho historické podoby a vývoje. V zástavbě z 19. století lze identifikovat plochy veřejné (ulice) a polosoukromé (vnitrobloky), méně často poloveřejné předzahrádky. Soudobé systémy zástavby (zejm. zahraniční modely) zahrnují daleko častěji také poloveřejné vnitrobloky. Polosoukromé vnitrobloky soudobé kompaktní zástavby jsou díky svému architektonickému řešení přístupnější užívání.

Modernistický zastavovací systém

Škála zastoupených ploch je z hlediska míry soukromí výrazně nižší. Krom polosoukromých areálů škol a školek je redukována prakticky jen na plochy veřejné.



obr-61 Škála zastoupení ploch z hlediska míry soukromí v soudobém modelu zástavby (Erlangen).

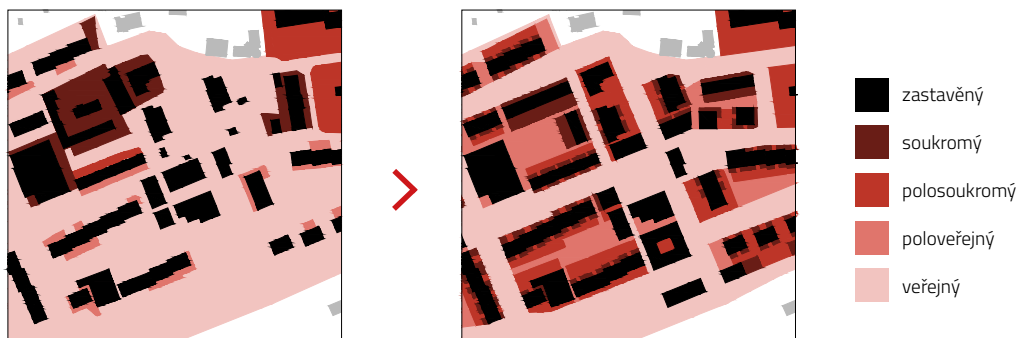
B-21 KOHOUT, TICHÝ A TITTL, 2015.

B-22 NEWMAN, O., 1996. *Creating defensible space*.

B-23 CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design).

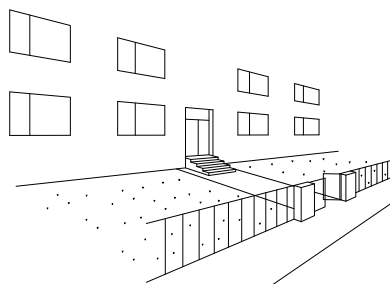
B-24 V knize *Creating Defensible Space* se sám autor vymezuje proti existenci rozsáhlých veřejných prostranství v okolí panelových domů, ke kterým si obyvatelé hůře vytvářejí bezprostřední vztah.

→ *Modernistická zástavba: proměna veřejného prostoru v plochy s odlišnými způsoby užívání a mírou soukromí*



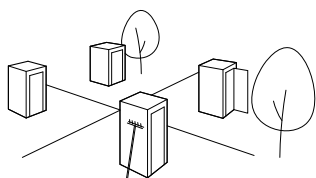
obr-62 Ve stávajícím prostředí sídlišť lze pomocí dostavěb i drobných stavebních úprav vytvořit širší škálu prostor s různými způsoby užívání a mírou soukromí (Karlovy Vary, školní projekt FA ČVUT).

Vymezení prostoru pro polosoukromé předzahrádky domů



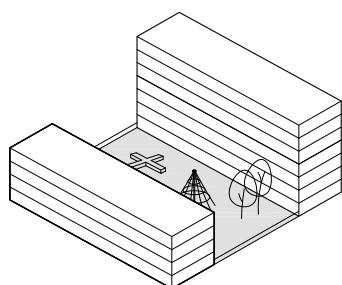
obr-63 Revitalizace předprostoru panelového domu (Vaulx-en-Velin, Lyon).

Realizace exteriérových ploch umožňujících soukromé užívání



obr-64 Nově realizované zahrádky se zázemí (Vaulx-en-Velin, Lyon).

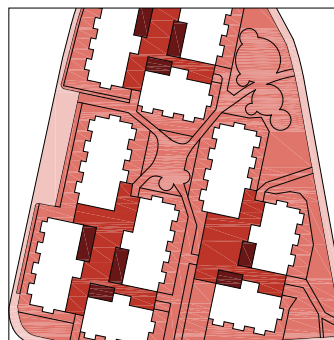
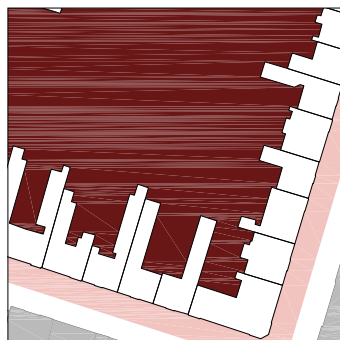
Polosoukromé vnitrobloky vzniklé uzavřením prostoru nebo dostavbou



obr-65 Polosoukromý vnitroblok na sídlišti vznikl uzavřením prostoru mezi dvěma paralelně umístěnými domy (Morgenstond-zuid, Haag).

2.2 MODELOVÁ ŘEŠENÍ

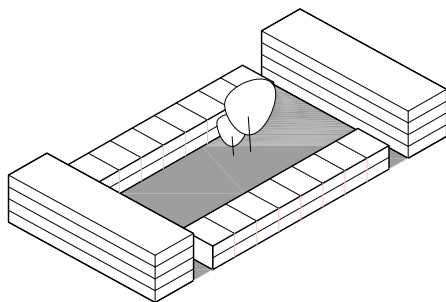
→ *Kompaktní zástavba: široká škála ploch s odlišnou mírou soukromí umožňuje širokou škálu aktivit*



- zastavěný
- soukromý
- polosoukromý
- poloveřejný
- veřejný

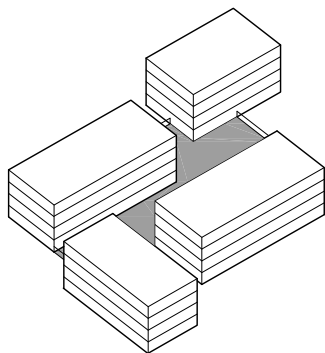
obr-66 Tradiční dělení prostor na soukromé a veřejné lze v nové zástavbě nahradit širší škálou ploch s odlišnou mírou soukromí (Prostějov x Vackov, Praha).

Poloveřejné vnitrobloky vytváří bezpečný prostor s vyšší mírou sociální kontroly



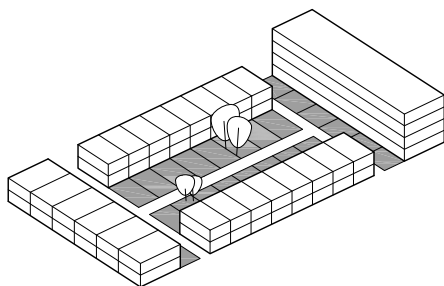
obr-67 Poloveřejný vnitroblok v kompaktní zástavbě řadových domů (Haag, Nizozemí).

Polosoukromé prostory – bezpečné místo pro pobyt malých dětí



obr-68 Polosoukromá zahrada mezi bytovými domy (Vackov, Praha).

Soukromé zahrady naplňují poptávku po bydlení i ve větších městech



obr-69 Soukromé zahrady řadových domů (Erlangen).

2.3 OSNOVA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství²⁵ představují podmnožinu otevřených prostranství. Tvoří základní organizační kostru sídla – jejich životnost je výrazně delší, než životnost podřízených jednotek – parcel a staveb.²⁶

Veřejná prostranství nelze nahlížet jako samostatné entity. Utváří kontinuální, hierarchicky uspořádaný systém center, lineárních prvků a ploch v široké charakterové škále. Fragmentace tohoto systému nebo nejednoznačná artikulace jednotlivých prostor degraduje základní urbánní kvalitu města.²⁷

Systém veřejných prostranství je úzce spjat s typem zastavovacího systému. Zatímco v tradičně strukturovaném městě je organizační působnost veřejného prostranství vzhledem ke stavbám jasně čitelná, u modernistické zástavby takový vztah prakticky neexistuje a formování kvalitních veřejných prostranství je v takovém typu zástavby značně ztížené.

Právě veřejná prostranství představují jeden z hlavních nástrojů prostorové organizace sídel, který mají města a obce k dispozici a kterými mohou naplňovat svou roli – tedy hájení a prosazování veřejného zájmu. Účinný prostor pro naplňování tohoto cíle má rozsah od úrovně celoměstské – systémové po úroveň městského detailu, přičemž při každém, byť dílčím, zásahu je třeba mít na zřeteli celé měřítko této působnosti.

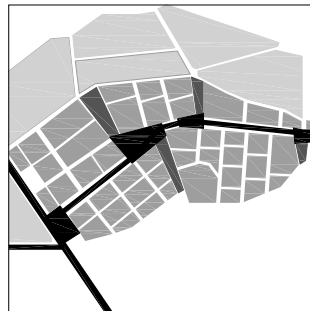
B-25 Pro účely této práce se analytická část věnuje pouze veřejným prostranstvím v zastavěném / zastavitelném území.

B-26 Viz životnost náměstí v řádech stovek let vs. životnost domů v řádech dekád.

B-27 IPR, 2014.

2.3 MODELOVÁ ŘEŠENÍ

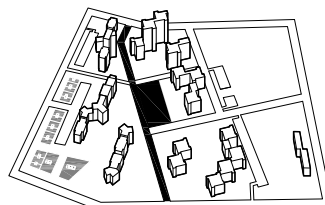
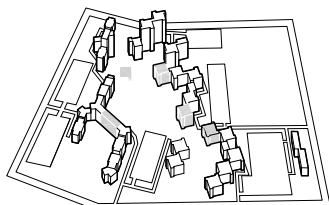
→ *Navázání nové výstavby na stávající osnovu veřejných prostranství*



obr-70 Veřejná prostranství nelze nahlížet jako samostatné entity. Aby mohla fungovat, je třeba je zapojit do stávající sítě. Na obr. příklad nové zástavby bez vhodného napojení na osnovu veřejných prostranství sídla.

obr-71 Příklad zapojení nové zástavby do stávající osnovy veřejných prostranství.

→ *Modernistická zástavba: nalezení a artikulace osnovy veřejných prostranství*



obr-72 Do prostředí modernistických sídlišť lze vložit osnovu veřejných prostranství, na kterou může budoucí rozvoj zástavby reagovat (revitalizace sídliště ve Vaulx-en-Velin, Francie).



obr-73 Nově realizovaná ulice ve středu sídliště. Význam urbánní osy potvrzují tradiční městské detaily – podélné parkování a stromořadí. (Vaulx-en-Velin, Francie).



obr-74 Návrh nového centrálního prostoru v místě stávající dopravní komunikace. Jeho význam je potvrzen dlažbou a zvýšením na úroveň chodníku. (Jilemnice, UNIT architekti).

2.4 PODÍL VEŘEJNÉHO PROSTORU

Zkoumané kritérium udává podíl veřejných prostranství na celkové ploše lokality. Úzce souvisí s charakterem území, současně z něj lze odvodit přibližnou intenzitu dějů a koncentrace osob ve veřejném prostoru a také ekonomickou náročnost, která souvisí s jeho správou.



Vinohrady
330 ob./ha



Pankrác
255 ob./ha

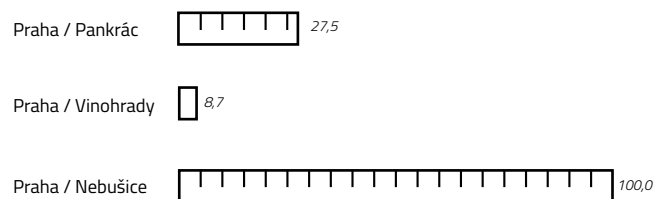


Nebušice
36 ob./ha

PODÍL VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ V ZÁSTAVBĚ



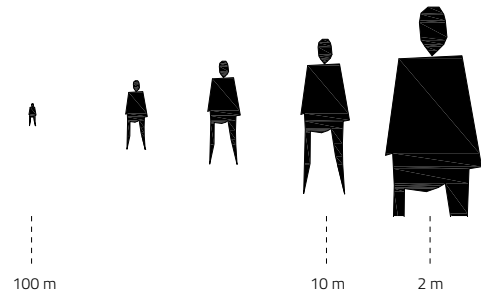
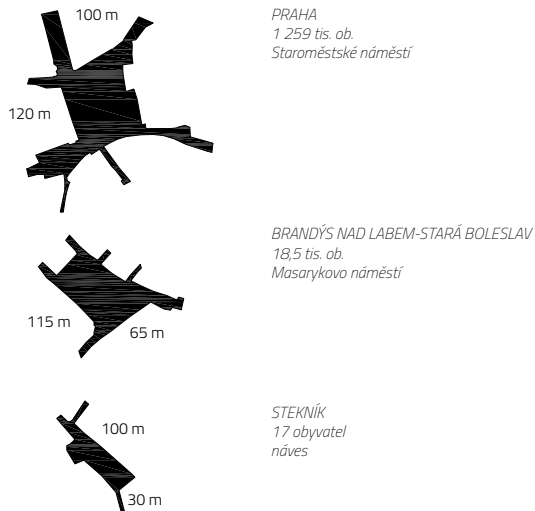
MNOŽSTVÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ NA OBYVATELE [M²]



obr-75 Podíl veřejného prostoru v jednotlivých typech zástavby a jeho následný přepočet na obyvatele.

2.4 MODELOVÁ ŘEŠENÍ

→ *Vhodně zvolené měřítko*

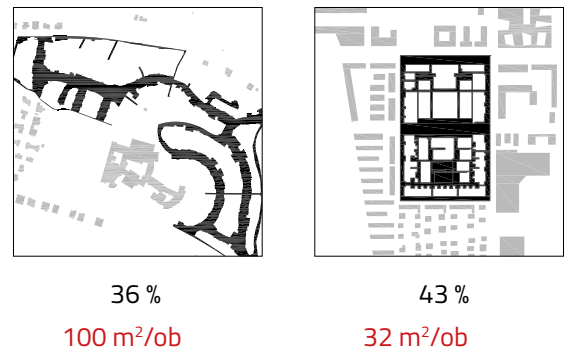
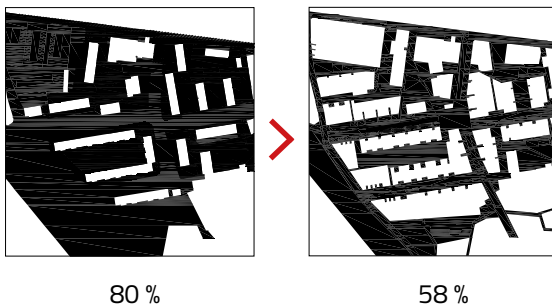


obr-76 V praxi je třeba se vyhnout předdimenzovaným návrhům veřejných prostranství a zvolit velikost adekvátní urbánní situaci a především lidskému měřítku. Na obr. schéma velikostí náměstí / návsi vybraných sídel.

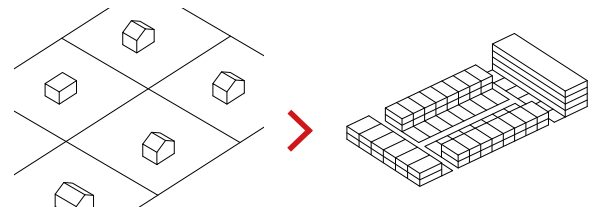
obr-77 Člověka jsme schopni rozeznat od vzdálenosti 100 m. Nejvíce smyslů při rozpoznání osoby zapojujeme při vzdálenosti 10 m a menší.

→ *Udržitelné množství veřejných prostranství: redukce veřejných ploch ve stávajícím prostředí modernistické zástavby*

→ *Udržitelné množství veřejných prostranství: volba efektivního zastavovacího systému při návrhu nové zástavby*



obr-78 Příklad redukce veřejných prostranství v rámci revitalizace sídliště v Jilemnici (UNIT architekti). Snížení podílu veřejných prostranství bylo dosaženo pomocí drobných dostaveb a transformace ploch v místa s odlišnými způsoby užívání a hierarchií soukromí (zahrádky, předzahrádky apod.). Viz kap. 2.2.



obr-79 Zdánlivě optimální podíl veřejných prostranství v suburbánní zástavbě (Nebušice, 36 %) vychází při přepočtu na obyvatele vysoce neefektivně. Důvodem je v tomto případě nízká rezidenční hustota. Zde v porovnání se soudobým modelem kompaktní zástavby v Erlangenu.

2.5 ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

Parametr má především kvalitativní rozměr. Ve zkoumaných referenčních lokalitách popisuje míru zastoupení přírodních prvků v systému zástavby. Úzce souvisí s typem a charakterem zastavovacího systému, přičemž u každého případu nelze posuzovat zastoupení přírodních prvků v absolutních hodnotách, ale spíše popsat potenciály a deficity jejich skladby, distribuce a organizace.

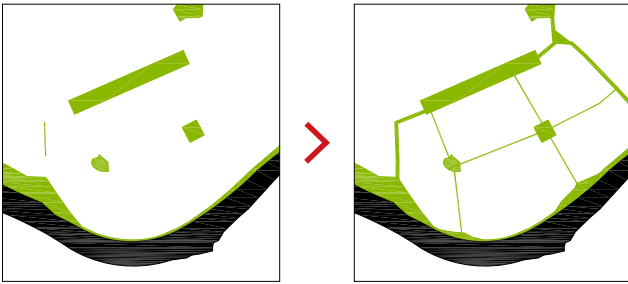
V prostředí historického městského jádra lze očekávat poměrně nízké zastoupení přírodních prvků, které je dané historickým vývojem a je v souladu s pevně ukotvenou identitou místa. V zastavovacím systému grunderského typu je zastoupení přírodních prvků především otázkou prostorových možností a v řadě případů právě tento typ zástavby poskytuje prostor pro jejich intenzivnější distribuci (realizace stromořadí v ulicích mezi uzavřenými bloky). Modernistická zástavba naproti tomu považuje široké zastoupení přírodních prvků za jedno ze svých ideologických východisek – v tomto prostředí vyvstává otázka, zda je kvantita současně reprezentantem kvality. Prostor pro zlepšení kvality obytného prostředí sídlišť spočívá především v jasnější artikulaci přírodních prvků a jejich prostorové reorganizaci (např. vytvoření systému intenzivních a pojmenovatelných přírodních prvků, redukce jejich redundantních částí – křoviny a náletové dřeviny aj.).

Přítomnost přírodních prvků v urbanizovaném prostředí bezprostředně ovlivňuje rezidenční atraktivitu jednotlivých lokalit, významným způsobem mění i jejich mikroklima – na člověka tedy působí jak po psychické, tak po fyzické stránce. Stromy, vegetace a vodní prvky mají schopnost regulovat extrémní teploty ve městech a pomáhají kompenzovat negativní dopady automobilové dopravy.

V nezastavěném území vytváří intenzivní přírodní prvky (ekosystémy) vzájemně provázanou síť center a lineárních prvků (biocenter a biokoridorů), které udržují přírodní rovnováhu a přispívají ke tvorbě ekologicky stabilních území. Podobným způsobem lze nahlížet na přírodní prvky v zastavěném území – tedy jako na hierarchicky uspořádaný systém tvořený uzly a lineárními prvky.

2.5 MODELOVÁ ŘEŠENÍ

→ *Systémové propojení*



obr-80 Stejně jako na vyšších úrovních systému ekologické stability (ÚSES) je i na měřítkové úrovni sídla vhodné spojovat jednotlivé přírodní prvky (uzly a linie) do komplexního celku.

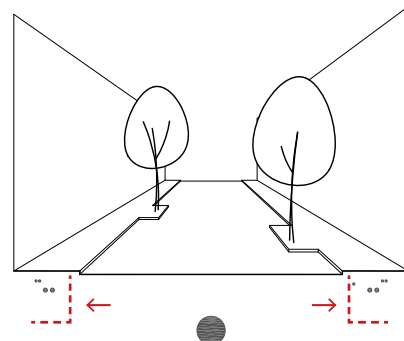


obr-81 Současně je třeba se vyvarovat se návrhu solitérních drobných ploch vegetace, které jsou díky tomu mnohem náročnější na údržbu. Na obr. příklad rychle vysychajících segmentových ploch trávniku ve středu nově realizovaného náměstí.

→ *Kompaktní systém: intenzivnější zastoupení přírodních prvků v historické blokové zástavbě*



obr-82 Zejména v prostředí historické kompaktní zástavby je vhodné usilovat o intenzivnější zastoupení přírodních prvků (stromořadí) a včas koordinovat úpravy inženýrských sítí tak, aby byl pro budoucí výsadbu stromů vymezen prostor.



→ *Modernistický systém: vytvoření širší škály přírodních prvků a jejich jasnější artikulace*



obr-83 Intenzivní přítomnost vegetace patří mezi hlavní přednosti modernistického zastavovacího systému. Její kvantita ale často převyšuje kvalitu. V tomto prostředí je tedy vhodné pracovat s širší typologickou škálou a vložit do něj nové přírodní prvky.



obr-84 Příklad revitalizace krajinné složky na sídlišti Spořilov v Jilemnici – návrh odvodňovacího příkopu a biotopu s jezírkem (UNIT architekti).

3.1 KONEKTIVITA

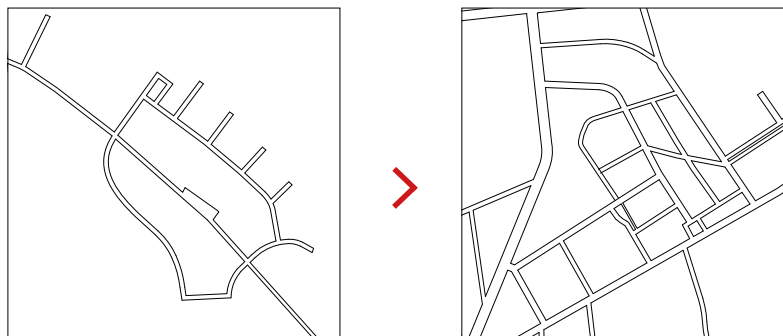
Konektivitu lokality (čtvrť) lze definovat jako množství a kvalitu jednotlivých propojení s urbánní sítí sídla.

Tradiční ortogonální síť poskytuje zpravidla přímá spojení a větší možnost volitelných cest – má tedy vysokou konektivitu.

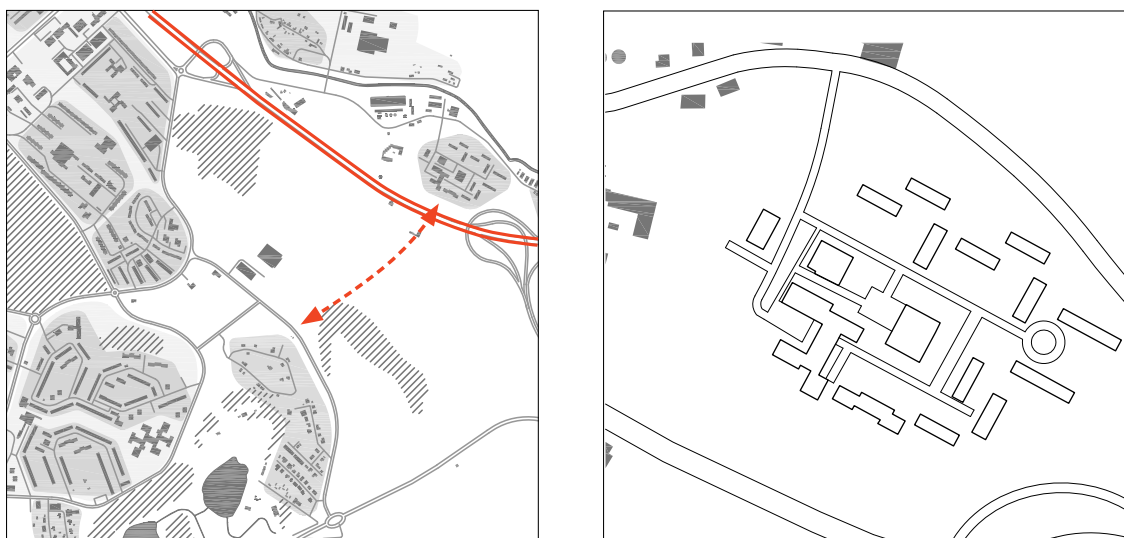
Naproti tomu křivočará uliční síť typická pro modernistickou a suburbánní individuální zástavbu vytváří spojení nepřímá s omezeným množstvím výběru cest – má nízkou konektivitu.

3.1 MODELOVÁ ŘEŠENÍ

→ *Množství a kvalita propojení nové zástavby se sídlem ovlivňuje její životaschopnost*

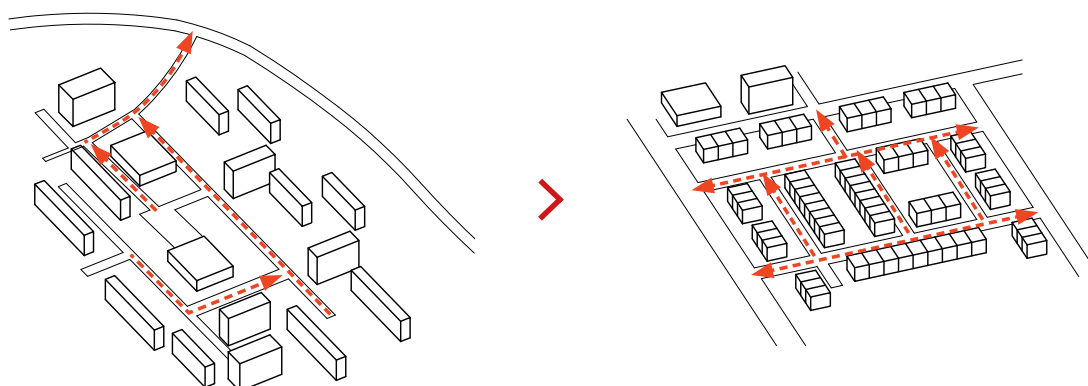


obr-85 Příklad zástavby s nízkou konektivitou (Jenštejn) a vysokou konektivitou (Louny).



obr-86 Značná část uživatelů sociálního bydlení může zahrnovat osoby se sníženou mobilitou (jak přímo fyzickou, tak například bez vlastnictví automobilu). Je tedy nutné se vyvarovat lokalizace sociálního bydlení do míst s nízkou konektivitou. Na obr. příklad sídliště Chánov v Mostě s výrazně nízkou konektivitou, které je od města oddělené rychlostní silnicí.

→ *Krátká spojení a větší možnost výběru cest podporují pěší pohyb obyvatel, a posilují tak bezpečnost lokality*



3.2 USPOŘÁDÁNÍ

Organizace dopravních cest a jejich uspořádání na měřítkové úrovni uličního profilu významně ovlivňuje kvalitu obytného prostředí. Dotýká se nejen jeho fyzických atributů – současně determinuje děje, které se ve veřejném prostranství mohou odehrávat, a podporuje, případně diskriminuje určité skupiny uživatelů na účasti při těchto dějích v primárně sdíleném prostoru.

Podstatou optimálního uspořádání dopravních cest je skloubení funkčních požadavků s podmínkami pro vznik kvalitního sdíleného (event. pobytového) prostoru. Pouhé splnění technických a legislativních požadavků a jejich mechanické naplňování zpravidla nevede ke zvýšení kvality prostředí, naopak ji často degraduje.

Jedním ze základních předpokladů fungujícího systému mobility je multimodální dopravní chování – tedy takový způsob organizace, který umožňuje kombinaci více dopravních způsobů (pěší pohyb, na kole, automobilem, veřejnou dopravou), přičemž je vhodné preferovat šetrnější druhy pohybu.

Z hlediska zastavovacího systému lze rozlišit zpravidla integrované dopravní cesty v uliční síti kompaktního města a segregované dopravní cesty v prostředí modernistické zástavby.

Při úpravách uspořádání dopravních cest v prostředí kompaktního města lze předpokládat, že hlavními nástroji se stanou stavební prostorové úpravy jednotlivých tras na úrovni městského detailu, které zajistí jejich bezproblémový souběh (široká škála drobných úprav regulujících např. rychlost automobilů, křížení pěších a automobilových cest aj.). V prostředí modernistické zástavby komplikace spojené s křížením dopravních cest zpravidla nenastávají, prostor pro úpravy uspořádání dopravy leží ve vyšší měřítkové úrovni – tedy v reorganizaci dopravního systému, který zásadním způsobem determinuje čitelnost a adaptabilitu celé urbánní struktury.

Transformace dopravních cest na sdílené (multimodální) také významně přispívá k posílení bezpečnosti prostředí. Nástroje na úrovni městského detailu mohou v prostředí sídlišť pomoci jasněji artikulovat veřejná prostranství, která jsou často tvořena jen technicky navrženými plochami komunikací (např. vydláždění a vyvýšení středu křižovatky potvrdí její polohu a význam v rámci lokálního centra sídliště).

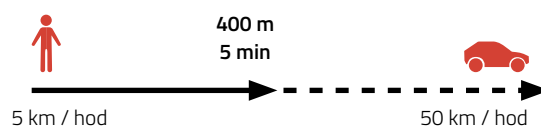
Při lokalizaci sociálního bydlení je obzvláště vhodné uvážit, zda je uspořádání dopravních cest přívětivé i ke slabším a zranitelnějším skupinám uživatelů (senioři, hendikepovaní) a zda nediskriminuje jiné způsoby dopravy, než individuální automobilovou dopravu (týká se domácností, které nevlastní automobil).

3.3 PROSTUPNOST

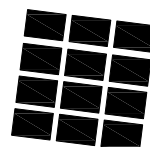
Prostupnost zastavovacího systému představuje jak kvantitativní, tak kvalitativní parametr, který popisuje množství a délku jednotlivých úseků cestní sítě v území. Bezprostředně ovlivňuje rezidenční atraktivitu lokality – omezená možnost volby nebo dlouhé a nepříjemné úseky cest významně snižují vůli obyvatel k chůzi nebo k jízdě na kole, snižují míru jejich fyzické aktivity a podporují individuální automobilovou dopravu.

Volnější prostupnost by měla být zajištěna zejména pro pěší a cyklistický pohyb, jakožto druhy pohybu s nejmenšími prostorovými a energetickými nároky.

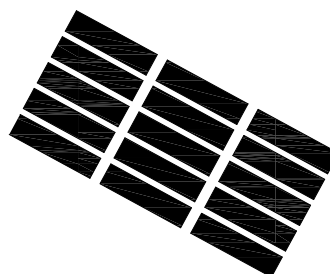
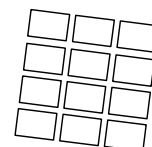
V prostředí kompaktního města je v případě stavebních bloků potřeba zajistit adekvátní sekundární (pěší) prostupnost. Bloky do velikosti 100x100 m fungují bez této prostupnosti zpravidla dobře, bloky o délce přesahující 150 m by již určitou sekundární prostupnost měly zajistit, v případě ještě větších rozměrů – superbloků se často setkáváme i s poloveřejnými vnitřními prostory se společenským významem.



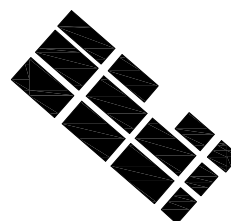
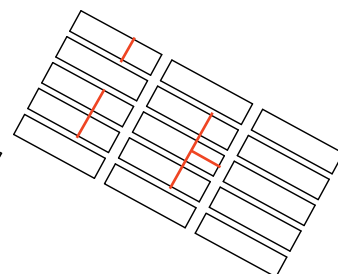
obr-87 Se vzrůstající vzdáleností se vůle obyvatel k chůzi snižuje a častěji využívají automobilové dopravy.



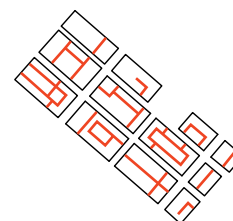
Vinohrady 81 x 118 m



New York 70 x 280 m

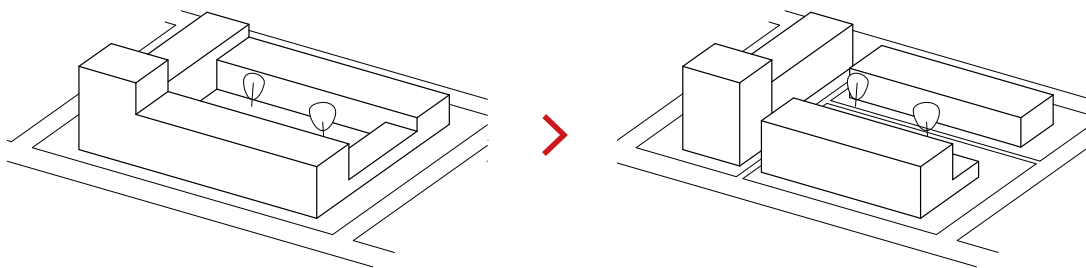


Ijburg 85 x 175 m



obr-88 Příklad velikostí bloků a sekundární prostupnosti pro pěší.

→ *Kompaktní zástavba: návrh bloků se sekundární prostupností*



obr-89 Bloky přesahující rozměr 150 m by již měly mít zajištěnou sekundární prostupnost pro pěší.



obr-90 a) sekundární prostupnost bloku s uzavíratelným přístupem (New York), b) sekundární prostupnost obytného bloku (Ijburg, Amsterdam), c) sekundární prostupnost řešená průchodem domu (Ijburg, Amsterdam), d) pasáž (Praha).

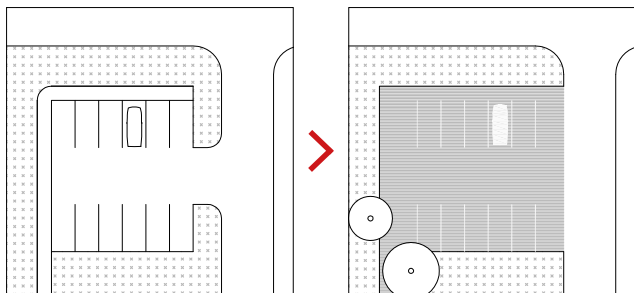
3.4 DOPRAVA V KLIDU

Řešení dopravy v klidu na úrovni zastavovacího systému úzce souvisí se systémovým nastavením politiky parkování obce, která se bude výrazně lišit v závislosti na velikosti sídla, systému veřejné dopravy a objemu poptávky po parkování.

V zásadě lze ale říci, že u historických modelů zastavovacího systému (včetně modernistického panelového) tvoří téměř kompletní objem dopravy v klidu součást veřejných prostranství, zatímco u mladších zástaveb vzniklých již v době vysoké automobilizace je významná část parkovacích ploch umístěna na soukromých pozemcích a ve společných garážích. V obou případech je nicméně zřejmé, že řešení dopravy v klidu na veřejném prostranství patří k jednomu z nejvýznamnějších faktorů utvářejících jeho charakter a identitu, ovlivňujících jeho obytnou kvalitu včetně prostupnosti území.

Pouhé mechanické naplnění legislativních a technických požadavků při řešení parkovacích stání ve veřejném prostoru významně degraduje jeho obytnou kvalitu. Je vhodné využít stavební úpravy prostoru na úrovni městského detailu, které podpoří chápání celého prostoru jako jednoho koncepčního celku s pobytovou, a nikoliv pouze utilitární hodnotou. Vhodně lze využít například rytmizaci parkovacích ploch pomocí stromů, pobytových ploch a ploch s mobiliářem nebo odlišení parkovacích stání jiným materiálem (např. dlažba vedle živičné vozovky). Více úprav viz Manuál veřejných prostranství hl. m. Prahy. Prostorové, kompoziční a materiálové řešení dopravy v klidu by tak kromě naplnění zákonných požadavků mělo být řešeno tak, aby neomezovalo prostupnost území, umožnilo odtok nebo vsakování dešťové vody a podpořilo obytnou kvalitu místa.

→ Realizace parkovacích ploch s pobytovou kvalitou

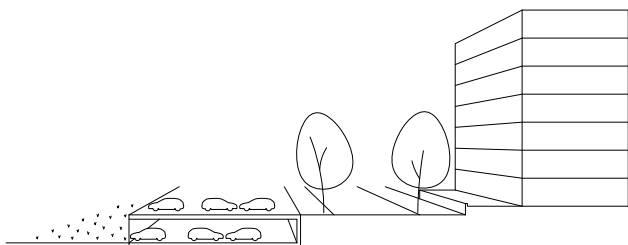
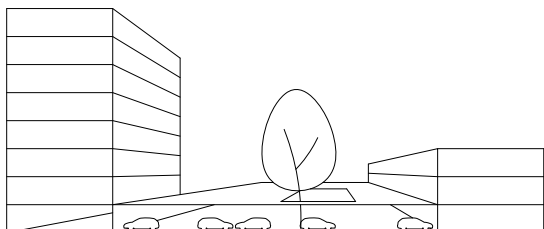


obr-100 Parkovací plochy by měly naplňovat nejen technické a legislativní požadavky, ale především nabízet i pobytovou kvalitu.



obr-101 Detaily řešení parkování: vlevo parkování na částečně zpevněné dlažbě (Leinefelde, Německo), vpravo parkovací plochy mezi segmenty vegetace navazujícími na celkový charakter lokality (Garges les Gonesse, Francie).

→ Modernistická sídliště – využití slepého parteru a terénních konfigurací



obr-102 Panelové domy jen obtížně zohledňují změny terénní konfigurace v území, vytvářejí tak často slepé fasády parteru. Terénních nerovností lze využít pro realizaci krytého / částečně krytého parkoviště s pochozí terasou.



obr-103 Příklady realizace krytých parkovacích stání v rámci revitalizace modernistických sídlišť. Nahoře dostavba domů a uzavření prostoru do bloku s realizací pochozí terasy nad parkovištěm (původní stromy zachovány) (Poptahof, Nizozemí), dole realizace parkovací částečně kryté domy v prostoru mezi dvěma panelovými domy (Saxton Gardens, Leeds, Velká Británie).

4.1 DIVERZITA A DISTRIBUCE

Distribuce vybavenosti, komerčních a dalších aktivit v území sleduje historickou proměnu podoby našich měst, ideová východiska jejich stavby a proměňující se ekonomické modely a společenská uspořádání.

Významné snížení množství těchto aktivit na úrovni městského bloku lze pozorovat již od konce 19. století. V první polovině 20. století do prostorového vztahu mezi lokalizací bydliště a pracovních provozů nejméně zásáhl modernismus, který v reakci na přelidněná města se špatnými hygienickými podmínkami (i v důsledku lokalizace průmyslových provozů přímo ve městech) přinesl model městského funkčního zónování – ten se v různé míře uplatnil v podstatě v celosvětovém měřítku. První výraznější kritika prostorové segregace městských funkcí zazněla v 50. letech (stala se jedním ze základů kritiky modernismu), další tlak na integraci těchto aktivit a bydlení se objevil po ropné krizi v 70. letech, v době, kdy se formovaly první teorie kompaktního města. Od konce 90. let lze v Evropě pozorovat další významnou vlnu prostorové integrace funkcí, která úzce souvisí s přerodem průmyslové ekonomiky v informační (servisní, vzdělanostní). Dokladem tohoto trendu jsou jednak rozsáhlé projekty nových čtvrtí, které funkční mix staví jako jeden ze základů své konkurenceschopnosti a atraktivity, a současně velké množství transformací monofunkčních lokalit v lokality polyfunkční.

Teoretický diskurs se v současnosti přiklání k podpoře silnější prostorové integrace nerušících aktivit a bydlení. Mezi hlavní argumenty patří dostupnost pracovních příležitostí pro širokou škálu obyvatel (týká se i obyvatel ekonomicky slabších), nebo redukce individuální automobilové dopravy, a tedy i energetické spotřeby. Klíčovým argumentem je ale především vytvoření živého městského prostředí poskytujícího široké spektrum vyhledávaných aktivit a služeb v dostupné vzdálenosti a nabízejícího množství sociálních interakcí – takové prostředí tvoří základ konkurenceschopnosti a rezidenční atraktivity jednotlivých sídel.

Diverzita a intenzita funkčního mixu se samozřejmě odvíjí od velikosti sídla, ekonomického potenciálu regionu a hustoty osídlení. Právě rezidenční hustota představuje jeden ze základních předpokladů lokalizace potřebné vybavenosti, který mohou ovlivňovat obce skrze dostupné územně-plánovací nástroje. Za optimální hranici fungování

služeb v periferních oblastech měst bývá obvykle uváděna hustota 80–100 ob./ha. V anglosaské literatuře je uváděna následující doporučená vzdálenost služeb a aktivit pro minimální hustotu osídlení 60 ob./ha.:

do 400 m	místní obchod zastávka autobusu
do 600 m	školka základní škola
do 800 m	komunitní centrum / lokální centrum v podobě náměstí pošta hospoda
do 1000 m	zdravotní středisko
do 1500 m	střední škola
do 2000 m	centrum čtvrti obchodní centrum / supermarket centrum volného času

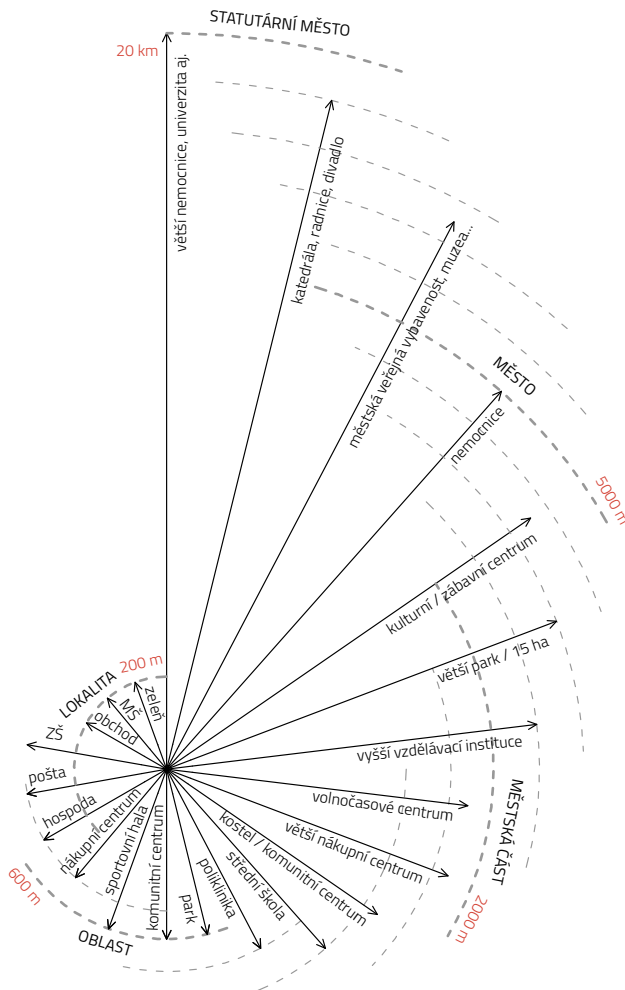
Tyto a jiné modifikace doporučených vzdáleností jsou využívány v rámci hodnotících systémů a metodik jednotlivých obytných čtvrtí.

Posouzení optimální distribuce klíčových aktivit a služeb je tedy nutné vztáhnout k vyššímu měřítku – sídlu. Ve stejném typu zastavovacího systému bude totiž intenzita jejich zastoupení odlišná na křižení významných dopravních tras a nebo např. na okrajích zástavby. Kritérium proto nesleduje intenzitu distribuce v posuzovaném území, ale schopnost zastavovacího systému tyto provozy ve své struktuře adaptovat.

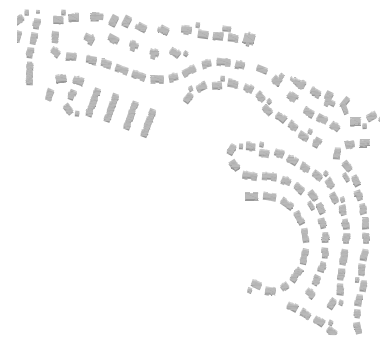
4.1 MODELOVÁ ŘEŠENÍ

→ Zajištění vybavenosti a služeb: lokalizace sociálního bydlení v dostupné vzdálenosti

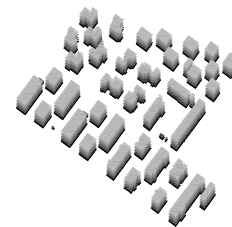
→ Zajištění vybavenosti a služeb: volba zastavovacího systému s adekvátní hustotou



obr-104 Schéma dostupnosti vybavenosti. Převzato ze „Sustainable Settlements Guide“, Andrew Wright Associates.



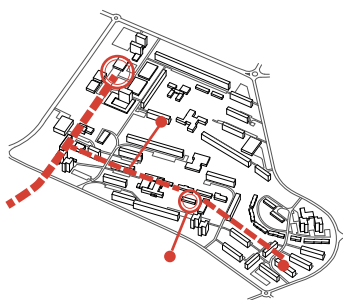
36 ob / ha
Nebušice, Praha



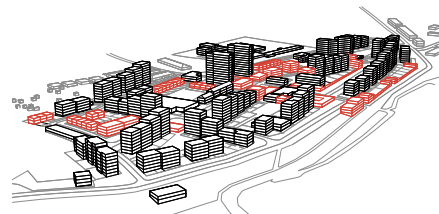
199 ob / ha
Theresienhöhe, Mnichov

obr-105 v případě nové výstavby je základním faktorem ovlivňujícím dostupnost vybavenosti a služeb dostatečná hustota zvoleného zastavovacího systému – pouze dostatečně silná poptávka může garantovat životaschopnost základních služeb v odcházkové vzdálenosti.

→ Modernistická zástavba: vytvoření podmínek pro přirozenou distribuci vybavenosti a služeb



1. Identifikace základní urbánní kostry a její architektonická artikulace



2. Dostavby nových polyfunkčních domů, vybavenosti apod.



3. Úprava parteru panelových domů umožňující přirozenou distribuci služeb

FA ČVUT
Veronika Lípová
Jana Kubánková
Adam Homola
Denisa Křepelková
Tomáš Musil
Martina Součková



PŘÍLOHA

ad B/

B.2 Analyticko-modelová část

**B.2.1 Analýza příkladů domů a bytů +
příklady úprav**

B.2.2 Analýza referenčních souborů

Anotace

Příloha se věnuje tématu možného využití stávajícího bytového fondu pro sociální bydlení. Na vybraných příkladech panelových domů (modernistická zástavba) a nájemních domů z 1/2 19. století do 1/2 20. století (kompaktní zástavba) jsou prezentovány základní charakteristiky domů a bytů, a dále představeny ukázky možné práce s nimi.

ANALÝZA PŘÍKLADŮ DOMŮ A BYTŮ

Příloha představuje analýzu prostorových charakteristik vybraných příkladů domů a bytů stávajícího bytového fondu.

Analýza je členěna do dvou charakterů prostředí:



modernistické – analýza vybraných konstrukčních soustav panelových domů



kompaktní – analýza nájemních domů z 1/2 19. století do 1/2 20. století

V rámci obou charakterů prostředí jsou představovány analyzované prostorové parametry ve dvou měřítkách:



Měřítko domu

- kapacity domu
- struktura bytových jednotek



Měřítko bytu

- struktura čistých ploch bytů jednotlivých kategorií
- vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB na podkladu Tabulky doporučené obsazenosti jednodomácnostních bytů » *metodika_část B_BYT_1.3 Doporučený prostorový standard SB*

Metodické poznámky:

» *Kuchyně jako obytná plocha*

Z hlediska analýzy struktury čistých ploch bytu byly všechny plochy kuchyní zařazeny do obytné plochy (výsledné údaje umožňují kvalifikovanější srovnání s příklady dobré praxe).

» *Kategorizace bytů*

Určení počtu obytných místností a zařazení bytů do velikostní kategorie bylo provedeno na podkladu normy ČSN 73 4301 Obytné budovy. Místnost tedy musí pro zařazení do počtu obytných místností splňovat min. plochu 8 m², kuchyň pak min. plochu 12 m².

Výjimku tvoří starší konstrukční systémy panelových domů, kde se objevují i ložnice podnormové velikosti, které však byly do obytných místností a výpočtu kategorie bytu zařazeny.



PŘÍKLADY MOŽNÝCH ÚPRAV

U vybrané části analyzovaných bytů příloha ukazuje příklady jejich možných úprav pro potřeby sociálního bydlení z hlediska čtyř různých záměrů.

4 charaktery úprav:

- **úprava standardu** - cílem úpravy je přizpůsobení bytové jednotky současnému standardu (např. z důvodu nevyhovujícího hygienického zázemí)
- **rozdělení bytu** - prezentováno u bytů, jejichž dispoziční řešení umožňuje rozdělení na více jednotek
- úprava má význam především u bytů, jejichž prostorový standard přesahuje doporučení pro sociální bydlení
- **úprava na vícedomácnostní byt** - ukázky možných adaptací bytů na vícedomácnostní bydlení (*» metodika_část B_měřítko BYT_1.4.a 2.4*)
- **bezbariérová úprava** - ukázka úpravy bytu pro osobu se sníženou schopností pohybu
- úpravy řešeny s ohledem na stupně upravitelnosti (*» metodika_část B - měřítko BYT_5*)

U jednotlivých úprav je doplněn krátký komentář přibližující smysl ukázaného řešení, popřípadě je uvedeno vysvětlení, proč není některá úprava pro daný byt vhodná.

Principy úprav:

Obecné

- Dispoziční řešení úprav - změna dispozice je vždy limitována nosnými konstrukcemi
- při úvaze o dispozičních změnách je nutné brát na vědomí nákladnost řešení úprav
- Výtah - doplnění výtahu je vždy nutné řešit s ohledem na situaci ve vstupním podlaží (z důvodu absence dispozice přízemí byl proveden u některých příkladů odhad možné polohy doplnění výtahu)

Nájemní domy

- Konkrétní úpravy vždy provádět v návaznosti na konkrétní místo a s ohledem na památkovou ochranu

Panelové domy

- Příklady možných úprav bytů v panelových domech jsou řešeny s ohledem na snahu vyvarování se invazivních zásahů do panelových nosných stěn
- Zásady pro stavební zásahy do panelových domů (*zdroj: Jiří Witzany, Jaromír Vrba, Václav Honzík – Otvory v panelových domech*):
 - » Při návrhu a provádění dodatečných zásahů do nosných panelových stěn (otvory, drážky apod.) je bezpodmínečně nutné vycházet z konstrukčního řešení příslušné stavební soustavy a zohlednit všechny konstrukční zásady a úpravy uplatněné v dané soustavě, zejména řešení nosných stěn, obvodových stěn, stropních dílů a styků nosných dílců, včetně způsobu, rozsahu a provedení vyztužení nosné konstrukce (vyztužení stropní desky, kotvení obvodových dílců apod.).
 - » Zvláštní pozornost je třeba věnovat otvorům šířky větší než 1 000 mm a případům, při nichž dochází ke změně půdorysné polohy a velikosti dodatečně prováděných otvorů v jednotlivých podlažích v rámci jedné nosné stěny, které může vést k závažnému ohrožení statické bezpečnosti.
 - » Doporučené zásady pro zřizování otvorů do 1 000 mm:
 - u okrajů stěn zůstane min. šířka stěnového pilíře alespoň 450–500 mm (únosnost pilíře musí být vždy posouzena výpočtem)
 - výška nadpraží nad otvorem zůstane cca 630 mm
 - v jednom stěnovém panelu lze zřídit max. jeden otvor
 - nutno brát ohled na skutečný stav stěny v nejbližším vyšším a nižším podlaží

VYHODNOCENÍ PŘÍKLADŮ

Tato část přílohy ukazuje souhrnný přehled výsledků analýzy vybraných domů a bytů ze stávajícího bytového fondu na podkladu stejného členění (modernistické x kompaktní; měřítko domu x měřítko bytu).

Principy vyhodnocení:



Měřítko domu

- souhrnná tabulka ukazuje analyzované prostorové parametry vybraných domů v rámci typického podlaží:

HPP – hrubá podlahová plocha domu

ČPP – čistá podlahová plocha domu

ČPP byty – čistá podlahová plocha bytů

Plocha konstrukcí

Plocha komunikací

Plocha společného vybavení domu

- příklady panelových domů členěny dle stavební soustavy



Měřítko bytu

- Byty členěny do jednotlivých velikostních kategorií (1+kk; 1+1; 2+kk; 2+1 atd.)
- V kategoriích „+ kk“ jsou jednotlivé parametry porovnávány s odpovídajícím teoretickým modelem stejné velikostní kategorie, které byly vytvořeny za účelem odvození „optimálních“ prostorových parametrů a slouží tak jako prostorová reference pro posouzení standardu analyzovaných bytů (viz tabulka „koef. (model)“)
- První část tabulky sleduje základní kapacity bytu:

Plocha NOZ – plocha bytu dle Nového občanského zákoníku = vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt; zahrnuje tedy půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu (stěn, sloupů, pilířů, jádra a podobně)

ČPP – čistá podlahová plocha bytu

Konstrukce – plocha vnitřních dělících konstrukcí bytu

- Druhá část tabulky sleduje strukturu čistých podlahových ploch bytu (ČPP představuje 100 %):

Obytné plochy – plocha obytných místností a kuchyní

Příslušenství – plocha příslušenství bytu (koupelna, WC, komora atd.)

Komunikace – plocha komunikací v bytě

- Třetí část tabulky ukazuje vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB na podkladu Tabulky doporučené obsazenosti jednodomácnostních bytů » *metodika_část B_BYT_1.3 Doporučený prostorový standard SB*

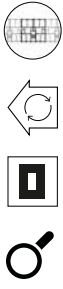
Soulad – vyhodnocení, zda plocha bytu odpovídá maximálním doporučeným hodnotám

Koef. – porovnání vůči maximální doporučené ploše



KOMPAKTNÍ MĚSTO

NÁJEMNÍ DOMY



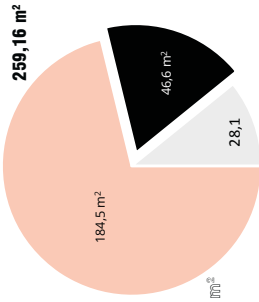
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PRAHA, PANKRÁC (NA ZELENÉ LIŠČE) /1932

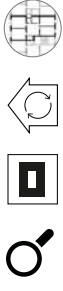
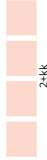
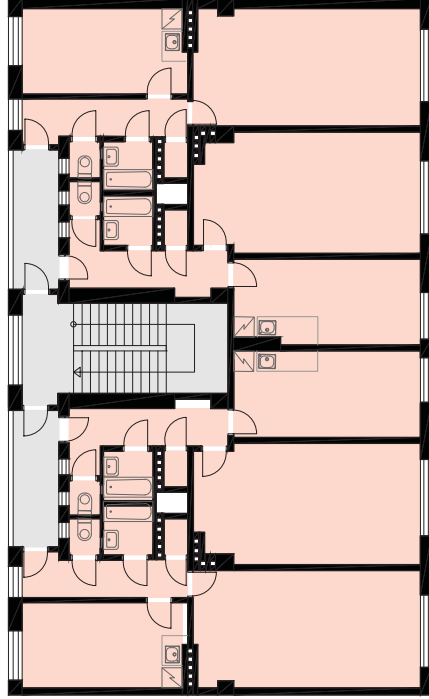
Kapacity domu [m²]
(typické podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
259,16	184,50	28,06	0,00	46,60
100 %	71,20 %	10,83 %	0,00 %	18,16 %

1.



212,6 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 1.1/1.2/1.3/1.4

Analýza struktury čistých ploch bytů

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

2+kk
1.1/1.4

Plocha obytných místností bytu	36,43 m ²	76,08%
Plocha místností příslušenství bytu	3,88 m ²	8,22%
Plocha komunikací bytu	5,70 m ²	12,08%
Celková šetla plocha	46,02 m²	96,40%
Celková plocha oděšných kcl. - jaker	2,17 m ²	4,60%
Celková plocha bytu dle NOZ	47,19 m ²	100%

1.1 / 1.4
Počet obytných místností bytu

2
ČPP bytu

45 m²

ANO

2+kk
1.2/1.3

Plocha obytných místností bytu	37,62 m ²	74,56%
Plocha místností příslušenství bytu	3,94 m ²	7,85%
Plocha komunikací bytu	6,36 m ²	12,64%
Celková šetla plocha	47,41 m²	94,22%
Celková plocha oděšných kcl. - jaker	2,91 m ²	5,78%
Celková plocha bytu dle NOZ	50,32 m ²	100%

1.2 / 1.3
Počet obytných místností bytu

2
ČPP bytu

47,4 m²

ANO





MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

BYT 1.1/1.2

- 1.1/1.2 přesun kuchyňského koutu do hlavní obytné místnosti umožňuje vznik samostatné ložnice



ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

BYT 1.1

- spojením dvou bytů vznikl skupinový byt pro dvě domácnosti sállejší společenskou místnost s kuchyňským koutem
- společenská místnost přidružená k pavlači zvyšuje sociální kontrolu tohoto exteriérového prostoru
- hygienické zázemí řešeno pro každou domácnost samostatně



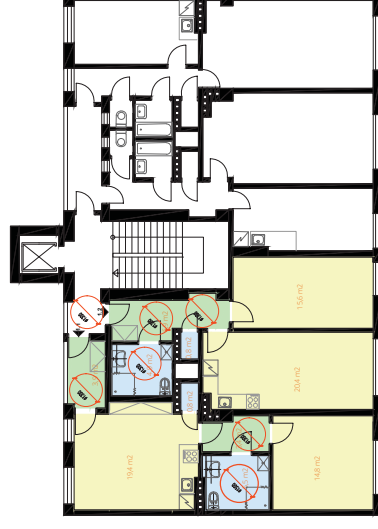
ROZDĚLENÍ BYTU

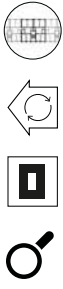
- stávající byty nemají pro rozdělení na více bytových jednotek vhodné dispoziční uspořádání

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

BYTY 1.1/1.2

- přístavba výtahu k pavlači umožňující bezbariérový přístup k bytovým jednotkám
- 1.1/1.2 úprava koupelny na bezbariérovou
- úprava vstupů a předstíní pro bezbariérový pohyb
- standard upravitelnosti dle SFRB





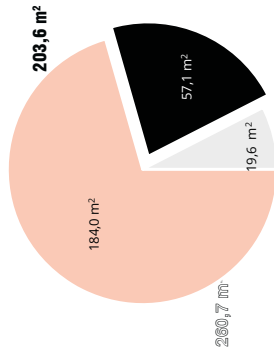
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PRAHA, VINOHRADY

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
260,7	184,0	19,6	0,00	57,1
100 %	70,6 %	7,5 %	0,00 %	21,9 %

2.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

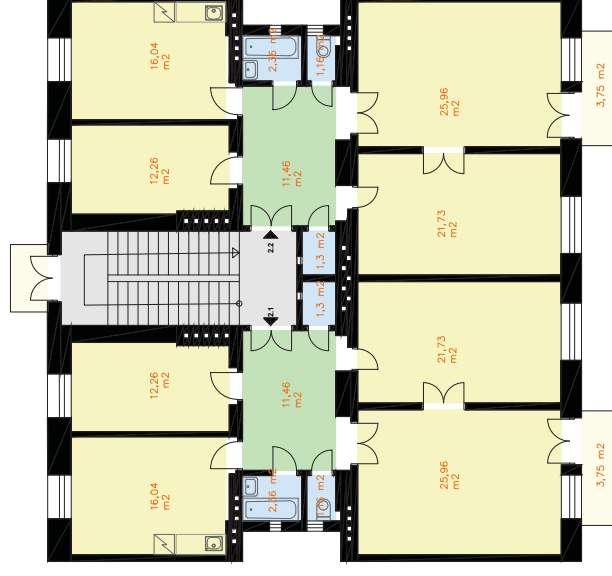
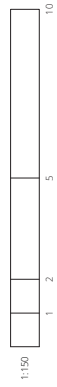
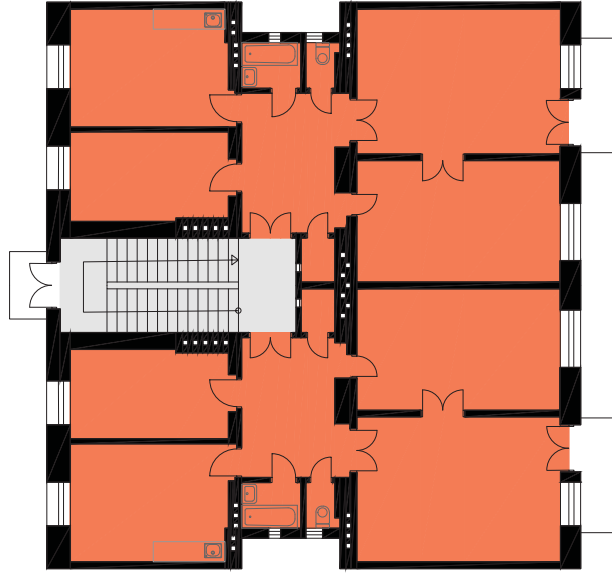
BYTY 2.1/2.2

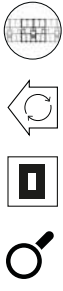
Analýza struktury čistých ploch bytů

4+kk	2.1/2.2	70,3 %
Plocha obytných místností bytu	75,68 m ²	70,3 %
Plocha místností příslušenství bytu	8,59 m ²	4,5 %
Plocha komunikační bytu	11,46 m ²	11,6 %
Plocha balkonů/odjezdy	3,75 m ²	
Celková čistá plocha	91,6 m ²	92,4 %
Celková plocha dělicích stěn - jader	7,23 m ²	7,6 %
Celková plocha bytu dle NOZ	98,19 m ²	100 %

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

2.1/2.2	Počet obytných místností bytu	4	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, správný koeficient pro rezidence 1,15)	68 až 94,2 m ² (0,13 x 1,15)
	ČPP bytu	91,6 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ANO





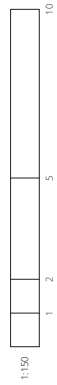
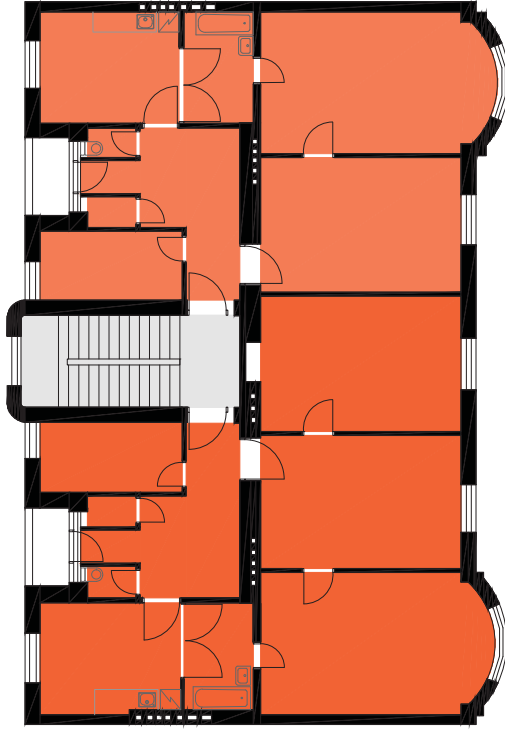
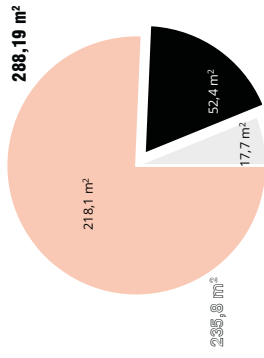
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PRAHA, HRADČANY / 1912

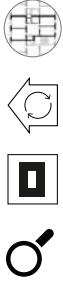
Kapacity domu [m²]
(typické podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
288,19	218,08	17,74	0,00	52,37
100 %	75,67 %	6,16 %	0,00 %	18,17 %

3.



4+kk 5+kk



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 3.1/3.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

5+kk

3.1	Plocha obytných místností bytu	97,58 m ²	76,88%
	Plocha místností příslušenství bytu	9,35 m ²	7,27%
	Plocha komunikací bytu	14,12 m ²	10,88%
	Plocha balkonů/terás	2,50 m ²	
	Celková čistá plocha	127,05 m²	94,14%
	Celková plocha dělicích stěn + jáder	7,94 m ²	6,18%
	Celková plocha bytu dle NOZ	128,99 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

3.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
	5	82 až 110,3 m ² (95,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	121,1 m ²	NE

4+kk

3.2	Plocha obytných místností bytu	74,05 m ²	71,14%
	Plocha místností příslušenství bytu	9,40 m ²	9,03%
	Plocha komunikací bytu	13,90 m ²	13,35%
	Plocha balkonů/terás	2,50 m ²	
	Celková čistá plocha	97,41 m²	93,53%
	Celková plocha dělicích stěn + jáder	6,88 m ²	6,42%
	Celková plocha bytu dle NOZ	104,09 m ²	100%

3.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
	4	68 až 94,2 m ² (81,3 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	97,4 m ²	NE





MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

- byty svým standardem odpovídají současným potřebám



MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

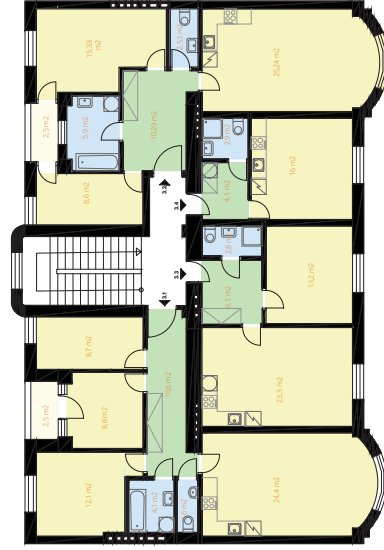
ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

- úprava původního bytu 5+kk na skupinový byt pro dvě domácnosti a vznik samostatného bytu 1+kk
- obě domácnosti sdílí společenskou místnost s kuchyňským koutem, hygienické zázemí samostatně



ROZDĚLENÍ BYTU

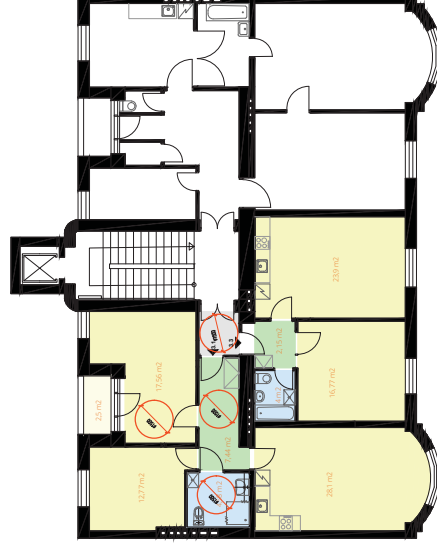
- původní byt 5+kk (3:1) rozdělen na dvě bytové jednotky 4+kk a 2+kk
- původní hala využita jako další obytná místnost, wc přesunuto na logičtější pozici ke koupelně
- rozdělení původního bytu 4+kk (3:2) na 2 bytové jednotky 3+kk a 1+kk



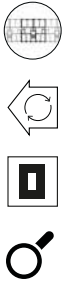
BYTY 3.1/3.2/3.3/3.4

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- přístavba výtahu na fasádu domu; vyrovnání mezipatra pro bezbariérový přístup do bytu je nutné zajistit individuálně
- původní byt 5+kk (3:1) rozdělen na upravené byt 3+kk a standardní byt 2+kk



BYTY 3.1/3.3



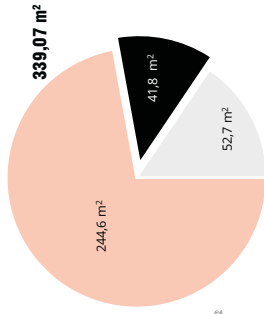
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PAVLAČOVÝ DŮM

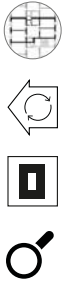
Kapacity domu [m²]
(typické podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
339,07	244,56	52,74	0,00	41,77
100 %	72,13 %	15,55 %	0,00 %	12,32 %

4.



287,3 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 4.1/4.2/4.3/4.4

Analýza struktury čistých ploch bytů

2+kk

4.1	4.2/4.3/4.4	
Plocha obytných místností bytu	51,91 m ²	89,97%
Plocha místností příslušenství bytu	4,46 m ²	6,96%
Plocha komunikací bytu	4,50 m ²	7,02%
Celková čistá plocha	60,88 m ²	94,95%
Celková plocha dělicích stěn + jáder	3,23 m ²	5,04%
Celková plocha bytu úle NOZ	64,11 m ²	100%

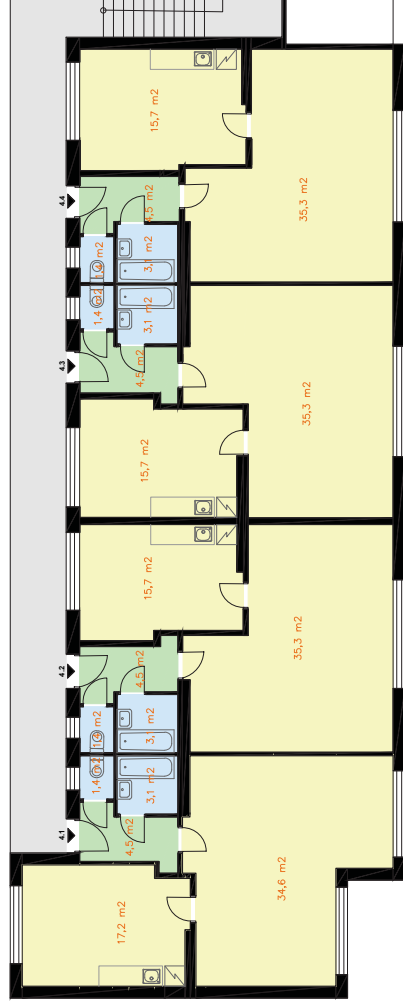
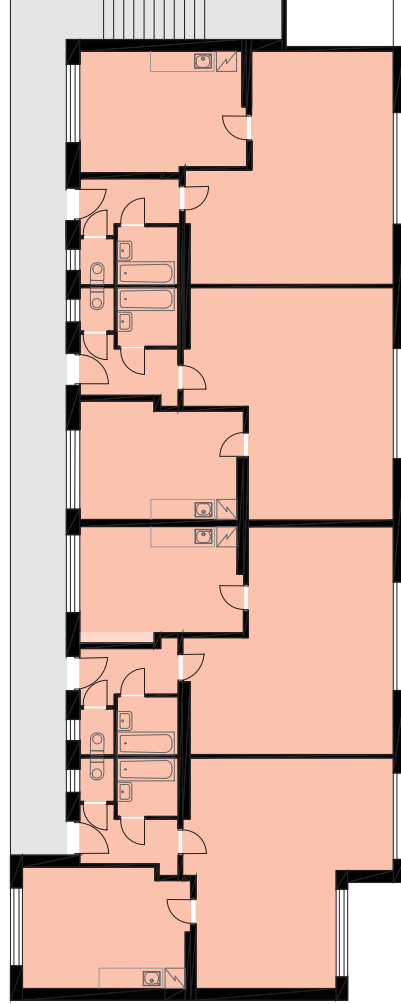
2+kk

4.1	4.2/4.3/4.4	
Plocha obytných místností bytu	52,00 m ²	82,66%
Plocha místností příslušenství bytu	4,49 m ²	7,14%
Plocha komunikací bytu	4,50 m ²	7,18%
Celková čistá plocha	60,99 m ²	96,36%
Celková plocha dělicích stěn + jáder	2,80 m ²	4,43%
Celková plocha bytu úle NOZ	63,79 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

4.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
2	ČPP bytu	38 až 59,7 m ² (51,9 x 1,15)
60,9 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	NE

4.2/4.3/4.4	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
2	ČPP bytu	38 až 59,7 m ² (51,9 x 1,15)
60 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	NE

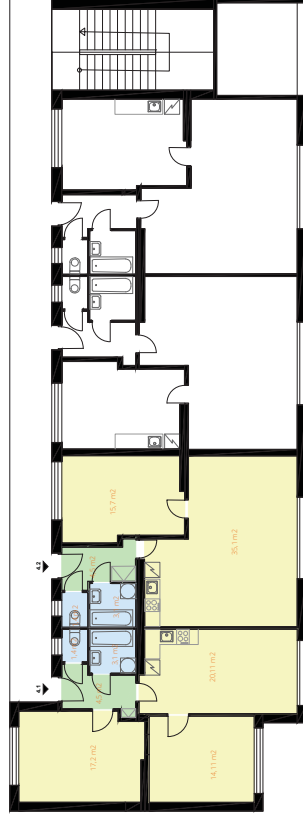




MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

- 4.1 - přesun kuchyňského koutu do hlavní obytné místnosti a přepažení této místnosti novou příčkou umožňuje vznik 2 samostatných ložnic (původní byt 1+1 upraven na kategorii 3+kk)
- 4.2 - přesun kuchyňského koutu do hlavní obytné místnosti umožňuje vznik samostatné ložnice



ROZDĚLENÍ BYTU

- stávající byty nemají pro rozdělení na více bytových jednotek vhodné dispoziční uspořádání

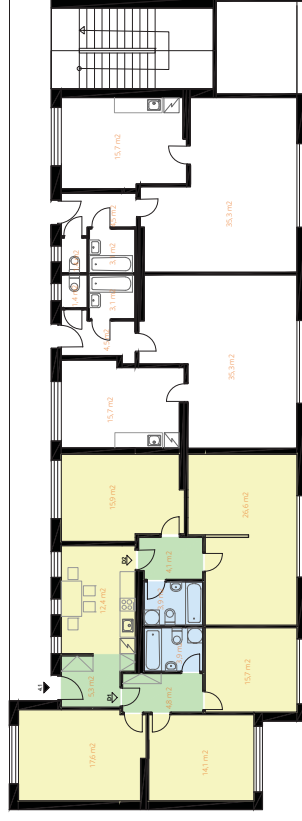


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

BYT 4.1

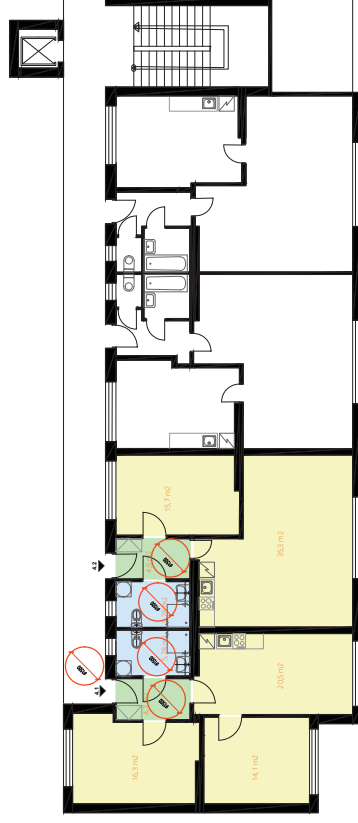
- spojením dvou bytů vznikl skupinový byt pro dvě domácnosti
- obě domácnosti sdílí společenskou místnost s kuchyňským koutem navazující svou polohou na pavlač
- hygienické zázemí řešeno samostatně



BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

BYTY 4.1/4.2

- přístavba výtahu k pavlači umožňující bezbariérový přístup k bytovým jednotkám
- bezbariérová úprava hygienického zázemí a komunikací v bytě
- upravitelnost dle SFRB





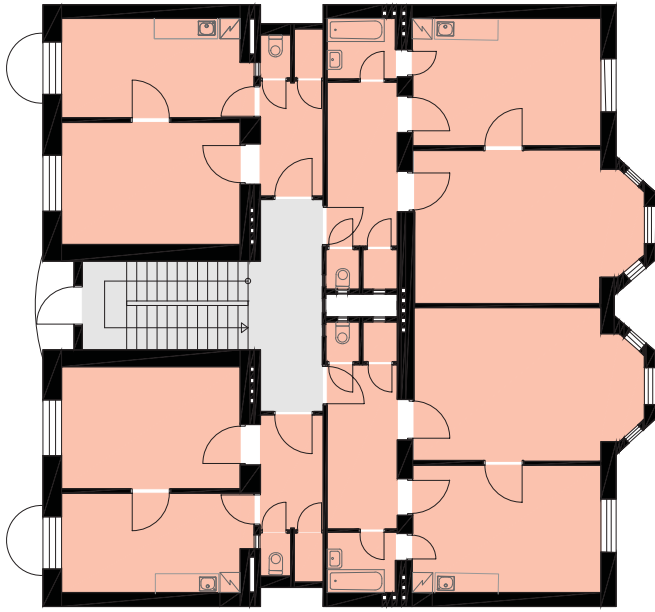
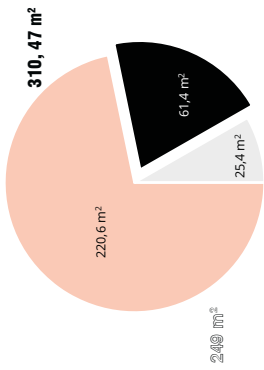
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PRAHA, VINOHRADY (BACHMAČSKÁ) / 1909

Kapacity domu [m²]
(typické podléž)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
310,47	220,55	25,42	0,00	61,43
100 %	71,04 %	8,19 %	0,00 %	19,79 %

5.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 5.1/5.2/5.3/5.4

Analýza struktury čistých ploch bytů

2+kk

5.1/5.4	5.2/5.3	
Plocha obytných místností bytu	34,8 m ²	77,51%
Plocha místností příslušenství bytu	3,3 m ²	7,35%
Plocha komunikací bytu	6,8 m ²	15,14%
Plocha balkonů/ložisek	1,8 m ²	
Celková čistá plocha	44,9 m ²	90,04%
Celková plocha dělicích kci. + jader	1,9 m ²	4,06%
Celková plocha bytu dle NOZ	46,8 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

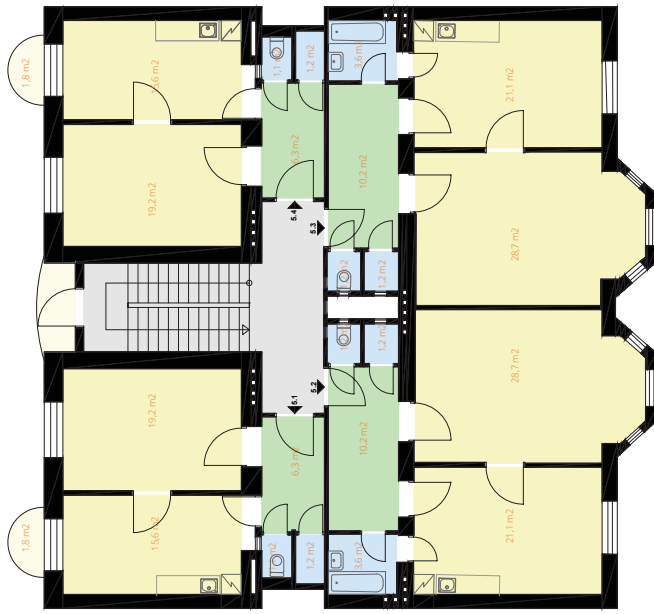
5.1/5.4	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravný koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
2	ČPP bytu	38 až 59,7 m ² (5,1,9 x 1,15)
	50 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
		ANO

2+kk

T08B 2.2	5.2/5.3	
Plocha obytných místností bytu	48,8 m ²	88,1%
Plocha místností příslušenství bytu	6 m ²	9,9%
Plocha komunikací bytu	10,2 m ²	23,56%
Plocha balkonů/ložisek	1,8 m ²	
Celková čistá plocha	66 m ²	97,46%
Celková plocha dělicích kci. + jader	1,72 m ²	1,03%
Celková plocha bytu dle NOZ	67,72 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T08B 2.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravný koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
2	ČPP bytu	38 až 59,7 m ² (5,1,9 x 1,15)
	66 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
		NE



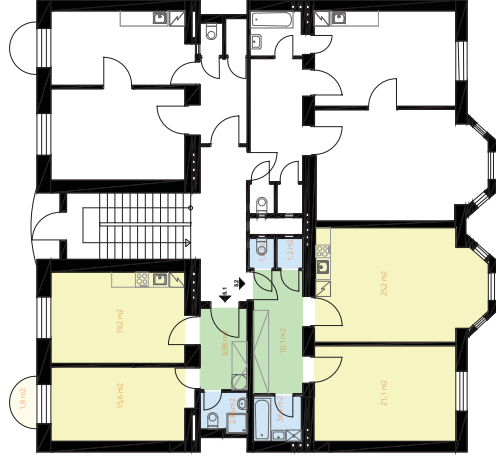


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

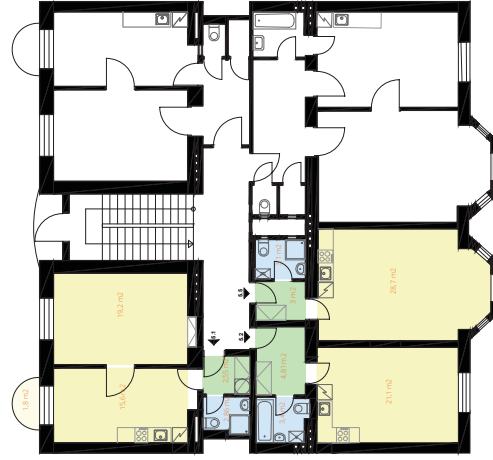
BYTY 5.1/5.2

- 5.1/5.2 - přesun kuchyňského koutu do hlavní obytné místnosti umožňuje vznik samostatné ložnice



ROZDĚLENÍ BYTU

- rozdělení bytu 2+kk (5.2) na dvě bytové jednotky 1+kk



BYTY 5.1/5.2/5.5

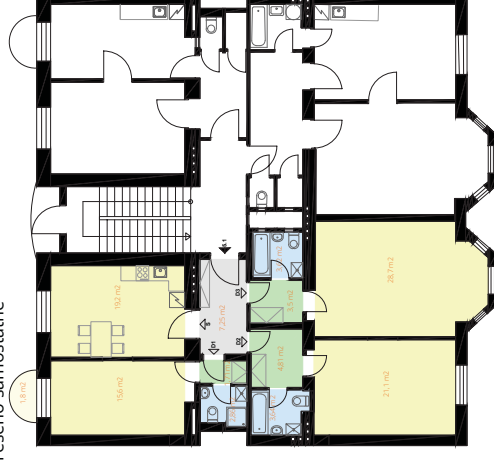


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

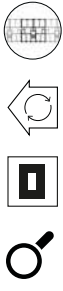
BYT 5.1

- spojením dvou bytů vznikl skupinový byt pro tři domácnosti sdílející společenskou místnost s kuchyňským koutem
- hygienické zázemí řešeno samostatně



BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- varianta nezpracována s ohledem na chybějící informace o řešení vstupního podlaží domu



VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

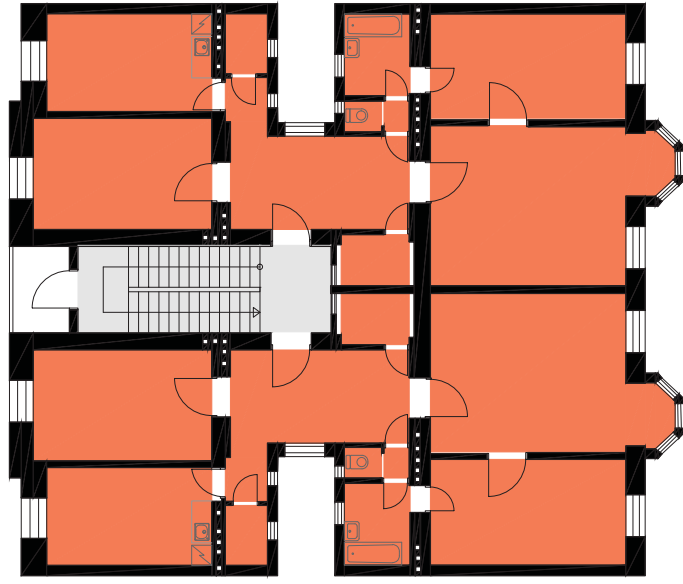
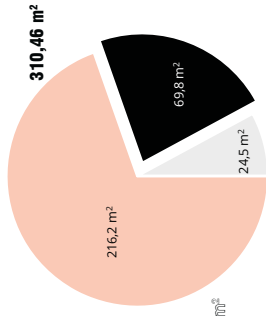
PRAHA, PAŘÍŽSKÁ / 1901

Kapacity domu [m²]
(typické podléž)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
310,46	216,16	24,5	0,00	69,81
100 %	70,80 %	7,68 %	0,00 %	22,49 %

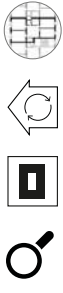
240,7 m²

6.



