



Fakulta architektury  
ČVUT v Praze

# OSNOVA MODELŮ BYDLENÍ

VČ. ZÁKLADNÍHO PROSTOROVÉHO A TECHNICKÉHO STANDARDU  
KONCEPCE SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ ČESKÉ REPUBLIKY 2015-2025



VÝZKUMNÁ ZPRÁVA  
ŘÍJEN 2015

# OSNOVA MODELŮ BYDLENÍ VČ. ZÁKLADNÍHO PROSTOROVÉHO A TECHNICKÉHO STANDARDU PRO POTŘEBY KONCEPCE SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ ČESKÉ REPUBLIKY 2015-2025

souhrnná výzkumná zpráva, 24.10.2015

objednatel:

**Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky**

Na Poříčním právu 376/1, 128 01 Praha 2

zastoupený panem Robinem Povšíkem, náměstkem ministryně

IČO: 005511023

Pověřený zástupce objednatele:

Ing. Filip Koucký, ředitel odboru 36

zhotovitel:

**ČVUT v Praze, Fakulta architektury**

Thákurova 9, 166 34 Praha 6

zastoupené: prof. Ing. arch. Ladislav Lábus, Hon. FAIA, děkanem

IČO: 68407700

Vedení projektu:

doc. Ing. arch. Michal Kohout, garant

Ing. arch. David Tichý, PhD., koordinace

Pracovní skupina:

doc. Ing. arch. Michal Kohout, architekt, výzkum

Ing. arch. David Tichý, PhD., architekt, výzkum

Ing. arch. Zuzana Lyčková, architekt, výzkum

Ing. arch. Veronika Lípová, architekt, řešerše, zpracování výstupů

Ing. arch. Adéla Medunová, architekt, řešerše, zpracování výstupů

Mgr. Tereza Bartoňová, zpracování výstupů

Ing. arch. Bc. Jan Novotný, řešerše, zpracování výstupů

Expertní skupina:

doc. Ing. Michaela Brožová

doc. Ing. arch. Michal Kohout

prof. Ing. arch. Ladislav Lábus, Hon. FAIA

doc. Ing. arch. Hana Seho

doc. Ing. arch. Zbyšek Stýblo

Ing. arch. David Tichý, PhD.

prof. Ing. arch. Zdeněk Zavřel

Konzultace:

doc. Ing. arch. Zbyšek Stýblo, bydlení

prof. Ing. arch. Irena Šestáková, sociální stavby



České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

Thákurova 9, 166 34 Praha 6 – Dejvice

+420 224 351 111, [www.fa.cvut.cz](http://www.fa.cvut.cz)

# OBSAH

## **CELKOVÉ SHRNTÍ**

- Záměr
- Přístup
- Modely a jejich prostorové parametry
- Hlavní výsledky
- Využitelnost

## **A) TEORETICKÁ ČÁST**

*Kontext, Cíle, Metodika*

### **A.1. Charakter bydlení: sociální a prostorové modely**

- A.1.1. Dostupné bydlení
- A.1.2. Sociální bydlení
- A.1.3. Krizové bydlení

### **A.2. Stanovení standardů**

- Typy standardů
- Obsazenost bytů
- A.2.1. Prostorový standard
- A.2.2. Cenový standard
- A.2.3. Technický standard
- A.2.4. Vybavení
- A.2.4. Legislativní standard
- A.2.5. Zvýšený/snížený standard

### **A.3. Systémy sociálního bydlení**

- Obecně*
- A.3.1. Systémy
  - A.3.2. Porovnání

### **A.4. Příklady dobré praxe**

- Obecně*
- A.4.1. Vyhodnocení

### **A.5. Legislativa**

- A.5.1. Legislativní kontext stávajících požadavků na bydlení v ČR
- A.5.1.1. Prostorová omezení
- A.5.1.2. Parkování
- A.5.1.3. Domovní komunikace a výtahy
- A.5.1.4. Stavební elementy
- A.5.1.5. Upravitelnost/Bezbariérovost
- A.5.1.6. Hygienické požadavky na stavby
  - Odstupy budov
  - Denní a umělé osvětlení
  - Proslunění
  - Ochrana proti hluku a vibracím
  - Větrání a vytápění
- A.5.1.7. Schodiště a šikmé rampy
- A.5.2. Rozbor prostorových parametrů obytných staveb ve stávající legislativě
- A.5.2.1. minimální plochy jednotlivých místností bytu
- A.5.2.2. minimální šířky jednotlivých místností bytu

## **B) MODELOVÁ ČÁST**

### **B.1. Obecné principy skladby**

- B.1.1. Skladebnost
- B.1.2. Flexibilita
- B.1.3. Trvanlivost

### **B.2. Měřítko místnosti**

- Obecně*
- B.2.1. Obytné místnosti
    - Společenský prostor jednotky
    - Ložnice
  - B.2.2. Kuchyně
  - B.2.3. Hygienické zázemí

### **B.3. Měřítko bytu (jednotky)**

- Obecně*
- B.3.1. Charakter domácnosti**

*Obecně*

    - B.3.1.1. Jednodomácnostní
    - B.3.1.2. Dvou a více domácnostní typy
    - B.3.1.3. Ubytování
  - B.3.2. Dispoziční typy**

*Obecně*

    - B.3.2.1. Centrální
    - B.3.2.2. Chodbový
    - B.3.2.3. Halový
  - B.3.3. Modely bytů**

*Obecně*

    - B.3.3.1. Dostupné bydlení
    - B.3.3.2. Sociální bydlení
    - B.3.3.3. Krizové bydlení

### **B.4. Měřítko domu**

- Obecně*
- B.4.1. Charakter domu**
    - B.4.1.1. Standardní nájemní bydlení
    - B.4.1.2. Upravené nájemní bydlení
    - B.4.1.3. Bydlení a ubytování
  - B.4.2. Dispoziční typy**
    - B.4.2.1. Schodišťový dům
    - B.4.2.2. Chodbový dům
    - B.4.2.3. Halový dům
    - B.4.2.4. Pavlačový dům
    - B.4.2.5. Atriový dům
    - B.4.2.6. Dům s jádrem
    - B.4.2.7. Dům s přímými vstupy

### **B.5. Měřítko sídla**

- Obecně*
- B.5.1. Měřítko bloku
  - B.5.2. Měřítko lokality
  - B.5.3. Měřítko čtvrti

## **C) ZÁVĚRY**

*Obecně*

### **C.1. Principy tvorby prostředí<sup>1</sup>**

*C.1.1. Ohleduplnost k životnímu prostředí*

*C.1.2. Hospodárnost*

*C.1.3. Sociální soudržnost*

*C.1.4. Kulturní přiměřenost*

### **C.2. Nastavení systému**

### **C.3. Prostorová a technická doporučení**

*Obecně*

*C.3.1. Měřítko místnosti*

*C.3.2. Měřítko jednotky*

*C.3.2.1. Dostupné bydlení*

*C.3.2.2. Sociální bydlení*

*C.3.2.3. Krizové bydlení*

*C.3.3. Měřítko domu*

*C.3.4. Měřítko sídla*

### **C.4. Legislativní doporučení**

*Obecně*

- *Sociální bydlení Laufenburg (CHE)*  
*Burkhalter Sumi Architekten*
- *Donnybrook Quarter (GBR)*  
*Peter Barber*
- *Bytový dům D (ITA)*  
*Gino Zucchi*
- *Obytný soubor Malchower Weg (DEU)*  
*Kollhoff, Timmermann*
- *Bytový dům Les Noyers (CHE)*  
*Geninasca Delefortrie*

## **II) Přehled systémů**

- *Housing Manual (GBR)*
- *Monitor Polski – nr. 120 poz. 1688 (POL)*
- *Kolínská doporučení (DEU)*
- *Monitor Polski – nr. 81 poz. 422 (POL)*
- *Parker Morris Standards (GBR)*
- *DIN 18011 (DEU)*
- *THU (CZE)*
- *Rationalisierungs Katalog (DEU)*
- *Dz. U. nr 49 poz. 214 Prov. pravidla (POL)*
- *NHF Standards and Quality (GBR)*
- *Dz.U.nr 62 poz. 719 Prov. pravidla (POL)*
- *HQI (min) (GBR)*
- *Dz. U. 2013 poz. 966 Vyhláška (POL)*
- *Pokyny pro byty – Hamburk (DEU)*
- *Nationally described standards (GBR)*

## **D) POZNÁMKY, PRAMENY**

- *Seznam zkratk*
- *Terminologie*
- *Literatura*

## **E) PŘÍLOHY**

### **I) Příklady dobré praxe**

- *Bytové domy Carabanchel (ESP)*  
*Cruz + Ortiz*
- *Sdílený dům LT Josai (JAP)*  
*Nasure Inokuma*
- *Skupinový byt v bytovém domě 50+ (AUT)*  
*Haerle Hubacher*
- *Seniorský skupinový byt (AUT)*  
*Raumkunst*
- *Vícegenerační bydlení (AUT)*  
*Ullmann, Ebner*
- *Bytové domy, Sulzbach-Rosenberg (DEU)*  
*Fink, Jocher*
- *Obytný soubor Achslenpark (CHE)*  
*Baumschlage, Eberle - David*
- *Bytový dům Litomyšl (CZE)*  
*Pleskot*
- *Ubytovna pro uprchlíky (AUT)*  
*Schwalm -Theiss*
- *Bytové domy v Brně - Judrově (CZE)*  
*Hrůša + Pelčák*
- *Luční čtvrť - Staré Město (CZE)*  
*Burian, Křivinka*

---

<sup>1</sup> Kapitola zpracována dle podkladů UN Economic Commission for Europe on 16 April 2015 (E/ECE/1478/Rev.1), The Geneva UN Charter on Sustainable Housing



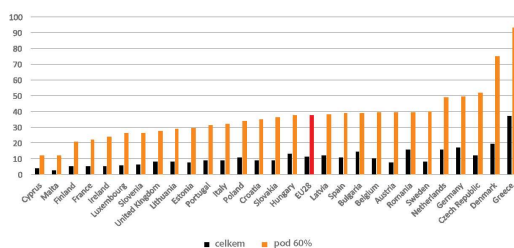
## CELKOVÉ SHRNU TÍ

### Záměr

Materiál „Modely sociálního bydlení“ je vypracován s cílem vysvětlit na příkladech prostorových modelů a jejich technického standardu klíčové pojmy připravované Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025 (dále jen Koncepce SBČR). Prezentovaný materiál tedy mapuje možné prostorové, typologické a technické důsledky zvolené kategorizace bydlení.

Materiál se dotýká především těch rovin Koncepce SBČR, které mají svůj průřez do výsledné podoby vystavěného prostředí. Jedná se o souvislosti sociální a prostorové struktury (lidé a domácnosti versus byty a domy) a jejich důsledky na uspořádání staveb. Primární prověření bylo přitom provedeno na úrovni ubytovací jednotky (tj. byt), jejího stavebně-technického a materiálového standardu a vztahu ke stávajícímu stavebně-legislativnímu prostředí.

Principy obsažené v myšlence sociálního bydlení – celospolečenské zvýšení rovnosti šancí, zajištění důstojného naplnění lidské potřeby bydlet a skrze možnost vytvoření vlastního domova mít spoluúčast na životě společenství v obci i státě, jsou myšlenky, které v tradičně rovnostářské české společnosti silně rezonovaly již od přelomu 19. a 20. století, tedy od doby, kdy se sociální bydlení ve své moderní podobě v Evropě konstituovalo. Určitý nezájem o téma sociálního bydlení, který bylo možné v českém společenství v jejím polistopadovém období zaznamenat, je tedy určitým historickým vychýlením, které má zmíněná koncepce šanci odstranit. O aktuálnosti takového kroku svědčí i statistiky EU, které řadí Českou republiku v evropském kontextu k zemím, nejvíce ohroženým přetížením domácností náklady na bydlení (viz tab 1).



Tab.1 Míra přetíženosti náklady na bydlení v celé populaci a části nacházející se pod 60% medianu příjmu (zdroj: EU SILC, data z r. 2013)

### Přístup

Hlavním metodickým rámcem je chápání vystavěného prostředí jako dynamického, v čase se měnícího systému, majícího svůj fyzický aspekt, socio-ekonomickou polohu i kulturně-psychologický rozměr. Teprve přístupem, v němž jsou harmonizovanými ohledy ke všem těmto základním aspektům, je možné dosáhnout pozitivně působícího a dlouhodobě udržitelného prostředí. Tyto aspekty se odrážejí v Ženevské Chartě udržitelného bydlení, jejímiž čtyřmi hlavními principy tvorby prostředí jsou:

- Ohleduplnost k životnímu prostředí
- Hospodárnost
- Sociální soudržnost
- Kulturní přiměřenost

Kvalitní nastavení systému sociálního bydlení by proto nemělo výrazným způsobem upřednostňovat žádnou z uvedených složek, neboť vzniklá nevyváženost ohrožuje efektivitu celého systému.

### Modely a jejich prostorové parametry

Práce vychází především z analýzy těchto zdrojů:

- Systémy standardů sociálního bydlení
- Příklady dobré praxe
- Modelové příklady

Práce analyzuje a porovnává starší a současné systémy standardů sociálního bydlení především z Velké Británie, Německa, Polska a České republiky. Významným zdrojem bylo rovněž porovnání prostorových parametrů domácích i zahraničních příkladů dobré praxe. Hlavním vodítkem pro stanovení prostorových parametrů bylo vytvoření modelových schémat v měřítku místnosti, bytu a domu, která slouží jako referenční rámec k odvození základních prostorových parametrů.

Práce ve svém úhrnu navazuje na materiály již dříve vypracované pro potřeby pracovní skupiny „Standardy. Především před rokem dokončenou „Analýzu typologických a stavebně-technických standardů pro potřeby zákona o sociálním bydlení“, která sloužila částečně jako zadávací dokumentace předloženého výzkumu.

## **Hlavní výsledky**

Prostorová, technická a legislativní doporučení, která se podařilo v průběhu práce shromáždit lze shrnout pod níže uvedené body.

### *Prostorové a technické aspekty*

- Formulovat prostorový a technický standard co možná nejobecněji a s maximální možnou typologickou neutralitou.
- Opřít formulaci technického standardu o standard budovaných či spravovaných jednotek; kategorie v ostatních měřítkových úrovních (místnost, dům, sídlo atd.) vnímat jako pomocné a doporučující.
- Standard jednotek stanovovat primárně jako prostorový, stanovený v m<sup>2</sup> ČUP; technický standard vnímat primárně jako odvozený od platné legislativy a cenových možností, další kritéria, jakkoliv významná, vnímat spíše jako doporučující (nutnost vzniku metodických materiálů!).
- Standard stanovovat jako pásmo se spodní hranicí na úrovni stanovených minim a horní hranicí na úrovni stanovených přiměřených velikostí.
- Při koncipování standardů umožnit rozlišení v rámci kategorií sociálního bydlení především mezi krizovým bydlením a ostatními kategoriemi (blíže viz. B.3. *Měřítko jednotky*).
- Nestanovovat prostorový či technický standard jednotek jako jediné kritérium, pro zařazení jednotek do kategorií sociálního bydlení ale navázat prostorový standard na předpokládanou obsazenost bytů (tj. doplnit standard jednotek jejich obsazeností, event. standardem na osobu). Kontrolním ukazatelem vhodnosti takového zařazení (ale i efektivity řešení) jsou výsledné m<sup>2</sup> ČUP na osobu (viz. obr. C.1. *Tabulka obsazenosti bytů*).
- Zohlednit v rámci standardu (prostorovou bonifikací či malifikací) tyto okolnosti:
  - o starší bytový fond
  - o upravitelnost bytů
- Upravitelnost bytů koncipovat jako více stupňovou (viz. legislativní doporučení).

### *Legislativní doporučení*

Zájmová oblast sociálního bydlení je v České republice z hlediska stavební legislativy vymezena v menší míře, než je obvyklé v zemích, kde je dlouhodobá zkušenost

s těmito systémy. Vysoký standard a kritéria, která často nesplňuje ani běžná zástavba a která mají opodstatnění pouze pro zlomek klientů systému, představují neúměrnou finanční i uživatelskou zátěž. Určitá technická přímočarost a lehkost zahraničních příkladů není v našem prostředí uskutečnitelná. Pro dosažení takového standardu je nutná úprava řady stavebních a plánovacích předpisů pro potřeby zákona o sociálním bydlení, tak jak je to běžné v řadě i hospodářsky silnějších zemí, např. v Německu, Švýcarsku a jinde (KOHOUT, TICHÝ et. al 2014).

## **Využitelnost**

Předložená práce si klade za cíl vytvořit soubor analýz a kritérií sloužících jako podklad pro definitivní rozhodnutí o prostorových parametrech even. formách podporovaného bydlení, tak, aby se mohlo stát předmětem podrobnějšího posouzení např. dle sociálních či ekonomických hledisek a následného politického rozhodnutí v rámci přípravy zákona o sociálním bydlení a s ním souvisejících návazných dokumentů (vyhlášek, metodik, doporučení, pobídek, dotačních politik atd.).

Hlavním vodítkem pro stanovení prostorových parametrů bylo vytvoření modelových schémat v měřítku místnosti, bytu a domu, které slouží k odvození těchto parametrů jako základní prostorová reference. Přestože byly modely vytvořeny na základě platných legislativních standardů, je nutné zdůraznit, že se v žádném případě nejedná o vzorová řešení. Bylo by proto krajně nešťasné, kdyby mělo dojít k jejich mechnickému přebírání a aplikaci. Hlavním motivem při jejich stanovení nebylo nalezení optimální prostorové a vztahové konfigurace, ani jejich detailní koordinace na sousední měřítko v linii místnost-byt-dům. Danému účelu - vytvoření základní vztažné úrovně pro odvození prostorových parametrů totiž vyhovují daleko lépe co nejobecnější, zjednodušená řešení.



Fakulta architektury  
ČVUT v Praze

# A) TEORETICKÁ ČÁST

## A) TEORETICKÁ ČÁST

### *Kontext*

Základním definičním rámcem práce ve smyslu vymezení cílové skupiny, členění základních stupňů sociálního bydlení atd. je kromě samotného zadání především Koncepte sociálního bydlení České republiky 2015-2025 (dále jen „Koncepte“). Vzhledem k tomu, že samotná koncepte byla schválena až krátce před dokončením práce (12.10.2015), pracovalo se při výzkumu (především při přípravě samostatných modelů) se staršími verzemi, které se mohou v detailech lišit od schválené verze.

### *Cíle*

Předložená práce si klade za cíl vytvořit soubor analýz a kritérií sloužících jako podklad pro definitivní rozhodnutí o prostorových parametrech even. formách podporovaných bytů, tak, aby se mohli stát předmětem podrobnějšího posouzení např. dle sociálních či ekonomických hledisek a následného politického rozhodnutí v rámci přípravy zákona o sociálním bydlení a s ním souvisejících návazných dokumentů (vyhlášek, metodik, doporučení, pobídek, dotačních politik atd.).

Práce se zaměřuje primárně na prostorový standard podporovaných bytů (tj. měřítková úroveň jednotky) a jejich vazbu na typologické systémy. Sekundární pozornost je věnována technickému a legislativnímu standardu a sousedním měřítkovým úrovním (místnost, dům, město).

Obecně je nutné upozornit na skutečnost, že sledování standardů a vytváření souboru hodnotících kritérií nelze chápat jako jednorázový akt. Svým způsobem se jedná o kontinuální proces, jehož gesce by měla být do budoucna svěřena instituci, která by v celostátním měřítku měla koordinovat, metodicky řídit a informačně podporovat nově vzniknuvší správe obecných bytových fondů na úrovni jednotlivých samostatřav.

### *Metodika*

Definice cílové skupiny jednotlivých kategorií sociálního bydlení vychází dle zadání z přijaté Koncepte sociálního bydlení. Ze zadání je převzata rovněž kategorizace bytů využívaných jako modelová řešení. Měřítkové a typologické členění je založeno na běžném odborném úzu (LEUPEN 2006) a bylo naznačeno již ve starším materiálu zpracovaném v souvislosti s přípravou

Koncepte zhotovitelem (KOHOUT, TICHÝ et. al 2014).

Práce vychází především z analýzy těchto zdrojů:

- Systémy standardů sociálního bydlení
- Příklady dobré praxe
- Modelové příklady

*Systémy standardů sociálního bydlení:* Práce analyzuje a porovnává starší a současné systémy standardů sociálního bydlení především z Velké Británie, Německa, Polska a České republiky. Sledovanými kritérii bylo, kromě samotných prostorových standardů i míra závaznosti, doba platnosti a dále zdroje, ze kterých daný systém vycházel.