1:150

4+kk



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

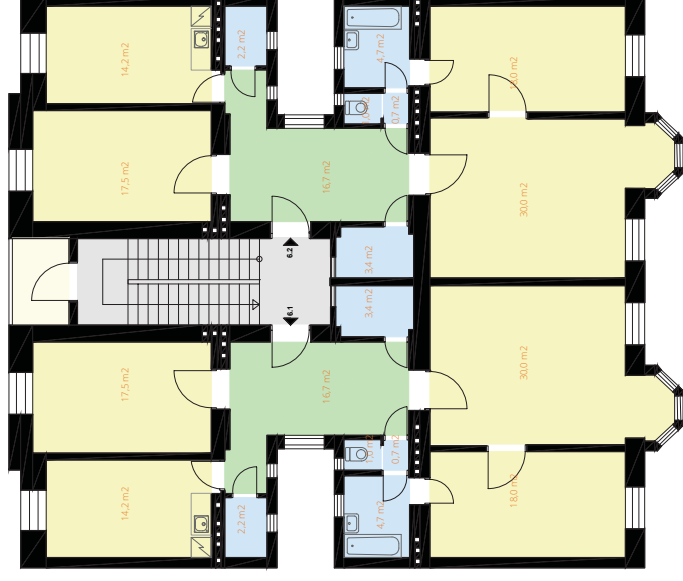
BYTY 6.1/6.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

6.1/6.2	6.1/6.2
Plocha obytných místností bytů	79,65 m ²
Plocha místností příslušenství bytů	12,07 m ²
Plocha komunikační bytů	16,74 m ²
	96,46 %
Celková čistá plocha	108,46 m ²
Celková plocha obličej scd. - jader	11,72 m ²
Celková plocha bytů sč. INOZ.	108,66 m ²
	9,36 %
	100 %

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

6.1/6.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, správné koeficientem pro rezidence 1,15)
	4	68 až 94,2 m ² (6,13 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	108,5 m ²	NE



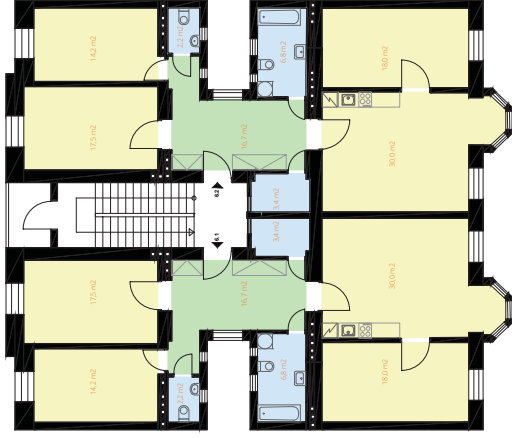


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

BYTY 6.1/6.2

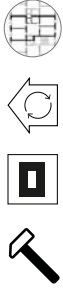
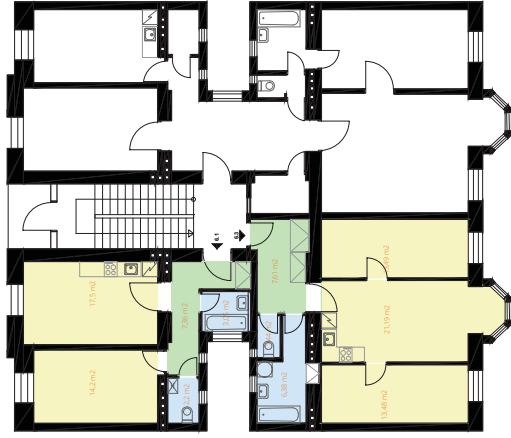
- odstranění původního nevhovujícího řešení průchozího wc
- přesun kuchyňského koutu do hlavní obytné místnosti umožňuje vznik samostatné ložnice



ROZDĚLENÍ BYTU

BYTY 6.1/6.3

- původní byt 4+kk, převyšující doporučený standard pro SB, rozdělen na dvě bytové jednotky (2+kk a 3+kk)



MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

BYT 6.3

- úprava na skupinový byt pro tři domácnosti
- původní hala byla využita pro vznik sdíleného společenského prostoru s kuchyňskou linkou
- hygienické zázemí řešeno pro každou domácnost samostatně

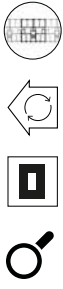


BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

BYTY 6.3/6.4

- vestavba výtahu s ohledem na odhadovanou situaci ve vstupním podlaží
- úprava hygienického zázemí a komunikací v bytě pro bezbariérový pohyb





VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

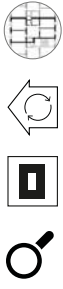
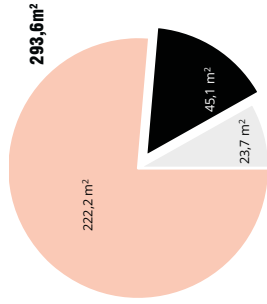
PRAHA

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
293,60	222,20	23,74	2,60	45,12
100 %	75,68 %	8,09 %	0,89 %	15,37X %

240,5 m²

7.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 7.1/7.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

4+kk

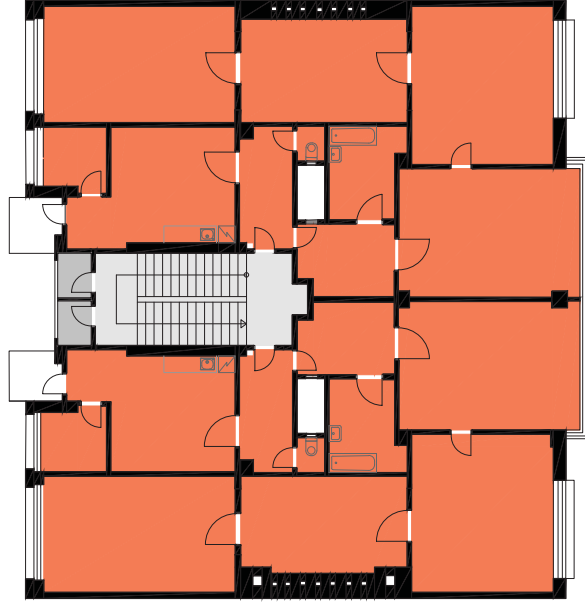
7.1	7.2	
Plocha obytných místností bytu	74,3 m ²	62,44%
Plocha místností příslušenství bytu	9,84 m ²	8,34%
Plocha komunikací bytu	25,4 m ²	21,53%
Plocha balkonů/ložisek	2,4 m ²	2,04%
Celková čistá plocha	110,84 m²	93,76%
Celková plocha dlečích kčd. + jader	7,36 m ²	6,24%
Celková plocha bytu dle NOZ	118 m ²	100%

7.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
4	ČPP bytu	68 až 94,2 m ² (61,9 x 1,15)
110,6 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	NE

4+kk

7.2	7.1	
Plocha obytných místností bytu	74,3 m ²	62,44%
Plocha místností příslušenství bytu	9,84 m ²	8,34%
Plocha komunikací bytu	25,5 m ²	22,27%
Plocha balkonů/ložisek	2,4 m ²	2,04%
Celková čistá plocha	111,84 m²	93,82%
Celková plocha dlečích kčd. + jader	7,36 m ²	6,18%
Celková plocha bytu dle NOZ	119 m ²	100%

7.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
1	ČPP bytu	68 až 94,2 m ² (61,9 x 1,15)
111,6 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	NE

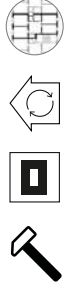




MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

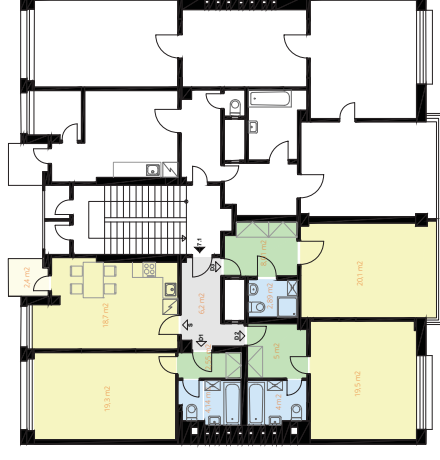
- byty svým standardem odpovídají současným potřebám



MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

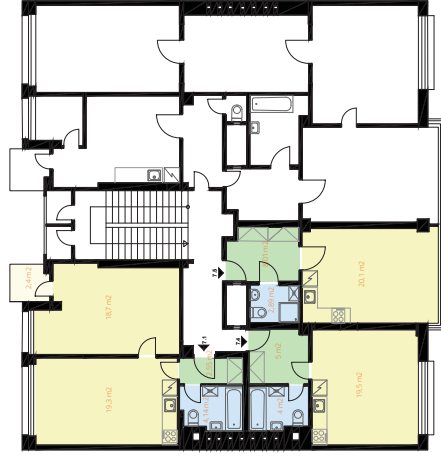
ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

- úprava na skupinový byt pro tři domácnosti sdílející společenskou místnost s kuchyňským koutem
- hygienické zázemí řešeno pro každou domácnost samostatně



ROZDĚLENÍ BYTU

- původní byt 4+kk, převyšující doporučený standard pro SB, rozdělen na tři bytové jednotky (1+kk, 1+kk a 2+kk)



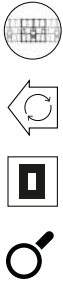
BYTY 7.17.4/7.5

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- vestavba výtahu s ohledem na odhad situace ve vstupním podlaží domu
- původní dva nadstandardní byty 4+kk rozděleny celkem na 5 bytových jednotek, z toho 4 vyhovují potřebám osob s omezenou schopností pohybu (upravitelnost dle SFRB)



BYT 7.17.2/7.4/7.5/7.6



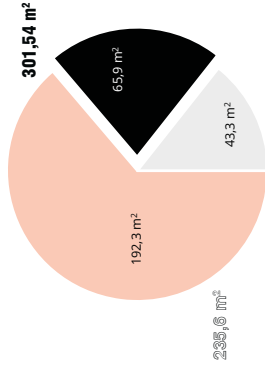
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

BRNO, ČERNÁ POLE

Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží)

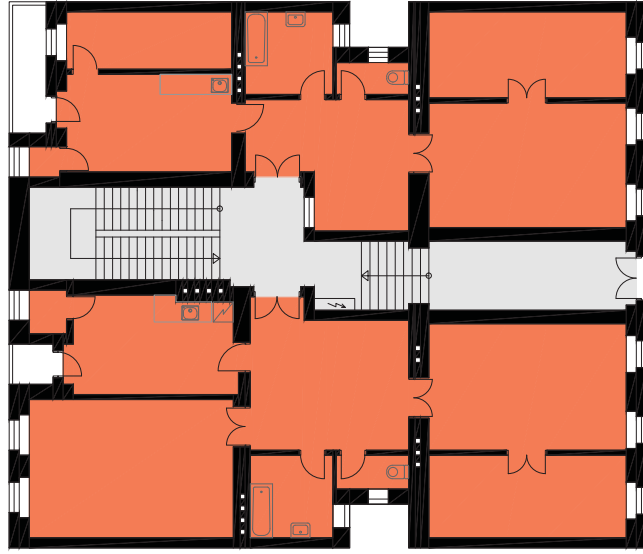
HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
301,54	192,30	43,30	0,00	65,94
100 %	63,77 %	14,36 %	0,00 %	21,87 %

9.

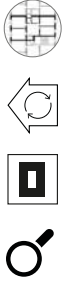


235,6 m²

Konstrukce
HPP



4+kk



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 9.1/9.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

9.1

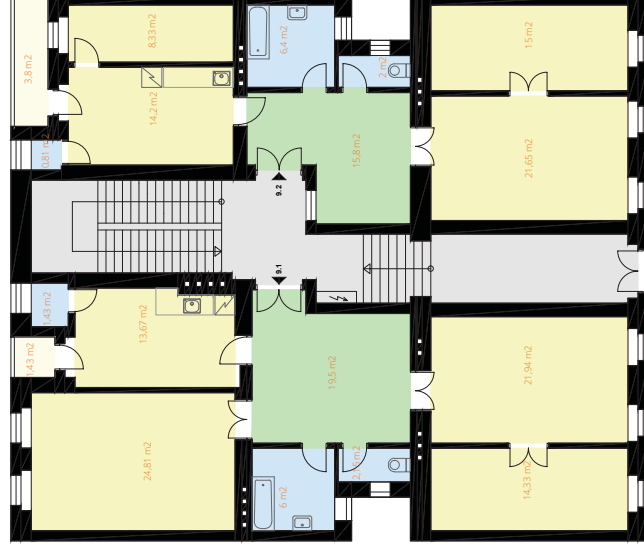
4+kk	9.1
Plocha obytných místností bytu	74,74 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	8,15 m ²
Plocha komunikací bytu	19,46 m ²
Plocha balkonů/terás	0 m ²
Celková čistá plocha	102,35 m ²
Celková plocha dělicích vcl. + jašer	8,76 m ²
Celková plocha bytu dle NOZ	111,11 m ²
	96,12 %
	7,88 %
	100 %

9.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	4	68 až 94,2 m ² (61,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	102,4 m ²	NE

9.2

4+kk	9.2
Plocha obytných místností bytu	56,10 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	8,41 m ²
Plocha komunikací bytu	15,77 m ²
Plocha balkonů/terás	3,92 m ²
Celková čistá plocha	83,20 m ²
Celková plocha dělicích vcl. + jašer	7,87 m ²
Celková plocha bytu dle NOZ	91,16 m ²
	91,37 %
	8,63 %
	100 %

9.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	4	68 až 94,2 m ² (61,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	83,3 m ²	ANO





MODELY ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

- byty svým standardem odpovídají současným potřebám

MODELY ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

BYTY 9.1/9.2

- 9.1 - úprava původního bytu 4+kk na skupinový byt pro dvě domácnosti sdílející společenskou místnost s kuchyňským koutem; hygienické zázemí řešeno samostatně
- 9.2 - úprava původního bytu 4+kk na skupinový byt pro dvě domácnosti sdílející společenskou místnost s kuchyňským koutem; hygienické zázemí řešeno samostatně (varianta s efektivním využitím komunikací v bytě)



ROZDĚLENÍ BYTU

- rozdělení původního bytu 4+kk na dvě bytové jednotky 2+kk

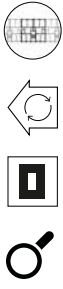


BYTY 9.1/9.2/9.3/9.4

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- úprava původních dvou bytových jednotek o velikosti 4kk na čtyři upravitelné byty
- upravitelné byty s výhodnou polohou v INP - překonání schodiště možné řešit pomocí např. zdvihací plošiny





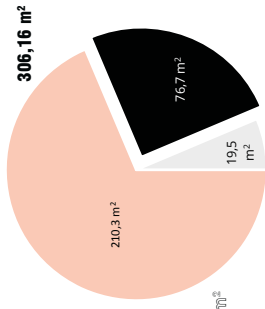
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PRAHA, PALACKÉHO NÁBŘEŽÍ /1896

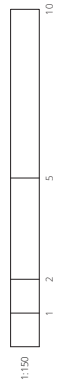
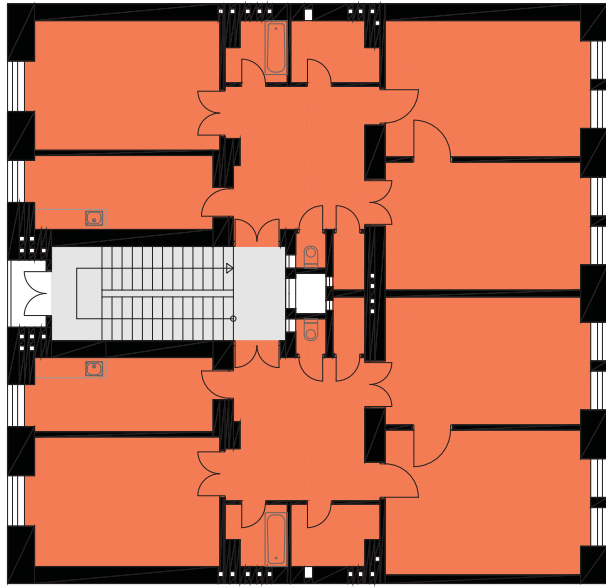
Kapacity domu [m²]
(typické podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
306,16	210,30	19,46	0,00	76,70
100 %	68,69 %	6,36 %	0,00 %	25,04 %

10.



22,9 m²



4+kk



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

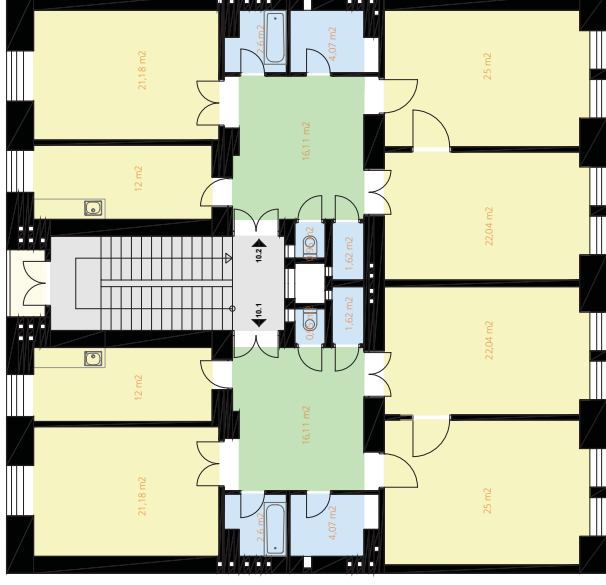
BYTY 10.1/10.2

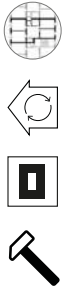
Analýza struktury čistých ploch bytů

4+kk		10.1/10.2	
Plocha obytných místností bytu	79,81 m ²	79,81 m ²	69,02 %
Plocha místností příslušenství bytu	9,22 m ²	9,22 m ²	7,97 %
Plocha komunikací bytu	16,10 m ²	16,10 m ²	13,82 %
Plocha balkonů/terás	-	-	-
Celková čistá plocha	105,14 m ²	105,14 m ²	90,82 %
Celková plocha dělicích zdí - jáder	10,9 m ²	10,9 m ²	9,08 %
Celková plocha bytu dle INOZ.	115,04 m ²	115,04 m ²	100 %

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T088 2.1 / 2.3	
Počet obytných místností bytu	4
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, srovnávací koeficientem pro rezidence 1,15)	68 až 94,2 m ² (0,13 x 1,15)
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	NE



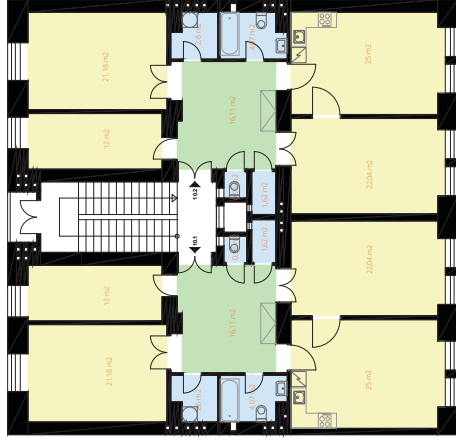


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

BYTY 10.1/10.2

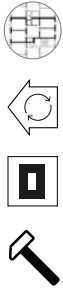
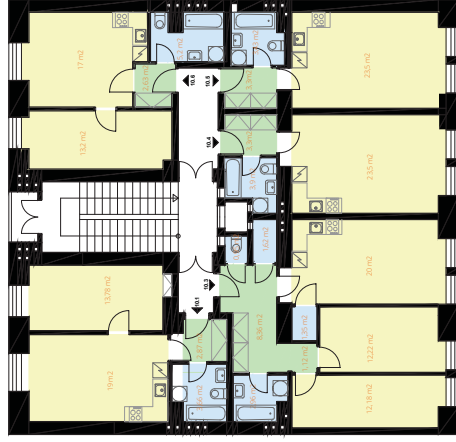
- přesun kuchyňského koutu do hlavní obytné místnosti umožňuje vznik další samostatné ložnice



ROZDĚLENÍ BYTU

BYTY 10.1/10.3/10.4/10.5/10.6

- 10.1 - původní byt 4+kk rozdělen na dvě bytové jednotky (2+kk a 3+kk)
- 10.2 - původní byt 4+kk rozdělen na tři bytové jednotky (1+kk, 1+kk a 2+kk)

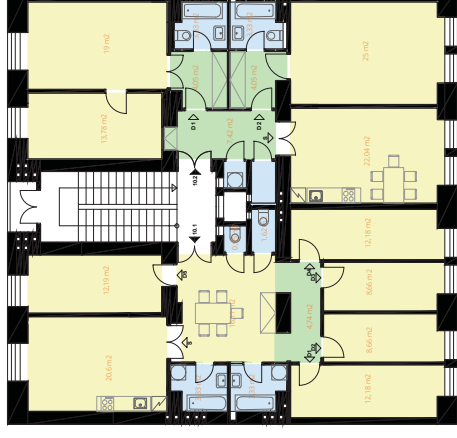


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

BYTY 10.1/10.2

- 10.1 - úprava původního bytu 4+kk na skupinový byt s charakterem ubytování (5 domácností sdílí společenský prostor, kuchyň a hygienické zázemí)
- 10.2 - úprava původního bytu 4+kk na skupinový byt pro 2 domácnosti sdílející společenskou místnost s kuchyňskou linkou; hygienické zázemí řešeno samostatně



BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- varianta nezpracována s ohledem na chybějící informace o řešení vstupního podlaží domu

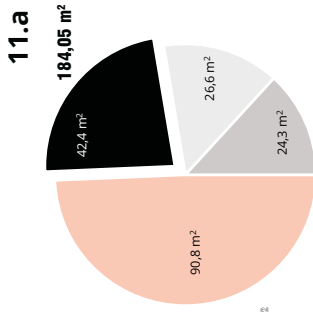


VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

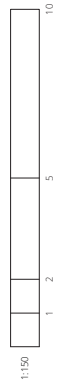
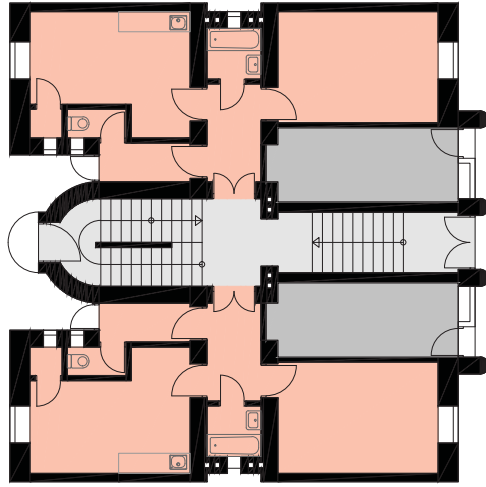
KOLÍN, NA HRADBÁCH 1NP

Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží)

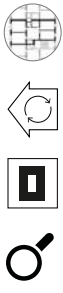
HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
184,05	90,76	26,58	24,31	42,40
100 %	49,31 %	14,44 %	13,21 %	23,04 %



1401,7 m²



3+kk



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYT 11.1

Analýza struktury čistých ploch bytů

2+kk
11.1/11.2

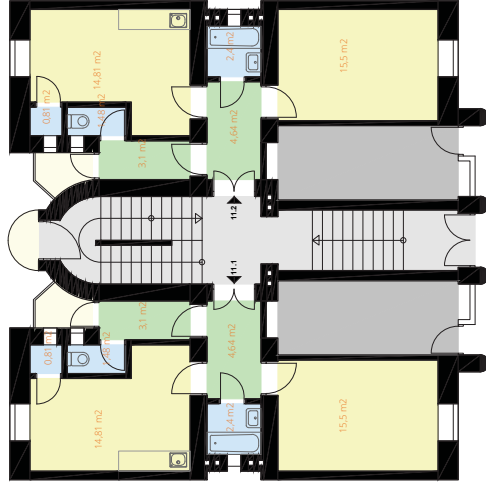
Plocha obývacích místností bytu	30,49 m ²	63,69 %
Plocha místností (kuchyně a jídelna) bytu	4,7 m ²	9,82 %
Plocha komunikační bytu	7,75 m ²	16,19 %
Plocha balkon/terasy	-	-
Celková čistá plocha	42,93 m²	86,68 %
Celková plocha dělicích stěn - jehler	4,64 m ²	10,35 %
Celková plocha bytu dle NK22	47,87 m ²	100 %

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

11.1/11.2

Počet obytných místností bytu	3
ČPP bytu	64,3 m ²
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ANO

Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
52 až 78,1 m² (67,9 x 1,15)





MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

- byty svým standardem opovídají současným potřebám

MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

- byty menší velikostní kategorie nejsou vhodné pro úpravu na skupinový byt

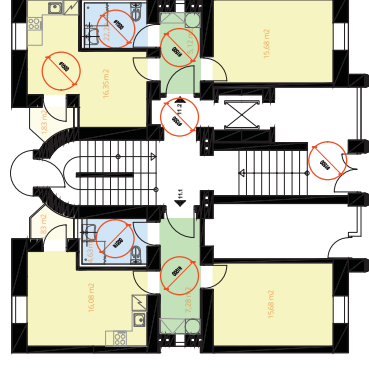
ROZDĚLENÍ BYTU

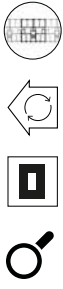
- stávající byty nemají pro rozdělení na více bytových jednotek vhodné dispoziční uspořádání

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- vestavba výtahu umožňující bezbariérový přístup k bytovým jednotkám ve všech podlažích
- bezbariérové řešení koupelen a komunikací v bytě
- byty upravitelné dle standardu SFRB

BYTY 11.1/11.2





VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

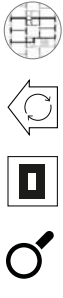
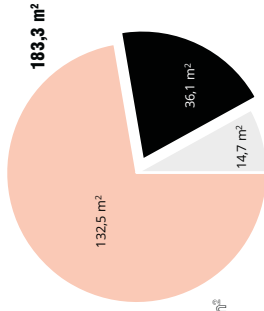
KOLÍN, NA HRADBÁCH 2 NP

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
183,3	132,5	14,7	0,00	36,10
100 %	72,29 %	8,02 %	0,00 %	19,69 %

1,407 m² / m²

11.b



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

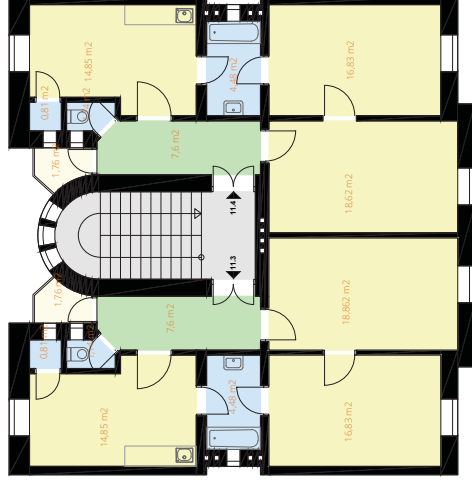
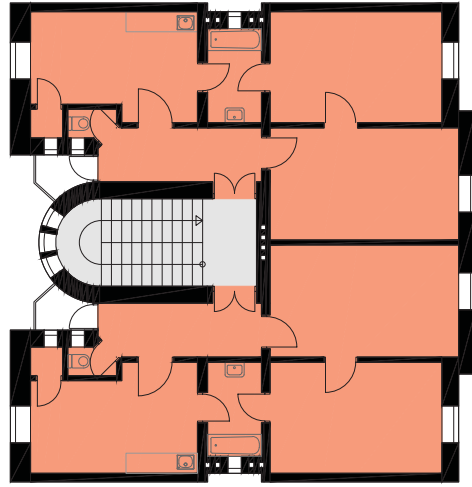
BYTY 11.3/11.4

Analýza struktury čistých ploch bytů

3+KK	11.3/11.4			
Plocha obytných místností bytů	50,30 m ²	75,54 %		
Plocha místností (kuchyně a jídelna)	6,43 m ²	9,40 %		
Plocha komunikací bytů	7,57 m ²	11,07 %		
Plocha balkonů/terás	1,78 m ²			
Celková čistá plocha	66,08 m ²	96,01 %		
Celková plocha dělicích stěn - jákter	4,1 m ²	5,99 %		
Celková plocha bytů dle INOZ	68,4 m ²	100 %		

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

11.3/11.4		
Počet obytných místností bytu	3	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rezidence 1,15)
ČPP bytu	64,3 m ²	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
		Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
		ANO

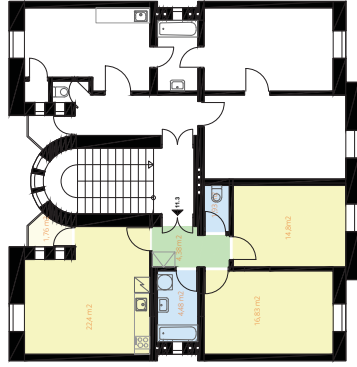




MODELY ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

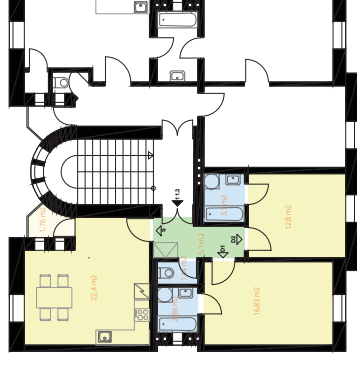
ÚPRAVA STANDARDU

- přesun hlavní obytné místnosti umožňuje vznik další ložnice
- lepší využití komunikací v bytě



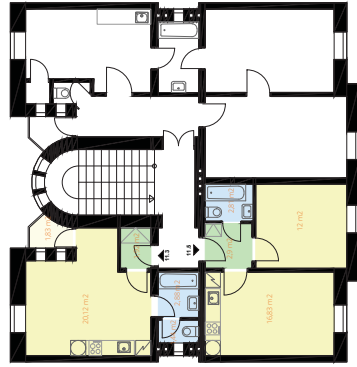
ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

- úprava na skupinový byt pro dvě domácnosti sdílející společenskou místnost s kuchyňským koutem
- hygienické zázemí řešeno pro každou domácnost samostatně



ROZDĚLENÍ BYTU

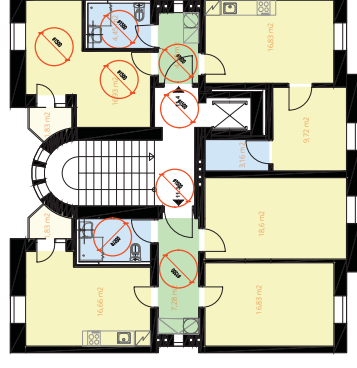
- rozdělení původního bytu 3+kk na dvě bytové jednotky (1+kk a 2+kk)



BYTY 11.3/11.5

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- vestavba výtahu umožňující bezbariérový přístup k bytovým jednotkám ve všech podlažích
- řešení bytů odpovídá upravenosti dle SFRB



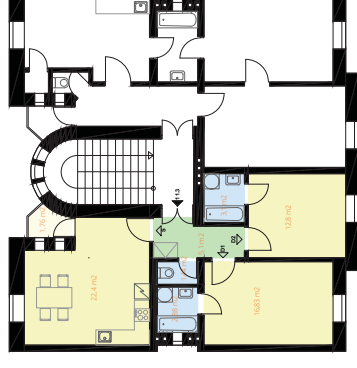
BYTY 11.3/11.4

BYT 11.3

MODELY ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

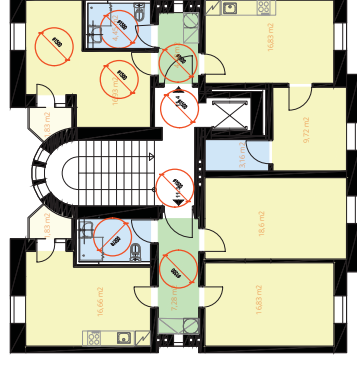
- úprava na skupinový byt pro dvě domácnosti sdílející společenskou místnost s kuchyňským koutem
- hygienické zázemí řešeno pro každou domácnost samostatně



BYTY 11.3/11.5

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- vestavba výtahu umožňující bezbariérový přístup k bytovým jednotkám ve všech podlažích
- řešení bytů odpovídá upravenosti dle SFRB



BYTY 11.3/11.4



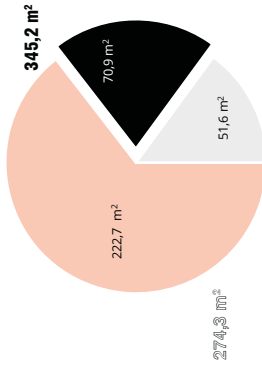
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PRAHA, LIBEŇ (NA BULOVICE) / 1927

Kapacity domu [m²]
(typické podléž)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
345,2	222,7	51,6	0,00	70,90
100 %	64,51 %	14,95 %	0,00 %	20,54 %

12.



274,3 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 12.1/12.2/12.3/12.4/12.5/12.6

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

12.1/12.7

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravný koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
2	38 až 59,7 m ² (6,19 x 1,15)
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
43,8 m ²	ANO

12.3

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravný koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
1	23 až 43,6 m ² (27,9 x 1,15)
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
26,2 m ²	ANO

12.2/12.5/12.6

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravný koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
1	23 až 43,6 m ² (27,9 x 1,15)
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
25,3 m ²	ANO

12.4

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravný koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
1	23 až 43,6 m ² (27,9 x 1,15)
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
32,7 m ²	ANO

Analýza struktury čistých ploch bytů 2+kk

12.1/12.7	Plocha obytných místností bytu	36,43 m ²	77,6 %
	Plocha místností příslušenství bytu	3,31 m ²	7,1 %
	Plocha komunikací bytu	4,02 m ²	8,6 %
	Plocha balkonů/ložisek	-	-
	Celková čistá plocha	43,76 m ²	98,3 %
	Celková plocha dělicích kcl. + jáker	3,16 m ²	6,7 %
	Celková plocha bytu dle NOZ	46,92 m ²	100 %

1+kk

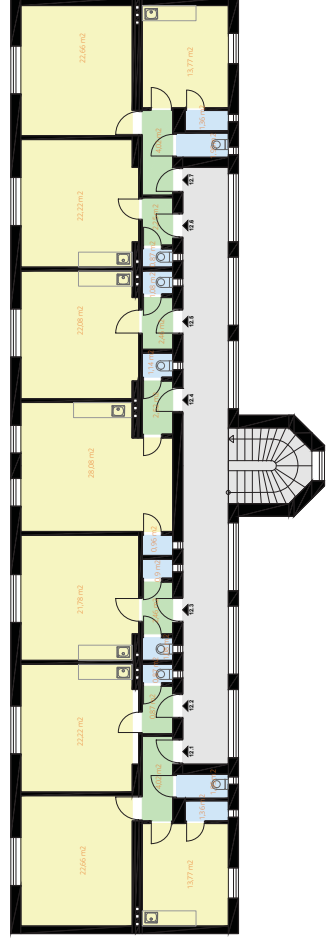
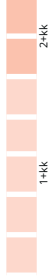
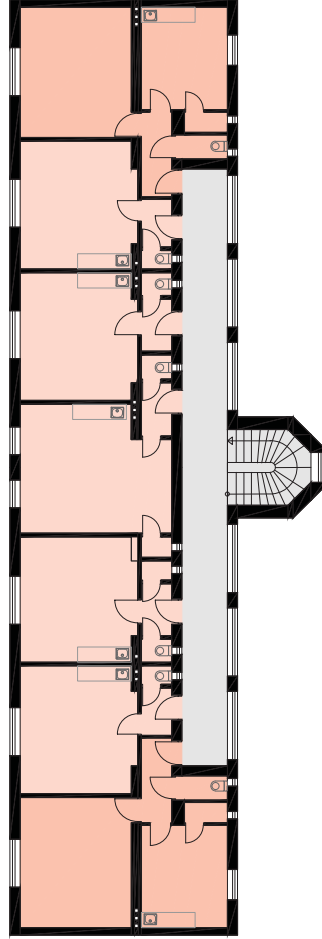
12.3	Plocha obytných místností bytu	21,76 m ²	77,2 %
	Plocha místností příslušenství bytu	1,99 m ²	7,1 %
	Plocha komunikací bytu	2,46 m ²	8,7 %
	Plocha balkonů/ložisek	-	-
	Celková čistá plocha	26,22 m ²	98 %
	Celková plocha dělicích kcl. + jáker	1,96 m ²	7 %
	Celková plocha bytu dle NOZ	28,18 m ²	100 %

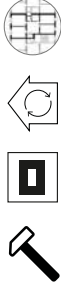
1+kk

12.2/12.5/12.6	Plocha obytných místností bytu	22,22 m ²	83,5 %
	Plocha místností příslušenství bytu	0,87 m ²	3,2 %
	Plocha komunikací bytu	2,25 m ²	8,5 %
	Plocha balkonů/ložisek	-	-
	Celková čistá plocha	25,34 m ²	96,2 %
	Celková plocha dělicích kcl. + jáker	1,28 m ²	4,8 %
	Celková plocha bytu dle NOZ	26,62 m ²	100 %

1+kk

12.4	Plocha obytných místností bytu	26,08 m ²	82,5 %
	Plocha místností příslušenství bytu	2,1 m ²	6,1 %
	Plocha komunikací bytu	2,52 m ²	7,4 %
	Plocha balkonů/ložisek	-	-
	Celková čistá plocha	32,70 m ²	98 %





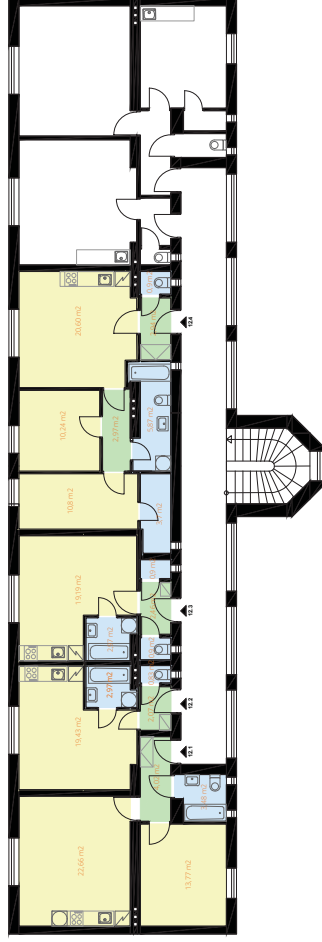
MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

BYTY 12.1/12.2/12.3/13.4

- 12.1 - přesun kuchyňské linky do hlavní obytné místnosti umožňující vznik samostatné ložnice; úprava koupelny
- 12.2/12.3 - doplnění koupelny
- 12.4/12.5 - spojení dvou bytů vznik bytové jednotky 3+kk



ROZDĚLENÍ BYTU

- tyto byty nemají dostatečně velkou plochu a vhodné dispoziční uspořádání, aby mohlo dojít k jejich rozdělení

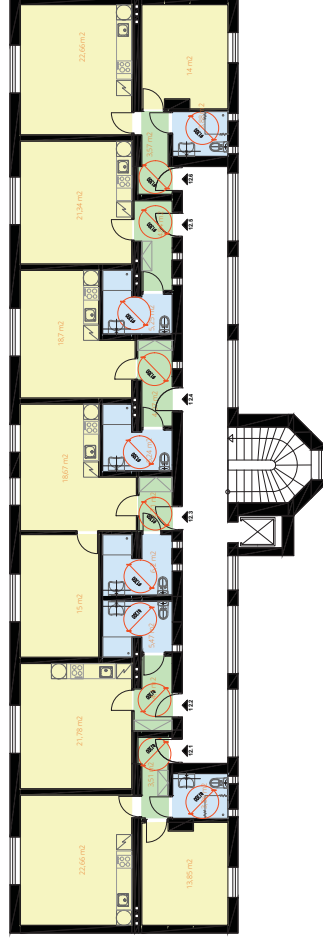
ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

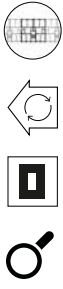
- s ohledem na dispoziční řešení bytů nebyla varianta pro skupinový byt zpracována

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

BYTY 12.1/12.2/12.3/12.4/12.5/12.6

- přístavba výtahu k pavlači
- komplexní úprava bytových jednotek pro potřeby osob s omezenou schopností pohybu (jedna bytová jednotka zrušena)





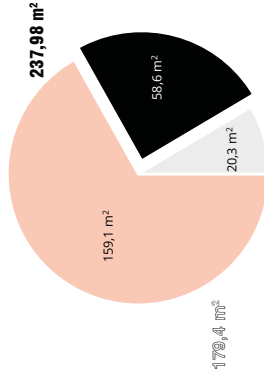
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PRAHA - VINOHRADY (BOŘIHOJOVA)

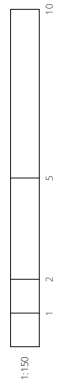
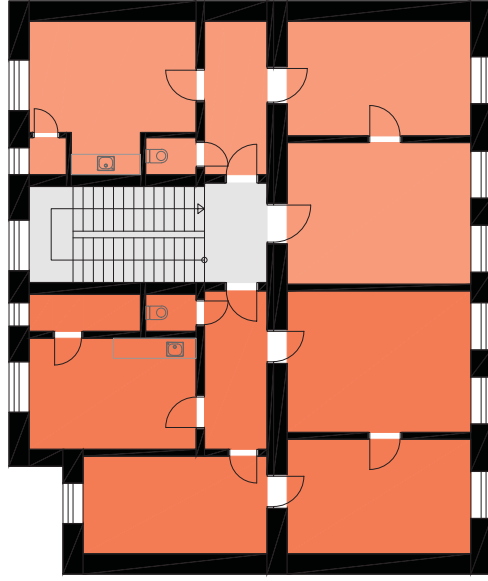
Kapacity domu [m²]
(typické podlézí)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
237,98	159,12	20,28	0,00	58,6
100 %	66,68 %	8,52 %	0,00 %	24,62 %

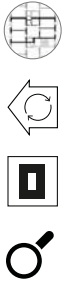
17.



170,4 m²



4+kk 5+kk



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 17.1/17.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

4+kk

17.1

Kategorie	Plocha [m ²]	Podíl [%]
Plocha obytných místností bytu	79,56	76,1 %
Plocha místností příslušenství bytu	5,28	5,5 %
Plocha komunikací bytu	8,89	8,89 %
Plocha balkonů/ložisek	-	-
Celková čistá plocha	87,53	90,5 %
Celková plocha dlečích kčd. - jaker	9,16	9,5 %
Celková plocha bytu dle NOZ	96,69	100 %

Počet obytných místností bytu: 4

ČPP bytu: 87,5 m²

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB: ANO

Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15): 68 až 94,2 m² (67,9 x 1,15)

3+kk

17.2

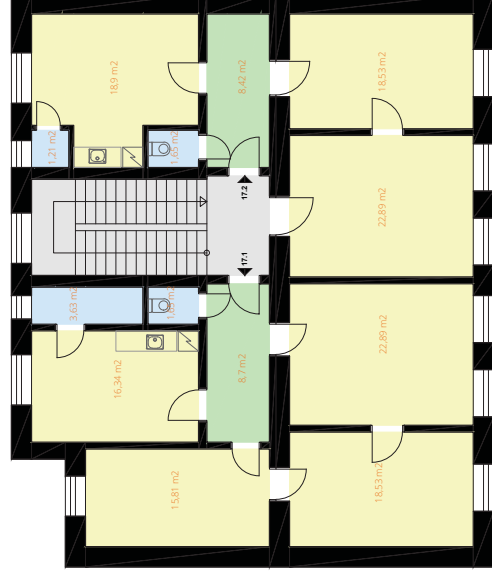
Kategorie	Plocha [m ²]	Podíl [%]
Plocha obytných místností bytu	60,31	78,0 %
Plocha místností příslušenství bytu	2,86	3,7 %
Plocha komunikací bytu	8,42	10,8 %
Plocha balkonů/ložisek	-	-
Celková čistá plocha	71,59	92,6 %
Celková plocha dlečích kčd. - jaker	5,72	7,4 %
Celková plocha bytu dle NOZ	77,31	100 %

Počet obytných místností bytu: 3

ČPP bytu: 71,6 m²

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB: ANO

Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15): 53 až 78,1 m² (67,9 x 1,15)





MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

BYT 17.1/17.2

- přístavba výtahu zvyšuje celkový standard domu a zlepšuje přístupnost k bytovým jednotkám
- úprava nevyhovujícího řešení hygienického zázemí bytů
- přesun kuchyňské linky do hlavní obytné místnosti umožňuje vznik další ložnice s šatnou

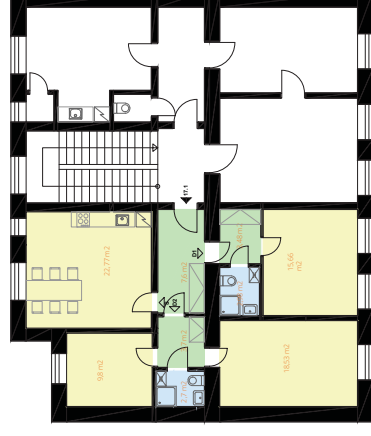


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V ČINŽOVNÍCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

BYT 17.1

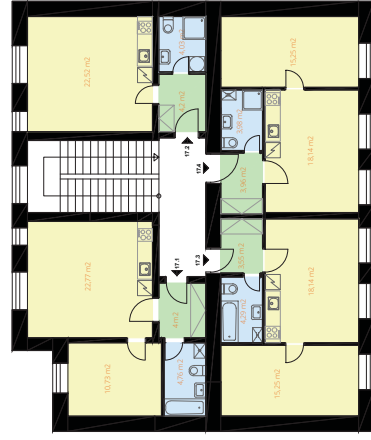
- úprava na skupinový byt pro dvě domácnosti sdílející společenskou místnost s kuchyňským koutem
- hygienické zázemí řešeno pro obě domácnosti samostatně



ROZDĚLENÍ BYTU

BYTY 17.1/17.2/17.3/17.4

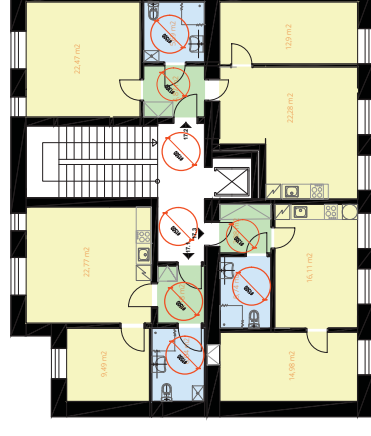
- 17.1 - rozdělení původního bytu 4+kk na dvě bytové jednotky 2+kk
- 17.2 - rozdělení původního bytu 3+kk na dvě bytové jednotky 2+kk a 1+kk



BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

BYTY 17.1/17.2/17.3

- vestavba výtahu s ohledem na odhad situace ve vstupním podlaží domu
- 17.1 - rozdělení původního bytu 4+kk na dvě jednotky 2+kk vyhovující potřebám osob se sníženou schopností pohybu
- 17.2 - úprava původní jednotky pro potřeby osob se sníženou schopností pohybu
- upravenost dle SFRB





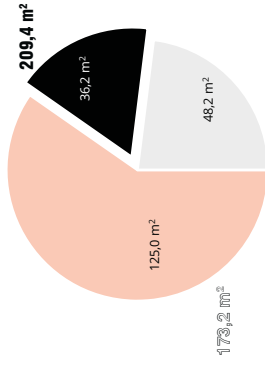
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PARDOBICE 1NP

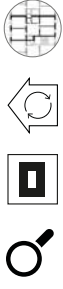
Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
209,40	125,00	48,20	0,00	36,21
100 %	82,74 %	23,00 %	0,00 %	17,3 %

8a



173,2 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 8.1/8.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

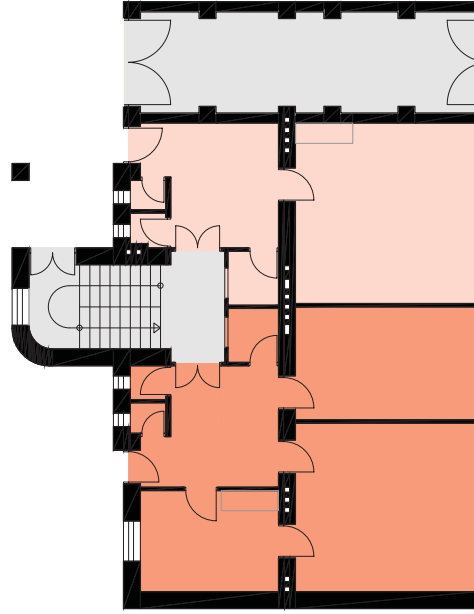
3+KK	8.1	8.2
Plocha obytných místností bytu	57,38 m ²	28,89 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	4,39 m ²	4,32 m ²
Plocha komunikací bytu	12,87 m ²	13,28 m ²
Plocha balkonů/ložisek	-	-
Celková čistá plocha	74,65 m ²	46,49 m ²
Celková plocha delších kčd. + jader	5,71 m ²	3,45 m ²
Celková plocha bytu dle NOZ	80,36 m ²	49,92 m ²
	92,89 %	93,12 %
	7,11 %	6,97 %
	100 %	100 %

1+KK	8.2
Plocha obytných místností bytu	28,89 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	4,32 m ²
Plocha komunikací bytu	13,28 m ²
Plocha balkonů/ložisek	-
Celková čistá plocha	46,49 m ²
Celková plocha delších kčd. + jader	3,45 m ²
Celková plocha bytu dle NOZ	49,92 m ²
	93,12 %
	6,97 %
	100 %

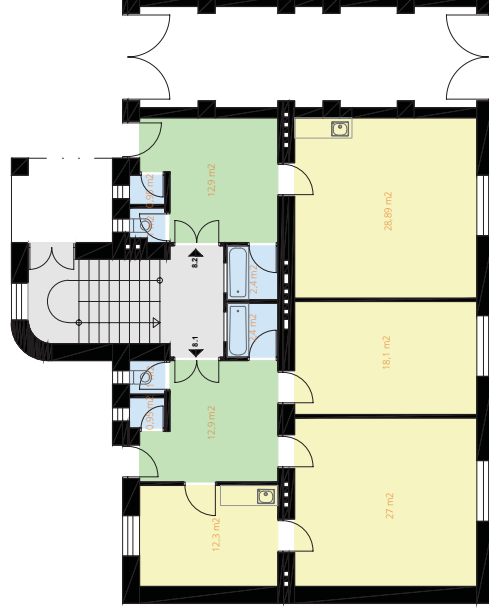
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

8.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
	3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	74,65 m ²	ANO

8.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
	1	23 až 43,6 m ² (37,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	46,49 m ²	NE



1+KK 3+KK





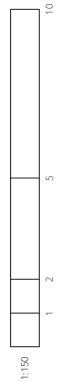
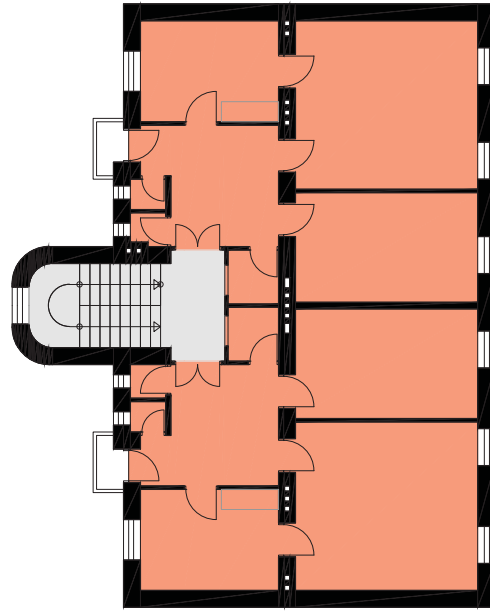
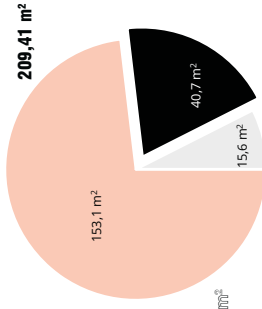
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PARDOBICE 2NP

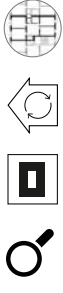
Kapacity domu [m²]
(druhé podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
209,41	153,12	15,62	0,00	40,70
100 %	73,14 %	7,57 %	0,00 %	19,40 %

8b



3+KK 3+KK



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

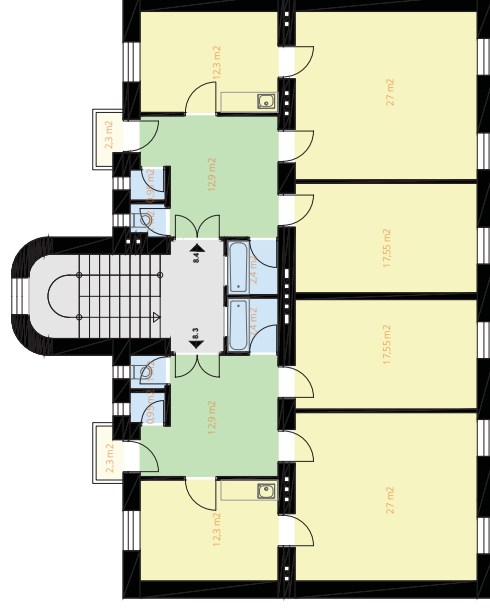
BYTY 8.3/8.4

Analýza struktury čistých ploch bytů

8.3/8.4	Plocha obývacích místností bytu	56,85 m ²	70,65 %
	Plocha místností příslušenství bytu	4,39 m ²	5,49 %
	Plocha komunikací bytu	12,87 m ²	16,09 %
	Plocha balkonů/terás	1,15 m ²	1,45 %
	Celková čistá plocha	74,11 m²	92,66 %
	Celková plocha dělicích kčl. + jader	5,88 m ²	7,35 %
	Celková plocha bytové NKZ	79,99 m ²	100 %

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

8.3/8.4	Počet obytných místností bytu	3	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	ČPP bytu	74,11 m ²	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
			Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
			ANO





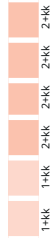
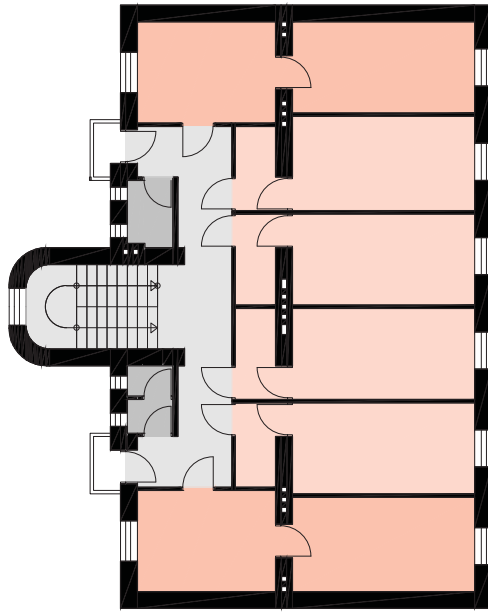
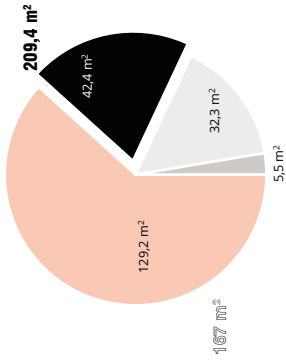
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PARDOBICE 3NP

Kapacity domu [m²]
(třetí podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
209,4	129,22	32,30	5,50	42,41
100 %	61,77 %	15,41 %	2,67 %	20,30 %

8c



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 8.5/8.6/8.7/8.8/8.9

Analýza struktury čistých ploch bytů 2+kk

8.5/8.10	Plocha obývacích místností bytu	27,42 m ²	66,14 %
	Plocha místnosti příslušenství bytu	0 m ²	0 %
	Plocha komunikační bytu	0 m ²	0 %
	Plocha balkonů/ložisek	-	-
	Celková čistá plocha	27,42 m ²	95,14 %
	Celková plocha dělicích kcl. + jaker	1,40 m ²	4,86 %
	Celková plocha bytu dle NOZ	28,82 m ²	100 %

1+kk

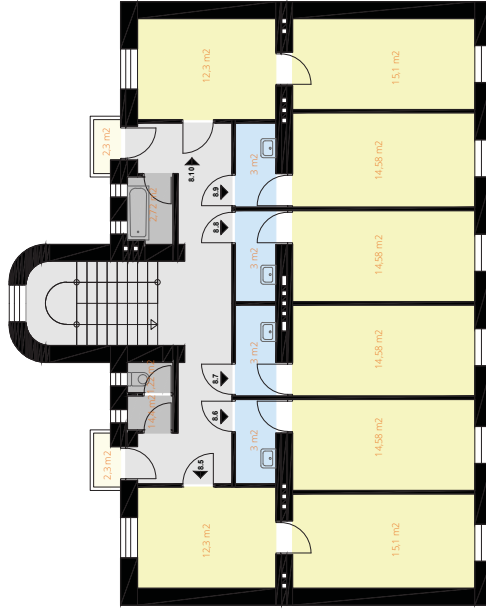
8.6/8.9	Plocha obývacích místností bytu	14,58 m ²	77,43 %
	Plocha místnosti příslušenství bytu	3,00 m ²	16,93 %
	Plocha komunikační bytu	0 m ²	0 %
	Plocha balkonů/ložisek	-	-
	Celková čistá plocha	17,58 m ²	93,36 %
	Celková plocha dělicích kcl. + jaker	1,25 m ²	6,64 %
	Celková plocha bytu dle NOZ	18,83 m ²	100 %

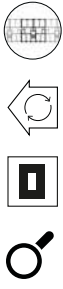
1+kk

8.7/8.8	Plocha obývacích místností bytu	14,58 m ²	76,06 %
	Plocha místnosti příslušenství bytu	3,24 m ²	16,90 %
	Plocha komunikační bytu	0 m ²	0 %
	Plocha balkonů/ložisek	-	-
	Celková čistá plocha	17,82 m ²	92,96 %
	Celková plocha dělicích kcl. + jaker	1,35 m ²	7,04 %
	Celková plocha bytu dle NOZ	19,17 m ²	100 %

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

8.5/8.10	Počet obytných místností bytu	2	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice: úpravné koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	ČPP bytu	27,42 m ²	38 až 59,7 m ² (51,9 x 1,15)
8.6/8.9	Počet obytných místností bytu	1	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice: úpravné koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	ČPP bytu	17,58 m ²	23 až 43,6 m ² (27,9 x 1,15)
8.7/8.8	Počet obytných místností bytu	1	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice: úpravné koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	ČPP bytu	17,82 m ²	23 až 43,6 m ² (27,9 x 1,15)





VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

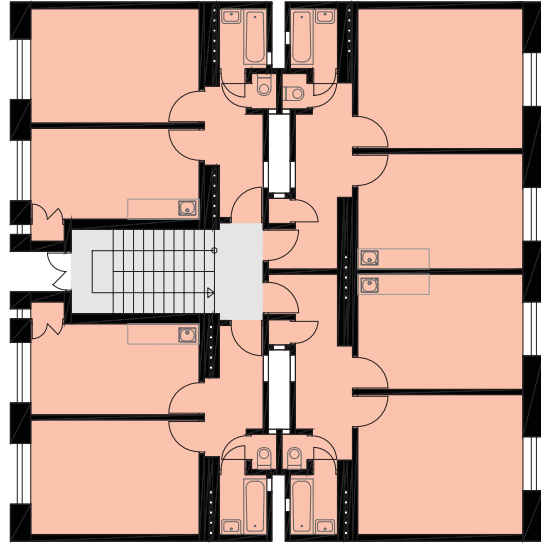
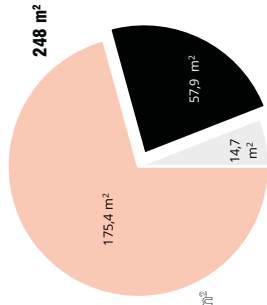
PRAHA, ŽIŽKOV (RUSKÁ)

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
248,0	175,40	14,72	0,00	57,91
100 %	70,7 %	5,9 %	0,00 %	23,3 %

1 100,1 m²

13.



2+kk 2+kk 2+kk 2+kk



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 13.1/13.2/13.3/13.4

Analýza struktury čistých ploch bytů

2+kk
13.1/13.4

Plocha obytných místností bytu	30,50 m ²	68,8 %
Plocha místností příslušenství bytu	3,77 m ²	8,5 %
Plocha komunikací bytu	4,86 m ²	11,3 %
Plocha balkonů/podlaží	-	-
Celková čistá plocha	39,23 m²	68,6 %
Celková plocha dělicích kol. + jeřel	5,06 m ²	11,4 %
Celková plocha bytové NOZ	44,29 m ²	100 %

2+kk
13.2/13.3

Plocha obytných místností bytu	37,12 m ²	69 %
Plocha místností příslušenství bytu	3,76 m ²	6,9 %
Plocha komunikací bytu	7,61 m ²	14,2 %
Plocha balkonů/podlaží	-	-
Celková čistá plocha	48,49 m²	90,1 %
Celková plocha dělicích kol. + jeřel	5,32 m ²	9,9 %
Celková plocha bytové NOZ	53,81 m ²	100 %

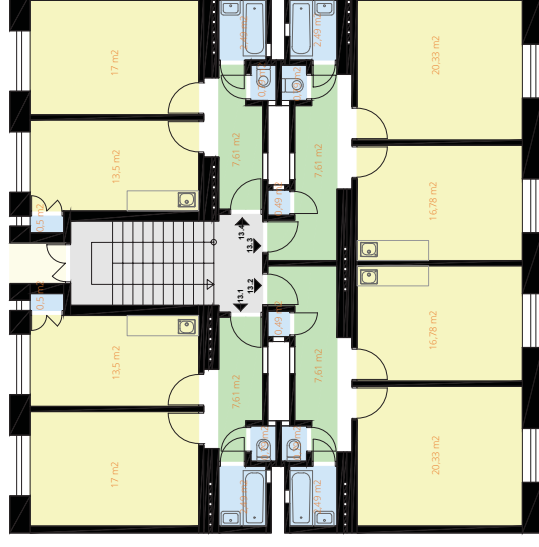
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

13.1/13.4

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
2	38 až 59,7 m ² (5,13 x 1,15)
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
39,23 m ²	ANO

13.2/13.3

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
2	38 až 59,7 m ² (5,13 x 1,15)
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
48,49 m ²	ANO





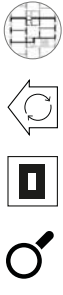
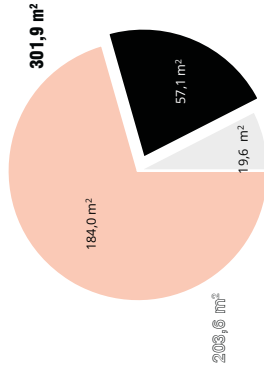
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PRAHA, ŽIŽKOV

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
301,9	206,6	19,5	0,0	75,6
100 %	68,4 %	6,5 %	0,0 %	25,0 %

14.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 14.1/14.2/14.3/14.4/14.5

Analýza struktury čistých ploch bytů 2+kk

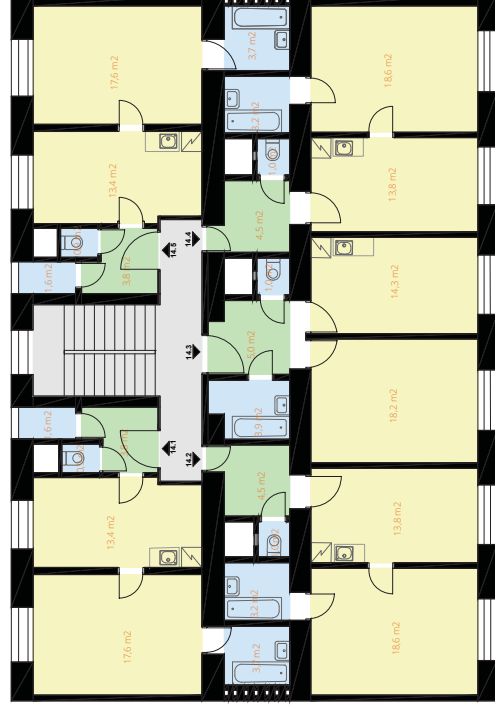
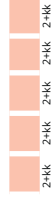
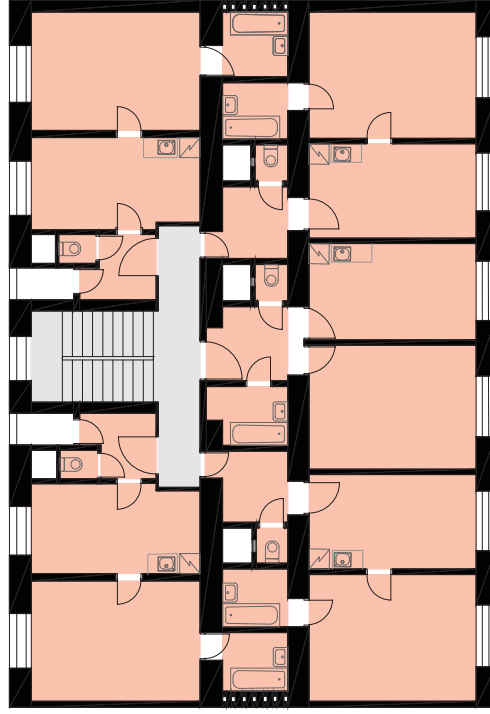
14.1/14.5	
Plocha obytných místností bytu	30,97 m ² 69,39%
Plocha místností příslušenství bytu	5,91 m ² 13,24%
Plocha komunikací bytu	3,77 m ² 8,45%
Celková čistá plocha	40,65 m ² 91,08%
Celková plocha dělicích kl. - jáker	3,96 m ² 8,92%
Celková plocha bytu dle NOZ	44,63 m ² 100%

14.2/14.4	
Plocha obytných místností bytu	32,62 m ² 71,79%
Plocha místností příslušenství bytu	4,29 m ² 9,47%
Plocha komunikací bytu	4,49 m ² 9,91%
Celková čistá plocha	41,30 m ² 91,17%
Celková plocha dělicích kl. - jáker	4,00 m ² 8,83%
Celková plocha bytu dle NOZ	45,30 m ² 100%

14.3	
Plocha obytných místností bytu	32,35 m ² 68,76%
Plocha místností příslušenství bytu	4,92 m ² 10,26%
Plocha komunikací bytu	5,01 m ² 10,65%
Celková čistá plocha	42,29 m ² 89,68%
Celková plocha dělicích kl. - jáker	4,76 m ² 10,12%
Celková plocha bytu dle NOZ	47,05 m ² 100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

14.1/14.5	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravně koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	2	38 až 597 m ² (69,1x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	40,65 m ²	ANO
14.2/14.4	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravně koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	2	38 až 597 m ² (69,1x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	41,30 m ²	ANO
14.3	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravně koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	2	38 až 597 m ² (69,1x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	42,29 m ²	ANO





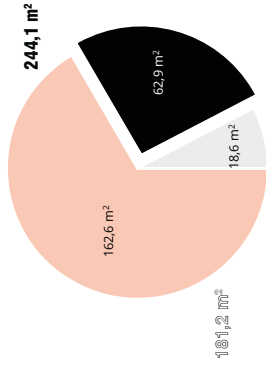
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PRAHA, VINOHRADY

Kapacity domu [m²]
(typické podléž)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
244,1	162,6	18,6	0,0	62,9
100 %	66,6 %	7,6 %	0,0 %	25,8 %

15.



3+KK 3+KK

PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 15.1/15.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

3+KK
15.1

	Plocha obytných místností bytu	66,90 m ²	71,5 %
Plocha místností příslušenství bytu	4,88 m ²	5,2 %	
Plocha komunikací bytu	12,74 m ²	14,5 %	
Plocha balkonů/ložisek	-	-	
Celková čistá plocha	80,22 m ²	91,2 %	
Celková plocha dělicích kd. + jašer	7,72 m ²	8,78 %	
Celková plocha bytu dle NOZ	87,94 m ²	100 %	

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

15.1

Počet obytných místností bytu	3	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
ČPP bytu	80,22 m ²	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
NE		Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB

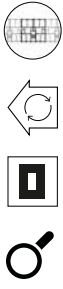
3+KK
15.2

	Plocha obytných místností bytu	59,81 m ²	64,8 %
Plocha místností příslušenství bytu	5,82 m ²	6,4 %	
Plocha komunikací bytu	17,74 m ²	11,6 %	
Plocha balkonů/ložisek	-	-	
Celková čistá plocha	83,37 m ²	90,75 %	
Celková plocha dělicích kd. + jašer	8,37 m ²	9,22 %	
Celková plocha bytu dle NOZ	90,74 m ²	100 %	

15.2

Počet obytných místností bytu	3	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
ČPP bytu	82,37 m ²	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
NE		Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB





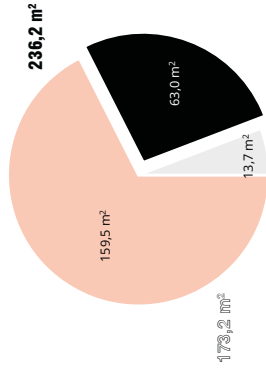
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PRAHA, VINOHRADY

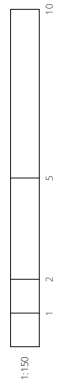
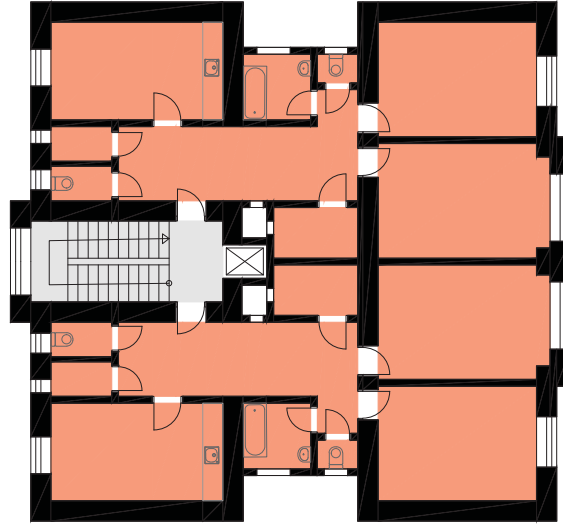
Kapacity domu [m²]
(typické podléhání)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
236,2	159,5	13,7	0,0	63,0
100 %	67,5 %	5,8 %	0,0 %	26,7 %

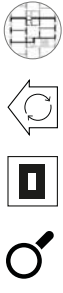
16.



173,2 m²



3+HK 3+HK



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 16.1/16.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

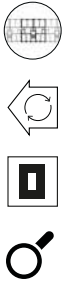
3+HK	16.1/16.2			
Plocha obývacích místností bytů	47,85 m ²	56,5 %		
Plocha místností (žitárenství) bytů	8,82 m ²	10 %		
Plocha komunikací bytů	16,94 m ²	19,64%		
Plocha balkonů/terás	-			
Celková čistá plocha	73,41 m ²	66,09 %		
Celková plocha odlehčených částí - jater	12,86 m ²	14,91 %		
Celková plocha bytů dle MČDZ	86,27 m ²	100 %		

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

16.1/16.2		
Počet obytných místností bytu	3	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
ČPP bytu	73,41 m ²	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ANO	



1:150



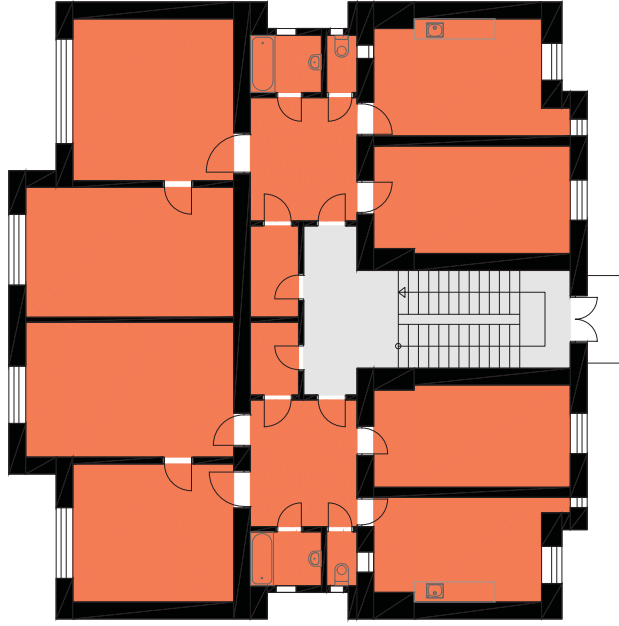
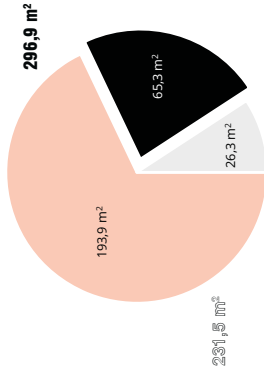
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PRAHA, VINOHRADY

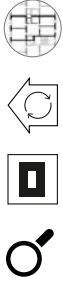
Kapacity domu [m²]
(typické podléhání)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
296,9	193,9	26,3	0,0	65,3
100 %	65,3 %	8,8 %	0,0 %	22,0 %

18.