*Příklady dobré praxe:* Významným zdrojem bylo rovněž porovnání prostorových parametrů příkladů dobré praxe. Při výběru těchto příkladů byla sledována jednak kvalita vybraných příkladů (vybrány byly zpravidla projekty s vícečetnou publikační historií či práce známějších autorů) a dále pokrytí širší velikostní a typologické škály jednotek. Porovnávanými parametry byla plošná výměra jednotek a její struktura a její vztah k k plánované obsazenosti vybraných jednotek.

*Modelové příklady:* Hlavním vodítkem pro stanovení prostorových parametrů bylo vytvoření modelových schémat v měřítku místnosti, bytu a domu, které slouží k základnímu odvození jako základní prostorová reference. Přestože byly modely vytvořeny na základě platných legislativních standardů, je nutné zdůraznit, že se v žádném případě nejedná o vzorová řešení. Bylo by proto krajně nešťasné, kdyby mělo dojít k jejich mechnickému přebírání a aplikaci. Hlavním motivem při jejich stanovení nebylo nalezení optimální prostorové a vztahové konfigurace, tím méně jejich koordinace na sousední měřítku v linii místnost-byt-dům. Danému účelu - vytvoření základní vztažné úrovně pro odvození prostorových parametrů - vyhovují daleko lépe co nejobecnější, v mnohém až prvoplánová řešení.

*Nový vers. stávající bytový fond:* Vzhledem k tomu, že připravené modely byly navrženy s ohledem na stávající legislativní standardy, lze předpokládat, že odvozené parametry

budou odpovídat současným podmínkám pro novostavby. Vazba těchto podmínek na stávající bytový fond nebyla předmětem zkoumání a bude nutné provést v tomto směru podrobnější analýzu staršího bytového fondu. Lze přitom předpokládat, že výstavba v historických jádrech měst i v pásmu tzv. kompaktního města budovaného cca od 1/2 19. století do 1/2 20. století, bude prostorově méně úsporná. Naopak sídlištní výstavba z 2. 1/2 20. století může být prostorově velmi úsporná a svým prostorovým standardem na úrovni bytů srovnatelná s dnešní výstavbou.

Práce ve svém úhrnu navazuje na materiály již dříve vypracované pro potřeby pracovní skupiny „Standards. Především před rokem dokončenou „Analýzu typologických a stavebně-technických standardů pro potřeby zákona o sociálním bydlení“, která sloužila částečně jako zadávací dokumentace, kde pro lepší srozumitelnost došlo k dílčímu převzetí struktury a části obrazového a textového materiálu. Týká se to především částí „Typologické členění“ a „Legislativního rozboru“ staršího výzkumu.

### **A.1. Charakter bydlení**

U jednotlivých kategorií sociálního bydlení byly prověřeny tyto základní prostorové koncepce:

#### A.1.1. Dostupné bydlení

*Cílová skupina:* Senioři, zdravotně postižení, mladší osoby, páry či rodiny nebo samoživitelé s dětmi nacházející se v situacích definovaných v ETHOS 2 nebo splňující podmínku více než 40 % disponibilních příjmů vynakládaných na bydlení; oběti domácího násilí; osoby opouštějící instituce (např. děti odcházející z dětských domovů); ohrožené domácnosti s dětmi nebo tam, kde je nutné zajistit sloučení rodiny. Jedná se tedy o osoby se sníženou schopností pořízení vlastního bydlení nebo úhrady tržního nájmu z ekonomických důvodů, ale s plnými kompetencemi a návyky samostatně užívat a spravovat vlastní domácnost. Strukturálně se bude jednat na jedné straně ve zvýšené míře o malé, jednočlenné domácnosti, nebo naopak o domácnosti s dětmi.

*Charakter bydlení:* Běžné dlouhodobé bydlení, tj. jedná se o standardní byty, u kterých se v menší míře uplatňují prvky lehce

snížující běžný standard. Jedná se např. o menší výměry než u běžných novostaveb, absence venkovního soukromého prostoru typu balkon lodžie (může být kompenzováno okny se sníženým parapetem), snížená možnost samostatné volby určitých prvků vybavení, nebo uživatelských rozhodnutí. Současně plošné výměry místností těchto bytů překračují normou požadované minimální hodnoty tak, že vyšší plocha umožňuje dosáhnout vyšší prostorové flexibility.

#### A.1.2. Sociální bydlení

*Cílová skupina:* Předpokládají se rodiny s dětmi a osoby přežívající venku. Částečně se může krýt s cílovou skupinou dostupného bydlení, např. u osob opouštějících instituce (děti odcházející z dětských domovů, lidé opouštějící dlouhodobé léčebné programy, vězeňská zařízení apod., kteří v průběhu pobytu v instituci či ještě před jeho nástupem přišli o přístřeší). Podobně jako v případě dostupného bydlení se často bude jednat o jednočlenné domácnosti. Zde však mohou chybět některé kompetence pro jejich samostatné vedení. V některých případech se proto dá předpokládat paralelní zapojení do jiných sociálních programů.

*Charakter bydlení:* Bydlení dlouhodobější se zvláštním režimem přesto plní základní obytné funkce avšak na úrovni sníženého standardu - např. formou nižších výměr nebo dispozičními formami komunitních bytů atp. Charakter bydlení se předpokládá buď formou jedné domácnosti v jednotce, či více domácnostních jednotek. V tomto případě se ovšem nemusí nutně jednat o stav nouze, ale naopak o jinou kvalitu bydlení s lepší možností sociální komunikace či vzájemné výpomoci členů různých domácností vhodnou pro určité sociální skupiny (mladší osoby či naopak senioři).

#### A.1.3. Krizové bydlení

*Cílová skupina:* Bydlení zajišťující pouze přechodný stav, má řešit kritickou situaci. Cílovou skupinou jsou osoby, u kterých je výrazné riziko ohrožení na zdraví či životě a které se ocitly v krizové životní situaci v důsledku, které přišly o možnost získání střechy nad hlavou.

*Charakter bydlení:* Základním rysem této kategorie je, že má spíše charakter ubytování než plnohodnotného bydlení. Jednotlivé

samostatně hospodařící osoby či domácnosti často nemají prostorově fyzicky vymezené, uzavíratelně, funkčně autonomní jednotky vybavené pro samostatný výkon činností a aktivit jako osobní hygiena, příprava jídla, domácí práce, přijímání návštěv atd. I soukromý osobní prostor může být v menších skupinách (dvojice až čtveřice) sdílen s někým, kdo není rodinný příslušník či člen téže domácnosti (i když tato verze je přirozeně preferována). Jistá strukturace míry soukromí je však i zde na místě a prostředí je proto organizováno do menších skupin nebo do tzv. universálních bytů a zde dále na jednotlivé místnosti.

## A.2. Stanovení standardů

### Obecně

Úroveň bydlení i jeho ekonomiku lze mj. sledovat na ukazatelích jako je počet osob na jednotku, počet osob na obytnou místnost či velikost obytné nebo užitné plochy na osobu. Klíčovou roli zde hraje pojem obsazenosti bytů, tj. předpokládaný počet osob žijících v dané jednotce. Některé z těchto ukazatelů jsou současně obsaženy v závazné stavební legislativě (např. vyhl. 268/2009 Sb.), v nezávazných ale platných stavebních předpisech (např. ČSN 73 4301 Obytné budovy), současně jsou často implicitně obsaženy i v řadě speciálních předpisů např. hygienických, požárně bezpečnostních, dotačních, nájemních atd.

Počet obyvatel bytu i počet domácností na byt, započítatelná plocha bytu na osobu i domácnost atd. úzce souvisí s prostorovým standardem bydlení. Často vzniká potřeba rozlišovat odlišné typy standardů a přiřazovat k nim jejich prostorové parametry. Obecně lze zhruba hovořit o následujících kategoriích:

- nouzová;
- základní snížená;
- základní;
- základní zvýšená;
- vysoká;
- velmi vysoká;
- exkluzivní.

Přičemž o nouzovém standardu a základním sníženém lze hovořit jako o určité formě nepohodlí, základní standard lze považovat za odpovídající základním potřebám, základní zvýšený a vysoký za určitou formu pohodlí a konečně velmi vysoký a exkluzivní standard lze vnímat jako formu luxusního či statutárního bydlení.

*Přelidněnost bytů:* Za určité měřítko lze brát i definici tzv. přelidněnosti bytu (overcrowded household) dle statistiky Eurostat, přičemž za přelidněný byt se zde považuje taková jednotka, která nesplňuje některé z níže uvedených kritérií:

- jeden pokoj na domácnost;
- jeden pokoj na pár žijící v domácnosti;
- jeden pokoj na každou samostatnou dospělou osobu v domácnosti starší 18-ti let;
- jeden pokoj na pár samostatných osob stejného pohlaví mezi 12 - 17 let věku;
- jeden pokoj na každou samostatnou osobu mezi 12 - 17 let věku nezahrnutou do žádné z předchozích kategorií;
- jeden pokoj na pár dětí mladších 12 let

*Přiměřená velikost bytů:* Z pohledu sociálního bydlení bývá vhodné stanovit i určitou horní velikostní hranici (či obecně hranici standardu), aby nedocházelo ke zneužívání systému. Obvykle nebývá stanovení této hranice předmětem natolik intenzivního zkoumání jako spodní prostorové a kvalitativní limity vzhledem k tomu, že bývá přirozeně omezena výší prostředků, které jsou k dispozici (cenový standard) a tendencí poskytovatele chovat se hospodárně. Její význam spočívá především při využití staršího bytového fondu i jako měřítko při konkrétním přidělování bytů. V této souvislosti je dobré zmínit, že starší verze ČSN 73 4301 Obytné budovy počítala s tzv. „přiměřenou plochou bytu“ jako jakousi horní hranicí běžné potřeby (tj. v pojetí výše naznačené stupnice základního zvýšeného standardu). Tato hranice stanovená dle počtu osob žijících v domácnosti takto: 1 osoba 38m<sup>2</sup>, 2 osoby 52m<sup>2</sup>, 3 osoby 68m<sup>2</sup>, 4 osoby 82m<sup>2</sup>, se dodnes vyskytuje v některých situacích či předpisech, kde je nutné rozlišit mezi potřebou a nadstandardem. Pro potřeby Koncepce SBČR je možné s ní pracovat zejména u staršího bytového fondu, kde je čato obtížné dosáhnout optimálních dispozičních řešení při jeho využití.

Je zřejmé, že sociální bydlení se bude přirozeně pohybovat spíše v kategoriích nouzového, sníženého, základního a základního zvýšeného standardu. Předložený materiál proto rozlišuje 4 základní kategorie, které zhruba odpovídají 3 uvažovaným kategoriím sociálního bydlení: standardní, normová, sociální a krizová.

Jednotlivé kategorie jsou přitom určeny zhruba takto:

- *standardní* – odpovídá plně běžným potřebám pro bydlení a představuje určitou úroveň základního dlouhodobě pohodlného bydlení (rovněž plně odpovídá kritériím nepřelidněného bytu dle Eurostatu);
- *normová* – splňuje základním utilitární nároky na dlouhodobé bydlení tak, jak jsou definovány normovými hodnotami technických předpisů (avšak např. kritéria nepřelidněnosti bytu dle Eurostatu již tato kategorie nespĺňuje);
- *sociální* – odpovídá základnímu sníženému standardu, tj. splňuje základní hygienické a provozní nároky avšak neodpovídá plně některým nárokům kulturním a sociálním obsaženým i v českých předpisech (např. ČSN obytné budovy);
- *krizová* – odpovídá nouzovému stavu, tj. splňuje minimální nároky na ubytování spíše přechodného charakteru, tj. minimálně plní základní provozní potřeby a nároky, avšak z dlouhodobého hlediska ho není možné považovat za stabilizovaný stav.

#### A.2.1. Prostorový standard

V obecném slova smyslu je prostorový standard plošná výměra připadající na danou jednotku. Typicky se může jednat o výměru bytu určité velikostní či obsazenostní kategorie udávanou v m<sup>2</sup> na danou jednotku, tj. m<sup>2</sup> na byt určité kategorie či předpokládaný počet osob, pro které je jednotka určena. Může se však jednat i o určení předpokládané obsazenosti jednotlivých místností osobami či zařizovacími předměty reprezentujícími určitou činnost a výměru připadající na osobu či jinou výkonovou jednotku v rámci těchto místností.

Záměrem předložené práce bylo na základě odlišných metod (modelová řešení, srovnání příkladů dobré praxe, vyhodnocení domácích i zahraničních systémů pracujících s tímto standardem připravit srovnávací analytický materiál jako podklad pro rozhodnutí:

- a) zda-li a jakým způsobem (v jakých jednotkách) stanovovat prostorový a rozměrový standard v rámci chystané koncepce sociálního bydlení ČR;
- b) jaké konkrétní údaje event. zvolit při stanovování takového standardu, především s ohledem na to,
- c) co takový prostorový standard reprezentuje z hlediska reálné užitkové hodnoty a výkonu (realizace aktivit či

umístění konkrétních zařizovacích předmětů, prostorový efekt, vnímání prostoru atd.).

Předpokladem, ze kterého předložená práce vychází je, že prostorový standard v sobě zahrnuje nejen fyzické potřeby ale současně i neoddelitelné nároky psychické a kulturní. Přitom souhrn těchto nároků může být odlišný v různých životních situacích i sociálních postaveních. Tato odlišná míra se významným způsobem podílí na vytváření charakteru bydlení. Reálné hodnoty se proto mohou i poměrně podstatně měnit, přesto však mohou v dané situaci stále vytvářet přiměřený rámec pro zajištění fyzických i psychických potřeb a splňovat podmínky funkčního a důstojného bydlení. Tyto nároky jsou totiž do určité míry proměnlivé – prostředí tedy musí být flexibilní - a současně by jejich uznání nemělo být stigmatizující či definitivní – prostředí tedy musí být dostatečně sociálně přístupné či do určité míry neutrální.

#### A.2.2. Obsazenost bytů

S odvoláním na výše uvedené byly vytvořeny prostorové modely jednotlivých reprezentantů sociálního bydlení na úrovni bytových jednotek různé velikosti - 1KK, 2KK, 3KK dostupné, 1KK, 2KK upravitelné, 1KK, 2KK, 3KK sociální a 4KK krizové (viz. část B.3.3. *Modely bytů*). Tyto modely byly prověřeny s ohledem na jejich zamýšlenou obsazenost a charakter bydlení (viz. tab. XX) Záměrem bylo naznačit otevřený systém s různými možnostmi průniku fyzické struktury bytového fondu a sociální struktury domácností. Jednotlivé stupně sociálního bydlení mohou do značné míry využívat stejný fyzický fond a v relativě se tak v zásadě prolínat, přičemž je v zásadě zachována schopnost systému mezi nimi rozlišovat a zachovat základní funkční i staturní odlišnosti (ukazatel m<sup>2</sup> ČUP/osobu). Z uvedené tabulky vyplývá, určitá indikace plošného nároku na osobu, kategorii bydlení velikost bytu i stupeň jeho upravitelnosti. V běžné praxi by pravděpodobně bylo nutné tyto údaje doplnit o zohlednění typu zástavby. Tyto indikace je nicméně nutné dále konfrontovat se sociální potřebou i možnostmi sociální práce, ekonomickou realitou i politickou vůlí a eventuálními dalšími faktory, které mohou výsledné hodnoty v rámci systému dále korigovat.

#### A.2.3. Cenový standard

Standard podporovaného bydlení vychází v zemích s dlouholetou tradicí těchto forem bydlení často z kombinace různých cenových standardů vyjádřených v ukazatelích, jenž mají zpravidla přímou vazbu na dotační politiku. Nejčastěji užívanými ukazateli jsou cena/jednotku (tj. zpravidla byt) či cena / m<sup>2</sup> ČUP bytů. Vždy je současně nutné podrobněji popsat strukturu ceny (které nákladové položky zahrnuje), mechanismus její časové proměny (např. roční indexaci v závislosti na změnách cen stavebních prací) a event. bonifikaci v závislosti na zlepšení některých technických parametrů (např. zajištění určitého počtu upravitelných bytů, zlepšení třídy energetické náročnosti budovy atd.). Nárok na podporu lze rovněž podmínit podrobnějším průkazem prostorové efektivity projektu. Lze např. předpokládat, že kritérium koeficientu čistých podlažních ploch (brutto/netto koeficient) bude vzhledem k menší velikosti jednotek a vyšším nárokům na společné a doplňkové prostory nižší, čím více se bude stavba odlišovat od běžných forem výstavby. Tj. u dostupného bydlení lze předpokládat hodnotu tohoto koeficientu v intervalu 70-73%, tj. v mezích, či lehce pod ukazateli běžné výstavby. U krizového bydlení naopak nutno očekávat podstatně nepříznivější parametry (cca okolo 65%).

#### A.2.4. Technický standard

Omezuje-li stanovení limitní ceny standard staveb podporovaného bydlení „shora“, slouží ukazatelé technického standardu zpravidla k jeho vymezení „zdola“. Jedná se tedy o definování minimálních technických a výkonových parametrů toho, co je nutné v daných cenových limitech pořídit.

Nejběžnějším způsobem stanovení technického standardu jsou odkazy na předpisové (zpravidla normové) ukazatele (viz. legislativní standard), nebo výčtově popisem daného prvku, či popisem jeho výkonových parametrů či vlastností a dále popisem procesu, kterým bude dané kvality dosaženo či příkladem dobré praxe. Každý z uvedených způsobů má své výhody i úskalí a dlouhodobě fungující systémy veřejně podporované výstavby jsou často doprovázeny poměrně komplikovanými systémy stanovujícími požadovaný technický standard kombinující nezřídka všechny výše uvedené přístupy. Vzhledem k tomu, že technické předpisy sami o sobě tvoří dlouhodobě budovaný a ucelený systém

kvalitativních kritérií, je odkaz na tyto hodnoty přirozeným základem prakticky každého systému kvalitativních kritérií podporované výstavby. Jeho limity leží tam, kde systém legislativních kritérií končí, tj. zpravidla v situaci, kdy je nutné legislativní kritéria změnit (zpravidla zpřísnit, či úžeji vymežit), nebo v oblastech, která nejsou předpisy podrobněji vymezena. To se týká často různých „měkkých“ kvalitativních kritérií jako jsou kulturní či společenské hodnoty (např. různé formy obytné kvality, budování pocitu soukromí či bezpečí), či hodnot, které stojí ve vzájemném protikladu a je nutné mezi nimi nalézt vhodný kompromis (např. orientace k veřejnému prostoru versus orientace ke světovým stranám).

Výčtové systémy kvalitativního popisu bývají velmi efektivní a praktické, zároveň však mají tendenci k nivelizaci standardů, petrifikování určitých řešení a jejich někdy nevhodné aplikaci. Omezují vývoj a přizpůsobení dané stavby jedinečným okolnostem místních podmínek. Mohou mít proto tendenci připravit konkrétní projekt o určitou místní „komparativní výhodu“. Tuto vlastnost částečně kompenzuje, není-li prvek popsán výčtově, ale za pomoci výkonostních parametrů. Nevýhodou parametrického zadání bývá naopak jeho nižší přehlednost i vysoké nároky, které klade na kvalifikaci zúčastněných. V zásadě však jde oba systémy – výčtový i výkonostní dobře kombinovat, vzhledem k tomu, že oba vycházejí z podobných principů členění stavby na jednotlivé systémy rozdělené většinou do technologický celků (stavební konstrukce HSV, PSV, jednotlivé systémy tzb atd.) či jednotlivých částí stavby samotné (byty, společné prostory, venkovní úpravy atd.).

#### A.2.5. Vybavení

Byty a ubytovací jednotky spadající pod jednotlivé kategorie sociálního bydlení se mohou lišit úrovní vnitřního vybavení, stavebním standardem i standardem systémů tzb. Následující kapitola se věnuje podrobněji metodice nastavení těchto standardů. Úvodem je výčtově naznačeno, v čem se mohou jednotlivé kategorie od sebe nejpravděpodobněji odlišovat a event. jak je toto odlišení demonstrováno v modelových příkladech. Zároveň je nutné zdůraznit, že se v tomto případě jedná o navržení **modelové referenční cenové a technické hladiny**, nikoliv o snahu **ultimativně předepisovat**



**konečné technické řešení** (viz. níže stanovení standardů).

### **Vybavení jednotek a domů**

#### **- Dostupné bydlení**

*Vybavení společných prostor:* Předpokládá se ve standardu jako u běžného nájemního bydlení (povinná výbava dle ČSN obytné budovy). U větších celků možno uvažovat o zřízení společné místnosti (nutno zahrnout do nevýnosových ploch v rámci koeficientu ČUP) či prádelny formou placené služby (laundramat).