4+kk 4+kk



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 18.1/18.2

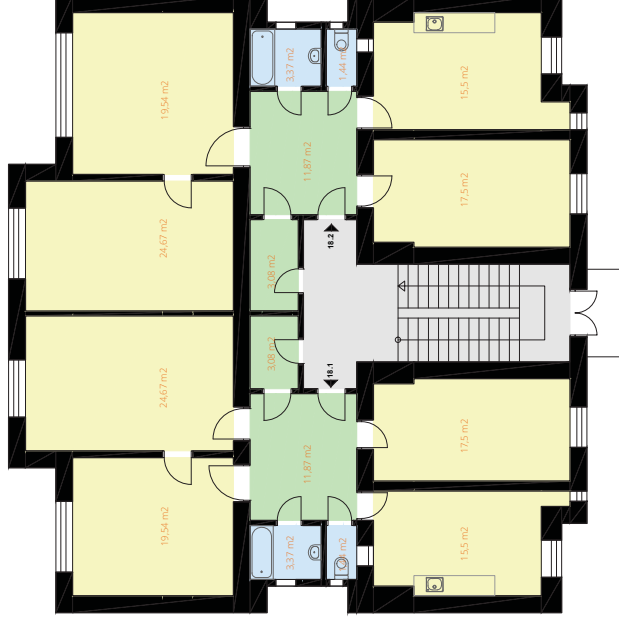
Analýza struktury čistých ploch bytů

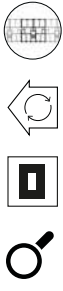
18.1/18.2	77,21 m ²	72,2 %
Plocha obytných místností bytů	77,21 m ²	72,2 %
Plocha místností (přítahárenství) bytů	4,81 m ²	4,5 %
Plocha komunikací bytů	14,9 m ²	14,0 %
Plocha balkonů/ložisek	-	-

Celková šedá plocha: 96,97 m² 90,6 %
 Celková plocha odělných sch. + jaker: 10,01 m² 9,4 %
 Celková plocha bytů sč. MDZ: 106,98 m² 100 %

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

18.1/18.2	Počet obytných místností bytů	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	4	68 až 94,2 m ² (61,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	96,97 m ²	NE





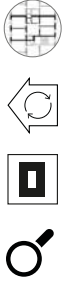
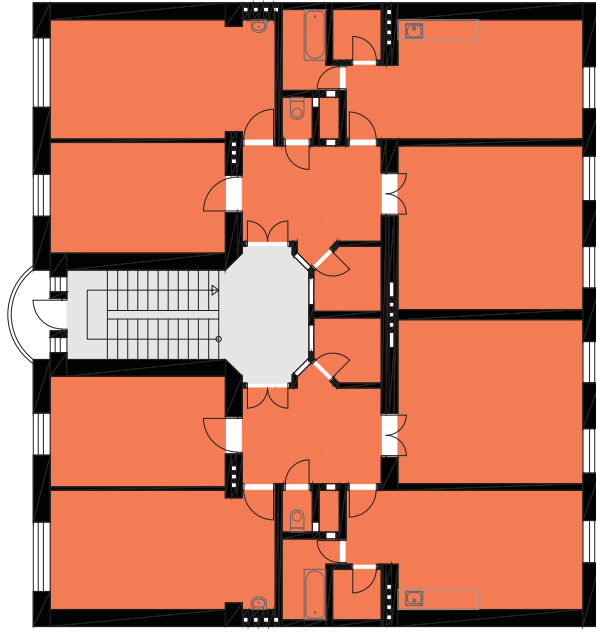
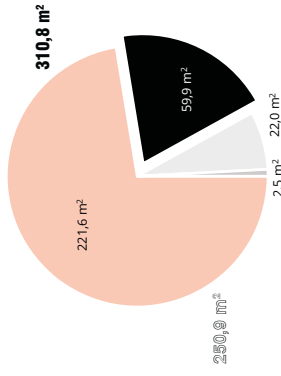
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

HRADEC KRÁLOVÉ 2NP / 1919

Kapacity domu [m²]
(druhé podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
310,8	221,6	22,0	2,5	59,9
100 %	71,3 %	7,1 %	0,8 %	19,3 %

19a



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

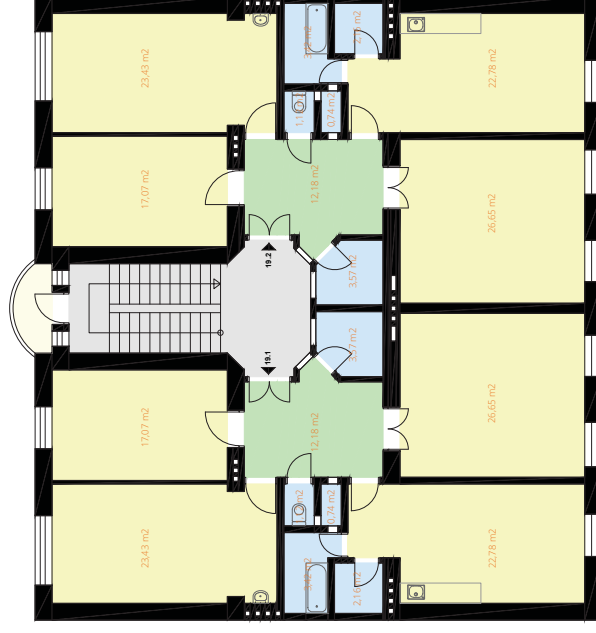
BYTY 19.1/19.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

18.1/19.2	19.1/19.2	
Plocha obývacích místností bytů	88,93 m ²	72,9 %
Plocha místností (kuchyně a jídelna) bytů	11,01 m ²	8,9 %
Plocha komunikací bytů	12,18 m ²	9,9 %
Plocha balkonů/teras	-	-
Celková čistá plocha	110,11 m ²	91,7 %
Celková plocha oděšných scí - jaker	10,31 m ²	8,4 %
Celková plocha bytů dle MČZ	120,42 m ²	100 %

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

19.1/19.2	Počet obytných místností bytu	4	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rezidence 1,15)	68 až 94,2 m ² (6,13 x 1,15)
	ČPP bytu	113,11 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	NE





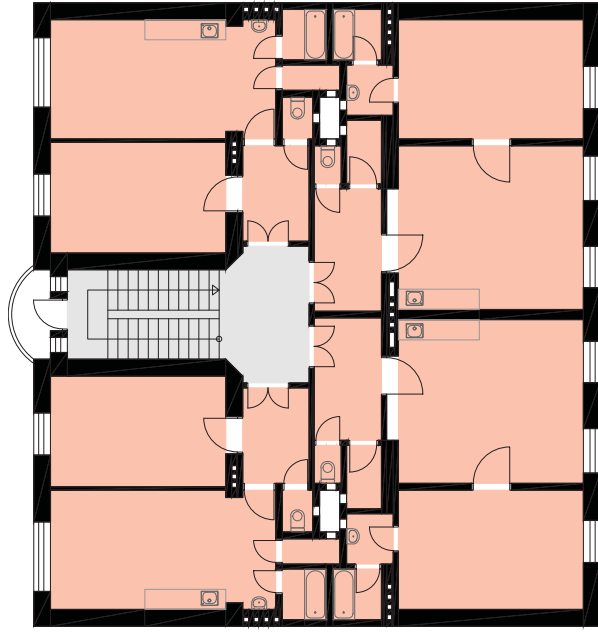
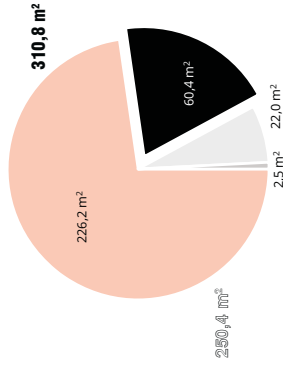
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

HRADEC KRÁLOVÉ 3NP / 1919

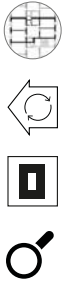
Kapacity domu [m²]
(třetí podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
310,8	226,2	22,0	2,5	60,4
100 %	72,8 %	7,1 %	0,8 %	19,4 %

19b



2+kk 2+kk 2+kk 2+kk



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 19.3/19.4/19.5/19.6

Analýza struktury čistých ploch bytů

2+kk

19.3/19.6	19.4/19.5	
Plocha obytných místností bytu	40,49 m ²	46,08 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	4,34 m ²	7,09 m ²
Plocha komunikací bytu	5,58 m ²	7,24 m ²
Plocha balkonů/odstřešení	-	-

Celková čistá plocha 50,42 m² 83,2 %
 Celková plocha deličních kel. + jaeder 3,71 m² 6,85 %
 Celková plocha bytu dle NOZ 54,13 m² 100 %

2+kk

19.3/19.6	19.4/19.5	
Plocha obytných místností bytu	40,49 m ²	46,08 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	4,34 m ²	7,09 m ²
Plocha komunikací bytu	5,58 m ²	7,24 m ²
Plocha balkonů/odstřešení	-	-

Celková čistá plocha 60,39 m² 91,2 %
 Celková plocha deličních kel. + jaeder 5,88 m² 8,8 %
 Celková plocha bytu dle NOZ 66,22 m² 100 %

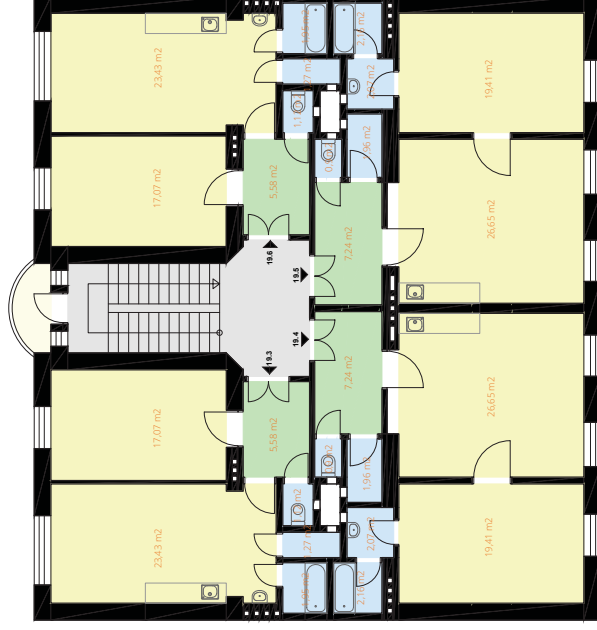
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

19.3/19.6	19.4/19.5
Počet obytných místností bytu	2
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukci 1,15)	38 až 59,7 m ² (5,19 x 1,15)

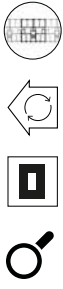
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
ANO

19.3/19.6	19.4/19.5
Počet obytných místností bytu	2
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukci 1,15)	38 až 59,7 m ² (5,19 x 1,15)

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
NE



1:150



VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

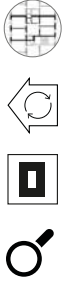
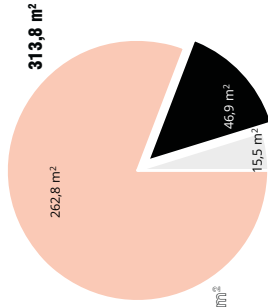
PRAHA, HOLEŠOVICE

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
313,8	265,5	15,5	0,0	32,7
100 %	79,5 %	4,9 %	0,0 %	15,6 %

27,9 m²

20.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 20.1/20.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

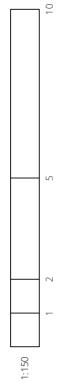
3+1

20.1/20.2	20.1/20.2
Plocha obývacích místností bytu	82,76 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	16,67 m ²
Plocha komunikací bytu	30,28 m ²
Plocha balkonů/terás	4,09 m ²
Celková čistá plocha	129,69 m²
Celková plocha obývacích kčl. + jader	3,14 m ²
Celková plocha bytu dle NOZ	132,83 m ²

62,31 %	62,31 %
12,86 %	12,86 %
23,33 %	23,33 %
97,54 %	97,54 %
2,46 %	2,46 %
100 %	100 %

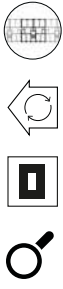
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

20.1/20.2	20.1/20.2
Počet obytných místností bytu	3
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rezidence 1,15)	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ANO
ČPP bytu	129,69 m ²



4+kk 4+kk





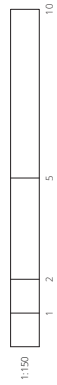
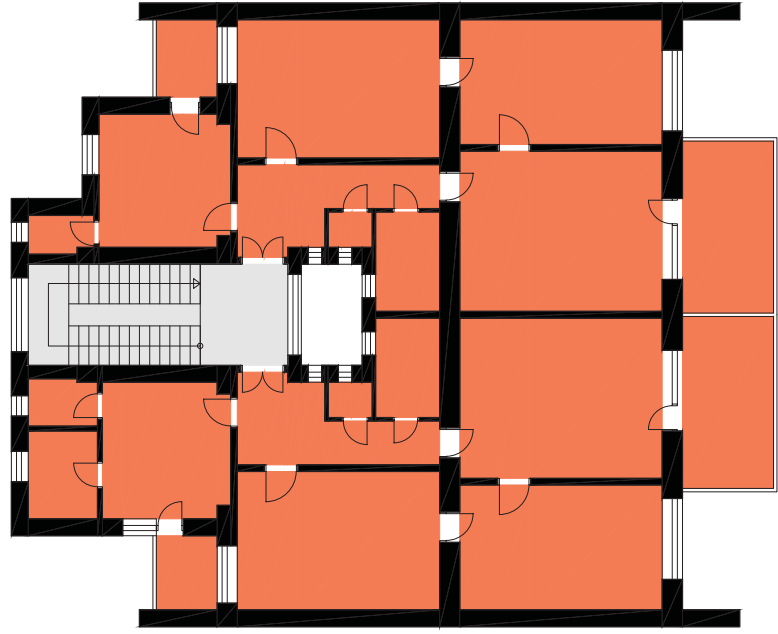
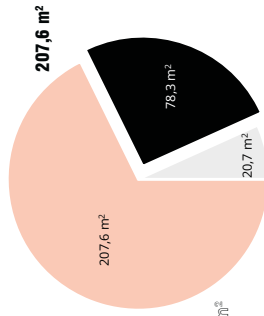
VYBRANÉ PŘÍKLADY NÁJEMNÍCH DOMŮ

PRAHA, VINOHRADY

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
306,6	207,6	20,7	0,0	78,3
100 %	67,7 %	6,7 %	0,00 %	25,5 %

21.



4+KK 4+KK



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 21.1/21.2

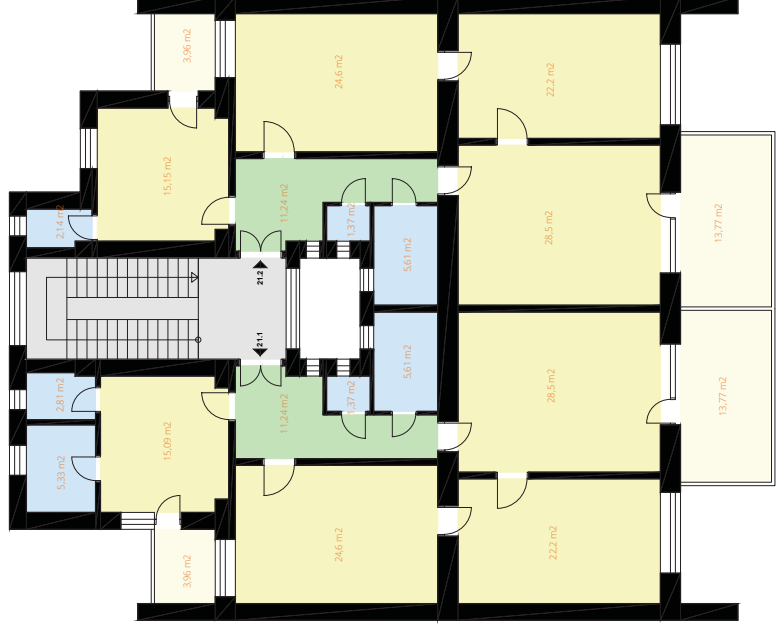
Analýza struktury čistých ploch bytů 4+KK

21.1	21.2	
Plocha obytných místností bytu	90,39 m ²	71,4 %
Plocha místností příslušenství bytu	15,11 m ²	11,9 %
Plocha komunikací bytu	11,24 m ²	8,9 %
Plocha balkonů/terás	17,73 m ²	13,8 %
Celková čistá plocha	116,74 m ²	92,2 %
Celková plocha dělicích kcd. + jašer	9,95 m ²	7,9 %
Celková plocha bytu dle NOZ	126,69 m ²	100 %

4+KK	21.2	
Plocha obytných místností bytu	90,44 m ²	75,5 %
Plocha místností příslušenství bytu	9,11 m ²	7,6 %
Plocha komunikací bytu	11,24 m ²	9,4 %
Plocha balkonů/terás	17,73 m ²	14,5 %
Celková čistá plocha	110,79 m ²	92,5 %
Celková plocha dělicích kcd. + jašer	8,96 m ²	7,5 %
Celková plocha bytu dle NOZ	119,75 m ²	100 %

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*












T088 2.1 / 2.3	T088 2.2
Počet obytných místností bytu	Počet obytných místností bytu
3	1
ČPP bytu	ČPP bytu
60 m ²	32,4 m ²
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
ANO	ANO
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice: úpravný koeficientem pro rekonstrukce 1,15)	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice: úpravný koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)	23 až 43,6 m ² (27,9 x 1,15)



ANALÝZA NÁJEMNÍCH DOMŮ



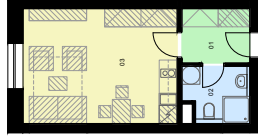
ID	Název		HPP dům	%	ČPP dům	% z HPP	ČPP byty	% z HPP	Konstrukce	% z HPP	Komunikace	% z HPP	Společné vybavení	% z HPP
1	Praha (Pankrác)		259,2	100%	212,6	82,0%	184,5	71,2%	46,6	18,0%	28,1	10,8%	0,0	0,0%
2	Praha (Vinohrady) 1932		260,7	100%	203,6	78,1%	184,0	70,6%	57,1	21,9%	19,6	7,5%	0,0	0,0%
3	Praha (Hradčany) 1912		288,2	100%	235,8	81,8%	218,1	75,7%	52,4	18,2%	17,7	6,2%	0,0	0,0%
4	Pavlačový dům		339,1	100%	297,3	87,7%	244,6	72,1%	41,8	12,3%	52,7	15,6%	0,0	0,0%
5	Praha (Vinohrady) 1909		310,5	100%	249,0	80,2%	220,6	71,0%	61,4	19,8%	25,4	8,2%	0,0	0,0%
6	Praha 1901		310,5	100%	240,7	77,5%	216,2	69,6%	69,8	22,5%	24,5	7,9%	0,0	0,0%
7	Praha		293,6	100%	248,5	84,6%	222,2	75,7%	45,1	15,4%	23,7	8,1%	2,6	0,9%
8a	Pardubice 1NP		209,4	100%	173,2	82,7%	125,0	59,7%	36,2	17,3%	48,2	23,0%	0,0	0,0%
8b	Pardubice 2NP		209,4	100%	168,7	80,6%	153,1	73,1%	40,7	19,4%	15,6	7,5%	0,0	0,0%
8c	Pardubice 3NP		209,4	100%	167,0	79,7%	129,2	61,7%	42,4	20,3%	32,3	15,4%	5,5	2,6%
9	Brno (Černá pole)		301,5	100%	235,6	78,1%	192,3	63,8%	65,9	21,9%	43,3	14,4%	0,0	0,0%
10	Praha (Palackého Nábřeží) 1896		306,2	100%	229,5	75,0%	210,3	68,7%	76,7	25,0%	19,5	6,4%	0,0	0,0%
11a	Kolín (Na Hradbách) 1NP		184,1	100%	141,7	77,0%	90,8	49,3%	42,4	23,0%	26,6	14,4%	24,3	13,2%
11b	Kolín (Na Hradbách) 2NP		183,3	100%	147,2	80,3%	132,5	72,3%	36,1	19,7%	14,7	8,0%	0,0	0,0%
12	Praha (Libeň)		345,2	100%	274,3	79,5%	222,7	64,5%	70,9	20,5%	51,6	14,9%	0,0	0,0%

ID	Název		HPP dům	%	ČPP dům	% z HPP	ČPP byty	% z HPP	Konstrukce	% z HPP	Komunikace	% z HPP	Společné vybavení	% z HPP
13	Praha (Žižkov)		248,0	100%	190,1	76,7%	175,4	70,7%	57,9	23,3%	14,7	5,9%	0,0	0,0%
14	Praha (Žižkov)		301,9	100%	226,3	75,0%	206,6	68,4%	75,6	25,0%	19,5	6,5%	0,0	0,0%
15	Praha (Vinohrady)		244,1	100%	181,2	74,2%	162,6	66,6%	62,9	25,8%	18,6	7,6%	0,0	0,0%
16	Praha (Vinohrady)		236,2	100%	173,2	73,3%	159,5	67,5%	63,0	26,7%	13,7	5,8%	0,0	0,0%
17	Praha (Vinohrady)		238,0	100%	179,4	75,4%	159,1	66,9%	58,6	24,6%	20,3	8,5%	0,0	0,0%
18	Praha (Vinohrady)		296,9	100%	231,5	78,0%	193,9	65,3%	65,3	22,0%	26,3	8,8%	0,0	0,0%
19a	Hradec Králové 2NP		310,8	100%	250,9	80,7%	221,6	71,3%	59,9	19,3%	22,0	7,1%	2,5	0,8%
19b	Hradec Králové 3NP		310,8	100%	250,4	80,6%	226,2	72,8%	60,4	19,4%	22,0	7,1%	2,5	0,8%
20	Praha (Holešovice)		313,8	100%	281,1	84,4%	265,5	79,5%	32,7	15,6%	15,5	4,9%	0,0	0,0%
21	Praha (Vinohrady)		306,6	100%	228,3	74,5%	207,6	67,7%	78,3	25,5%	20,7	6,7%	0,0	0,0%
PRŮMĚR			272,7	100%	216,7	79,0%	189,0	69,0%	56,0	21,0%	25,5	9,0%	1,5	1,0%

ANALÝZA NÁJEMNÍCH BYTŮ

1+kk

Referenční teoretický model



	m ²	% NOZ	koef.
NOZ	28,5	100%	1
ČPP	27,4	96,0%	1
Konstrukce	1,1	4,0%	1
	m ²	% ČPP	koef.
Obytné	19,4	70,8%	1
Příslušenství	3,9	14,4%	1
Komunikace	4,1	14,8%	1

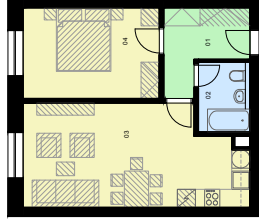
Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu		23 - 43,6 m ²	
obsazenost	standardní	normová	sociální
počet osob	1	1	2-3
m ² netto plochy/osobu	23,0 - 43,6	23,0 - 43,6	7,7 - 21,8



ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)
8.2		49,9	100%	1,8	46,5	93,1%	1,7	3,4	6,9%	3,0
8.6/8.9		18,8	100%	0,7	17,6	93,4%	0,6	1,3	6,6%	1,1
8.7/8.8		19,2	100%	0,7	17,8	93,0%	0,7	1,4	7,0%	1,2
12.2/12.5/ 12.6		26,6	100%	0,9	25,3	95,2%	0,9	1,3	4,8%	1,1
12.3		28,4	100%	1,0	26,2	92,3%	1,0	2,2	7,7%	1,9
12.4		34,1	100%	1,2	32,7	96,0%	1,2	1,4	4,0%	1,2
PRŮMĚR		29,5	100%	1,0	27,7	94%	1,0	1,8	6%	1,6

Struktura čistých ploch bytu							Vhodnost pro SB	
Obytné			Příslušenství		Komunikace		Soulad	koef.
m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	m ²	% z ČPP		
28,9	62,1%	1,5	4,3	9,3%	13,3	46,0%	NE	1,1
14,6	82,9%	0,8	3,0	17,1%	0,0	0,0%	ANO	0,4
14,6	81,8%	0,8	3,2	18,2%	0,0	0,0%	ANO	0,4
22,2	87,7%	1,1	0,9	3,4%	2,3	175,8%	ANO	0,6
21,8	83,1%	1,1	2,0	7,6%	2,5	112,3%	ANO	0,6
28,1	85,9%	1,4	2,1	6,4%	2,5	182,6%	ANO	0,8
21,7	81%	1,1	2,6	10%	3,4	86%		0,8



	m ²	% NOZ	koef.
NOZ	49,5	100%	1
ČPP	47,1	95,2%	1
Konstrukce	2,4	4,8%	1

	m ²	% ČPP	koef.
Obytné	37,1	78,7%	1
Příslušenství	3,9	8,3%	1
Komunikace	6,1	13,0%	1

Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu		38 - 59,7 m ²		
obsazenost	standardní	normová	sociální	
počet osob	2	3	4	
m ² netto plochy/osobu	19,0 - 29,9	12,6 - 19,9	9,5 - 14,9	

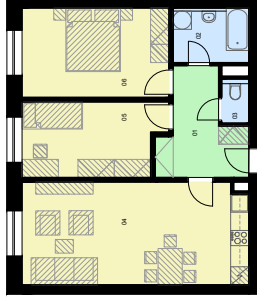


ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)
1.1/1.4		47,2	100%	1,0	45,0	95,4%	1,0	2,2	4,6%	0,9
1.2/1.3		50,3	100%	1,0	47,4	94,2%	1,0	2,9	5,8%	1,2
4.1		64,1	100%	1,3	60,9	95,0%	1,3	3,2	5,0%	1,4
4.2/4.3/4.4		62,9	100%	1,3	60,0	95,4%	1,3	2,9	4,6%	1,2
5.1/5.4		46,8	100%	0,9	43,6	93,3%	0,9	3,2	6,7%	1,3
5.2/5.3		71,4	100%	1,4	66,1	92,6%	1,4	5,3	7,4%	2,2
8.5/8.10		28,8	100%	0,6	27,4	95,1%	0,6	1,4	4,9%	0,6
11.1/11.2		47,9	100%	1,0	42,9	89,7%	0,9	4,9	10,3%	2,1

Vhodnost pro SB	Struktura čistých ploch bytu									
	Obytné			Příslušenství			Komunikace			
	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	m ²	koef. (model)
	35,4	78,7%	1,0	3,9	8,6%	1,0	5,7	12,7%	0,9	0,8
	37,5	79,1%	1,0	3,8	8,1%	1,0	6,4	13,4%	1,0	0,8
	51,9	85,3%	1,4	4,5	7,3%	1,1	4,5	7,4%	0,7	1,0
	52,0	86,7%	1,4	4,5	7,5%	1,1	4,5	7,5%	0,7	1,0
	34,8	79,8%	0,9	2,4	5,5%	0,6	6,4	14,7%	1,0	0,7
	50,0	75,7%	1,3	6,0	9,1%	1,5	10,1	15,3%	1,6	1,1
	27,4	00,0%	0,7	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,5
	30,5	71,0%	0,8	4,7	10,9%	1,2	7,8	18,1%	1,3	0,7



ID	Schéma	Plocha NOZ				ČPP				Konstrukce				Struktura čistých ploch bytu						Vhodnost pro SB	
		m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z ČPP	koef. (model)	m2	% z ČPP	koef. (model)	Soulad	koef.
12.1/12.7		46,9	100%	0,9	43,8	93,3%	0,9	3,2	6,7%	1,3	36,4	83,2%	1,0	3,3	7,6%	0,8	4,0	9,2%	0,7	ANO	0,7
13.1/13.4		44,3	100%	0,9	39,2	88,6%	0,8	5,1	11,4%	2,1	30,5	77,7%	0,8	3,8	9,6%	1,0	5,0	12,6%	0,8	ANO	0,7
13.2/13.3		53,8	100%	1,1	48,5	90,1%	1,0	5,3	9,9%	2,2	37,1	76,6%	1,0	3,8	7,8%	1,0	7,6	15,7%	1,2	ANO	0,8
14.1/14.5		44,6	100%	0,9	40,7	91,1%	0,9	4,0	8,9%	1,7	31,0	76,2%	0,8	5,9	14,5%	1,5	3,8	9,3%	0,6	ANO	0,7
14.2/14.4		45,3	100%	0,9	41,3	91,2%	0,9	4,0	8,8%	1,7	32,5	78,7%	0,9	4,3	10,4%	1,1	4,5	10,9%	0,7	ANO	0,7
14.3		47,1	100%	1,0	42,3	89,9%	0,9	4,8	10,1%	2,0	32,4	76,5%	0,9	4,9	11,6%	1,3	5,0	11,8%	0,8	ANO	0,7
19.3/19.6		54,1	100%	1,1	50,4	93,1%	1,1	3,7	6,9%	1,6	40,5	80,3%	1,1	4,3	8,6%	1,1	5,6	11,1%	0,9	ANO	0,8
19.4/19.5		66,2	100%	1,3	60,4	91,2%	1,3	5,8	8,8%	2,4	46,1	76,3%	1,2	7,1	11,7%	1,8	7,2	12,0%	1,2	NE	1,0
PRŮMĚR		51,4	100%	1,0	47,5	92%	1,0	3,9	8%	1,6	37,9	80%	1,0	4,2	9%	1,1	5,5	11%	0,9		



	m ²	% NOZ	koef.
NOZ	68,6	100%	1
ČPP	64,7	94,2%	1
Konstrukce	4,0	5,8%	1
m ² ČPP koef.			
Obytné	50,8	78,6%	1
Příslušenství	5,8	9,0%	1
Komunikace	8,1	12,5%	1

Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu			
52 - 78,1 m ²			
obsazenost	standardní	normová	sociální
počet osob	3-4	4-5	5-6
m ² netto plochy/osobu	13,0 - 19,5	10,4 - 15,6	8,7 - 13,0



ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)
8.1		80,4	100%	1,2	74,7	92,9%	1,2	5,7	7,1%	1,4
8.3/8.4		80,0	100%	1,2	74,1	92,6%	1,1	5,9	7,4%	1,5
11.3/11.4		68,4	100%	1,0	64,3	94,0%	1,0	4,1	6,0%	1,0
15.1		87,9	100%	1,3	80,2	91,2%	1,2	7,7	8,8%	1,9
15.2		90,7	100%	1,3	82,4	90,8%	1,3	8,4	9,2%	2,1
16.1/16.2		86,3	100%	1,3	73,4	85,1%	1,1	12,9	14,9%	3,2
17.2		77,3	100%	1,1	71,6	92,6%	1,1	5,7	7,4%	1,4
PRŮMĚR		81,6	100%	1,2	74,4	91%	1,2	7,2	9%	1,8

Struktura čistých ploch bytu													
m ²	Obytné			Příslušenství			Komunikace			Vhodnost pro SB			
	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²				
57,4	76,9%	1,1	4,4	5,9%	0,8	12,9	17,2%	1,6	12,9	17,4%	1,6	ANO	1,0
56,7	76,4%	1,1	4,4	5,9%	0,8	12,9	17,4%	1,6	12,9	17,4%	1,6	ANO	0,9
50,3	78,2%	1,0	6,4	10,0%	1,1	7,6	11,8%	0,9	7,6	11,8%	0,9	ANO	0,8
62,9	78,4%	1,2	4,6	5,7%	0,8	12,7	15,9%	1,6	12,7	15,9%	1,6	NE	1,0
58,8	71,4%	1,2	5,8	7,1%	1,0	17,7	21,5%	2,2	17,7	21,5%	2,2	NE	1,1
47,9	65,2%	0,9	8,6	11,7%	1,5	16,9	23,1%	2,1	16,9	23,1%	2,1	ANO	0,9
60,3	84,2%	1,2	2,9	4,0%	0,5	8,4	11,8%	1,0	8,4	11,8%	1,0	ANO	0,9
56,3	76%	1,1	5,3	7%	0,9	12,7	17%	1,6	12,7	17%	1,6		

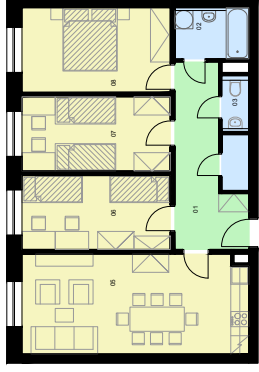


Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu				52 - 78,1 m ²	
obsazenost	standardní	normová	sociální		
počet osob	3-4	4-5	5-6		
m ² netto plochy/osobu	13,0 - 19,5	10,4 - 15,6	8,7 - 13,0		

ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)
20.1/20.2		132,8	100%		129,7	97,6%		3,1	2,4%	
PRŮMĚR		132,8	100%		129,7	97,6%		3,1	2,4%	

Struktura čistých ploch bytu							Vhodnost pro SB	
Obytné		Příslušenství		Komunikace			Soulad	koef.
m2	% z ČPP	m2	% z ČPP	m2	% z ČPP	koef. (model)		
82,8	63,8%	16,7	12,9%	30,3	23,3%		NE	1,7
82,8	63,8%	16,7	12,9%	30,3	23,3%			



	m ²	% NOZ	koef.
NOZ	85,9	100%	1
ČPP	80,6	93,8%	1
Konstrukce	5,3	6,2%	1

	m ²	% ČPP	koef.
Obytné	62,2	77,2%	1
Příslušenství	7,5	9,3%	1
Komunikace	10,8	13,5%	1

Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu		68 - 94,2 m ²	
obsazenost	standardní	normová	sociální
počet osob	4-5	4-6	7-8
m ² netto plochy/osobu	13,6 - 23,6	11,3 - 23,6	8,5 - 13,5



ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce			Struktura čistých ploch bytu						Vhodnost pro SB				
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	Obytné		Příslušenství		Komunikace		Soulad	koef.			
2.1/2.2		99,2	100%	1,2	91,6	92,4%	1,1	7,6	7,6%	1,4	75,7	82,6%	1,2	8,6	9,4%	1,1	11,5	12,5%	1,1	NE	1,0
3.2		104,1	100%	1,2	97,4	93,6%	1,2	6,7	6,4%	1,3	74,1	76,0%	1,2	9,4	9,6%	1,3	13,9	14,3%	1,3	NE	1,0
6.1/6.2		119,7	100%	1,4	108,5	90,6%	1,3	11,2	9,4%	2,1	79,7	73,4%	1,3	12,1	11,1%	1,6	16,8	15,4%	1,5	NE	1,2
7.1		118,0	100%	1,4	110,6	93,8%	1,4	7,4	6,2%	1,4	74,3	67,2%	1,2	9,8	8,9%	1,3	25,4	23,0%	2,3	NE	1,2
7.2		119,0	100%	1,4	111,6	93,8%	1,4	7,4	6,2%	1,4	74,3	66,6%	1,2	9,8	8,8%	1,3	26,5	23,7%	2,4	NE	1,2
9.1		111,1	100%	1,3	102,4	92,1%	1,3	8,8	7,9%	1,6	74,7	73,0%	1,2	8,2	8,0%	1,1	19,5	19,0%	1,8	NE	1,1
9.2		91,2	100%	1,1	83,3	91,4%	1,0	7,9	8,6%	1,5	59,1	71,0%	0,9	8,4	10,1%	1,1	15,8	18,9%	1,5	ANO	0,9
10.1/10.2		115,6	100%	1,3	105,1	90,9%	1,3	10,5	9,1%	2,0	79,8	75,9%	1,3	9,2	8,8%	1,2	16,1	15,3%	1,5	NE	1,1



ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce			Struktura čistých ploch bytu						Vhodnost pro SB				
		m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z CPP	koef. (model)	m2	% z CPP	koef. (model)	Soulad	koef.			
17.1		96,7	100%	1,1	87,5	90,5%	1,1	9,2	9,5%	1,7	73,6	84,0%	1,2	5,3	6,0%	0,7	8,7	9,9%	0,8	ANO	0,9
18.1/18.2		107,0	100%	1,2	97,0	90,6%	1,2	10,0	9,4%	1,9	77,2	79,6%	1,2	4,8	5,0%	0,6	15,0	15,4%	1,4	NE	1,0
19.1/19.2		123,4	100%	1,4	113,1	91,6%	1,4	10,3	8,4%	1,9	89,9	79,5%	1,4	11,0	9,7%	1,5	12,2	10,8%	1,1	NE	1,2
21.1		126,7	100%	1,5	116,7	92,1%	1,4	10,0	7,9%	1,9	90,4	77,4%	1,5	15,1	12,9%	2,0	11,2	9,6%	1,0	NE	1,2
21.2		119,8	100%	1,4	110,8	92,5%	1,4	9,0	7,5%	1,7	90,4	81,6%	1,5	9,1	8,2%	1,2	11,2	10,1%	1,0	NE	1,2
PRŮMĚR		111,6	100%	1,3	102,7	92%	1,3	8,9	8%	1,7	77,9	76%	1,3	9,3	9%	1,2	15,7	15%	1,4		



Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu			
82 - 110,3 m ²			
obsazenost	standardní	normová	sociální
počet osob	5-6	5-8	9-12
m ² netto plochy/osobu	13,7 - 22,1	10,3 - 22,1	6,8 - 12,3

ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)
3.1		128,6	100%		121,1	94,1%		7,5	5,9%	
PRŮMĚR		128,6	100%		121,1	94,1%		7,5	5,9%	

Struktura čistých ploch bytu							Vhodnost pro SB	
Obytné		Příslušenství			Kommunikace		Soulad	koef.
m2	% z ČPP	m2	% z ČPP	m2	% z ČPP	koef. (model)		
97,6	80,6%	9,4	7,7%	14,1	11,7%			
97,6		80,6%	9,4	7,7%	14,1	11,7%		



MODERNISTICKÉ MĚSTO

PANELOVÉ DOMY



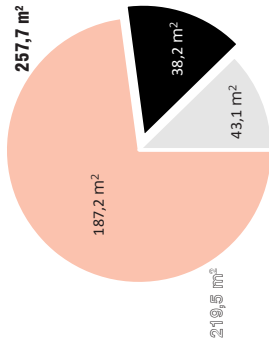
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

Larsen - Nielsen

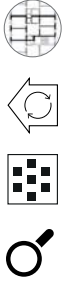
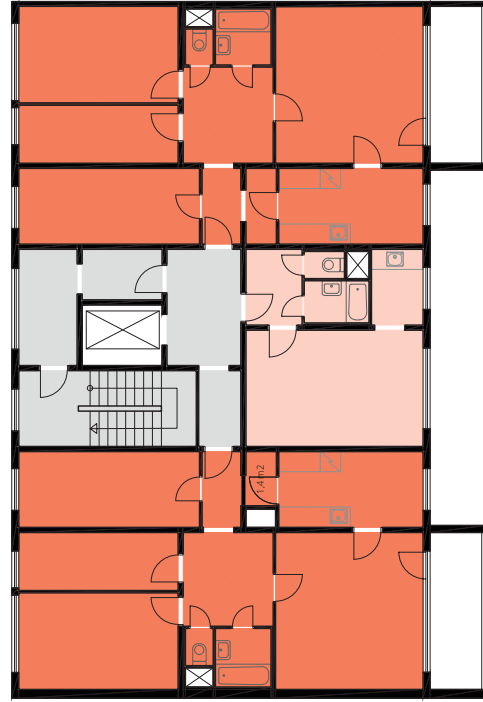
Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
257,73	187,82	31,71	0,00	38,20
100 %	72,87 %	12,30 %	0,00 %	14,82 %

2.



219,5 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 2.1/2.2/2.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

4+1

LN 2.1/2.3

Plocha obytných místností bytu	63,74 m ²	76,35%
Plocha místností příslušenství bytu	3,78 m ²	4,47%
Plocha komunikací bytu	12,05 m ²	14,25%
Plocha balkonů/kočárky	7,12 m ²	
Celková čistá plocha	79,57 m ²	94,07%
Celková plocha dělicích vcl. + jasek	5,02 m ²	5,93%
Celková plocha bytu dle NOZ	84,59 m ²	100%

Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravení koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
82 až 110,3 m² (95,9 x 1,15)

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
ANO

1+1

LN 2.2

Plocha obytných místností bytu	21,08 m ²	70,20%
Plocha místností příslušenství bytu	3,37 m ²	10,96%
Plocha komunikací bytu	3,74 m ²	12,17%
Celková čistá plocha	28,69 m ²	93,33%
Celková plocha dělicích vcl. + jasek	2,05 m ²	6,67%
Celková plocha bytu dle NOZ	30,74 m ²	100%

Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravení koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
23 až 43,6 m² (27,9 x 1,15)

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
ANO

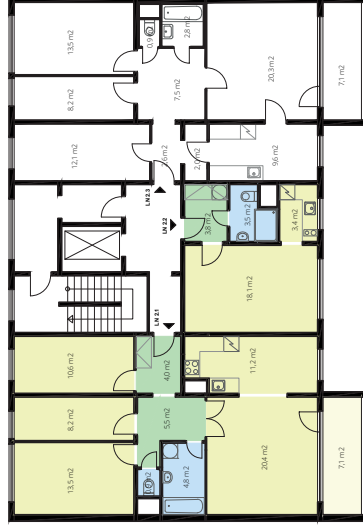




MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

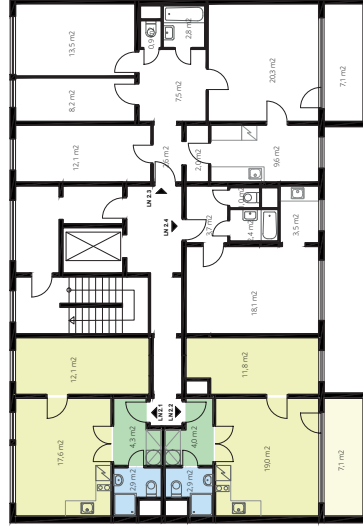
ÚPRAVA STANDARDU

- 2.1 - úprava s lepším využitím komunikací v bytě (zvětšení koupelny a kuchyně)
- 2.2 - nové řešení bytového jádra vytváří prostor pro lepší využití chodby a umístění pračky

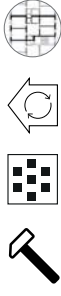


ROZDĚLENÍ BYTU

- 2.1 - dispoziční řešení nosných stěn umožňuje rozdělení bytu 4+1 na dvě bytové jednotky 2+kk (podmínkou je vytvoření druhé instalační šachty, řešení je tedy vhodné v případě celkové rekonstrukce domu)



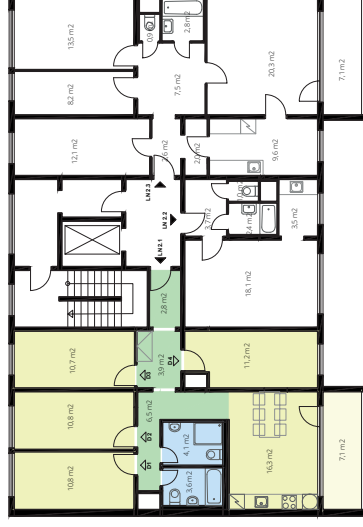
BYT 2.1/2.2



MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

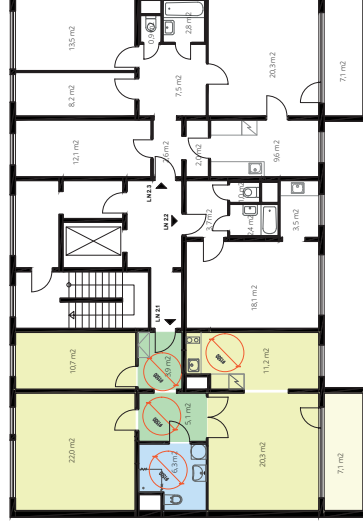
ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

- 2.3 - úprava původního bytu 4+1 na skupinový byt pro čtyři domácnosti sdílející společenskou místnost s kuchyňským koutem a hygienické zázemí



BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- 2.1 - bezbariérové řešení koupelny; zvětšení jedné ložnice pro splnění minimálních požadavků pro umístění dvou lůžek



BYT 2.1



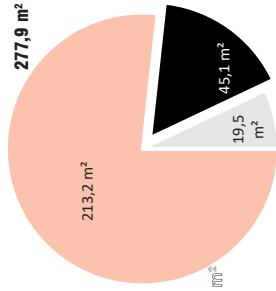
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

Larsen - Nielsen

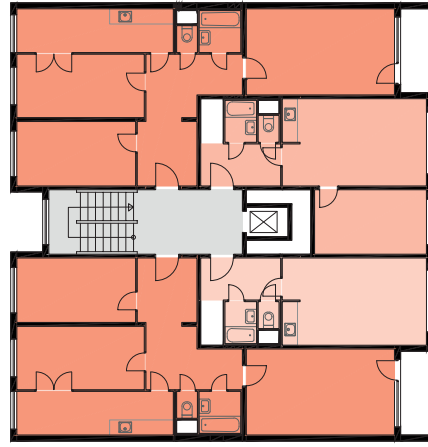
Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
277,85	213,18	19,53	0,00	45,14
100 %	76,72 %	7,03 %	0,00 %	16,25 %

4.



232,7 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 4.1/4.2/4.3/4.4

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

Analýza struktury čistých ploch bytů

3+1

LN 4.1 / 4.4	LN 4.1 / 4.4	LN 4.1 / 4.4	LN 4.1 / 4.4
Plocha obytných místností bytu	55,30 m ²	72,25%	72,25%
Plocha místností příslušenství bytu	3,83 m ²	4,75%	4,75%
Plocha komunikací bytu	14,20 m ²	18,56%	18,56%
Plocha balkon/položky	4,19 m ²		
Celková čistá plocha	73,13 m ²	96,59%	96,59%
Celková plocha dělicích kcl. + jaker	3,37 m ²	4,41%	4,41%
Celková plocha bytu dle NOZ	76,50 m ²	100%	100%

1+kk

LN 4.2	LN 4.2	LN 4.2	LN 4.2
Plocha obytných místností bytu	19,62 m ²	63,75%	63,75%
Plocha místností příslušenství bytu	4,55 m ²	14,75%	14,75%
Plocha komunikací bytu	5,24 m ²	17,02%	17,02%
Celková čistá plocha	29,41 m ²	96,52%	96,52%
Celková plocha dělicích kcl. + jaker	1,38 m ²	4,48%	4,48%
Celková plocha bytu dle NOZ	30,79 m ²	100%	100%

2+kk

LN 4.3	LN 4.3	LN 4.3	LN 4.3
Plocha obytných místností bytu	30,90 m ²	72,50%	72,50%
Plocha místností příslušenství bytu	4,85 m ²	10,65%	10,65%
Plocha komunikací bytu	5,25 m ²	12,28%	12,28%
Celková čistá plocha	40,70 m ²	96,33%	96,33%
Celková plocha dělicích kcl. + jaker	2,04 m ²	4,77%	4,77%
Celková plocha bytu dle NOZ	42,74 m ²	100%	100%

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravená koeficientem pro rekstrukce 1,15)
4	68 až 94,2 m ² (81,9 x 1,15)

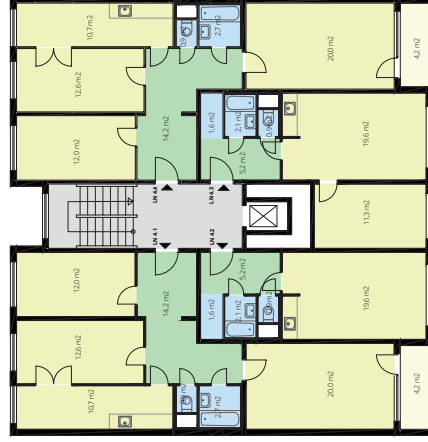
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
73,1 m ²	ANO

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravená koeficientem pro rekstrukce 1,15)
1	23 až 43,6 m ² (37,9 x 1,15)

ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
29,4 m ²	ANO

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravená koeficientem pro rekstrukce 1,15)
2	38 až 59,7 m ² (51,9 x 1,15)

ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
40,7 m ²	ANO





MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

- 4.1/4.4 - úprava bytového jádra (vytvoření místa pro umístění pračky)
- 4.2 - úprava bytového jádra



MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

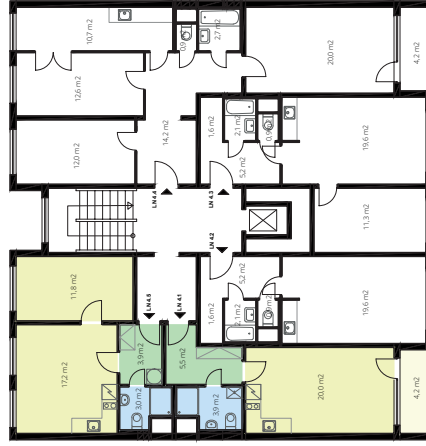
ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

- vytvoření skupinového bytu ubytovacího charakteru prostřednictvím spojení dvou původních bytových jednotek
- 4. domácnosti sdílí společenskou místnost s kuchyňskou linkou a hygienické zázemí



ROZDĚLENÍ BYTU

- 4.1 - dispoziční řešení umožňuje rozdělení bytu 3+1 na dvě bytové jednotky 2+kk a 2+kk (podmínkou je vytvoření druhé instalační šachty, řešení je tedy vhodné v případě celkové rekonstrukce domu)



BYT 4.1/4.5

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- 4.1 - bezbariérová úprava hygienického zázemí; vytvoření větší ložnice pro umístění dvou lůžek dle parametrů upraveného bytu
- 4.2 - bezbariérová úprava hygienického zázemí; upravitelnost dle SFRB



BYT 4.1/4.2



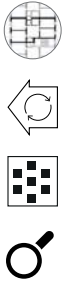
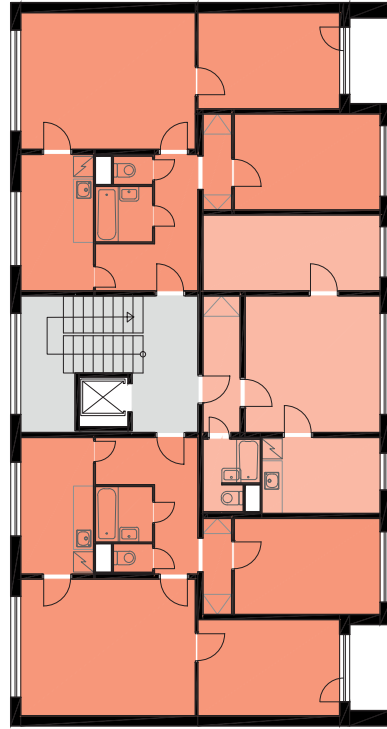
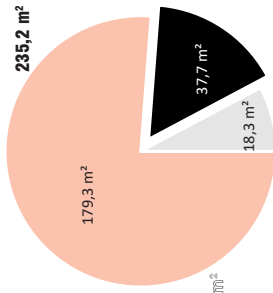
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

OP 1.11

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
235,19	179,26	18,27	0,00	37,66
100 %	76,22 %	7,77 %	0,00 %	16,01 %

1.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 1.1/1.2/1.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

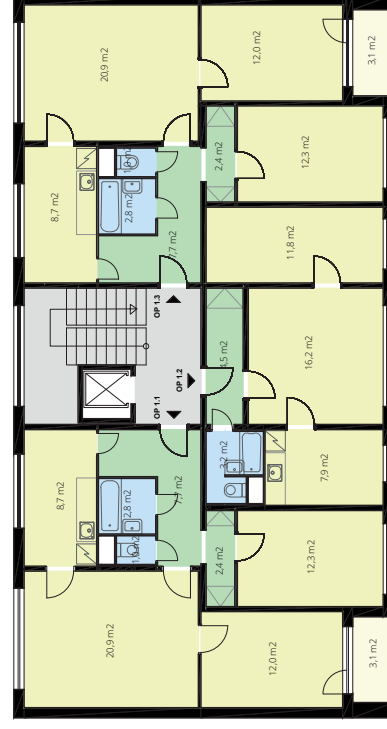
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

3+1

OP 1.1/1.3	Plocha obytných místností bytu	Plocha místností příslušenství bytu	Plocha komunikací bytu	Plocha balkonů/terás	Celková čistá plocha	Celková plocha dělicích kcd. + jader	Celková plocha bytu dle NOZ	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravný koeficient pro rekonstrukce 1,15)
	53,86 m ²	3,80 m ²	10,10 m ²	3,06 m ²	67,86 m ²	3,44 m ²	71,30 m ²	68 až 94,2 m ² (61,9 x 1,15)
	76,68%	5,33%	14,17%		95,16%	4,82%	100%	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
								ANO

2+1

OP 1.2	Plocha obytných místností bytu	Plocha místností příslušenství bytu	Plocha komunikací bytu	Celková čistá plocha	Celková plocha dělicích kcd. + jader	Celková plocha bytu dle NOZ	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravný koeficient pro rekonstrukce 1,15)
	36,89 m ²	3,19 m ²	4,46 m ²	43,54 m ²	2,92 m ²	46,46 m ²	38 až 59,7 m ² (61,9 x 1,15)
	77,25%	6,87%	9,80%	93,72%	6,26%	100%	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
							ANO





MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

BYT 1.1/1.2/1.3

- 1.1/1.3 - úprava bytového jádra, vytvoření místa pro umístění pračky (varianty s vanou a sprchovým koutem)
- 1.2 - úprava bytového jádra (ukázka dvou variant řešení)

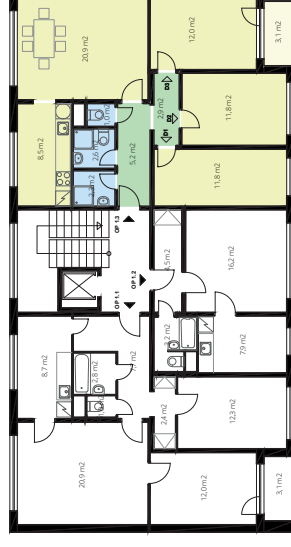


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

BYT 1.3

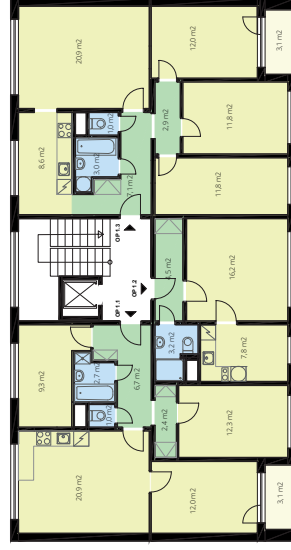
- 1.3 - připojení místnosti z bytu 1.2 vzniká skupinový byt pro tři domácnosti
- domácnosti sdílí společenskou místnost, kuchyň a hygienické zázemí



ZMĚNA KATEGORIÍ BYTU

BYT 1.1/1.2/1.3

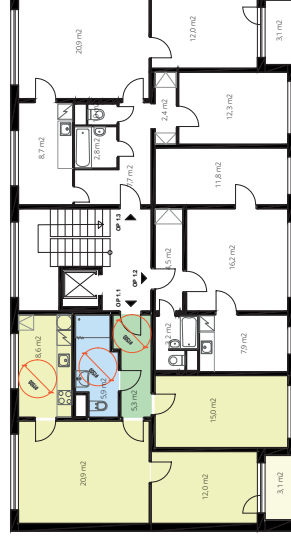
- 1.1 - úprava bytu 3+1 na 4+kk; přesunutí kuchyňského koutu do hlavní obytné místnosti umožňuje vznik další ložnice
- 1.2 / 1.3 - přiřazení jedné místnosti z bytu 1.2 k bytu 1.3 vzniká byt vyšší kategorie (4+1)



BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

BYT 1.1

- 1.1 - bezbariérová úprava koupelny a vstupních prostor bytu (upravenost dle SFRB)





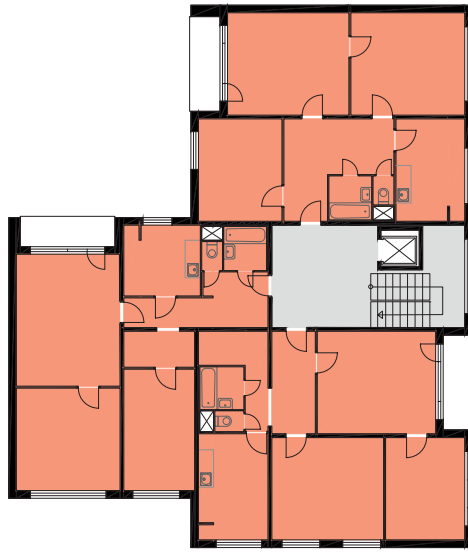
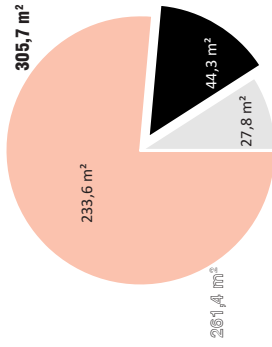
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

OP 1.11

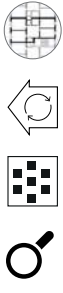
Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
305,70	233,62	27,75	0,00	44,33
100 %	76,42 %	9,08 %	0,00 %	14,50 %

4.



3+1



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 4.1/4.2/4.3

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

Analýza struktury čistých ploch bytů

3 + 1

OP 4.1	Plocha obytných místností bytu	74,39%
	Plocha místností příslušenství bytu	4,78%
	Plocha komunikací bytu	15,88%
	Plocha balkonů/terás	4,50%
	Celková čistá plocha	77,99 m ²
	Celková plocha dělicích kcd. + jaker	4,06 m ²
	Celková plocha bytu dle NOZ	82,04 m ²
		95,09%
		4,95%
		100%

OP 4.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravného koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	4	68 až 94,2 m ² (81,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	78 m ²	ANO

3 + 1

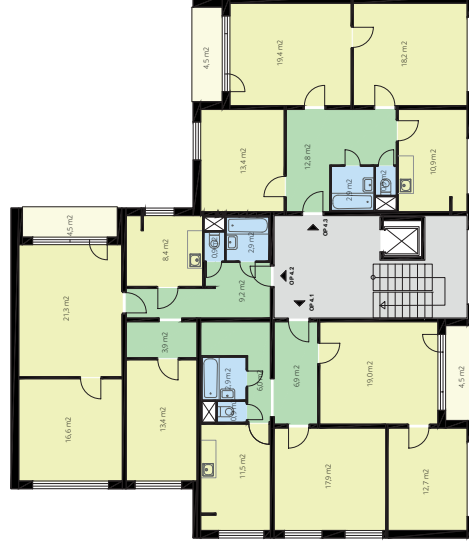
OP 4.2	Plocha obytných místností bytu	73,94%
	Plocha místností příslušenství bytu	4,85%
	Plocha komunikací bytu	16,41%
	Plocha balkonů/terás	4,50%
	Celková čistá plocha	76,99 m ²
	Celková plocha dělicích kcd. + jaker	3,89 m ²
	Celková plocha bytu dle NOZ	80,88 m ²
		95,19%
		4,81%
		100%

OP 4.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravného koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	4	68 až 94,2 m ² (81,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	77 m ²	ANO

3 + 1

OP 4.3	Plocha obytných místností bytu	73,94%
	Plocha místností příslušenství bytu	4,85%
	Plocha komunikací bytu	16,41%
	Plocha balkonů/terás	4,50%
	Celková čistá plocha	76,99 m ²
	Celková plocha dělicích kcd. + jaker	3,89 m ²
	Celková plocha bytu dle NOZ	80,88 m ²
		95,19%
		4,81%
		100%

OP 4.3	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravného koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	4	68 až 94,2 m ² (81,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	78,7 m ²	ANO

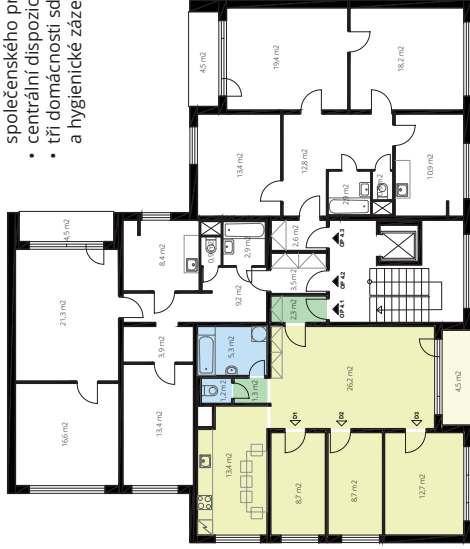




MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

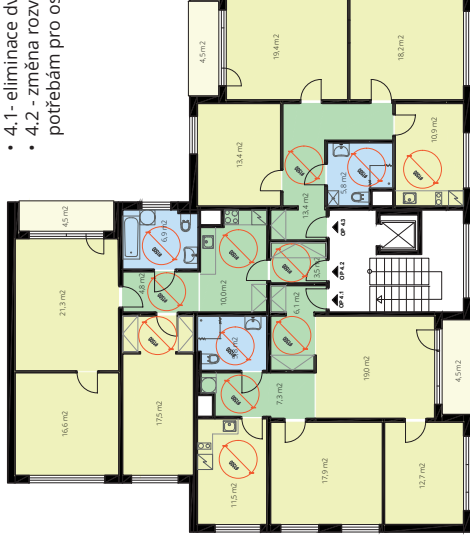
- úprava charakteru bytu na skupinové bydlení
- přesun předstírné umožnil zvětšení hlavního centrálního společenského prostoru
- centrální dispozice bytu
- tři domácnosti sdílejí kuchyň s jídelnou, společenský prostor a hygienické zázemí



MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- rozšíření vstupních prostorů bytů do hal; úprava bytových jednotek pro bezbariérové řešení (upravitelnost dle SFRB)
- 4.1 - eliminace dveří v rámci bytu
- 4.2 - změna rozvržení koupelny a kuchyně lépe vyhovuje potřebám pro osoby se sníženou schopností pohybu



ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

BYT 4.1

- ukázka řešení skupinového bytu s vyšším počtem domácností - přesun kuchyňské linky umožnil vytvoření další ložnice
- čtyři domácnosti sdílejí společenskou místnost, kuchyňský kout, hygienické zázemí





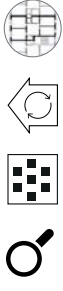
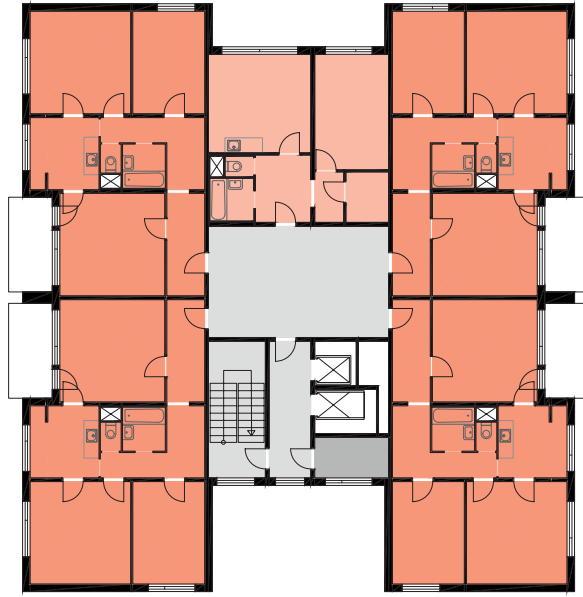
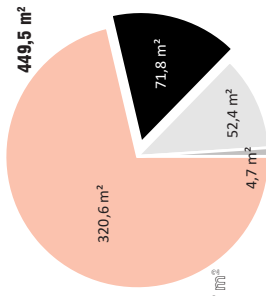
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

OP 1.11

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
449,54	320,64	52,41	4,68	71,81
100 %	71,33 %	11,66 %	1,04 %	15,97 %

5.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 5.1/5.2/5.3/5.4/5.5

Analýza struktury čistých ploch bytů

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

3 + 1

OP 5.1/5.2/5.4/5.5			
Plocha obytných místností bytu	52,11 m ²	71,69%	
Plocha místnosti příslušenství bytu	3,92 m ²	5,39%	
Plocha komunikací bytu	12,98 m ²	17,86%	
Plocha balkonů/terás	6,47 m ²		

Celková čistá plocha 69,01 m² 94,94%
 Celková plocha dělicích kcd. + jader 3,98 m² 5,66%
 Celková plocha bytu dle NOZ 72,99 m² 100%

OP 5.1/5.2/5.4/5.5

Počet obytných místností bytu

3

Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravený koeficient pro rekonstrukce 1,15)

52 až 78,1 m² (67,9 x 1,15)

ČPP bytu

69 m²

ANO

2+kk

OP 5.3			
Plocha obytných místností bytu	26,16 m ²	61,54%	
Plocha místnosti příslušenství bytu	7,20 m ²	15,41%	
Plocha komunikací bytu	8,47 m ²	17,24%	

Celková čistá plocha 44,83 m² 94,22%
 Celková plocha dělicích kcd. + jader 2,74 m² 5,78%
 Celková plocha bytu dle NOZ 47,38 m² 100%

OP 5.3

Počet obytných místností bytu

2

Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravený koeficient pro rekonstrukce 1,15)

38 až 59,7 m² (51,9 x 1,15)

ČPP bytu

44,6 m²

ANO





MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU



- přemístění předstíni bytů do haly umožňuje zvětšení hlavního obytného prostoru bytových jednotek
- díky přesunu kuchyňské linky do hlavní obytné místnosti vzniká další ložnice

BYT 5.1/5.2/5.3/5.4/5.5

MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ROZDĚLENÍ BYTU

- dispoziční řešení bytů a rozvržení nosných konstrukcí není vhodné pro rozdělení na více bytových jednotek

ÚPRAVA STANDARDU



BYT 5.2

- ukázka úpravy bytu bez využití prostoru haly
- rozšíření hlavní obytné místnosti o prostor chodby
- díky přesunu kuchyňské linky vzniká další ložnice

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT



BYT 5.2/5.3

- přemístění předstíni bytů do haly umožňuje zvětšení hlavního obytného prostoru bytových jednotek
- ukázka řešení dvou skupinových bytů
- skupinový byt 5.2 - dvě domácnosti sdílí společenský prostor s kuchyňským koutem, hygienické zázemí řešeno samostatně
- skupinový byt 5.3 - tři domácnosti sdílí společenský prostor, kuchyň a hygienické zázemí



MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT



BYT 5.2/5.3

- přemístění předstíjí bytů do haly umožňuje zvětšení hlavního obytného prostoru bytových jednotek
- ukázka řešení dvou skupinových bytů
- skupinový byt 5.2 - dvě domácnosti sdílí společenský prostor, kuchyňské linky a hygienické zázemí řešeno samostatně
- skupinový byt 5.3 - tři domácnosti sdílí společenský prostor, kuchyň a hygienické zázemí

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT



BYT 5.4

- ukázka řešení skupinového bytu propojením dvou bytových jednotek
- prostor haly využít pro společnou předstíjí, ze které je přístup do sdílené společenské místnosti
- kuchyň i hygienické zázemí řešeny samostatně



MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA



BYT 5.2/5.3/5.4

- byty upravené dle SFRB
- 5.2 - ukázka bezbariérové úpravy bytu bez využití prostoru haly; přesun kuchyňské linky do centrální pozice v bytě
- 5.3 - bezbariérová úprava bytu
- 5.4 - ukázka bezbariérové úpravy bytu s přesunutím předstíjí do prostoru haly - vznik většího společenského prostoru; přesun kuchyňské linky do centrální pozice v bytě



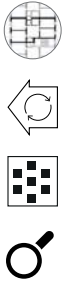
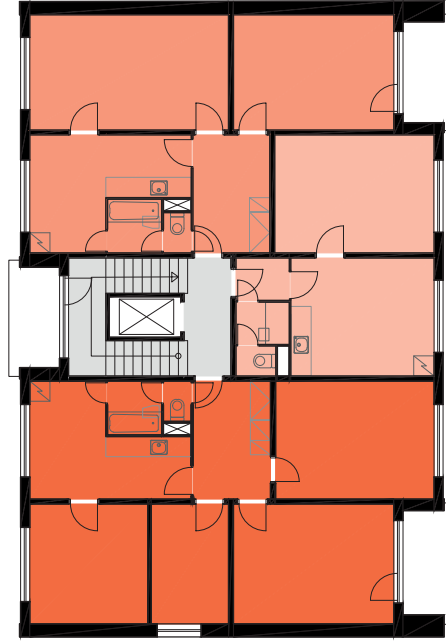
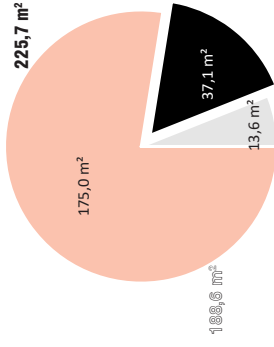
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T06B

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
225,7	175,01	13,60	0,00	37,09
100 %	77,54 %	6,03 %	0,00 %	16,43 %

1.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 1.1/1.2/1.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

5+kk

T06B 1.1	
Plocha obytných místností bytu	66,51 m ² 81,19%
Plocha místností příslušenství bytu	3,56 m ² 4,35%
Plocha komunikací bytu	8,05 m ² 9,83%
Plocha balkonů/terás	4,50 m ²
Celková čistá plocha	78,12 m ² 96,35%
Celková plocha dělicích kld. + jašer	3,81 m ² 4,65%
Celková plocha bytu dle NOZ	81,93 m ² 100%

2+kk

T06B 1.2	
Plocha obytných místností bytu	31,38 m ² 83,04%
Plocha místností příslušenství bytu	3,03 m ² 8,02%
Plocha komunikací bytu	1,99 m ² 5,27%
Celková čistá plocha	36,40 m ² 96,32%
Celková plocha dělicích kld. + jašer	1,39 m ² 3,68%
Celková plocha bytu dle NOZ	37,79 m ² 100%

3+kk

T06B 1.3	
Plocha obytných místností bytu	48,59 m ² 77,62%
Plocha místností příslušenství bytu	3,56 m ² 5,68%
Plocha komunikací bytu	8,00 m ² 12,72%
Plocha balkonů/terás	4,50 m ²
Celková čistá plocha	60,55 m ² 96,31%
Celková plocha dělicích kld. + jašer	2,32 m ² 3,69%
Celková plocha bytu dle NOZ	62,87 m ² 100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T06B 1.1	
Počet obytných místností bytu	5
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravného koeficientem pro rekonstrukce 1,15)	82 až 110,3 m ² (95,9 x 1,15)

ČPP bytu	78,1 m ²
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	NE

T06B 1.2

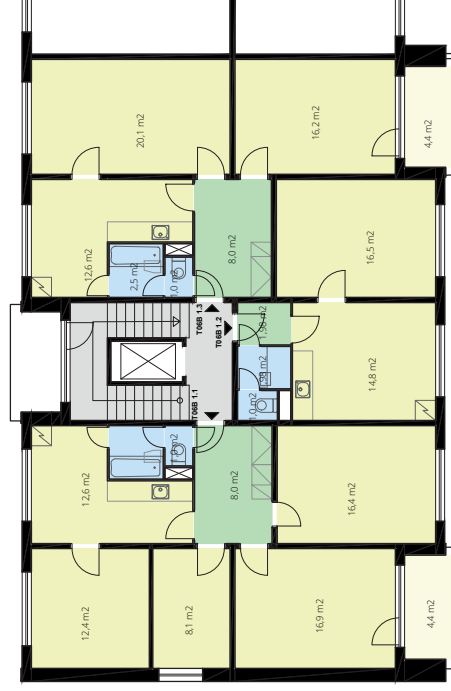
T06B 1.2	
Počet obytných místností bytu	2
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravného koeficientem pro rekonstrukce 1,15)	38 až 59,7 m ² (51,9 x 1,15)

ČPP bytu	36,4 m ²
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	NE

T06B 1.3

T06B 1.3	
Počet obytných místností bytu	3
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravného koeficientem pro rekonstrukce 1,15)	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)

ČPP bytu	60,6 m ²
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ANO

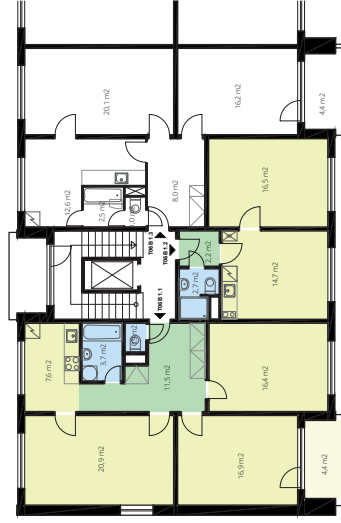




MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

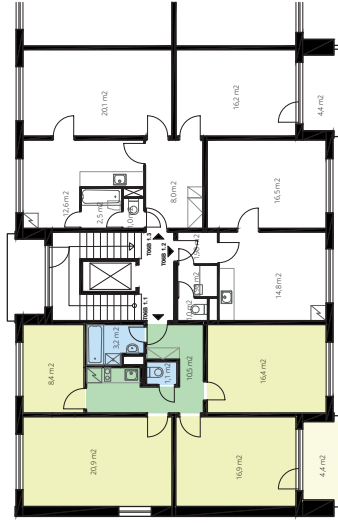
ÚPRAVA STANDARDU

- 1.1 - nová úprava bytového jádra řeší průchozí wc; přesun hlavní obytné místnosti do pozice v návaznosti na kuchyň
- 1.2 - úprava bytového jádra



ÚPRAVA STANDARDU

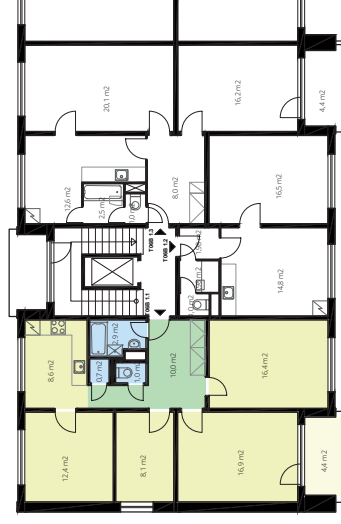
- jiná varianta úpravy bytového jádra
- díky přesunu kuchyňské linky vzniká další ložnice
- hlavní obytná místnost přesunuta do pozici s lepší návazností na kuchyňskou linku



MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

- další varianta úpravy bytového jádra; hlavní obytná místnost zůstává v původní pozici



ROZDĚLENÍ BYTU

- dispoziční řešení bytů není vhodné pro rozdělení na více bytových jednotek

BYT 1.1

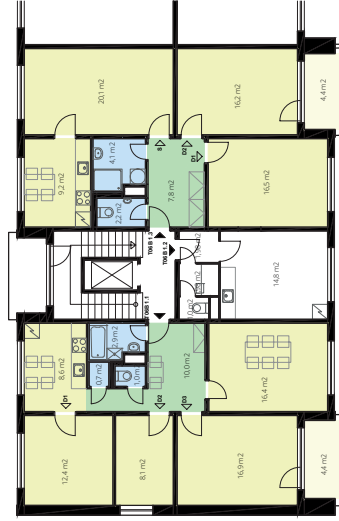


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

BYT 1.1/1.3

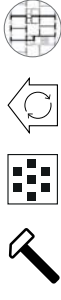
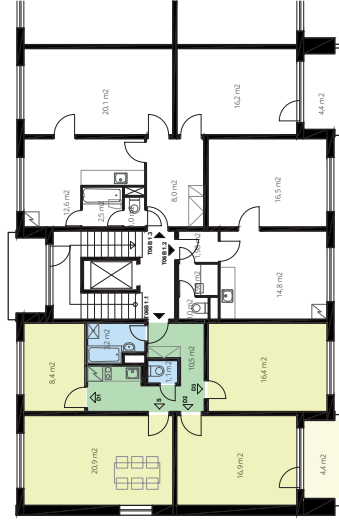
- 1.1 - úprava bytu na skupinové bydlení pro tři domácnosti sdílející kuchyň, společenskou místnost a hygienické zázemí
- 1.3 - úprava bytu na skupinové bydlení pro dvě domácnosti sdílející kuchyň, společenskou místnost a hygienické zázemí



ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

BYT 1.1

- 1.1 - jiná varianta úpravy bytu na skupinové bydlení pro tři domácnosti sdílející kuchyňskou linku v chodbě, společenskou místnost a hygienické zázemí

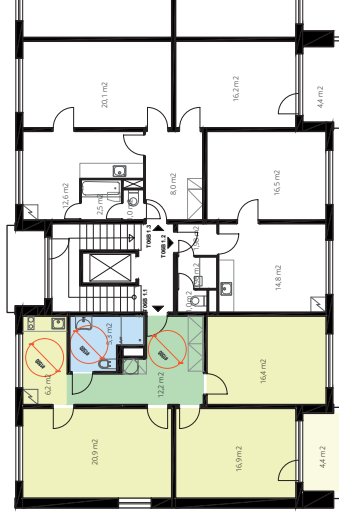


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

BYT 1.1

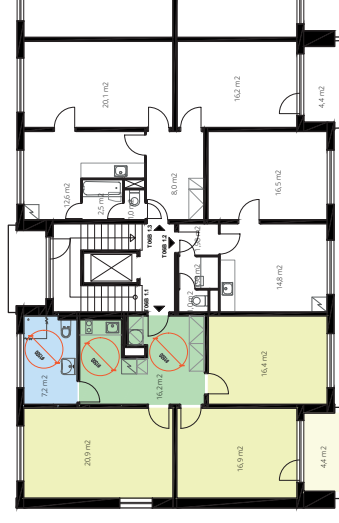
- bezbariérová úprava koupelny
- přesun hlavní obytné místnosti - větší plošná výměra a lepší návaznost na kuchyň
- upravenost dle SFRB



BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

BYT 1.1

- jiná varianta bezbariérové úpravy bytu - prostor komunikací využít pro umístění kuchyňské linky
- pozice hlavní obytné místnosti přesunuta kvůli větším plošným výměrám a lepší návazností na kuchyňský kout





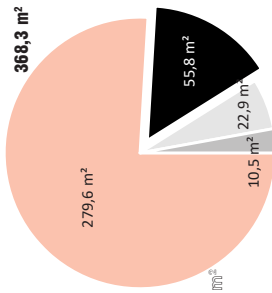
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T06B

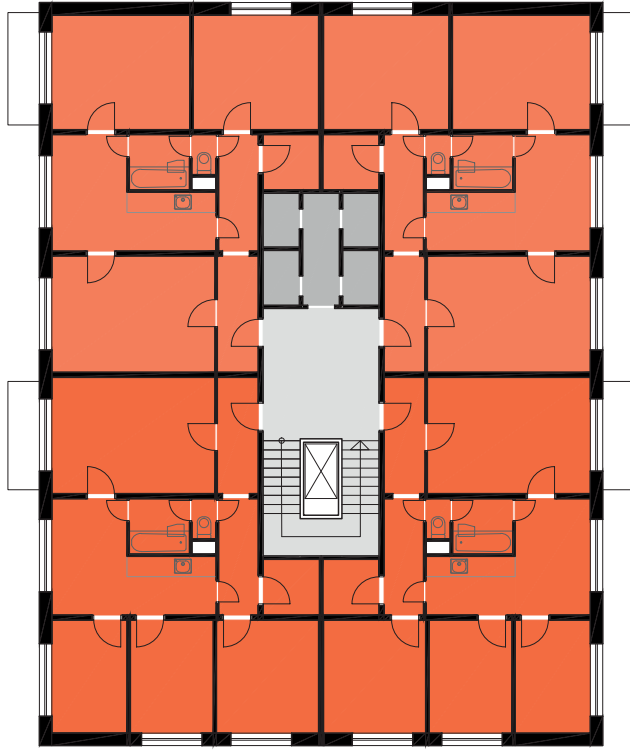
Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
368,25	279,62	22,29	10,53	55,81
100 %	75,93 %	6,05 %	2,86 %	15,16 %

2.



31,240 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 2.1/2.2/2.3/2.4

Analýza struktury čistých ploch bytů

5+kk

T06B 2.1 / 2.2	Plocha obytných místností bytu	74,24%
	Plocha místností pro ukládací bytu	8,88%
	Plocha komunikací bytu	11,15%
	Plocha balkonů/podlaží	3,00 m ²

Celková čistá plocha 69,57 m² 94,23%
 Celková plocha dělicích keř. + jader 4,26 m² 5,77%
 Celková plocha bytu de NOZ 73,83 m² 100%

4+kk

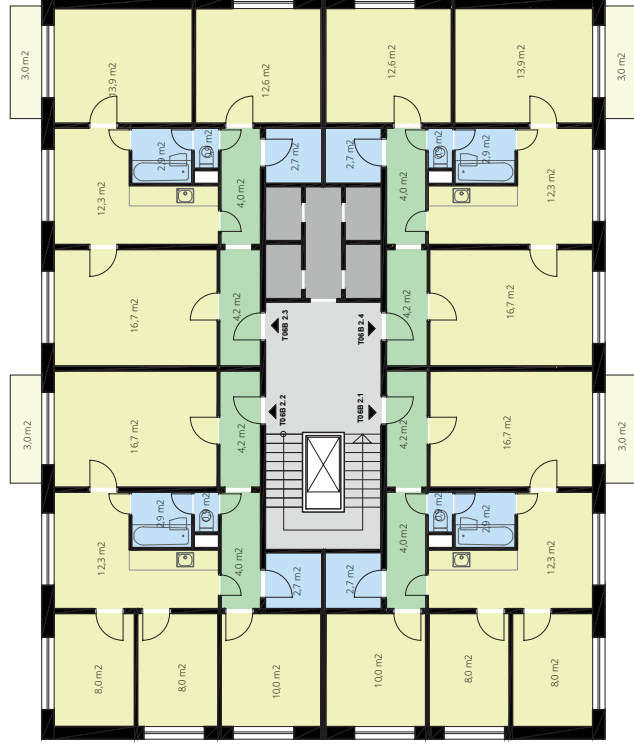
T06B 2.3 / 2.4	Plocha obytných místností bytu	74,94%
	Plocha místností pro ukládací bytu	8,79%
	Plocha komunikací bytu	11,08%
	Plocha balkonů/podlaží	3,00 m ²

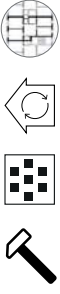
Celková čistá plocha 70,24 m² 94,71%
 Celková plocha dělicích keř. + jader 3,52 m² 5,29%
 Celková plocha bytu de NOZ 74,16 m² 100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T06B 2.1 / 2.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravně koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
5	ČPP bytu 69,6 m ²	82 až 110,3 m ² (95,9 x 1,15)
		Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB NE

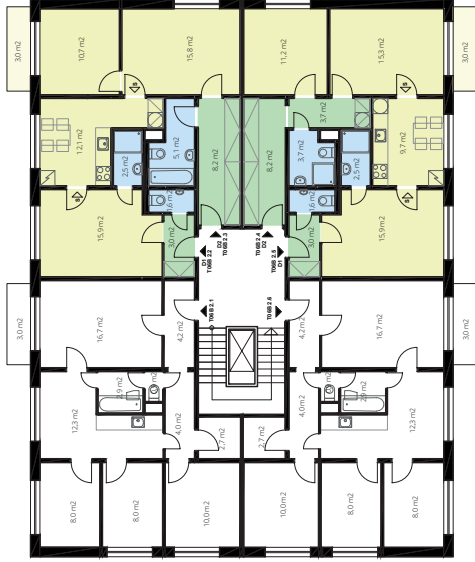
T06B 2.3 / 2.4	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravně koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
4	ČPP bytu 70,2 m ²	68 až 94,2 m ² (81,9 x 1,15)
		Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB ANO





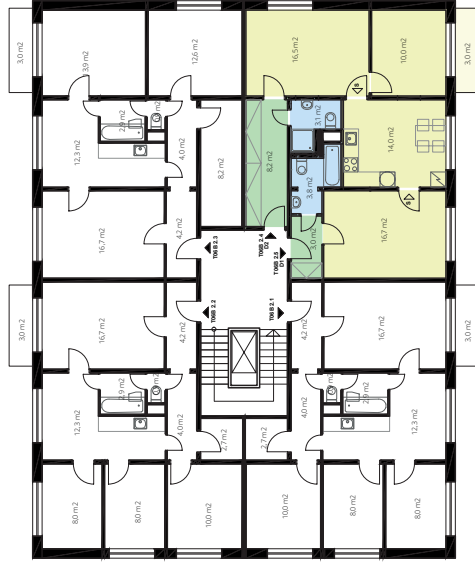
MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

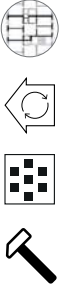


- ukázka úpravy dvou bytových jednotek na dva skupinové byty
- byty jsou určeny pro dvě domácnosti se samostatnými vstupy a samostatným hygienickým zázemím, které sdílí kuchyň se stolováním

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

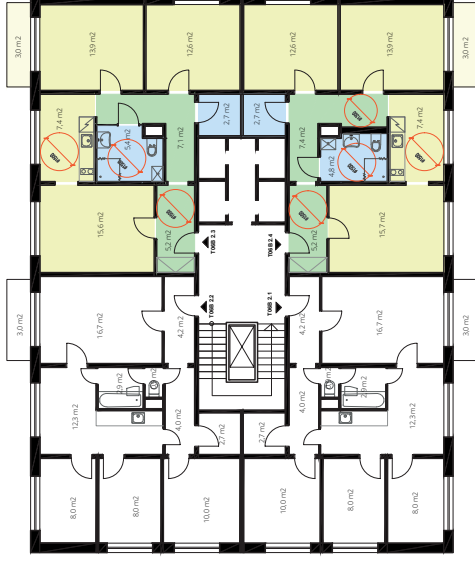


- jiná varianta úpravy na skupinový byt
- dvě domácnosti se samostatnými vstupy sdílí společenskou místnost s kuchyňskou linkou



MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA



- ukázky bezbariérového řešení bytových jednotek
- varianty úpravy bytového jádra
- bezbariérové řešení vyžaduje rozšíření předsině bytu

BYT 2.2/2.3/2.4/2.5

BYT 2.3/2.4

BYT 2.4/2.5

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA



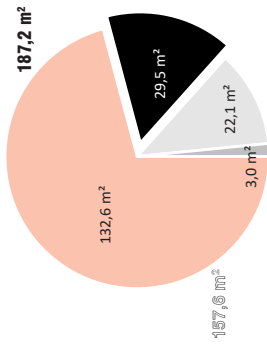
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T06B

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
187,17	132,60	22,08	2,96	29,53
100 %	70,84 %	11,80 %	1,58 %	15,78 %

3.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 3.1/3.2/3.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

3+1

T06B 3.1/3.3	
Plocha obytných místností bytu	41,61 m ²
Plocha místnosti příslušenství bytu	3,83 m ²
Plocha komunikací bytu	8,34 m ²
Plocha balkonů/ložisek	5,78 m ²
Celková čistá plocha	59,48 m ²
Celková plocha dělicích kl. a jesek	2,20 m ²
Celková plocha bytu cke NOZ	56,88 m ²
	96,09%
	3,86%
	100%

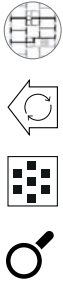
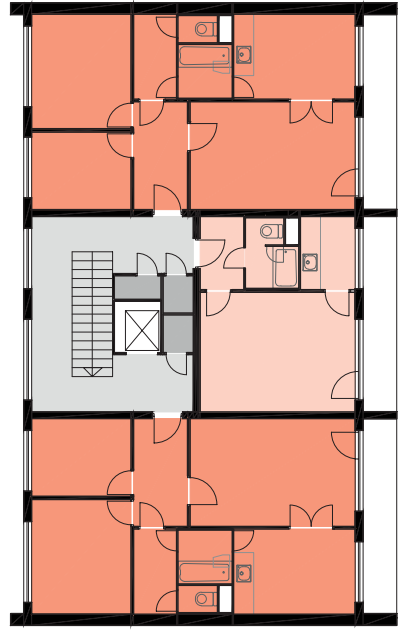
1+1

T06B 3.2	
Plocha obytných místností bytu	19,88 m ²
Plocha místnosti příslušenství bytu	2,93 m ²
Plocha komunikací bytu	2,83 m ²
Plocha balkonů/ložisek	5,78 m ²
Celková čistá plocha	26,64 m ²
Celková plocha dělicích kl. a jesek	1,04 m ²
Celková plocha bytu cke NOZ	26,68 m ²
	96,10%
	3,90%
	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T06B 3.1/3.3	
Počet obytných místností bytu	3
ČPP bytu	53,5 m ²
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ANO
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)	52 až 78,1 m ² (27,9 x 1,15)

T06B 3.2	
Počet obytných místností bytu	1
ČPP bytu	25,6 m ²
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ANO
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)	23 až 43,6 m ² (27,9 x 1,15)

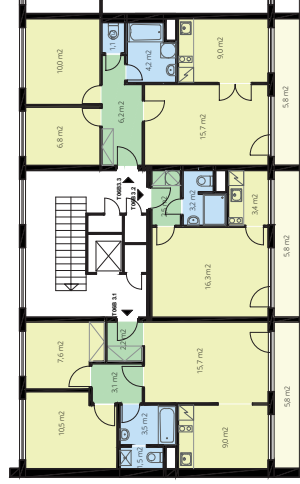




MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

- 3.1 - ukázka lepšího využití komunikací v bytě
- 3.2 - úprava bytového jádra
- 3.3 - varianta úpravy bytového jádra



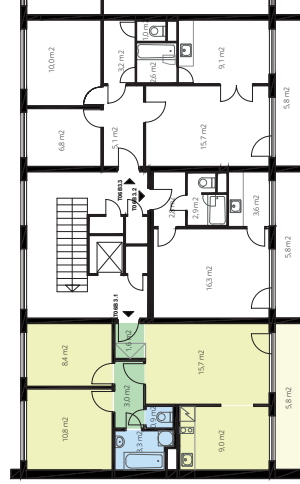
MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ROZDĚLENÍ BYTU

- dispoziční řešení bytů není vhodné pro rozdělení na více bytových jednotek

ÚPRAVA STANDARDU

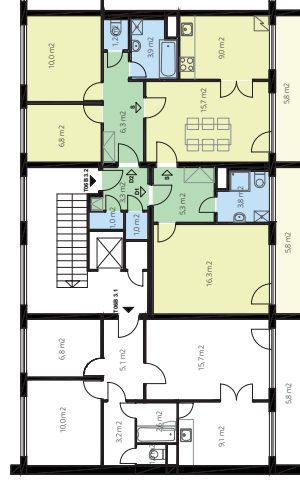
- varianta úpravy bytu se zvětšením plochy ložnice



BYT 3.1

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

- propojením dvou bytových jednotek vzniká skupinový byt pro dvě domácnosti sdílející předstíř,
- společenskou místnost a kuchyň
- hygienické zázemí je řešeno pro každou domácnost samostatně



BYT 3.2



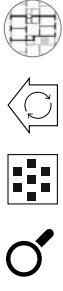
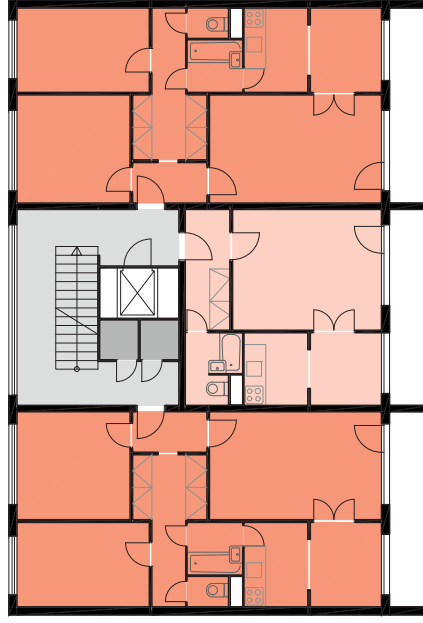
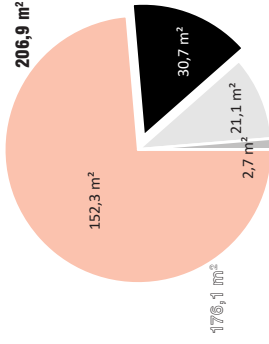
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T08B

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
206,87	152,34	21,08	2,71	30,74
100 %	73,64 %	10,19 %	1,37 %	14,86 %

2.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 2.1/2.2/2.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

3+1

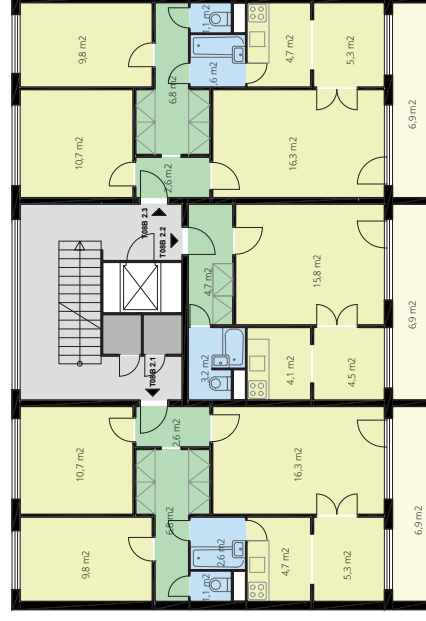
T08B 2.1/2.3			
Plocha obytných místností bytů	46,85 m ²	74,85%	
Plocha místností příslušenství bytů	3,88 m ²	5,89%	
Plocha komunikací bytů	9,46 m ²	15,13%	
Plocha balkonů/odžizí	6,91 m ²		
Celková čistá plocha	56,99 m ²	96,97%	
Celková plocha dělicích kčd. + jaker	2,52 m ²	4,00%	
Celková plocha bytu dle NOZ	62,51 m ²	100%	

T08B 2.1 / 2.3		
Počet obytných místností bytů	3	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
ČPP bytu	60 m ²	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
ANO		Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB

1+1

T08B 2.2		
Plocha obytných místností bytů	24,39 m ²	72,18%
Plocha místností příslušenství bytů	3,24 m ²	9,59%
Plocha komunikací bytů	4,73 m ²	14,00%
Plocha balkonů/odžizí	6,81 m ²	
Celková čistá plocha	32,36 m ²	95,77%
Celková plocha dělicích kčd. + jaker	1,43 m ²	4,23%
Celková plocha bytu dle NOZ	33,79 m ²	100%

T08B 2.2		
Počet obytných místností bytů	1	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
ČPP bytu	32,4 m ²	23 až 43,6 m ² (37,9 x 1,15)
ANO		Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB

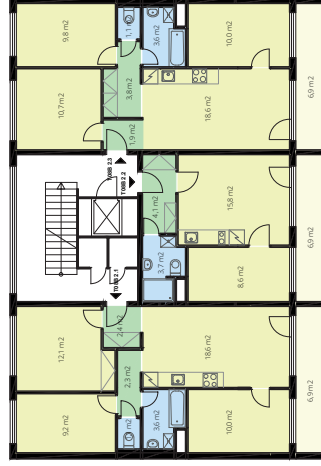




MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

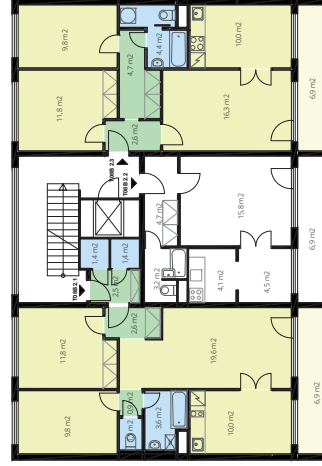
ÚPRAVA STANDARDU

- 2.1 - úprava bytu s lepším využitím prostoru komunikací; zvětšení ložnice a hlavní obytné místnosti; díky přesunu kuchyňské linky vzniká další ložnice
- 2.2 - úprava bytového jádra, díky přesunu kuchyňské linky do hlavní obytné místnosti vzniká samostatná ložnice
- 2.3 - jiná varianta úpravy komunikací v bytě, přesun kuchyňské linky do zvětšené hlavní obytné místnosti, vznik další ložnice



ÚPRAVA STANDARDU

- 2.1 - rozšíření prostoru bytu umožňuje zvětšit hlavní obytnou místnost, která získává centrální charakter; vlevo variantní řešení bytového jádra
- 2.3 - jiná varianta úpravy bytového jádra



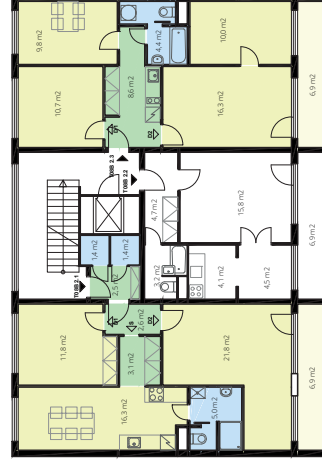
MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ROZDĚLENÍ BYTU

- dispoziční řešení bytů není vhodné pro rozdělení na více bytových jednotek

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

- 2.1 - úprava bytu na skupinové bydlení pro dvě domácnosti sdílející společenskou místnost s kuchyňskou linkou a hygienické zázemí; rozšíření vstupních prostor bytu
- 2.3 - úprava bytu na skupinové bydlení dvou domácností sdílející kuchyňský kout v prostoru chodby, společenskou místnost a hygienické zázemí



BYT 2.1/2.3

BYT 2.1/2.3

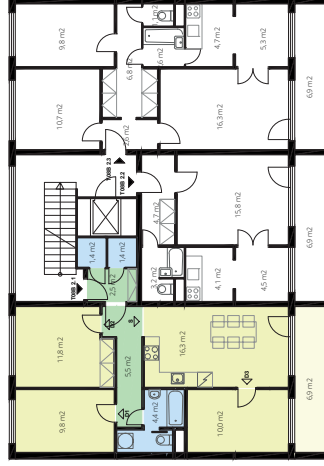


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

BYT 2.1

- úprava bytu na skupinové bydlení tří domácností sdílející společenskou místnost s kuchyňskou linkou a hygienické zázemí
- přesun předstísně bytu umožnění zvětšení hlavního obytného prostoru



BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

BYT 2.1/2.2

- 2.1 - bezbariérová úprava vstupního prostoru bytu a hygienického zázemí; dostatečný prostor ložnice vzniká propojením dvou původních nevyhovujících pokojů
- 2.2 - bezbariérová úprava hygienického zázemí; propojení místností do jednoho obytného prostoru dostatečné velikosti





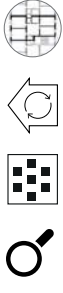
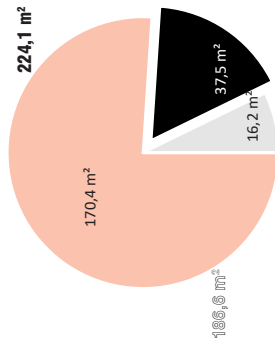
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T16

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží / sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
224,10	170,41	16,20	0,00	37,49
100 %	76,04 %	7,23 %	0,00 %	16,73 %

2.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 2.1/2.2/2.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

2+1

T16.2.1	Plocha obytných místností bytu	40,45 m ²	67,68%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,32 m ²	8,00%
	Plocha komunikací bytu	11,20 m ²	18,74%
	Celková čistá plocha	56,97 m ²	96,32%
	Celková plocha dělicích kcl. - jaker	2,80 m ²	4,68%
	Celková plocha bytu ole NOZ	59,77 m ²	100%

2+1

T16.2.2	Plocha obytných místností bytu	41,64 m ²	70,46%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,80 m ²	9,47%
	Plocha komunikací bytu	9,85 m ²	16,65%
	Celková čistá plocha	57,09 m ²	96,52%
	Celková plocha dělicích kcl. - jaker	2,86 m ²	4,69%
	Celková plocha bytu ole NOZ	59,95 m ²	100%

2+1

T16.2.3	Plocha obytných místností bytu	40,72 m ²	69,11%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,37 m ²	9,11%
	Plocha komunikací bytu	10,08 m ²	17,11%
	Celková čistá plocha	56,17 m ²	96,33%
	Celková plocha dělicích kcl. - jaker	2,75 m ²	4,67%
	Celková plocha bytu ole NOZ	58,92 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T16.2.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
	3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)

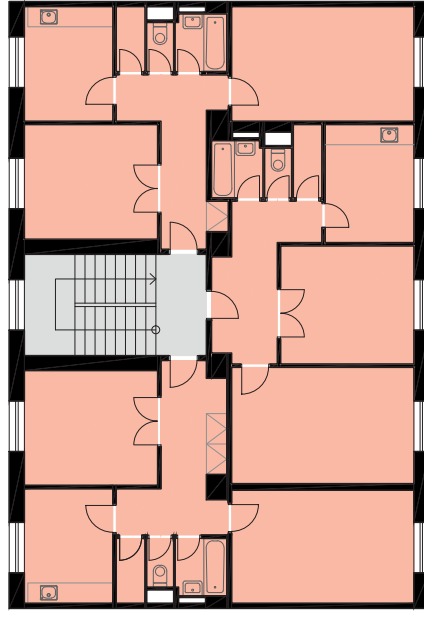
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	57 m ²	ANO

T16.2.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
	3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)

	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	57,1 m ²	ANO

T16.2.3	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
	3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)

	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	56,2 m ²	ANO





MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

BYT 2.1/2.2

- 2.1 - úprava bytového jádra (vytvoření prostoru pro pračku); vznik velkého společenského prostoru
- 2.2 - úprava bytového jádra, vznik reprezentativního společenského prostoru jednotky



ROZDĚLENÍ BYTU

- dispoziční řešení bytů není vhodné pro rozdělení na více bytových jednotek



MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

BYT 2.2

- propojením dvou bytových jednotek vzniká skupinový byt pro 4 domácnosti sdílející společenskou místnost s kuchyňskou linkou, hygienické zázemí a komoru



BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

BYT 2.1/2.2

- 2.1/2.2 - bezbariérová úprava hygienického zázemí a halavní obytné místnosti bytu
- řešení bez doplnění výtahu je vhodné pouze do 1NP





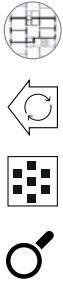
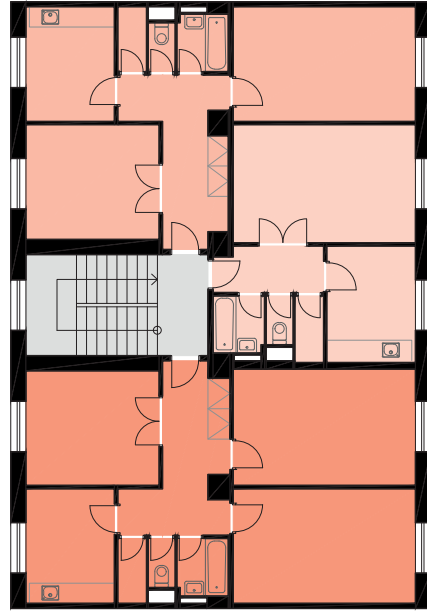
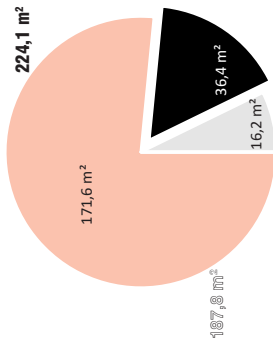
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T16

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
224,10	171,55	16,20	0,00	36,35
100 %	76,55 %	7,23 %	0,00 %	16,22 %

5.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 5.1/5.2/5.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

3+1

T16.5.1	Plocha obytných místností bytu	56,89 m ²	74,68%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,37 m ²	6,70%
	Plocha komunikací bytu	11,34 m ²	14,14%
	Celková čistá plocha	76,60 m²	96,51%
	Celková plocha dělicích kcl. + jehler	3,80 m ²	4,49%
	Celková plocha bytu úč. NOZ	80,20 m ²	100%

1+1

T16.5.2	Plocha obytných místností bytu	27,96 m ²	69,96%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,41 m ² <td>13,54%</td>	13,54%
	Plocha komunikací bytu	4,31 m ² <td>10,79%</td>	10,79%
	Celková čistá plocha	37,68 m²	94,32%
	Celková plocha dělicích kcl. + jehler	2,37 m ²	5,68%
	Celková plocha bytu úč. NOZ	39,85 m ²	100%

2+1

T16.5.3	Plocha obytných místností bytu	40,72 m ²	67,82%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,37 m ² <td>8,94%</td>	8,94%
	Plocha komunikací bytu	11,20 m ² <td>18,65%</td>	18,65%
	Celková čistá plocha	67,29 m²	96,45%
	Celková plocha dělicích kcl. + jehler	2,75 m ²	4,58%
	Celková plocha bytu úč. NOZ	69,04 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T16.5.1

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice upravená koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
4	68 až 94,2 m ² (61,9 x 1,15)
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
76,6 m ²	ANO

T16.5.2

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice upravená koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
2	38 až 59,7 m ² (61,9 x 1,15)
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
37,7 m ²	NE

T16.5.3

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice upravená koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
57,3 m ²	ANO





MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

- 5.1 - úprava bytového jádra a zvětšení hlavní obytné místnosti; ukázka využití části obytné místnosti pro zimní zahradu
- 5.2 - úprava dispozice bytu na 1+kk



MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

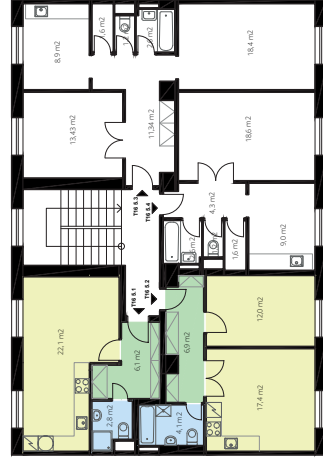
ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

- propojením dvou bytových jednotek vzniká skupinový byt; pro 4. domácnosti sdílející společenskou místnost s kuchyňskou linkou, hygienické zázemí a komoru



ROZDĚLENÍ BYTU

- ukázka rozdělení původního bytu 3+1 na dvě bytové jednotky (1+kk a 2+kk)
- úpravu bytových jader a instalační šachty nutno řešit v návaznosti na ostatní podlaží domu



BYT 5.1/5.2

BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- bezbariérová úprava dvou bytových jednotek z původního bytu 3+1
- řešení bez doplnění výtahu je vhodné pouze do 1NP



BYT 5.1/5.2



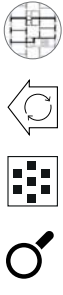
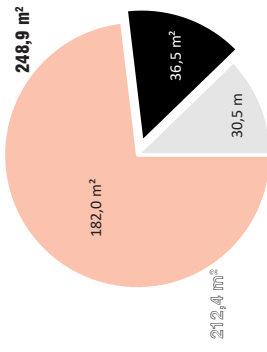
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

WVŮ ETA

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
248,91	181,97	30,46	0,00	36,48
100 %	73,11 %	12,24 %	0,00 %	14,66 %

4.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 4.1/4.2/4.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

4+kk

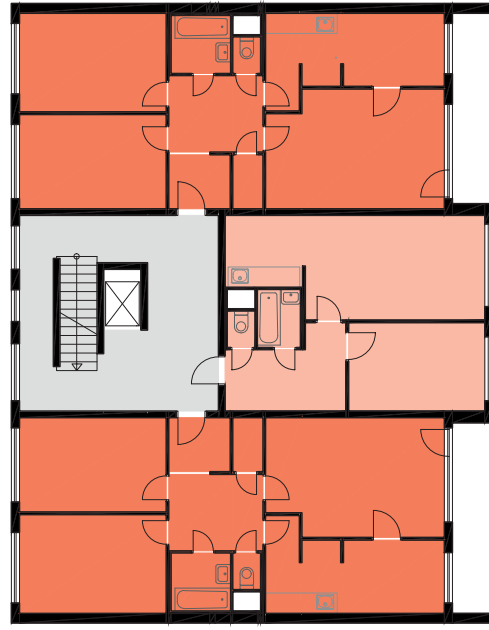
WVŮ ETA 4.1/4.3			
Plocha obytných místností bytu	55,03 m ²	76,30%	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
Plocha místnosti příslušenství bytu	5,26 m ²	7,33%	
Plocha komunikací bytu	9,25 m ²	12,86%	
Plocha balkonů/ložisek	6,78 m ²		
Celková čistá plocha	69,64 m ²	90,25%	68 až 94,2 m ² (6,1,3 x 1,15)
Celková plocha dělicích kd. + jašer	3,44 m ²	4,71%	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB ANO
Celková plocha bytu dle NOZ	73,08 m ²	100%	

WVŮ ETA 4.1 / 4.3			
Počet obytných místností bytu	4		Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
ČPP bytu	69,6 m ²		
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB			ANO

2+kk

WVŮ ETA 4.2			
Plocha obytných místností bytu	32,10 m ²	71,88%	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
Plocha místnosti příslušenství bytu	3,10 m ²	6,94%	
Plocha komunikací bytu	7,48 m ²	16,75%	
Celková čistá plocha	42,68 m ²	96,57%	38 až 59,7 m ² (6,1,3 x 1,15)
Celková plocha dělicích kd. + jašer	1,88 m ²	4,43%	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB ANO
Celková plocha bytu dle NOZ	44,56 m ²	100%	

WVŮ ETA 4.2			
Počet obytných místností bytu	2		Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
ČPP bytu	42,7 m ²		
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB			ANO



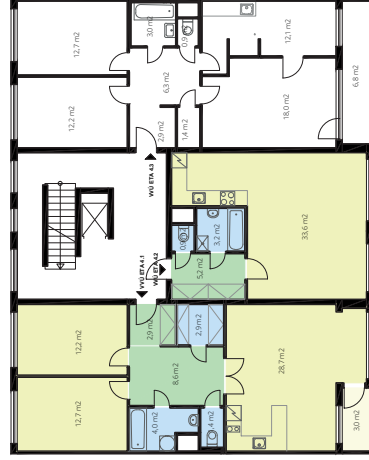


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA STANDARDU

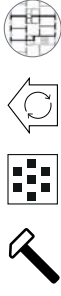
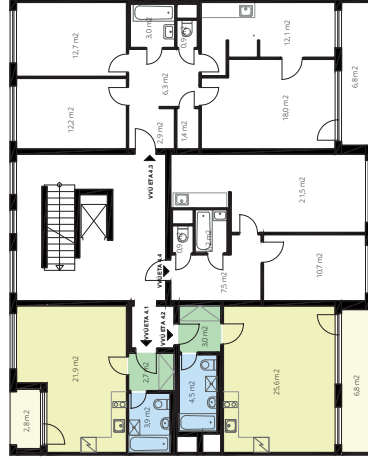
BYT 4.1/4.2

- 4.1 - úprava bytového jádra; vznik velkorysého společenského prostoru bytu; charakter halové dispozice s vyšším sociálním potenciálem
- 4.2 - propojení a vznik jedné velkorysé obytné místnosti; úprava bytového jádra



ROZDĚLENÍ BYTU

- rozdělení původního bytu na dvě bytové jednotky 1+kk
- úpravu bytových jader a instalačních šachet nutno řešit v návaznosti na ostatní podlaží domu
- ukázka využití části obytné místnosti pro vytvoření ložnice

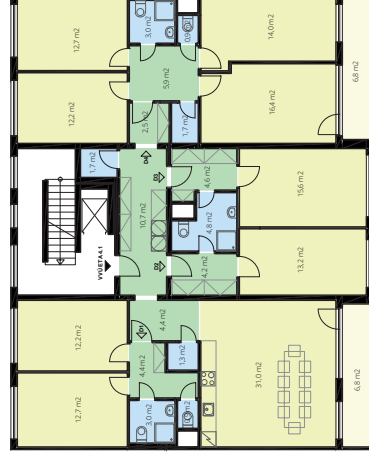


MODELÝ ÚPRAV BYTŮ V PANELOVÝCH DOMECH

ÚPRAVA NA SKUPINOVÝ BYT

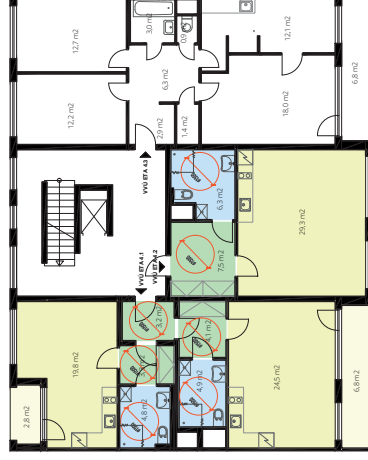
BYT 4.1

- podlaží upraveno pro vznik velkého skupinového bytu
- 4 domácnosti různých velikostí sdílí společenskou místnost s kuchyňskou linkou a předstíň
- hygienické zázemí řešeno samostatně



BEZBARIÉROVÁ ÚPRAVA

- ukázka bezbariérové úpravy jednotek 1+kk



BYT 4.1/4.2



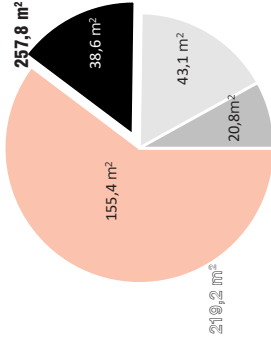
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

Larsen - Nielsen

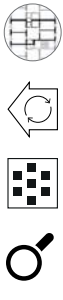
Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
257,75	155,35	43,09	20,75	38,56
100 %	60,27 %	16,72 %	8,05 %	14,96 %

1.



201 0,00 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 1.1/1.2/1.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

4+1

LN 1.1	Plocha obytných místností bytu	63,74 m ²	75,35%
	Plocha místností příslušenství bytu	3,78 m ²	4,47%
	Plocha komunikací bytu	12,05 m ²	14,25%
	Plocha balkonů/ložisek	7,12 m ²	8,47%
	Celková čistá plocha	79,57 m ²	94,07%
	Celková plocha dělicích kcl. + jaker	5,02 m ²	5,93%
	Celková plocha bytu dle NOZ	84,59 m ²	100%

1+1

LN 1.2	Plocha obytných místností bytu	21,08 m ²	70,20%
	Plocha místností příslušenství bytu	3,37 m ²	10,96%
	Plocha komunikací bytu	3,74 m ²	12,17%
	Celková čistá plocha	28,69 m ²	93,33%
	Celková plocha dělicích kcl. + jaker	2,05 m ²	6,67%
	Celková plocha bytu dle NOZ	30,74 m ²	100%

1+1

LN 1.3	Plocha obytných místností bytu	26,98 m ²	59,83%
	Plocha místností příslušenství bytu	3,63 m ²	7,24%
	Plocha komunikací bytu	13,48 m ²	29,89%
	Celková čistá plocha	47,09 m ²	93,94%
	Celková plocha dělicích kcl. + jaker	3,04 m ²	6,06%
	Celková plocha bytu dle NOZ	50,13 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

LN 1.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
4	ČPP bytu	68 až 94,2 m ² (61,2 x 1,15)

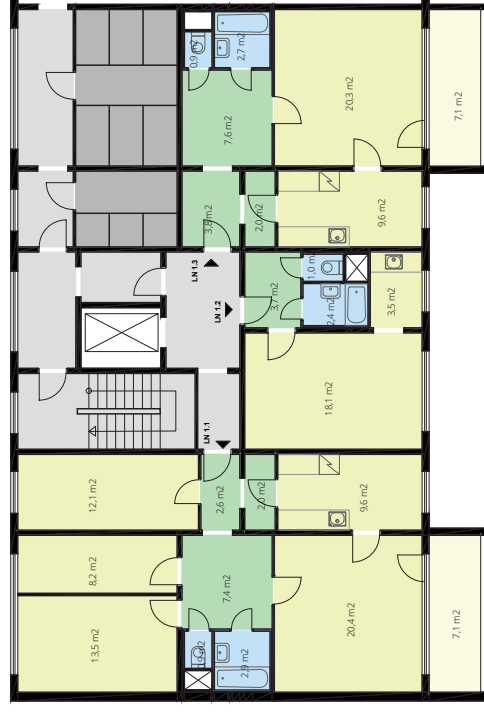
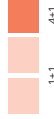
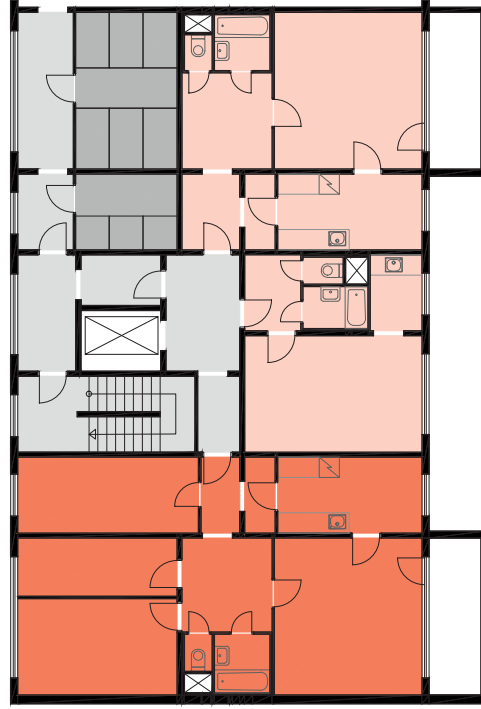
ANO	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
79,6 m ²	

LN 1.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
1	ČPP bytu	23 až 43,6 m ² (27,9 x 1,15)

ANO	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
28,7 m ²	

LN 1.3	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
1	ČPP bytu	23 až 43,6 m ² (27,9 x 1,15)

NE	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
47,1 m ²	





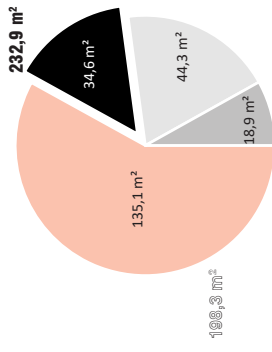
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

Larsen - Nielsen

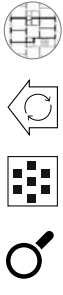
Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
232,89	135,14	44,30	18,85	34,60
100 %	58,03 %	19,02 %	8,09 %	14,86 %

3.



100,3 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 3.1/3.2

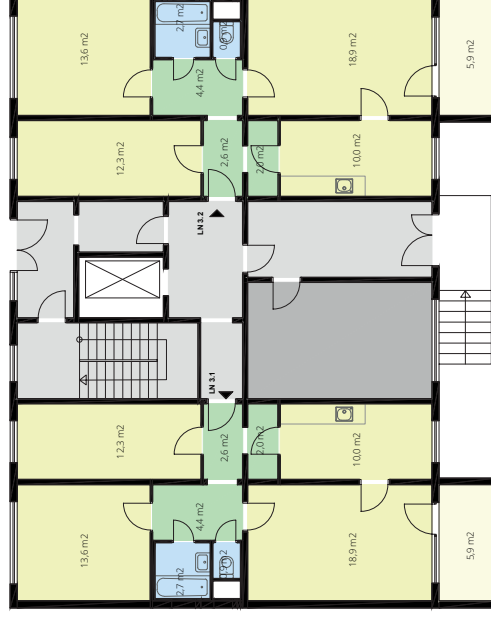
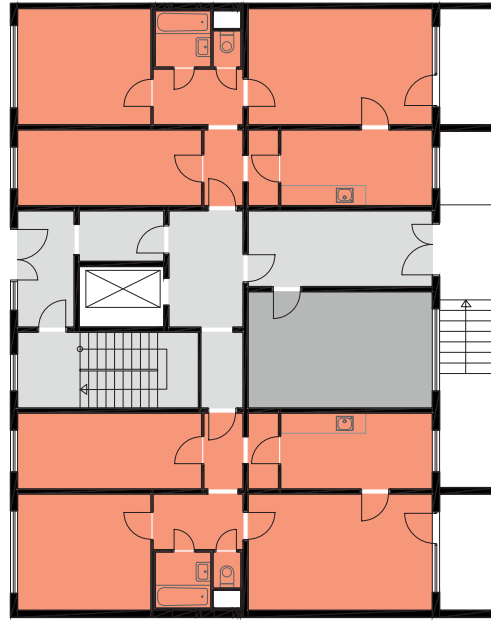
Analýza struktury čistých ploch bytů

3+1

LN 3.1/3.2	Plocha obytných místností bytu	54,88 m ²	76,26 %
	Plocha místností příslušenství bytu	3,83 m ²	5,04 %
	Plocha komunikací bytu	9,06 m ²	12,59 %
	Plocha balkonů/terás	5,88 m ²	
	Celková čistá plocha	67,57 m ²	90,96 %
	Celková plocha dělicích zdí + jeřáb	4,39 m ²	6,10 %
	Celková plocha bytu dle NZJ	7,196 m ²	100 %

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

LN 3.1/3.2	Počet obytných místností bytu	3	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rezidence 1,15)
	ČPP bytu	67,6 m ²	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
	ANO		Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB





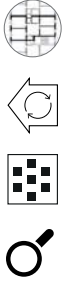
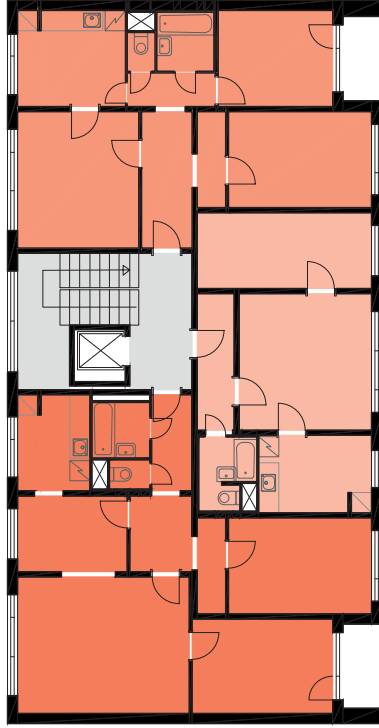
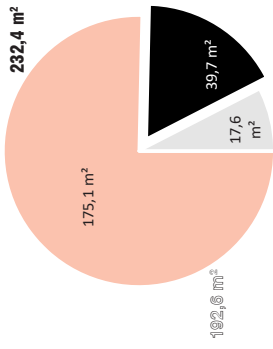
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

OP 1.11

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
232,35	175,08	17,55	0,00	39,72
100 %	75,35 %	7,55 %	0,00 %	17,09 %

2.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 1.1/1.2/1.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

4+1

OP 2.1	Plocha obytných místností bytu	76,67%
	Plocha místnosti příslušenství bytu	5,09%
	Plocha komunikací bytu	13,08%
	Plocha balkonů/terás	
	Celková čistá plocha	93,84%
	Celková plocha dělicích kci - jaker	6,16%
	Celková plocha bytu dle NOZ	100%

OP 2.1
Počet obytných místností bytu

3

Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)

ČPP bytu

71,7 m²

52 až 78,1 m² (67,9 x 1,15)

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB

ANO

2+1

OP 2.2	Plocha obytných místností bytu	76,40%
	Plocha místnosti příslušenství bytu	7,16%
	Plocha komunikací bytu	9,88%
	Celková čistá plocha	93,28%
	Celková plocha dělicích kci - jaker	6,75%
	Celková plocha bytu dle NOZ	100%

OP 2.2
Počet obytných místností bytu

2

Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)

ČPP bytu

43,0 m²

38 až 59,7 m² (61,9 x 1,15)

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB

ANO

3+1

OP 2.3	Plocha obytných místností bytu	70,74%
	Plocha místnosti příslušenství bytu	6,11%
	Plocha komunikací bytu	17,32%
	Plocha balkonů/terás	
	Celková čistá plocha	94,17%
	Celková plocha dělicích kci - jaker	5,83%
	Celková plocha bytu dle NOZ	100%

OP 2.3
Počet obytných místností bytu

3

Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)

ČPP bytu

60,5 m²

52 až 78,1 m² (67,9 x 1,15)

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB

ANO





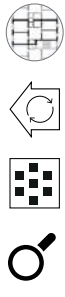
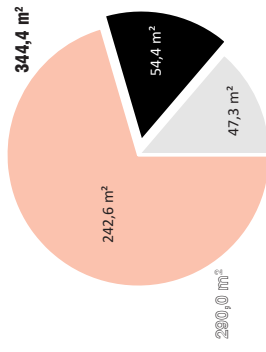
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

OP 1.11

Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
344,36	242,64	47,33	0,00	54,39
100 %	70,46 %	13,74 %	0,00 %	15,79 %

3.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 3.1/3.2/3.3/3.4

Analýza struktury čistých ploch bytů

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

3 + 1

OP 3.1/3.3	OP 3.1/3.3	
Plocha obytných místností bytu	43,86 m ²	67,86%
Plocha místností příslušenství bytu	6,20 m ²	9,81%
Plocha komunikací bytu	10,74 m ²	16,65%
Plocha balkonů/terás	4,50 m ²	
Celková čistá plocha	60,99 m ²	93,92%
Celková plocha dělicích kd. + jaker	3,92 m ²	6,08%
Celková plocha bytu dle NOZ	64,91 m ²	100%

OP 3.1/3.3	2	Odpovídající doporučená ČPP bytu (horní hranice upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
Počet obytných místností bytu	2	38 až 59,7 m ² (61,9 x 1,15)
ČPP bytu	60,6 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
		NE

3 + 1

OP 3.2/3.4	OP 3.2/3.4	
Plocha obytných místností bytu	43,86 m ²	67,86%
Plocha místností příslušenství bytu	3,92 m ²	6,08%
Plocha komunikací bytu	13,15 m ²	20,38%
Plocha balkonů/terás	4,50 m ²	
Celková čistá plocha	60,72 m ²	94,12%
Celková plocha dělicích kd. + jaker	3,79 m ²	5,88%
Celková plocha bytu dle NOZ	64,51 m ²	100%

OP 3.2/3.4	2	Odpovídající doporučená ČPP bytu (horní hranice upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
Počet obytných místností bytu	2	38 až 59,7 m ² (61,9 x 1,15)
ČPP bytu	60,7 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
		NE





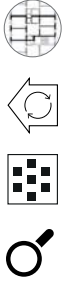
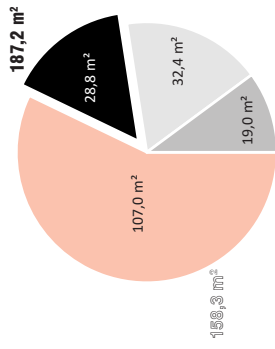
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T06B

Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
187,17	106,96	32,43	18,95	28,83
100 %	57,15 %	17,33 %	10,12 %	15,40 %

4.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 4.1/4.2

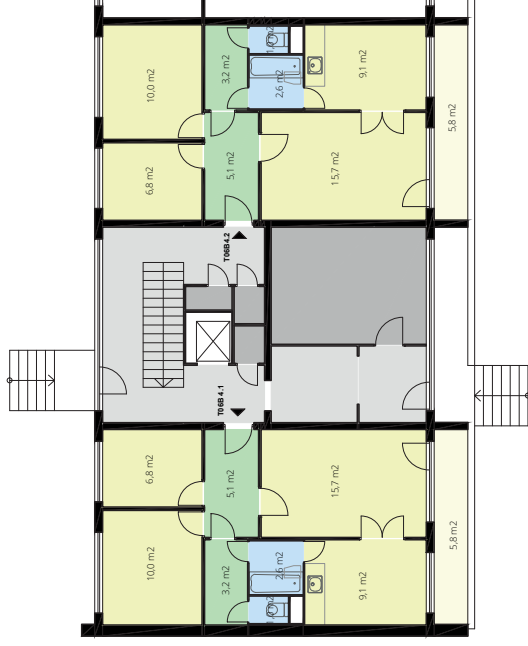
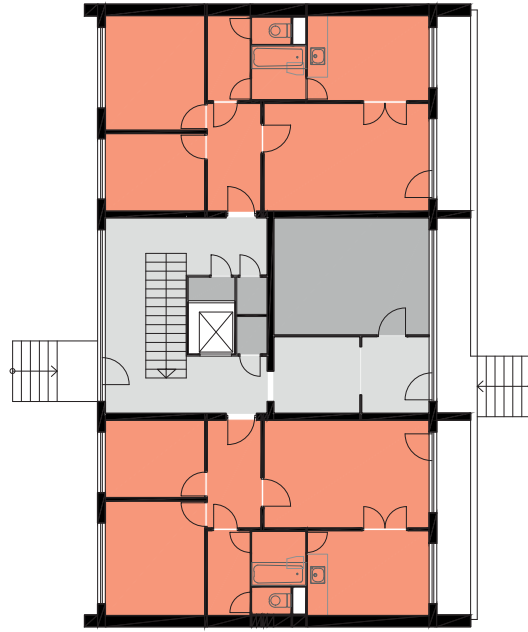
Analýza struktury čistých ploch bytů

3+1

T06B 4.1/4.2	3+1	
Plocha obytných místností bytu	41,61 m ²	74,73%
Plocha místností příslušenství bytu	3,83 m ²	6,34%
Plocha komunikací bytu	8,34 m ²	14,98%
Plocha balkonů/terás	5,78 m ²	
Celková čistá plocha	59,48 m ²	96,05%
Celková plocha dělicích stěn + jáker	2,20 m ²	3,95%
Celková plocha bytu dle NZÚ	59,68 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T06B 4.1/4.2	3+1	ANO
Počet obytných místností bytu	2	
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravný koeficientem pro rekonstrukce 1,15)	38 až 59,7 m ² (6,13 x 1,15)	
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ČPP bytu 53,5 m ²	ANO





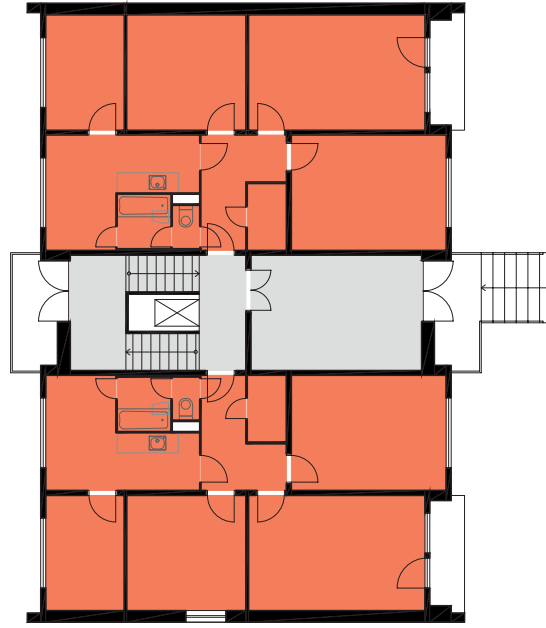
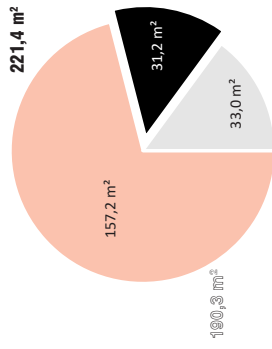
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T06B

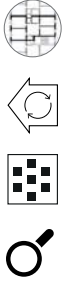
Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
221,42	157,22	33,03	0,00	31,17
100 %	71,01 %	14,92 %	0,00 %	14,08 %

7.



4+1



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 7.1/7.2

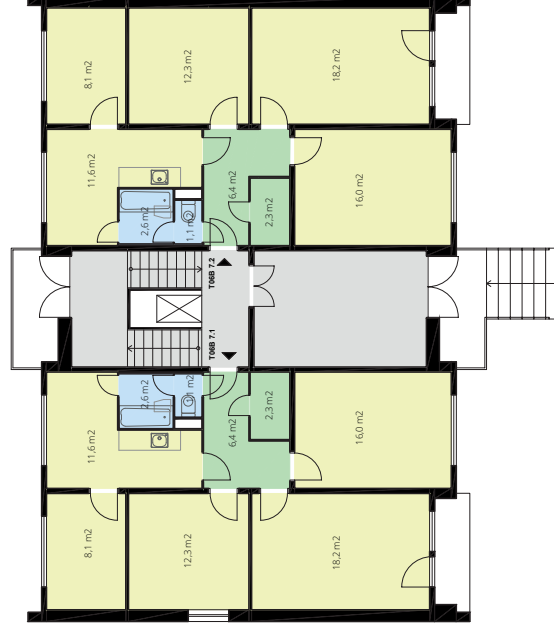
Analýza struktury čistých ploch bytů

4+1

T06B 7.1/7.2	66,25 m ²	80,50%
Plocha obytných místností bytu	66,25 m ²	80,50%
Plocha místnosti (kuchyně) bytu	3,88 m ²	4,47%
Plocha komunikací bytu	8,89 m ²	10,58%
Celková čistá plocha	78,92 m ²	86,59%
Celková plocha vč. sch. a jeh. a	3,88 m ²	4,47%
Celková plocha bytu dle NOZ	82,30 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T06B 7.1/7.2	68 až 94,2 m ² (0,13 x 1,15)
Počet obytných místností bytu	4
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravný koeficient pro rekonstrukce 1,15)	68 až 94,2 m ² (0,13 x 1,15)
ČPP bytu	78,6 m ²
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ANO





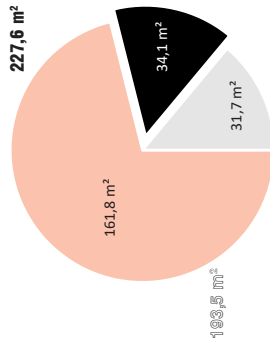
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T06B

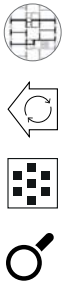
Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
227,60	161,76	31,72	0,00	34,12
100 %	71,07 %	13,94 %	0,00 %	14,99 %

8.



183,5 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 8.1/8.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

3+1

T06B 8.1	
Plocha obytných místností bytu	56,62 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	3,51 m ²
Plocha komunikací bytu	8,82 m ²
Plocha balkonů/odstře	4,77 m ²

Celková čistá plocha 68,85 m²
 Celková plocha delších kčd. + jehler 2,97 m²
 Celková plocha bytu úle NOZ 71,82 m²

Počet obytných místností bytu 3
 Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravený koeficient pro rekonstrukce 1,15) 52 až 78,1 m² (67,9 x 1,15)

ČPP bytu 68,9 m²
 Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB ANO

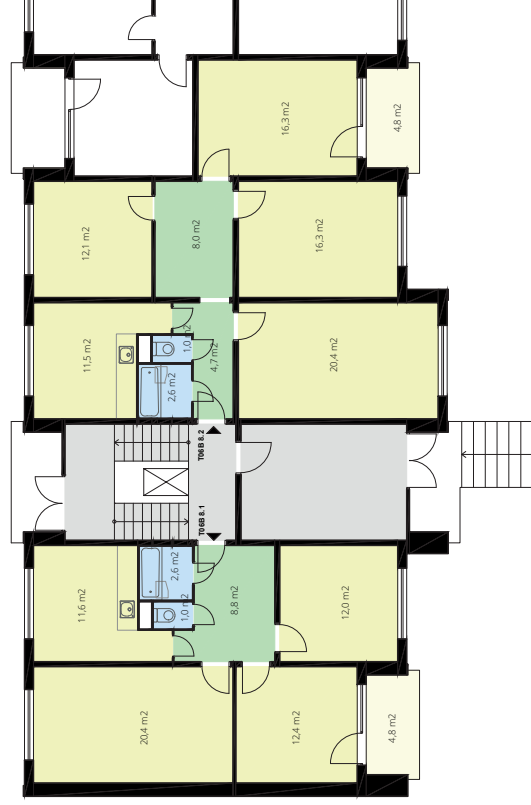
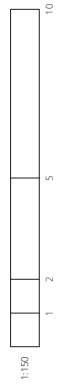
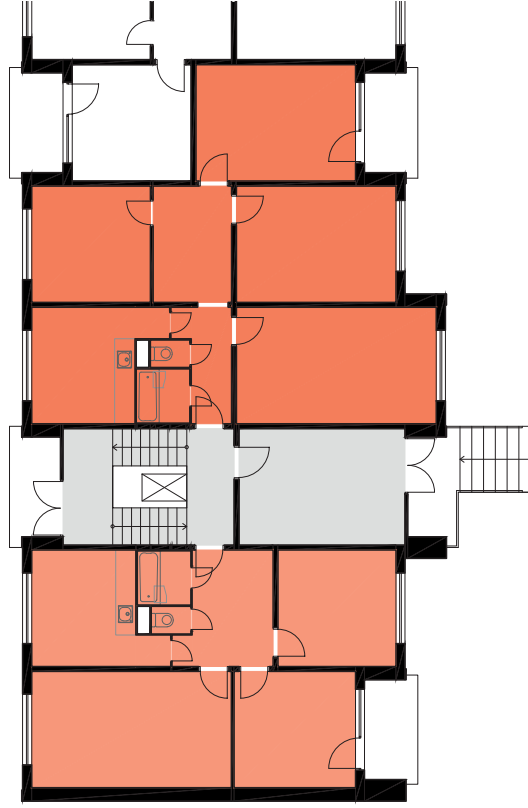
4+1

T06B 8.2	
Plocha obytných místností bytu	76,70 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	3,51 m ²
Plocha komunikací bytu	12,70 m ²
Plocha balkonů/odstře	4,77 m ²

Celková čistá plocha 92,91 m²
 Celková plocha delších kčd. + jehler 4,38 m²
 Celková plocha bytu úle NOZ 97,29 m²

Počet obytných místností bytu 4
 Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravený koeficient pro rekonstrukce 1,15) 68 až 94,2 m² (81,9 x 1,15)

ČPP bytu 92,9 m²
 Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB ANO





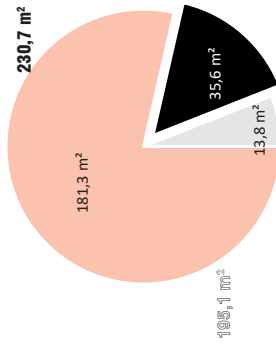
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T06B

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
230,66	181,25	13,81	0,00	35,60
100 %	78,58 %	5,99 %	0,00 %	15,43 %

9.



100,0 %

PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

Analýza struktury čistých ploch bytů

3+1

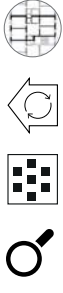
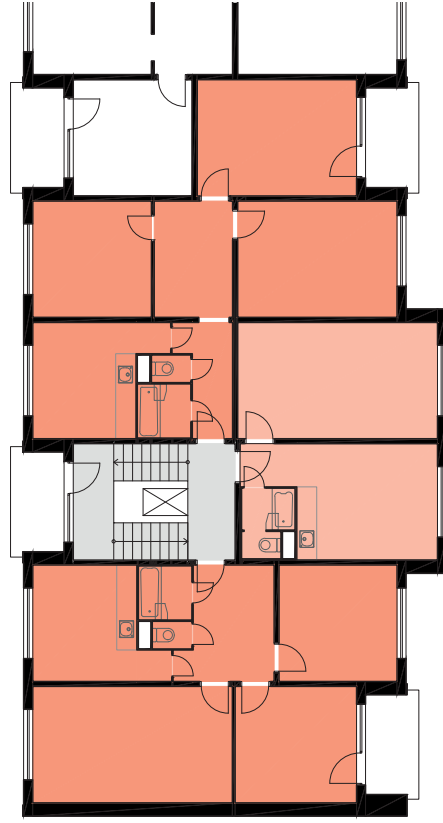
T06B 9.1	
Plocha obytných místností bytu	56,82 m ² 78,70%
Plocha místnosti příslušenství bytu	3,51 m ² 4,88%
Plocha komunikací bytu	8,82 m ² 12,28%
Plocha balkonů/teras	4,77 m ²
Celková čistá plocha	68,85 m ² 95,86%
Celková plocha dělicích kčl. + jaker	2,97 m ² 4,14%
Celková plocha bytu dle NOZ	71,82 m ² 100%

2+kk

T06B 9.2	
Plocha obytných místností bytu	36,88 m ² 89,11%
Plocha místnosti příslušenství bytu	2,95 m ² 7,11%
Plocha komunikací bytu	0,00 m ² 0,00%
Celková čistá plocha	39,83 m ² 96,22%
Celková plocha dělicích kčl. + jaker	1,57 m ² 3,78%
Celková plocha bytu dle NOZ	41,50 m ² 100%

3+1

T06B 9.3	
Plocha obytných místností bytu	56,28 m ² 74,42%
Plocha místnosti příslušenství bytu	3,51 m ² 4,64%
Plocha komunikací bytu	12,70 m ² 16,80%
Plocha balkonů/teras	4,77 m ²
Celková čistá plocha	72,47 m ² 95,66%
Celková plocha dělicích kčl. + jaker	3,13 m ² 4,14%
Celková plocha bytu dle NOZ	75,60 m ² 100%



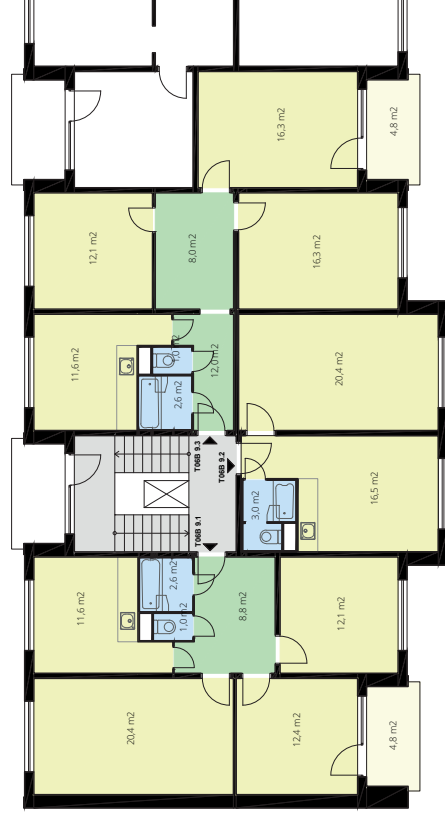
BYTY 9.1/9.2/9.3

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T06B 9.1	
Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
68,9 m ²	ANO

T06B 9.2	
Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
2	38 až 59,7 m ² (61,9 x 1,15)
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
39,9 m ²	ANO

T06B 9.3	
Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
72,5 m ²	ANO





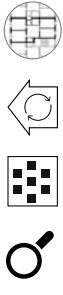
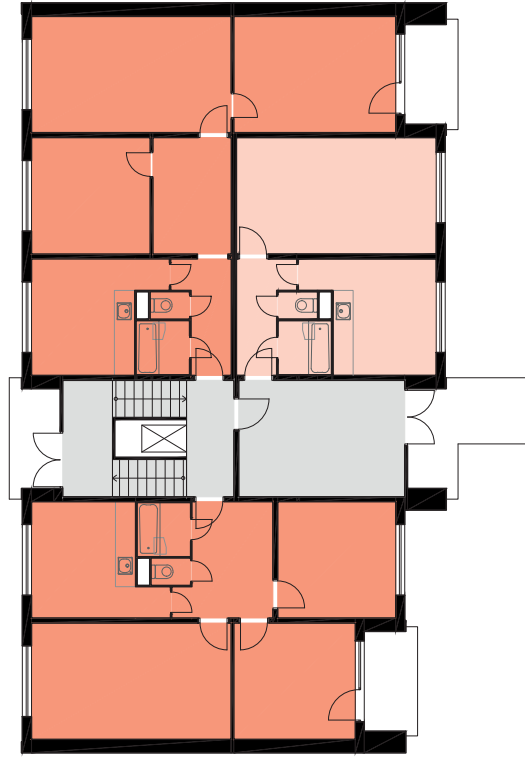
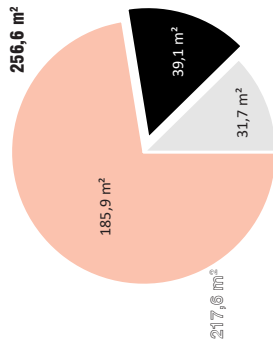
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T06B

Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
256,64	185,85	31,72	0,00	39,07
100 %	72,42 %	12,36 %	0,00 %	15,22 %

10.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 10.1/10.2/10.3

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

Analýza struktury čistých ploch bytů

3+1

T06B 10.1	
Plocha obytných místností bytu	56,52 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	3,51 m ²
Plocha komunikací bytu	8,92 m ²
Plocha balkonů/terás	4,77 m ²
Celková čistá plocha	66,85 m ²
Celková plocha dělicích kcl. + jáder	2,87 m ²
Celková plocha bytu dle NOZ	71,82 m ²

78,70%
4,89%
12,28%
96,66%
4,14%
100%

Počet obytných místností bytu	3
ČPP bytu	68,9 m ²

Odpovídající doporučené ČPP bytu (normativní usměrňovací listem pro rekonstrukce 1,15)

52 až 78,1 m² (67,9 x 1,15)

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
ANO

1+1

T06B 10.2	
Plocha obytných místností bytu	31,08 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	3,51 m ²
Plocha komunikací bytu	4,68 m ²
Celková čistá plocha	40,15 m ²
Celková plocha dělicích kcl. + jáder	1,62 m ²
Celková plocha bytu dle NOZ	41,77 m ²

76,51%
8,40%
11,20%
96,12%
3,88%
100%

Počet obytných místností bytu	1
ČPP bytu	40,2 m ²

Odpovídající doporučené ČPP bytu (normativní usměrňovací listem pro rekonstrukce 1,15)

23 až 43,6 m² (37,9 x 1,15)

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
ANO

3+1

T06B 10.3	
Plocha obytných místností bytu	60,84 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	3,51 m ²
Plocha komunikací bytu	12,70 m ²
Plocha balkonů/terás	4,77 m ²
Celková čistá plocha	76,85 m ²
Celková plocha dělicích kcl. + jáder	3,07 m ²
Celková plocha bytu dle NOZ	79,92 m ²

75,86%
4,39%
16,89%
96,16%
3,84%
100%

Počet obytných místností bytu	3
ČPP bytu	76,9 m ²

Odpovídající doporučené ČPP bytu (normativní usměrňovací listem pro rekonstrukce 1,15)

52 až 78,1 m² (67,9 x 1,15)

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
ANO



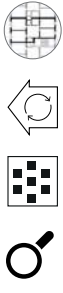
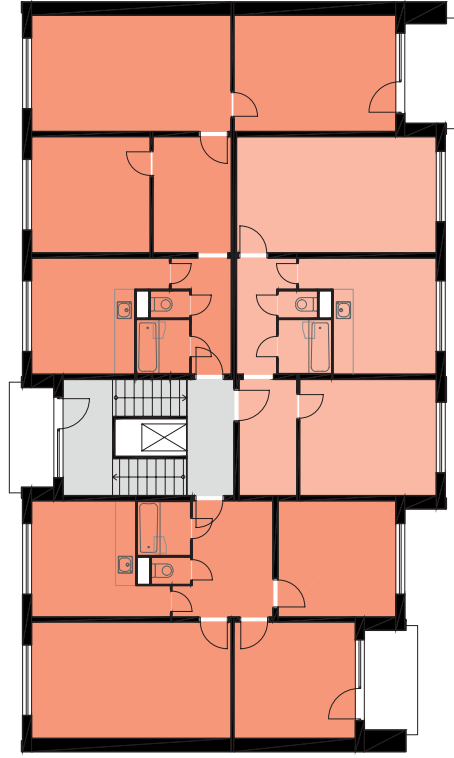
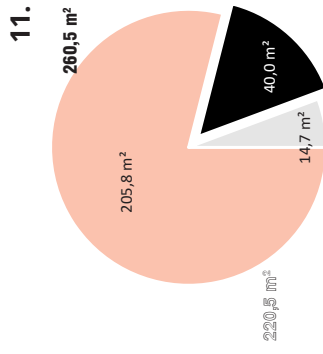


VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T06B

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
260,52	205,75	14,74	0,00	40,03
100 %	78,98 %	5,66 %	0,00 %	15,37 %



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 11.1/11.2/11.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

3+1

T06B 11.1	Plocha obytných místností bytu	56,52 m ²	78,76%
	Plocha místností příslušenství bytu	3,51 m ²	4,89%
	Plocha komunikací bytu	8,52 m ²	12,28%
	Plocha balkonů/ložisek	4,77 m ²	6,61%
	Celková čistá plocha	68,85 m ²	96,86%
	Celková plocha dělicích kci. + jehler	2,97 m ²	4,14%
	Celková plocha bytu dle NOZ	71,82 m ²	100%

2+1

T06B 11.2	Plocha obytných místností bytu	46,93 m ²	73,10%
	Plocha místností příslušenství bytu	3,51 m ²	5,59%
	Plocha komunikací bytu	10,61 m ²	16,89%
	Celková čistá plocha	60,05 m ²	96,59%
	Celková plocha dělicích kci. + jehler	2,79 m ²	4,42%
	Celková plocha bytu dle NOZ	62,83 m ²	100%

3+1

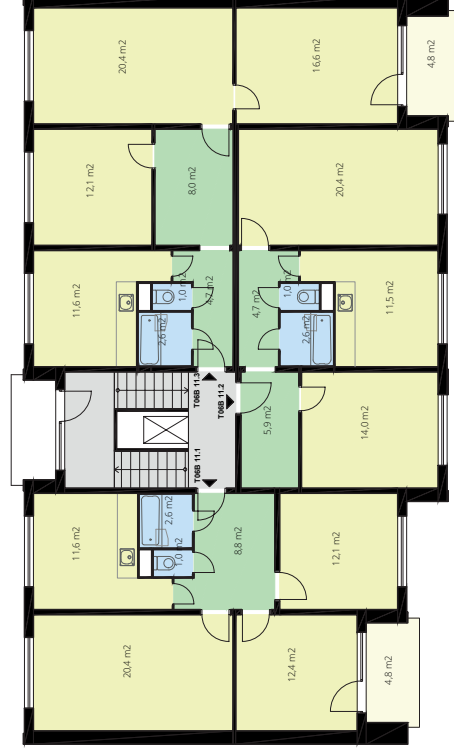
T06B 11.3	Plocha obytných místností bytu	60,64 m ²	75,91%
	Plocha místností příslušenství bytu	3,51 m ²	4,38%
	Plocha komunikací bytu	12,70 m ²	15,90%
	Plocha balkonů/ložisek	4,77 m ²	5,90%
	Celková čistá plocha	76,65 m ²	96,21%
	Celková plocha dělicích kci. + jehler	3,03 m ²	3,79%
	Celková plocha bytu dle NOZ	79,68 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T06B 11.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	68,9 m ²	ANO

T06B 11.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	2	38 až 59,7 m ² (51,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	60,1 m ²	NE

T06B 11.3	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	76,9 m ²	ANO





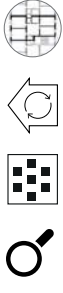
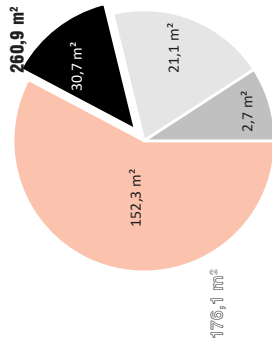
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T08B

Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
184,98	106,82	36,38	16,96	24,82
100 %	57,75 %	19,67 %	9,17 %	13,42 %

1.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 1.1/1.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

3+1

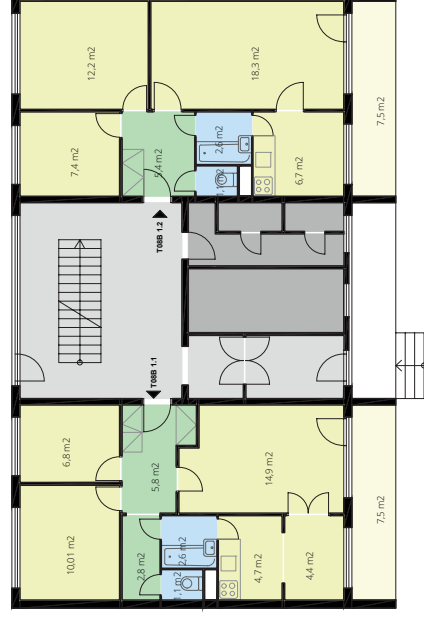
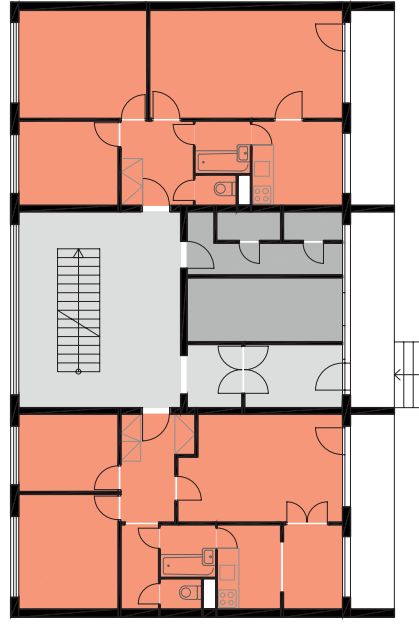
T08B 1.1	
Plocha obytných místností bytu	40,80 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	3,88 m ²
Plocha komunikací bytu	8,85 m ²
Plocha balkonů/ložisek	7,52 m ²
Celková čistá plocha	59,10 m ²
Celková plocha dle kč. - jaker	2,91 m ²
Celková plocha bytu dle NOZ	55,52 m ²
	95,70%
	4,30%
	100%

T08B 1.1	
Počet obytných místností bytu	2
ČPP bytu	53,1 m ²
Yhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ANO
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravný koeficientem pro rekonstrukce 1,15)	38 až 59,7 m ² (5,19 x 1,15)

3+1

T08B 1.2	
Plocha obytných místností bytu	44,61 m ²
Plocha místností příslušenství bytu	3,88 m ²
Plocha komunikací bytu	5,38 m ²
Plocha balkonů/ložisek	7,52 m ²
Celková čistá plocha	59,67 m ²
Celková plocha dle kč. - jaker	1,27 m ²
Celková plocha bytu dle NOZ	55,54 m ²
	96,65%
	3,37%
	100%

T08B 1.2	
Počet obytných místností bytu	2
ČPP bytu	53,7 m ²
Yhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ANO
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravný koeficientem pro rekonstrukce 1,15)	38 až 59,7 m ² (5,19 x 1,15)





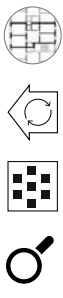
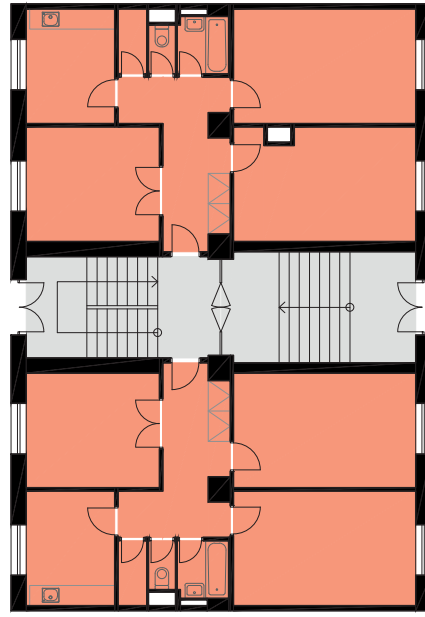
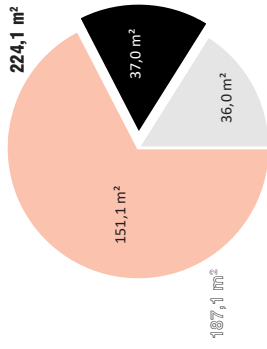
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T16

Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
224,1	151,08	36,02	0,00	37,00
100 %	67,42 %	16,07 %	0,00 %	16,51 %

1.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

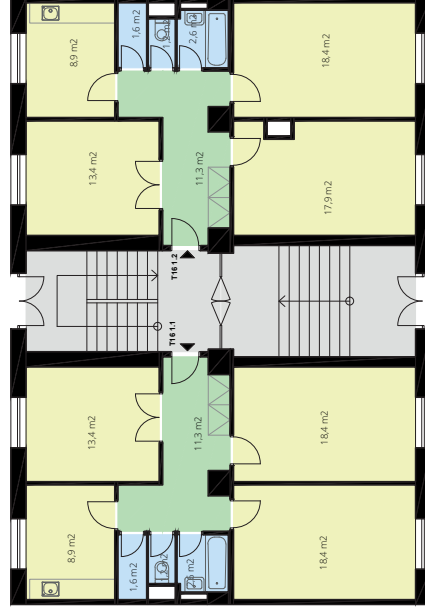
BYTY 1.1/1.2

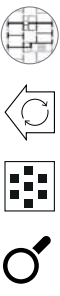
Analýza struktury čistých ploch bytů

3+1		T16 1.1/1.2	
Plocha obývacích místností bytu	59,08 m ²	73,91%	73,91%
Plocha místností příslušenství bytu	5,37 m ²	6,72%	6,72%
Plocha komunikací bytu	11,34 m ²	14,19%	14,19%
Celková čistá plocha	75,79 m ²	94,82%	94,82%
Celková plocha dělicích děl. + jaker	4,14 m ²	5,06%	5,06%
Celková plocha bytové jednotky	79,93 m ²	100%	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T16 1.1/1.2		ANO	
Počet obytných místností bytu	3	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
ČPP bytu	75,8 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ANO





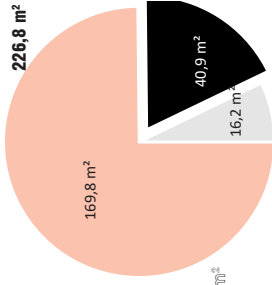
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T16

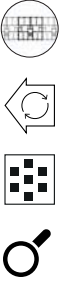
Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
226,84	169,76	16,20	0,00	40,88
100 %	74,84 %	7,14 %	0,00 %	18,02 %

3.