*Vnitřní vybavení nábytkem:* Předpokládá se vybavení na úrovni běžného nájemního bytu, tj. zařízení kuchyňskou linkou s místem pro lednici s horními skříňkami, vestavěnou skříní v předsíni,

*Systémy tzb:* Existuje možnost částečné autonomní regulace jednotlivých systémů v rámci jednotky. Hlavní uzávěry a jističe jsou však umístěny mimo jednotku.

*Vzduchotechnika:* Každá jednotka bude v rámci zlepšení energetické bilance vybavena vlastní vzt jednotkou s rekuperací.

*Vytápění:* Jednotlivé jednotky autonomní systém (vlastní zdroj); tělesa ocelová desková;

*Elektroinstalace silnoproudé:* Vybavení zásuvkovými rozvody v celém bytě; vybavení svítidly v pomocných místnostech (předsíň, koupelna, event. WC), svítidlo nad kuch. linkou;

*Elektroinstalace slaboproudé:* Jednotky budou vybaveny domácím telefonem (zřízení samostatné telefonní linky se nepředpokládá), opčním připojením na internet a systémem STA.

*Zdravotechnika:* Rozvody v nižším běžném standardu, koncová zařízení (baterie pákové, sifony - plast, rohové ventily) rovněž; kompletní vybavení zařizovacími předměty v rozsahu celého bytu (sprchová vanička či vana plast, WC mísa závěsná keramická se zabudovanou nádržkou).

*Stavební řešení:* bude provedeno v běžném standardu; materiály v nižším ale plně vyhovující cenovém standardu; obklady či omyvatelné povrchy v koupelnách a na WC pouze bezprostředně za zařizovacími předměty (u vany a sprchových koutů výška 2,10m, za WC v.1,50m, jinde sokl cca 0,15m). Okna dřevěná Euro, dveře vstupní: bezpečnostní protipožární, ocelová zárubeň,

vnitřní dveře jednotek: voštinové dýhované, ocelová zárubeň.

*Třída energetické náročnosti: A-B*

#### **- Sociální bydlení**

*Obecně:* Předpokladem je, že v praxi bude docházet k vzájemnému prolínání i míšení klientů jednotek dostupného i sociálního bydlení. Mezi oběma systémy proto není účelné očekávat radikálně odlišné pojetí standardu.

*Vybavení společných prostor:* Předpokládá se ve standardu, který se od dostupného bydlení liší pouze v detailech. Očekávat lze event. zvýšený podíl společných prostor běžného nájemního bydlení.

*Vnitřní vybavení nábytkem:* Předpokládá se vybavení na úrovni běžného nájemního bytu, tj. zařízení kuchyňskou linkou s vestavěnou lednicí, s horními skříňkami, vestavěnou skříní v předsíni i v ložnicích.

*Systémy tzb:* Omezená možnost autonomní regulace jednotlivých systémů v rámci jednotky. Hlavní uzávěry a jističe jsou umístěny mimo jednotku.

*Vzduchotechnika:* Každá jednotka bude v rámci zlepšení energetické bilance i kompenzace nízkého prostorového standardu vybavena vlastní nucenou výměnou vzduchu s centrální vzt jednotkou a rekuperací.

*Vytápění:* Jednotlivé jednotky centrální systém (společný zdroj); tělesa ocelová desková;

*Elektroinstalace silnoproudé:* Vybavení zásuvkovými rozvody v celém bytě; vybavení svítidly v pomocných místnostech (předsíň, koupelna, event. WC), svítidlo nad kuch. linkou;

*Elektroinstalace slaboproudé:* Jednotky budou vybaveny domácím telefonem (zřízení samostatné telefonní linky se nepředpokládá), opčním připojením na internet a systémem STA.

*Zdravotechnika:* Rozvody v nižším běžném standardu, koncová zařízení (baterie pákové, sifony - plast, rohové ventily) rovněž; kompletní vybavení zařizovacími předměty v rozsahu celého bytu (sprchová vanička či vana plast, WC mísa závěsná keramická se zabudovanou nádržkou).

*Stavební řešení:* bude provedeno v běžném standardu; materiály v nižším ale plně vyhovující cenovém standardu; obklady či

omyvatelné povrchy v koupelnách a na WC pouze bezprostředně za zařizovacími předměty (u vany a sprchových koutů výška 2,10m, za WC v.1,50m, jinče sokl cca 0,15m). Okna ocelová či plastová Euro, dveře vstupní: bezpečnostní protipožární, ocelová zárubeň, vnitřní dveře jednotek: voštinové dýhované, ocelová zárubeň.

*Třída energetické náročnosti: A-B*

#### - **Krizové bydlení**

*Vnitřní vybavení nábytkem:* Předpokládá se plně funkční zařízení jednotek nábytkem, vedle zabudovaného nábytku (kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, vestavěná skříní v předsíni atd.) jsou nábytkem vybaveny i ostatní místnosti (ložnice: postel, psací stůl, uzamykatelná skříní na osobní věci, společná místnost: jídelní stůl, židle, event. nízké sezení, TV atd.) Vše v jednoduchém mechanickému namáhání zvláště odolném provedení.

*Vybavení společných prostor:* Předpokládá se jednoduchý trvanlivý standard blížící se částečně průmyslovým povrchům avšak bez zbytečného snižování důstojnosti prostředí. Povinná výbava dle ČSN obytné budovy doplněná o event. další služby, společnou místnost, místnost pro správu či poskytovatele sociálních služeb (nutno zahrnout do do nevýnosových ploch v rámci koeficientu ČUP) či prádelny formou placené služby (laundramat).

*Systémy tzb:* Regulace systémů automatická mimo jednotku z místnosti správy. Rovněž hlavní uzávěry a jističe jsou umístěny mimo jednotku. Koncové prvky systémů tzb dimenzovány pro vyšší mechnickou odolnost s minimální možností manipulace.

*Vzduchotechnika:* Společné zařízení pro více ubytovacích jednotek. Místnosti budou vzhledem k nízkému prostorovému standardu i v rámci zlepšení energetické bilance vybaveny zařízením pro nucenou výměnu vzduchu s automatickým provozem a s rekuperací.

*Vytápění:* Společný centrální systém pro více jednotek se zdroji uspořádanými podle logiky investiční i provozní efektivity.

*Elektroinstalace silnoproudé:* Vybavení zásuvkovými rozvody i svítidly se zvýšeným krytím proti mechanickému poškození v celé jednotce.

*Elektroinstalace slaboproudé:* Jednotky budou vybaveny domácím telefonem (zřízení samostatné telefonní linky se

nepředpokládá), opčním připojením na internet a systém STA, čidla EZS v hlavních místnostech jednotky.

*Zdravotechnika:* Rozvody v nižším běžném standardu, koncová zařízení (baterie s automatickým vypínáním, sifony + rohové ventily s vyšší mechanickou odolností, event skryté) rovněž; kompletní vybavení zařizovacími předměty v rozsahu celého bytu (sprchový kout řešen stavebně, vana WC mísa i umyvadlo odolné proti mechanickému poškození - nerez plech).

*Stavební řešení:* budem provedeno v maximálně zjednodušeném standardu; možno použít i omyvatelné mechanicky výrazně odolné povrchy (stěrky, beton, průmyslové povrchové úpravy). Okna ocelová či plastová s vysokou odolností a přiměřeným tepelným odporem, prvky PSV se zvýšenou odolností, vstupní dveře jednotek bezpečnostní protipožární, ocelová zárubeň, vnitřní dveře jednotek: s možností uzamykání, ocelová zárubeň.

*Třída energetické náročnosti: A-B*

#### A.2.5. Legislativní standard

##### *Obecně*

Analýza legislativních limitů staveb pro bydlení a ubytování a prověření možnosti snížení vybraných kritérií standardů.

Legislativa staveb pro bydlení je limitována především těmito zákony, vyhláškami, nařízeními a normami:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření
- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
- Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
- Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

- Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách
- Vyhláška č. 230/2012 Sb., kterou se stanoví podrobnosti vymezení předmětu veřejné zakázky na stavební práce a rozsah soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr
- Vyhláška č. 231/2012 Sb., kterou se stanoví obchodní podmínky pro veřejné zakázky na stavební práce
- Vyhláška č. 232/2012 Sb., o podrobnostech rozsahu odůvodnění účelnosti veřejné zakázky a odůvodnění veřejné zakázky

Související právní předpisy

- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií
- Vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov
- Všemi normami, které jsou odkazovány v prováděcích předpisech stavebního zákona nebo jiných vyhláškách a nařízeních. Ostatní neodkazované normy jsou pro stavebníky jen doporučující (závažnost norem byla zrušena zákonem č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů);
- Obecnými požadavky na stavby pro bydlení dané souvisejícími předpisy, například požární vyhláška č. 23/2008., o technických podmínkách požární ochrany staveb, nebo vyhláška č. 246/2001 Sb., stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci);
- Nařízení rady č. 11/2014 Sb. hl. města Prahy – Pražské stavební předpisy (v současnosti pozastavená účinnost).

Podrobnější specifikace legislativních parametrů a podmínek pro návrh stavebních řešení tohoto druhu staveb viz. část A.5. Legislativa. Vybrané legislativní parametry.

#### A.2.6. Zvýšený/snížený standard

Kromě dílčích úprav stavební legislativy směřujících buď k úlevám či naopak metodických pokynů posilujících stavební standard staveb sociálního bydlení, je v rámci systému (ostatně tak jako u každé výstavby) legitimní uvažovat o různé úrovni běžného technického standardu staveb. Tento odlišný standard může vznikat přirozeně v důsledku specifických provozních podmínek (např.

potřeba zvýšené trvanlivosti, či nižšího nároku na reprezentaci atd.), nebo může být podchyten metodickými materiály systému.

### **A.3. Systémy sociálního bydlení**

*Obecně*

V rámci výzkumu byl proveden podrobnější rozbor zahraničních systémů podporovaného bydlení. Pro účely rozboru byly vybrány systémy ve Velké Británii a Německu, jako představitelů západoevropských zemí, s dlouhodobou zkušeností v oblasti sociálního bydlení, ale rozdílným přístupem i odlišnou stavební a správní kulturou i vazbou na situaci v ČR. Zároveň byly analyzovány stavební standardy Polska jako zástupce zemí Viszegradské čtyřky s největší zkušeností a nejpropracovanějším systémem sociálního bydlení.

Kromě doby vzniku a platnosti daného systému, byly sledovány především hlavní parametry systému v rámci předmětu výzkumu, tj. jakým způsobem byl sledován prostorový standard jednotek a jaká byla vazba na jejich obsazenost. V rámci výzkumu byla snaha zachytit systémy z cca 50-60. let, 70-80. let, z 90-10. let a ze současnosti (tj. pokud možno 4 systémy z každé země) a sledovat vývoj jednotlivých parametrů i odlišnosti v jejich systémovém podchytení. Tyto systémy byly rovněž porovnány s českými dobovými předpisy.

Výzkum sledoval tyto konkrétní předpisy:

- Housing Manual (GBR)
- Monitor Polski – nr. 120 (POL)
- Kolínská doporučení, 1957
- Monitor Polski – nr. 81 (POL)
- Parker Morris Standards (GBR)
- Kolínská doporučení, 1971 (DEU)
- Monitor Polski (POL)
- Rationalisierungs Katalog (DEU)
- DIN 18011 (DEU)
- Dz. U. nr. 49, Prov. Pravidla (POL)
- NHF Standards and Quality (GBR)
- HQI (min) (GBR)
- Prováděcí pravidla a postup (POL)
- Vyhláška Maršálka (POL)
- Pokyny pro byty – Hamburk (DEU)
- Nationally described standards (GBR)
- THU (CZE)

Podrobnější popis parametrů jednotlivých systémů je možné nalézt v příloze E tohoto materiálu. Následující kapitola (A.3.1. Systémy) podává přehled o jednotlivých systémech a jejich základních údajích.

### A.3.1. Systémy

#### 1949 Housing Manual

1949 Manuál bydlení

1949

Anglie

Tento manuál, který poskytoval návod místním samosprávám ohledně bytové výstavby, se zabýval tématy: pozemek, hustota osídlení, typy domů, velikosti místností, byty, účinnost budov, nové metody a materiály, vytápění, izolace atd. Původní verze byla vydána v roce 1944, trpěla však nedostatkem rozmanitosti bytů a také jejich malou plochou. Verze z roku 1949 se navíc zabývala také rozvržením bytů a jejich seskupováním.

Typ bytu (dle velikosti domácnosti - počtu osob)	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.	6 os.	7 os.
Počet osob							
Čistá podlažní plocha – min. (m <sup>2</sup> )	27,9	41,8	51,1	65,1	78,9	83,6	92,3

#### M.P. 1954 nr 120 poz. 1688 Uchwała nr 70 Prezydium Rządu w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego

Normativ projektování budov a bytů ve městech  
a městských typech osídlení

1954 – 1959

Polsko

Norma definuje rozsah velikosti ploch veřejně financovaných bytů a plochy jednotlivých místností. Mezi závazná kritéria patří rozsah velikosti užitkové plochy a velikost minimální obytné plochy. Dále je norma doplněna o doporučené údaje rozsah velikosti ploch jednotlivých obytných a pomocných místností.

Typ bytu (P - počet pokojů; K - kuchyň)	P (P+kk+wc)	PK (P+K+koupelna)	2PK (2P+K+ koupelna)	3PK (3P+K+ koupelna + wc)	4PK (4P+K+ koupelna + wc)
Počet osob	-	-	-	-	-
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	18-22	28-39	41-50	51-58	59-66

Min. obytná plocha (m <sup>2</sup> )	14	18	28	36	45
---	----	----	----	----	----

## Kölner Empfehlungen

Kolínská doporučení

1957, revidováno 1971  
Německo

Původní doporučení z roku 1957 vycházela z minimálních požadavků na prostor (na základě funkčních studií) pro nábytek, práci, odpočinek, rekreaci a organizaci domácnosti. V roce 1971 byla tato doporučení revidována na základě změn životního stylu soudobé společnosti a jejich odlišných potřeb nových prostorů v bytě. Doporučení sledují plochy obytných místností (obývací pokoj se stolováním, víceúčelový prostor, ložnice rodičů, ložnice dětí, šatna, odkládací prostor, kuchyň a hygienické zázemí) s ohledem na minimální plochy pro různé velikosti domácnosti / rodiny - jednotlivec, manželský pár bezdětný a rodina s jedním až šesti dětmi. Do uvedených ploch nejsou započítány plochy chodeb.

Typ bytu (počet ložnic/osob)	0/1	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/6	4/7	4/8	5/8
Počet osob	1	2	3	4	4	5	6	6	7	8	8
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )*	35.5	51.0	64.5	69.5	74.5	92.0	102.0	107.0	115.0	121.0	126.0
korekce pro srovnání**	39.1	56.1	71.0	76.5	82.0	101.2	112.2	117.7	126.5	133.1	138.6

\* bez chodeb

\*\* s chodbami 10% z plochy

## M.P. 1959 nr 81 poz. 422 Normatyw projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miastach i osiedlach

Norma na projektování obytných budov a bytů  
ve městech a městských typech osídlení

1959 – 1980; novela v roce 1974  
Polsko

Norma definuje rozsah velikosti ploch veřejně financovaných bytů. Mimo to udává požadavky na velikosti jednotlivých místností bytů. V roce 1974 byla provedena revize této normy a porovnání s normami jiných evropských zemí. Po vyhodnocení analýz byla norma následně novelizována a plochy bytů výrazně narostly.

Typ bytu (Mx - značí počet osob)	M1 (1P + kk)	M2 (1P + kuchyň)	M3 (2P + kuchyň)	M4 (3P + kuchyň)	M5 (4P + kuchyň)	M6	M7
Počet osob	1	2	3	4	5	6-7	více
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	17-20	24-30	33-38	42-48	51-57	59-65	67-71
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> ) dle novelizace z r. 1974	25-28	30-35	44-48	56-61	65-70	75-85	-
Přípustné navýšení horní hranice z technologických důvodů (m <sup>2</sup> )	-	1	4	2	3	-	-

## Parker Morris Standards

Standardy Parker Morris

1961 - ve veřejném sektoru opuštěno 1981  
Anglie

Sledují minimální plochy celého bytu (nebo domu) dle počtu osob. Minimální plochy jsou odvozené z posouzení funkcí bytů a místností, zdůrazňují potřebu ploch pro skladování a potřebu vytápění všech místností.

Typ bytu (dle velikosti domácnosti - počtu osob)	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.	6 os.
Počet osob						
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	30.6	45.5	57.8	75.7	85.9	97.5

## DIN 18 011

**Stellflächen, Abstände und  
Bewegungsflächen im Wohnungsbau**

Rozměry, vzdálenosti a pohybové plochy v  
bydlení

1967 - 1991; novela v roce 1984  
Německo

Tato norma byla vytvořena Německým institutem pro normalizaci v roce 1967 a byla používána jako předpis pro bydlení financované ze státních fondů. V roce 1984 proběhla revize a po vyhodnocení vypracovaných analýz byla následně vydána její novelizace. Norma sleduje velikosti užitečných ploch jednotlivých místností bytu (včetně balkonu a skaldy) v závislosti na počtu osob v domácnosti. Dále obsahuje různá doporučení pro vnitřní rozměry místností, rozměr nábytku i potřebného komunikačního prostoru kolem něj.

Typ bytu (dle počtu osob)	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.	6 os.
Počet osob						
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	40-50	50-60	60-75	65-85	75-95	90-110

## Technicko-hospodářské ukazatele

1976 - 1980  
Československo

Uplatňovali se v období socialismu v rámci komplexní bytové výstavby panelových sídlišť. THU vznikaly v 50. Do 80. Let 20. Století ve Výzkumném ústavu výstavby a architektury a stanovovaly plošný standard bytů v rámci racionalizace a snižování pracnosti (na úkor kvality).

Velikostní kategorie bytu (definováno počtem osob a obytných místností)	I	II	III	IV	IVd	V	VI	VI d	VII	VIII	VIII d
Počet osob	1	2	3	4	4	5	6	6	7	8	8
Počet obytných místností	1	1,1 + 1/2	2 + 1/2	3	2 + 2/2	3 + 1/2	4	3 + 2/2	4 + 1/2	5	4 + 2/2
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	27 - 31	36 - 44	57 - 63	67 - 75	78 - 84	85 - 93	96 - 10	103 - 111			

## Rationalisierungs - Katalog

Racionalizace - Katalog

1977

Německo

Sleduje velikost bytu dle rozdílné velikosti domácností (počtu osob).

Typ bytu (dle velikosti domácnosti - počtu osob)	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.	6 os.
Počet osob						
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	40-45	53-58	62-72	67-82	80-95	90-110

### Dz. U. nr 49, poz. 214

**Rozporzadzenie ministra gospodarki  
przestrzennej i budownictwa w sprawie  
szczegolowych zasad i trybu udzielenia  
kredytow oraz pozyczek ze srodkow  
Krajowego Funduszu Mieszkaniowego**

Prováděcí pravidla a postup poskytování úvěrů a půjček z Národního fondu bydlení a některé požadavky na konstrukci bytů financovaných z těchto prostředků

1996 - 2000

Polsko

Tento předpis vychází z Kolínských doporučení z roku 1957 a jejich Bruselské revize z roku 1971. Jeho obsahem je stanovení velikosti minimální čisté podlažní plochy bytu dané kategorie. Oproti předchozím předpisům již nesleduje velikosti jednotlivých místností bytu ani velikosti celkové obytné plochy.

Typ bytu (P - počet pokojů; m - malý, d - velký)	1P	2Pm	2Pd	3Pm	3Pd	4P
Počet osob	1-2	3	4	5	6	6
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	32	44	50	63	69	76

## NHF Standard and Quality

NHF Standard a Kvalita

1998; revidováno 2008

Tyto standardy vydané National Housing Federation následují přístup standardů Parker Morris skrze identifikaci prostoru umožňujícího jednotlivým místnostem a bytům plnit svou funkci. Hlavní funkce místností a bytu (z pohledu prostorového standardu) byly identifikovány takto: dostatečný prostor pro nábytek, pro používání nábytku, k pohybu po místnosti, k pohybu mezi místnostmi, provádění běžných aktivit v daných místnostech a dostatečný prostor pro skladování.