180,0 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

Analýza struktury čistých ploch bytů

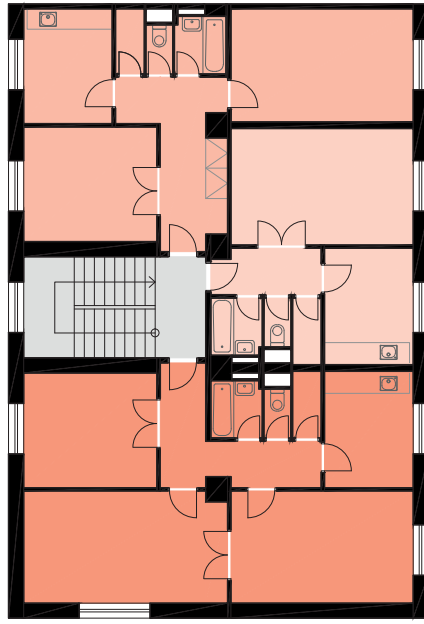
3+1	T16.3.1	Plocha obytných místností bytu	60,35 m ²	76,20%
		Plocha místností příslušenství bytu	5,41 m ²	6,83%
		Plocha komunikací bytu	9,45 m ²	11,93%
		Celková čistá plocha	75,21 m ²	94,96%
		Celková plocha dělicích kčl. + jáker	3,99 m ²	5,04%
		Celková plocha bytu dle NOZ	79,20 m ²	100%

1+1

1+1	T16.3.2	Plocha obytných místností bytu	27,69 m ²	70,08%
		Plocha místností příslušenství bytu	5,41 m ²	13,69%
		Plocha komunikací bytu	4,31 m ²	10,91%
		Celková čistá plocha	37,41 m ²	94,68%
		Celková plocha dělicích kčl. + jáker	2,10 m ²	5,32%
		Celková plocha bytu dle NOZ	39,51 m ²	100%

2+1

2+1	T16.3.3	Plocha obytných místností bytu	40,45 m ²	66,84%
		Plocha místností příslušenství bytu	5,37 m ²	8,89%
		Plocha komunikací bytu	11,34 m ²	18,77%
		Celková čistá plocha	57,16 m ²	94,99%
		Celková plocha dělicích kčl. + jáker	3,27 m ²	5,41%
		Celková plocha bytu dle NOZ	60,43 m ²	100%



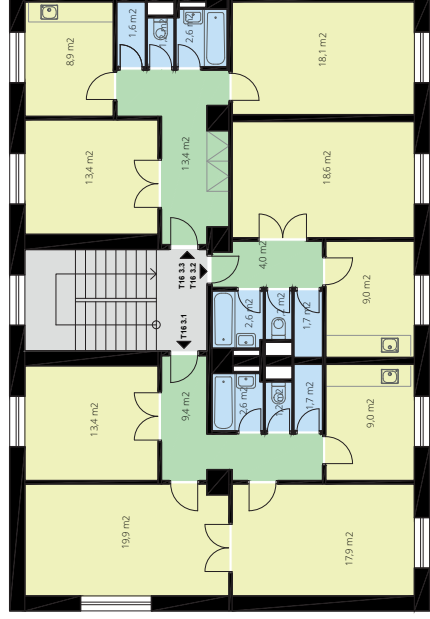
BYTY 3.1/3.2/3.3

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T16.3.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
3	ČPP bytu	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
	75,2 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
		ANO

T16.3.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
1	ČPP bytu	23 až 43,6 m ² (67,9 x 1,15)
	37,4 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
		ANO

T16.3.3	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
2	ČPP bytu	38 až 59,7 m ² (61,9 x 1,15)
	57,2 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
		ANO





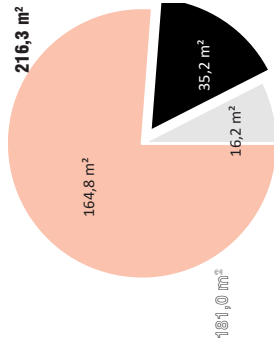
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T16

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
216,26	164,82	16,20	0,00	35,24
100 %	76,21 %	7,49 %	0,00 %	16,30 %

4.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 4.1/4.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

3+1

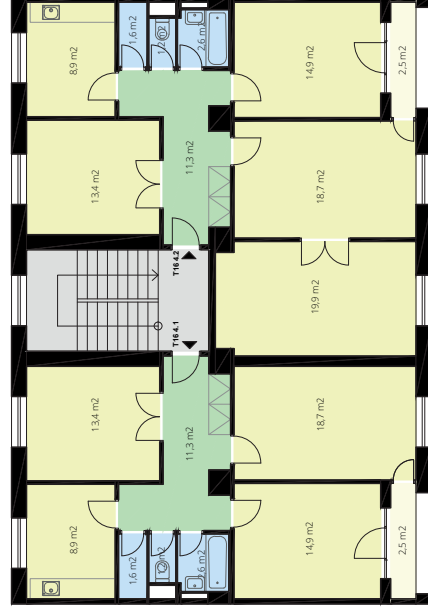
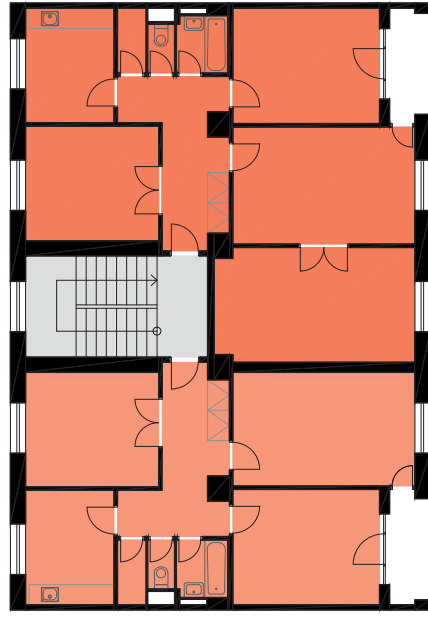
T16.4.1	Plocha obývacích místností bytu	72,81%
	Plocha místnosti přiblížená bytu	5,37 m ²
	Plocha komunikací bytu	11,34 m ²
	Plocha balkonů/odby	2,57 m ²
	Celková čistá plocha	72,21 m ²
	Celková plocha dleřích kd. + jeřer	4,02 m ²
	Celková plocha bytu dle NOZ	76,23 m ²
		94,73%
		5,27%
		100%

T16.4.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	72,2 m ²	ANO

4+1

T16.4.2	Plocha obývacích místností bytu	77,71%
	Plocha místnosti přiblížená bytu	5,37 m ²
	Plocha komunikací bytu	11,32 m ²
	Plocha balkonů/odby	2,57 m ²
	Celková čistá plocha	92,64 m ²
	Celková plocha dleřích kd. + jeřer	5,10 m ²
	Celková plocha bytu dle NOZ	97,74 m ²
		94,78%
		5,22%
		100%

T16.4.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	4	68 až 94,2 m ² (81,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	92,6 m ²	ANO





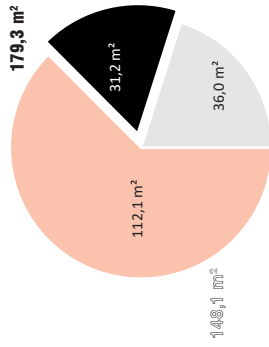
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T16

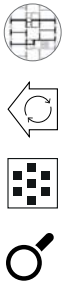
Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
179,28	112,11	36,02	0,00	31,15
100 %	62,53 %	20,09 %	0,00 %	17,38 %

6.



1 48,9 1 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 6.1/6.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

1+1

T16 6.1	Plocha obytných místností bytu	26,48 m ²	69,06%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,37 m ²	14,00%
	Plocha komunikací bytu	4,50 m ²	11,73%
	Celková čistá plocha	36,35 m ²	94,79%
	Celková plocha vč. jader	121 m ²	5,22%
	Celková plocha bytu úle NOZ	303,9 m ²	100%

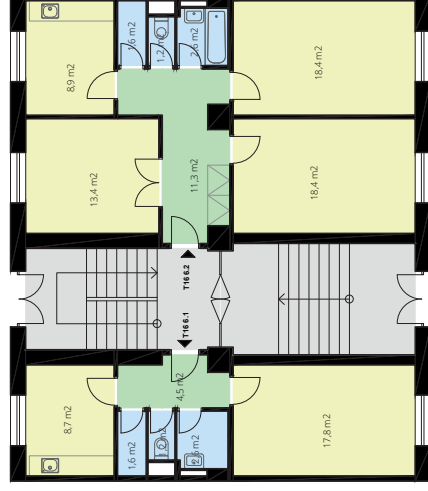
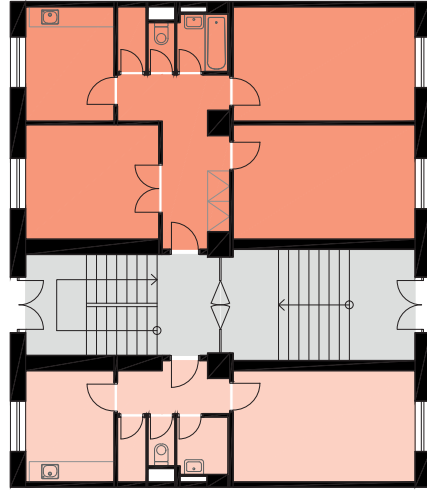
3+1

T16 6.2	Plocha obytných místností bytu	59,08 m ²	73,91%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,35 m ²	6,69%
	Plocha komunikací bytu	11,34 m ²	14,19%
	Celková čistá plocha	75,77 m ²	94,80%
	Celková plocha vč. jader	3,33 m ²	4,20%
	Celková plocha bytu úle NOZ	79,93 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T16 6.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravený koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
1	ČPP bytu	23 až 43,6 m ² (27,9 x 1,15)
	36,4 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
		ANO

T16 6.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravený koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
3	ČPP bytu	53 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
	75,8 m ²	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
		ANO





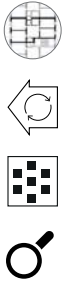
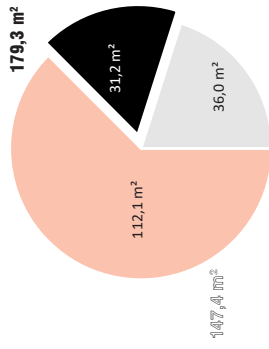
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T16

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
179,28	131,17	16,20	0,00	31,91
100 %	73,16 %	9,04 %	0,00 %	17,80 %

7.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 7.1/7.2/7.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

1+1

T16.7.1	Plocha obytných místností bytu	26,79 m ²	69,26%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,27 m ²	13,90%
	Plocha komunikací bytu	4,50 m ²	11,65%
	Celková čistá plocha	36,52 m ²	94,82%
	Celková plocha dělicích kcl. + jelek	2,00 m ²	5,18%
	Celková plocha bytu dle NOZ	38,52 m ²	100%

1+1

T16.7.2	Plocha obytných místností bytu	27,69 m ²	69,78%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,41 m ²	13,63%
	Plocha komunikací bytu	4,31 m ²	10,88%
	Celková čistá plocha	37,41 m ²	94,28%
	Celková plocha dělicích kcl. + jelek	2,27 m ²	5,72%
	Celková plocha bytu dle NOZ	39,68 m ²	100%

2+1

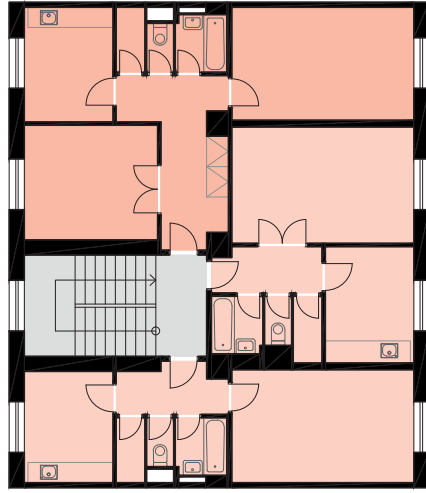
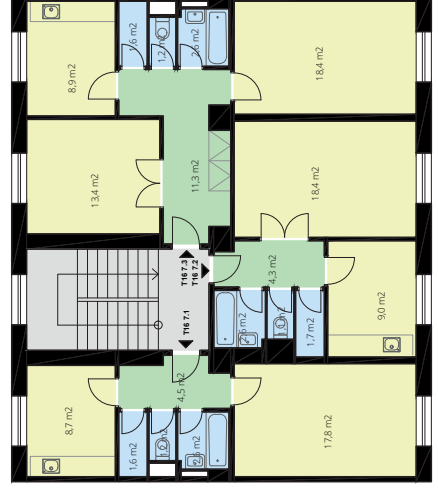
T16.7.3	Plocha obytných místností bytu	40,45 m ²	67,52%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,27 m ²	8,98%
	Plocha komunikací bytu	11,34 m ²	18,93%
	Celková čistá plocha	57,16 m ²	95,41%
	Celková plocha dělicích kcl. + jelek	2,75 m ²	4,59%
	Celková plocha bytu dle NOZ	59,91 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T16.7.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravně koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
1	1	23 až 43,6 m ² (27,3 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	36,6 m ²	ANO

T16.7.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravně koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
1	1	23 až 43,6 m ² (27,3 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	37,4 m ²	ANO

T16.7.3	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravně koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
2	2	38 až 59,7 m ² (51,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	57,2 m ²	ANO





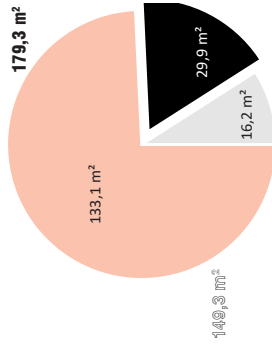
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T16

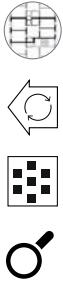
Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
179,28	133,14	16,20	0,00	29,94
100 %	74,26 %	9,04 %	0,00 %	16,70 %

8.



148,3 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 8.1/8.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

1+1

T16 8.1	Plocha obytných místností bytu	26,75 m ²	69,26%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,37 m ²	13,90%
	Plocha komunikační bytu	4,50 m ²	11,65%
	Celková čistá plocha	36,62 m ²	94,82%
	Celková plocha delších kcl. - jehler	2,00 m ²	5,18%
	Celková plocha bytu ole NOZ	38,62 m ²	100%

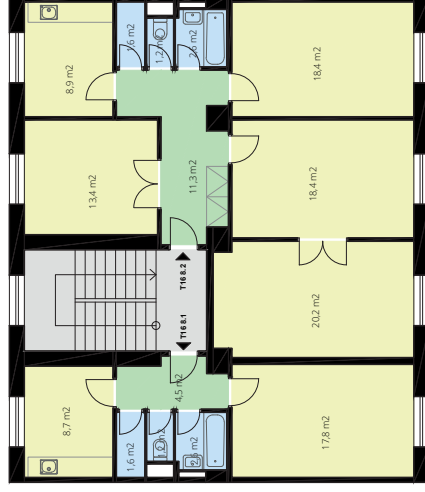
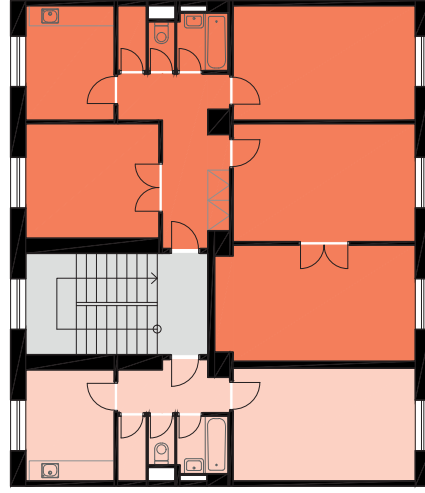
4+1

T16 8.2	Plocha obytných místností bytu	79,81 m ²	76,86%
	Plocha místností příslušenství bytu	5,37 m ²	5,31%
	Plocha komunikační bytu	11,34 m ²	11,20%
	Celková čistá plocha	96,52 m ²	96,37%
	Celková plocha delších kcl. - jehler	4,69 m ²	4,63%
	Celková plocha bytu ole NOZ	101,21 m ²	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T16 8.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravený koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
1	1	23 až 43,6 m ² (27,3 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	36,6 m ²	ANO

T16 8.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravený koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
4	4	68 až 94,2 m ² (81,3 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	96,5 m ²	NE





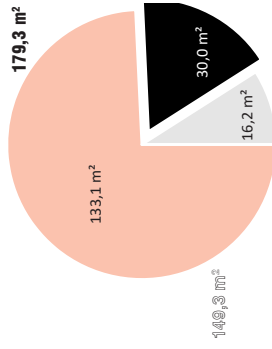
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

T16

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
179,28	133,13	16,20	0,00	29,95
100 %	74,26 %	9,04 %	0,00 %	16,77 %

9.



148,3 m²

PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 9.1/9.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

2+1

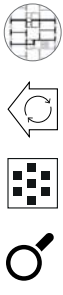
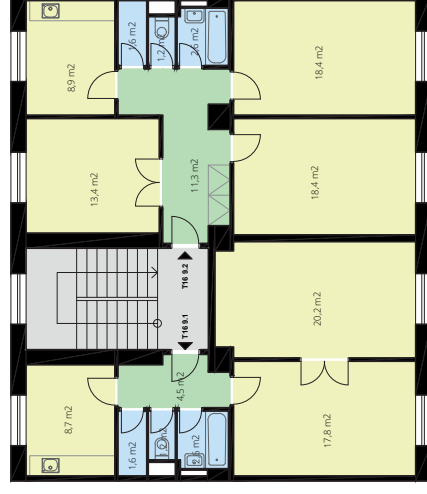
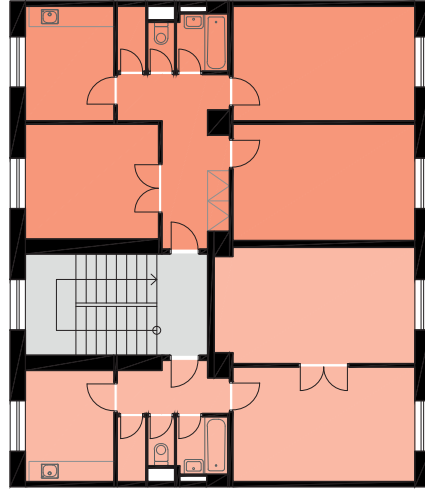
T16 9.1	Plocha obytných místností bytu	76,19%
	Plocha místností příslušenství bytu	9,01%
	Plocha komunikací bytu	7,55%
	Celková čistá plocha	88,74%
	Celková plocha oděšných kusů plátek	4,28%
	Celková plocha bytu de NOZ	100%

T16 9.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravený koeficient pro rekonstrukce 1,15)
	2	38 až 59,7 m ² (6,19 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	57,1 m ²	ANO

3+1

T16 9.2	Plocha obytných místností bytu	74,00%
	Plocha místností příslušenství bytu	6,70%
	Plocha komunikací bytu	14,14%
	Celková čistá plocha	94,84%
	Celková plocha oděšných kusů plátek	5,16%
	Celková plocha bytu de NOZ	100%

T16 9.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravený koeficient pro rekonstrukce 1,15)
	3	53 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	76,1 m ²	ANO



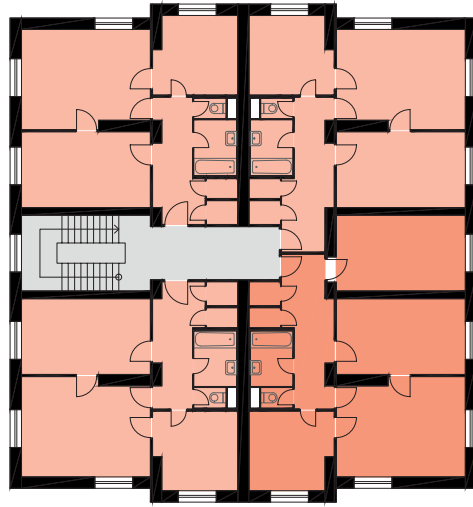
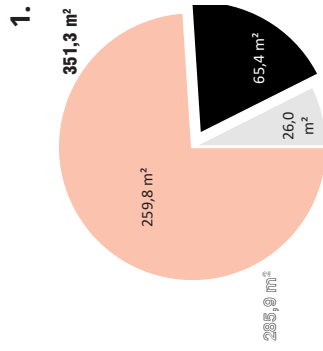


VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

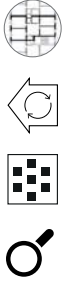
T22

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
351,26	259,84	26,01	0,00	65,41
100 %	73,97 %	7,40 %	0,00 %	18,62 %



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK



BYTY 1.1/1.2/1.3/1.4

Analýza struktury čistých ploch bytů

2+1

T22.1.11.4	Plocha obytných místností bytu	44,90 m ²	70,22%
	Plocha místností příslušenství bytu	6,95 m ²	10,87%
	Plocha komunikací bytu	8,54 m ²	13,04%
	Celková čistá plocha	60,39 m ²	94,14%
	Celková plocha dělicích kcl. + jaker	3,75 m ²	6,06%
	Celková plocha bytu dle NOZ	63,94 m ²	100%

3+1

T22.1.2	Plocha obytných místností bytu	60,21 m ²	72,17%
	Plocha místností příslušenství bytu	6,95 m ² <td>8,33%</td>	8,33%
	Plocha komunikací bytu	10,22 m ² <td>12,25%</td>	12,25%
	Celková čistá plocha	77,38 m ² <td>92,75%</td>	92,75%
	Celková plocha dělicích kcl. + jaker	6,05 m ² <td>7,28%</td>	7,28%
	Celková plocha bytu dle NOZ	83,43 m ² <td>100%</td>	100%

2+1

T22.1.3	Plocha obytných místností bytu	44,90 m ²	69,23%
	Plocha místností příslušenství bytu	6,95 m ² <td>10,86%</td>	10,86%
	Plocha komunikací bytu	10,22 m ² <td>15,53%</td>	15,53%
	Celková čistá plocha	62,07 m ² <td>94,32%</td>	94,32%
	Celková plocha dělicích kcl. + jaker	3,74 m ² <td>5,68%</td>	5,68%
	Celková plocha bytu dle NOZ	65,81 m ² <td>100%</td>	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

T22.1.1/1.4

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravného koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
2	38 až 59,7 m ² (61,9 x 1,15)

ČPP bytu

60,2 m²

NE

T22.1.2

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravného koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)

ČPP bytu

77,4 m²

ANO

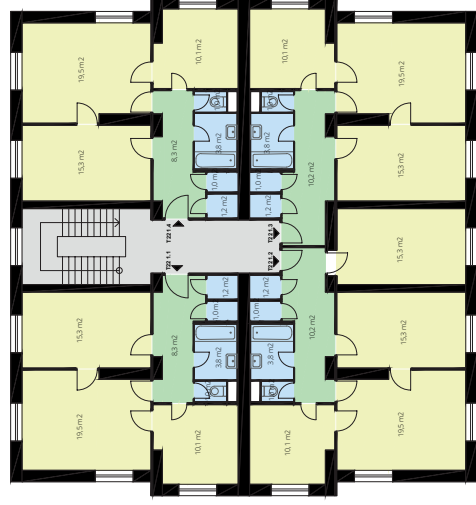
T22.1.3

Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice úpravného koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
2	38 až 59,7 m ² (61,9 x 1,15)

ČPP bytu

62,1 m²

NE





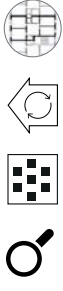
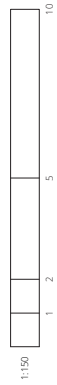
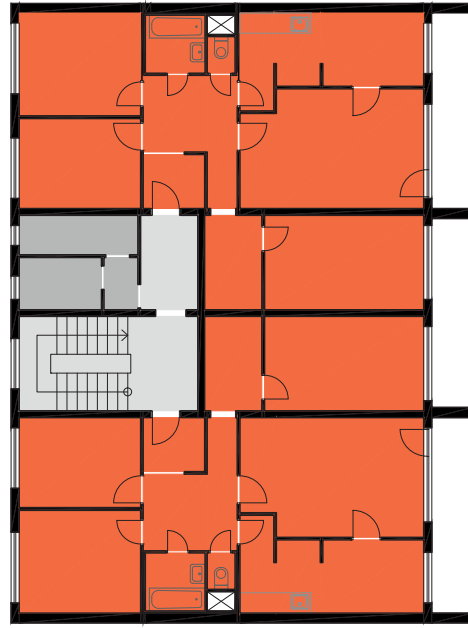
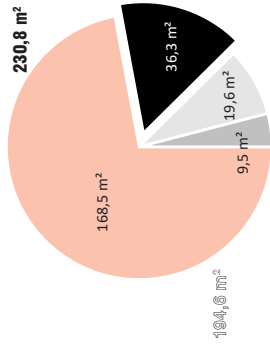
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

WVŮ ETA

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
230,81	168,50	19,60	9,45	36,26
100 %	73,00 %	8,49 %	4,09 %	15,71 %

1.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 1.1/1.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

5+kk

WVŮ ETA 1.1/1.2	Plocha obytných místností bytu	Plocha místností příslušenství bytu	Plocha komunikací bytu	Plocha balkonů/terás	Celková čistá plocha	Celková plocha dělicích stěn + jáker	Celková plocha bytu dle NZÚ
	64,82 m ²	3,94 m ²	16,50 m ²	6,98 m ²	84,26 m ²	4,84 m ²	89,10 m ²
	72,75 %	4,42 %	17,40 %		94,57 %	5,43 %	100 %

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

WVŮ ETA 1.1/1.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, srovnávací koeficientem pro rekonstrukce 1,15)	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	5	82 až 110,3 m ² (95,9 x 1,15)	ANO
	ČPP bytu		84,3 m ²





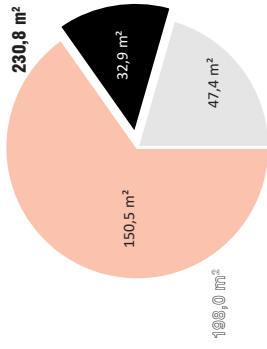
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

WÚ ETA

Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
230,81	150,53	47,43	0,00	32,85
100 %	65,22 %	20,55 %	0,00 %	14,23 %

2.



100,0 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 2.1/2.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

4+kk

WÚ ETA 2.1	Plocha obytných místností bytu	74,14 %
	Plocha místností příslušenství bytu	5,69 %
	Plocha komunikací bytu	15,43 %
	Plocha balkonů/terás	6,96 %
	Celková čistá plocha	96,22 m ²
	Celková plocha dělicích kcl. + ješek	3,32 m ²
	Celková plocha bytu dle NOZ	69,90 m ²
		4,77 %
		100 %

5+kk

WÚ ETA 2.2	Plocha obytných místností bytu	72,76 %
	Plocha místností příslušenství bytu	4,42 %
	Plocha komunikací bytu	17,40 %
	Plocha balkonů/terás	6,96 %
	Celková čistá plocha	94,57 m ²
	Celková plocha dělicích kcl. + ješek	4,84 m ²
	Celková plocha bytu dle NOZ	89,10 m ²
		5,43 %
		100 %

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

WÚ ETA 2.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
4	ČPP bytu 66,3 m ²	68 až 94,2 m ² (0,13 x 1,15)
		Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB NE

WÚ ETA 2.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravená koeficientem pro rekonstrukci 1,15)
5	ČPP bytu 84,3 m ²	82 až 110,3 m ² (0,93 x 1,15)
		Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB ANO





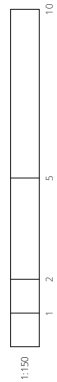
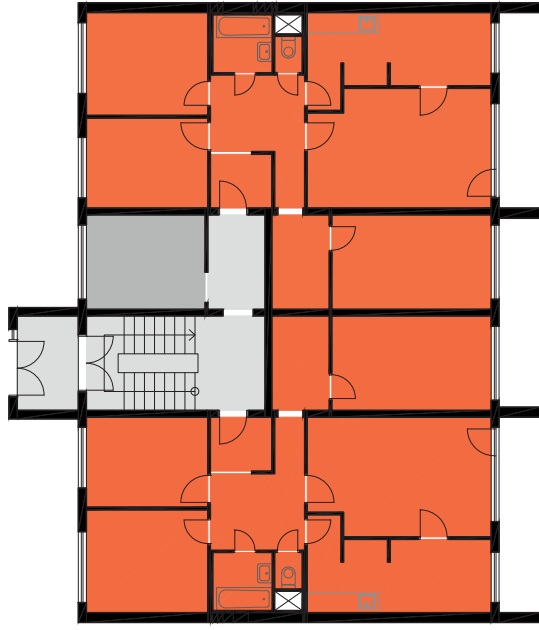
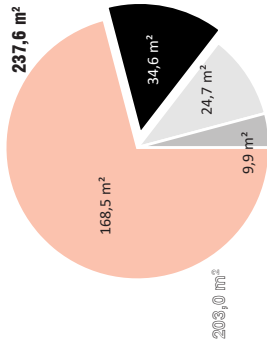
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

VWÚ ETA

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
237,61	168,50	24,67	9,86	34,58
100 %	70,91 %	10,38 %	4,15 %	14,55 %

3.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 3.1/3.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

5+kk

VWÚ ETA 3.1/3.2	Plocha obývacích místností bytů	Plocha místností příslušenství bytů	Plocha komunikací bytů	Plocha balkonů/terás	Celková čistá plocha	Celková plocha dělicích stěn - jaker	Celková plocha bytové jednotky
	64,82 m ²	3,94 m ²	15,50 m ²	6,98 m ²	84,28 m ²	4,94 m ²	89,10 m ²
	72,75%	4,42%	17,40%		94,57%	5,43%	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

VWÚ ETA 3.1/3.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravné koeficientem pro rekonstrukce 1,15)	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	5	82 až 110,3 m ² (95,9 x 1,15)	ANO
	ČPP bytu		84,3 m ²





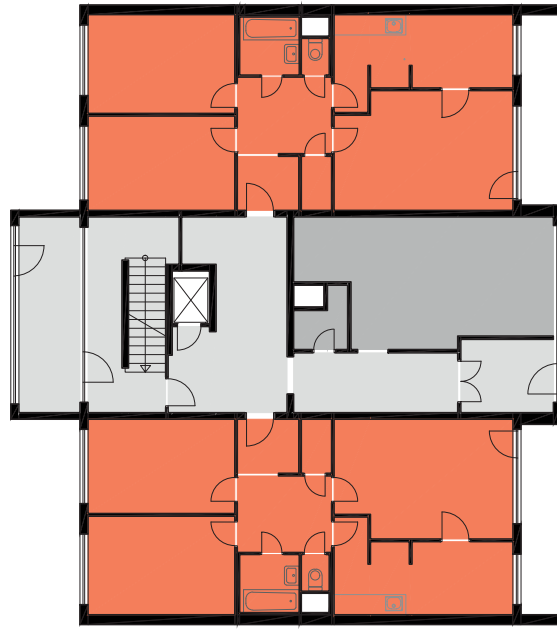
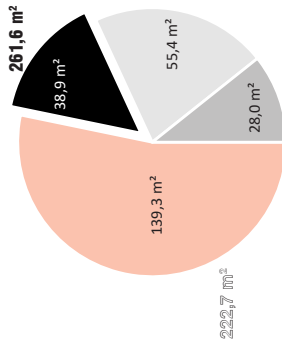
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

VWÚ ETA

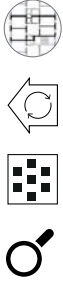
Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
261,62	139,28	55,42	28,01	38,91
100 %	53,24 %	21,18 %	10,71 %	14,87 %

5.



4+kk



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

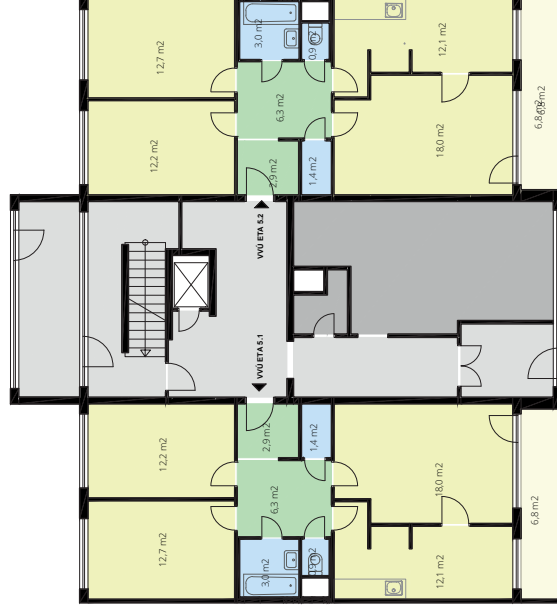
BYTY 5.1/5.2

Analýza struktury čistých ploch bytů

VWÚ ETA 5.1/5.2		4+kk	
Plocha obytných místností bytu	55,03 m ²	76,30%	
Plocha místností příslušenství bytu	5,36 m ²	7,33%	
Plocha komunikací bytu	9,25 m ²	12,69%	
Plocha balkonů/terás	6,78 m ²		
Celková čistá plocha	66,64 m²	92,69%	
Celková plocha dělicích kol + jezer	3,44 m ²	4,71%	
Celková plocha bytu ale KOZ	73,08 m ²	100%	

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

VWÚ ETA 5.1/5.2	
Počet obytných místností bytu	4
Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, upravené koeficientem pro rezidence 1,15)	68 až 94,2 m ² (61,9 x 1,15)
Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB	ANO
ČPP bytu	69,6 m ²





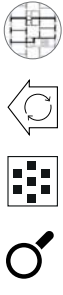
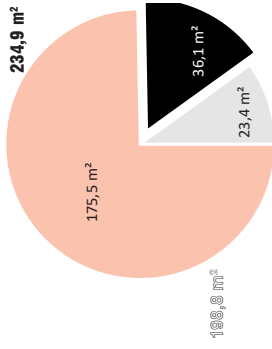
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

WÚ ETA

Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
234,88	175,48	23,35	0,00	36,05
100 %	74,71 %	9,94 %	0,00 %	15,35 %

6.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 6.1/6.2/6.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

4+kk

WÚ ETA 6.1/6.3	Plocha obytných místností bytu	Plocha místností příslušenství bytu	Plocha komunikací bytu	Plocha balkonů/terás	Celková čistá plocha	Celková plocha dělicích kcl. + jaker	Celková plocha bytu ale NOZ
	55,03 m ²	5,36 m ²	9,25 m ²	6,86 m ²	69,64 m ²	3,44 m ²	73,08 m ²
	75,30%	7,33%	12,68%		95,29%	4,71%	100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

WÚ ETA 6.1/6.3	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravený koeficientem pro rekonstrukci 1,15)	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	4	68 až 94,2 m ² (6,13 x 1,15)	ANO
	ČPP bytu		69,6 m ²

1+kk

WÚ ETA 6.2	Plocha obytných místností bytu	Plocha místností příslušenství bytu	Plocha komunikací bytu	Celková čistá plocha	Celková plocha dělicích kcl. + jaker	Celková plocha bytu ale NOZ
	28,92 m ²	3,10 m ²	4,19 m ²	36,21 m ²	1,49 m ²	37,70 m ²
	76,71%	8,22%	11,11%	96,05%	3,95%	100%

WÚ ETA 6.2	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, úpravený koeficientem pro rekonstrukci 1,15)	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	1	23 až 43,6 m ² (2,73 x 1,15)	ANO
	ČPP bytu		36,2 m ²





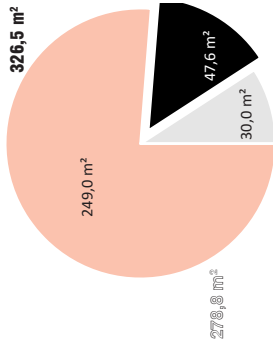
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

WÚ ETA

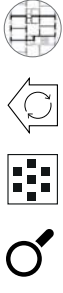
Kapacity domu [m²]
(typické podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
326,46	248,96	29,88	0,00	47,62
100 %	76,26 %	9,15 %	0,00 %	14,59 %

7.



27,8 m²



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 7.17.2/17.3/7.4

Analýza struktury čistých ploch bytů

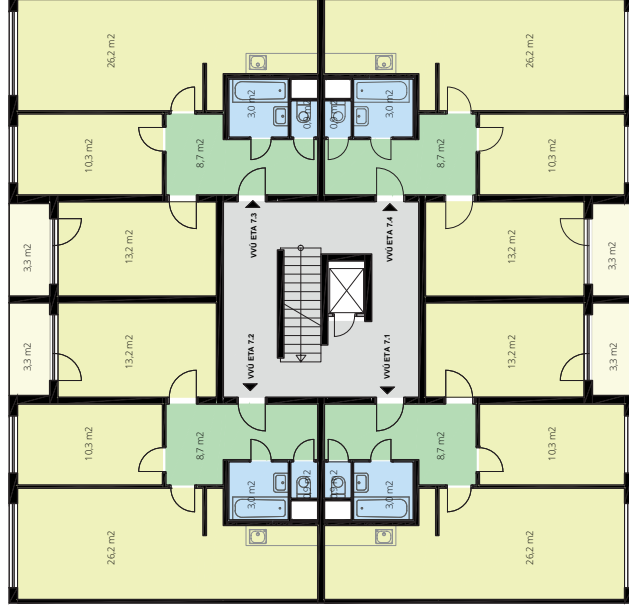
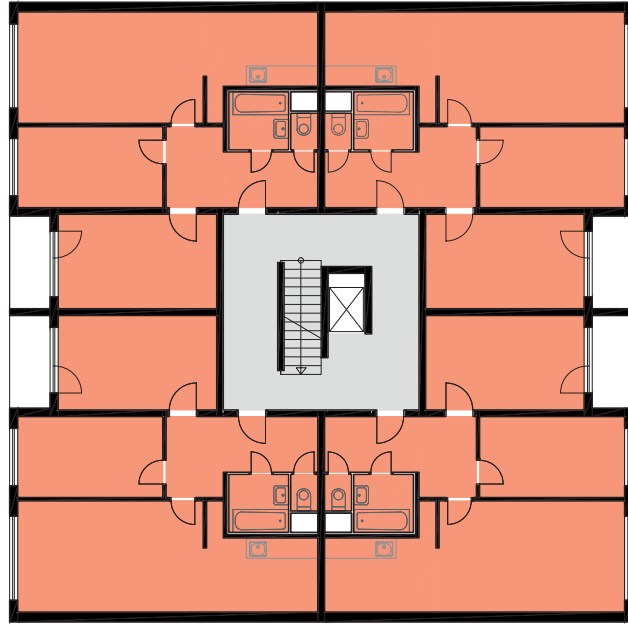
3+kk

WÚ ETA 7.17.2/17.3/7.4	Plocha obývacích místností bytu	Plocha místností příslušenství bytu	Plocha komunikační bytu	Plocha balkonů/terás
	48,03 m ²	3,81 m ²	8,70 m ²	3,3 m ²
	76,52 %	5,95 %	13,24 %	

Celková čistá plocha 62,24 m²
 Celková plocha dělicích zdí + jáker 3,48 m²
 Celková plocha bytu dle NZÚ 65,72 m²

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

WÚ ETA 7.17.2/17.3/7.4	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (horní hranice, správné koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	62,2 m ²	ANO





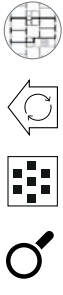
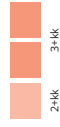
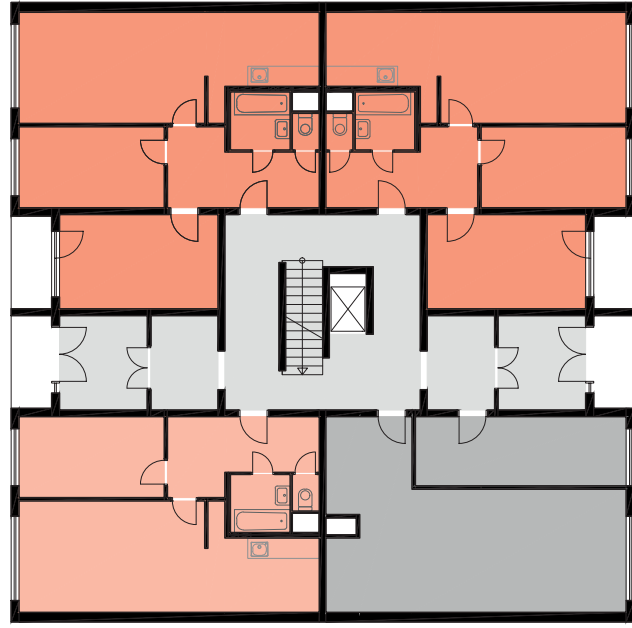
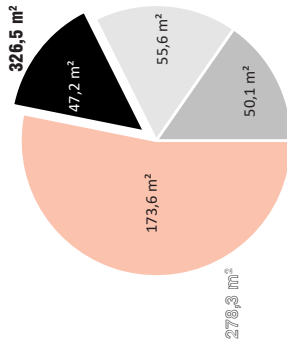
VYBRANÉ PŘÍKLADY PANELOVÝCH DOMŮ

VWÚ ETA

Kapacity domu [m²]
(vstupní podlaží sekce)

HPP	ČPP bytů	Komunikace	Společné vybavení	Konstrukce
326,46	173,56	55,64	50,08	47,18
100 %	53,16 %	17,04 %	15,34 %	14,45 %

8.



PROSTOROVÁ ANALÝZA BYTOVÝCH JEDNOTEK

BYTY 8.1/8.2/8.3

Analýza struktury čistých ploch bytů

2+kk

VWÚ ETA 8.1	Plocha obytných místností bytu	36,47 m ²	70,85%
	Plocha místností příslušenství bytu	3,91 m ²	7,57%
	Plocha komunikací bytu	8,70 m ²	18,89%
	Plocha balkonů/terás	0 m ²	

Celková čistá plocha 49,08 m² 96,08%
 Celková plocha dělicích kvl. + jáder 2,54 m² 4,92%
 Celková plocha bytu dle NOZ 51,62 m² 100%

3+kk

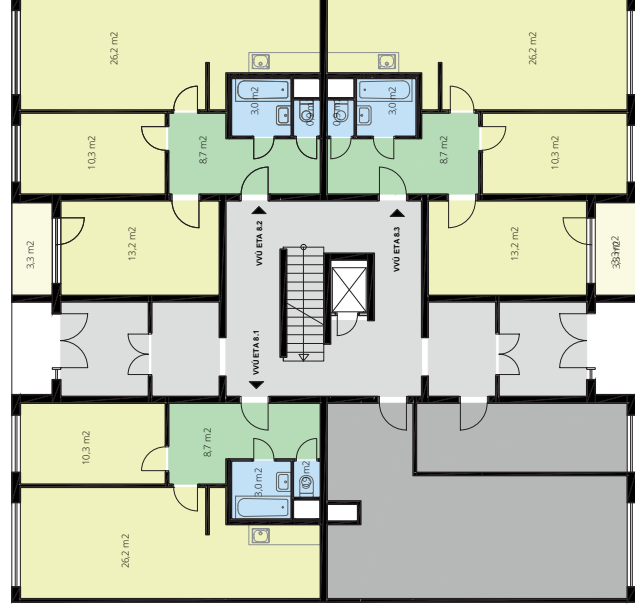
VWÚ ETA 8.2/8.3	Plocha obytných místností bytu	49,63 m ²	75,52%
	Plocha místností příslušenství bytu	3,91 m ²	5,95%
	Plocha komunikací bytu	8,70 m ²	13,24%
	Plocha balkonů/terás	3,3 m ²	5,04%

Celková čistá plocha 62,24 m² 94,70%
 Celková plocha dělicích kvl. + jáder 3,48 m² 5,30%
 Celková plocha bytu dle NOZ 65,72 m² 100%

Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB*

VWÚ ETA 8.1	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (formulárně určené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	2	38 až 59,7 m ² (51,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	49,1 m ²	ANO



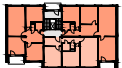
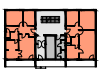


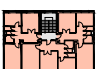








VWÚ ETA 8.2/8.3	Počet obytných místností bytu	Odpovídající doporučené ČPP bytu (formulárně určené koeficientem pro rekonstrukce 1,15)
	3	52 až 78,1 m ² (67,9 x 1,15)
	ČPP bytu	Vyhodnocení vhodnosti bytu pro SB
	62,2 m ²	ANO


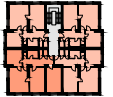








ANALÝZA PANELOVÝCH DOMŮ



ID	Název	Schéma	HPP	%	ČPP	% z HPP	ČPP byty	% z HPP	Konstrukce	% z HPP	Komunikace	% z HPP	Společné vybavení	% z HPP
LN 1	Larsen - Nielsen sekce 56		257,8	100%	219,2	85,0%	155,4	60,3%	38,6	15,0%	43,1	16,7%	20,8	8,1%
LN 2	Larsen - Nielsen sekce 56		257,7	100%	219,5	85,2%	187,8	72,9%	38,2	14,8%	31,7	12,3%	0,0	0,0%
LN 3	Larsen - Nielsen		232,9	100%	198,3	85,1%	135,1	58,0%	34,6	14,9%	44,3	19,0%	18,9	8,1%
LN 4	Larsen - Nielsen sekce 56		277,9	100%	232,7	83,8%	213,2	76,7%	45,1	16,2%	19,5	7,0%	0,0	0,0%
OP 1	OP 1.11 sekce 42d4		235,2	100%	197,5	84,0%	179,3	76,2%	37,7	16,0%	18,3	7,8%	0,0	0,0%
OP 2	OP 1.11 sekce 32d4		232,4	100%	192,6	82,9%	175,1	75,4%	39,7	17,1%	17,6	7,6%	0,0	0,0%
OP 3	OP 1.11 sekce 34d33B		344,4	100%	290,0	84,2%	242,6	70,5%	54,4	15,8%	47,3	13,7%	0,0	0,0%
OP 4	OP 1.11 sekce 444R		305,7	100%	261,4	85,5%	233,6	76,4%	44,3	14,5%	27,8	9,1%	0,0	0,0%
OP 5	OP 1.11 sekce 44244		449,5	100%	377,7	84,0%	320,6	71,3%	71,8	16,0%	52,4	11,7%	4,7	1,0%
T06B 1	T06B sekce 413		225,7	100%	188,6	83,6%	175,0	77,5%	37,1	16,4%	13,6	6,0%	0,0	0,0%
T06B 2	T06B sekce 4444		368,3	100%	312,4	84,8%	279,6	75,9%	55,8	15,2%	22,3	6,1%	10,5	2,9%
T06B 3	T06B sekce 619-620		187,2	100%	157,6	84,2%	132,6	70,8%	29,5	15,8%	22,1	11,8%	3,0	1,6%
T06B 4	T06B sekce 619-620		187,2	100%	158,3	84,6%	107,0	57,1%	28,8	15,4%	32,4	17,3%	19,0	10,1%
T06B 7	T06B sekce 995-996		221,4	100%	190,3	85,9%	157,2	71,0%	31,2	14,1%	33,0	14,9%	0,0	0,0%
T06B 8	T06B sekce H3		227,6	100%	193,5	85,0%	161,8	71,1%	34,1	15,0%	31,7	13,9%	0,0	0,0%

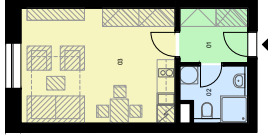
ID	Název	Schéma	HPP	%	ČPP	% z HPP	ČPP byty	% z HPP	Konstrukce	% z HPP	Komunikace	% z HPP	Společné vybavení	% z HPP
T06B 9	T06B sekce H3		230,7	100%	195,1	84,6%	181,3	78,6%	35,6	15,4%	13,8	6,0%	0,0	0,0%
T06B 10	T06B sekce H1		256,6	100%	217,6	84,8%	185,9	72,4%	39,1	15,2%	31,7	12,4%	0,0	0,0%
T06B 11	T06B sekce H1		260,5	100%	220,5	84,6%	205,8	79,0%	40,0	15,4%	14,7	5,7%	0,0	0,0%
T08B 1	T08B		185,0	100%	160,2	86,6%	106,8	57,7%	24,8	13,4%	36,4	19,7%	17,0	9,2%
T08B 2	T08B		206,9	100%	176,1	85,1%	152,3	73,6%	30,7	14,9%	21,1	10,2%	2,7	1,3%
T16 1	T16 sekce 401-501		224,1	100%	187,1	83,5%	151,1	67,4%	37,0	16,5%	36,0	16,1%	0,0	0,0%
T16 2	T16 sekce 401-501		224,1	100%	186,6	83,3%	170,4	76,0%	37,5	16,7%	16,2	7,2%	0,0	0,0%
T16 3	T16 sekce 407-507		226,8	100%	186,0	82,0%	169,8	74,8%	40,9	18,0%	16,2	7,1%	0,0	0,0%
T16 4	T16 sekce 403-503		216,3	100%	181,0	83,7%	164,8	76,2%	35,2	16,3%	16,2	7,5%	0,0	0,0%
T16 5	T16 sekce 402-502		224,1	100%	187,8	83,8%	171,6	76,6%	36,4	16,2%	16,2	7,2%	0,0	0,0%
T16 6	T16 sekce 404-504		179,3	100%	148,1	82,6%	112,1	62,5%	31,2	17,4%	36,0	20,1%	0,0	0,0%
T16 7	T16 sekce 404-504		179,3	100%	147,4	82,2%	131,2	73,2%	31,9	17,8%	16,2	9,0%	0,0	0,0%
T16 8	T16 sekce 406-506		179,3	100%	149,3	83,3%	133,1	74,3%	29,9	16,7%	16,2	9,0%	0,0	0,0%
T16 9	T16 sekce 405-505		179,3	100%	149,3	83,3%	133,1	74,3%	29,9	16,7%	16,2	9,0%	0,0	0,0%
T22 1	T22 sekce 209		351,3	100%	285,9	81,4%	259,8	74,0%	65,4	18,6%	26,0	7,4%	0,0	0,0%

ID	Název	Schéma	HPP	%	ČPP	% z HPP	ČPP byty	% z HPP	Konstrukce	% z HPP	Komunikace	% z HPP	Společné vybavení	% z HPP
WÚ ETA 1	WÚ ETA sekce 4.1		230,8	100%	194,6	84,3%	168,5	73,0%	36,3	15,7%	19,6	8,5%	9,5	4,1%
WÚ ETA 2	WÚ ETA sekce 4.1		230,8	100%	198,0	85,8%	150,5	65,2%	32,9	14,2%	47,4	20,5%	0,0	0,0%
WÚ ETA 3	WÚ ETA sekce 4.1		237,6	100%	203,0	85,4%	168,5	70,9%	34,6	14,6%	24,7	10,4%	9,9	4,1%
WÚ ETA 4	WÚ ETA sekce 8.3		248,9	100%	212,4	85,3%	182,0	73,1%	36,5	14,7%	30,5	12,2%	0,0	0,0%
WÚ ETA 5	WÚ ETA sekce 8.3		261,6	100%	222,7	85,1%	139,3	53,2%	38,9	14,9%	55,4	21,2%	28,0	10,7%
WÚ ETA 6	WÚ ETA sekce 8.2		234,9	100%	198,8	84,7%	175,5	74,7%	36,0	15,3%	23,4	9,9%	0,0	0,0%
WÚ ETA 7	WÚ ETA sekce 8.5		326,5	100%	278,8	85,4%	249,0	76,3%	47,6	14,6%	29,9	9,2%	0,0	0,0%
WÚ ETA 8	WÚ ETA sekce 8.5		326,5	100%	279,3	85,5%	173,6	53,2%	47,2	14,5%	55,6	17,0%	50,1	15,3%
PRŮMĚR			248,2	100%	209,3	84,3%	176,1	70,8%	38,9	15,7%	28,2	11,5%	5,1	2,0%

ANALÝZA PANELOVÝCH BYTŮ

1+kk

Referenční teoretický model



	m ²	% NOZ	koef.
NOZ	28,5	100%	1
ČPP	27,4	96,0%	1
Konstrukce	1,1	4,0%	1
m ² % ČPP koef.			
Obytné	19,4	70,8%	1
Příslušenství	3,9	14,4%	1
Komunikace	4,1	14,8%	1

Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu 23 - 43,6 m ²			
	standardní	normová	sociální
obsazenost	1	1	2-3
m ² netto plochy/osobu	23,0 - 43,6	23,0 - 43,6	7,7 - 21,8



ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)
LN 4.2		30,8	100%	1,1	29,4	95,5%	1,1	1,4	4,5%	1,2
VVÚ ETA 6.2		37,7	100%	1,3	36,2	96,0%	1,3	1,5	4,0%	1,3

PRŮMĚR

34,2 100% 1,2 32,8 95,8% 1,2 1,4 4,2% 1,3

24,3 73,3% 1,3 3,8 12,0% 1,0 4,7 14,7% 1,2

Struktura čistých ploch bytu						
Obytné			Příslušenství		Komunikace	
m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	m ²	% z ČPP
19,6	66,7%	1,0	4,6	15,5%	5,2	17,8%
28,9	79,9%	1,5	3,1	8,6%	4,2	11,6%
						1,3
						1,0

Vhodnost pro SB	
Soulad	koef.
ANO	0,7
ANO	0,8



Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu 23 - 43,6 m ²			
obsazenost	standardní	normová	sociální
počet osob	1	1	2-3
m ² netto plochy/osobu	23,0 - 43,6	23,0 - 43,6	7,7 - 21,8

ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)
LN 1.2		30,7	100%		28,7	93,3%		2,0	6,7%	
LN 1.3		50,1	100%		47,1	93,9%		3,0	6,1%	
LN 2.2		30,7	100%		28,7	93,3%		2,0	6,7%	
T06B 3.2		26,7	100%		25,6	96,1%		1,0	3,9%	
T06B 10.2		41,8	100%		40,2	96,1%		1,6	3,9%	
T08B 2.2		33,8	100%		32,4	95,8%		1,4	4,2%	
T16 3.2		39,5	100%		37,4	94,7%		2,1	5,3%	
T16 5.2		40,0	100%		37,7	94,3%		2,3	5,7%	

ID	Struktura čistých ploch bytu						Vhodnost pro SB			
	Obytné			Příslušenství			Komunikace		Soulad	koef.
	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)	
LN 1.2	21,6	75,2%		3,4	11,7%		3,7	13,0%		ANO 0,7
LN 1.3	30,0	63,7%		3,6	7,7%		13,5	28,6%		NE 1,1
LN 2.2	21,6	75,2%		3,4	11,7%		3,7	13,0%		ANO 0,7
T06B 3.2	19,9	77,5%		2,9	11,4%		2,8	11,0%		ANO 0,6
T06B 10.2	32,0	79,6%		3,5	8,7%		4,7	11,7%		ANO 0,9
T08B 2.2	24,4	75,4%		3,2	10,0%		4,7	14,6%		ANO 0,7
T16 3.2	27,7	74,0%		5,4	14,5%		4,3	11,5%		ANO 0,9
T16 5.2	28,0	74,2%		5,4	14,4%		4,3	11,4%		ANO 0,9



ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)
T16 6.1		38,4	100%		36,4	94,8%		2,0	5,2%	
T16 7.1		38,6	100%		36,6	94,8%		2,0	5,2%	
T16 7.2		39,7	100%		37,4	94,3%		2,3	5,7%	
T16 8.1		38,6	100%		36,6	94,8%		2,0	5,2%	
PRŮMĚR		39,2	100%		37,0	94,6%		2,1	5,4%	

Vhodnost pro SB	Struktura čistých ploch bytu								
	Obytné			Příslušenství			Kommunikace		
Soulad	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)
ANO	26,5	72,8%		5,4	14,8%		4,5	12,4%	
ANO	26,8	73,0%		5,4	14,7%		4,5	12,3%	
ANO	27,7	74,0%		5,4	14,5%		4,3	11,5%	
ANO	26,8	73,0%		5,4	14,7%		4,5	12,3%	
PRŮMĚR		27,2	73,5%		5,4	14,6%		4,4	11,9%

Vhodnost pro SB

Soulad

koef.

Struktura čistých ploch bytu

Obytné

Příslušenství

Kommunikace

m²

%

z ČPP

koef. (model)

m²

%

z ČPP

koef. (model)

m²

%

z ČPP

koef. (model)

PRŮMĚR

39,2

100%

37,0

94,6%

2,1

5,4%

27,2

73,5%

5,4

14,6%

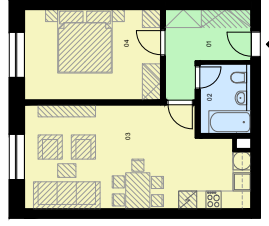
4,4

11,9%

ANALÝZA PANELOVÝCH BYTŮ

2+kk

Referenční teoretický model



	m ²	% NOZ	koef.
NOZ	49,5	100%	1
ČPP	47,1	95,2%	1
Konstrukce	2,4	4,8%	1
	m ²	% ČPP	koef.
Obytné	37,1	78,7%	1
Příslušenství	3,9	8,3%	1
Komunikace	6,1	13,0%	1

Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu		38 - 59,7 m ²	
obsazenost	standardní	normová	sociální
počet osob	2	3	4
m ² netto plochy/osobu	19,0 - 29,9	12,6 - 19,9	9,5 - 14,9



ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)
LN 4.3		42,7	100%	0,9	40,7	95,2%	0,9	2,0	4,8%	0,9
OP 5.3		47,4	100%	1,0	44,6	94,2%	0,9	2,7	5,8%	1,2
T06B 1.2		37,8	100%	0,8	36,4	96,3%	0,8	1,4	3,7%	0,6
T06B 9.2		41,5	100%	0,8	39,9	96,2%	0,8	1,6	3,8%	0,7
VWÚ ETA 4.2		44,7	100%	0,9	42,7	95,6%	0,9	2,0	4,4%	0,8
VWÚ ETA 8.1		51,6	100%	1,0	49,1	95,1%	1,0	2,5	4,9%	1,1
PRŮMĚR		48,1	100%	1,0	45,9	95,3%	1,0	2,3	4,7%	0,9

ID	Struktura čistých ploch bytu						Vhodnost pro SB				
	Obytné			Příslušenství			Komunikace		Soulad	koef.	
	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)		
LN 4.3	30,9	75,9%	0,8	4,6	11,2%	1,2	5,3	12,9%	0,9	ANO	0,7
OP 5.3	29,2	65,3%	0,8	7,3	16,4%	1,9	8,2	18,3%	1,3	ANO	0,7
T06B 1.2	31,4	86,2%	0,8	3,0	8,3%	0,8	2,0	5,5%	0,3	ANO	0,6
T06B 9.2	37,0	92,6%	1,0	3,0	7,4%	0,8	0,0	0,0%	0,0	ANO	0,7
VWÚ ETA 4.2	32,1	75,2%	0,9	3,1	7,3%	0,8	7,5	17,5%	1,2	ANO	0,7
VWÚ ETA 8.1	36,5	74,3%	1,0	3,9	8,0%	1,0	8,7	17,7%	1,4	ANO	0,8
PRŮMĚR	34,3	74,8%	0,9	3,5	7,6%	0,9	8,1	17,6%	1,3		



Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu 38 - 59,7 m ²			
obsazenost	standardní	normová	sociální
počet osob	2	3	4
m ² netto plochy/osobu	19,0 - 29,9	12,6 - 19,9	9,5 - 14,9

ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)
OP 1.2		46,5	100%		43,5	93,7%		2,9	6,3%	
OP 2.2		46,1	100%		43,0	93,2%		3,1	6,8%	
T06B 11.2		62,8	100%		60,1	95,6%		2,8	4,4%	
T16 2.1		59,8	100%		57,0	95,3%		2,8	4,7%	
T16 2.2		59,2	100%		57,1	96,5%		2,1	3,5%	
T16 2.3		58,9	100%		56,2	95,3%		2,8	4,7%	
T16 3.3		60,4	100%		57,2	94,6%		3,3	5,4%	
T16 5.3		60,0	100%		57,3	95,4%		2,8	4,6%	

Vhodnost pro SB	Struktura čistých ploch bytu									
	Obytné			Příslušenství			Kommunikace			
Soulad	koef. (model)	% z ČPP	m ²	koef. (model)	% z ČPP	m ²	koef. (model)	% z ČPP	m ²	koef. (model)
ANO		82,4%	35,9		7,3%	3,2		10,2%	4,5	
ANO		81,9%	35,2		7,7%	3,3		10,4%	4,5	
NE		76,5%	45,9		5,8%	3,5		17,7%	10,6	
ANO		71,0%	40,5		9,3%	5,3		19,7%	11,2	
ANO		72,9%	41,6		9,8%	5,6		17,3%	9,9	
ANO		72,5%	40,7		9,6%	5,4		17,9%	10,1	
ANO		70,8%	40,5		9,4%	5,4		19,8%	11,3	
ANO		71,1%	40,7		9,4%	5,4		19,5%	11,2	



ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)
T16 7.3		59,9	100%		57,2	95,4%		2,8	4,6%	
T16 9.1		59,6	100%		57,1	95,7%		2,5	4,3%	
T22 1.1/1.4		63,9	100%		60,2	94,1%		3,8	5,9%	
T22 1.3		65,8	100%		62,1	94,3%		3,7	5,7%	
PRŮMĚR		64,9	100%		61,1	94,2%		3,7	5,8%	

Vhodnost pro SB	Struktura čistých ploch bytu								
	Obytné			Příslušenství			Komunikace		
	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)
	40,5	70,8%		5,4	9,4%		11,3	19,8%	
	47,2	82,7%		5,4	9,4%		4,5	7,9%	
	44,9	74,6%		7,0	11,5%		8,3	13,9%	
	44,9	72,3%		7,0	11,2%		10,2	16,5%	
	44,9	73,5%		7,0	11,4%		9,3	15,2%	

Vhodnost pro SB

Soulad

koef.

ANO

1,0

ANO

1,0

NE

1,0

NE

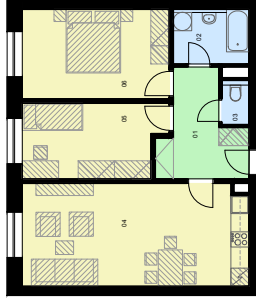
1,0

44,9 73,5% **7,0 11,4%** **9,3 15,2%**

ANALÝZA PANELOVÝCH BYTŮ

3+kk

Referenční teoretický model



	m ²	% NOZ	koef.
NOZ	68,6	100%	1
ČPP	64,7	94,2%	1
Konstrukce	4,0	5,8%	1

	m ²	% ČPP	koef.
Obytné	50,8	78,6%	1
Příslušenství	5,8	9,0%	1
Komunikace	8,1	12,5%	1

Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu			
obsazenost	standardní	normová	sociální
počet osob	3-4	4-5	5-6
m ² netto plochy/osobu	13,0 - 19,5	10,4 - 15,6	8,7 - 13,0



ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)
T06B 1.3		62,9	100%	0,9	60,6	96,3%	0,9	2,3	3,7%	0,6
VVÚ ETA 7.1/7.2/ 7.3/7.4		65,7	100%	1,0	62,2	94,7%	1,0	3,5	5,3%	0,9
VVÚ ETA 8.2/8.3		65,7	100%	1,0	62,2	94,7%	1,0	3,5	5,3%	0,9

PRŮMĚR

65,7 100% 1,0 62,2 94,7% 1,0 3,5 5,3% 0,9

Struktura čistých ploch bytu						Vhodnost pro SB	
Obytné			Příslušenství			Komunikace	
m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP
49,0	80,9%	1,0	3,6	5,9%	0,6	8,0	13,2%
49,6	79,7%	1,0	3,9	6,3%	0,7	8,7	14,0%
49,6	79,7%	1,0	3,9	6,3%	0,7	8,7	14,0%

1,1

49,6 79,7% 1,0 3,9 6,3% 0,7 8,7 14,0% 1,1

0,8

ANO ANO ANO



Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu				52 - 78,1 m ²	
obsazenost	standardní	normová	sociální		
počet osob	3-4	4-5	5-6		
m ² netto plochy/osobu	13,0 - 19,5	10,4 - 15,6	8,7 - 13,0		

ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)
LN 3.1/3.2		72,0	100%		67,6	93,9%		4,4	6,1%	
LN 4.1/4.4		76,5	100%		73,1	95,6%		3,4	4,4%	
OP 1.1/1.3		71,3	100%		67,9	95,2%		3,4	4,8%	
OP 2.3		64,2	100%		60,5	94,2%		3,7	5,8%	
OP 3.1/3.3		64,5	100%		60,6	93,9%		3,9	6,1%	
OP 3.2/3.4		64,5	100%		60,7	94,1%		3,8	5,9%	
OP 4.1		82,0	100%		78,0	95,1%		4,1	4,9%	
OP 4.2		80,9	100%		77,0	95,2%		3,9	4,8%	

ID	Struktura čistých ploch bytu						Vhodnost pro SB				
	Obytné			Příslušenství			Komunikace		Soulad	koef.	
	m2	% z ČPP	koef. (model)	m2	% z ČPP	koef. (model)	m2	% z ČPP	koef. (model)		
LN 3.1/3.2	54,9	81,2%		3,6	5,4%		9,1	13,4%		ANO	0,9
LN 4.1/4.4	55,3	75,6%		3,5	5,0%		14,2	19,4%		ANO	0,9
OP 1.1/1.3	54,0	79,5%		3,8	5,6%		10,1	14,9%		ANO	0,9
OP 2.3	45,4	75,1%		3,9	6,5%		11,1	18,4%		ANO	0,8
OP 3.1/3.3	43,7	72,0%		6,2	10,2%		10,7	17,7%		ANO	0,8
OP 3.2/3.4	43,7	71,9%		3,9	6,5%		13,2	21,7%		ANO	0,8
OP 4.1	61,0	78,3%		3,9	5,0%		13,0	16,7%		ANO	1,0
OP 4.2	59,8	77,7%		3,9	5,1%		13,3	17,2%		ANO	1,0



ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)
OP 4.3		82,0	100%		78,7	95,9%		3,4	4,1%	
OP 5.1/5.2/ 5.4/5.5		72,7	100%		69,0	94,9%		3,7	5,1%	
T06B 3.1/3.3		55,7	100%		53,5	96,0%		2,2	4,0%	
T06B 4.1/4.2		55,7	100%		53,5	96,0%		2,2	4,0%	
T06B 8.1		71,8	100%		68,9	95,9%		3,0	4,1%	
T06B 9.1		71,8	100%		68,9	95,9%		3,0	4,1%	
T06B 9.3		75,6	100%		72,5	95,9%		3,1	4,1%	
T06B 10.1		71,8	100%		68,9	95,9%		3,0	4,1%	
T06B 10.3		79,9	100%		76,9	96,2%		3,1	3,8%	

Vhodnost pro SB	Struktura čistých ploch bytu									
	Obytné			Příslušenství			Kommunikace			
Soulad	koef.	m2	% z ČPP	koef. (model)	m2	% z ČPP	koef. (model)	m2	% z ČPP	koef. (model)
NE	1,0	62,0	78,8%		3,9	5,0%		12,8	16,2%	
ANO	0,9	52,1	75,5%		3,9	5,7%		13,0	18,8%	
ANO	0,7	41,6	77,8%		3,5	6,6%		8,3	15,6%	
ANO	0,7	41,6	77,8%		3,5	6,6%		8,3	15,6%	
ANO	0,9	56,5	82,1%		3,5	5,1%		8,8	12,8%	
ANO	0,9	56,5	82,1%		3,5	5,1%		8,8	12,8%	
ANO	0,9	56,3	77,6%		3,5	4,8%		12,7	17,5%	
ANO	0,9	56,5	82,1%		3,5	5,1%		8,8	12,8%	
ANO	1,0	60,6	78,9%		3,5	4,6%		12,7	16,5%	



ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)
T16 6.2		79,9	100%		75,8	94,8%		4,2	5,2%	
T16 9.2		80,2	100%		76,1	94,8%		4,1	5,2%	
T22 1.2		83,4	100%		77,4	92,7%		6,1	7,3%	
PRŮMĚR		81,8	100%		76,7	93,8%		5,1	6,2%	

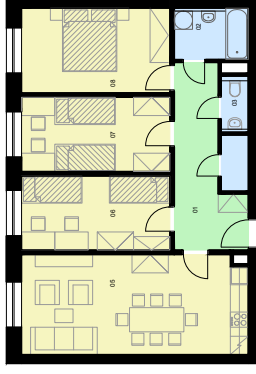
Struktura čistých ploch bytu									
Obytné			Příslušenství			Komunikace			
m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	% z ČPP	koef. (model)
59,1	78,0%		5,4	7,1%		11,3	15,0%		
59,4	78,0%		5,4	7,1%		11,3	14,9%		
60,2	77,8%		7,0	9,0%		10,2	13,2%		
59,8	77,9%		6,2	8,0%		10,8	14,1%		

Vhodnost pro SB	
Soulad	koef.
ANO	1,0
ANO	1,0
ANO	1,0

ANALÝZA PANELOVÝCH BYTŮ

4+kk

Referenční teoretický model



	m ²	% NOZ	koef.
NOZ	85,9	100%	1
ČPP	80,6	93,8%	1
Konstrukce	5,3	6,2%	1

	m ²	% ČPP	koef.
Obytné	62,2	77,2%	1
Příslušenství	7,5	9,3%	1
Komunikace	10,8	13,5%	1

Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu		68 - 94,2 m ²	
obsazenost	standardní	normová	sociální
počet osob	4-5	4-6	7-8
m ² netto plochy/osobu	13,6 - 23,6	11,3 - 23,6	8,5 - 13,5



ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)
T06B 2.3/2.4		74,2	100%	0,9	70,2	94,7%	0,9	3,9	5,3%	0,7
VVÚ ETA 2.1		69,6	100%	0,8	66,3	95,2%	0,8	3,3	4,8%	0,6
VVÚ ETA 4.1/4.3		73,1	100%	0,9	69,6	95,3%	0,9	3,4	4,7%	0,6
VVÚ ETA 5.1/5.2		73,1	100%	0,9	69,6	95,3%	0,9	3,4	4,7%	0,6
VVÚ ETA 6.1/6.3		73,1	100%	0,9	69,6	95,3%	0,9	3,4	4,7%	0,6
PRŮMĚR		73,1	100%	0,9	69,6	95,3%	0,9	3,4	4,7%	0,6

m ²	Struktura čistých ploch bytu						Vhodnost pro SB			
	Obytné			Příslušenství			Komunikace			
	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)	m ²	% z ČPP	koef. (model)		
55,5	79,0%	0,9	6,5	9,3%	0,9	8,2	11,7%	0,8	ANO	0,7
51,6	77,9%	0,8	3,9	5,9%	0,5	10,7	16,2%	1,0	NE	0,7
55,0	79,0%	0,9	5,4	7,7%	0,7	9,3	13,3%	0,9	ANO	0,7
55,0	79,0%	0,9	5,4	7,7%	0,7	9,3	13,3%	0,9	ANO	0,7
55,0	79,0%	0,9	5,4	7,7%	0,7	9,3	13,3%	0,9	ANO	0,7
55,0	79,0%	0,9	5,4	7,7%	0,7	9,3	13,3%	0,9	ANO	0,7

PRŮMĚR 73,1 100% 0,9 69,6 95,3% 0,9 3,4 4,7% 0,6 55,0 79,0% 0,9 5,4 7,7% 0,7 9,3 13,3% 0,9



Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu 68 - 94,2 m ²			
obsazenost	standardní	normová	sociální
počet osob	4-5	4-6	7-8
m ² netto plochy/osobu	13,6 - 23,6	11,3 - 23,6	8,5 - 13,5

ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce		
		m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)	m2	% z HPP	koef. (model)
LN 1.1		84,6	100%		79,6	94,1%		5,0	5,9%	
LN 2.1/2.3		84,6	100%		79,6	94,1%		5,0	5,9%	
OP 2.1		76,4	100%		71,7	93,8%		4,7	6,2%	
T06B 7.1/7.2		82,3	100%		78,6	95,5%		3,7	4,5%	
T06B 8.2		97,3	100%		92,9	95,5%		4,4	4,5%	
T16 4.2		97,7	100%		92,6	94,8%		5,1	5,2%	
T16 8.2		101,2	100%		96,5	95,4%		4,7	4,6%	
PRŮMĚR		99,5	100%		94,6	95,1%		4,9	4,9%	

m2	Struktura čistých ploch bytu						Vhodnost pro SB			
	Obytné			Příslušenství			Komunikace		Soulad	koef.
	% z ČPP	koef. (model)	m2	% z ČPP	koef. (model)	m2	% z ČPP	koef. (model)		
63,7	80,1%		3,8	4,8%		12,1	15,1%	ANO	0,8	
63,7	80,1%		3,8	4,8%		12,1	15,1%	ANO	0,8	
57,8	80,6%		3,9	5,4%		10,0	13,9%	ANO	0,8	
66,3	84,3%		3,7	4,7%		8,7	11,1%	ANO	0,8	
76,7	82,6%		3,5	3,8%		12,7	13,7%	ANO	1,0	
76,0	82,0%		5,4	5,8%		11,3	12,2%	ANO	1,0	
79,8	82,7%		5,4	5,6%		11,3	11,7%	NE	1,0	
77,9	82,3%		5,4	5,7%		11,3	12,0%			



Doporučený plošný standard a obsazenost

Plošná výměra bytu 82 - 110,3 m ²			
obsazenost	standardní	normová	sociální
počet osob	5-6	5-8	9-12
m ² netto plochy/osobu	13,7 - 22,1	10,3 - 22,1	6,8 - 12,3

ID	Schéma	Plocha NOZ			ČPP			Konstrukce			Struktura čistých ploch bytu						Vhodnost pro SB		
		m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	m ²	% z HPP	koef. (model)	Obytné	Příslušenství	Komunikace	m ²	% z ČPP	koef. (model)	Soulad	koef.	
T06B 1.1		81,9	100%		78,1	95,3%		3,8	4,7%		66,5	85,1%	3,6	4,6%	8,1	10,3%		NE	0,7
T06B 2.1/2.2		73,8	100%		69,6	94,2%		4,3	5,8%		54,8	78,8%	6,5	9,4%	8,2	11,8%		NE	0,6
VVÚ ETA 1.1/1.2		89,1	100%		84,3	94,6%		4,8	5,4%		64,8	76,9%	3,9	4,7%	15,5	18,4%		ANO	0,8
VVÚ ETA 2.2		89,1	100%		84,3	94,6%		4,8	5,4%		64,8	76,9%	3,9	4,7%	15,5	18,4%		ANO	0,8
VVÚ ETA 3.1/3.2		89,1	100%		84,3	94,6%		4,8	5,4%		64,8	76,9%	3,9	4,7%	15,5	18,4%		ANO	0,8
PRŮMĚR		89,1	100%		84,3	94,6%		4,8	5,4%		64,8	76,9%	3,9	4,7%	15,5	18,4%			

B.2.2

ANALÝZA REFERENČNÍCH SOUBORŮ

Anotace

V analytické části jsou pomocí definovaných kritérií analyzovány vybrané typy zastavovacích systémů. Zkoumané referenční soubory byly vybrány tak, aby postihly nejběžněji zastoupené typy zástavby (kompaktní a modernistická struktura) a širší škálu charakteru území z hlediska míry jeho urbanity – ta má na zkoumaná kritéria také zásadní vliv. Zvolená metoda výběru tak umožňuje postihnout nejběžnější situace, které mohou v procesu lokalizace sociálního bydlení nastat.

Vzhledem k tomu, že konkrétní zastavovací systémy nelze ve všech uvedených kritériích postihnout jednotným parametrem a jejich vlastnosti se často liší v důsledku specifických lokálních vazeb v rámci sídla, mají zkoumané referenční soubory spíše ilustrativní význam a slouží jednak k demonstraci a pochopení vlivu zmíněných kritérií na kvalitu obytného prostředí a současně umožňují popis nejčastějších potenciálů a deficitů konkrétního typu zastavovacího systému.

Analýza
Model

referenční soubor:
Amsterdam, Ijburg

Rekonstrukce
Novostavba

Kompaktní
Modernistické

charakter:
městské centrum

Soudobé
19. a 20. století

Amsterdam, Ijburg

rozloha řešeného území: **12,29 ha**

počet obyvatel: **2 300**

období výstavby: **2004 - 2008**



letecký snímek © Google Maps



1) Maria Austriastraat

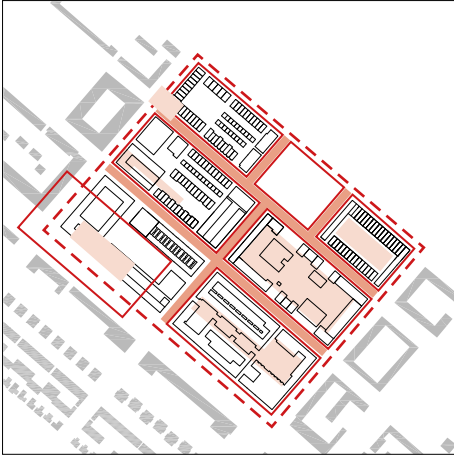
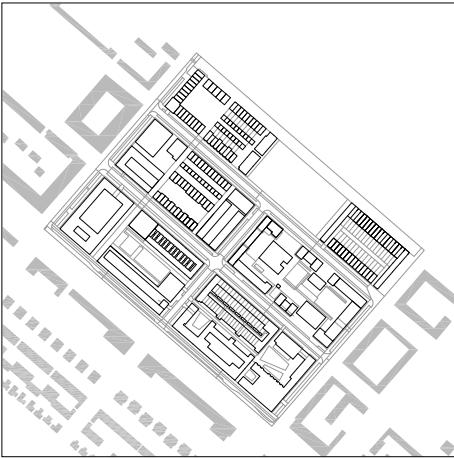



2) městská třída Ijburglaan

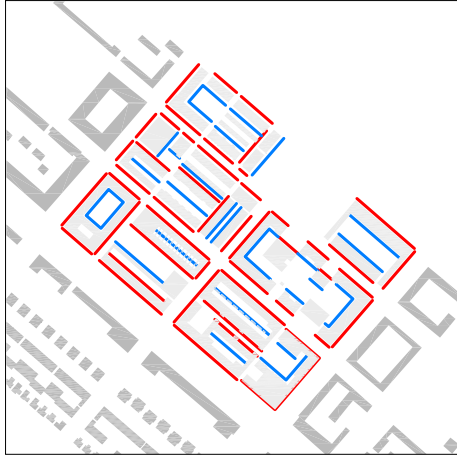

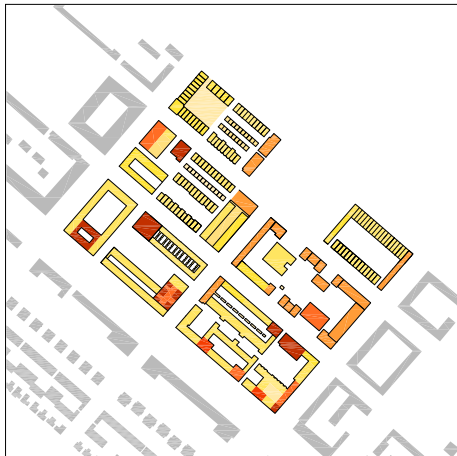


3) vnitroblok Polygoongracht

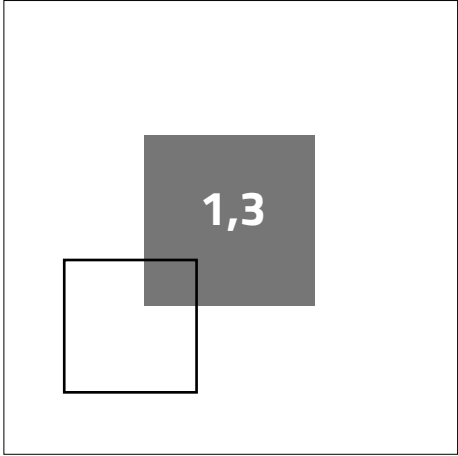
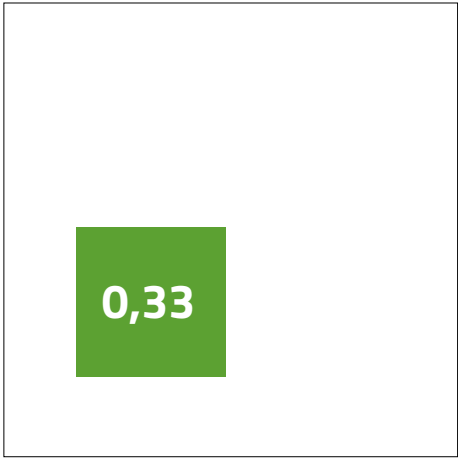
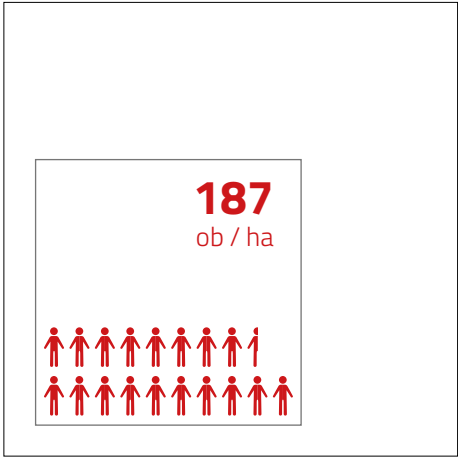
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Amsterdam, Ijburg		charakter: městské centrum	

1. CHARAKTER ZÁSTAVBY	<p>1.1 SKLADEBNOST JEDNOTEK</p>  <p><i>jednotky</i></p> <ul style="list-style-type: none"> dům blok soubor / lokalita <p><i>sdílené prvky</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ulice vnitroblok 	<p>Řešený soubor je členěn do bloků (vč. nestavebního bloku v severní části). Bloky jsou čitelně tvořeny stavbami s otevřenou stavební čarou.</p> <p>Zastavovací systém je skladebný.</p>
	<p>1.2 PARCELACE</p>  <ul style="list-style-type: none"> zastavěná plocha parcela 	<p>Parcelní členění v řešeném území je poměrně intenzivní s širokou velikostní škálou.</p>
	<p>1.3 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <ul style="list-style-type: none"> bytový dům RD řadový RD samostatný ostatní 	<p>Typologická skladba staveb pro bydlení je poměrně pestrá. Jedná se o stavby, které často kombinují bytové jednotky ve vyšších patrech se sdíleným vstupem a mezonetové resp. několikapodlažní byty v přízemí (nebo komerční prostory) se samostatnými vstupy.</p>

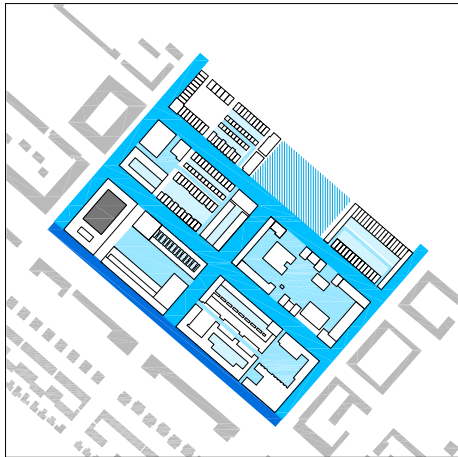
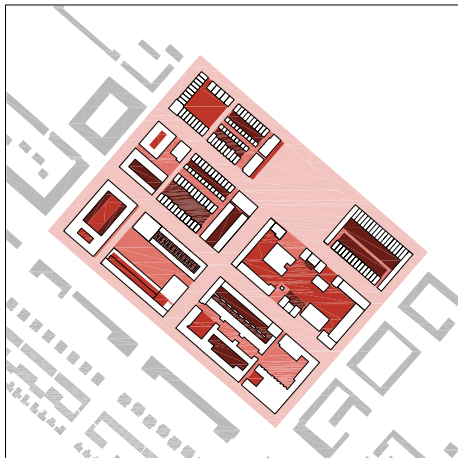


Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Amsterdam, Ijburg		charakter: městské centrum	

	<p>1.4 ORIENTACE DOMŮ</p>  <p>— front — back</p>	<p>Bytové domy jsou organizovány do bloků s čelními fasádami po svém vnějším obvodu. V několika případech jsou v rámci bloku nižší jednotky – řadové domy zapojené back-to-back, které se svými čelními fasádami orientují do vnitrobloku základního městského bloku.</p>
	<p>1.5 FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU</p>  <p>■ komerce, služby □ bydlení ■ ostatní</p>	<p>Z hlediska distribuce služeb a vybavenosti se jedná o vysoce adaptabilní zastavovací systém. Bytové domy umožňují lokalizovat ve svém parteru drobnou vybavenost, menší obchody a kanceláře, a toto využití proměňovat v čase. I přesto je většina ploch parteru využita pro bydlení. Komerční provozy a služby se soustředí především podél významnější ulice na jihu Ijburglaan.</p>
	<p>1.6 VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ</p>  <p>■ 1 podlaží ■ 2 podlaží ■ 3 podlaží ■ 4 podlaží ■ 5 podlaží ■ 6 podlaží ■ 7 podlaží ■ 8 podlaží</p>	<p>Podlažnost souboru je velice rozmanitá, bytové stavby mají nejméně tři a nejvíce osm podlaží. Ke změně výškových úrovní dochází i na úrovni jedné stavby. Proměnlivá podlažnost přispívá k vytvoření vizuálně atraktivního prostředí a nabízí široké spektrum odlišných charakterů bydlení.</p>

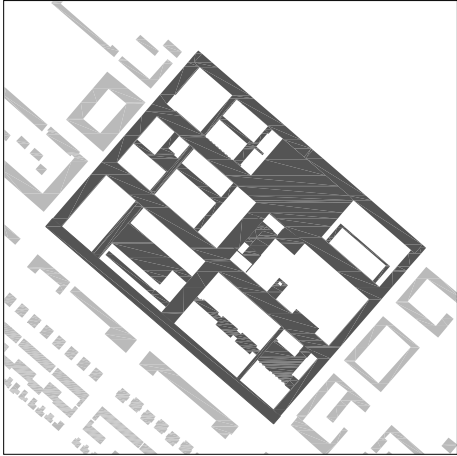

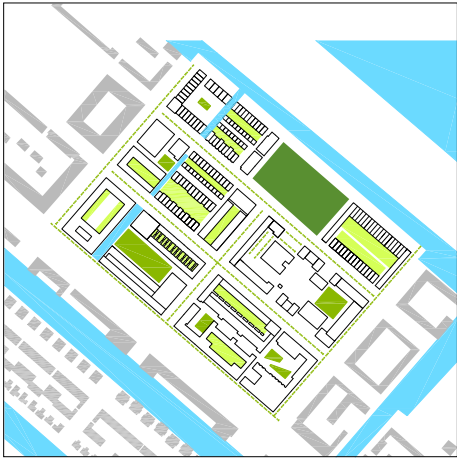
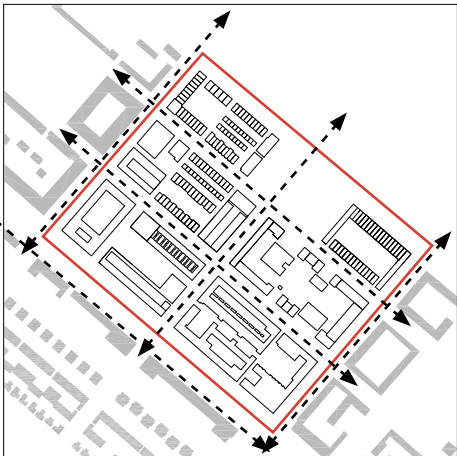
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Amsterdam, Ijburg		charakter: městské centrum	

	<p>1.7 KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 12,29 ha Hrubá podlažní plocha: 158 524 m²</p>
	<p>1.7 KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 12,29 ha Zastavěná plocha: 40 999 m²</p>
	<p>1.8 REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 12,29 ha Počet obyvatel: 2 300</p>

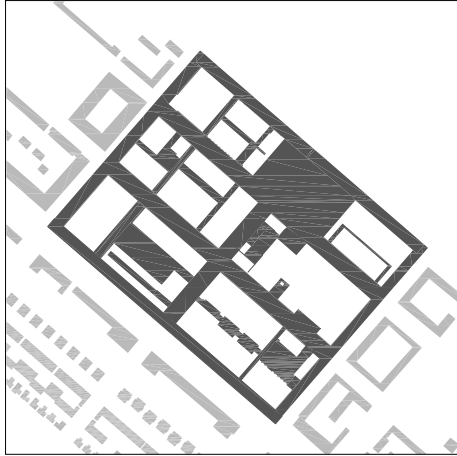
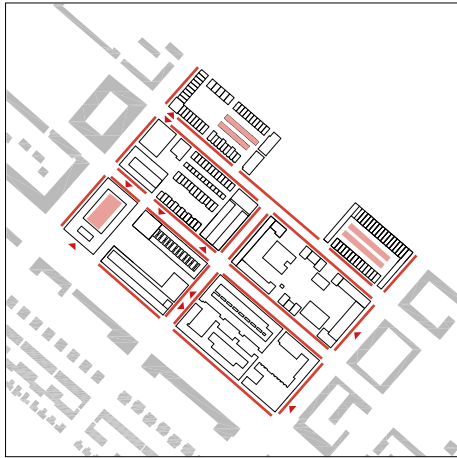
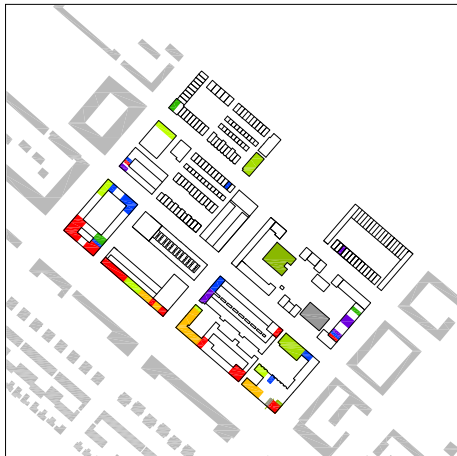
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Amsterdam, Ijburg		charakter: městské centrum	

2. OTEVŘENÁ PROSTRANSTVÍ	<p>2.1 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ městská třída ■ park ■ ulice ■ vnitrobloky ■ zahrady ■ parkoviště 	<p>Skladba otevřených prostranství zahrnuje tradiční a snadno pojmenovatelné prvky – městskou třídu, ulice a park. Uvnitř bloků se nacházejí veřejné nebo polosoukromé vnitroblokové plochy s pobytovým nebo rekreačním využitím (sport), soukromé zahrady přízemních bytů, event. parkoviště.</p>
	<p>2.2 HIERARCHIE MÍRY SOUKROMÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> □ zastavěný ■ soukromý ■ polosoukromý ■ poloveřejný ■ veřejný <p style="text-align: right;">31% 10% 9% 11% 39%</p> 	<p>V řešeném souboru je zastoupena celá škála ploch s odlišnou mírou soukromí – od soukromých zahrad přízemních bytů, přes sdílené vnitrobloky bytových domů, poloveřejné přístupné vnitrobloky, až po veřejný prostor hlavních ulic a parku.</p>
	<p>2.3 OSNOVA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> ⋯ linie ○ uzly 	<p>Veřejná prostranství jsou organizována v čistě ortogonálním rastru. Ná vaznost jednotlivých prvků je zřetelně hierarchizovaná.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Amsterdam, Ijburg		charakter: městské centrum	

	<h3>2.4 PODÍL VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</h3>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Veřejný prostor tvoří 55 % řešeného území (včetně parku a vodních ploch). Oproti tradiční kompaktní zástavbě z 19. století, ve které se tento podíl pohybuje kolem 30 %, je v tomto případě podíl veřejného prostranství vyšší díky přístupným vnitroblokům. Ty ovšem podléhají intenzivní sociální kontrole a množství veř. prostoru lze tedy považovat za sociálně udržitelné.</p> <p style="text-align: center;">55 %</p> 
	<h3>2.5 ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ</h3>  <p>■ park ■ voda ■ vnitroblok. zeleň ■ soukromé zahrady --- stromořadí</p>	<p>Charakteristickým přírodním prvkem v území jsou typické vodní kanály. Intenzivní zastoupení přírodních prvků představují stromořadí, která se nacházejí ve všech uličních profilech a dále veřejně přístupné vnitroblokové plochy s částečně parkovými úpravami.</p>
3. DOPRAVA	<h3>3.1 KONEKTIVITA</h3> 	<p>Konektivita území je vysoká, je zde velké množství propojení s navazující strukturou a více možností volby cest mezi dvěma body.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Amsterdam, Ijburg		charakter: městské centrum	

	<p>3.2 PROSTUPNOST</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Prostupnost zastavovacího systému je vysoká, bloky o rozměrech 170 x 80 m mají intenzivní sekundární prostupnost.</p>
	<p>3.3 DOPRAVA V KLIDU</p>  <p>■ parkování na ulici ■ parkování na vlastním pozemku ▲ vjezdy do garáží</p>	<p>V uličním prostoru se nachází podélná parkovací stání v jedné linii se stromořadím, parkovacími plochami pro kola nebo př. kontejnery na odpad. Vzhledem k dostupným materiálům nejsou zakresleny plochy garáží integrovaných v rámci domů, pouze jejich vjezdy. Častým modelem je využití středního traktu domu pro garáže v úrovni terénu s horní pochozí plochou navazující na byty ve 2. podlaží.</p>
<p>4. OBČANSKÁ VYBAVENOST A SLUŽBY</p>	<p>4.1 DIVERZITA A DISTRIBUCE</p>  <p>■ obchody ■ restaurace ■ kanceláře ■ podnikání ■ zdravotnictví ■ školy ■ rodinné centrum ■ volnočasové centrum, komunitní místnost</p>	<p>Zastavovací systém vykazuje vysokou adaptabilitu pro široké spektrum funkcí – včetně základní školy a zdravotnických zařízení, která se u nás běžně nachází v soliterních stavbách.</p>

Analýza
Model

referenční soubor:
Mnichov, Theresienhöhe

Rekonstrukce
Novostavba

Kompaktní
Modernistické

charakter:
běžná městská oblast

Soudobé
19. a 20. století

Mnichov, Theresienhöhe

rozloha řešeného území: **7,09 ha**

počet obyvatel: **1 463**

období výstavby: **2009 – 2010**



letecký snímek © Google Maps



1) Bytové domy při severní hraně parku © Steidle Architekten

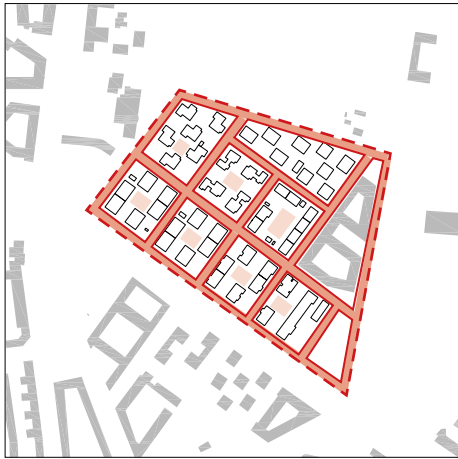

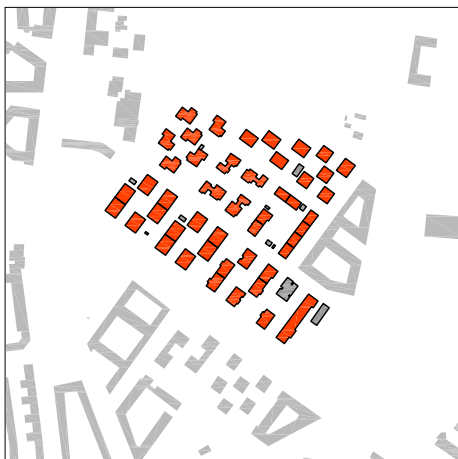
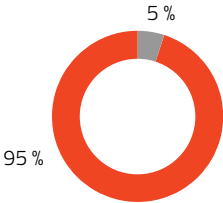


2) Pohled do prostupného vnitrobloku © Henning Koepke

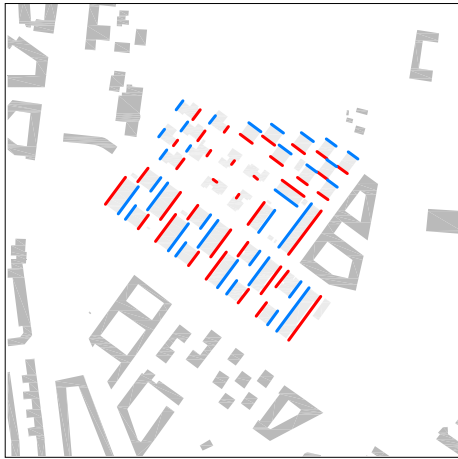




3) Centrální park nad železniční tratí
© Biennial europea de paisatge

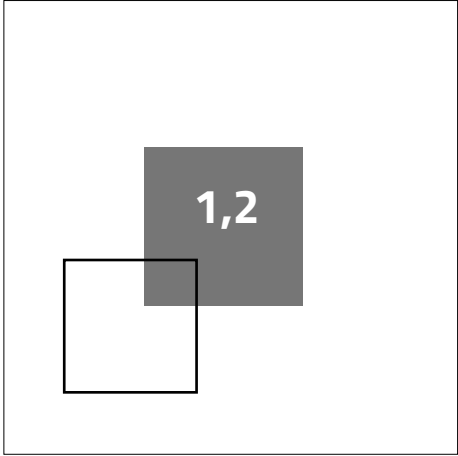
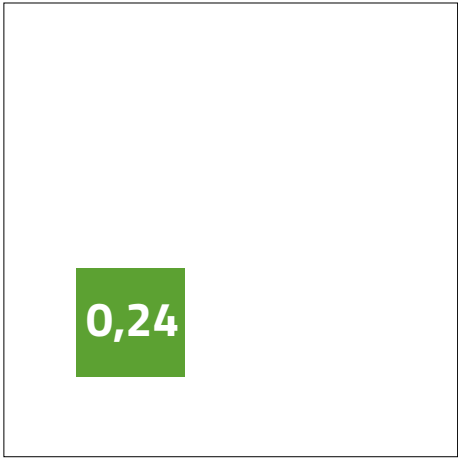
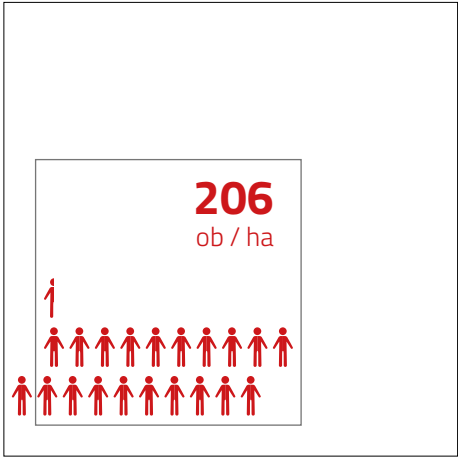
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Mnichov, Theresienhöhe		charakter: běžná městská oblast	

1. CHARAKTER ZÁSTAVBY	<p>1.1 SKLADEBNOST JEDNOTEK</p>  <p><i>jednotky</i></p> <ul style="list-style-type: none"> dům blok soubor / lokalita <p><i>sdílené prvky</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ulice vnitroblok 	<p>Řešené území vymezuje jednu ze dvou lokalit, které spolu sdílí centrální park postavený nad železniční tratí.</p> <p>Přestože je soubor vystavěn ze solitérních budov, jejich členění do bloků je čitelné (závisí na konkrétním architektonickém řešení jednotlivých bloků).</p> <p>Zastavovací systém je skladebný, skladebnost je poměrně dobře čitelná.</p>					
	<p>1.2 PARCELACE</p>  <ul style="list-style-type: none"> zastavěná plocha parcela 	<p>Parcely vymezují velikosti bloků, umístění staveb uvnitř nich má vzhledem k parcelaci určitý stupeň volnosti.</p> <p>25 parcel v řešeném území 3,6 parcel / hektar</p>					
	<p>1.3 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <ul style="list-style-type: none"> bytový dům RD řadový RD samostatný ostatní 	<p>Typologická skladba staveb pro bydlení je uniformní, tvořená pouze bytovými domy.</p>  <table border="1"> <caption>Typologická skladba staveb pro bydlení</caption> <thead> <tr> <th>Typologie</th> <th>Podíl (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bytový dům</td> <td>95</td> </tr> <tr> <td>ostatní</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>	Typologie	Podíl (%)	bytový dům	95	ostatní
Typologie	Podíl (%)						
bytový dům	95						
ostatní	5						

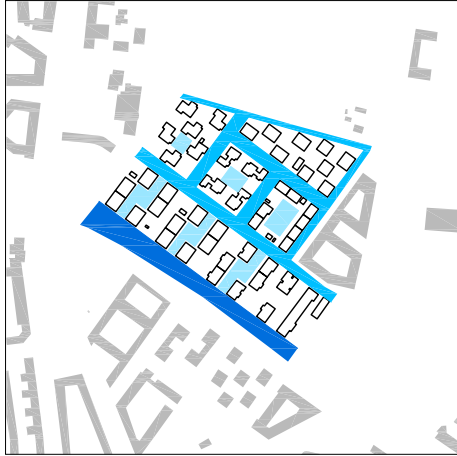

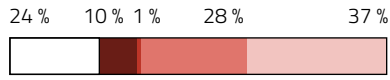

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Mnichov, Theresienhöhe		charakter: běžná městská oblast	

	<p>1.4 ORIENTACE DOMŮ</p>  <p>— front — back</p>	<p>U domů je poměrně dobře čitelná odlišná orientace fasád. Orientace bodových budov v severní části je dostředná do středu lokality. Deskové domy v jižní části jsou orientovány do ulic vymezujících jednotlivé bloky.</p>
	<p>1.5 FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU</p>  <p>■ komerce, služby □ bydlení ■ ostatní</p>	<p>V parteru staveb se jen výjimečně nachází drobné služby - kavárna, taneční škola a car-sharingový dispečink. Vybavenost a služby se koncentrují v polyfunkční stavbě při východní straně řešeného souboru.</p>
	<p>1.6 VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ</p>  <p>■ 1 podlaží ■ 2 podlaží ■ 4 podlaží ■ 5 podlaží ■ 6 podlaží</p>	<p>Podlažnost bytových staveb v souboru se pohybuje v rozmezí 4 – 6 podlaží. Dvojpodlažní je pouze mateřská škola v jižní části.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Mnichov, Theresienhöhe		charakter: běžná městská oblast	

	<p>1.7 KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 7,09 ha</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 84 712 m²</p>
	<p>1.7 KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 7,09 ha</p> <p>Zastavěná plocha: 16 982 m²</p>
	<p>1.8 REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 7,09 ha</p> <p>Počet obyvatel: 1 463</p>

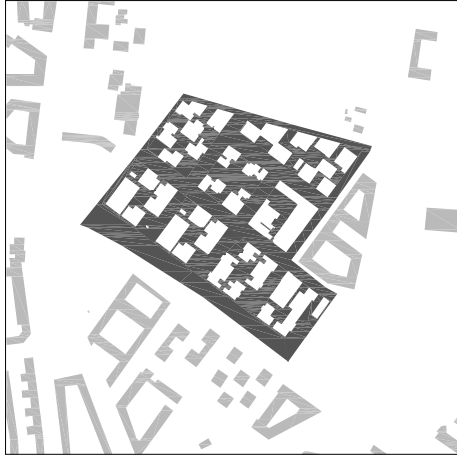
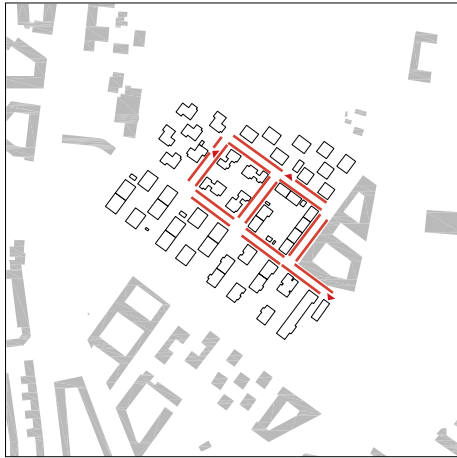
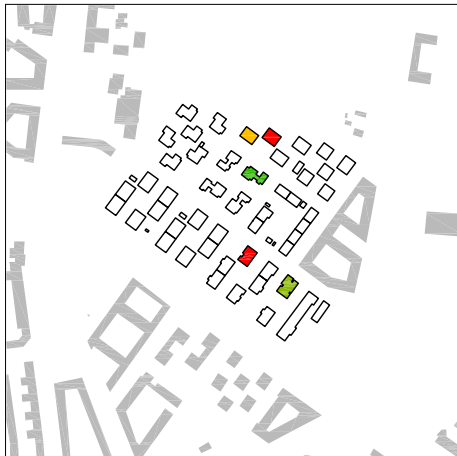
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Mnichov, Theresienhöhe		charakter: běžná městská oblast	

2. OTEVŘENÁ PROSTRANSTVÍ	<p>2.1 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ centrální park ■ lokální ulice ■ vnitroblok 	<p>Z hlediska typologické skladby otevřených prostranství lze rozlišit tři nejvýznamnější druhy prostor – centrální park spojující severní a jižní soubor; lokální ulice a prostory vnitrobloků mezi domy.</p> <p>Přestože se jedná o zástavbu bodovými a deskovými domy, lze v souboru poměrně snadno identifikovat tradiční typy veřejných prostranství.</p>
	<p>2.2 HIERARCHIE MÍRY SOUKROMÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> □ zastavěný ■ soukromý ■ polosoukromý ■ poloveřejný ■ veřejný <p style="text-align: right;">24 % 10 % 1 % 28 % 37 %</p> 	<p>V řešeném souboru je zastoupena širší škála ploch s odlišnou mírou soukromí – soukromé zahrady přízemních bytů, poloveřejný vnitroblok mezi jednotlivými domy, veřejný prostor lokálních ulic a parku. Plochy s polosoukromým charakterem zastupuje pouze areál mateřské školy.</p>
	<p>2.3 OSNOVA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> ⋯ linie ○ uzly 	<p>Veřejná prostranství jsou organizována v ortogonálním schématu. Hierarchicky nejvýše je postavena ulice Hans-Fischer-Straße procházející středem souboru (přestože je její část upravena jako pěší zóna) a dále severojižní ulice Theresienhöhe, která má především dopravní význam a její charakter je primárně tranzitní.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Mnichov, Theresienhöhe		charakter: běžná městská oblast	

	<p>2.4 PODÍL VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Veřejný prostor tvoří 65 % řešeného území. Oproti tradiční kompaktní zástavbě z 19. století, ve které se tento podíl pohybuje kolem 30 %, je v tomto případě podíl veřejného prostranství výrazně vyšší díky přístupným vnitroblokům.</p> <p style="text-align: right;">65 %</p> 
	<p>2.5 ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ</p>  <p>■ park ■ vnitroblok. zeleň ■ soukromé zahrady - - - stromořadí</p>	<p>Soubor těsně přiléhá k jižní hraně rozlehlého Bavariaparku. Zastoupení přírodních ploch v samotném souboru je přesto velmi intenzivní – všechny ulice mají stromořadí, ve vnitroblokové vegetaci se nachází vysoké množství stromů. Méně intenzivně je pojednán park přiléhající k jižní hraně souboru (je realizován na konstrukci nad železniční tratí).</p>
<p>3. DOPRAVA</p>	<p>3.1 KONEKTIVITA</p> 	<p>Konektivita území je ze severu limitována Bavariaparkem, z východní strany silnicí tranzitního charakteru. V ostatních směrech je konektivita území dostatečná.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Mnichov, Theresienhöhe		charakter: běžná městská oblast	

	<p>3.2 PROSTUPNOST</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Prostupnost zastavovacího systému je vysoká zejména díky sekundární prostupnosti jednotlivých bloků.</p>
	<p>3.3 DOPRAVA V KLIDU</p>  <p>■ parkování na ulici ■ parkování na vlastním pozemku ▲ vjezdy do garáží</p>	<p>V uličním prostoru se nachází podélná parkovací stání v jedné linii se stromořadím. Vzhledem k dostupným materiálům nejsou zakresleny plochy garáží integrovaných v rámci domů, pouze jejich vjezdy.</p>
<p>4. OBČANSKÁ VYBAVENOST A SLUŽBY</p>	<p>4.1 DIVERZITA A DISTRIBUCE</p>  <p>■ služby ■ kavárna ■ taneční škola ■ mateřská škola</p>	<p>Zastavovací systém vykazuje poměrně nízkou adaptabilitu pro distribuci vybavenosti ve svém parteru. To je dáno také umístěním souboru mimo hlavní městské ulice s pěším pohybem. Drobná vybavenost, která se v souboru nachází je distribuována nahodile.</p>

Analýza
Model

Rekonstrukce
Novostavba

Kompaktní
Modernistické

Soudobé
19. a 20. století

referenční soubor:
Erlangen, Petra-Kelly-Weg a Peter-Zink-Weg

charakter:
příměstí

Erlangen, Petra-Kelly-Weg, Peter-Zink-Weg

rozloha řešeného území: **6,54 ha**

počet obyvatel: **884**

období výstavby: **2010 – 2014**



letecký snímek © Google Maps



1) Soukromé zahrady řadových domů © Joseph-Stiftung

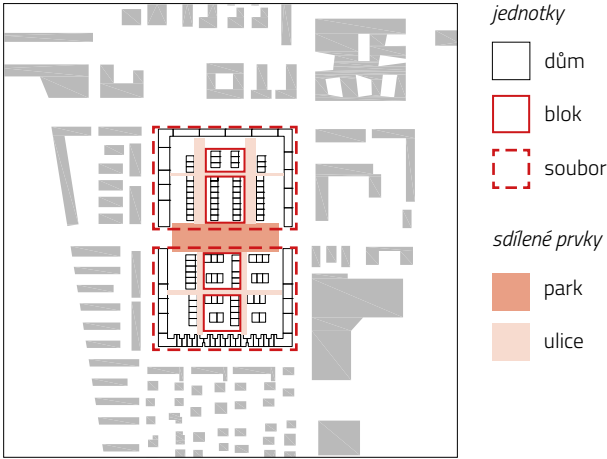

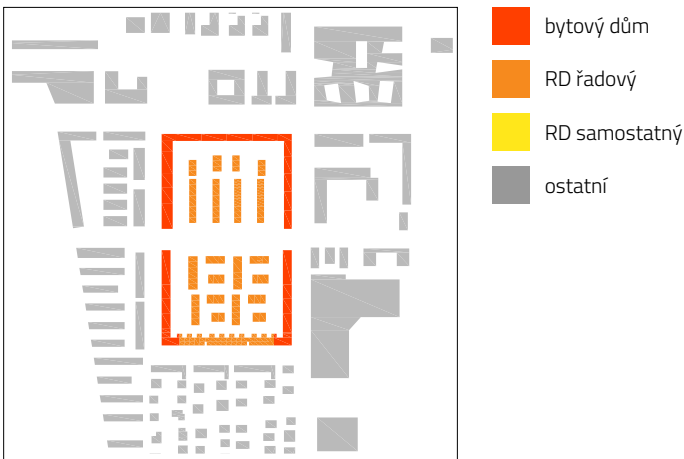
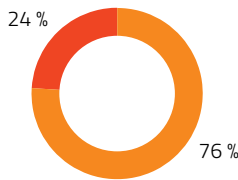


2) rezidenční čtvrť Peter-Zink-Weg

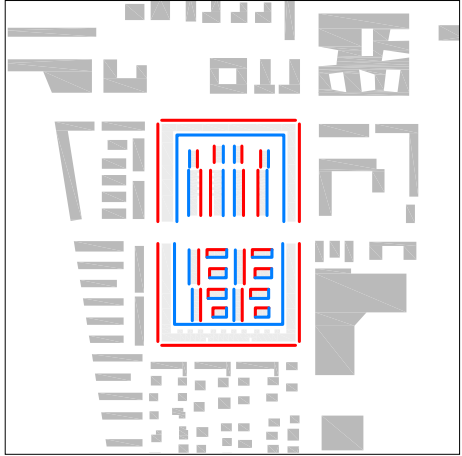
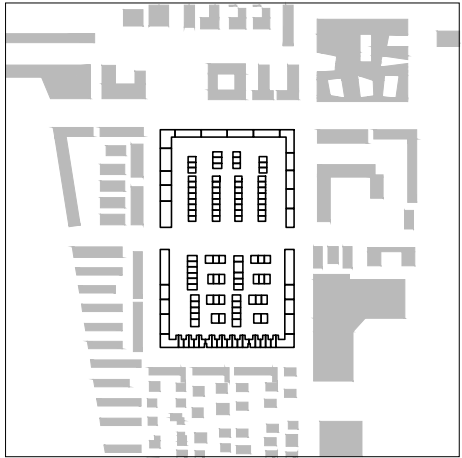
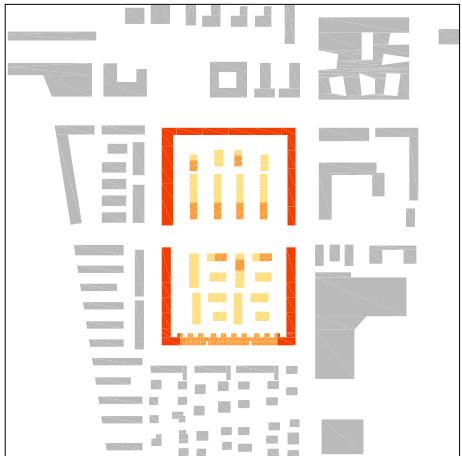


3) park mezi soubory Peter-Zink-Weg a Petra-Kelly-Weg

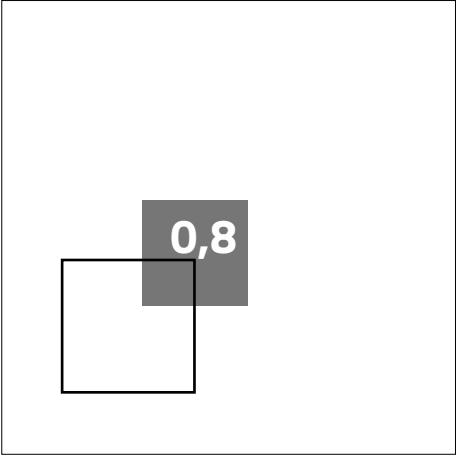

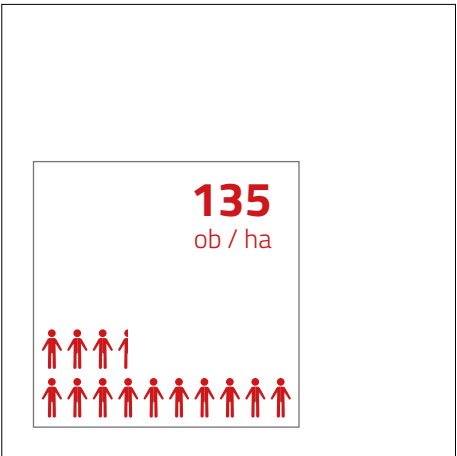
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Erlangen, Petra-Kelly-Weg a Peter-Zink-Weg		charakter: příměstí	

1. CHARAKTER ZÁSTAVBY	<p>1.1 SKLADEBNOST JEDNOTEK</p> 	<p>Řešené území se skládá ze dvou jasně čitelných souborů, jejichž pojícím prvkem je centrální park.</p> <p>Členění jednotek v rámci jednotlivých souborů je poněkud volnější, přesto lze vysledovat artikulaci otevřených bloků organizovaných v ortogonální uliční síti.</p>
	<p>1.2 PARCELACE</p> 	<p>Nová obytná čtvrť vznikla v místě původních kasáren. Parcelní členění bylo vytvořeno zcela nové. Hranice parcel odpovídají fyzickému členění parteru. Více bytových domů je umístěno na jedné parcele.</p> <p>Velikostní škála parcel je poměrně široká.</p> <p>118 parcel v řešeném území 18 parcel / hektar © BVV, Bayern Atlas</p>
	<p>1.3 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p> 	<p>V severní části se nachází 44 rodinných řadových domů a 174 bytových domů. V jižní části je bytová skladba souboru kombinací 62 řadových rodinných domů a 156 schodišťových bytových domů.</p> 

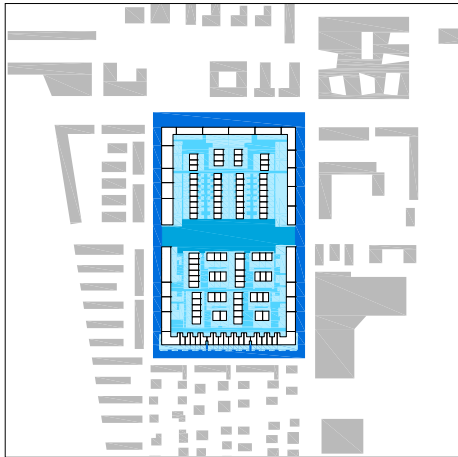
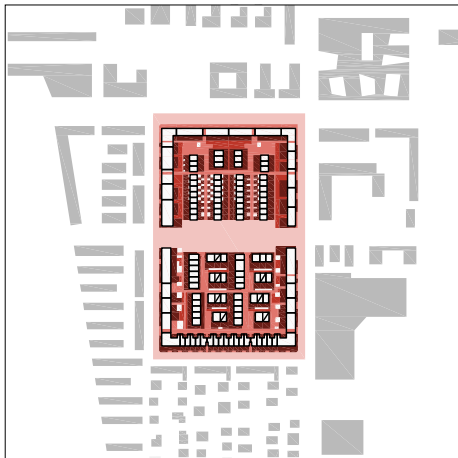

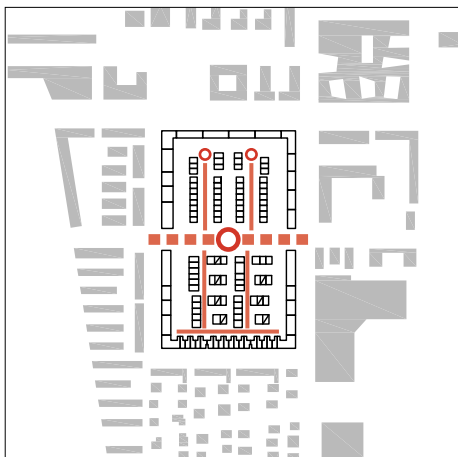
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Erlangen, Petra-Kelly-Weg a Peter-Zink-Weg		charakter: příměstí	

	<p>1.4 ORIENTACE DOMŮ</p>  <p>— front — back</p>	<p>Čelní fasády jsou orientovány do hlavních ulic a do dvou lokálních ulic uvnitř souboru.</p>
	<p>1.5 FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU</p>  <p>■ komerce, služby □ bydlení ■ ostatní</p>	<p>Aktivní parter se ve zkoumaném souboru nenachází. Stavby jsou čistě obytné.</p>
	<p>1.6 VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ</p>  <p>■ 1 podlaží ■ 2 podlaží ■ 3 podlaží ■ 4 podlaží</p>	<p>Nejvyšší domy v souboru dosahují 4 podlaží a nachází se podél významnějších městských ulic. Řadové domy uvnitř souboru dosahují 2 – 3 podlaží – vyšší podlažnost je koncentrována podél centrálního parku.</p> <p>Podlažnost staveb v souboru adekvátně reaguje na význam veřejného prostoru.</p>

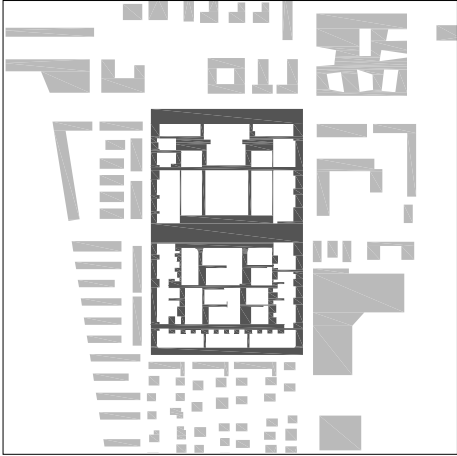


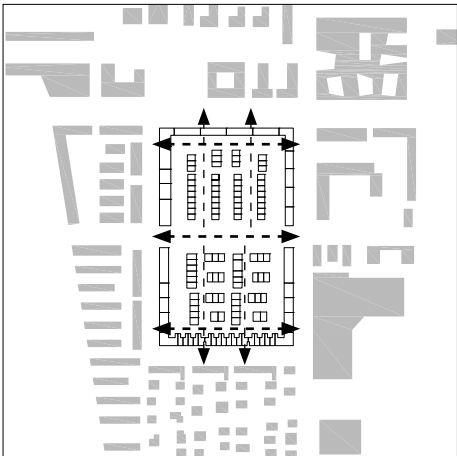
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Erlangen, Petra-Kelly-Weg a Peter-Zink-Weg		charakter: příměstí	

	<p>1.7 KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 6,54 ha</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 53 871 m²</p>
	<p>1.7 KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 6,54 ha</p> <p>Zastavěná plocha: 17 484 m²</p>
	<p>1.8 REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 9,91 ha</p> <p>Počet obyvatel: 884 *</p> <p>* https://www.erlangen.de</p>

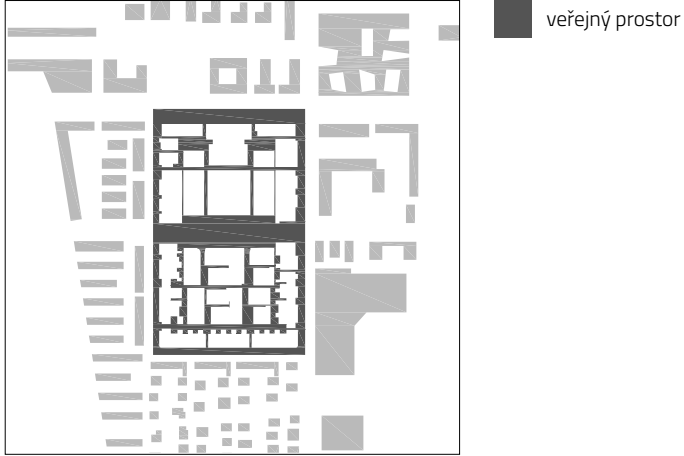
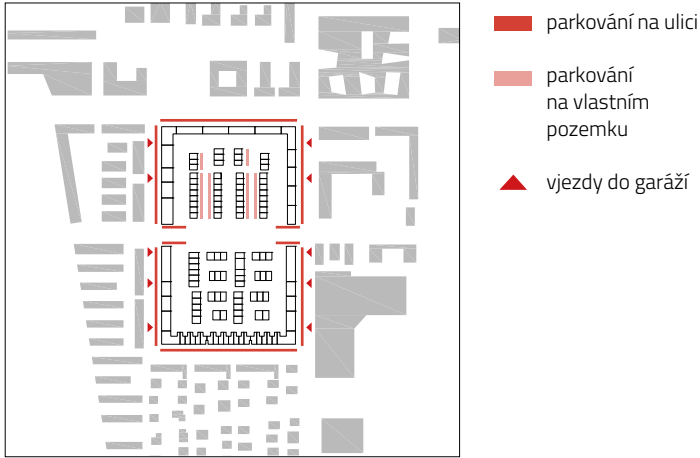
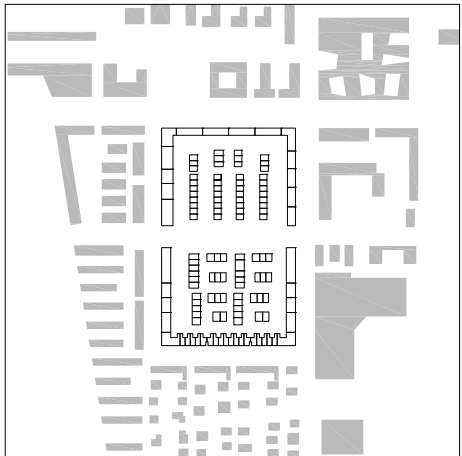
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Erlangen, Petra-Kelly-Weg a Peter-Zink-Weg		charakter: příměstí	

2. OTEVŘENÁ PROSTRANSTVÍ	<p>2.1 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ ulice městká ■ centrální park ■ ulice lokální ■ zahrady 	<p>Skladba otevřených prostranství zahrnuje tradiční a snadno pojmenovatelné prvky – ulice, park a soukromé nebo sdílené zahrady.</p>
	<p>2.2 HIERARCHIE MÍRY SOUKROMÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> zastavěný soukromý polosoukromý poloveřejný veřejný <p>27 % 24 % 6 % 4 % 39 %</p> 	<p>V řešeném souboru je zastoupena celá škála ploch s odlišnou mírou soukromí – od soukromých zahrad řadových domů, přes sdílené zahrady bytových domů, poloveřejné předzahrádky, až po veřejný prostor hlavních ulic a parku.</p> <p>Poloveřejný charakter ulic uvnitř souboru garantuje vysokou míru sociální kontroly a tedy bezpečnosti.</p>
	<p>2.3 OSNOVA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> ⋯ linie ○ uzly 	<p>Základními prvky, které tvoří kostru veřejných prostranství jsou centrální park, lokální ulice a plácky v jejich severní části. Návaznost jednotlivých prvků je hierarchicky uspořádaná.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Erlangen, Petra-Kelly-Weg a Peter-Zink-Weg		charakter: příměstí	

	<p>2.4 PODÍL VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Veřejný prostor tvoří 43 % řešeného území (včetně centrálního parku). Takové množství veřejného prostoru lze stále považovat za efektivní a sociálně i ekonomicky udržitelné.</p> <p style="text-align: right;">43 %</p> 
	<p>2.5 ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ</p>  <p>■ park ■ veřejná zeleň ■ sdílené zahrady ■ soukromé zahrady</p>	<p>Intenzivní zastoupení přírodních prvků tvoří integrální součást návrhu tohoto bytového projektu – kromě centrálního parku tvoří většinu exteriérových ploch soukromé nebo sdílené zahrady.</p>
<p>3. DOPRAVA</p>	<p>3.1 KONEKTIVITA</p> 	<p>Zkoumaný soubor má velikost 200 x 330 m a tvoří tak jakýsi superblok. Jeho konektivita je ale díky sekundární prostupnosti zajištěné průchody skrze bytové domy poměrně vysoká.</p>

Analýza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Erlangen, Petra-Kelly-Weg a Peter-Zink-Weg		charakter: příměstí	

	<p>3.2 PROSTUPNOST</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Prostupnost zastavovacího systému je vysoká zejména díky sekundární prostupnosti jednotlivých bloků.</p>
	<p>3.3 DOPRAVA V KLIDU</p>  <p>■ parkování na ulici ■ parkování na vlastním pozemku ▲ vjezdy do garáží</p>	<p>Podélná parkovací stání jsou umístěna po vnějším obvodu řešeného souboru. V severní části jsou u řadových domů na vlastních pozemcích garážová stání, u ostatních bytových staveb je parkování řešeno systémem podzemních garáží s vyznačenými vjezdy.</p>
<p>4. OBČANSKÁ VYBAVENOST A SLUŽBY</p>	<p>4.1 DIVERZITA A DISTRIBUCE</p> 	<p>Zastavovací systém vykazuje poměrně nízkou adaptabilitu pro distribuci vybavenosti ve svém parteru. Jiné způsoby využití než bydlení se zde v současné době nenachází.</p>

Analýza
Model

referenční soubor:
Praha, Dejvice

Rekonstrukce
Novostavba

Kompaktní
Modernistické

charakter:
městské centrum

Soudobé
19. a 20. století

Praha, Dejvice

rozloha řešeného území: **9,91 ha**

počet obyvatel: **3 095**

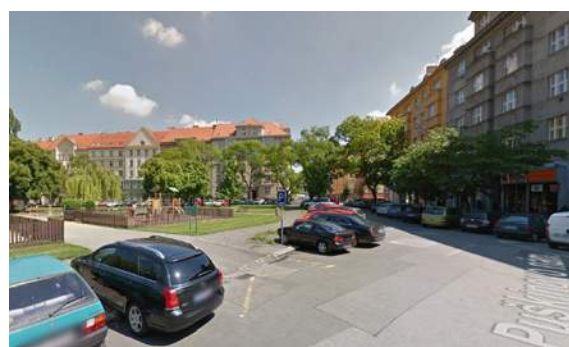
období výstavby: **1923 - 1938**



letecký snímek © Google Maps



1) Verdunská

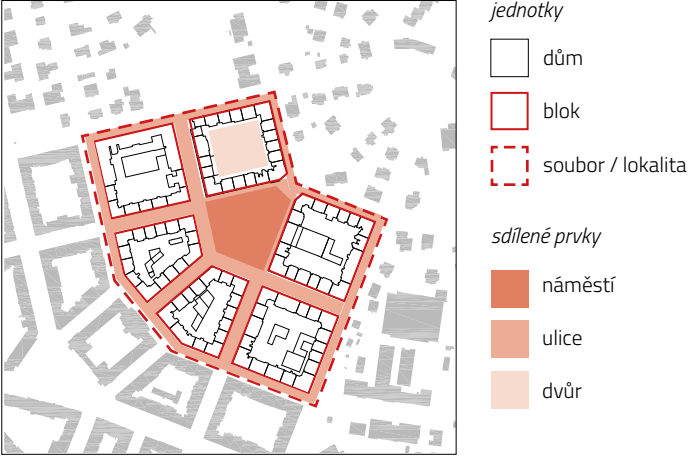
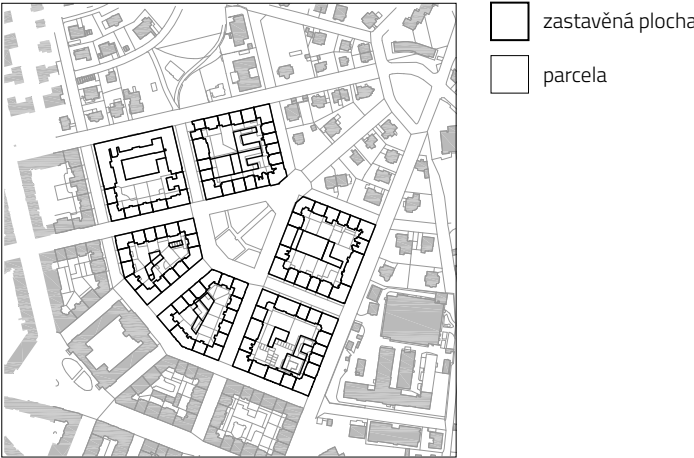

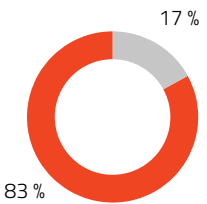


2) Puškinovo náměstí



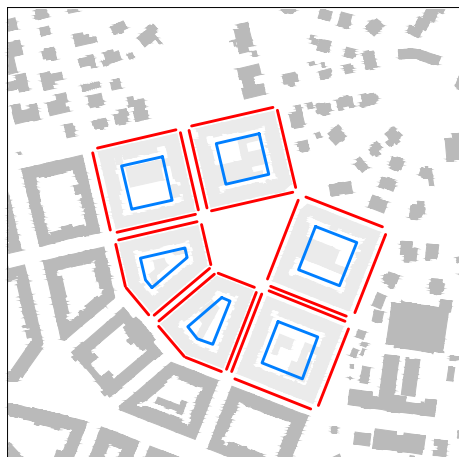
3) U Zeměpisného ústavu

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Praha, Dejvice		charakter: městské centrum	

1. CHARAKTER ZÁSTAVBY	<p>1.1 SKLADEBNOST JEDNOTEK</p>  <p><i>jednotky</i></p> <ul style="list-style-type: none"> dům blok soubor / lokalita <p><i>sdílené prvky</i></p> <ul style="list-style-type: none"> náměstí ulice dvůr 	<p>Skladebnost zastavovacího systému je snadno popsatelná. Dvory spojují domy do bloku, ulice spojují bloky, bloky vytváří ohnisko lokality v podobě náměstíčka.</p>
	<p>1.2 PARCELACE</p>  <ul style="list-style-type: none"> zastavěná plocha parcela 	<p>Parcelní členění je shodné s hranicemi jednotlivých bytových domů a jejich vnitrobloků, velikostní škála parcel je uniformní.</p>
	<p>1.3 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <ul style="list-style-type: none"> bytový dům RD řadový RD samostatný ostatní 	<p>Typologická skladba řešeného zastavovacího systému je uniformní, tvořená nájemními bytovými domy.</p> <div style="text-align: center;">  <p>83 % 17 %</p> </div> <p>* Procentuální přepočten proveden z počtu jednotek.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Praha, Dejvice		charakter: městské centrum	

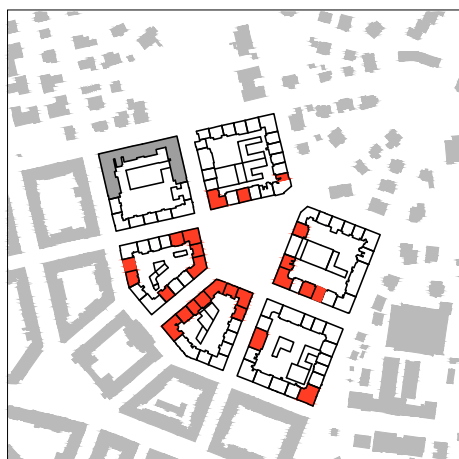
1.4 ORIENTACE DOMŮ



— front
— back

Orientace domů je jednoznačná a koresponduje s uliční sítí. Čelní fasády domů jsou orientovány do veřejného prostoru, zadní části do soukromých (polosoukromých) vnitrobloků.

1.5 FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



■ komerce, služby
□ bydlení
■ ostatní

Podíl aktivního parteru ve zkoumaném území je poměrně významný, soustředí se na nárožích a při hlavním veřejném prostoru – náměstí.

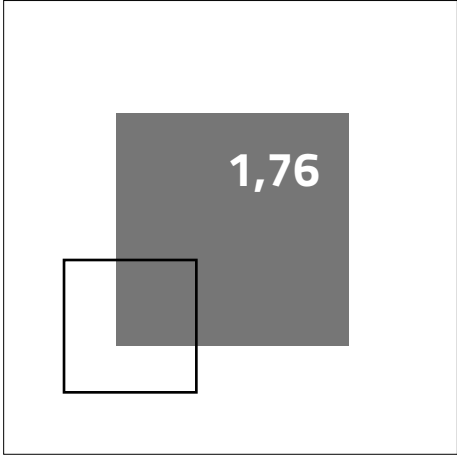

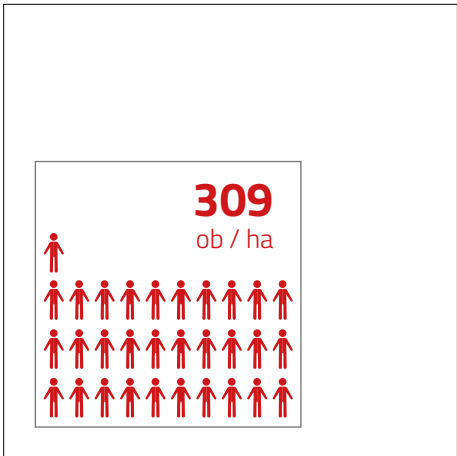
1.6 VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



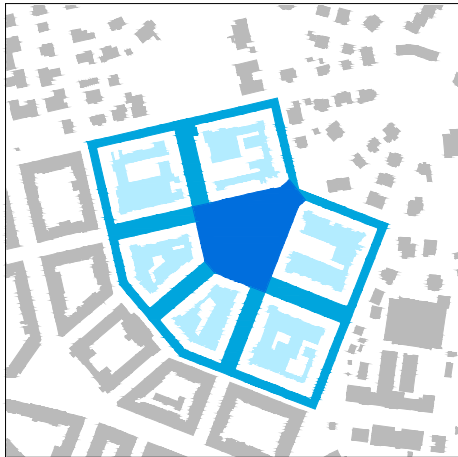
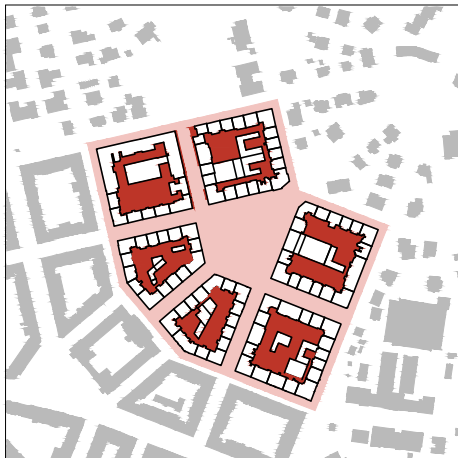

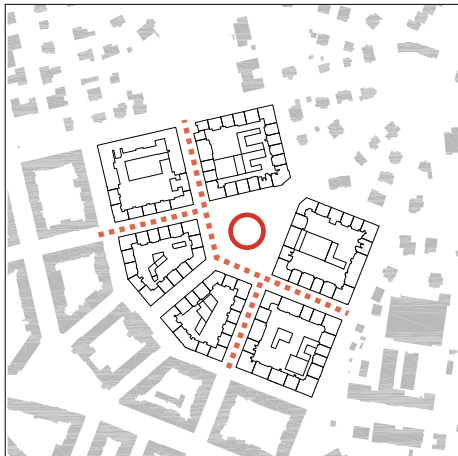
■ 1 podlaží
■ 2 podlaží
■ 3 podlaží
■ 4 podlaží
■ 5 podlaží
■ 6 podlaží
■ 7 podlaží

Průměrná podlažnost zástavby ve vymezeném prostoru dosahuje 5 – 6 podlaží, jednopodlažní stavby se nacházejí ve vnitroblocích.

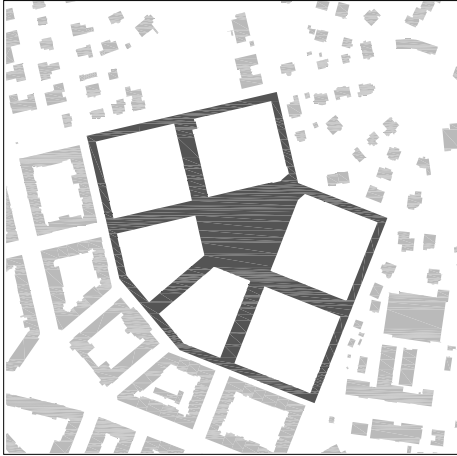

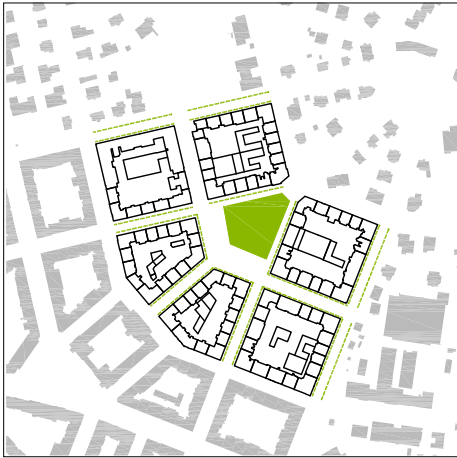
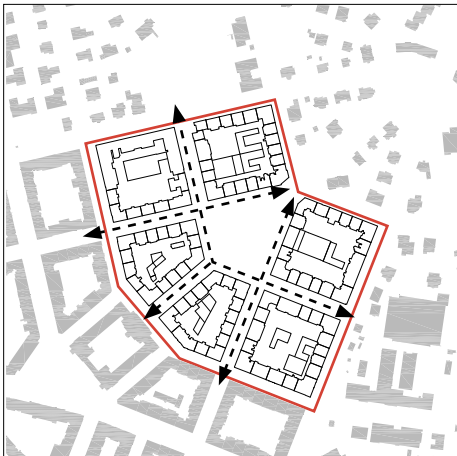
Analýza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Praha, Dejvice		charakter: městské centrum	

	<p>1.7 KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 9,91 ha</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 174 136 m²</p>
	<p>1.7 KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 9,91 ha</p> <p>Zastavěná plocha: 40 313 m²</p>
	<p>1.8 REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 9,91 ha</p> <p>Počet obyvatel: 3 095 *</p> <p>* Přepočten byl proveden z údajů vztažených k ZSJ poměrně přepočtených na počet budov ve zkoumaném území.</p>

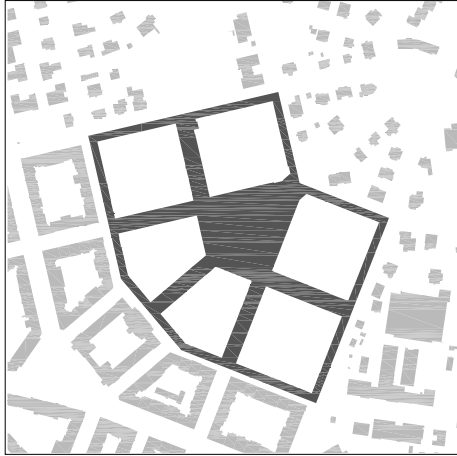

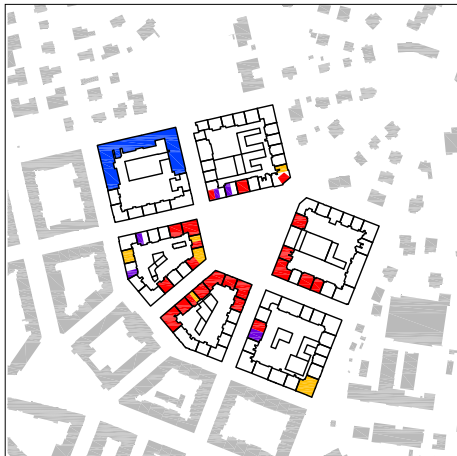
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Praha, Dejvice		charakter: městské centrum	

2. OTEVŘENÁ PROSTRANSTVÍ	<p>2.1 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ náměstí ■ ulice ■ dvůr 	<p>Systém otevřených prostranství je složen z tradičních a snadno pojmenovatelných prostorů ve škále dvůr, ulice, náměstí.</p>
	<p>2.2 HIERARCHIE MÍRY SOUKROMÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> zastavěný ■ soukromý ■ polosoukromý ■ poloveřejný ■ veřejný <p style="text-align: right;">41% 0% 23% 0% 36%</p> 	<p>Uzavřená bloková zástavba člení prostory na polosoukromé (dvory) a veřejné (ulice) – ty jsou nicméně díky proporcím uličního profilu a orientaci budov podrobeny větší sociální kontrole.</p>
	<p>2.3 OSNOVA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> ⋯ linie ○ uzly 	<p>Nejvýznamnějším veřejným prostranstvím lokality je parkově upravené náměstí, ke kterému se sbíhají ulice.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Praha, Dejvice		charakter: městské centrum	

	<p>2.4 PODÍL VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Veřejný prostor zaujímá 36 % řešeného území. Pro stanovení přesnější hodnoty odpovídající tomuto typu zastavovacího systému by bylo třeba posoudit větší území (výsledek zkresluje výběr lokality s náměstím). I přesto je takové množství veřejného prostoru považováno za efektivní a sociálně i ekonomicky udržitelné.</p> <p style="text-align: right;">36 %</p> 
	<p>2.5 ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ</p>  <p>--- stromořadí ■ parková úprava</p>	<p>Zastoupení přírodních prvků je vzhledem k prostorovým možnostem poměrně intenzivní – téměř v každé ulici se nachází stromořadí, centrální náměstí je parkově upraveno.</p>
<p>3. DOPRAVA</p>	<p>3.1 KONEKTIVITA</p> 	<p>Konektivita území je vysoká, je zde velké množství propojení s navazující strukturou a více možností volby cest mezi dvěma body.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Praha, Dejvice		charakter: městské centrum	

	<p>3.2 PROSTUPNOST</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Bloky zastavovacího systému jsou bez sekundární prostupnosti. Díky jejich velikosti (110 x 110 m) lze ale prostupnost území považovat za vyhovující.</p>
	<p>3.3 DOPRAVA V KLIDU</p>  <p>— parkování na ulici — podélné / kolmé</p> <p>— parkování na vlastním pozemku</p> <p>▲ vjezdy do garáží</p>	<p>V uličním profilu je umístěno velké množství podélných, kolmých a šikmých parkovacích stání. Podzemní garáže se v řešeném území nenacházejí. Značné je také množství průjezdů do vnitrobloků (ty nejsou s ohledem na svou četnost zakresleny).</p>
<p>4. OBČANSKÁ VYBAVENOST A SLUŽBY</p>	<p>4.1 DIVERZITA A DISTRIBUCE</p>  <p>■ obchody</p> <p>■ restaurace</p> <p>■ kanceláře</p> <p>■ výroba / služby</p>	<p>Zastavovací systém vykazuje vysokou adaptabilitu pro široké spektrum funkcí – od drobných provozoven obchodu a služeb po rozlehlější showroomy nábytku a jiného zboží.</p>

Analýza
Model

referenční soubor:
Louny, U Matky Boží

Rekonstrukce
Novostavba

Kompaktní
Modernistické

charakter:
běžná městská oblast

Soudobé
19. a 20. století

Louny, U Matky Boží

rozloha řešeného území:	7,06 ha
počet obyvatel:	387
období výstavby:	1914 - 1922
	1946 - 1970



letecký snímek © mapy.cz



1) U Matky Boží

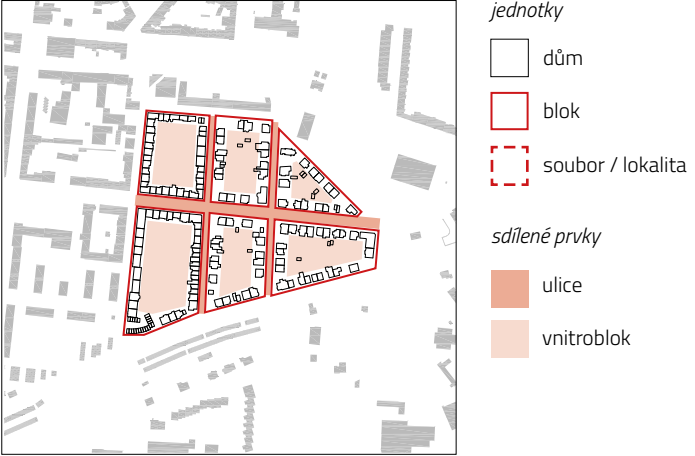
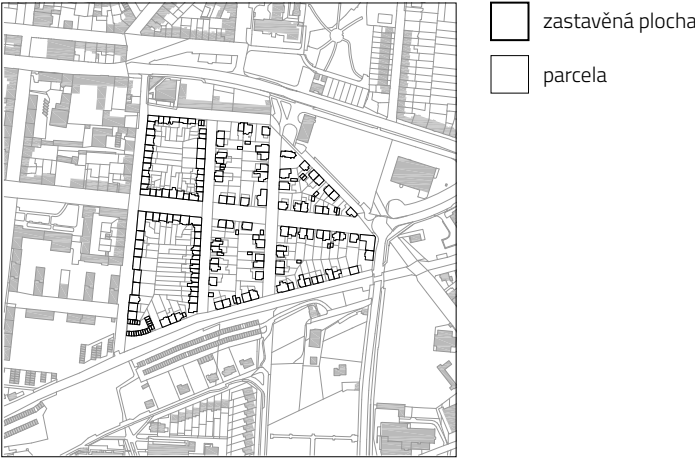
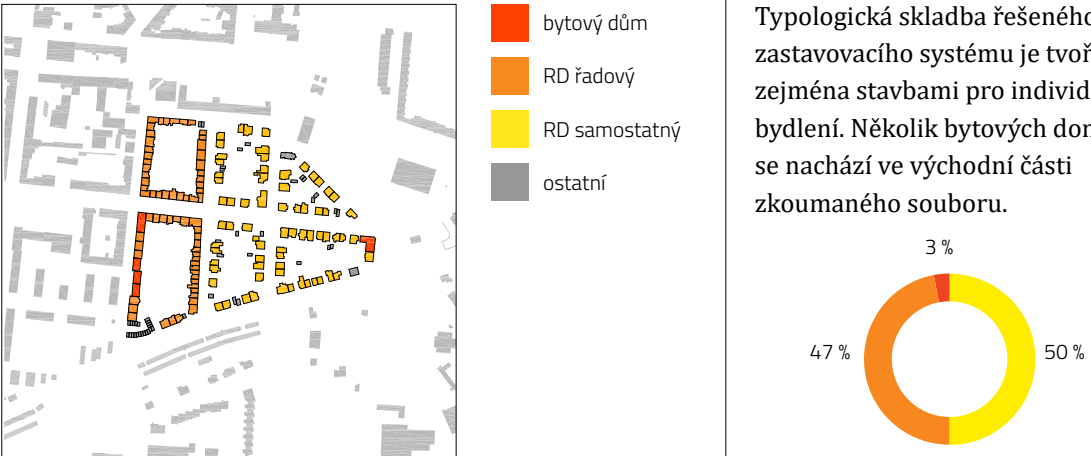


2) Fügnerova

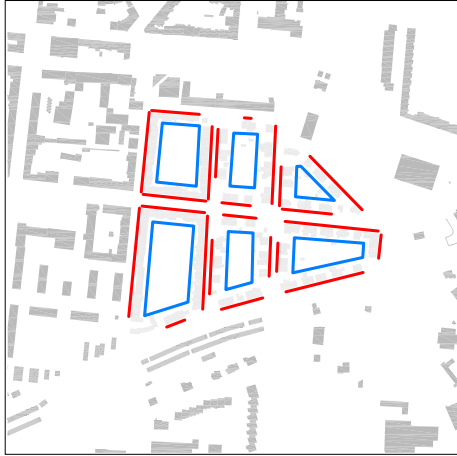
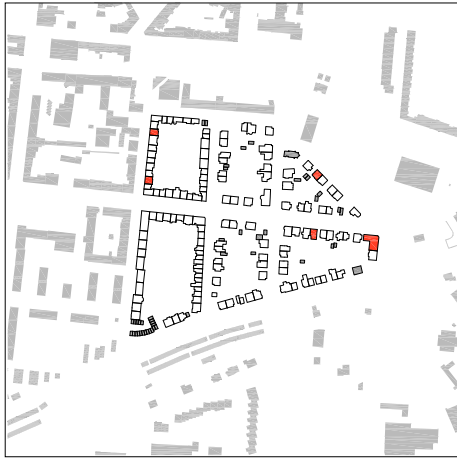



3) Chelčického

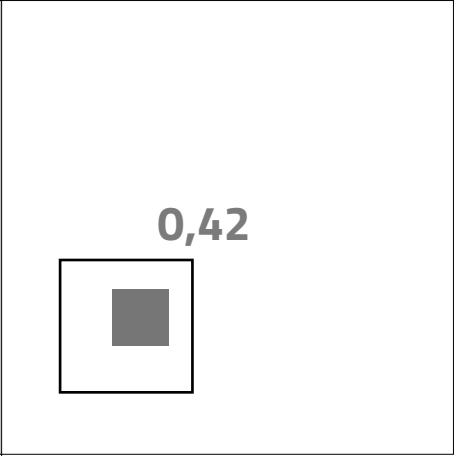
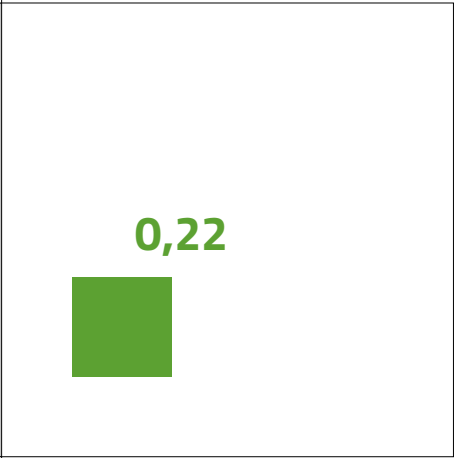
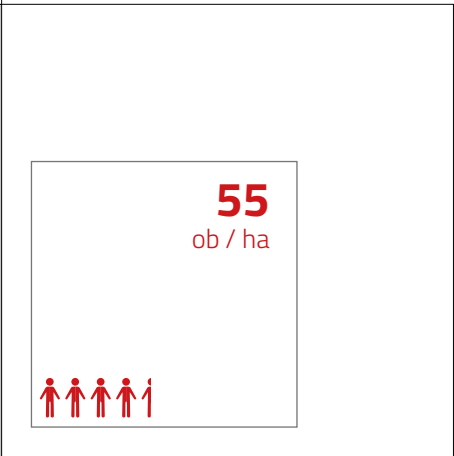
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Louny, U Matky Boží		charakter: běžná městská oblast	

1. CHARAKTER ZÁSTAVBY	<p>1.1 SKLADEBNOST JEDNOTEK</p> 	<p>Skladebnost zastavovacího systému je snadno popsatelná. Dvory, resp. zahrady spojují domy do bloku, ulice spojují jednotlivé bloky.</p> <p>Zastavovací systém je skladebný.</p>
	<p>1.2 PARCELACE</p> 	<p>Parcelní členění je shodné s fyzickými hranicemi v území. Velikostní škála parcel není zcela uniformní, pohybuje se v rozmezí 250 – 600 m².</p>
	<p>1.3 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p> 	<p>Typologická skladba řešeného zastavovacího systému je tvořena zejména stavbami pro individuální bydlení. Několik bytových domů se nachází ve východní části zkoumaného souboru.</p>

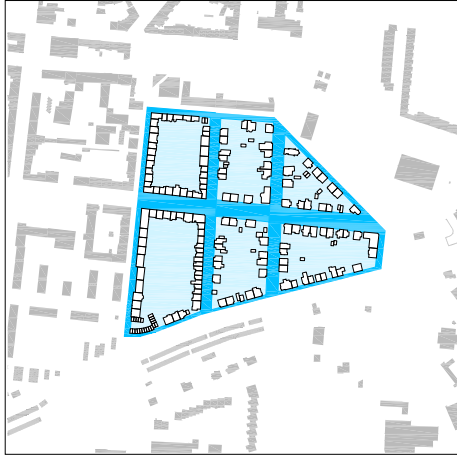
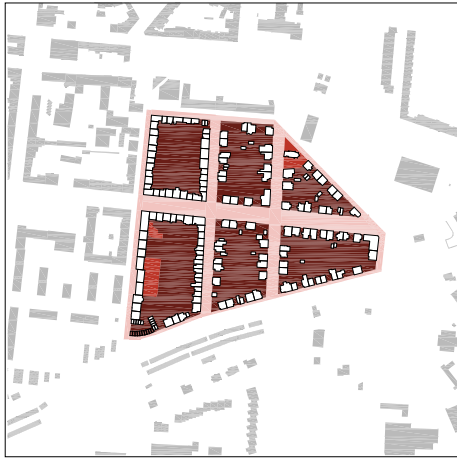
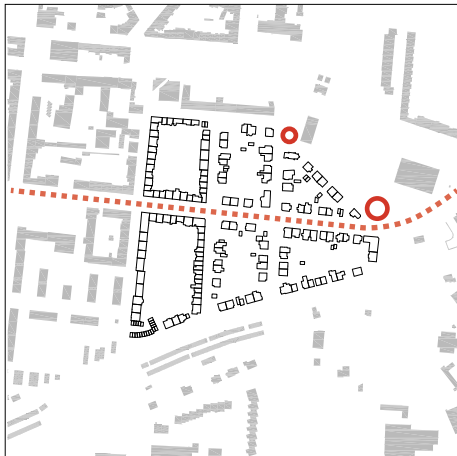
Analýza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Louny, U Matky Boží		charakter: běžná městská oblast	

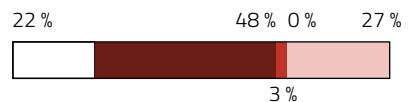
	<p>1.4 ORIENTACE DOMŮ</p>  <p>— front — back</p>	<p>Orientace staveb je jednoznačná – čelní fasády jsou orientovány do ulice, zadní fasády do soukromých zahrad a dvorů.</p>
	<p>1.5 FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU</p>  <p>■ komerce, služby □ bydlení ■ ostatní</p>	<p>Aktivní parter se ve zkoumaném souboru, vzhledem k převážně obytnému využití území, nachází velmi zřídka – stavby jsou nicméně schopny komerční provozy ve svém parteru adaptovat.</p>
	<p>1.6 VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ</p>  <p>■ 1 podlaží ■ 2 podlaží ■ 3 podlaží</p>	<p>Stavby v souboru dosahují maximální podlažnosti 3 podlaží. Vyšší podlažnost je zpravidla situována na nárožích.</p>

Analýza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Louny, U Matky Boží		charakter: běžná městská oblast	