Typ bytu (odhadnuto dle pravidel standardu na počet osob/lůžek)	1	2	3	4	5	6	7
Počet osob							
Čistá podlažní plocha - min. (m <sup>2</sup> )	-	45	57	67	80	93	105

**Dz. U. nr 62, poz. 719 z roku 2000**  
**Dz. U. nr 212, poz. 1556 z roku 2007**  
**Rozporządzenie ministra gospodarki**  
**przestrzennej i budownictwa w sprawie**  
**szczegolowych zasad i trybu udzielania**  
**kredytow oraz pozyczek ze srodkow**  
**Krajowego Funduszu Mieszkaniowego**

Obsahem předpisu je stanovení velikosti minimální užitkové plochy bytu dle počtu osob. Od r. 2007 je do těchto podmínek pro dotované byty zaveden i bodovací systém pro posuzování žádostí.

Prováděcí pravidla a postup poskytování úvěrů a půjček z Národního fondu bydlení a některé požadavky na konstrukci bytů financovaných z těchto prostředků

2000 - 2007; 2007 - 2009  
Polsko

Typ bytu	Neznačí se					
Počet osob	1	2	3	4	5	≥ 6
Čistá podlažní plocha - min. (m <sup>2</sup> )	25	32	44	52	63	69

**Housing Quality Indicators**

Indikátory kvality bydlení

2008 - 2015  
Anglie

Tato metoda hodnocení sleduje vybrané indikátory kvality. Každý indikátor obsahuje sérii otázek, které jsou vyplňovány žadatelem o dotaci projektu. Za každý indikátor je udělován určitý počet bodů. Výsledkem hodnocení je skóre, které musí být vyšší než minimální skóre stanovené v rámci celkové koncepce posuzování projektů žádajících o dotaci.

Typ bytu (dle počtu lůžek)	1 lůž.	2 lůž.	3 lůž.	4 lůž.	5 lůž.	6 lůž.
Počet osob	-	-	-	-	-	-
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	30-35	45-50	57-67	67-75	75-85	85-95

**Dz.U. 2013 poz. 966**  
**Rozporządzenie ministra gospodarki**  
**przestrzennej i budownictwa w sprawie**  
**szczegolowych zasad i trybu udzielania**  
**kredytow oraz pozyczek ze srodkow**  
**Krajowego Funduszu Mieszkaniowego**

Obsahem předpisu je stanovení rozsahu velikosti užitkové plochy bytu dle počtu osob. Příspěvek na bydlení může dostat byt, jehož užitná plocha je max o 30 % než stanovená normativní užitná plocha nebo jehož užitná plocha je max o 50 % větší než stanovená normativní užitná plocha za předpokladu, že podíl ploch obytných místností a kuchyně vůči celkové užitné ploše nepřekročí 60 %.

Vyhláška Maršálka o příspěvcích na bydlení  
2013 - platný  
Polsko

Typ bytu	neznačí se					
Počet osob	1	2	3	4	5	≥6
Normativní čistá podlažní plocha pro získání příspěvku (m <sup>2</sup> )*	25 - 35	32 - 40	44 - 45	52 - 55	63 - 65	69 - 70 (další osoba + 5 m <sup>2</sup> )
Zvýšená normativní čistá podlažní plocha o 30 %	45,5	52	58,5	71,5	84,5	91
Zvýšená normativní čistá podlažní plocha o 50 %	52,5	60	67,5	82,5	97,5	105



### Neubau von mietwohnungen – 1. Forderweg Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg

Pokyny pro financování bytů v bytových domech  
v Hamburku

2015 - platný  
Německo

Požadavky Hamburku na byty financované z veřejných financí jsou doplňkem pro Wohnraumförderungsgesetz (Zákon o podpoře bydlení). V roce 2005 proběhla federalizační reforma a kompetence ohledně poskytování sociálního bydlení a stanovení podmínek pro jeho financování se přesunula na jednotlivé federální země. Ty mají možnost volby, zda si ponechají Wohnraumförderungsgesetz – WoFG (Zákon o podpoře bydlení) nebo si vytvoří vlastní politiku o podpoře bydlení.

Typ bytu (dle počtu osob)	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.	6 os.
Počet osob						
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	36-50	55-60	65-75	75-90	90-105	105-120

Bezbariérový byt dle DIN 18040-2			+	5 m <sup>2</sup>		
Plně bezbariérový byt dle DIN 18040-2R			+	10 m <sup>2</sup>		

### Nationally described space standard

Národní prostorový standard

2015 – 2018  
Anglie

V roce 2015 nastavila vláda nový přístup ke standardům bydlení a zveřejnila nový soubor národních technických standardů, který zahrnoval Nationally described space standard (Národní prostorový standard). Ten nahrazuje různorodé standardy používané místními samosprávami. Nejedná se o závazný stavební předpis, je součástí plánovacího systému. Jeho obsahem je stanovení minimální hrubé podlažní plochy a plochy pro vestavěné úložné prostory v rámci nových obydlí na základě obsazenosti. Mimo to sledují podlahovou plochu a rozměry některých místností. Stanovené plochy vychází z prostoru potřebného k zařazení modelovým nábytkem.

Typ bytu (dle počtu ložnic)	studio	1 lož.	2 lož.	3 lož.	4 lož.	5 lož.
Počet osob	1	2	3	4	5	6
Hrubá podlažní plocha - min.* (m <sup>2</sup> )	39 (37)**	50	61	74	90	103

Čistá podlažní plocha*** (m <sup>2</sup> )	37 (36)	48	57	70	85	97
---	---------	----	----	----	----	----

\* celková plocha bytu ohraničená vnitřním lícem obvodových stěn (včetně vnitřních konstrukcí – příčky, jádro atd.); nezahrnuje balkony a lodžie

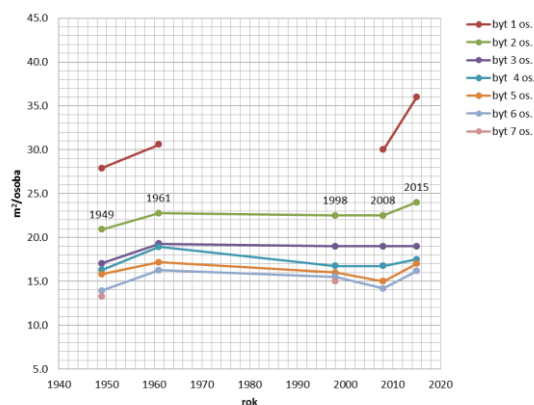
\*\* pokud je v bytě pro 1 osobu sprchový kout místo vany, může být plocha zmenšena na 37 m<sup>2</sup>

\*\*\* odhad na základě pravděpodobného poměru konstrukcí v rámci celkové plochy bytu, který byl odvozen z modelů bytů v části B.3.3.

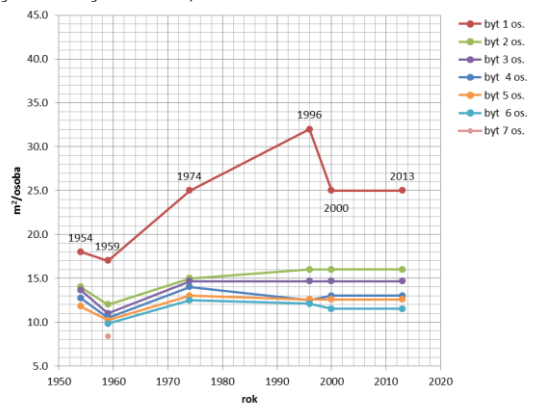
### A.3.2. Porovnání

Přehledové tabulky (tab. Německo, Velká Británie, Polsko) porovnávající vývoj m<sup>2</sup> bytu na osobu v systémech jednotlivých zemí ilustrují několik skutečností:

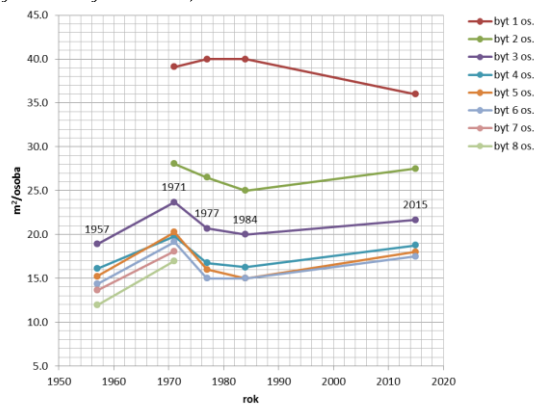
- Výrazný rozdíl v prostorové efektivitě bytů pro 1 osobu, event. 2 osoby oproti ostatním kategoriím bytů. Tento rozdíl se odhaduje hodnot od zhruba 30% až do 100%, přičemž běžně se pohybuje okolo 40-50%. S rostoucí velikostí jednotek tento rozdíl v efektivitě rychle klesá. Například již odstup bytů určených pro 2 od bytů pro 3 osoby se pohybuje ve výrazně nižších hodnotách – cca od 2-27%.
- Po určitém nárůstu velikosti podlahových ploch na osobu mezi poválečnými systémy a těmi koncipovanými na sklonku 60 a počátkem 70. let se tento nárůst prakticky zastavil, přestože průměrná užitná plocha na osobu dle národních statistik setrvale rostla. Lze proto spekulovat, že výměry dosáhly určité ve společnosti akceptovatelné úrovně a ani v budoucnu nelze očekávat nějaký skokový růst, ale bude spíše docházet k drobnějším korekcím.
- Přes výše uvedené se však evidentně nejedná o nějaké „fyzické“ či „hygienické“ limity, ale při určování výměr hraje roli rovněž výkonnost ekonomiky a kulturní faktor. Nejvyšší výměry lze dle očekávání nalézt v Německu, následuje Velká Británie a s větším odstupem Polsko. Česká normová minima leží v pásmu mezi hodnotami Anglickými a Polskými. Je přitom zajímavé sledovat, že zatímco hodnoty v polských standardech jsou nižší ve všech velikostních kategoriích bytů, mezi Velkou Británií a Německem spočívá rozdíl hlavně v obou nejnižších velikostních kategoriích (tj. byty pro jednu, či dvě osoby



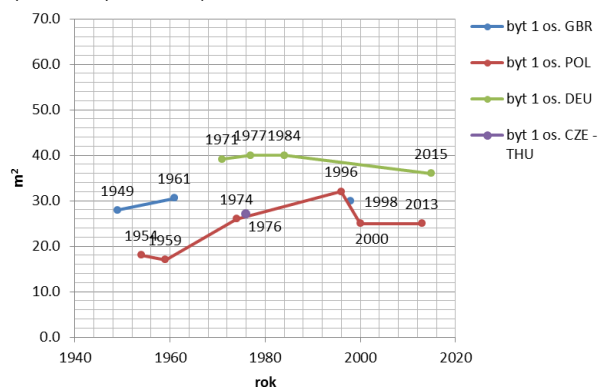
obr. A.1. Vývoj doporučeného plošného standardu dle kategorie bytů mezi léty 1950-2015, Velká Británie



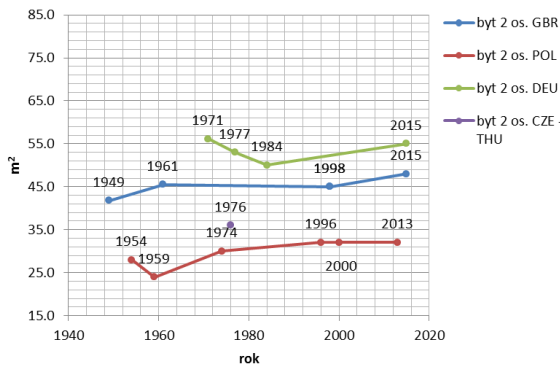
obr. A.2. Vývoj doporučeného plošného standardu dle kategorie bytů mezi léty 1950-2015, Polsko



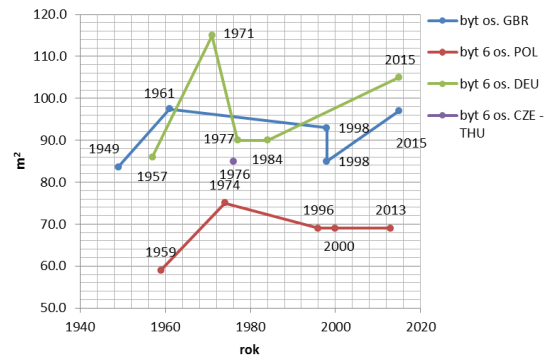
obr. A.3. Vývoj doporučeného plošného standardu dle kategorie bytů mezi léty 1950-2015, Německo



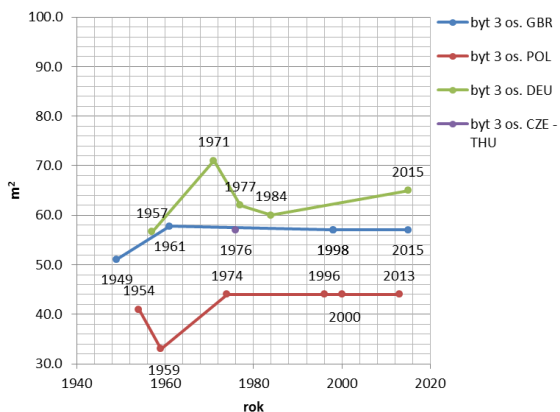
obr. A.4. Srovnání doporučeného plošného standardu bytu pro jednu osobu mezi léty 1950-2015, Velká Británie, Polsko, Německo, Československo



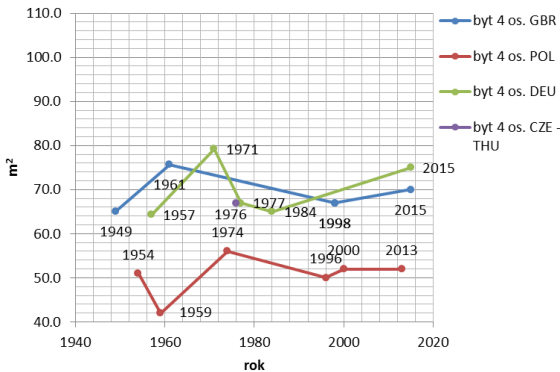
obr. A.5. Srovnání doporučeného plošného standardu bytu pro dvě osoby mezi léty 1950-2015, Velká Británie, Polsko, Německo, Československo



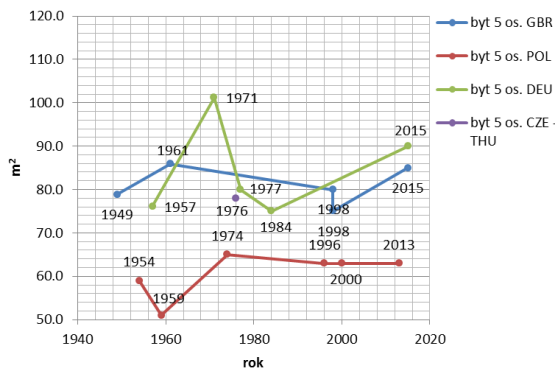
obr. A.9. Srovnání doporučeného plošného standardu bytu pro šest osob mezi léty 1950-2015, Velká Británie, Polsko, Německo, Československo



obr. A.6. Srovnání doporučeného plošného standardu bytu pro tři osoby mezi léty 1950-2015, Velká Británie, Polsko, Německo, Československo



obr. A.7. Srovnání doporučeného plošného standardu bytu pro čtyři osoby mezi léty 1950-2015, Velká Británie, Polsko, Německo, Československo



obr. A.8. Srovnání doporučeného plošného standardu bytu pro pět osob mezi léty 1950-2015, Velká Británie, Polsko, Německo, Československo

## A.4. Příklady dobré praxe

### Obecně

Smyslem této části výzkumu bylo porovnat údaje z obecně řešených modelů s údaji z příkladů charakteristických specifických konkrétního řešení. V rámci výzkumu byla podrobněji zkoumána data z celkem 37 bytů z 16 bytových projektů z celkem 8 zemí (AUT-3, DEU-3, CZE-3, ESP-2, GBR-1, CHE-2, ITA-1, JPN-1). Teritoriálně byl výběr ovlivněn snahou inspirovat se především středoevropskými zeměmi se silnou tradicí sociálního bydlení. Zařazení ostatních příkladů spíše doplňuje celou škálu. 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 (viz. obr. A.10.), dále charakteru bydlení od běžného rodinného bydlení po příklady skupinových bytů či sociální skupiny, které je dané bydlení určeno (domácnosti jádrových rodin, senioři, mladší nesezdané osoby 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.

### A.4.1. Vyhodnocení

V rámci analýzy jednotlivých příkladů bylo provedeno zařazení vnitřních ploch jednotlivých bytů do 3 základních (obytné místnosti, příslušenství, komunikace) a 2 pomocných (společné prostory skupinových bytů a venkovní prostory jednotek) kategorií. Výsledná zjištění byla seřazena přehledu (obr. A.11.) a grafu (obr. A.12.), ze kterých vyplývají následná zjištění:

- Dominantní dispoziční formou se ukázalo být centrální uspořádání bytů. Výhodou tohoto řešení je výrazné zlepšení podílu obytné plochy vůči užitkové ploše bytu, čehož je docíleno využitím hlavního obytného prostoru jako vnitřní bytové komunikace. Prostorové uspořádání má potom výrazně socializační efekt (zvyšuje se počet vzájemných interakcí), ovšem za cenu nižší univerzality jednotlivých místností i celé dispozice. V případě omezených prostorových možností však centrální uspořádání, v českých zemích ne zcela tradiční, bývá výhodnou volbou.
- Škála výměr v jednotlivých velikostních kategoriích bytů kolísala následovně:
  - byty 1KK a 1+1 33,50 - 38,20 m<sup>2</sup>
  - byty 2KK a 2+1 36,30 - 61,70 m<sup>2</sup>
  - byty 3KK a 3+1 55,50 - 81,20 m<sup>2</sup>
  - byty 4KK a 4+1 71,40 - 106,20 m<sup>2</sup>

Přirozeně tedy vykazuje vyšší rozptyl než modelové dispozice (srovnej obr. C.1. Tabulka obsazenosti bytů).
- Konkrétní řešení příkladů dobré praxe vykazují často lepší parametry poměru obytné a užitné plochy než navržené modely. To je způsobeno především výše zmíněným faktem, že většina příkladových dispozic vychází z efektivnějšího centrálního dispozičního schématu, modely byly postaveny na universálnějším chodbovém principu. Tato skutečnost je významná především pro zadavatele sociálního bydlení v tom smyslu, že poměry odvozené z modelových řešení je možné vnímat jako minimálně požadovaný ukazatel.
- Obecná tendence zlepšování poměru obytné plochy vůči užitné ploše u větších bytů nebyla potvrzena ani porovnáním srovnatelných bytů různých velikostí z jednoho projektu. Tento ukazatel vykazuje spíše vysokou kolísavost.
  - Projekt Achslenpark v Sank-Gallen:
    - byt 2KK cca 71,45 %
    - byt 3KK cca 74,55 %
    - byt 5KK cca 74,88 %
  - Ubytovna pro uprchlíky, Vídeň:
    - byt 2KK cca 78,49 %
    - byt 3KK cca 81,10 %
    - byt 4KK cca 82,85 %
  - Bytové domy Brno-Jundrov:
    - byt 1KK cca 74,45 %
    - byt 2KK cca 73,58 %
- Bytové domy Sulzbach-Rosenberg:
  - byt 2+1 cca 75,97 %
  - byt 3+1 cca 82,70 %
  - byt 4+1 cca 77,72 %
- Příklady neprokázaly ani vzrůstající tendenci ke zvětšování fyzické velikosti jednotlivých funkčních místností bytu (kromě obývacího pokoje) v závislosti na zvětšující se výměře bytu (obr. C.2.).

V rámci vyhodnocení příkladů dobré praxe je rovněž dobré zmínit jeden společný rys těchto staveb, jenž lze jen obtížně doložit vědeckým průkazem, který však zůstává natolik zjevným, že je možné se na něj odvolat. Jedná se o jistou jednoduchost a důstojnou zdrženlivost, kterou se většina této produkce vyznačuje a který by neměl být opomíjen. Stavby sociálního bydlení ve svých zemích často nastavují standard jednoduchého ale efektivního stavění, stavění, jež se díky dlouhodobé lhostě návratnosti (stavebník přistupuje k dlu s dlouhodobým záměrem) specifitě plánovacího procesu i vlastní správy (s podílem či pod kontrolou veřejné správy) zpravidla pozitivně odlišuje od běžné stavební produkce v jednotlivých zemích.