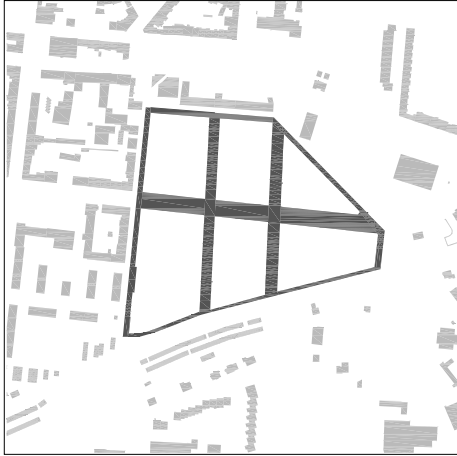


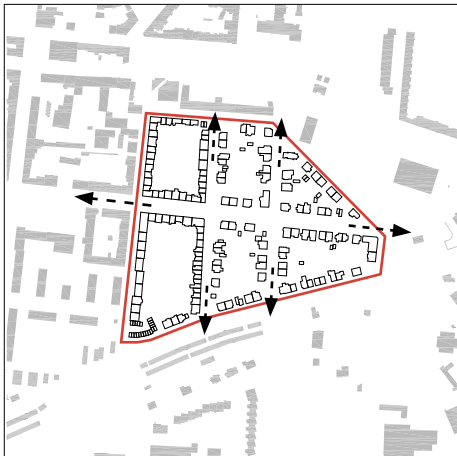
<p>1.7 KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 7,06 ha Hrubá podlažní plocha: 29 516 m²</p>
<p>1.7 KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 7,06 ha Zastavěná plocha: 15 521 m²</p>
<p>1.8 REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 7,06 ha Počet obyvatel: 335 *</p> <p>* Přepočten proveden za využití průměrného počtu obyvatel na byt 2,5 (v případě RD), v případě BD byly údaje převzaty z Registru sčítacích obvodů a budov.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Louny, U Matky Boží		charakter: běžná městská oblast	

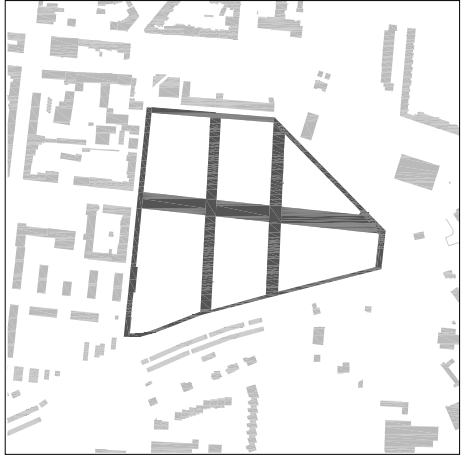
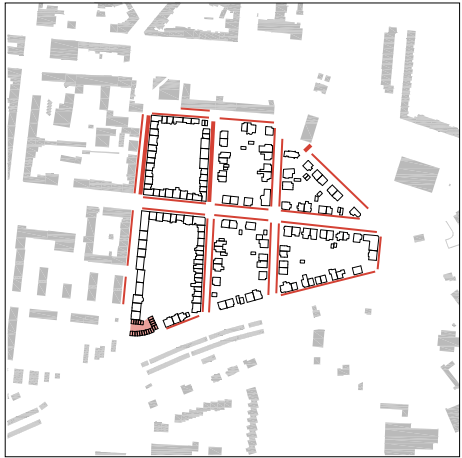
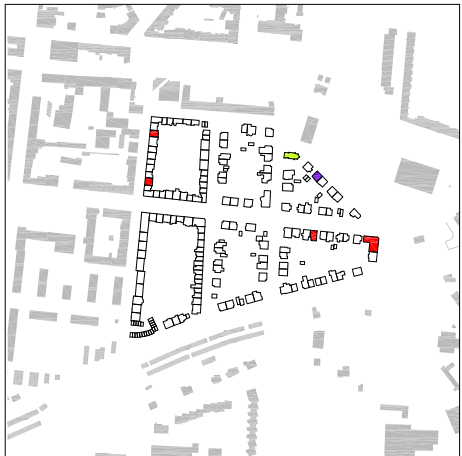
2. OTEVŘENÁ PROSTRANSTVÍ	<p>2.1 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ ulice ■ vnitroblok / zahrady 	<p>Systém otevřených prostranství je složen z tradičních a snadno pojmenovatelných prostorů – ulice a vnitroblokových zahrad.</p>
	<p>2.2 HIERARCHIE MÍRY SOUKROMÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> zastavěný soukromý polosoukromý poloveřejný veřejný 	<p>Bloková zástavba člení prostory na soukromé (zahrady), event. polosoukromé (dvory bytových domů) a veřejné (ulice) – ty jsou nicméně díky proporcím uličního profilu a orientaci budov podrobeny vyšší sociální kontrole.</p>
	<p>2.3 OSNOVA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> ⋯ linie uzly 	<p>Hierarchicky nejvýznamnější ulicí je ulice procházející středem souboru, dva uzly lze vysledovat v předprostoru kostela v severní části a na křížení několika významnějších ulic ve východní části.</p>



Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Louny, U Matky Boží		charakter: běžná městská oblast	

	<p>2.4 PODÍL VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Veřejný prostor zaujímá 27 % řešeného území. Takové množství veřejného prostoru je považováno za efektivní a sociálně i ekonomicky udržitelné.</p> <p>27 %</p> 
	<p>2.5 ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ</p>  <p>--- stromořadí ■ zahrady</p>	<p>Charakteristickým přírodním prvkem této obytné čtvrti jsou souromé zahrady rodinných domů. Stromořadí se nachází ve dvou ulicích – vzhledem k šířce uličního profilu (15 m a 21 m) se nachází v jeho středu.</p>
<p>3. DOPRAVA</p>	<p>3.1 KONEKTIVITA</p> 	<p>Konektivita území je vysoká, je zde velké množství propojení s navazující strukturou a více možností volby cest mezi dvěma body.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé 19. a 20. století
referenční soubor: Louny, U Matky Boží		charakter: běžná městská oblast	

	<p>3.2 PROSTUPNOST</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Bloky zastavovacího systému jsou bez sekundární prostupnosti. Díky jejich velikosti (80 x 100 m) lze ale prostupnost území považovat za optimální.</p>
	<p>3.3 DOPRAVA V KLIDU</p>  <p>— parkování na ulici podélné / kolmé — garáže mimo vlastní pozemek</p>	<p>V uličním profilu se nacházejí převážně podélná parkovací stání přerušovaná četnými vjezdy do soukromých garáží umístěných na pozemku (výjimkou je pouze soubor garáží určený pro bytové domy v jižní části souboru).</p>
<p>4. OBČANSKÁ VYBAVENOST A SLUŽBY</p>	<p>4.1 DIVERZITA A DISTRIBUCE</p>  <p>■ prodejny ■ kostel ■ služby</p>	<p>Zastavovací systém je schopen adaptovat komerční vybavenost – jedná se zejm. o drobné obchody a služby, které se nacházejí v pozicích blíže hlavním městským ulicím.</p>

Analýza
Model

referenční soubor:
Dolní Chabry, K Beranovu

Rekonstrukce
Novostavba

Kompaktní
Modernistické

charakter:
běžná městská oblast

Soudobé
Panelové

Dolní Chabry, K Beranovu

rozloha řešeného území: **11,27 ha**

počet obyvatel: **2 742**

období výstavby: **ve výstavbě**



letecký snímek © mapy.cz



1) K Beranovu


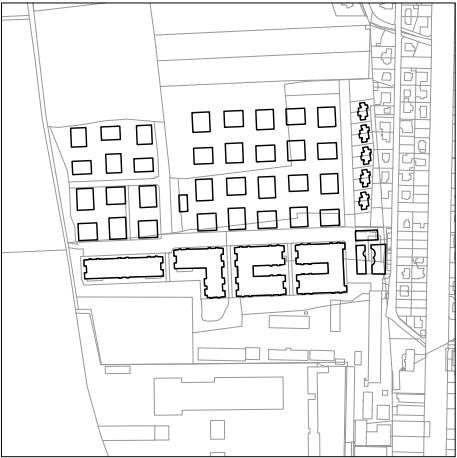

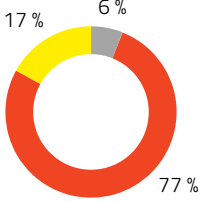


2) cyklostezka při jižní hraně zástavby

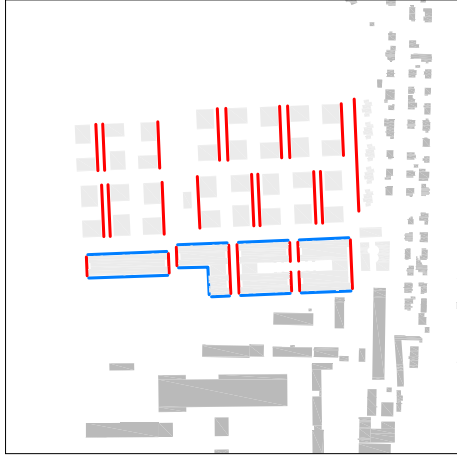

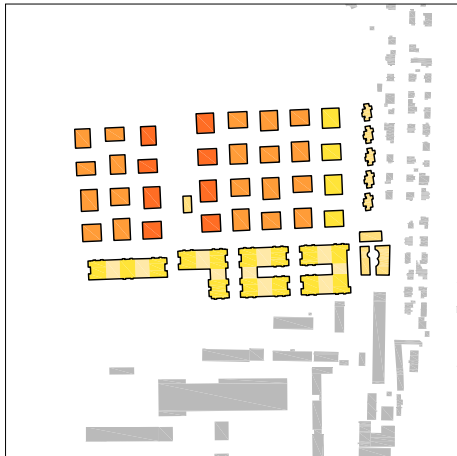


3) poloveřejný prostor mezi domy

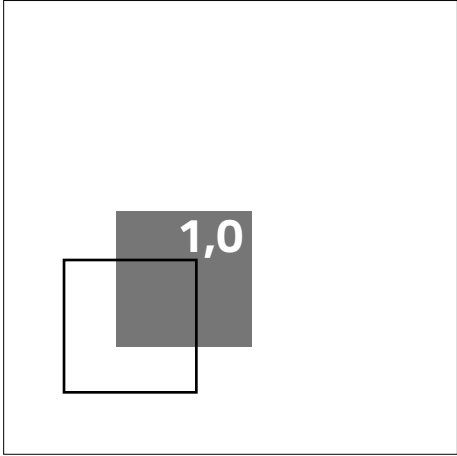
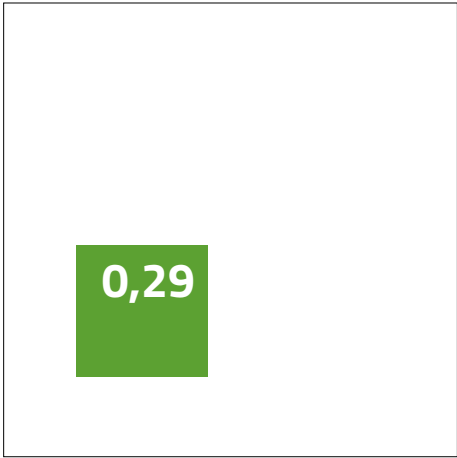
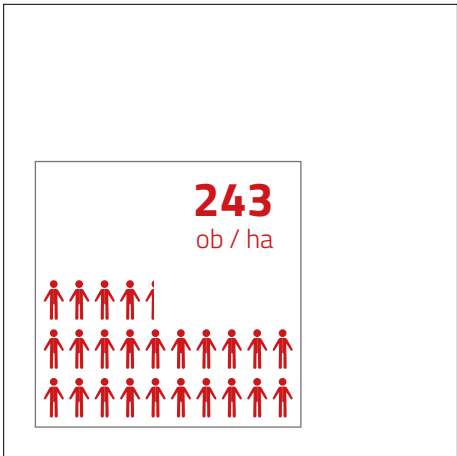
Analýza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Dolní Chabry, K Beranovu		charakter: běžná městská oblast	

1. CHARAKTER ZÁSTAVBY	<p>1.1 SKLADEBNOST JEDNOTEK</p> 	<p>Solitérní bytové domy jsou uspořádány do bloků. Jejich pojícím prvkem je v případě jižní části ulice, v severní části (která je ve fázi projektu) je sdíleným pojícím prvkem park.</p>
	<p>1.2 PARCELACE</p> 	<p>Vzhledem k tomu, že se severní část zástavby nachází ve fázi projektu, nejsou zde majetkové poměry ještě uspořádány. Bytové domy v jižní části sdílí prostor podzemních garáží se nachází vždy na jedné parcele. Vzhledem k uniformnímu typu zástavby je i velikostní škála parcel úzká (2600 – 3600 m²).</p>
	<p>1.3 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p> 	<p>Typologickou skladbu řešeného zastavovacího systému tvoří převážně bodové bytové domy. Stavby individuálního bydlení (dvojdomy) se nachází pouze v jeho východní části.</p>  <p>* Procentuální přepočten proveden z počtu jednotek.</p>

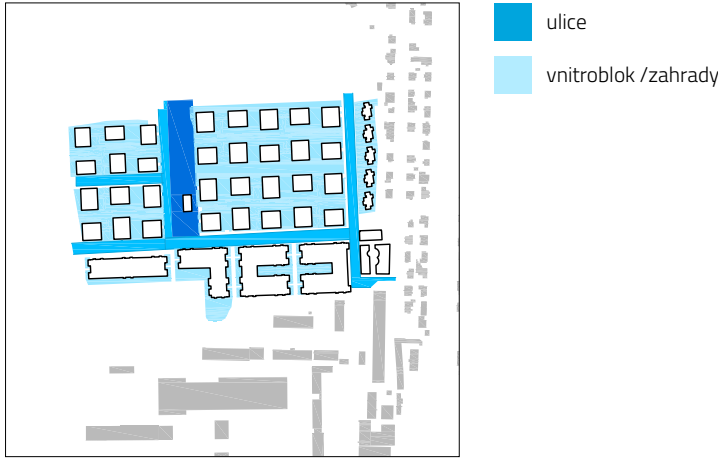


Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Dolní Chabry, K Beranovu		charakter: běžná městská oblast	

	<p>1.4 ORIENTACE DOMŮ</p>  <p>— front — back</p>	<p>Čelní fasády domů jsou poněkud netradičně orientovány do „interiérových“ prostor souboru, do prostoru sdílených (např. hlavní ulice v jižní části) jsou orientovány zadní resp. boční fasády domů s vjezdy do garáží, technickými a servisními otvory. Takováto organizace staveb značně snižuje čitelnost prostředí a současně oslabuje přirozenou sociální kontrolu významných veřejných prostranství.</p>
	<p>1.5 FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU</p>  <p>■ komerce, služby □ bydlení ■ ostatní</p>	<p>Aktivní parter se ve zkoumaném souboru nachází pouze ve stavbách k tomuto účelu zcela určených. Bytové stavby nejsou schopny komerční služby a vybavenost ve svém parteru adaptovat.</p>
	<p>1.6 VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ</p>  <p>■ 1 podlaží ■ 2 podlaží ■ 3 podlaží ■ 4 podlaží ■ 5 podlaží ■ 6 podlaží</p>	<p>Bytové domy v souboru mají podlažnost 4 – 6 podlaží. Výškově gradují k lineárnímu parku, k hlavní dopravní tepně (východní strana) se naopak podlažnost snižuje a snaží se navázat na zástavbu rodinných domů. Směr výškové gradace je tedy oproti tradičnímu způsobu stavby města zcela převrácený.</p>

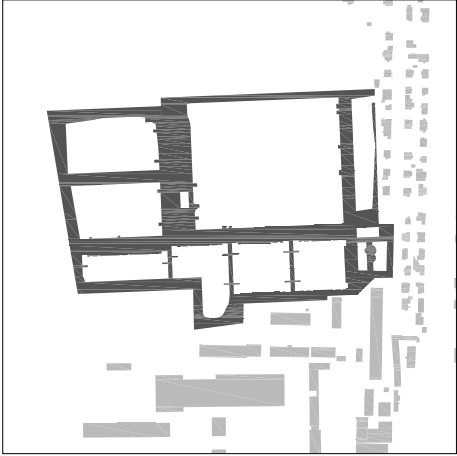



Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Dolní Chabry, K Beranovu		charakter: běžná městská oblast	

	<p>1.7 KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 11,27 ha</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 115 406 m²</p>
	<p>1.7 KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 11,27 ha</p> <p>Zastavěná plocha: 32 698 m²</p>
	<p>1.8 REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 11,27 ha</p> <p>Počet obyvatel: 2 742</p>




Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Dolní Chabry, K Beranovu		charakter: běžná městská oblast	

2. OTEVŘENÁ PROSTRANSTVÍ	<p>2.1 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <p>ulice vnitroblok / zahrady</p>	<p>Systém otevřených prostranství je složen z tradičních prostorů – ulice, soukromých zahrad a parku. Jejich čitelnost nelze vzhledem k probíhající výstavbě hodnotit – ulice tak může získat atributy čistě dopravní komunikace (bez vazby na přilehlé domy), park může být řešen jako indiferentní plocha vegetace.</p>
	<p>2.2 HIERARCHIE MÍRY SOUKROMÍ</p>  <p>zastavěný soukromý polosoukromý poloveřejný veřejný</p> <p>29 % 30 % 2 % 33 % 6 %</p>	<p>Škála ploch s odlišnou mírou soukromí a přístupnosti je poměrně široká, jejich vhodnější lokalizace by ale více přispěla ke zvýšení kvality obytného prostředí (př. směřování poloveřejných prostor do ulice, nikoliv do „vnitrobloku“).</p>
	<p>2.3 OSNOVA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <p>linie uzly</p>	<p>Hlavním organizujícím prvkem je ulice K Beranovu, další významný organizační potenciál má severojižní spojení se středem stávající obce. Přirozený uzel vzniká poblíž staveb komerční a občanské vybavenosti. Zmíněné prvky na sebe nenavazují, nefungují systémově, ale pouze jako nahodile lokalizované prvky.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Dolní Chabry, K Beranovu		charakter: běžná městská oblast	

	<p>2.4 PODÍL VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> veřejný prostor 	<p>Veřejný prostor zaujímá 35 % řešeného území. Takové množství veřejného prostoru lze považovat za efektivní a sociálně i ekonomicky udržitelné.</p> <div style="text-align: right;"> <p>35 %</p>  </div>
	<p>2.5 ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ</p>  <ul style="list-style-type: none"> soukromé zahrady sdílené zahrady park 	<p>Zastoupení přírodních prvků je v řešeném souboru poměrně intenzivní a nachází se ve škále soukromé zahrady – sdílené zahrady bytových domů – veřejný park a jižní rekreační stezka.</p>
<p>3. DOPRAVA</p>	<p>3.1 KONEKTIVITA</p> 	<p>Konektivita řešeného území je extrémně nízká – propojení s navazující strukturou je zajištěno pouze dvěma body.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Dolní Chabry, K Beranovu		charakter: běžná městská oblast	

	<h3>3.2 PROSTUPNOST</h3>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Prostupnost zastavovacího systému je dána velikostmi bloků – bloky do velikosti 100 x 100 m mohou fungovat bez sekundární prostupnosti, bloky nad 150 x 150 m by ji již měly mít zajištěnou. Největší neprostupný blok v území má rozměry 200 x 170 m – prostupnost souboru tedy není dostatečná.</p>
	<h3>3.3 DOPRAVA V KLIDU</h3>  <p>— parkování na ulici podélné / kolmé</p> <p>▲ vjezdy do garáží</p>	<p>Řešení dopravy v klidu lze analyzovat pouze v realizované, jižní části zástavby. Na povrchu se zde nacházejí kolmá parkovací stání optimálně členěná stromořadím. Převážná většina parkovací kapacity je situována v podzemních garážích s vyznačenými vjezdy.</p>
4. OBČANSKÁ VYBAVENOST A SLUŽBY	<h3>4.1 DIVERZITA A DISTRIBUCE</h3>  <p>■ komerční provozy</p> <p>■ kavárna</p> <p>■ mateřská škola</p>	<p>Zastavovací systém není schopen adaptovat komerční vybavenost v parteru staveb. Vybavenost a jiné provozy jsou situovány do staveb pouze k tomu určených (jedná se o monofunkční stavby).</p>

Analýza
Model

referenční soubor:
Praha, Pankrác

Rekonstrukce
Novostavba

Kompaktní
Modernistické

charakter:
městské centrum

Soudobé
Panelové

Praha, Pankrác

rozloha řešeného území: **14,39 ha**

počet obyvatel: **3 673**

období výstavby: **1964 – 1970**



letecký snímek © mapy.cz



1) Na Pankráci



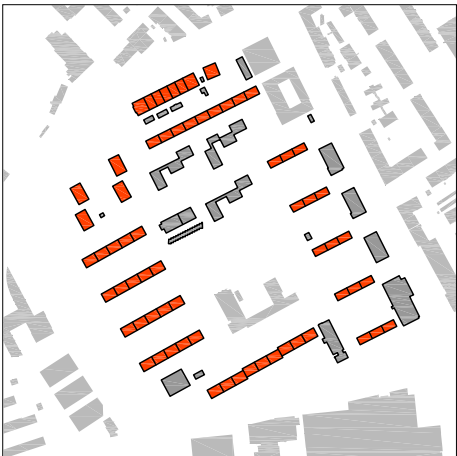
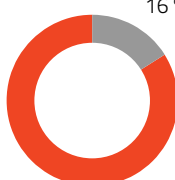


2) Plamínkové



3) Kotorská

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Praha, Pankrác		charakter: městské centrum	

1. CHARAKTER ZÁSTAVBY	<p>1.1 SKLADEBNOST JEDNOTEK</p>  <p><i>jednotky</i></p> <ul style="list-style-type: none"> dům blok soubor / lokalita <p><i>sdílené prvky</i></p> <ul style="list-style-type: none"> náměstí ulice 	<p>Skladebnost zastavovacího systému je obtížně čitelná. Základní skladebnou jednotkou je dům, další stupně (bloky) chybí a vysledovatelná je až úroveň lokality – ta je navíc daná samotným vymezením území pro výstavbu a nikoliv skladebnou charakteristickou systémem.</p> <p>Sdílené prvky (ulice) a základní stavební jednotky (domy) jsou na sobě v podstatě nezávislé.</p>
	<p>1.2 PARCELACE</p>  <ul style="list-style-type: none"> zastavěná plocha parcela 	<p>Parcely vymezují obrysy domů a linie dopravních komunikací, v případech uzavřených areálů jsou shodné s fyzickými hranicemi v prostoru. Každá sekce panelového domu je umístěna na samostatné parcele.</p> <p>Velikostní škála parcel, na kterých jsou umístěny stavby pro bydlení je malá.</p> <p>170 parcel v řešeném území 12 parcel / hektar</p>
	<p>1.3 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <ul style="list-style-type: none"> bytový dům RD řadový RD samostatný ostatní 	<p>Typologická skladba staveb pro bydlení je uniformní, tvořená pouze panelovými bytovými domy.</p> <div style="text-align: center;">  <p>84 % 16 %</p> </div>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Praha, Pankrác		charakter: městské centrum	

1.4 ORIENTACE DOMŮ



— front
— back

Deskové panelové domy jsou identicky orientované na obě strany.

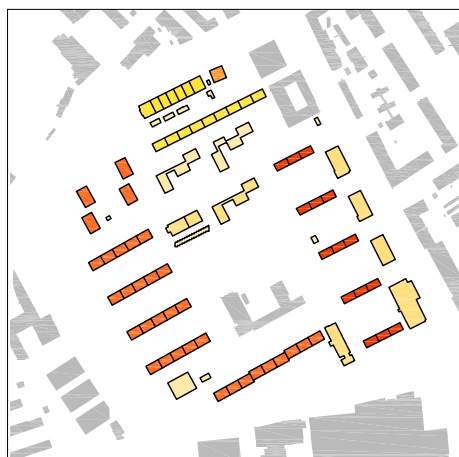
1.5 FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



■ komerce, služby
□ bydlení
■ ostatní

Aktivní parter se v panelových domech nenachází. V řešeném území je pouze u staveb zcela určených ke komerční funkci nebo službám.

1.6 VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ

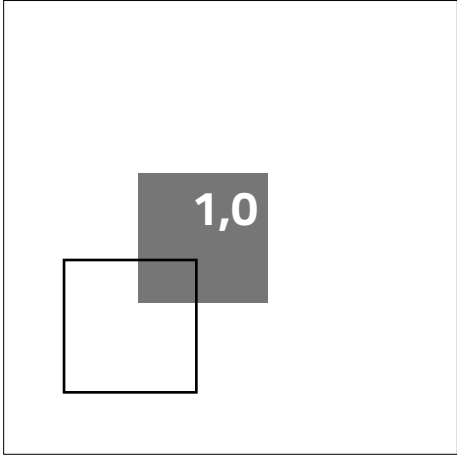
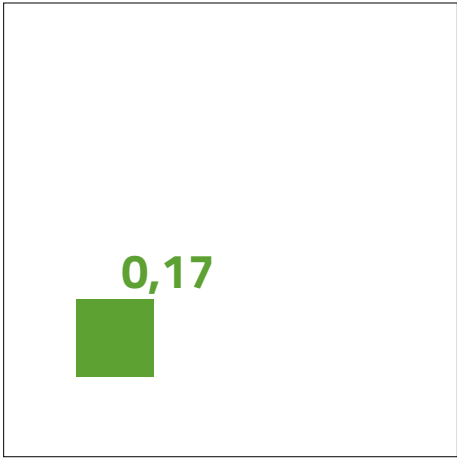
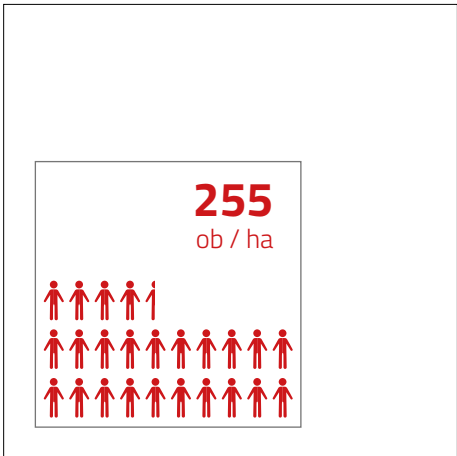


■ 1 podlaží
■ 2 podlaží
■ 4 podlaží
■ 8 podlaží
■ 12 podlaží





Nejvyšší domy v souboru v jeho východní části dosahují 12 podlaží. Panelové domy v západní části mají 8 podlaží. Stavby podél významné ulice Na Pankráci mají pouze 2 podlaží, podél ulice v severní části 4 podlaží.

Přirozená tendence gradovat výšku staveb k významným veřejným prostorům je v tomto případě zcela opačná.

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Praha, Pankrác		charakter: městské centrum	

	<p>1.7 KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 14,39 ha</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 141 052 m²</p>
	<p>1.7 KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 14,39 ha</p> <p>Zastavěná plocha: 24 420 m²</p>
	<p>1.8 REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 14,39 ha</p> <p>Počet obyvatel: 3 673</p>

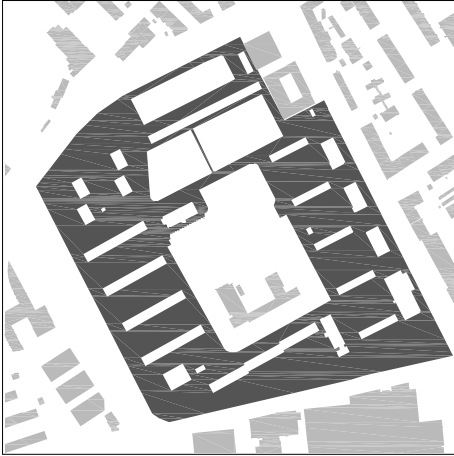

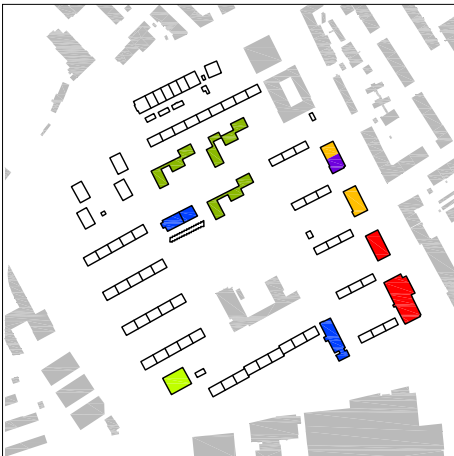
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Praha, Pankrác		charakter: městské centrum	

2. OTEVŘENÁ PROSTRANSTVÍ	<p>2.1 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ komunikace ■ zeleň 	<p>Charakter otevřených prostranství je jednotný – celým územím prochází plochy vegetace identického charakteru a využití. Specifickým prvkem jsou plochy komunikací.</p> <p>Škála typologické skladby otevřených prostranství je velice malá a obtížně popsitelná.</p>
	<p>2.2 HIERARCHIE MÍRY SOUKROMÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> zastavěný ■ soukromý ■ polosoukromý ■ poloveřejný ■ veřejný <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p>17% 13% 70%</p>  <p>0% 0% 0%</p> </div>	<p>V území se nacházejí pouze dva typy prostor s odlišnou mírou soukromí – veřejný prostor mezi panelovými bytovými domy a polosoukromé prostory areálů (popř. bytového domu starší zástavby).</p>
	<p>2.3 OSNOVA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> - - - linie ○ uzly 	<p>Základní veřejná prostranství v řešeném území představují linie dopravních komunikací. Ty sledují pouze princip optimálního dopravního obslužení.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Praha, Pankrác		charakter: městské centrum	

	<p>2.4 PODÍL VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Veřejný prostor tvoří 70 % řešeného území. Z tohoto hlediska představuje protipól tradičnímu kompaktnímu městu, ve kterém se podíl veřejných prostranství pohybuje okolo 30 %.</p> <p style="text-align: right;">70 %</p> 
	<p>2.5 ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ</p>  <p>■ veřejná zeleň ■ soukromé zahrady</p>	<p>Plochy zeleně mají v celém zkoumaném území identický charakter, liší se jen přístupností. Typologicky je tyto plochy vegetace obtížné začlenit do běžně používaných kategorií (park, zahrada).</p>
<p>3. DOPRAVA</p>	<p>3.1 KONEKTIVITA</p> 	<p>Konektivita uliční sítě je velice nízká (pouze dva propojné body). Výrazně vyšší množství propojení poskytují pěší cesty, jejich řešení a vazba na významné městské ulice, které soubor obklopují, ale nemá dostatečnou kvalitu.</p>

Analýza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Praha, Pankrác		charakter: městské centrum	

	<p>3.2 PROSTUPNOST</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Prostupnost zastavovacího systému je vysoká, konkrétní podoba jednotlivých propojení se ale kvalitativně významně liší.</p>
	<p>3.3 DOPRAVA V KLIDU</p>  <p>— parkování na ulici — podélné / kolmé</p> <p>■ parkoviště</p>	<p>Převážná většina parkovacích stání je umístěna podél dopravních komunikací, velké plochy parkovišť se zde prakticky nenacházejí.</p>
<p>4. OBČANSKÁ VYBAVENOST A SLUŽBY</p>	<p>4.1 DIVERZITA A DISTRIBUCE</p>  <p>■ obchody</p> <p>■ restaurace</p> <p>■ kanceláře</p> <p>■ výroba / služby</p>	<p>Funkce jsou lokalizovány pouze ve stavbách jim určených, bytové domy vykazují velice nízkou adaptabilitu funkcí ve svém parteru.</p>

Analýza
Model

referenční soubor:
Most, Pod Lajsníkem

Rekonstrukce
Novostavba

Kompaktní
Modernistické

charakter:
běžná městská oblast

Soudobé
Panelové

Most, Pod Lajsníkem

rozloha řešeného území: **11,15 ha**

počet obyvatel: **1 930**

období výstavby: **70. léta**



letecký snímek © GEODIS Brno



1) věžové domy v jižní části území

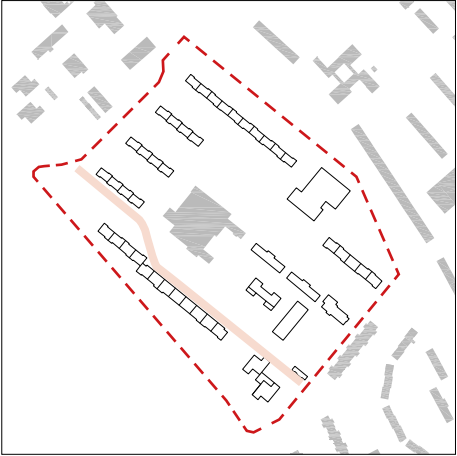





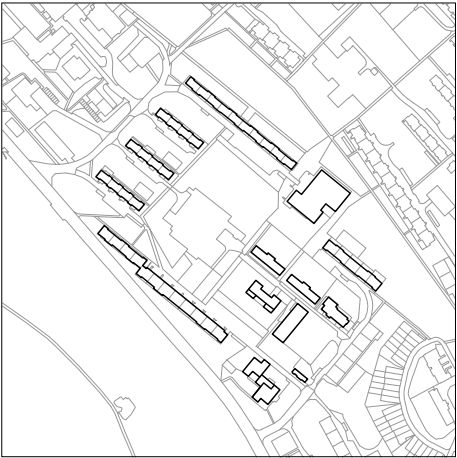


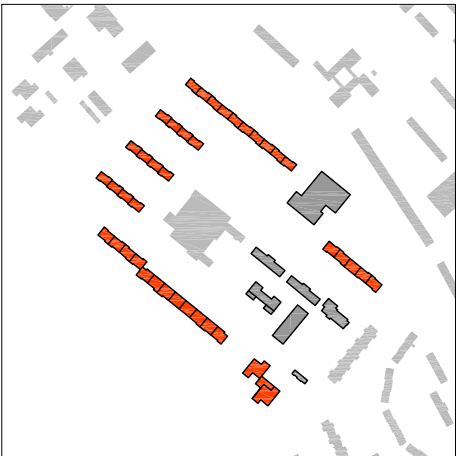




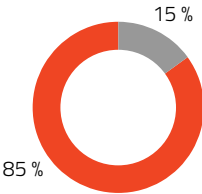


2) deskové panelové domy ve svahu



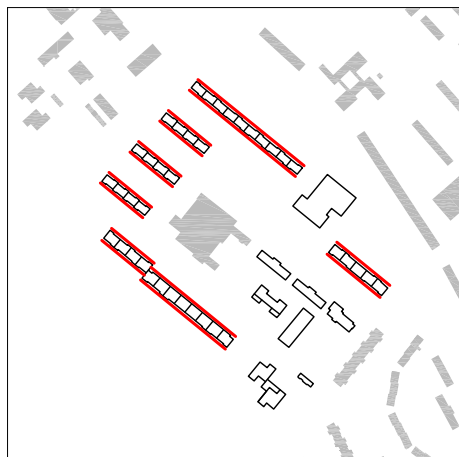
3) bývalý obchodní dům

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Most, Pod Lajsníkem		charakter: běžná městská oblast	

1. CHARAKTER ZÁSTAVBY	<p>1.1 SKLADEBNOST JEDNOTEK</p>  <p><i>jednotky</i></p> <ul style="list-style-type: none">  dům  blok  soubor / lokalita <p><i>sdílené prvky</i></p> <ul style="list-style-type: none">  náměstí  ulice 	<p>Skladebnost zastavovacího systému je obtížně čitelná. Základní skladebnou jednotkou je dům, další stupně (bloky) chybí a výsledovatelná je až úroveň lokality.</p> <p>Sdílené prvky (ulice) a základní stavební jednotky (domy) jsou na sobě v podstatě nezávislé.</p> <p>Zastavovací systém není skladebný.</p>	
	<p>1.2 PARCELACE</p>  <ul style="list-style-type: none">  zastavěná plocha  parcela 	<p>Parcely vymezují obrysy domů a linie dopravních komunikací, v případech uzavřených areálů jsou shodné s fyzickými hranicemi v prostoru. Každá sekce panelového domu je umístěna na samostatné parcele.</p>	
	<p>1.3 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <ul style="list-style-type: none">  bytový dům  RD řadový  RD samostatný  ostatní 	<p>Typologická skladba staveb pro bydlení je uniformní, tvořená pouze panelovými bytovými domy.</p>  <table border="1"> <tr> <td>85 %</td> <td>15 %</td> </tr> </table>	85 %
85 %	15 %		

Analýza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Most, Pod Lajsníkem		charakter: běžná městská oblast	

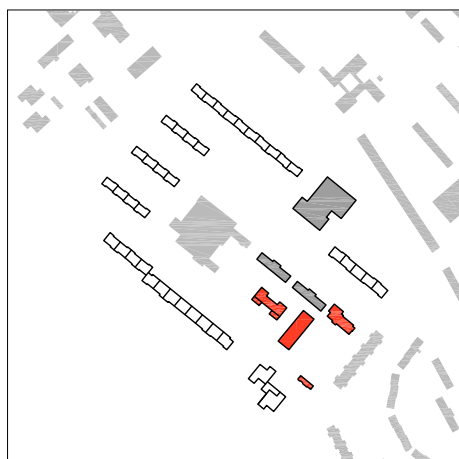
1.4 ORIENTACE DOMŮ



— front
— back

Deskové panelové domy jsou identicky orientované na obě strany. U věžových panelových domů nelze orientaci určit.

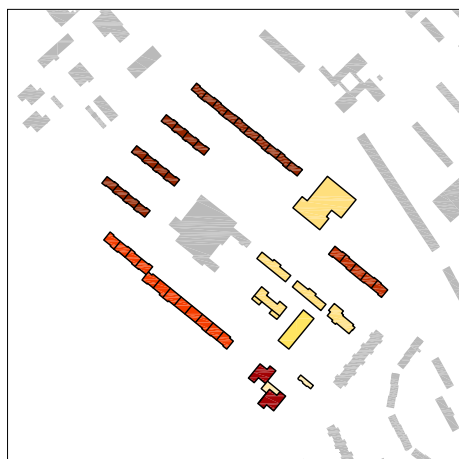
1.5 FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU



■ komerce, služby
□ bydlení
■ ostatní

Aktivní parter se v panelových domech nenachází. V řešeném území je pouze u staveb zcela určených ke komerční funkci nebo službám.

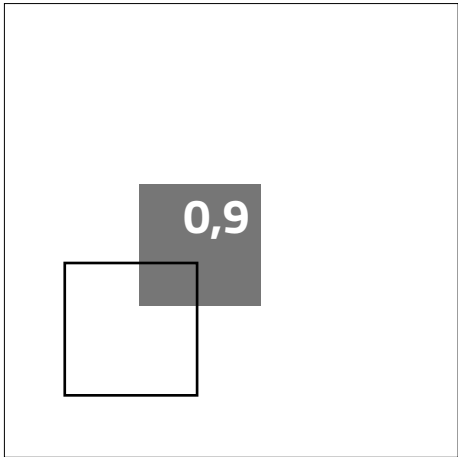
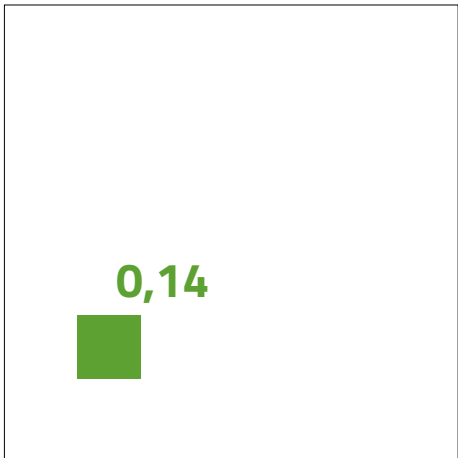
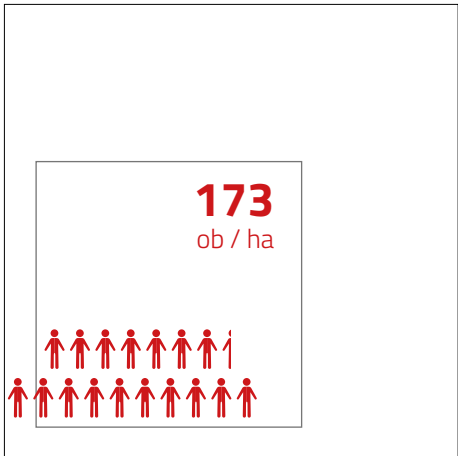
1.6 VÝŠKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ



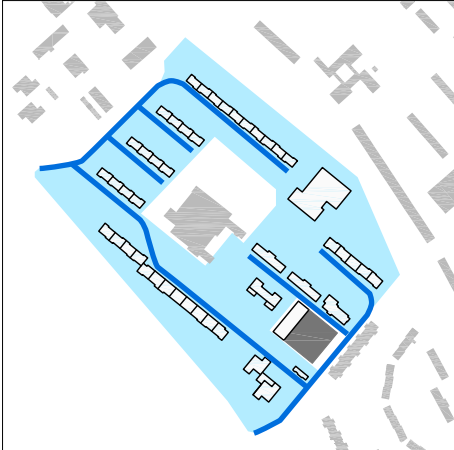
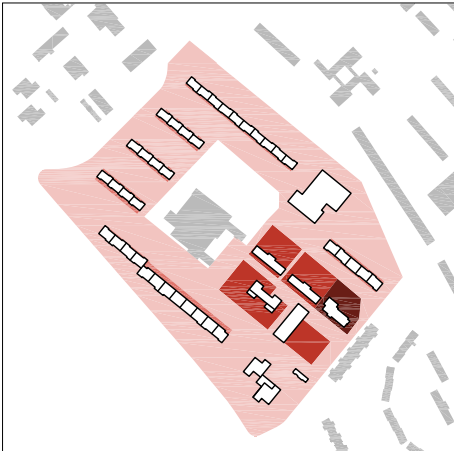

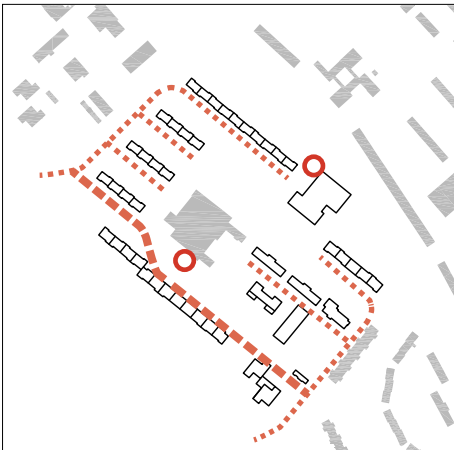
■ 1 podlaží
■ 2 podlaží
■ 3 podlaží
■ 7 podlaží
■ 8 podlaží
■ 9 podlaží
■ 14 podlaží

Nyvyššími domy v souboru jsou bodové 14 podlažní domy v jižní části. Deskové panelové domy mají podlažnost 7–9 podlaží.

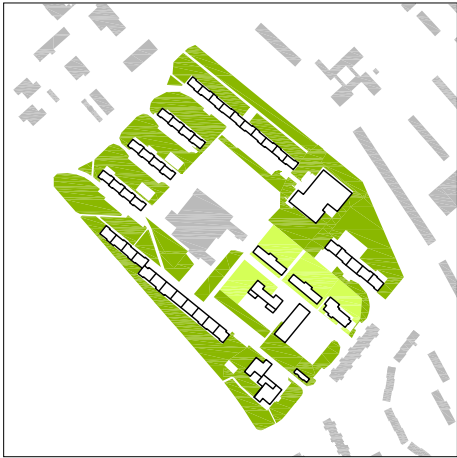
Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Most, Pod Lajsníkem		charakter: běžná městská oblast	

	<p>1.7 KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH</p> 	<p>Celková plocha území: 11,15 ha</p> <p>Hrubá podlažní plocha: 97 182 m²</p>
	<p>1.7 KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY</p> 	<p>Celková plocha území: 11,15 ha</p> <p>Zastavěná plocha: 15 989 m²</p>
	<p>1.8 REZIDENČNÍ HUSTOTA</p> 	<p>Celková plocha území: 11,15 ha</p> <p>Počet obyvatel: 1 930</p>

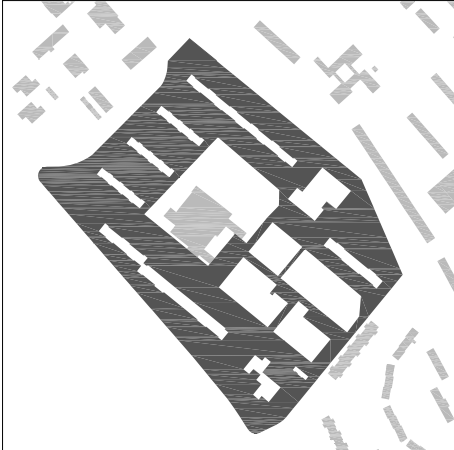


Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Most, Pod Lajsníkem		charakter: běžná městská oblast	

2. OTEVŘENÁ PROSTRANSTVÍ	<p>2.1 TYPOLOGICKÁ SKLADBA</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ komunikace ■ „zeleň“ ■ parkoviště 	<p>Charakter otevřených prostranství je jednotný – celým územím prochází plochy vegetace identického charakteru a využití. Specifickým prvkem jsou plochy komunikací a parkoviště.</p> <p>Škála typologické skladby otevřených prostranství je velice malá a obtížně pojmenovatelná.</p>
	<p>2.2 HIERARCHIE MÍRY SOUKROMÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> □ zastavěný ■ soukromý ■ polosoukromý ■ poloveřejný ■ veřejný 	<p>V území se nacházejí převažují dva typy prostor s odlišnou mírou soukromí – veřejný prostor mezi panelovými bytovými domy a polosoukromé prostory areálů. Poloveřejný charakter lze vysledovat v těsné blízkosti panelových domů – jeho hodnocení má nicméně spíše subjektivní povahu.</p> <div style="text-align: center;"> <p>14 % 9 % 72 %</p>  <p>2 % 3 %</p> </div>
	<p>2.3 OSNOVA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <ul style="list-style-type: none"> - - - linie ○ uzly 	<p>Osnova veřejných prostranství, její jednotlivé prvky a hierarchické uspořádání, není snadno čitelná. Za významnější prvek organizující lokalitu lze považovat ulici Václava Talicha, předprostor základní školy a bývalého obchodního domu mají potenciál vytvořit uzly této osnovy.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Most, Pod Lajsníkem		charakter: běžná městská oblast	

	<p>2.4 PODÍL VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Veřejný prostor tvoří 75 % řešeného území. Z tohoto hlediska představuje protipól tradičnímu kompaktnímu městu, ve kterém se podíl veřejných prostranství pohybuje okolo 30 %.</p> <p style="text-align: right;">75 %</p> 
	<p>2.5 ZASTOUPENÍ PŘÍRODNÍCH PRVKŮ</p>  <p>■ veřejná zeleň ■ soukromé zahrady</p>	<p>Plochy zeleně mají v celém zkoumaném území identický charakter, liší se jen přístupností. Typologicky je tyto plochy vegetace obtížné začlenit do běžně používaných kategorií (park, zahrada).</p>
<p>3. DOPRAVA</p>	<p>3.1 KONEKTIVITA</p> 	<p>Konektivita uliční sítě je velice nízká (pouze tři propojné body). Výrazně vyšší množství propojení poskytují pěší cesty.</p>

Analyza Model	Rekonstrukce Novostavba	Kompaktní Modernistické	Soudobé Panelové
referenční soubor: Most, Pod Lajsníkem		charakter: běžná městská oblast	

	<p>3.2 PROSTUPNOST</p>  <p>■ veřejný prostor</p>	<p>Prostupnost zastavovacího systému je vysoká, konkrétní podoba jednotlivých propojení se ale kvalitativně významně liší.</p>
	<p>3.3 DOPRAVA V KLIDU</p>  <p>— parkování na ulici podélné / kolmé — parkoviště</p>	<p>Převážná většina parkovacích stání je umístěna uvnitř souboru podél většinou slepých obslužných komunikací. V jižní části řešeného území se nachází jedno hlídané parkoviště (největší plocha), jedno soukromé a jedno menší přínaležející k věžovým domům.</p>
<p>4. OBČANSKÁ VYBAVENOST A SLUŽBY</p>	<p>4.1 DIVERZITA A DISTRIBUCE</p>  <p>■ obchody ■ výroba / služby ■ školy ■ ostatní (chátrající objekt)</p>	<p>Funkce jsou lokalizovány pouze ve stavbách jim určených, bytové domy vykazují velice nízkou adaptabilitu funkcí ve svém parteru.</p>

FA ČVUT
Veronika Lípová
Jana Kubánková
Adam Homola
Denisa Křepelková
Tomáš Musil
Martina Součková



PŘÍLOHA

ad B/

B.3 Příklady dobré praxe

Anotace

Smyslem této části přílohy je porovnat údaje z obecně řešených modelů s údaji z příkladů charakteristických specifičností konkrétního řešení. Teritoriálně byl výběr ovlivněn snahou inspirovat se především středoevropskými zeměmi se silnou tradicí sociálního bydlení. Výběr těchto projektů byl proveden na základě odborné literatury se snahou pokrýt různé typy bytů ať už ve smyslu velikostního rozpětí od jednopokojových po pětipokojové byty, typologického ve škále od halových, přes chodbové a centrální až po hybridní dispozice, dále charakteru bydlení od běžného rodinného bydlení po příklady vícedomácnostních bytů či sociální skupiny, které je dané bydlení určeno (domácnosti jádrových rodin, senioři, mladé páry atd.). Vybírány byly příklady, které je možné z hlediska řešení dispozic považovat za vzorové. Tato příkladnost se však může manifestovat odlišně, ať již jejich úsporností, vhodným či nápaditým provozním řešením, nebo jinou charakteristikou.

Sdílený dům LT Josai
 Nasure Inokuma Architects
 2013 - 2014

JAP. Nagoya-shi, Aichi
 Centrální byt

Struktura sdílených ploch - patro celkové

Sdílené prostory	62,80 m ²	42,15 %
Plocha sdílených místností bytu	54,73 m ²	37,73 %
Plocha místností příslušenství bytu	16,82 m ²	11,28 %
Plocha komunálních bytu	10,83 m ²	7,23 %
Celková šitá plocha	145,18 m²	94,23 %
Celková plocha dělicích stěn - jáker	8,88 m ²	5,77 %
Celková plocha bytu dle NOZ	153,83 m ²	100,00 %

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	10,83 m ²
02	Koupelna	16,82 m ²
03	Společný k. + H.	62,80 m ²
04	Pokoj 1	11,00 m ²
05	Pokoj 2	10,88 m ²
06	Pokoj 3	10,95 m ²
07	Pokoj 4	10,95 m ²
08	Pokoj 5	10,95 m ²

Struktura sdílených ploch - patro celkové

Sdílené prostory	52,35 m ²	55,97 %
Plocha sdílených místností bytu	32,78 m ²	36,00 %
Plocha místností příslušenství bytu	1,01 m ²	1,11 %
Plocha komunálních bytu	6,28 m ²	6,99 %
Celková šitá plocha	92,42 m²	93,51 %
Celková plocha dělicích stěn - jáker	6,31 m ²	6,49 %
Celková plocha bytu dle NOZ	97,29 m ²	100,00 %

Tabulka místností

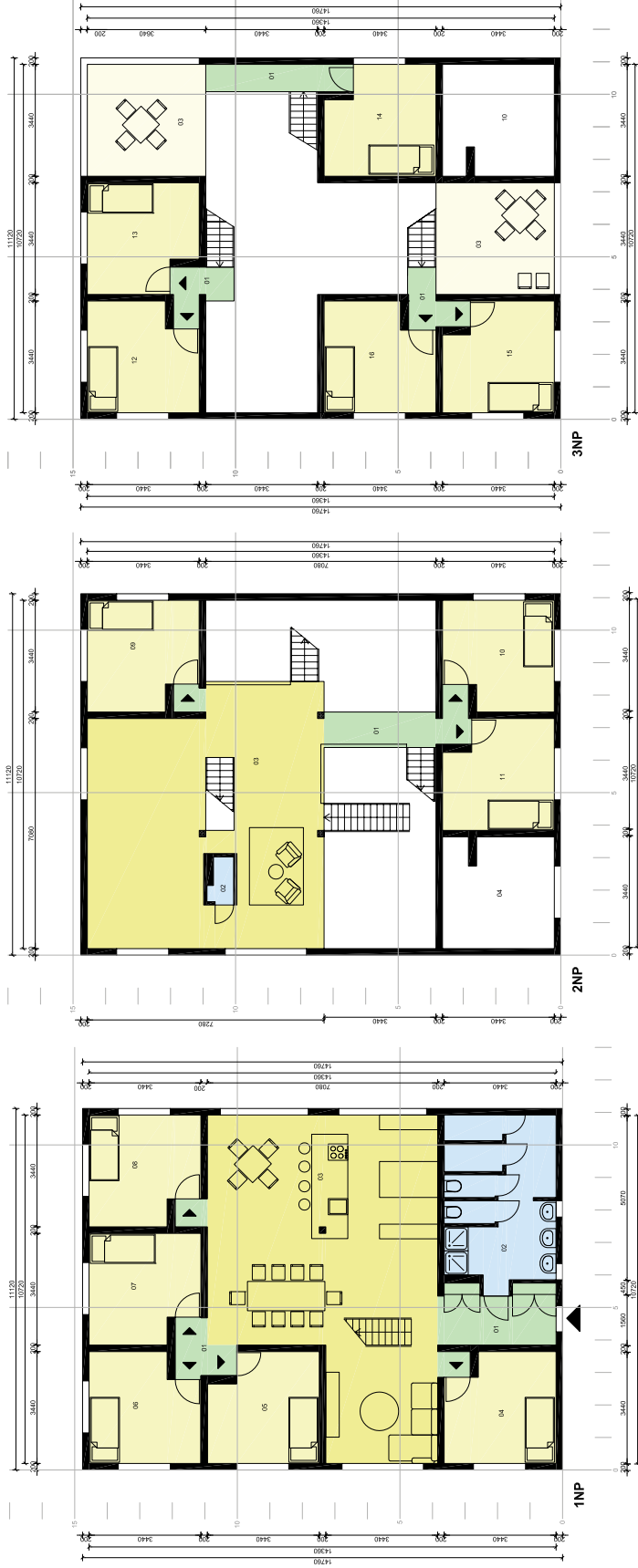
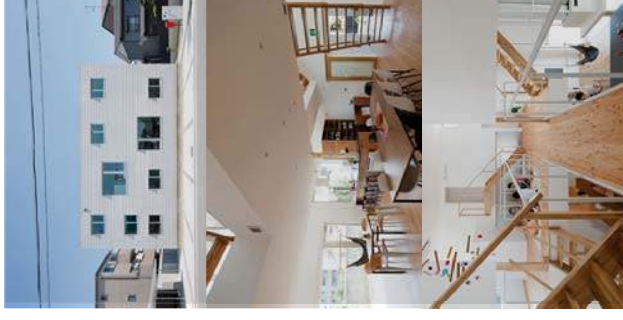
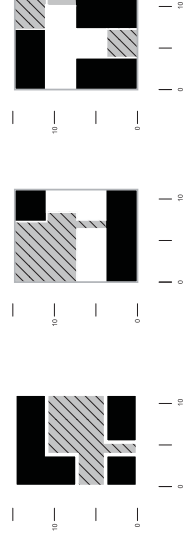
č.	název m.	plocha
01	Chodba	6,28 m ²
02	WC	1,01 m ²
03	Společný prostor	52,35 m ²
04	Pokoj 1	10,95 m ²
05	Pokoj 2	10,95 m ²
06	Pokoj 3	10,95 m ²
07	Pokoj 4	10,95 m ²
08	Pokoj 5	10,95 m ²

SKUPINOVÝ
Struktura sdílených ploch - patro celkové

Plocha sdílených místností bytu	54,4 m ²	37,73 %
Plocha komunálních bytu	8,97 m ²	7,53 %
Plocha balkonů/terás	23,04 m ²	18,86 %
Celková šitá plocha	86,38 m²	11,34 %
Celková plocha dělicích stěn - jáker	8,10 m ²	11,34 %
Celková plocha bytu dle NOZ	71,48 m ²	100,00 %

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	8,97 m ²
03	Vnitřní terasy	23,04 m ²
04	Pokoj 12	10,93 m ²
05	Pokoj 13	10,93 m ²
06	Pokoj 14	10,93 m ²
07	Pokoj 15	10,93 m ²
08	Pokoj 16	10,93 m ²



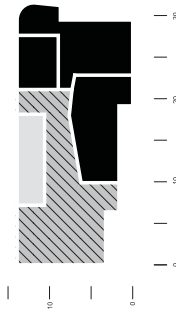
Skupinový byt v bytovém domě 50+

Haerle Hubacher

2009 - 2010

DEU, Winterthur-Seen, Kanzleistraße
47.486421, 8.765787

Schodšťový dům



BYT 4 - Struktura dělných ploch

Plocha obývacího místnosti bytu	58,00 m ²	89,79 %
Plocha místnosti příslušenství bytu	6,06 m ²	10,21 %
Celková špatá plocha	64,06 m²	97,14 %
Celková plocha odlišný kot. - jehár	1,92 m ²	2,86 %
Celková plocha bytu dle NOZ	67,18 m ²	100,00 %

Tabulka místností

č.	názov m.	plocha
02	Kuchynia	6,06 m ²
03	Obývací k. + k.	51,90 m ²
04	Prádlní	13,30 m ²
05	Prádlní 2	13,30 m ²

BYT 3 - Struktura dělných ploch

Plocha obývacího místnosti bytu	56,72 m ²	81,96 %
Plocha místnosti příslušenství bytu	6,28 m ²	9,07 %
Plocha komor/bat bytu	69,30 m ²	97,74 %
Celková špatá plocha	1,00 m²	2,26 %
Celková plocha odlišný kot. - jehár	70,00 m ²	100,00 %

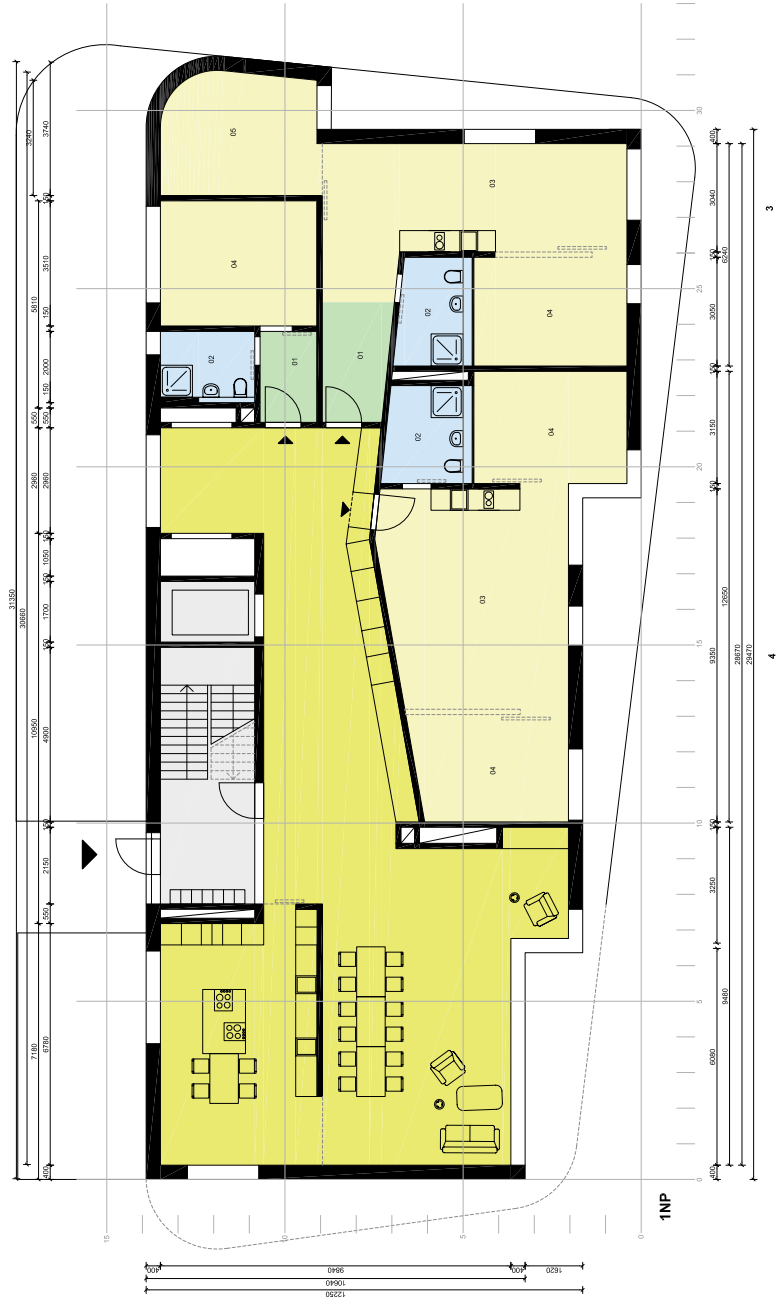
Tabulka místností

č.	názov m.	plocha
01	Zobraz.	8,20 m ²
02	Kuchynia	6,28 m ²
03	Obývací k. + k.	28,50 m ²
04	Prádlní 1	13,10 m ²
05	Prádlní 2	14,67 m ²

SKUPINOVÝ

Struktura dělných ploch - patro celkové

Společné prostory	135,82 m ²	45,96 %
Plocha obývacího místnosti bytu	131,07 m ²	44,50 %
Plocha místnosti příslušenství bytu	18,08 m ²	6,11 %
Plocha komor/bat bytu	10,09 m ²	3,46 %
Plocha balkon/terace	80,12 m ²	27,97 %
Celková špatá plocha	296,28 m²	93,07 %
Celková plocha odlišný kot. - jehár	22,21 m ²	8,08 %
Celková plocha bytu dle NOZ	317,47 m ²	100,00 %



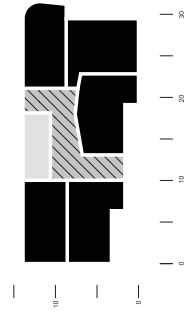
Skupinový byt v bytovém domě 50+

Haerle Hubacher

2009 - 2010

DEU, Winterthur-Seen, Kanzleistraße
47.486421, 8.765787

Schodšťový dům



BYT 1a - Struktura dlebych ploch

Plocha obytných místností bytu	29,70 m ²	73,06 %
Plocha místností příslušenství bytu	5,53 m ²	13,98 %
Plocha komunikační bytu	4,32 m ²	10,95 %
Celková čistá plocha	39,55 m²	98,79 %
Celková plocha dle příslušenství bytu - jehler	2,20 m ²	5,27 %
Celková plocha bytu dle NOZ	41,75 m ²	100,00 %

Tabulka materiálů

č.	název m.	plocha
01	Zeleň	4,20 m ²
02	Kovkapa	4,32 m ²
03	Obyvatel. a. vk.	18,20 m ²
04	Plocha 1	13,50 m ²

BYT 2a - Struktura dlebych ploch

Plocha obytných místností bytu	41,54 m ²	70,02 %
Plocha místností příslušenství bytu	5,86 m ²	10,78 %
Plocha komunikační bytu	5,27 m ²	10,01 %
Celková čistá plocha	52,67 m²	96,10 %
Celková plocha dle příslušenství bytu - jehler	2,70 m ²	4,90 %
Celková plocha bytu dle NOZ	55,17 m ²	100,00 %

Tabulka materiálů

č.	název m.	plocha
01	Zeleň	5,20 m ²
02	Kovkapa	6,28 m ²
03	Obyvatel. a. vk.	28,80 m ²
04	Plocha 1	15,10 m ²

BYT 2b - Struktura dlebych ploch

Plocha obytných místností bytu	42,05 m ²	77,11 %
Plocha místností příslušenství bytu	6,28 m ²	11,51 %
Plocha komunikační bytu	6,20 m ²	11,38 %
Celková čistá plocha	54,53 m²	97,19 %
Celková plocha dle příslušenství bytu - jehler	1,80 m ²	2,90 %
Celková plocha bytu dle NOZ	56,13 m ²	100,00 %

Tabulka materiálů

č.	název m.	plocha
01	Zeleň	6,20 m ²
02	Kovkapa	6,28 m ²
03	Obyvatel. a. vk.	28,80 m ²
04	Plocha 1	15,10 m ²

SKUPINOVÝ

Struktura dlebych ploch - patro celkové

Společná prostory	61,07 m ²	20,34 %
Plocha obytných místností bytu	190,05 m ²	63,32 %
Plocha místností příslušenství bytu	29,28 m ²	9,75 %
Plocha komunikační bytu	20,12 m ²	6,70 %
Plocha balkonů a teras	65,01 m ²	21,49 %
Celková čistá plocha	305,10 m²	94,40 %
Celková plocha dle příslušenství bytu - jehler	17,77 m ²	5,80 %
Celková plocha bytu dle NOZ	317,51 m ²	100,00 %



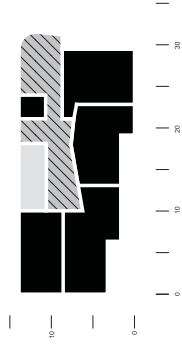
Skupinový byt v bytovém domě 50+

Haerle Hubacher

2009 - 2010

DEU Winterthur-Seen, Kanzleistrasse
47.486421, 8.765787

Schodšťový dům



BYT 1 - Struktura obývací plochy

Plocha obývací místnosti bytu	29,70 m ²	75,09 %
Plocha místnosti příslušenství bytu	5,53 m ²	13,98 %
Plocha komunikační bytu	4,32 m ²	10,93 %
Celková dlela plocha	39,55 m²	94,93 %

Celková plocha odělných kůt. + jídel	2,20 m ²	5,57 %
Celková plocha bytu dle NZČ	4,72 m ²	10,000 %

č.	název r.	plocha
01	Zároveň	4,32 m ²
02	Koupelna	5,53 m ²
03	Obývací p. + k.	16,20 m ²
04	Předsíň	13,90 m ²

BYT 2 - Struktura obývací plochy

Plocha obývací místnosti bytu	41,54 m ²	79,02 %
Plocha místnosti příslušenství bytu	5,06 m ²	9,76 %
Plocha komunikační bytu	5,27 m ²	10,21 %
Celková dlela plocha	52,87 m²	94,93 %

Celková plocha odělných kůt. + jídel	2,20 m ²	4,30 %
Celková plocha bytu dle NZČ	5,51 m ²	10,000 %

č.	název r.	plocha
01	Zároveň	5,27 m ²
02	Koupelna	5,06 m ²
03	Obývací p. + k.	16,20 m ²
04	Předsíň	13,90 m ²
05	Předsíň	3,54 m ²

BYT 3 - Struktura obývací plochy

Plocha obývací místnosti bytu	58,00 m ²	89,70 %
Plocha místnosti příslušenství bytu	6,06 m ²	9,24 %
Plocha komunikační bytu	6,26 m ²	9,74 %
Celková dlela plocha	65,26 m²	97,44 %

Celková plocha odělných kůt. + jídel	1,92 m ²	2,86 %
Celková plocha bytu dle NZČ	6,71 m ²	10,000 %

č.	název r.	plocha
01	Zároveň	6,06 m ²
02	Koupelna	6,26 m ²
03	Obývací p. + k.	26,00 m ²
04	Předsíň	13,90 m ²
05	Předsíň	13,90 m ²

SKUPINOVÝ

Struktura obývací plochy - celkové

Sociální ovocný	82,65 m ²	27,54 %
Plocha obývací místnosti bytu	172,25 m ²	57,75 %
Plocha místnosti příslušenství bytu	29,28 m ²	9,75 %
Plocha komunikační bytu	45,01 m ²	14,96 %
Celková dlela plocha	330,19 m²	100,00 %

Celková plocha odělných kůt. + jídel	1,80 m ²	0,55 %
Celková plocha bytu dle NZČ	56,13 m ²	16,99 %
Celková plocha bytu dle NZČ	317,67 m²	96,49 %
Celková plocha bytu dle NZČ	317,67 m²	100,00 %



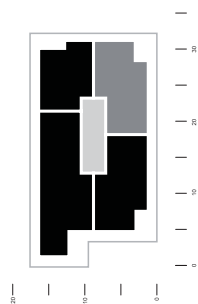
Seniorský skupinový byt

Raunkunst

2004 - 2005

AUT. Vítěň, Rainergasse
48.189878, 16.370901

Schodšťový dům



SKUPINOVÝ

Struktura skupinového bytu - patře celkové

	pl. m ²	%
Společenská místnost	45,28	21,62 %
Plachta obyvatelské místnosti bytu	85,40	40,89 %
Plachta místnosti příslušenství bytu	38,81	18,62 %
Plachta komunalního bytu	30,33	14,87 %
Celková plachta bytu	200,82	92,34 %
Celková plachta včetně kot. a želez.	17,65	7,86 %
Celková plachta bytu dle NKZ	225,37	100,00 %

Celková plachta včetně kot. a želez.
Celková plachta bytu dle NKZ

Tabulka místností

č.	názv.m.	plachta
01	Chodba	39,33 m ²
02	Kuchyň	31,44 m ²
03	Společenská místn.	45,28 m ²
04	Pracov. 1	17,89 m ²
05	Pracov. 2	15,46 m ²
06	Pracov. 3	15,46 m ²
07	Pracov. 4	12,29 m ²
08	Pracov. 5	12,21 m ²
09	Pracov. 6	15,22 m ²
10	Techn. místnost	7,37 m ²



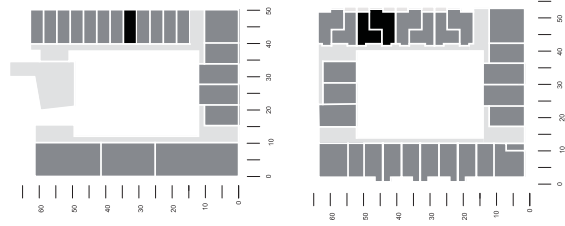
Viceregnerační bydlení

Franziska Ullmann and Peter Ebner

1998 - 2001

AUT., Vítěň, Anton - Baumgartner-Straße
48.149616, 16.312358

Pavlačový dům



2 + 1

BYT 2.2 - Struktura obytných jeh

Plocha obytných místností bytu	40,72m ²	82,97%
Plocha místností příslušenství bytu	4,50m ²	8,27%
Plocha komunikační bytu	2,27m ²	4,15%
Plocha balkonů/terás	5,17m ²	
Celková čísla jeh	46,33m²	90,31%
Celková plocha odvětrávacího pásu + jeh	2,68m ²	4,89%
Celková plocha bytu dle NOZ	46,39m ²	100,00%

Tabulka místností

č.	název n.	plachta
01	Základní	2,27 m ²
02	Kuchyň	10,62 m ²
03	Obývací p.	7,92 m ²
04	Koupelna	4,15 m ²
05	Prádln.	12,60 m ²

2 + 1

BYT 2.3 - Struktura obytných jeh

Plocha obytných místností bytu	42,60m ²	98,42%
Plocha místností příslušenství bytu	5,37m ²	9,58%
Plocha komunikační bytu	3,38m ²	6,07%
Plocha balkonů/terás	5,17m ²	
Celková čísla jeh	52,52m²	94,05%
Celková plocha odvětrávací pásu + jeh	3,27m ²	5,85%
Celková plocha bytu dle NOZ	52,60m ²	100,00%

Tabulka místností

č.	název n.	plachta
01	Základní	5,38 m ²
02	Kuchyň	8,19 m ²
03	Obývací p.	21,02 m ²
04	Koupelna	5,27 m ²
05	Prádln.	32,34 m ²

1 kk

BYT 1.1 - Struktura obytných jeh

Plocha obytných místností bytu	27,87m ²	79,22%
Plocha místností příslušenství bytu	3,48m ²	10,30%
Plocha komunikační bytu	1,50m ²	4,09%
Plocha balkonů/terás	33,48m ²	96,34%
Celková čísla jeh	34,85m²	84,61%
Celková plocha odvětrávací pásu + jeh	1,53m ²	4,49%
Celková plocha bytu dle NOZ	35,08m ²	100,00%

Tabulka místností

č.	název n.	plachta
01	Základní	1,95 m ²
02	Kuchyň	3,94 m ²
03	Obývací p.-kch.	22,87 m ²



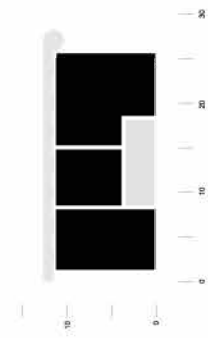
Bytové domy, Grafmühlinstrasse

Dietrich Fink, Thomas Jocher, Sulzbach-Rosenberg

1995

DEU, Mníchov, Grafmühlinstrasse
49.497262, 11.746629

Halový dům



3 + 1

BYT 1 -

BYT 1 - Struktura stavební plochy	
Plocha obytných místností bytu	60,7 m ² 82,70%
Plocha místností příslušenství bytu	4,29 m ² 5,80%
Plocha komunikační bytu	6,29 m ² 8,57%
Plocha balkonů/terás	10,68 m ²

Celková část plocha 97,17 m² 97,17%
 Celková plocha včetně kcd + jader 2,08 m² 2,08%
 Celková plocha bytu včetně NOZ 72,72 m² 100,00%

č.	název m.ř.	plocha
01	Základní	1,90 m ²
02	Obývací p.	24,56 m ²
03	Kuchyň	10,98 m ²
04	Chodba	4,33 m ²
05	Koupelna	4,28 m ²
06	WC	1,00 m ²
07	Pokoj 1	11,68 m ²

2 + 1

BYT 2 -

BYT 2 - Struktura stavební plochy	
Plocha obytných místností bytu	36,10 m ² 71,67%
Plocha místností příslušenství bytu	5,51 m ² 11,66%
Plocha komunikační bytu	4,07 m ² 8,46%
Plocha balkonů/terás	6,10 m ²

Celková část plocha 45,68 m² 88,13%
 Celková plocha včetně kcd + jader 1,84 m² 3,67%
 Celková plocha bytu včetně NOZ 47,59 m² 100,00%

č.	název m.ř.	plocha
01	Základní	4,07 m ²
02	Komnata	1,10 m ²
03	Koupelna	4,41 m ²
04	Kuchyň	5,88 m ²
05	Obývací p.	16,74 m ²
06	Pokoj 1	13,58 m ²

4 + 1

BYT 3 -

BYT 3 - Struktura stavební plochy	
Plocha obytných místností bytu	70,09 m ² 77,72%
Plocha místností příslušenství bytu	6,70 m ² 8,07%
Plocha komunikační bytu	9,89 m ² 10,85%
Plocha balkonů/terás	14,58 m ²

Celková část plocha 94,48 m² 99,54%
 Celková plocha včetně kcd + jader 3,42 m² 3,61%
 Celková plocha bytu včetně NOZ 97,90 m² 100,00%

č.	název m.ř.	plocha
01	Základní	3,90 m ²
02	Obývací p.	24,56 m ²
03	Kuchyň	11,16 m ²
04	Chodba	2,98 m ²
05	WC	2,88 m ²
06	Komnata	1,49 m ²
07	Chodba	4,87 m ²
08	Koupelna	4,58 m ²
09	Pokoj 1	11,68 m ²
10	Pokoj 2	14,68 m ²
11	Pokoj 3	13,62 m ²

1

2

3



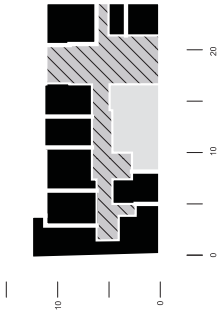
Obytný soubor Achslenpark

Baumschlagle, Eberle-David

2002

CHL, St. Galen, Kublystrasse
47.433342, 9.414593

Halový dům



3 kk

BV1 1 - Struktura obývacího jehla

Plachta obývacího místnosti bytu	81,11m ²	74,55%
Plachta místnosti příslušenství bytu	7,84m ²	9,55%
Plachta komunikační bytu	9,74m ²	10,08%
Plachta balkonové části	29,30m ²	

Celková šálka plocha 117,99m²
 Celková plocha detičích. - jader 4,33m²
 Celková plocha bytu dle NKDZ 82,20m²
 94,78%
 5,22%
 100,00%

Tabulka místností

č.	názov m.	plachta
01	Chodba	6,74 m ²
02	Kuchyňa	4,00 m ²
03	WC	2,04 m ²
04	Obývací priestok	32,89 m ²
05	Práčovňa	11,01 m ²
06	Práčovňa	15,50 m ²

5 kk

BV1 2 - Struktura obývacího jehla

Plachta obývacího místnosti bytu	88,59m ²	74,88%
Plachta místnosti příslušenství bytu	7,54m ²	6,80%
Plachta komunikační bytu	15,00m ²	12,84%
Plachta balkonové části	40,79m ²	

Celková šálka plocha 111,85m²
 Celková plocha detičích. - jader 7,00m²
 Celková plocha bytu dle NKDZ 118,85m²
 84,12%
 5,88%
 100,00%

Tabulka místností

č.	názov m.	plachta
01	Chodba	9,07 m ²
02	Kuchyňa	4,00 m ²
03	WC	2,04 m ²
04	Chodba	3,35 m ²
05	Obývací priestok	40,19 m ²
06	Práčovňa	11,01 m ²
07	Práčovňa	11,01 m ²
08	Práčovňa	15,79 m ²

2 kk

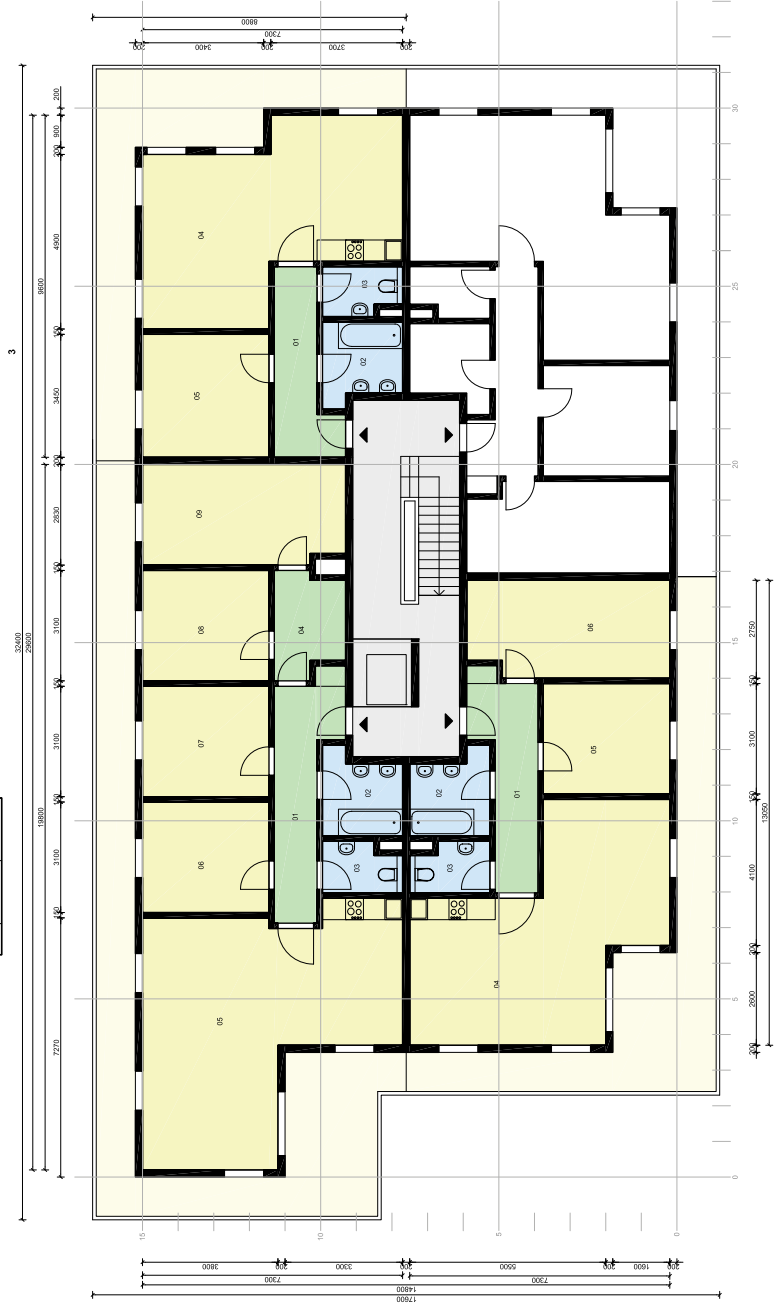
BV1 3 - Struktura obývacího jehla

Plachta obývacího místnosti bytu	45,80m ²	71,45%
Plachta místnosti příslušenství bytu	7,74m ²	12,07%
Plachta komunikační bytu	7,36m ²	11,55%
Plachta balkonové části	24,80m ²	