MĚŘÍTKO BYTU		halový	chodbový	centrální	hybrid
<b>1kk</b> <b>1+1</b>				Viceregenační bydlení / Ullmann, Ebner / AUT	Bytový dům Litomyšl / Pleskot / CZE
				Bytové domy v Brně - Judrově / Hruša, Pelech / CZE	
<b>2kk</b> <b>2+1</b>			Bytové domy, Grafmuhlstrasse / Fink, Jocher, Sulzbach-Rosenberg / DEU	Viceregenační bydlení / Ullmann, Ebner / AUT	
			Obytný soubor Achslenpark / Baumschlage, Eberle-David / CHE	Viceregenační bydlení / Ullmann, Ebner / AUT	
				Bytový dům Litomyšl / Pleskot / CZE	
				Ubytovna pro uprchlíky / Schwalm -Theiss, Gressenbauer / AUT	
				Bytové domy v Brně - Judrově / Hruša, Pelech / CZE	
				Bytové domy v Brně - Judrově / Hruša, Pelech / CZE	
				Bytový dům D / Zucchi / ITA	
				Bytový dům D / Zucchi / ITA	
				Bytový dům Les Noyers / Geninasca Delefortrie / CHE	
<b>3kk</b> <b>3+1</b>		Obytný soubor Malchower Weg / Kollhoff, Timmermann / DEU	Obytný soubor Achslenpark / Baumschlage, Eberle-David / CHE	Bytové domy, Grafmuhlstrasse / Fink, Jocher, Sulzbach-Rosenberg / DEU	
			Bytové domy v Brně - Judrově / Hruša, Pelech / CZE	Ubytovna pro uprchlíky / Schwalm -Theiss, Gressenbauer / AUT	
			Bytové domy, Carabanchel / Cruz, Ortiz / ESP	Luční čtvrť - Staré Město / Burian, Křivinka / CZE	
				Luční čtvrť - Staré Město / Burian, Křivinka / CZE	
				Sociální bydlení Laufenburg / Burkhalter Sumi Architekten / CHE	
				Donnybrook Quarter / Barber / GBR	
				Donnybrook Quarter / Barber / GBR	
				Bytový dům D / Zucchi / ITA	
			Bytový dům Les Noyers / Geninasca Delefortrie / CHE		
<b>4kk</b> <b>4+1</b>		Obytný soubor Malchower Weg / Kollhoff, Timmermann / DEU	Bytové domy, Carabanchel Madrid / Cruz, Ortiz / ESP	Bytové domy, Grafmuhlstrasse / Fink, Jocher, Sulzbach-Rosenberg / DEU	
				Ubytovna pro uprchlíky / Schwalm -Theiss, Gressenbauer / AUT	
				Sociální bydlení Laufenburg / Burkhalter Sumi Architekten / CHE	
			Bytový dům Les Noyers / Geninasca Delefortrie / CHE		
<b>5kk</b> <b>5+1</b>			Obytný soubor Achslenpark / Baumschlage, Eberle-David / CHE		
<b>Skupinový</b>	vlastní zázemí				Skupinový byt v bytovém domě 50+ / Haerle Hubacher / AUT
	společné zázemí		Seniorský skupinový byt / Raumkunst / AUT	Sdílený dům LT Josai / Nasure Inokuma / JAP	

obr. A.10. Velikostní kategorizace a typologické členění zkoumaných příkladů dobré praxe

Vyhodnocení prostorových parametrů příkladů dobré praxe

					Bytový dům, Carabanchel ESP	Sdílený dům LT Josai JAP	Skupinový byt v byt. domě 50+ AUT	Seniorský skupinový byt AUT	Vícegenerační bydlení AUT	Bytový dům Grafmuhlstrasse DEU	Obytný soubor Achsenpark CHE	Bytový dům Litomyšl CZE	Ubytovna pro uprchlíky AUT	Bytový dům v Brně-Jundrově CZE	Bytový dům Luční čtvrť CZE	Sociální bydlení Laufenburg CHE	Donnybrook Quarter GBR	Bytový dům D ITA	Obytný soubor Malchower Weg DEU	Bytový dům Les Noyers CHE	
1kk	Celková čistá plocha	m <sup>2</sup>							33.5			36.4		38.2							
	Celková plocha dle NOZ*	m <sup>2</sup>							35.1			37.5		40.7							
	<b>Pl. obyt. místností bytu</b>	%							<b>79.3</b>			<b>79.2</b>		<b>74.5</b>							
	Pl. míst. příslušenství bytu	%							10.4			8.5		8.8							
	Pl. komunikací bytu	%							5.7			9.8		10.6							
Pl. dělicích kcí	%							4.7			2.6		6.1								
2kk	Celková čistá plocha	m <sup>2</sup>									60.9	50.0	36.3	54.1					58.8	61.7	
	Celková plocha dle NOZ*	m <sup>2</sup>								64.1	52.5	38.0	57.0					60.1	63.7		
	<b>Pl. obyt. místností bytu</b>	%								<b>71.5</b>	<b>79.3</b>	<b>78.5</b>	<b>73.6</b>					<b>83.3</b>	<b>79.4</b>		
	Pl. míst. příslušenství bytu	%								12.1	9.6	11.0	10.2					9.0	8.8		
	Pl. komunikací bytu	%								11.5	7.0	6.9	11.5					5.6	8.6		
Pl. dělicích kcí	%								5.0	4.2	3.6	4.7					2.2	3.3			
2+1	Celková čistá plocha	m <sup>2</sup>						46.3	45.7												
	Celková plocha dle NOZ*	m <sup>2</sup>						48.4	47.5												
	<b>Pl. obyt. místností bytu</b>	%						<b>82.9</b>	<b>76.0</b>												
	Pl. míst. příslušenství bytu	%						8.3	11.6												
	Pl. komunikací bytu	%						4.1	8.6												
Pl. dělicích kcí	%						4.7	3.9													
3kk	Celková čistá plocha	m <sup>2</sup>									77.7		59.5	73.6	73.4	66.1	61.4	78.7		81.2	
	Celková plocha dle NOZ*	m <sup>2</sup>									82.0		63.0	77.7	78.0	69.9	63.3	81.5		85.1	
	<b>Pl. obyt. místností bytu</b>	%									<b>74.6</b>		<b>81.1</b>	<b>69.9</b>	<b>78.3</b>	<b>79.1</b>	<b>76.8</b>	<b>71.5</b>		<b>82.7</b>	
	Pl. míst. příslušenství bytu	%									9.6		7.0	11.5	10.0	6.1	8.0	7.5		6.2	
	Pl. komunikací bytu	%									10.7		5.9	13.4	5.8	9.3	12.2	17.5		6.4	
Pl. dělicích kcí	%									5.2		6.0	5.3	5.9	5.5	3.0	3.5		4.7		
3+1	Celková čistá plocha	m <sup>2</sup>	55.5											64.2						77.0	
	Celková plocha dle NOZ*	m <sup>2</sup>	60.7							70.6				69.5						81.3	
	<b>Pl. obyt. místností bytu</b>	%	<b>43.7</b>							<b>82.7</b>				<b>69.4</b>					<b>72.0</b>		
	Pl. míst. příslušenství bytu	%	3.4							5.9				11.3					7.8		
	Pl. komunikací bytu	%	8.4							8.6				11.7					14.9		
Pl. dělicích kcí	%	8.6							2.8				7.6					5.3			
4kk	Celková čistá plocha	m <sup>2</sup>											71.4							106.2	
	Celková plocha dle NOZ*	m <sup>2</sup>											75.9							111.6	
	<b>Pl. obyt. místností bytu</b>	%											<b>82.9</b>						<b>80.0</b>		
	Pl. míst. příslušenství bytu	%											8.4						7.0		
	Pl. komunikací bytu	%											3.8						8.3		
Pl. dělicích kcí	%											5.0						4.8			
4+1	Celková čistá plocha	m <sup>2</sup>	77.2							94.5						97.9				94.0	
	Celková plocha dle NOZ *	m <sup>2</sup>	82.1							97.9						104.4				99.8	
	<b>Pl. obyt. místností bytu</b>	%	<b>57.8</b>							<b>77.7</b>						<b>79.2</b>			<b>74.3</b>		
	Pl. míst. příslušenství bytu	%	6.2							8.9						6.9			6.4		
	Pl. komunikací bytu	%	13.2							9.9						7.6			13.6		
Pl. dělicích kcí	%	6.0							3.5						6.3			5.8			
5kk	Celková čistá plocha	m <sup>2</sup>									111.9										
	Celková plocha dle NOZ*	m <sup>2</sup>									118.9										
	<b>Pl. obyt. místností bytu</b>	%									<b>74.9</b>										
	Pl. míst. příslušenství bytu	%									6.6										
	Pl. komunikací bytu	%									12.6										
Pl. dělicích kcí	%									5.9											
skupinový	Celková čistá plocha	m <sup>2</sup>		299.5	300.1	208.3															
	Celková plocha dle NOZ*	m <sup>2</sup>		322.7	317.9	225.4															
	<b>Pl. obyt. místností bytu</b>	%		<b>44.0</b>	<b>63.3</b>	<b>41.0</b>															
	Pl. společných prostor	%		35.2	20.3	21.5															
	Pl. míst. příslušenství bytu	%		5.5	9.8	18.6															
Pl. komunikací bytu	%		8.1	6.7	18.9																
Pl. dělicích kcí	%		7.2	5.6	7.7																

\* 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); představuje 100% celkové plochy bytu

## A.5. Legislativa

### Obecně

Kapitola představuje stávající legislativní kontext požadavků na obytné stavby v České republice, dále rozbor prostorových parametrů stávající legislativy, a doporučení a náměty možných úprav vybraných požadavků v kontextu potřeb zákona o sociálním bydlení.

#### A.5.1. Legislativní kontext stávajících požadavků na bydlení v ČR

Modelové parametry sociálního bydlení respektují níže uvedené legislativní předpisy a pravidla (jejich popis vychází z rozboru tématu uvedeného v analýze typologických a stavebně technických standardů pro potřeby zákona o sociálním bydlení):

##### A.5.1.1 Prostorová omezení

###### o **místnosti**

- vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

- § 3 i) obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m<sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropem se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m,

- § 10 (5) Světla výška místností musí být alespoň a) 2600 mm v obytných a pobytových místnostech, b) 2300 mm v obytných a pobytových místnostech v podkroví; místnosti se zkosenými stropy musí mít tuto světlou výšku nejméně nad polovinou podlahové plochy místnosti, pokud ustanovení části šesté této vyhlášky nestanoví jinak,

- § 40 (2) Světla výška obytných místností v rodinném domě a pobytových místností ve stavbě pro rodinnou rekreaci<sup>25)</sup> musí být nejméně 2500 mm, v podkroví 2300 mm. V obytných a pobytových místnostech se šikmým stropem musí být nejmenší světla výška dosažena alespoň nad polovinou podlahové plochy místnosti.

- § 43 (3) Minimální šířka chodeb pro hosty je 1500 mm, nejmenší průchozí šířka schodiště pro hosty je 1100 mm. Nejmenší šířka chodby pro zaměstnance je 1200 mm, nejmenší průchozí šířka schodiště pro

zaměstnance je 1100 mm. Komunikace zaměstnanců se nesmí křížit s komunikacemi hostů. (4) Světla výška pokoje hosta musí být minimálně 2600 mm. V části pokoje se šikmým stropem se do jeho plochy započítává plocha, jejíž světla výška je nejméně 1600 mm. Plocha pokoje pod šikmým stropem může zaujímat nejvýše 30 % celkové plochy pokoje. (5) Předsíň pokoje hosta musí mít minimální průchozí šířku 900 mm, u pokojů určených k ubytování osob s omezenou schopností pohybu a orientace musí být průchozí šířka předsíňe minimálně 1 500 mm a délka minimálně 2 200 mm; nemusí být od pokoje hosta oddělena dveřmi.

- § 44 (1) Nejmenší plocha pokoje v ubytovací jednotce v členění do tříd činí a) 8 m<sup>2</sup> u jednolůžkového pokoje, 12,6 m<sup>2</sup> u dvoulůžkového pokoje pro třídu jedna a dvě hvězdičky, b) 9,5 m<sup>2</sup> u jednolůžkového pokoje, 13,3 m<sup>2</sup> u dvoulůžkového pokoje pro třídu tři hvězdičky, c) 11,4 m<sup>2</sup> u jednolůžkového pokoje, 13,3 m<sup>2</sup> u dvoulůžkového pokoje pro třídu čtyři hvězdičky, d) 12 m<sup>2</sup> u jednolůžkového pokoje, 16 m<sup>2</sup> u dvoulůžkového pokoje pro třídu pět hvězdiček. Jestliže u ubytovací jednotky třídy jedna až tři hvězdičky má pokoj více než dvě lůžka, pro každé další lůžko se nejmenší podlahová plocha pokoje zvětšuje o 5 m<sup>2</sup>.

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

- (3) Požadavky na technické řešení upravitelného bytu jsou uvedeny v bodě 8. přílohy č. 3 k této vyhlášce.

- V jednom hygienickém prostoru musí být záchodová mísa, umyvadlo a vana nebo sprcha. Požadavky na jejich technické řešení stanoví body 5.1.1., 5.1.3. až 5.1.5., 5.1.10. a 5.1.12. přílohy č. 3 k této vyhlášce.

- (4) Požadavky na technické řešení bytu zvláštního určení pro osoby s pohybovým postižením jsou uvedeny v bodě 8.1. přílohy č. 3 k této vyhlášce. V jednom hygienickém prostoru musí být záchodová mísa, umyvadlo a vana nebo sprcha. Požadavky na jejich technické řešení stanoví body 5.1.1., 5.1.3. až 5.1.7. a 5.1.10. až 5.1.13. přílohy č. 3 k této vyhlášce.

- v příloze č. 3 vyhlášky

- 8. Upravitelný byt, byt zvláštního určení a obytné části staveb (použije se i přiměřeně pro 5% pokojů v ubytovacích zařízeních)

- 8.0. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace

- K upravitelnému bytu musí být zajištěn bezbariérový přístup pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

- 8.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu

- 8.1.1. Dispoziční řešení musí odpovídat manévrovacím možnostem vozíku a jeho bezkoliznímu průjezdu všemi místnostmi a prostory. Nejmenší plochy obytných místností a kuchyně stanoví příslušné normové hodnoty.

- 8.1.2. Vstupní dveře do bytu, vnitřní průchody a dveřní otvory musí mít šířku nejméně 900 mm. Všechny dveře v bytě, vyjma vstupních, musí být bez prahů. Na obou stranách dveří musí být dostatečný prostor pro manipulaci s vozíkem.

- 8.1.3. Obytné i pobytové místnosti, předstíne a chodby bytu musí při předpokládaném rozmístění nábytku umožňovat otáčení vozíku o 360°, tomu odpovídá kruhová plocha o průměru 1500 mm. V bytě pro více než jednoho uživatele se musí prokazovat v obytných místnostech základního charakteru, zejména u obývacího pokoje a jedné ložnice, dostatek prostoru pro pohyb dvou vozíků současně. Dále musí být vymezen prostor pro skladování vozíku.

- 8.1.4. V bytě se třemi a více obytnými místnostmi, musí být zřízena další samostatná záchodová kabina. Její dveře musí být ven otvíravé a musí mít šířku nejméně 800 mm. Další bezbariérové požadavky nejsou na tuto kabinu kladeny.

- 8.1.5. Lodžie, balkony nebo terasy musí mít hloubku nejméně 1500 mm se sklonem podlahy nejvýše v poměru 1:50 (2,0 %) a musí být přístupny v úrovni podlahy bytu s výškovým rozdílem nejvýše 20 mm. Zábradlí smí mít neprůhlednou část do výšky maximálně 600 mm nad podlahou.

- 8.1.6. Umístění všech prvků ovládaných rukou, zejména vypínače, zásuvky, jističe, dveřní kliky a držadla splachovače, musí být ve výšce 600 až 1200 mm a nejméně 500 mm od pevné překážky. Zámek dveří musí být umístěn nejvýše 1000 mm od podlahy, klika nejvýše 1100 mm. Ovládání oken musí být nejvýše 1100 mm nad podlahou.

- 8.1.7. Okna v obytných a pobytových místnostech smí mít parapet nejvýše 600 mm nad podlahou.

#### A.5.1.2. Parkování (doprava v klidu)

- vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu § 5

- (2) Odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně

neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření<sup>7</sup>).

#### A.5.1.3. Domovní komunikace a výtahy

- vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

- § 15 (1) Hlavní domovní komunikace v budovách s obytnými nebo pobytovými místnostmi musí umožňovat přepravu předmětů rozměrů 1950×1950×800 mm; u staveb, ve kterých je zajišťována zdravotní a sociální péče, musí umožňovat přepravu předmětů rozměrů 1950 × 1950 × 900 mm. Uvedený požadavek se nevztahuje na rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci.

- § 28 (2) Výtahy se musí zřizovat u novostaveb bytových domů se vstupy do bytů v úrovni patého a vyššího nadzemního podlaží nebo podkroví v téže úrovni. U změn dokončených staveb bytových domů, kde vstupy do bytů jsou v úrovni patého nadzemního podlaží nebo podkroví v téže úrovni, se výtahy nemusí zřizovat ani existující výtahy do tohoto podlaží prodlužovat.

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

- § 10 (2) Bytový dům s výtahem musí umožňovat užívání všech společných prostor osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Stavba bytového domu bez výtahu musí umožňovat užívání společných prostor nejméně v jednom podlaží, které slouží převážně pro bydlení.

- v příloze č. 1 vyhlášky

- 1.1.7. Ovládací prvky, včetně slotu poštovní schránky, musí být ve výšce 600 až 1200 mm nad podlahou a musí být umístěny ve vzdálenosti nejméně 500 mm od pevné překážky. Manipulační plocha před těmito ovládacími prvky nebo slotem poštovní schránky smí mít sklon pouze v jednom směru a nejvýše v poměru 1:50 (2,0 %); musí mít šířku nejméně 1000 mm a hloubku nejméně 1200 mm. Tyto požadavky musí být dodrženy také u veřejné telefonní hovorny. Pro přístup s otočením platí obdobně bod 1.1.4. této přílohy.

- 1.1.4. Minimální manipulační prostor pro otáčení vozíku do různých směrů v rámci úhlu, který je větší než 180°, je kruh o průměru 1500 mm a nejmenší prostor pro otáčení vozíku o 90° až 180° je obdélník o rozměrech 1200 mm x 1500 mm.



- 3.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu
- 3.1.1. Volná plocha před nástupními místy do výtahů musí být nejméně 1500 mm x 1500 mm.
- 3.1.2. Šachetní a klecové dveře výtahu musí být provedeny jako samočinné vodorovně posuvné dveře. Klec výtahu musí mít šířku nejméně 1100 mm a hloubku nejméně 1400 mm. Šířka vstupu musí být nejméně 900 mm. Ve stavbě pro internát pro osoby s těžkým pohybovým postižením a ve stavbě pro domov pro osoby s těžkým pohybovým postižením musí mít alespoň jedna klec výtahu rozměry nejméně 2000 mm x 1400 mm; ve stavbě pro nemocnici musí mít alespoň jedna klec výtahu šířku nejméně 1400 mm a hloubku nejméně 2300 mm. Šířka těchto vstupů musí být nejméně 1100 mm. V odůvodněných případech u změn dokončených staveb může být klec výtahu zmenšena až na šířku nejméně 1000 mm a hloubku nejméně 1250 mm. Šířka vstupu musí být nejméně 800 mm.
- 3.1.3. Požadavky na provedení a umístění ovladačů výtahu a požadavky na zařízení v kleci výtahu stanoví příslušné normové hodnoty. Sklopné sedátko v kleci výtahu musí být v dosahu ovladačů.
- 3.1.4. Volná plocha před nástupními místy na zdvihací plošiny musí být nejméně 1500 mm x 1500 mm. V odůvodněných případech mohou být tyto rozměry zmenšeny až na šířku nejméně 1200 mm a hloubku nejméně 1500 mm u nájezdu s otočením a na šířku nejméně 800 a hloubku nejméně 1200 mm u přímého nájezdu.

#### 4.5.1.4. Stavební prvky

- v příloze č. 3 vyhlášky
- 1. Vstupy do budov
- 1.0. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace
- Jsou-li použity dveře karuselového provedení musí být doplněny dalšími otevíravými dveřmi.
- 1.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu
- 1.1.1. Před vstupem do budovy musí být plocha nejméně 1500 mm x 1500 mm. Při otevírání dveří ven musí být šířka nejméně 1500 mm a délka ve směru přístupu nejméně 2000 mm.
- 1.1.2. Sklon plochy před vstupem do budovy smí být pouze v jednom směru a nejvýše v poměru 1:50 (2,0 %).
- 1.1.3. Vstup do objektu musí mít šířku nejméně 1250 mm. Hlavní křídlo

dvoukřídlých dveří musí umožňovat otevření nejméně 900 mm.