Celková šálka plocha 60,00m²
 Celková plocha detičích. - jader 3,18m²
 Celková plocha bytu dle NKDZ 66,18m²
 4,98%
 102,00%

Tabulka místností

č.	názov m.	plachta
01	Chodba	7,36 m ²
02	Kuchyňa	4,00 m ²
03	WC	2,04 m ²
04	Obývací priestok	33,20 m ²
05	Práčovňa	12,29 m ²



2

1

Bytový dům, Litomyšl

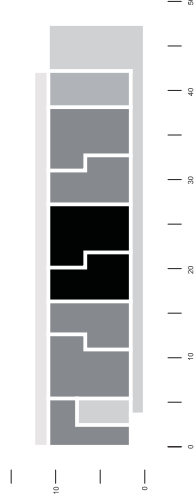
Josef Pleskot

2010

CZE, Litomyšl, U Nemocnice

49.862703, 16.310897

Pavlačový dům



1 kk

BYT 1 - Struktura stěpých ploch

Plocha obytných místností bytu	29,05m ²	79,11%
Plocha místností příslušenství bytu	3,20m ²	8,48%
Plocha komerčních typů	2,68m ²	7,75%
Plocha vstavek a výřezů	4,24m ²	9,74%

Celková stěpá plocha 36,43m² 97,44%
 Celková plocha sálkůch vst. - jehel 1,70m² 2,08%
 Celková plocha výřezů výřezů 27,59m² 100,00%

Titulky místností

č.	názov m.	plcha
01	Kuchyně	3,20m ²
02	Koupelna	3,20m ²
03	Obytná sálka	29,05m ²

2 kk

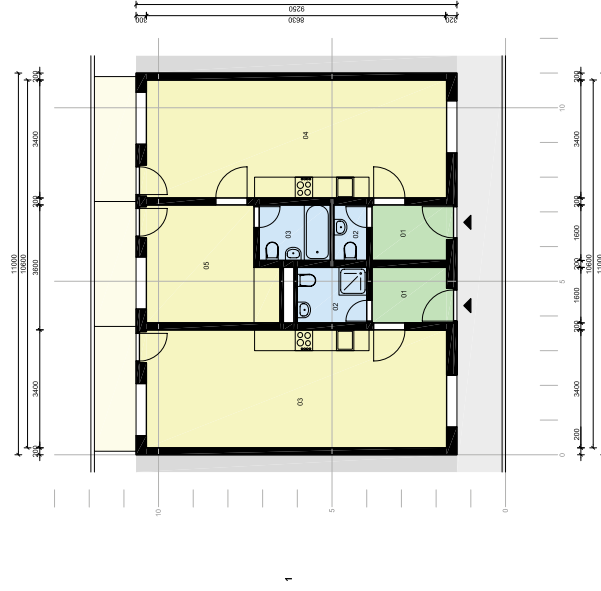
BYT 2 - Struktura stěpých ploch

Plocha obytných místností bytu	41,51m ²	79,26%
Plocha místností příslušenství bytu	4,08m ²	9,59%
Plocha komerčních typů	3,68m ²	7,05%
Plocha vstavek a výřezů	0,50m ²	0,92%

Celková stěpá plocha 49,95m² 95,84%
 Celková plocha sálkůch vst. - jehel 2,70m² 4,16%
 Celková plocha výřezů výřezů 5,47m² 100,00%

Titulky místností

č.	názov m.	plcha
01	Kuchyně	3,20m ²
02	WC	1,52m ²
03	Koupelna	3,28m ²
04	Obytná sálka	29,40m ²
05	Prádelna	1,72m ²



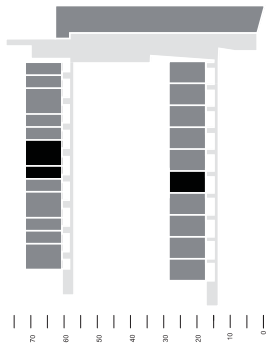
Ubytovna pro uprchlíky

G.Schwalm -Theiss, H.Gressenbauer

1995

AUT . Vídeň, Zimmergasse
48.168285, 16.474926

Pavlačový dům



2 kk

BYT 1 - Struktura stěpých jach

Plocha obytných místností bytu	20,52m ²	74,65%
Plocha místností příslušenství bytu	4,15m ²	10,98%
Plocha komunikační bytu	2,00m ²	0,01%
Plocha balkonů/terás	3,33m ²	

Celková dlela plocha 27,72m²
 Celková plocha včetně ter. + jašíř 1,72m²
 Celková plocha bytu dle NOZ 38,50m²

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Obytná k.m.k.	27,72m ²
02	Chodba	2,00m ²
03	Koupelna	4,15m ²
04	Pokoř 1	12,00m ²

4 kk

BYT 2 - Struktura dleých jach

Plocha obytných místností bytu	02,27m ²	02,85%
Plocha místností příslušenství bytu	0,54m ²	0,38%
Plocha komunikační bytu	2,50m ²	3,76%
Plocha balkonů/terás	5,50m ²	

Celková dlela plocha 71,47m²
 Celková plocha včetně ter. + jašíř 4,52m²
 Celková plocha bytu dle NOZ 75,55m²

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Obytná k.m.k.	27,72m ²
02	Chodba	2,00m ²
03	Koupelna	4,15m ²
04	WC	2,33m ²
05	Pokoř 1	12,24m ²
06	Pokoř 2	12,24m ²
07	Pokoř 3	9,87m ²

3 kk

BYT 3 - Struktura dleých jach

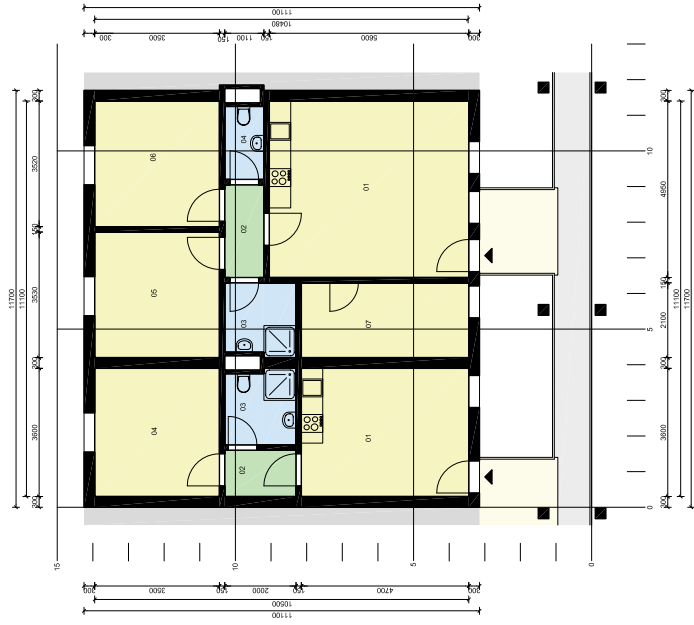
Plocha obytných místností bytu	51,20m ²	81,10%
Plocha místností příslušenství bytu	4,44m ²	7,00%
Plocha komunikační bytu	3,74m ²	5,90%
Plocha balkonů/terás	4,27m ²	

Celková dlela plocha 59,47m²
 Celková plocha včetně ter. + jašíř 3,53m²
 Celková plocha bytu dle NOZ 63,00m²

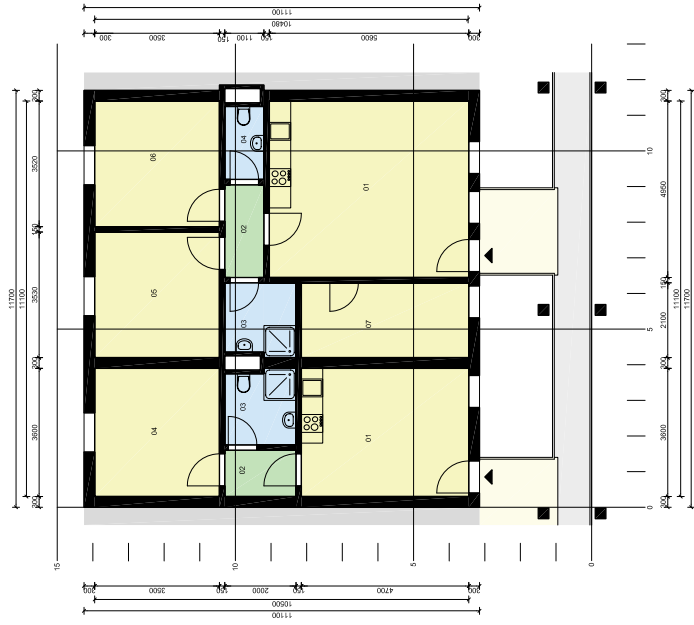
Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Obytná k.m.k.	28,70m ²
02	Chodba	3,74m ²
03	Koupelna	4,44m ²
04	Pokoř 1	11,60m ²
05	Pokoř 2	11,10m ²

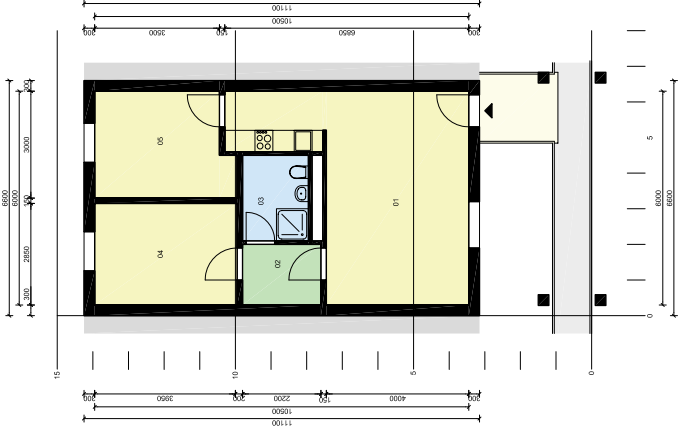
1



2



3



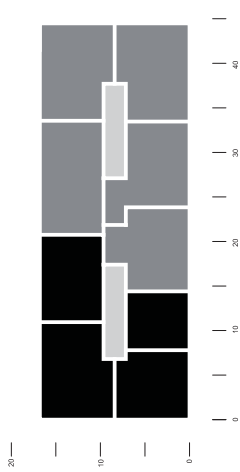
Bytové domy v Brně - Judrov

Pert Hruša + Petr Pelcák

2009

CZE, Brno, Staré město
49.192628, 16.612549

Halový dům



1kk

Plachta obytných místností bytu	30,31m ²	74,43%
Plachta místností příslušenství bytu	3,00m ²	6,84%
Plachta komerčních bytů	4,50m ²	10,57%
Plachta balkonů/terás	5,61m ²	
Celková šikla plocha	38,21m²	93,86%
Celková plocha odlehlých kat. - jader	2,50m ²	6,14%
Celková plocha bytu de MZJ	40,71m ²	100,00%

Tržníka místnosti

Č.	názv.m.	placha
01	Kuchyně	4,46 m ²
02	Společná	4,46 m ²
03	WC	1,58 m ²
04	Korýdlo	3,00 m ²
05	Obytná s.	24,59 m ²
06	Plocha 1.	12,00m ²

2kk

Plachta obytných místností bytu	41,96m ²	73,88%
Plachta místností příslušenství bytu	5,84m ²	10,24%
Plachta komerčních bytů	6,20m ²	11,49%
Plachta balkonů/terás	7,46m ²	
Celková šikla plocha	54,10m²	93,31%
Celková plocha odlehlých kat. - jader	2,80m ²	4,69%
Celková plocha bytu de MZJ	57,00m ²	100,00%

Tržníka místnosti

Č.	názv.m.	placha
01	Kuchyně	4,46 m ²
02	Společná	4,46 m ²
03	WC	1,58 m ²
04	Korýdlo	4,97 m ²
05	Obytná s.	24,59 m ²
06	Plocha 1.	12,00m ²

3kk

Plachta obytných místností bytu	54,26m ²	69,97%
Plachta místností příslušenství bytu	8,30m ²	11,48%
Plachta komerčních bytů	10,41m ²	13,40%
Plachta balkonů/terás	15,00m ²	
Celková šikla plocha	73,57m²	94,73%
Celková plocha odlehlých kat. - jader	4,00m ²	5,27%
Celková plocha bytu de MZJ	77,60m ²	100,00%

Tržníka místnosti

Č.	názv.m.	placha
01	Kuchyně	4,46 m ²
02	Společná	4,46 m ²
03	WC	1,58 m ²
04	Síň	3,06 m ²
05	Korýdlo	4,97 m ²
06	Obytná s.	24,59 m ²
07	Plocha 1.	12,00m ²
08	Plocha 2.	12,00m ²

4kk

Plachta obytných místností bytu	42,31m ²	68,61%
Plachta místností příslušenství bytu	7,80m ²	12,59%
Plachta komerčních bytů	7,79m ²	12,42%
Plachta balkonů/terás	5,61m ²	
Celková šikla plocha	57,80m²	93,87%
Celková plocha odlehlých kat. - jader	3,79m ²	6,13%
Celková plocha bytu de MZJ	61,60m ²	100,00%

Tržníka místnosti

Č.	názv.m.	placha
01	Kuchyně	4,46 m ²
02	Společná	4,46 m ²
03	Síň	3,12 m ²
04	Korýdlo	5,72 m ²
05	Obytná s.	24,59 m ²
06	Plocha 1.	12,00m ²



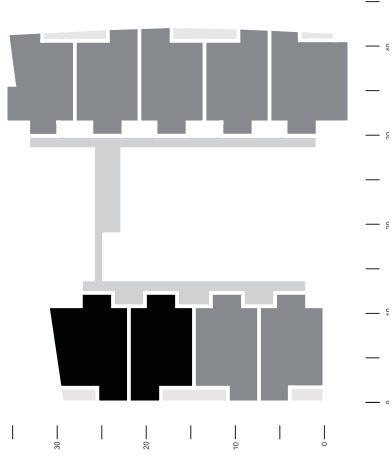
Bytový dům, Luční čtvrť - Staré Město

Burian, Křivinka

1999

CZE - Staré Město, Luční čtvrť
49.079522, 17.445791

Pevňáčovský dům



3 + 1

BYT 1 - Struktura bytových ploch

Plocha obytných místností bytu	42,26m ²	69,41%
Plocha místností příslušenství bytu	7,83m ²	11,26%
Plocha komunikační bytu	8,19m ²	11,72%
Plocha balkonů/teras	5,58m ²	8,11%
Celková šleha plocha	64,24m²	92,39%
Celková plocha odlepených kol. - jader	5,22m ²	7,81%
Celková plocha bytu dle MZ	69,53m²	100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zobovít	2,60 m ²
02	Satna	1,90 m ²
03	Chodba	2,85 m ²
04	Obývací	2,90 m ²
05	Kuchyně	2,90 m ²
06	Chodba	2,70 m ²
07	Koupelna	4,75 m ²
08	WC	1,15 m ²
09	Pokoj 1	12,69m ²
10	Pokoj 2	9,39m ²

3 kk

BYT 2 - Struktura bytových ploch

Plocha obytných místností bytu	61,03m ²	76,27%
Plocha místností příslušenství bytu	7,83m ²	10,04%
Plocha komunikační bytu	4,50m ²	5,77%
Plocha balkonů/teras	6,29m ²	8,02%
Celková šleha plocha	79,65m²	94,08%
Celková plocha odlepených kol. - jader	4,62m ²	5,82%
Celková plocha bytu dle MZ	84,27m²	100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zobovít	2,60 m ²
02	Satna	1,90 m ²
03	Obývací/pok.	29,87 m ²
04	Kuchyně	1,90 m ²
05	Kuchyně	4,50 m ²
06	WC	1,13 m ²
07	Pokoj 1	19,14m ²
08	Pokoj 2	12,02m ²

1



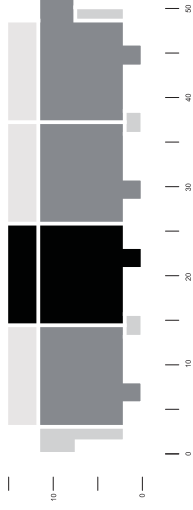
2



2NP

Sociální bydlení Laufenburg
Burkhalter Sumi Architekten
1996

CHE, Laufenburg, Burgmattsstrasse
47.561297, 8.062569
Pavláčový dům



3 kk

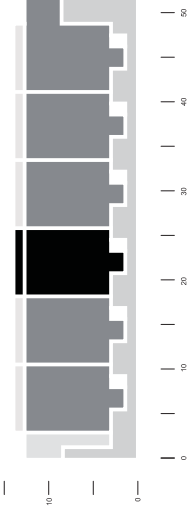
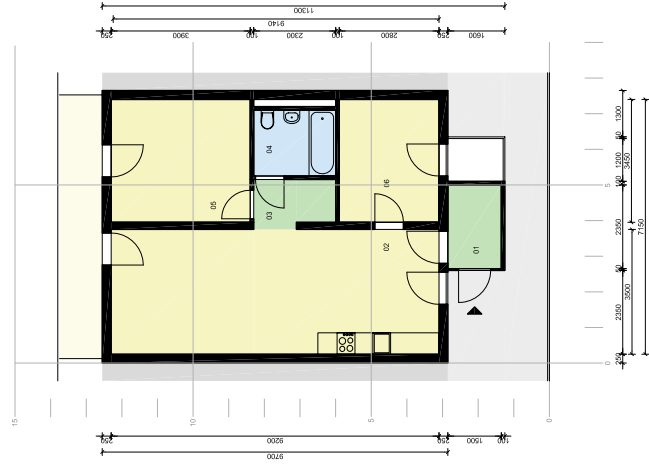
BYT 1 - Stavba dalších třech

č.	názov m.	plôcha	podiel (%)
01	Zároveň	3,53 m ²	79,13%
02	Obývačka	4,22 m ²	6,08%
03	Kuchyňa	6,52 m ²	9,34%
04	Spalňa	8,89 m ²	94,85%

Celková dšlá plocha 19,16 m²
Celková plocha dšlých kst. + jašer 3,81 m² 5,45%
Celková plocha bytu dš. NOZ 69,39 m² 100,00%

č.	názov m.	plôcha
01	Zároveň	3,53 m ²
02	Obývačka	32,20 m ²
03	Kuchyňa	2,00 m ²
04	Spalňa	4,79 m ²
05	Prázd. 1	13,46 m ²
06	Prázd. 2	9,65 m ²

1



4 + 1

BYT 2 - Stavba ďalších dvoch

č.	názov m.	plôcha	podiel (%)
01	Zároveň	72,72 m ²	79,23%
02	Obývačka	7,22 m ²	6,94%
03	Kuchyňa	7,89 m ²	7,56%
04	Spalňa	37,91 m ²	93,73%

Celková dšlá plocha 118,74 m²
Celková plocha dšlých kst. + jašer 6,54 m² 6,27%
Celková plocha bytu dš. NOZ 104,49 m² 100,00%

č.	názov m.	plôcha
01	Zároveň	3,53 m ²
02	Obývačka	4,22 m ²
03	Kuchyňa	2,98 m ²
04	Spalňa	4,21 m ²
05	Kuchyňa	1,38 m ²
06	Obývačka	13,67 m ²
07	Prázd. 1	13,67 m ²
08	Prázd. 2	13,39 m ²
09	Prázd. 3	13,46 m ²

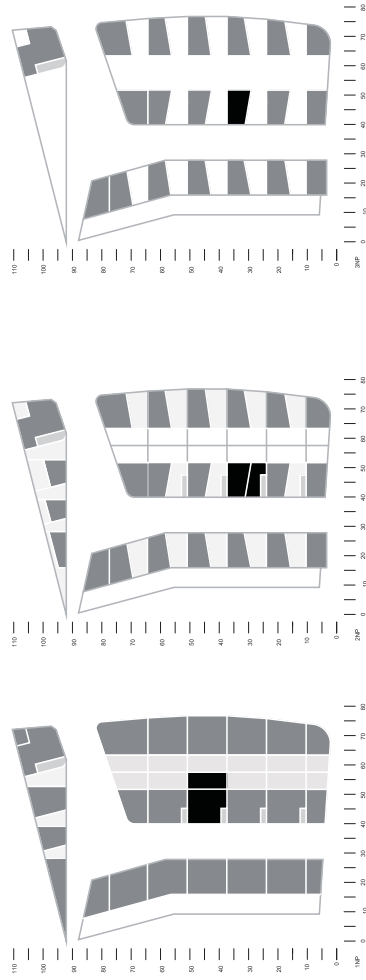
2



Donnybrook Quarter Barber Peter 2006

GBR, London, Quarter Donnybrook
51.536139-0.02854

Dům s přímými vstupy



3 kk

BYT 1 - Struktura obývací plochy

Plocha obývacího místnosti bytu	48,00m ²	76,97%
Plocha místnosti příslušenství bytu	5,07m ²	8,01%
Plocha komerčních bytů	7,73m ²	12,21%
Plocha balkonů/teras	24,45m ²	

Celková dlela plocha 81,40m² 97,00%
 Celková plocha včetně kot. = jehler 1,00m² 3,00%
 Celková plocha bytu dle NOZ 83,30m² 100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Obývací p. + KCH	28,85 m ²
02	Kuchyně	2,20 m ²
03	Chodba	1,65 m ²
04	Chodba	1,65 m ²
05	Koupelna	4,21 m ²
06	Prád. 1	10,38m ²
07	Prád. 2	9,37m ²

3 kk

BYT 2 - Struktura obývací plochy

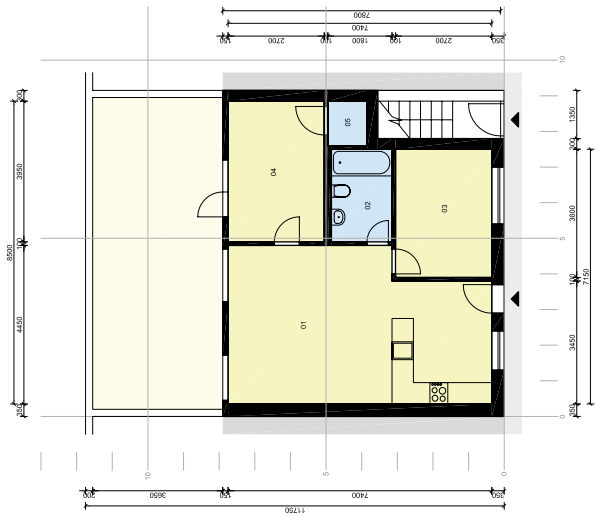
Plocha obývacího místnosti bytu	48,00m ²	76,97%
Plocha místnosti příslušenství bytu	5,07m ²	8,01%
Plocha komerčních bytů	7,73m ²	12,21%
Plocha balkonů/teras	24,45m ²	

Celková dlela plocha 81,40m² 97,00%
 Celková plocha včetně kot. = jehler 1,00m² 3,00%
 Celková plocha bytu dle NOZ 83,30m² 100,00%

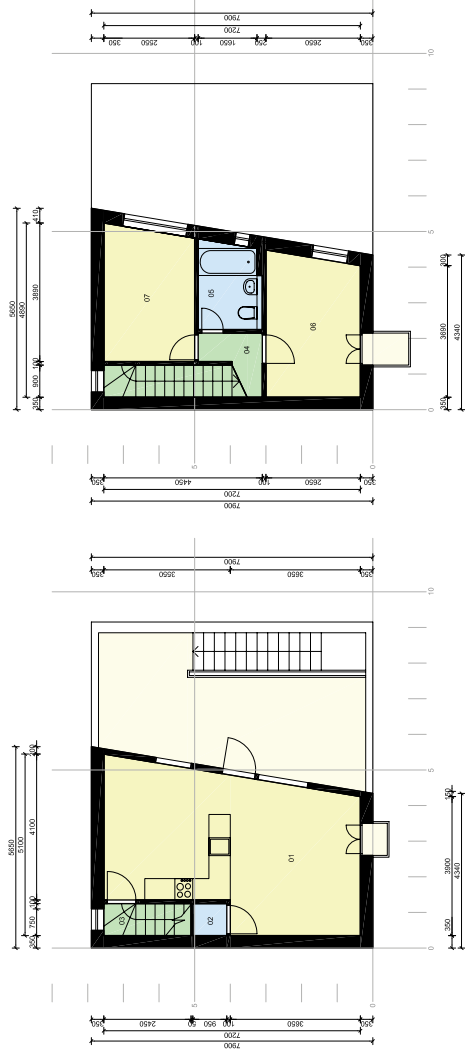
Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Obývací p. + KCH	28,85 m ²
02	Kuchyně	2,20 m ²
03	Chodba	1,65 m ²
04	Chodba	1,65 m ²
05	Koupelna	4,21 m ²
06	Prád. 1	10,38m ²
07	Prád. 2	9,37m ²

1



2



Bytový dům D

Cino Zucchi

2002

ITA, Benátky, Calle delle Scuole
45.424810, 12.326388

Halový dům

2 kk

BYT 1 - Struktura obytných ploch

Plocha obývacích místností bytu	50,00m ²	63,25%
Plocha místností příslušenství bytu	5,40m ²	8,09%
Plocha komunikační bytu	3,30m ²	5,99%

Celková šikmá plocha

58,70m²

Celková plocha dělicích stěn - jáder

1,30m²

Celková plocha bytu dle NZÚ

60,00m²

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Obývací s. + KCH	33,50m ²
02	Společná s. + WC	2,38m ²
03	Prádelna	1,65m ²
04	Koupelna	1,65m ²
05	Pokoj 1	1,65m ²
06	Pokoj 2	1,65m ²

3 kk

BYT 2 - Struktura obytných ploch

Plocha obývacích místností bytu	58,26m ²	71,51%
Plocha místností příslušenství bytu	6,13m ²	7,59%
Plocha komunikační bytu	14,26m ²	17,52%

Celková šikmá plocha

78,65m²

Celková plocha dělicích stěn - jáder

2,62m²

Celková plocha bytu dle NZÚ

81,47m²

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Obývací s. + KCH	33,50m ²
02	Obývací s. + KCH	24,76m ²
03	Chodba	4,20m ²
04	Koupelna	6,13m ²
05	Pokoj 1	10,13m ²
06	Pokoj 2	14,63m ²

2 kk

BYT 3 - Struktura obytných ploch

Plocha obývacích místností bytu	30,24m ²	71,03%
Plocha místností příslušenství bytu	5,04m ²	10,00%
Plocha komunikační bytu	7,72m ²	15,97%

Celková šikmá plocha

45,19m²

Celková plocha dělicích stěn - jáder

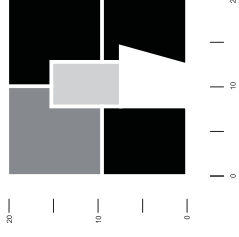
1,19m²

Celková plocha bytu dle NZÚ

50,38m²

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	4,07m ²
02	Obývací s. + KCH	20,17m ²
03	Prádelna	3,00m ²
04	Koupelna	6,04m ²
05	Pokoj 1	15,17m ²



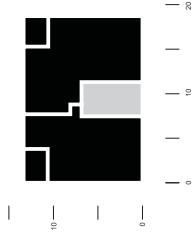
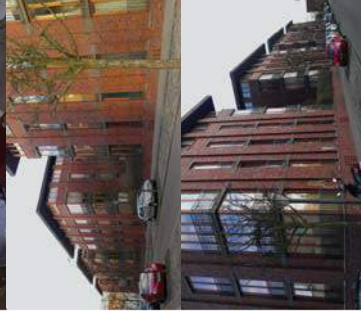
Obytný soubor Malchowter Weg

Hans Kollhoff, Elga Timmermann

1992 - 1994

DEU, Berlin, Malchowter Weg
52.560134, 13.501321

Halový dům



3 + 1

BYT 1 - Struktura obývacího jeha

Plocha obývacího jeha	65,50m ²	71,95%
Plocha místnosti příslušenství bytu	6,37m ²	7,83%
Plocha komorového bytu	12,17m ²	14,89%
Plocha balkonového jeha	7,98m ²	

Celková šetřá plocha 94,03m²
 Celková plocha obývacího jeha - jeha 4,33m² 5,33%
 Celková plocha bytu obývacího jeha 98,77m² 100,00%

Tabulka místností

č.	název jeha	plocha
01	Chodba	12,17m ²
02	Snína	1,10m ²
03	Obývací jeha	26,42m ²
04	Kuchyňka	5,27m ²
05	Kuchyňka	16,42m ²
06	Prádelna	10,08m ²

4 + 1

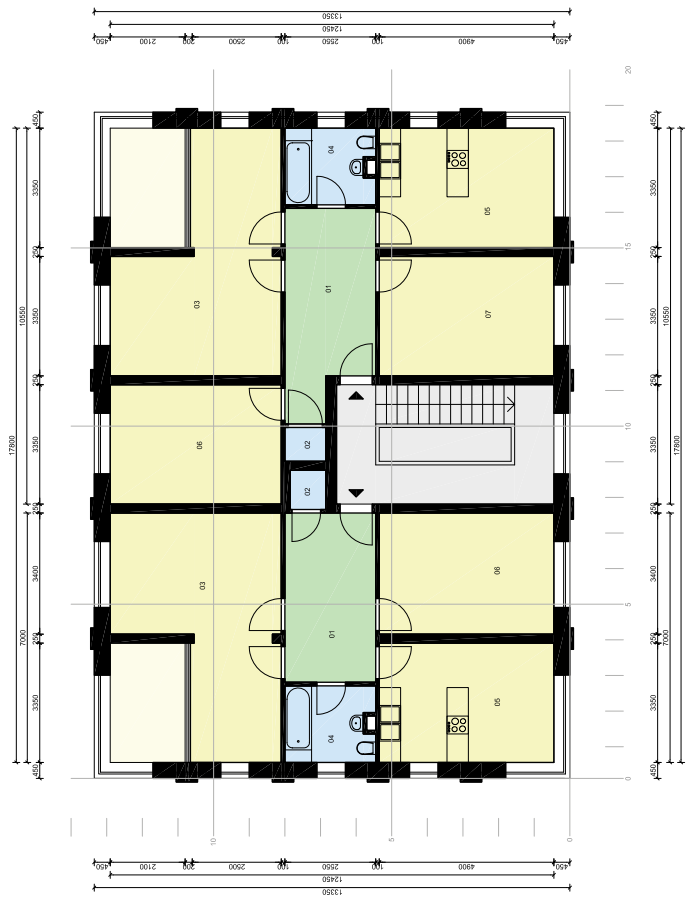
BYT 2 - Struktura obývacího jeha

Plocha obývacího jeha	74,03m ²	74,23%
Plocha místnosti příslušenství bytu	6,37m ²	6,38%
Plocha komorového bytu	13,54m ²	13,87%
Plocha balkonového jeha	7,98m ²	

Celková šetřá plocha 94,03m²
 Celková plocha obývacího jeha - jeha 5,76m² 5,77%
 Celková plocha bytu obývacího jeha 98,77m² 100,00%

Tabulka místností

č.	název jeha	plocha
01	Chodba	13,54m ²
02	Snína	1,10m ²
03	Obývací jeha	26,42m ²
04	Kuchyňka	5,27m ²
05	Kuchyňka	16,42m ²
06	Prádelna	10,08m ²
07	Prádelna	18,52m ²



1

2

Bytový dům Les Noyers

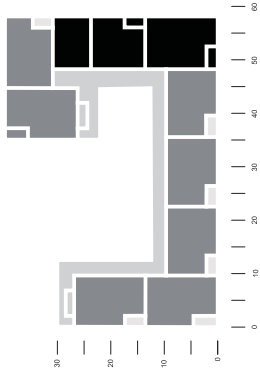
Geninasca Delefortrie architectes

2001 - 2005

CHE, Neuchâtel, Rue des Noyers

46.984606, 6.899006

Pavlačový dům



2 kk

PRT 1 - Stavba celého objektu	
Plocha zastavaná plocha	40,86m ² 79,37%
Plocha zastavaná plocha bez balkónov	5,62m ² 10,82%
Plocha komúnikačnej plochy	5,46m ² 10,57%
Plocha balkónov	61,68m ² 118,75%

Celková dŕaž plocha 51,94m² 100,00%
 Celková plocha obliehaných kŕd. + jader 2,07m² 3,99%
 Celková plocha bytu dle NOZ 63,73m² 120,00%

č.	názov v.	plôcha
01	Chodba	5,46 m ²
02	Obytná izba	36,46 m ²
03	Kuchynka	5,82 m ²
04	Prázd. 1	15,19m ²

3 kk

PRT 2 - Stavba celého objektu	
Plocha zastavaná plocha	73,28m ² 82,86%
Plocha zastavaná plocha bez balkónov	5,37m ² 6,22%
Plocha komúnikačnej plochy	5,46m ² 6,41%
Plocha balkónov	6,29m ² 7,33%

Celková dŕaž plocha 81,16m² 95,31%
 Celková plocha obliehaných kŕd. + jader 2,06m² 4,89%
 Celková plocha bytu dle NOZ 85,16m² 100,00%

č.	názov v.	plôcha
01	Chodba	5,37 m ²
02	Obytná izba	39,87 m ²
03	Kuchynka	5,37 m ²
04	Prázd. 1	15,29m ²
05	Prázd. 2	15,38m ²

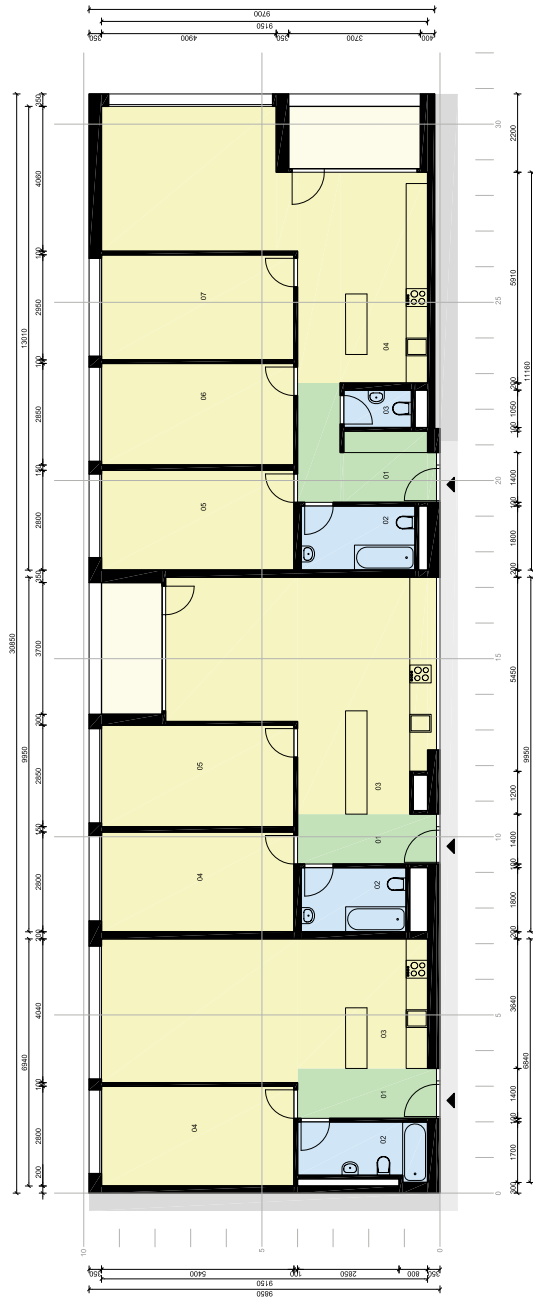
4 kk

PRT 3 - Stavba celého objektu	
Plocha zastavaná plocha	89,28m ² 80,10%
Plocha zastavaná plocha bez balkónov	7,76m ² 6,96%
Plocha komúnikačnej plochy	9,27m ² 8,25%
Plocha balkónov	6,48m ² 5,79%

Celková dŕaž plocha 106,29m² 95,21%
 Celková plocha obliehaných kŕd. + jader 5,34m² 4,79%
 Celková plocha bytu dle NOZ 111,57m² 100,00%

č.	názov v.	plôcha
01	Chodba	9,27 m ²
02	Obytná izba	42,83 m ²
03	Kuchynka	2,00 m ²
04	Prázd. 1	2,00 m ²
05	Prázd. 1	15,39m ²
06	Prázd. 2	15,39m ²
07	Prázd. 3	15,02m ²

1



2

3

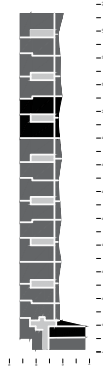
68 Social Housing

Magén arquitectos

2004 - 2006

ESP, Zaragoza, Tauste, Calle Biescas

41.6267600, 0.8916944



2 + 1

BPT 1 - Shkhuha Bishqeh pishch

Plocha shkhuha bishqeh (lyu)	36,06 m ²	53,33%
Plocha misionari pishqarimchi lyu	4,09 m ²	5,65%
Plocha komuniki lyu	3,04 m ²	7,11%
Plocha balkon/uzdibe	9,81 m ²	

Celovka lyu pishch 45,79 m² 86,34%
 Celovka plocha dilsich kol. + jaker 4,50 m² 4,25%
 Celovka plocha lyu de KOZ 44,88 m² 100,00%

Tabela misionari

z.	niqam.	placha
01	Chodba	3,04 m ²
02	Koqarata	4,09 m ²
03	Komunika	5,39 m ²
04	Obyvachi pashu	10,37 m ²
05	Pashu 1	10,53 m ²

4 + 1

BPT 2 - Shkhuha Bishqeh pishch

Plocha shkhuha bishqeh (lyu)	59,03 m ²	86,00%
Plocha misionari pishqarimchi lyu	4,09 m ²	6%
Plocha komuniki lyu	5,17 m ²	8,26%
Plocha balkon/uzdibe	11,72 m ²	

Celovka dila pishch 69,23 m² 93,88%
 Celovka plocha dilsich kol. + jaker 4,46 m² 6,12%
 Celovka plocha lyu de KOZ 72,7 m² 100,00%

Tabela misionari

z.	niqam.	placha
01	Chodba	6,11 m ²
02	Koqarata	4,09 m ²
03	Komunika	5,17 m ²
04	Obyvachi pashu	13,10 m ²
05	Pashu 1	12,59 m ²
06	Pashu 2	10,87 m ²
07	Pashu 3	7,48 m ²

3 + 1

BPT 3 - Shkhuha Bishqeh pishch

Plocha shkhuha bishqeh (lyu)	82,36 m ²	80,00%
Plocha misionari pishqarimchi lyu	4,09 m ²	8,86%
Plocha komuniki lyu	6,17 m ²	8,25%
Plocha balkon/uzdibe	2,63 m ²	

Celovka dila pishch 100,25 m² 98,21%
 Celovka plocha dilsich kol. + jaker 5,34 m² 4,79%
 Celovka plocha lyu de KOZ 111,87 m² 100,00%

Tabela misionari

z.	niqam.	placha
01	Chodba	6,11 m ²
02	Koqarata	4,09 m ²
03	Komunika	6,17 m ²
04	Obyvachi pashu	13,10 m ²
05	Pashu 1	13,88 m ²
06	Pashu 2	10,97 m ²



242 Affordable Housing Units

ACXT

2004 - 2006

ESP, Vitoria - Gasteiz, Avenida di Gasteiz

42.8444928, 2.6697106



3 kk

BYT 1 - Struktura klijeh pičov

Plocha odprtych mestsost' bytů	43,42 m ²	77,2%
Plocha mestsost' p'řidelených bytů	4,49 m ²	8,05%
Plocha komunních bytů	7,28 m ²	14,24%
Plocha zahradníku	3,09 m ²	
Celková celá plocha	58,28 m²	99,51%
Celková plocha bytů dle NZÚ	54,64 m²	100,00%

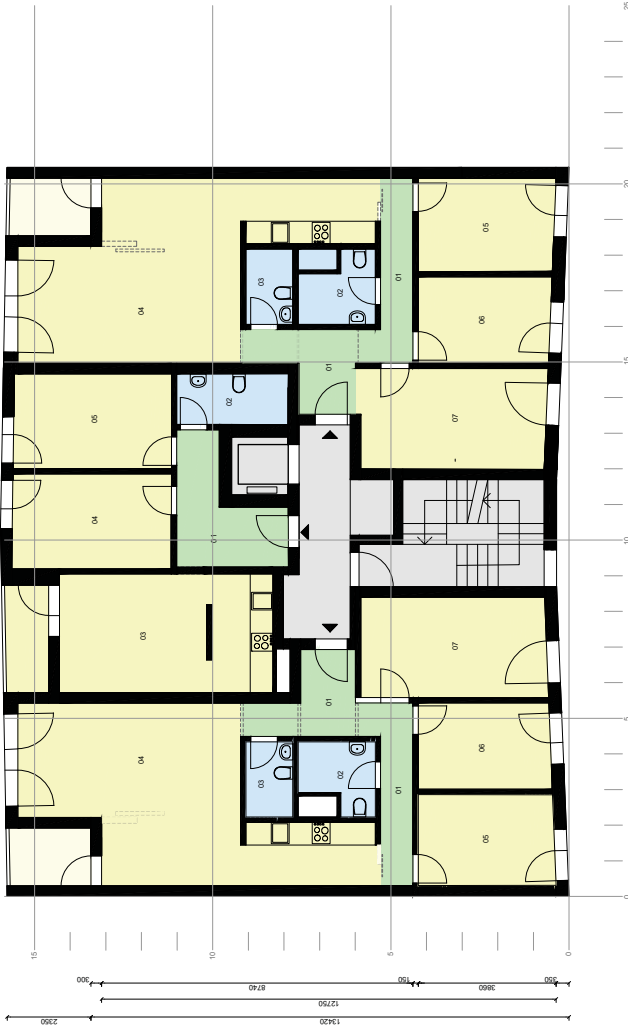
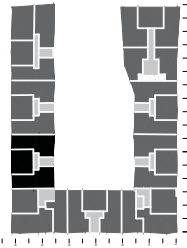
č. název n.	plocha
01 Chodba	7,29 m ²
02 Koupelna	4,49 m ²
03 Chýpáček p. a. k.	19,08 m ²
04 Pevný 1	11,87 m ²
05 Pevný 2	11,97 m ²

4 kk

BYT 2 - Struktura klijeh pičov

Plocha odprtych mestsost' bytů	69,87 m ²	80,11%
Plocha mestsost' p'řidelených bytů	0,24 m ²	7,59%
Plocha komunních bytů	10,01 m ²	12,18%
Plocha zahradníku	3,99 m ²	
Celková celá plocha	87 m²	95,76%
Celková plocha bytů dle NZÚ	80,95 m²	100,00%

č. název n.	plocha
01 Chodba	10,06 m ²
02 Koupelna	3,76 m ²
03 Koupelna 2	2,79 m ²
04 Chýpáček p. a. k.	30,48 m ²
05 Pevný 1	9,72 m ²
06 Pevný 2	8,96 m ²
07 Pevný 3	10,24 m ²



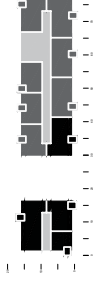
Bytové domy, Maribor

Bevk Perovic Arhitekti

2005 - 2007

SLO, Poljane, Maribor, Popreška cesta

46.5556281, 15.6447700



1 kk

BYT 1 - Struktura číselných ploch

Plocha obytných miestností bytu	22,02 m ²	76,8%
Plocha miestností príslušenstvá bytu	3,20 m ²	11,29%
Plocha komunikácií bytu	3,38 m ²	11,65%
Plocha balkónov/terás	4,9 m ²	

Celková číselná plocha 29,50 m² 96,26%
 Celková plocha obštitelci + jehér 1,08 m² 3,44%
 Celková plocha bytu die NOZ 30,58 m² 100,00%

Č. v. skladu	Plocha
01 Chodba	3,33 m ²
02 Kuchynka	3,93 m ²
03 Obytný p + k	22,02 m ²

2 kk

BYT 2 - Struktura číselných ploch

Plocha obytných miestností bytu	44 m ²	87,46%
Plocha miestností príslušenstvá bytu	3,26 m ²	6,68%
Plocha komunikácií bytu	2,20 m ²	5,63%
Plocha balkónov/terás	4,9 m ²	

Celková číselná plocha 50,29 m² 96,97%
 Celková plocha obštitelci + jehér 1,57 m² 3,03%
 Celková plocha bytu die NOZ 51,86 m² 100,00%

Č. v. skladu	Plocha
01 Chodba	2,63 m ²
02 Kuchynka	3,26 m ²
03 Obytný p + k	32,24 m ²
04 Práček 1.	11,76 m ²

3 kk

BYT 3 - Struktura číselných ploch

Plocha obytných miestností bytu	59 m ²	83,52%
Plocha miestností príslušenstvá bytu	5,81 m ²	8,37%
Plocha komunikácií bytu	5,35 m ²	8,12%
Plocha balkónov/terás	4,9 m ²	

Celková číselná plocha 68,88 m² 94,22%
 Celková plocha obštitelci + jehér 3,3 m² 4,77%
 Celková plocha bytu die NOZ 72,18 m² 100,00%

Č. v. skladu	Plocha
01 Chodba	5,93 m ²
02 VCC	1,94 m ²
03 Kuchynka	3,56 m ²
04 Obytný p + k	35,88 m ²
05 Práček 1.	7,17 m ²
06 Práček 2.	11,95 m ²

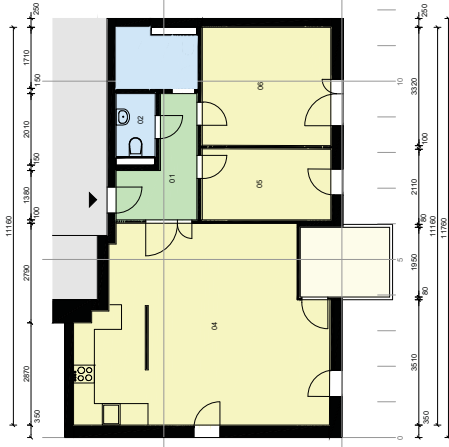
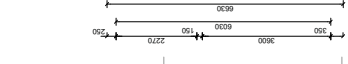
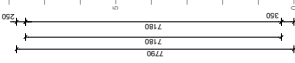
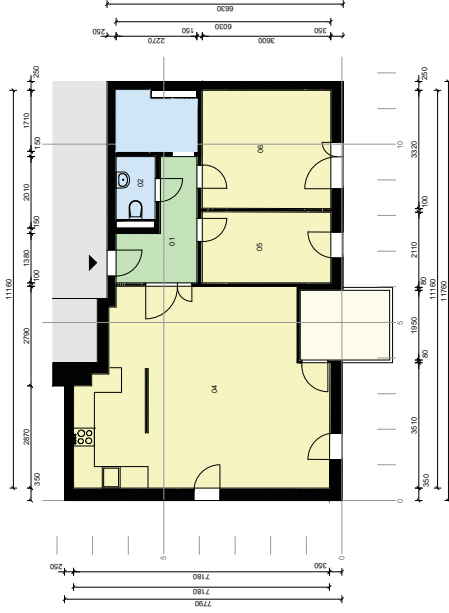
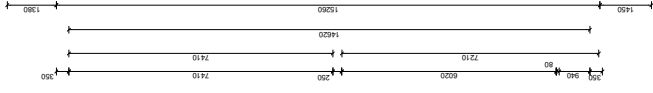
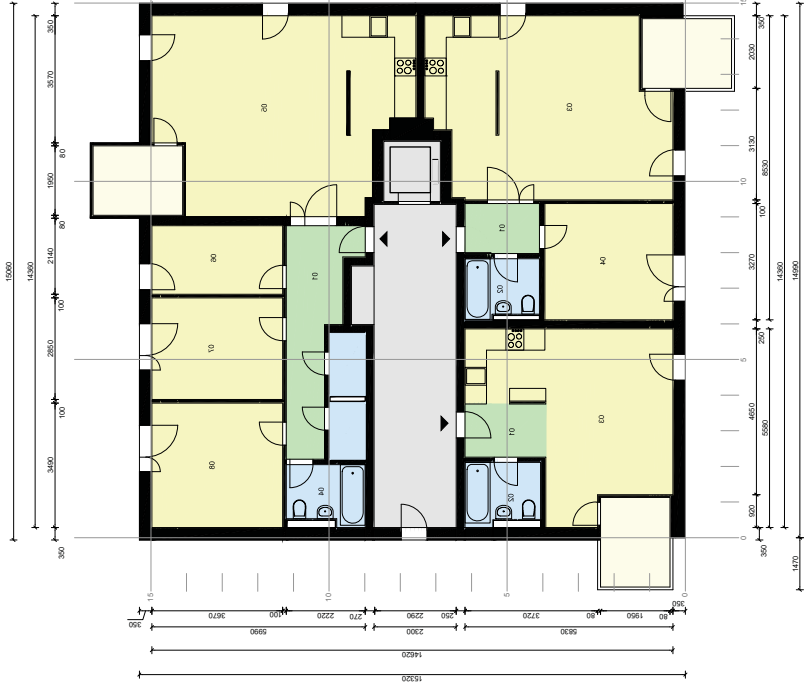
4 kk

BYT 4 - Struktura číselných ploch

Plocha obytných miestností bytu	62,88 m ²	80,55%
Plocha miestností príslušenstvá bytu	0,86 m ²	0,36%
Plocha komunikácií bytu	0,04 m ²	11,03%
Plocha balkónov/terás	4,9 m ²	

Celková číselná plocha 68,78 m² 93,76%
 Celková plocha obštitelci + jehér 5,44 m² 6,94%
 Celková plocha bytu die NOZ 72,22 m² 100,00%

Č. v. skladu	Plocha
01 Chodba	0,93 m ²
02 VCC	1,72 m ²
03 Spalňa	1,58 m ²
04 Obytný p + k	36,36 m ²
05 Práček 1.	0,72 m ²
06 Práček 2.	9,88 m ²
07 Práček 3.	12,82 m ²



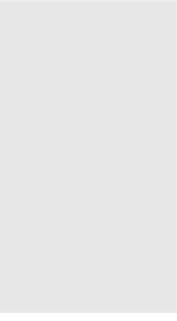
Sociální bydlení v parku via Gallarate

MAB Architecture

2009

ITA, Milan, Via Gallarate

45.5065197, 9.0987483



2+1

BYT 1 - Struktura částých ploch

Plocha obývací místnosti bytu	42,02 m ²	73,33%
Plocha místnosti příslušenství bytu	6,59 m ²	10,39%
Plocha komunikací bytu	9,38 m ²	15,31%
Plocha balkonů a teras	7 m ²	11,97%
Celková částá plocha	64,97 m²	91,00%

Celková plocha střešních tlc. + jader 2,30 m² 4,18%
 Celková plocha bytu od NOZ 99,81 m² 100,00%

č.	název m.	plocha
01	Chodba 1	5,05 m ²
02	Chodba 2	4,79 m ²
03	Koupelna	6,59 m ²
04	Kuchyň	6,52 m ²
05	Obývací pokoj	17,69 m ²
06	Pokoje 1	17,77 m ²
07	Pokoje 2	11,62 m ²

3+1

BYT 2 - Struktura částých ploch

Plocha obývací místnosti bytu	53,82 m ²	77,53%
Plocha místnosti příslušenství bytu	6 m ²	8,64%
Plocha komunikací bytu	9,8 m ²	14,12%
Plocha balkonů a teras	7 m ²	10,53%
Celková částá plocha	69,42 m²	90,82%

Celková plocha střešních tlc. + jader 2,30 m² 3,09%
 Celková plocha bytu od NOZ 72,28 m² 100,00%

č.	název m.	plocha
01	Chodba 1	5,05 m ²
02	Chodba 2	4,79 m ²
03	Koupelna	6 m ²
04	Obývací pokoj	17,69 m ²
05	Kuchyň	6,52 m ²
06	Pokoje 1	17,77 m ²
07	Pokoje 2	11,62 m ²

5+1

BYT 3 - Struktura částých ploch

Plocha obývací místnosti bytu	80,07 m ²	79,77%
Plocha místnosti příslušenství bytu	13,28 m ²	13%
Plocha komunikací bytu	7,23 m ²	7,13%
Plocha balkonů a teras	24,62 m ²	24,5%
Celková částá plocha	101,20 m²	96,55%

Celková plocha střešních tlc. + jader 3,62 m² 3,58%
 Celková plocha bytu od NOZ 104,82 m² 100,00%

č.	název m.	plocha
01	Chodba 1	5,76 m ²
02	Chodba 2	1,47 m ²
03	Samna	1,62 m ²
04	Samna 1	2,37 m ²
05	Kuchyně 1	4,22 m ²
06	Kuchyně 2	6,07 m ²
07	Kuchyně	7,21 m ²
08	Obývací pokoj	19,22 m ²
09	Obývací pokoj	14,15 m ²
10	Pokoje 1	18,34 m ²
11	Pokoje 2	14,18 m ²





2 kk

BVT 2 - Struktura danjeh ploch

Plocha obrych minireal. bytu	50 m ²	70,82%
Plocha minireal. prikladn. bytu	7,18 m ²	11,08%
Plocha komun. bytu	7,86 m ²	12,09%
Plocha balkon. lodzie	14,47 m ²	
Celkova blesk plocha	69,51 m²	96,99%
Celkova plocha dlehoi. + jader	3 m ²	3,03%
Celkova plocha bytu dle NKZ	68 m ²	100,00%

Tabulka 1

č.	NAZEV m.	PLACHA
01	Chodba	7,86 m ²
02	WC	1,70 m ²
03	Koupelna	4,4 m ²
04	Šatna	1 m ²
05	Obyvat. a k.	34 m ²
06	Praski	16 m ²

3 kk

BVT 3 - Struktura danjeh ploch

Plocha obrych minireal. bytu	62,7 m ²	73,49%
Plocha minireal. prikladn. bytu	8,24 m ²	11,52%
Plocha komun. bytu	10,79 m ²	15%
Plocha balkon. lodzie	19,26 m ²	
Celkova blesk plocha	101,01 m²	94,27%
Celkova plocha dlehoi. + jader	4,29 m ²	5,02%
Celkova plocha bytu dle NKZ	76 m ²	100,00%

Tabulka 1

č.	NAZEV m.	PLACHA
01	Chodba	10,79 m ²
02	WC	1,70 m ²
03	Koupelna	5,20 m ²
04	Šatna	1,16 m ²
05	Obyvat. a k.	29,5 m ²
06	Praski 1	13,7 m ²
07	Praski 2	10,3 m ²

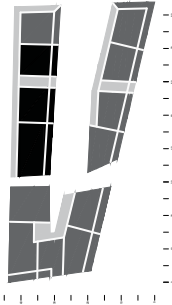
4 kk

BVT 4 - Struktura danjeh ploch

Plocha obrych minireal. bytu	81,73 m ²	81,72%
Plocha minireal. prikladn. bytu	9,06 m ²	9,05%
Plocha komun. bytu	9,28 m ²	9,30%
Plocha balkon. lodzie	22,1 m ²	
Celkova blesk plocha	100 m²	94,24%
Celkova plocha dlehoi. + jader	5 m ²	5,00%
Celkova plocha bytu dle NKZ	105 m ²	100,00%

Tabulka 1

č.	NAZEV m.	PLACHA
01	Chodba	9,39 m ²
02	WC	1,70 m ²
03	Koupelna	6,1 m ²
04	Šatna	1,16 m ²
05	Obyvat. a k.	49,9 m ²
06	Praski 1	14,28 m ²
07	Praski 2	8,42 m ²
08	Praski 3	10,1 m ²



MÚVS ČVUT
Petr Štěpánek
Daniela Špírková



PŘÍLOHA

ad C/

Výchozí předpoklady rozhodovacího modelu

Anotace

Kapitola představuje východiska systému hodnocení jednotlivých projektů dle čtyř základních skupin kritérií: Ekonomické (nákladové), Prostorové (architektonické, urbanistické, infrastrukturní), Socioekonomické a Environmentální. Systém umožňuje vyváženě posoudit výhodnost jednotlivých projektů a záměrů sociálního bydlení.

ÚVOD

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, jeho kvalita determinuje mj. sociální mobilitu, schopnost reprodukce, sociální status, zdraví a další parametry určující kvalitu života, a současně je jedním z aspektů sociální soudržnosti.

Nejdůležitější funkcí města je jeho úloha bydliště pro své obyvatele. Vysoká úroveň regulace ze strany státu, která je nyní realitou, vyžaduje vysokou úroveň harmonizace s ostatními sektory městské politiky. Právě kohezní politika významné části vyspělých evropských zemí (mj. Rakousko, Německo, Nizozemí, Francie) zahrnuje komplexně pojatou a často širokospektrální podporu bydlení a je ve více zemích základem politiky sociální udržitelnosti.

Skutečnost, že projekty sociálního bydlení, v některých (Rakousko, Německo, Nizozemí, skandinávské země) zemích pojímané přesněji jako projekty dostupného bydlení, mají i další než jen úzce vnímaný sociální význam, legitimizuje investice do nich a to i investice nad rámec pouhé saturace minimalizovaných životních potřeb. Naopak, s ohledem na svůj investiční rozsah jsou projekty sociálního bydlení klíčovými městotvornými aktivitami, které by měly zohledňovat i širší, holisticky pojaté, strategické záměry, a především širokospektrálně naplňovat veřejný zájem vyplývající z hodnotového rámce společnosti i formulovaného v legislativním rámci a strategických dokumentech různé implementační úrovni.

Ekonomická analýza projektu Modely sociálního bydlení, jejich prostorové parametry a kvalitativní kritéria je podkladem pro zpracování certifikované metodiky, která bude podpůrným rozhodovacím nástrojem pro (především veřejné) investory, kteří budou volit mezi různými modely zajištění sociálního bydlení – tj. mezi výstavbou, rekonstrukcí a nákupem, a současně zohledňovat i další, v běžných cost-benefit analýzách problematicky formulovatelné aspekty.

Základem této metodiky je seznam kritérií pro de facto algoritmičké rozhodování o formě a hodnotě investice (jejíž fyzické parametry vzejdou z analýzy prostorových parametrů a modelů). Metodika zohledňuje specifika jednotlivých obcí a především další dopady zvolené investice na veřejný zájem (např. sociální kohezi, environmentální a ekonomickou udržitelnost, zkvalitnění veřejných prostranství apod.).

Má-li být rozhodovací model funkční, musí být srozumitelný, transparentní a snadno použitelný. V menších sídlech je realizovatelný model fungující na principu souboru kritérií, velká města se neobejdou bez dílčích cost-benefit analýz i pro jednotlivé části investice.

VÝCHODISKA

Úzkoprsý, sektorově a oborově zúžený pohled na regulaci bydlení, který zdůrazňuje jeho technologické a prostorové parametry, je třeba změnit. Stejně důležitou veřejnou intervencí by měl být veřejný prostor. Zajištění ekonomické udržitelnosti měst je hlavní prioritou při přípravě strategických a městských územních plánů,

Veřejné investice do sociálního bydlení by měly být také zaměřeny na zlepšení fyzického a společenského veřejného prostoru. Existuje mnoho rizik implementace zákona o sociálním bydlení. Jedním z nich je, že i přes velké veřejné investice nebude plnit svou funkci. Důležitější než kvalitativní parametry samotného bydlení je sociální a ekonomická udržitelnost veřejného prostoru. Důkladná analýza a snaha o kodifikaci místního veřejného zájmu by měla být zřejmou součástí strategického plánování.

- **Cíl a cílové skupiny**

Užití metody je orientováno na následující cílové skupiny:

Primární

- a) Municipální reprezentaci zodpovědnou za implementaci Zákona o sociálním bydlení.
- b) Zpracovatele projektů.
- c) Kontrolní a evaluační autority, členy zastupitelstev, veřejnou správu zodpovědnou za rozdělování a kontrolu finančních prostředků.

Sekundární

- d) Zpracovatele a realizátory strategických plánů měst a obcí.
- e) Odborné profese participující na přípravě projektů.
- f) Odborné profese participující na realizaci sociálních služeb a politiky sociálního bydlení.
- g) Zainteresované odborné a nevládní instituce.
- h) Sektor VVI.

- **Eliminace právních rizik a rozhodovacích bariér**

Podstatným důvodem pro uplatňování metodiky je i problematické právní postavení členů zastupitelstev obcí. Jejich rozhodování svazuje hmotná či dokonce trestní zodpovědnost. Právní nejistota a riziko případného trestního stíhání v poslední době často rozhodování municipálních reprezentací o investicích limituje. Metodický nástroj typu Nmet je pro ně cenným argumentačním instrumentem. Výsledkem je však vždy zajištění bydlení odpovídajících fyzických parametrů.

- **Strategické plánování**

Ještě důležitější je však zařazení problematiky udržitelného bydlení do strategických plánů měst. Koncepty smart cities, trendy humanizace veřejného prostoru i nutnost zajistit ekonomickou udržitelnost sídel prostřednictvím integrace jejich komerčních a bytových funkcí předpokládají dostatečnou úroveň sociální koheze. Příklad Vídně, Kodaně, Barcelony, řady německých i nizozemských měst ukazuje, že tato cesta je správná.

Strategické plány byly v minulosti zpracovávány často pouze formálně. Jejich existence mj. podmiňovala možnost čerpat evropské fondy. Jejich obsah se proto soustředil především na investice do infrastruktury. Dnes je ve středobodu strategického plánování ekonomická udržitelnost, konkurenceschopnost a sociální koheze. Tohoto cíle je možné dosáhnout i pomocí sofistikované podpory sociálního bydlení a přirozeně i veřejného prostoru s ním svázaného.

Transparentní metodika rozhodovacích procesů je také důležitá pro participativní procesy spojené s veřejnými investicemi a novou výstavbou.

- **Zákon o sociálním bydlení**

V České republice v současné době nemáme v tuto chvíli žádný komplexní legislativní rámec, který by formuloval parametry sociálního bydlení, příjemců podpory se sociálním bydlením spojené, a také dosud nebyla vymezena ani zodpovědnost za zajišťování sociálního bydlení v míře, která politice sociální udržitelnosti odpovídá. Tím je však i limitována, byť ne zcela omezena, možnost využívat investice do sociálního bydlení v širším strategickém přístupu. Rozsah tohoto kontextu závisí na mnoha okolnostech, mj. velikosti sídla, nicméně v obecné rovině je v této metodice formulován definicí indikátorů veřejného zájmu.

Podpora v oblasti sociálního bydlení je nekoordinovaná a nezřídka kontraproduktivní. Návrh Zákona o sociálním bydlení a o příspěvku na bydlení (Zákon) 8. 3. 2017 schválila vláda, nebyl však zatím projednán a přijat Parlamentem ČR¹. Jedním z cílů Zákona je vymezit zodpovědnost municipalit za zajištění dostupného bydlení. Tuto povinnost doprovází dotační podpora výstavby a investic. Bezprostředním důsledkem předpokládaného schválení Zákona v budoucím volebním období (ať již v jakékoli podobě) bude rozhodování o formě těchto investic ve stovkách měst a obcí České republiky.

Prostorové a technické parametry zajišťovaného sociálního bydlení vyplývají ze socio-demografických, sociálních a dalších parametrů příjemců podpory. Způsob zajištění sociálního bydlení pak bude vyplývat především z cenové mapy lokality. Východiskem je cena nové nemovitosti – obvykle bytového domu – s přiměřenými prostorovými a technologickými parametry.

C-1 Předložili ho ministryně práce a sociálních věcí, ministr pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu a ministryně pro místní rozvoj. Postoje resortů k zákonu se diametrálně různily, převážila koncepce ministerstva práce a sociálních věcí. Zákon při následném projednávání ve Sněmovně Parlamentu ČR neprošel a Zákon tak bude řešit až nová politická reprezentace, která vzejde z voleb na podzim roku 2017.

- **Možnosti investic**

Municipální reprezentace se budou při zajišťování sociálního bydlení rozhodovat mezi výstavbou, rekonstrukcí a nákupem nemovitostí. Toto rozhodování by měl ovlivňovat také veřejný zájem a průřezové paradigma sociální a environmentální udržitelnosti a nutnost zohledňovat kvalitu a hodnotu veřejného prostoru. Tento přístup by měl být zohledněn v preferenci investičních intervencí do veřejného prostoru a preferenci průřezových modelů sociálního bydlení.

Zatímco cena za novou výstavbu nebo rekonstrukci (zvláště, bude-li podmíněna výběrovým řízením, a řízena veřejným investorem a realizována na pozemku obce) je determinovaná především parametry projektu (náročnosti stavby, terénu, geologických podmínkách a lokality, použitých materiálech) vycházejícího a respektujícího prostorové modely, hodnota nemovitosti pořizované nákupem se bude lišit v závislosti na konkrétní lokalitě nejen v kontextu České republiky, ale i daného sídla, a to zcela zásadně.

Tržní cena bytů v České republice však záleží především na lokalitě. V některých lokalitách (např. okresy Most, Chomutov, Sokolov) se cena bytové jednotky pohybuje běžně okolo 250 000 Kč. V hlavním městě je cena bytu stejné kvality cca 20x vyšší. Z toho vyplývá potřeba analytické metodiky pro rozhodovací procesy především veřejných investorů při zajišťování sociálního bydlení.

METODICKÝ RÁMEC ROZHODOVÁNÍ O INVESTICÍCH DO SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ

Hypotéza pro nastavení rozhodovacího algoritmu

Východiskem pro porovnání hodnoty a dopadů investice saturující potřebu sociálního bydlení v obci je prostorový model zohledňující potřebnou kvalitu a velikost nemovitosti. Tu je obvykle možné zajistit:

- novou výstavbou,
- nákupem již hotové nemovitosti (a její případnou rekonstrukcí)
- nebo rekonstrukcí nemovitosti v majetku obce.

Výsledkem je však vždy zajištění bydlení odpovídajících fyzických parametrů.

Formulace hypotéz pro rozhodovací algoritmus je následující:

- a) V některých případech (např. strukturálně postižených regionech) je optimální zajistit sociální bydlení pouze formou nákupu levných, snadno dostupných bytů. V takových případech cena bytu nedosahuje často ani ceny rekonstrukce, nepromítají se do ní ani náklady na pozemek. Ekonomicky optimální je tedy potřebu sociálních bytů řešit nákupem stávajícího bytového fondu, případně ji doplnit rekonstrukcí. Potenciál investic ve veřejném zájmu je pak možné zaměřit např. do revitalizace a zkvalitňování veřejného prostoru.
- b) Naopak v metropolích, kde je cena bytů mimořádně vysoká, je optimální saturovat potřebu sociálních bytů rekonstrukcí bytového fondu v majetku města nebo výstavbou na pozemcích v majetku města.
- c) V části regionů pak přichází v úvahu všechny varianty, mezi kterými je třeba rozhodovat a zohlednit nejen zájem ekonomický, ale také veřejný.
- d) Spodní hranice nové výstavby je (na rozdíl od nákupu stávající nemovitosti) nepodkročitelná a často vyšší než modelová (minimální) cena srovnatelná s prostorovým modelem. V rozhodovacím schématu je však nutné zohlednit veřejný zájem spojený s výběrem této varianty (územní plán, kvalita veřejných prostranství, architektonická kvalita, socioekonomické aspekty).
- e) Na míru sociální koheze a udržitelnosti i reputaci lokality má větší vliv kvalita veřejného (nikoli výlučně fyzického) prostoru než disproporce v kvalitě jednotlivých bytů.

Z výzkumného projektu² Modely sociálního bydlení, jejich prostorové parametry a kvalitativní kritéria vyplynulo, že pokud bychom ČR vnímali jako jedinou statistickou jednotku, pak v malých obcích (do 5 tis. obyvatel) by se vyplatilo sociální byty stavět, protože pořízení bytu na sekundárním trhu není finančně významně výhodnější než výstavba srovnatelných bytů. Ve středně velkých obcích (20- 50 tis. obyvatel) by se sociální byty nevyplatilo stavět, protože pořízení bytu na sekundárním trhu je finančně významně výhodnější než výstavba srovnatelných nových bytů. Ve velkoměstech (nad 100 tis. obyvatel) by se vyplatilo sociální byty stavět; pořízení bytu na sekundárním trhu je za uvedených předpokladů finančně méně výhodné než výstavba srovnatelných nových bytů. Toto obecné pravidlo však nebude platit vždy, především se mu vymykají ceny nakupovaných nemovitostí ve strukturně postižených regionech.

VEŘEJNÝ ZÁJEM

Tato část metodiky vychází z obecně sdíleného předpokladu, že při veřejných investicích, potažmo veřejných investicích reálně či alespoň formálně navazujících na strategické a územní plánování, je třeba zohledňovat paradigma veřejného zájmu. Ten můžeme vnímat jako pojem abstraktní, politický a (nikoli pouze) regionálně a zájmově obsahově diversifikovaný, nicméně pro potřeby této metodiky je nutné ho formálně, legislativně a metodicky ukotvit a strukturovat.

K zohlednění veřejného zájmu na metodické bázi evaluace projektu před jeho realizací (v procesu schvalování) slouží sada indikátorů s jasnými provazbami na nadřazené strategické a legislativní dokumenty. Proces zohlednění veřejného zájmu je tak v rozhodovacím mechanismu zpracován formou (případně indexovaných) aspektů/determinantů indikujících jeho naplnění. Holistická aplikace těchto indikátorů umožní jak transparentní a efektivnější formulaci zadání projektu, tak jeho obhajobu a evaluaci.

Metodickou oporou pro formulaci indikátorů jsou následující podklady a zdroje:

- strategické dokumenty vlády ČR,
- strategické dokumenty sídel a regionů, projekty smart city,
- metodiky Národní sítě zdravých měst,
- metodika Konceptu inteligentních měst,
- zahraniční metodiky, např. Morgenstadt CityLab index,
- sektorové a oborové studie řešící dílčí problematiku prostorového plánování a urbanismu, dostupné výzkumné a závěrečné práce,
- kodifikace podpůrných ekonomických, především subvenčních nástrojů, využitelných při implementaci konceptů sociálního bydlení z oblasti veřejného sektoru (dotační tituly resortů MMR, MŽP, MPSV), bankovních produktů (úvěry a podporované úvěry EIB, Erste, ČMZRB),
- zkušenosti s dalšími administrativními nástroji (mj. privatizace bytového fondu) ve vztahu k různým vlastnickým formám bydlení,
- realitní indexy IRI,
- evropské indikátory ECI,
- metodická báze risk analýzy (CBA).

Indikátory jsou pak využívány ve vazbě na regulativy:

- Zásady územního rozvoje (ZÚR)
- Územně analytické podklady (ÚAP)
- Územní plán
- Strategický plán
- Národní park, Chráněná krajinná oblast
- Ostatní/jiné

Hierarchizace a kvantifikace vlivu všech relevantních determinantů a indikátorů, které mají vliv na rozhodování o formě, rozsahu a financování projektů (soc.) bydlení, je ověřitelná na modelových pilotních příkladech či podobně koncipovaných metodikách. Pro široké použití v municipální praxi jsou však obecně preferovány³ simplifikované algoritmy.

Indexy veřejného zájmu je možné definovat v libovolném rozsahu (z aritmetického pohledu), do velikosti indexu se pak promítá význam dílčích položek.

Veřejný zájem lze formulovat (a následně kvantifikovat) pomocí indikátorů z oblasti:

- ekonomické udržitelnosti,
- sociální udržitelnosti a koheze,
- environmentální udržitelnosti,
- kvality života,
- kvality veřejného prostoru,
- inovací,
- role místní samosprávy,
- komunitní,
- lokálních specifika a priorit apod.

nebo také pomocí benchmarkingu referenčním sídel, regionů, lokalit či projektů.

Indikátorem je získaná a podložená informace (ne vždy kvantitativního charakteru) poskytující hodnověrné měřítko o určitém jevu s tím, že může zahrnovat i dílčí komponenty generující ve výsledku simplifikované a v míře možné agregované hodnoty.

Indikátory lze pak dělit na:

- agregované (hodnotí více procesů a jevů a zahrnují více, nezřídka i ne zcela stejnorodých komponent) do jednoho ukazatele),
- specifické (lokální, komunitní, zaměřené především na kvalitu života),
- indikátorové sady (soubor customizovaných indikátorů),
- participativní (komunikační, slouží k prezentaci na veřejnosti),
- programové/evaluační (designované s ohledem na specifické cíle).

Použitelnost indikátorů je pak limitována jejich významem, reprezentativností, unikátností a měřitelností, náklady na pořizování dat, informací a monitoringu, relevancí/chybovostí. V případě rozhodovacích procesů spojených se sociálním bydlením se zaměřujeme na indikátory na úrovni sídel a regionů.

Kvantifikace veřejného zájmu pomocí indikátorů:

a) Varianta kvantifikovaných indexů

ni – cena nové výstavby včetně ceny pozemku

ri – cena rekonstrukce

bi – cena nákupu

m – modelová cena odpovídající stanoveným prostorovým parametrům

lp – index veřejného zájmu (přidané hodnoty),

D – koeficient

$$D_{ni} = P_m \times 1 + (l_{p1} + l_{p2} + \dots + l_{pn}) / P_{ni}$$

$$D_{ri} = P_m \times 1 + (l_{p1} + l_{p2} + \dots + l_{pn}) / P_{ri}$$

$$D_{bi} = P_m \times 1 + (l_{p1} + l_{p2} + \dots + l_{pn}) / P_{bi}$$

C-3 Takto své požadavky formulovaly i resorty, které by tuto metodiku měly užívat.

Čím vyšší je koeficient, tím je investice smysluplnější. Tato metoda však nesplňuje požadavek na transparentní a snadnou implementaci, její smysl je především v algoritmicizaci procesu.

b) Varianta binárního hodnocení

Ke každému indikátoru přiřazujeme binární parametr ano/ne a podmínkou pro realizaci jinak méně efektivní investice je dostatečný počet naplněných indikátorů. Z modelových příkladů vyplývá, že lze formulovat požadavek na uplatnění minimálně 50% v každém indikátorovém okruhu.

c) Varianta kvantifikovaného hodnocení

Ke každému indikátoru přiřazujeme pevně daný nebo ze škály 1 – n vybraný počet bodů a podmínkou realizace je dostatečný počet bodů. Podmínkou je nejen identifikace, ale také hierarchizace a kvantifikace vlivu všech relevantních determinantů a indikátorů, které mají na rozhodování o formě, rozsahu a financování projektů (soc.) bydlení vliv.

Selekce kritérií a jejich případná integrace je zvolena tak, aby v případě, že by jim byla přisuzována váha v metodickém slova smyslu, jejich relevance byla aproximativně vyvážená.

Výběr metodiky je pak limitován i požadavkem MPSV a MMR na její snadné použití v municipální praxi. Sumarizace a míra relevance indikátorů je předmětem výzkumu. Indikátory veřejného zájmu budou zahrnovat socioekonomické, prostorové (architektonické, urbanistické, infrastrukturní), ekonomické/nákladové a environmentální determinanty.

ZÁVĚR

Regulace sektoru bydlení je realitou, je zřejmé (mj. z aktuálního legislativního procesu), že se bude ještě prohlubovat. Kvalita této regulace, jejímž bytostným zájmem by měla být reflexe veřejného zájmu, však musí být metodicky zvládnuta. Současně jsou veřejné investice předmětem prohlubující se participace. Efektivita participativních procesů je také závislá na kvalitě jejich metodické báze a míře transparentnosti.

Současně má tato metodika potenciál přispět ke zkvalitnění příprav a aktualizací strategických plánů sídel a regionů, které – kromě toho, že podmiňují čerpání prostředků ze strukturálních fondů EU – jsou stále častěji vnímány jako klíčové plánovací dokumenty a jejich kvalita se (také kvůli tomu, že nereflektují konkrétní legislativní rámec) odvíjí od schopnosti holistického přístupu k jejich zpracování, ale v poslední době také od s nimi spojeného participativního procesu.

SEZNAM ZKRATEK

BF	Bytový fond
CO ²	Oxid uhličitý
ČKA	Česká komora architektů
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
IPR	Institut plánování
MHMP	Magistrát hl. m. Prahy
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
OZE	Obnovitelné zdroje energie
PESTLE	Analýza politického, ekonomického, sociálního, technologického, legislativního a environmentálního rámce
SFŽP ČR	Státní fond životního prostředí ČR
SWOT	Analýza silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb
VVI	Věda, výzkum, inovace
VZ	Veřejná zakázka
ZVZ	Zákon o VZ

POUŽITÉ ZDROJE

- [1] ČSÚ. 2017. Ceny bytů v České republice. https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu
- [2] Gehl J., 2010. Cities for people. Washington: Island Press.
- [3] Lux M. a P. Burdová, 2000. Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením.
- [4] LUX, M. a P. BURDOVÁ, 2000. Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR). 1. vyd. Praha: NÚ Josefa Hlávky.
- [5] LUX, M. et al., 2002. Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství.
- [6] Maier, K. a J. Čtyroký, 2000. Ekonomika územního rozvoje. Praha: Grada Publishing.
- [7] Quigley, J. M., 1997. The economics of housing. Vol. 1. Cheltenham: Edward Elgar.
- [8] Štěpánek, P., D. Špírková, P. Činčera a J. Smola, 2016. Praha – Vídeň: Cesty ke smart cities ve Střední Evropě. BEZK, Praha 2016.
- [9] Štěpánek, P., 2017. Models of Social Housing in Strategic Planing. In KOBDAT 2017.
- [10] Návrh zákona o sociálním bydlení (2017).