- 1.1.4. Otevíravá dveřní křídla musí být ve výši 800 až 900 mm opatřena vodorovnými madly přes celou jejich šířku, umístěnými na straně opačné než jsou závěsy, s výjimkou dveří automaticky ovládaných.
- 1.1.5. Dveře smí být zaskleny od výšky 400 mm, nebo musí být chráněny proti mechanickému poškození vozíkem.
- 1.1.6. Zámek dveří musí být umístěn nejvýše 1000 mm od podlahy, klika nejvýše 1100 mm.
- 1.1.7. Horní hrana zvonkového panelu smí být nejvýše 1200 mm od úrovně podlahy s odsazením od pevné překážky nejméně 500 mm.
- 1.2. Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace - osoby se zrakovým postižením
- 1.2.1. Vstupy musí být snadno vizuálně rozeznatelné vůči okolí.
- 1.2.2. Prosklené dveře, jejichž zasklení zasahuje níže než 800 mm nad podlahou, musí být ve výšce 800 až 1000 mm a zároveň ve výšce 1400 až 1600 mm kontrastně označeny oproti pozadí; zejména musí mít výrazný pruh šířky nejméně 50 mm nebo pruh ze značek o průměru nejméně 50 mm vzdálenými od sebe nejvíce 150 mm, jasně viditelnými oproti pozadí.
- 3. Dveře
- 3.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu
- 3.1.1. Dveře musí mít světlou šířku nejméně 800 mm.
- 3.1.2. Světlá šířka dveří ve sportovních stavbách musí odpovídat rozměrovým parametrům sportovních vozíků.
- 3.1.3. Otevíravá dveřní křídla musí být ve výši 800 až 900 mm opatřena vodorovnými madly přes celou jejich šířku, umístěnými na straně opačné než jsou závěsy, s výjimkou dveří automaticky ovládaných.
- 3.1.4. Dveře smí být zaskleny od výšky 400 mm nebo musí být chráněny proti mechanickému poškození vozíkem.
- 3.2. Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace - osoby se zrakovým postižením
- Prosklené dveře, jejichž zasklení zasahuje níže než 800 mm nad podlahou, musí být ve výšce 800 až 1000 mm a zároveň ve výšce 1400 až 1600 mm kontrastně označeny oproti pozadí; zejména musí mít výrazný pruh šířky nejméně 50 mm nebo pruh ze značek o průměru nejméně 50 mm

vzdálenými od sebe nejvíce 150 mm, jasně viditelnými oproti pozadí.

- 4. Okna
- 4.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu
  - 4.1.1. V každé obytné nebo pobytové místnosti musí mít nejméně jedno okno pákové ovládání nejvýše 1100 mm nad podlahou.
  - 4.1.2. Okna s parapetem nižším než 500 mm a prosklené stěny musí mít spodní části do výšky 400 mm nad podlahou opatřeny proti mechanickému poškození.
- 4.2. Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace - osoby se zrakovým postižením
  - Okna s parapetem nižším než 500 mm v komunikačních prostorech a prosklené stěny musí mít spodní části do výšky 400 mm nad podlahou opatřeny proti mechanickému poškození. Ve výšce 800 až 1 000 mm a zároveň ve výšce 1 400 až 1 600 mm musí být kontrastně označeny oproti pozadí; zejména musí mít výrazný pruh šířky nejméně 50 mm nebo pruh ze značek o průměru nejméně 50 mm vzdálenými od sebe nejvíce 150 mm, jasně viditelnými oproti pozadí. U požadovaného výhledu může uvedenou funkci plnit vizuálně kontrastní madlo ve výšce 1100 mm.
  - 7. Bytový dům obsahující byt zvláštního určení
    - 7.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu
      - 7.1.1. Přístupnost všech prostor domovní vybavenosti, tj. určených sklepních boxů, místností pro kola a kočárky nebo vozíky, dílen, prádelen a sušáren, prostoru pro kontejnery, včetně jeho výškového umístění, případně úkrytu CO musí být řešena z hlediska osob používajících vozík. Rovněž musí být řešeno parkování nebo garážování vozidel přepravujících osoby těžce pohybově postižené a přístup ze zastávky veřejné dopravy.
      - 7.1.2. Domovní schránka patřící k bytu zvláštního určení musí být umístěna tak, aby otvor pro vyzvednutí zásilky byl v rozmezí 850 až 1200 mm nad podlahou.
    - 7.2. Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace - osoby se zrakovým postižením
      - 7.2.1. Přístup ze zastávky veřejné dopravy k domu musí být pro zrakově postižené bezpečný a orientačně jednoduchý zejména s ohledem na způsob přecházení.
      - 7.2.2. Přístup ke vstupu do domu musí být hmatově i vizuálně rozlišitelný od ostatních. Tento vstup je zpravidla první či

poslední v řadě nebo obsahuje jiný orientačně jednoznačný prvek. Vzájemně zaměnitelné vstupy nesmí být označeny stejným způsobem.

- 7.2.3. Stanoviště kontejnerů pro tříděný i netříděný odpad musí být v blízkosti vstupu do domu a přístup k tomuto stanovišti i zpět musí být orientačně jednoduchý.
- 7.2.4. Lemování podlahové krytiny musí být výrazně kontrastní v nejmenší šířce 50 mm oproti podlaze nebo stěně. V případě použití dlažby je tento požadavek splněn řadou dlaždic těsně přiléhajících ke stěně výrazně barevně odlišených oproti okolní dlažbě nebo od barvy stěny.
- 7.2.5. Tlačítko zvonku patřící k bytu zvláštního určení musí být hmatově a vizuálně kontrastní. Vedle zvonku musí být rámeček pro vložení štítku s Braillovým písmem. Rámeček nesmí být zakryt a jeho rozměry musí být výška nejméně 12 mm a šířka nejméně 100 mm.
- 7.2.6. Sklepní box patřící k bytu zvláštního určení musí být hmatově i vizuálně rozlišitelný od ostatních. Zpravidla je umístěn jako první v řadě nebo obsahuje jiný orientačně jednoznačný prvek, zejména štítek s reliéfními znaky a Braillovým písmem.
- 8. Upravitelný byt, byt zvláštního určení a obytné části staveb
  - 8.0. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace
    - 8.1.8. Rozvody energií v bytě musí být takové, aby nemusela být použita žádná lokální topidla ani ostatní spotřebiče s otevřeným plamenem.
  - 8.2. Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace - osoby se zrakovým postižením
    - 8.2.1. Rozvody energií v bytě musí být takové, aby nemusela být použita žádná lokální topidla ani ostatní spotřebiče s otevřeným plamenem.
    - 8.2.2. Pokoje musí být vybaveny nejméně třemi dvojitými elektrickými zásuvkami umožňujícími užití kompenzačních pomůcek na bázi PC a audiotechniky.

#### A.5.1.5. Upravitelnost/Bezbariérovost

- vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
  - v příloze č. 1 vyhlášky
  - 2. Schodiště a vyrovnávací stupně
  - 2.0. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace

- 2.0.1. Bezbariérově se řeší hlavní a přiměřeně úniková a ostatní schodiště.
- 2.0.2. Ve všech ramenech téhož schodiště musí být stejný počet stupňů. Počet stupňů za sebou může být nejméně 3 a nejvíce 16.
- 2.1.
- Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu
  - 2.1.1. Sklon schodišťového ramene nesmí být větší než  $28^\circ$  a výška schodišťového nebo vyrovnávacího stupně větší než 160 mm; to neplatí pro stavby bytových domů s výtahem.
  - 2.1.2. Stupnice a podstupnice musí být k sobě kolmé. U změn dokončených staveb v případě šikmé podstupnice může být přesah stupnice nejvýše 25 mm.
  - 2.1.3. Schodišťová ramena a vyrovnávací stupně musí být po obou stranách opatřeny madly ve výši 900 mm, která musí přesahovat nejméně o 150 mm první a poslední stupeň s vyznačením v jejich půdorysném průřezu. Madlo musí být odsazeno od svislé konstrukce ve vzdálenosti nejméně 60 mm. Tvar madla musí umožnit uchopení rukou shora a jeho pevné sevření.
  - v příloze č. 3 vyhlášky
- 2. Bezbariérové rampy
- 2.0. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace
  - Bezbariérové rampy musí mít po obou stranách opatření proti sjetí vozíku, respektive vodící prvek pro bílou hůl jako je spodní tyč zábradlí ve výšce 100 až 250 mm nebo sokl s výškou nejméně 100 mm.
  - 2.1. Řešení pro osoby s omezenou schopností pohybu
    - 2.1.1. Bezbariérové rampy musí být široké nejméně 1500 mm a jejich podélný sklon smí být nejvýše v poměru 1:16 (6,25 %) a příčný sklon nejvýše v poměru 1:100 (1,0 %).
    - 2.1.2. Bezbariérová rampa delší než 9000 mm musí být přerušena podestou v délce nejméně 1500 mm. Podesty musí mít i kruhová nebo jinak zakřivená bezbariérová rampa.
    - 2.1.3. Podesty bezbariérových ramp smí mít sklon pouze v jednom směru a nejvýše v poměru 1:50 (2,0 %).
    - 2.1.4. Není-li bezbariérová rampa u změn dokončených staveb delší než 3000 mm, smí mít podélný sklon nejvýše v poměru 1:8 (12,5 %); to neplatí pro domy s byty zvláštního určení pro osoby s těžkým pohybovým postižením.

- 2.1.5. Přechod mezi bezbariérovou rampou a navazující komunikací musí být bez výškových rozdílů.
- 2.1.6. Bezbariérové rampy musí být po obou stranách opatřeny madly ve výši 900 mm, doporučuje se druhé madlo ve výši 750 mm, která musí přesahovat nejméně o 150 mm začátek a konec šikmé rampy s vyznačením v jejich půdorysném průřezu. Madlo musí být odsazeno od svislé konstrukce ve vzdálenosti nejméně 60 mm. Tvar madla musí umožnit uchopení rukou shora a jeho pevné sevření.
- 2.2. Řešení pro osoby s omezenou schopností orientace - osoby se zrakovým postižením
  - Bezbariérové rampy vybíhající do prostoru musí mít buď pevnou zábranu či sokl výšky nejméně 300 mm nebo ve výši 100 až 250 mm pevnou zarážku pro bílou hůl jako je spodní tyč zábradlí nebo podstavec a ve výši 1100 mm nad pochozí plochou pevnou ochranu jako je tyč zábradlí nebo horní díl oplocení. Pevná zábrana nebo zarážka musí být umístěna tak, aby bylo zabráněno možnosti vstupu zrakově postižených osob do průřezu prostoru s nižší výškou než 2200 mm v exteriéru a 2100 mm v interiéru.
  - legislativní omezení obecného charakteru

#### A.5.1.6. Hygienické požadavky na stavby

Legislativní omezení související s hygienickými a technickými požadavky na stavby

##### *- Odstupy staveb*

- vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- § 25 (1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií<sup>19)</sup>, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.<sup>(4)</sup> Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby

umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

#### *- Denné a umělé osvětlení*

▪ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

• (1) U nově navrhovaných budov musí návrh osvětlení v souladu s normovými hodnotami řešit denní, umělé i případné sdružené osvětlení, a posuzovat je společně s vytápěním, chlazením, větráním, ochranou proti hluku, prosluněním, včetně vlivu okolních budov a naopak vlivu navrhované stavby na stávající zástavbu. (2) Obytné místnosti musí mít zajištěno denní osvětlení v souladu s normovými hodnotami.

#### *- Proslunění*

▪ vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

• § 13 Proslunění (1) Prosluněny musí být všechny byty a ty obytné místnosti, které to svým charakterem a způsobem využití vyžadují. Přitom musí být zajištěna zraková pohoda a ochrana před oslněním, zejména v obytných místnostech určených pro zrakově náročné činnosti. (2) Byt je prosluněn, je-li součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností. Při posuzování proslunění se vychází z normových hodnot. (3) U samostatně stojících rodinných domů, dvojdomů a koncových řadových domů má být součet podlahových ploch prosluněných obytných místností roven nejméně jedné polovině součtu podlahových ploch všech obytných místností bytu.

▪ Článek 4.3 normy Obytné budovy ČSN 73 4301

#### *- Ochrana proti hluku a vibracím*

▪ vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

• § 14 (1) Stavba musí zajišťovat, aby hluk a vibrace působící na osoby a zvířata byly na takové úrovni, která neohrožuje zdraví, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedících pozemcích a stavbách. (2) Při zajišťování ochrany staveb proti vnějšímu hluku, zejména od dopravy, se musí přednostně uplatňovat opatření urbanistická před opatřeními chránícími jednotlivé stavby tak, aby byly splněny podmínky pro ochranu

hluku v chráněném venkovním prostoru, chráněném venkovním prostoru staveb a chráněném vnitřním prostoru staveb<sup>9</sup>),<sup>10</sup>). (3) Požadovaná vzduchová neprůzvučnost obvodových plášťů budov, stěn, příček a stropů mezi místnostmi je dána normovými hodnotami. Požadovaná kročejová neprůzvučnost stropních konstrukcí s podlahami je dána normovými hodnotami. (4) Všechna zabudovaná technická zařízení působící hluk a vibrace musí být v budovách s obytnými a obytnými místnostmi umístěna a instalována tak, aby byl omezen přenos hluku a vibrací do stavební konstrukce a jejich šíření, zejména do chráněného vnitřního prostoru stavby.

#### *- Větrání a vytápění*

▪ vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

• § 11 (5) Obytné místnosti musí mít zajištěno dostatečné přirozené nebo nucené větrání a musí být dostatečně vytápěny s možností regulace vnitřní teploty. Pro větrání obytných místností musí být zajištěno v době pobytu osob minimální množství vyměňovaného venkovního vzduchu 25 m<sup>3</sup>/h na osobu, nebo minimální intenzita větrání 0,5 1/h. Jako ukazatel kvality vnitřního prostředí slouží oxid uhličitý CO<sub>2</sub>, jehož koncentrace ve vnitřním vzduchu nesmí překročit hodnotu 1 500 ppm. (6) V místnostech, kde jsou instalovány spotřebiče paliv, musí být vždy zajištěn přívod venkovního vzduchu rovný minimálně průtoku spalovacího vzduchu pro jmenovitý výkon a typ spotřebiče. (7) Záchody, prostory pro osobní hygienu a prostory pro vaření musí mít umělé osvětlení v souladu s normovými hodnotami, musí být účinně odvětrány v souladu s normovými hodnotami a musí být dostatečně vytápěny s možností regulace vnitřní teploty. (8) Spíže a komory na uskladnění potravin musí být účinně odvětrány.

• § 12 (1) Byty a další místnosti obytných budov a pokoje ubytovacích zařízení nesmí být větrány do společných prostor a prostor komunikačních. (2) Větrání a denní osvětlení příslušenství bytu je přípustné i ze světlíkových a větracích šachet, mají-li půdorys nejméně 5 m<sup>2</sup> a délku kratší strany nejméně 1500 mm. Jejich dno musí být přístupné, snadno čistitelné a musí mít odtok se zápchovým uzávěrem.

#### A.5.1.7. Schodiště a šikmé rampy

▪ vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

• § 22

• (7) Sklon schodišťových ramen v bytech a bytových domech je dán normovými hodnotami.

• (8) Nejmenší dovolená průchodná šířka schodišťových ramen, rozměry podest a mezipodest, umístění dveří v prostoru podest a další bezpečnostní požadavky jsou dány pro jednotlivé druhy staveb normovými hodnotami.

▪ Dle normy ČSN 73 4130 Schodiště a šikmé rampy

#### A.5.2. Rozbor prostorových parametrů obytných staveb ve stávající legislativě

Požadavky na prostorové parametry obytných staveb lze v zásadě rozdělit na minimální plochy jednotlivých místností bytu, minimální šířky a výšky obytných místností, minimální vybavenost příslušných místností bytu, a minimální šířky přístupových komunikací bytu i domu. Základní požadavky vycházející z příslušných prováděcích vyhlášek stavebního zákona jsou uvedeny v předešlé kapitole.

#### A.5.2.1. minimální plochy jednotlivých místností bytu

Jsou dány prováděcí vyhláškou stavebního zákona č. 268/2009 Sb. §3 odst. i), který definuje minimální plochu obytné místnosti 8 m<sup>2</sup>, respektive 16 m<sup>2</sup> pokud se jedná o jedinou místnost v bytě. Kuchyně s plochou nejméně než 12 m<sup>2</sup>, jež má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností.

Nejmenší plochy obytných místností a kuchyně upravitelného bytu a bytu zvláštního určení stanoví na základě odkazu v bodě 8.1.1. vyhlášky č. 398/2009 Sb. příslušné normové hodnoty. Tyto hodnoty jsou uvedeny v normě Obytné budovy ČSN 73 4301.

Obývací pokoj bez stolování:

20 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi)

22 m<sup>2</sup> (u bytů s 3 a 4 obytnými místnostmi)

24 m<sup>2</sup> (u bytů s více než 4 obytnými místnostmi)

Obývací pokoj se stolováním:

20 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi)

24 m<sup>2</sup> (u bytů s 3 a 4 obytnými místnostmi)

26 m<sup>2</sup> (u bytů s více než 4 obytnými místnostmi)

Obývací pokoj bez stolování s 1 lůžkem:

20 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi)

24 m<sup>2</sup> (u bytů s 3 obytnými místnostmi)

Obývací pokoj se stolováním s 1 lůžkem:

22 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi)

Ložnice s 1 lůžkem: 12 m<sup>2</sup>

Ložnice s 2 lůžky: 17 m<sup>2</sup>

Pracovní kuchyně:

7 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi)

8 m<sup>2</sup> (u bytů se 4 obytnými místnostmi)

10 m<sup>2</sup> (u bytů s více než 4 obytnými místnostmi)

Kuchyně se stolováním:

8 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 a 3 obytnými místnostmi)

12 m<sup>2</sup> (u bytů se 3 obytnými místnostmi)

14 m<sup>2</sup> (u bytů se 4 obytnými místnostmi)

17 m<sup>2</sup> (u bytů s více než 4 obytnými místnostmi)

Obytná kuchyně nahrazující obývací pokoj:

22 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 obytnou místností)

24 m<sup>2</sup> (u bytů se 2 obytnými místnostmi)

Obytná kuchyně s 1 lůžkem nahrazující obývací pokoj:

24 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 obytnou místností)

Obdobně jsou v normě Obytné budovy popsány požadavky na minimální plochy obytných místností, tyto hodnoty jsou doporučené (nejsou závazné).

Obývací pokoj bez stolování:

16 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi)

18 m<sup>2</sup> (u bytů s 3 a 4 obytnými místnostmi)

20 m<sup>2</sup> (u bytů s více než 4 obytnými místnostmi)

Obývací pokoj se stolováním:

16 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi)

21 m<sup>2</sup> (u bytů s 3 a 4 obytnými místnostmi)

24 m<sup>2</sup> (u bytů s více než 4 obytnými místnostmi)

Obývací pokoj bez stolování s 1 lůžkem:

16 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi)

20 m<sup>2</sup> (u bytů s 3 obytnými místnostmi)

Obývací pokoj se stolováním s 1 lůžkem:

18 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi)

Ložnice s 1 lůžkem: 8 m<sup>2</sup>

Ložnice s 2 lůžky: 12 m<sup>2</sup>

Pracovní kuchyně:

5 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi)

6 m<sup>2</sup> (u bytů se 4 obytnými místnostmi)

8 m<sup>2</sup> (u bytů s více než 4 obytnými místnostmi)

Kuchyně se stolováním:

6 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 a 3 obytnými místnostmi)

10 m<sup>2</sup> (u bytů se 3 obytnými místnostmi)

12 m<sup>2</sup> (u bytů se 4 obytnými místnostmi)

15 m<sup>2</sup> (u bytů s více než 4 obytnými místnostmi)

Obytná kuchyně nahrazující obývací pokoj:

16 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 obytnou místností)

18 m<sup>2</sup> (u bytů se 2 obytnými místnostmi)

Obytná kuchyně s 1 lůžkem nahrazující obývací pokoj:

16 m<sup>2</sup> (u bytů s 1 obytnou místností)

#### A.5.2.2. minimální šířky jednotlivých místností bytu

Jsou uvedeny v normě Obytné budovy ČSN 73 4301, požadavky nejsou zezáväzněné příslušnými vyhláškami a používají se jako doporučené.

Bod 5.2.2.3: Šířka obývacího pokoje nemá být menší než 3300 mm. Šířka jednolůžkové ložnice nesmí být menší než 1950 mm, šířka dvoulůžkové ložnice nemá být menší než 2400 mm. Šířka obytné kuchyně v bytech s 1 nebo 2 obytnými místnostmi nemá být menší než 3300 mm.

Bod 5.2.3.4: Vstupní prostor bytu, např. předsíň, musí být tak velký, aby umožnil odložení svrchního šatstva a obuvi. Jeho šířka i po smontování zabudovaného nábytku, popřípadě umístění nábytku, musí být nejméně 1100 mm; v místech, kde má prostor charakter spojovací chodby, nesmí být jeho šířka menší než 800 mm.

Bod 5.2.3.7: Při jednostranném uspořádání kuchyňského zařízení musí být volný prostor před ním široký nejméně 1100 mm, při dvouřadém uspořádání nejméně 1000 mm.

Bod 5.2.3.13: Nejmenší půdorysné rozměry

a) záchodu se záchodovou mísou splachovanou vysoko nebo středně položeným nádržkovým splachovačem, případně tlakovým splachovačem musí být

při otevírání dveří ven 900 x 1100 mm a při otevírání dveří dovnitř 900 x 1500 mm

b) záchodu se záchodovou mísou splachovanou nádržkovým splachovačem položeným na míse nebo nízko, nebo se závěsnou či speciální záchodovou mísou délky 640 mm až 680 mm musí být při otevírání dveří ven 900 x 1200 mm a při otevírání dveří dovnitř 900 x 1550 mm.



## B) MODELOVÁ ČÁST

## B) MODELOVÁ ČÁST

### B.1. Obecné principy skladby

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

- vnitřní vers. vnější upořádání
- flexibilita
- trvanlivost

#### B.1.1. 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: 7,50m u standardních bytů, 6,70m u minimální řady bytů a 8,40m 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.

#### B.1.2. 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 spíše 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.

#### B.1.3. Trvanlivost

Při vyhodnocování bytových potřeb z hlediska delší časové perspektivy je nutné přihlédnout

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).

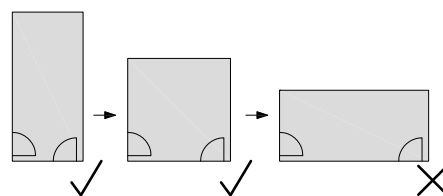
### B.2. Měřítko místnosti

#### 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 zařaditelností 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:

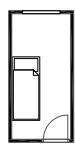




## Zásady zobrazování místností

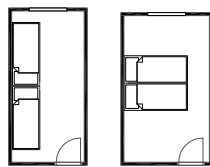
Minimální dovolené šířky jednotlivých místností dle ČSN 73 4301:

Ložnice s 1 lůžkem



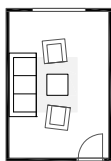
1950  
min.šířka

Ložnice se 2 lůžky



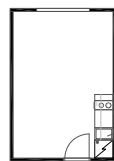
2400 min.šířka 2400 min.šířka

Obývací pokoj



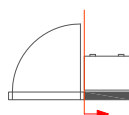
3300  
min.šířka

Obytná kuchyně



3300  
min.šířka

Poloha nábytku vůči dveřím



Vzdálenost nábytku nebo jiného zařizovací 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

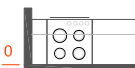
Odstup vysokého nábytku od okenních ostění má být alespoň 150 mm.

Odstupy od stěny



25

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



0

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 zařizovacích předmětů.

Vysoký nábytek

Za vysoký nábytek je považován nábytek vyšší než 900 mm:

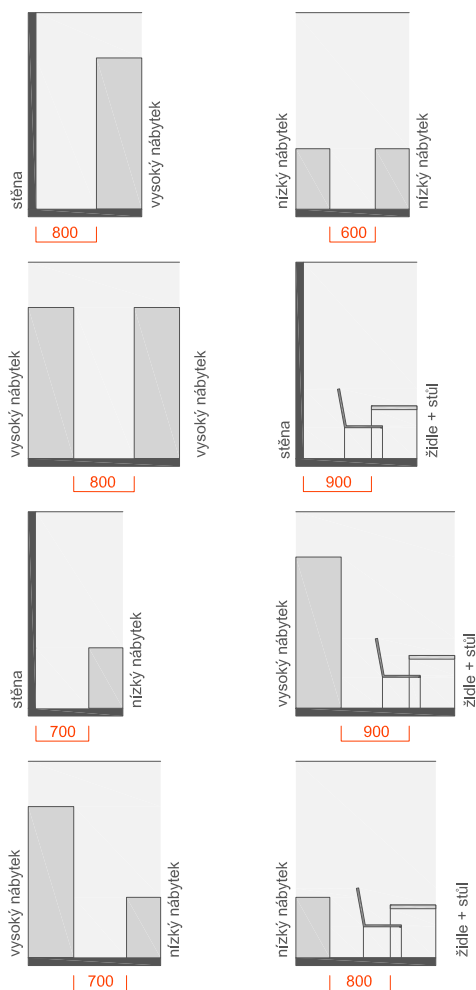
Skříně šatní.

Nízký nábytek

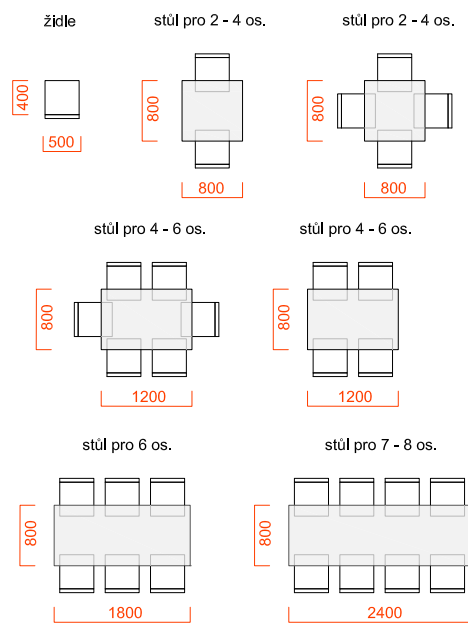
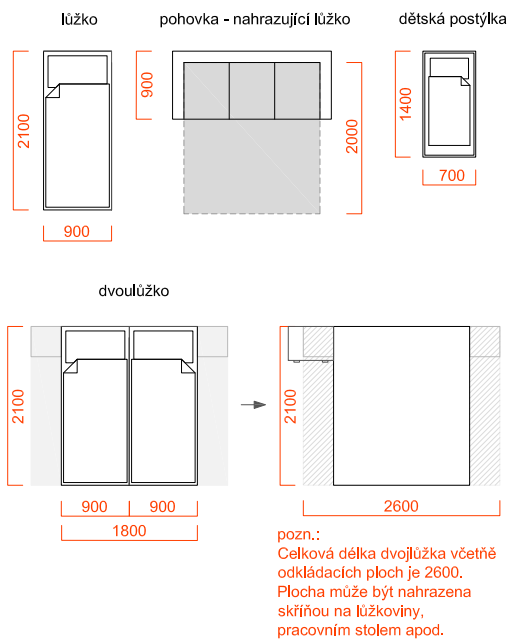
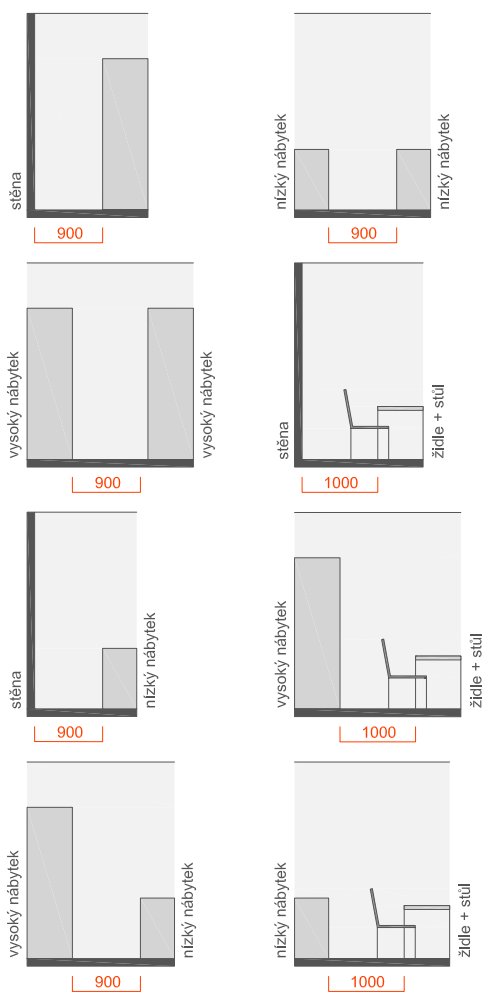
Za nízký se považuje nábytek nepřekračující výšku 900 mm od podlahy:

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

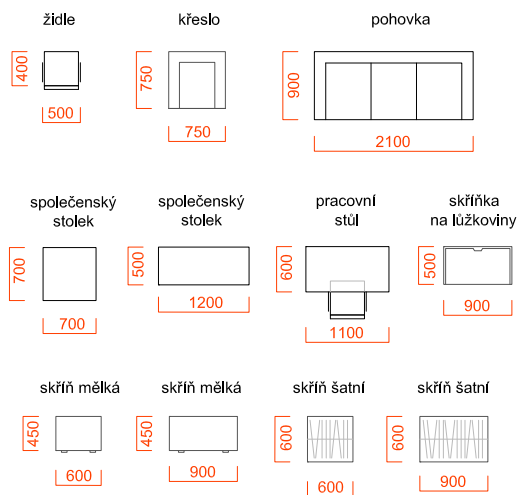
Odstupové vzdálenosti vysokého a nízkého nábytku:



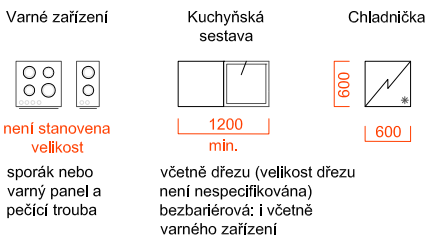
Odstupy vysokého a nízkého nábytku pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace:



Základní velikosti nábytku:



Vybavenost kuchyně:

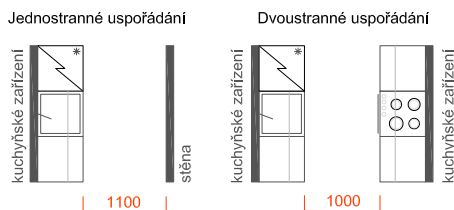


Zásady dle normy:

Varné zařízení

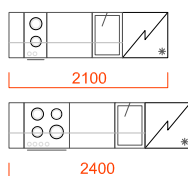


Uspořádání kuchyňského zařízení

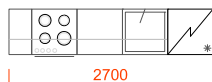


Rozměry kuchyní:

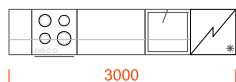
Kuchyňská sestava - d.1,2 m



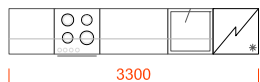
Kuchyňská sestava - d.1,5 m



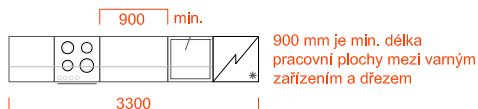
Kuchyňská sestava - d.1,8 m



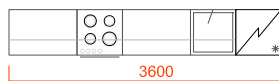
Kuchyňská sestava - d.1,8 m



Kuchyňská sestava - d. 2,7 m - bezbariérová

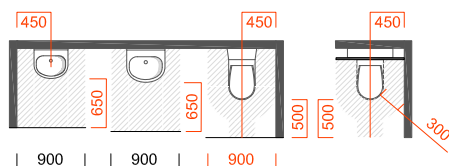


Kuchyňská sestava - d. 3,0 m - bezbariérová



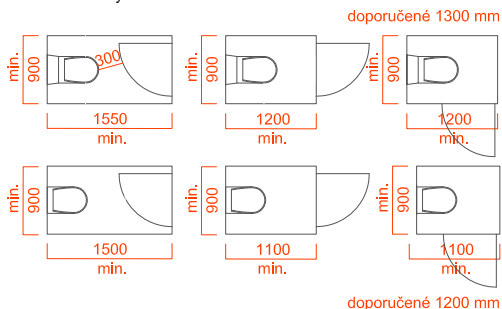
Zásady dle normy:

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.

## 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 m<sup>2</sup> 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

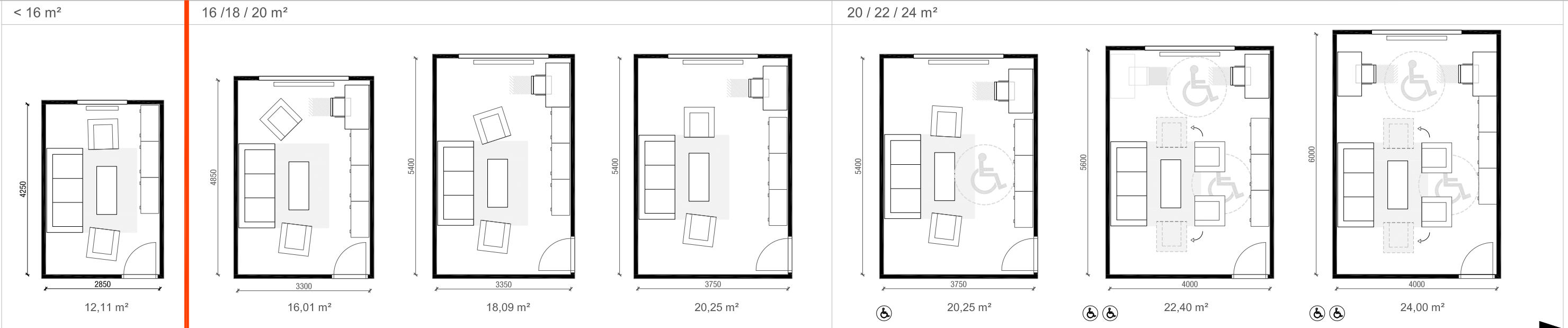
se záchodovou mísou, umývadlem a sprchou, místnost s vanou a umývadlem, místnost se sprchou a umývadlem, místnost s vanou, záchodovou mísou a umývadlem, místnost se sprchou, záchodovou mísou a umývadlem, a místnost s vanou, záchodovou mísou, sprchou a umývadlem. U každého bytu musí být alespoň jedna záchodová mísa a jedna koupelna. Jednotlivé modelové příklady analyzují minimální 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.

Podnormové bydlení

Normové bydlení

Standardní bydlení

Obytný pokoj bez stolování



Příklad využití obytné místnosti. Obytný pokoj s minimálním společenským sezením dle ČSN 73 4305.

Minimální šířka obývacího pokoje s nejmenší plochou místností pro byt s 1 a 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301.

Minimální plocha obývacího pokoje u bytů s 3 až 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301.

Minimální plocha obývacího pokoje u bytů s 4 a více obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301.

Minimální plocha obývacího pokoje upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku.

Minimální plocha obývacího pokoje upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 3 až 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku. Šířka pokoje 4 m umožňuje standardní uspořádání zařízení pokoje s protilehlým společenským sezením.

Minimální plocha obývacího pokoje upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 4 a více obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku. Šířka pokoje 4 m umožňuje standardní uspořádání zařízení pokoje s protilehlým společenským sezením.

Obytný pokoj se stolováním



Příklad využití obytné místnosti. Obytný pokoj s minimálním společenským sezením a zároveň stolováním vycházející z požadavků na zařizovací předměty dle normy ČSN 73 4305.

Minimální šířka obývacího pokoje se stolováním s nejmenší plochou místností pro byt s 1 a 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301.

Minimální plocha obývacího pokoje se stolováním u bytů s 3 až 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. K jídelnímu stolu lze usadit až 6 osob.

Minimální plocha obývacího pokoje se stolováním u bytů s 4 a více obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Šířka pokoje 4 m umožňuje standardní uspořádání zařízení pokoje s protilehlým společenským sezením. K jídelnímu stolu lze usadit až 8 osob.

Minimální plocha obývacího pokoje se stolováním upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku. K jídelnímu stolu je možné usadit až 4 osoby, za předpokladu, že v tom momentu nebude pokoj užíván jako bezbariérový.

Minimální plocha obývacího pokoje upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 3 až 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku. Šířka pokoje 4 m umožňuje standardní uspořádání zařízení pokoje s protilehlým společenským sezením. K jídelnímu stolu je možné usadit až 6 osob, za předpokladu, že v tom momentu nebude pokoj užíván jako bezbariérový.

Minimální plocha obývacího pokoje upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 4 a více obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku. Šířka pokoje umožňuje standardní uspořádání zařízení pokoje s protilehlým společenským sezením i místem pro průjezd vozíku. Jídelní stůl je možné využít pro jednu osobu na vozíku v kombinaci se stolováním pro 6 osob.

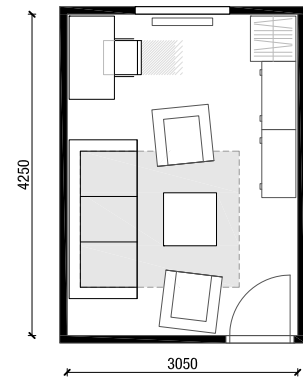
Podnormové bydlení

Normové bydlení

Standardní bydlení

Obývací pokoj bez stolování s 1 lůžkem

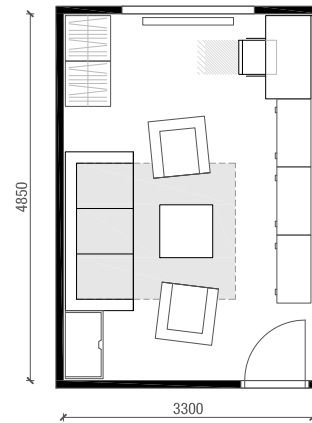
< 16 m<sup>2</sup>



12,96 m<sup>2</sup>

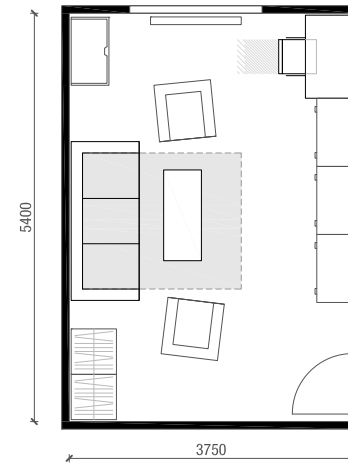
Příklad využití obytné místnosti. Obývací pokoj bez stolování s 1 lůžkem vycházející z požadavků na zařizovací předměty dle normy ČSN 73 4305. Limitujícím faktorem minimální šířky místnosti je vzdálenost skříněk a společenského stolu. Lůžko je nahrazeno rozkládací pohovkou.

16 / 20 m<sup>2</sup>



16,01 m<sup>2</sup>

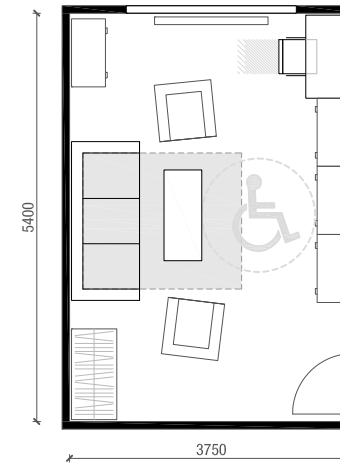
Minimální šířka obývacího pokoje s 1 lůžkem s u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Lůžko je nahrazeno rozkládací pohovkou. Součástí vybavení je i šatní skříň.



20,25 m<sup>2</sup>

Minimální plocha obývacího pokoje bez stolování s 1 lůžkem u bytů s 3 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Lůžko je nahrazeno rozkládací pohovkou.

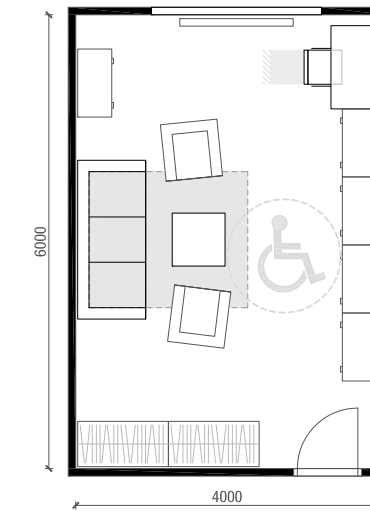
20 / 24 m<sup>2</sup>



20,25 m<sup>2</sup>



Minimální plocha plocha obývacího pokoje bez stolování s 1 lůžkem upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku. Lůžko je nahrazeno rozkládací pohovkou.



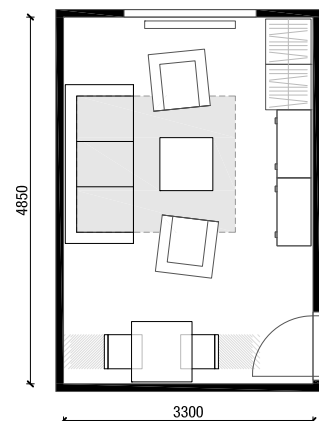
24,00 m<sup>2</sup>



Minimální plocha obývacího pokoje bez stolování s 1 lůžkem upraveného bytu podle vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 3 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku. Lůžko je nahrazeno rozkládací pohovkou.

Obývací pokoj se stolováním s 1 lůžkem

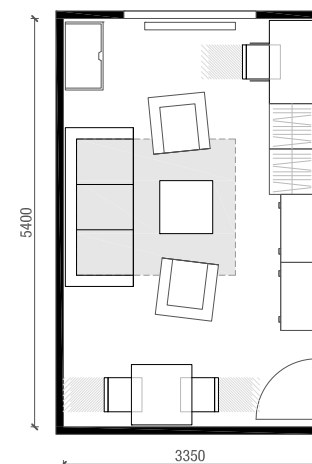
< 18 m<sup>2</sup>



16,01 m<sup>2</sup>

Příklad využití obytné místnosti. Obývací pokoj se stolováním s 1 lůžkem vycházející z požadavků na zařizovací předměty dle normy ČSN 73 4305. Lůžko je nahrazeno rozkládací pohovkou.

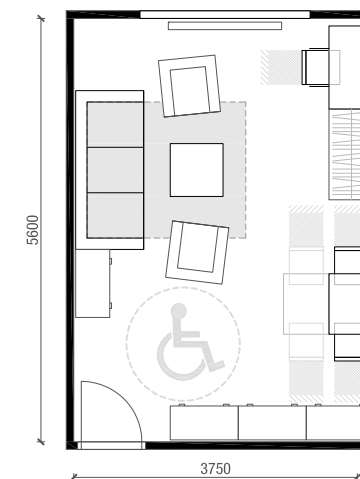
18 m<sup>2</sup>



18,09 m<sup>2</sup>

Minimální plocha obývacího pokoje se stolováním s 1 lůžkem u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Lůžko je nahrazeno rozkládací pohovkou.

22 m<sup>2</sup>



22,40 m<sup>2</sup>



Minimální plocha plocha obývacího pokoje se stolováním a 1 lůžkem upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku. Lůžko je pojednáno jako rozkládací pohovka. K jídelnímu stolu je možné usadit až 4 osoby, za předpokladu, že v tom momentu nebude pokoj užíván jako bezbariérový.

Podnormové bydlení

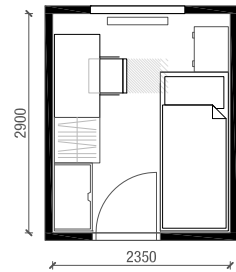
Normové bydlení

Standardní bydlení

Jiné standardní bydlení

Ložnice s 1 lůžkem

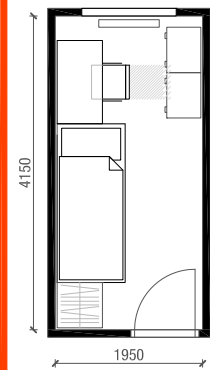
< 8 m<sup>2</sup>



6,82 m<sup>2</sup>

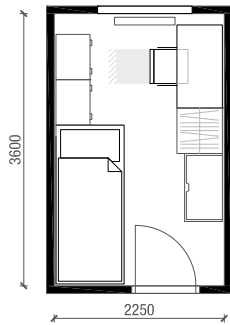
Limitujícím faktorem velikosti této místnosti jsou průchody mezi nábytkem. Z hlediska snížení čisté obytné plochy se stává výhodnějším tvar přibližující se čtverci.

8 m<sup>2</sup> <



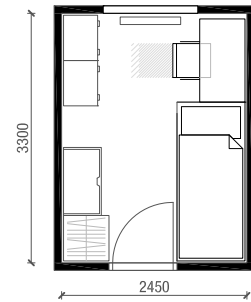
8,09 m<sup>2</sup>

**Minimální šířka ložnice s 1 lůžkem dle ČSN 73 4301.** Neumožňuje umístit nábytek naproti lůžku. Pokoj není plně vybaven.



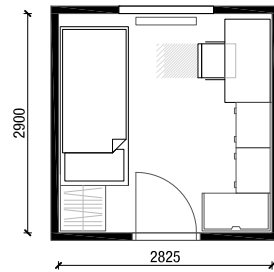
8,10 m<sup>2</sup>

Šířka pokoje umožňuje umístit nábytek na obou stranách. Vzdálenost mezi nízkým a vysokým nábytkem je minimálně 700 mm (dle ČSN 73 4305).



8,08 m<sup>2</sup>

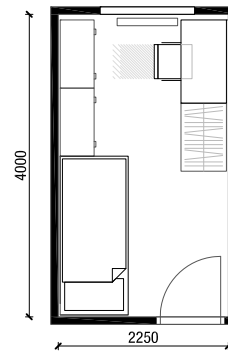
Změna proporce místnosti umožňuje optimalizovat prostor mezi nábytkem.



8,19 m<sup>2</sup>

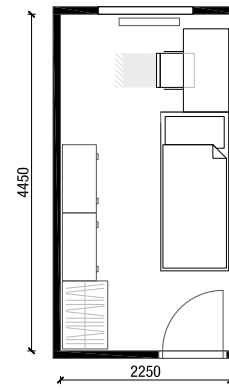
Limitní proporce místnosti s ohledem na její zapojitelnost v rámci bytu.

< 12 m<sup>2</sup>



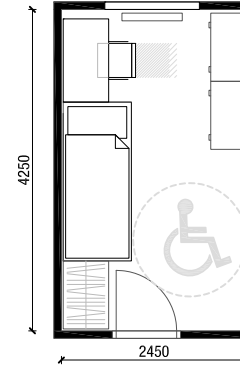
9,00 m<sup>2</sup>

Šířka pokoje umožňuje umístit nábytek po obou stranách. Pokoj nabízí volnou herní plochu.



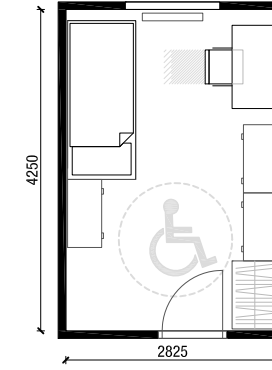
10,00 m<sup>2</sup>

Šířka pokoje umožňuje umístit nábytek po obou stranách. Pokoj nabízí volnou herní plochu.



10,41 m<sup>2</sup>

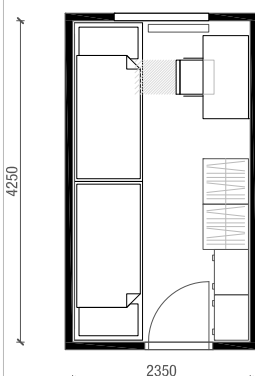
Velikost místnosti a její šířka 2,45 m umožňuje její užívání osobou na vozíku.



12,01 m<sup>2</sup>

Minimální plocha ložnice s 1 lůžkem upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku.

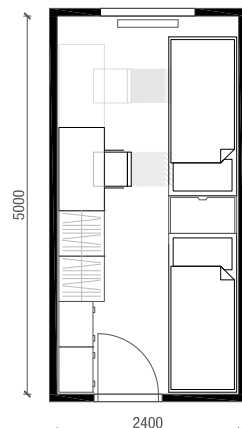
< 12 m<sup>2</sup>



9,99 m<sup>2</sup>

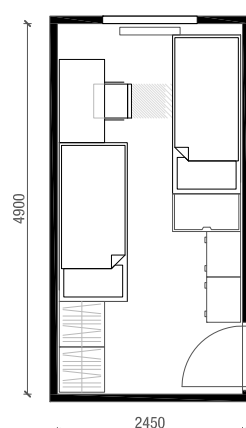
Místnost s nejmenší délkou pro umístění dvou lůžek za sebou. Pokoj není ale plně vybaven.

12 m<sup>2</sup> <



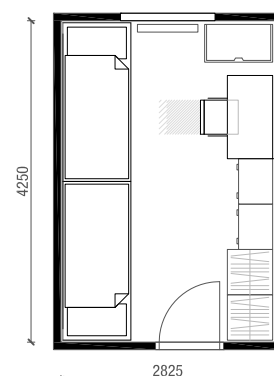
12,00 m<sup>2</sup>

**Minimální šířka ložnice s 1 lůžkem dle ČSN 73 4301.**



12,01 m<sup>2</sup>

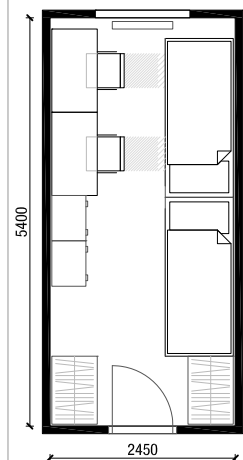
Místnost s minimální šířkou umožňující umístění dvou postelí vedle sebe v podélném směru s minimální průchodnou šířkou 600 mm mezi lůžky (dle ČSN 73 4305).



12,00 m<sup>2</sup>

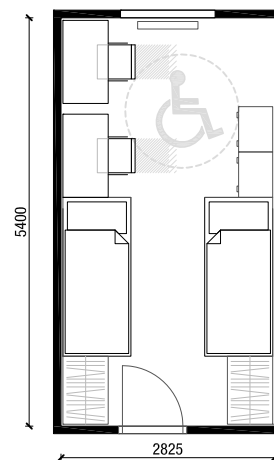
Místnost s nejmenší délkou pro umístění dvou lůžek za sebou. Pokoj je plně vybaven a nabízí dostatečný volný prostor.

< 17 m<sup>2</sup>



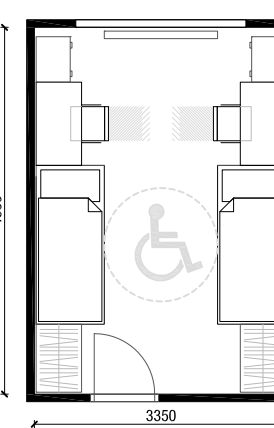
13,23 m<sup>2</sup>

Plně vybavená ložnice se dvěma pracovními stoly.



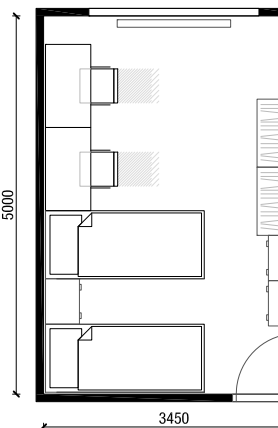
15,21 m<sup>2</sup>

Velikost a šířka místnosti umožňují její využití pro osoby na vozíku.



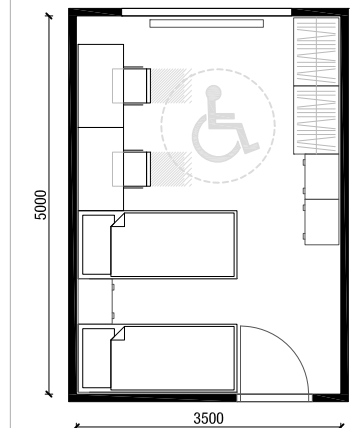
16,24 m<sup>2</sup>

Velikost a šířka místnosti umožňují otočení vozíku i mezi dvěma lůžky.



17,25 m<sup>2</sup>

Dostatečná šířka místnosti umožňuje umístění dvou lůžek na šířku včetně skříní na protilehlé straně. Průjezd mezi těmito prvky je nedostačující pro průjezd osoby na vozíku.



17,25 m<sup>2</sup>

Minimální plocha ložnice s 2 lůžky upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku.

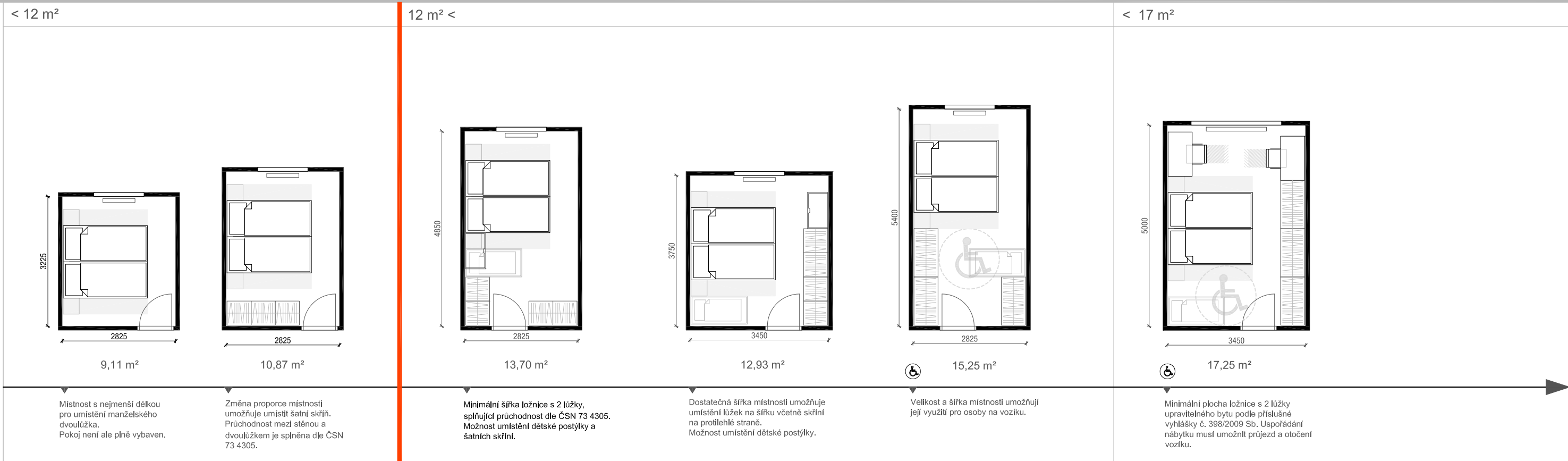


Podnormové bydlení

Normové bydlení

Standardní bydlení

Ložnice s dvoulůžkem





Podnormové bydlení

Normové bydlení

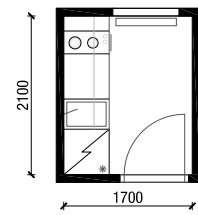
Standardní bydlení

Pracovní kuchyně

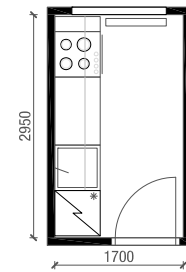
< 6 m<sup>2</sup>

5 / 6 / 8 m<sup>2</sup>

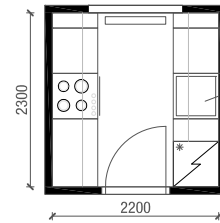
7 / 8 / 10 m<sup>2</sup>



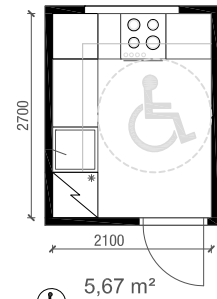
3,57 m<sup>2</sup>



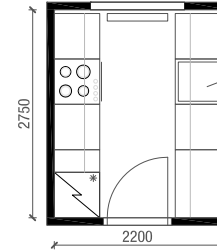
5,02 m<sup>2</sup>



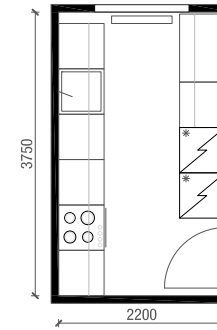
5,06 m<sup>2</sup>



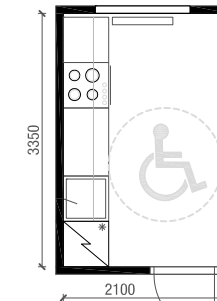
5,67 m<sup>2</sup>



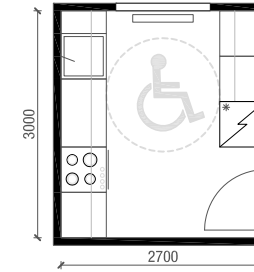
6,05 m<sup>2</sup>



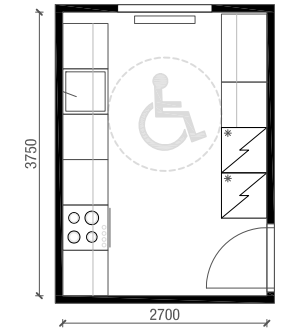
8,25 m<sup>2</sup>



7,04 m<sup>2</sup>



8,10 m<sup>2</sup>



10,13 m<sup>2</sup>

Příklad využití pracovní kuchyně v nejmenší možné velikosti vycházející z požadavků na zařizovací předměty dle normy ČSN 73 4305. Kuchyně není obytnou místností.

Minimální šířka a plocha pracovní kuchyně pro byt s 1 až 3 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.

Minimální šířka a plocha pracovní kuchyně pro byt 1 až 3 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.

Minimální plocha pracovní kuchyně pro byt 1 až 3 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností. Velikost a šířka pracovní kuchyně umožňují otáčení vozíku. Kuchyně není obytnou místností.

Minimální plocha pracovní kuchyně pro byt se 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Změna proporce místnosti umožňuje umístit delší kuchyňskou sestavu. Kuchyně není obytnou místností.

Minimální plocha pracovní kuchyně pro více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností. Změna proporce místnosti umožňuje umístit delší kuchyňskou sestavu. Kuchyně není obytnou místností.

Minimální plocha pracovní kuchyně upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 1 a 3 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Minimální šířka pro otočení vozíku při kuchyňské jednostranné sestavě. Kuchyně není obytnou místností.

Minimální plocha pracovní kuchyně upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů se 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Minimální šířka pro otočení vozíku při kuchyňské dvoustranné sestavě. Kuchyně není obytnou místností.

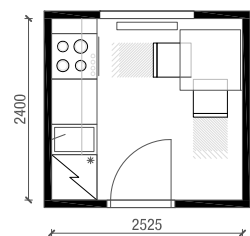
Minimální plocha pracovní kuchyně upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Minimální šířka pro otočení vozíku při kuchyňské dvoustranné sestavě. Kuchyně není obytnou místností.

Kuchyně se stolováním

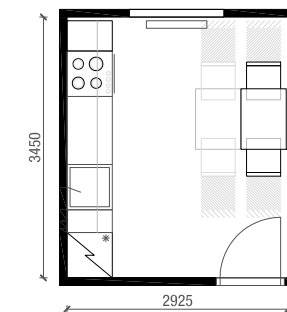
< 6 m<sup>2</sup>

6 / 10 / 12 / 15 m<sup>2</sup>

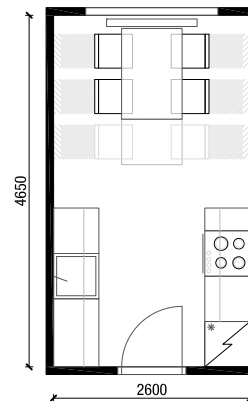
< 14 / 17 m<sup>2</sup>



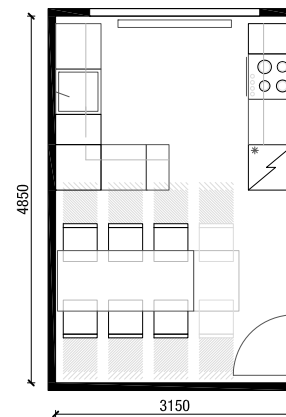
6,06 m<sup>2</sup>



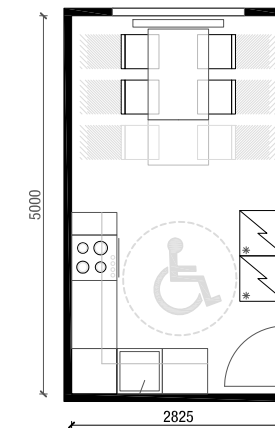
10,09 m<sup>2</sup>



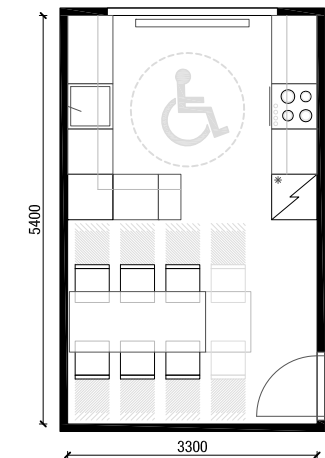
12,09 m<sup>2</sup>



15,28 m<sup>2</sup>



14,13 m<sup>2</sup>



17,82 m<sup>2</sup>

Minimální plocha kuchyně se stolováním pro byt s 1 až 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně není obytnou místností.

Minimální plocha kuchyně se stolováním u bytu se 3 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. K jídelnímu stolu lze usadit až 4 osoby. Kuchyně není obytnou místností.

Minimální plocha a šířka kuchyně se stolováním u bytu se 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Limitujícím prvkem je jídelní stůl a jeho odstup od stěny tzn. minimální odstup je 900 mm dle ČSN 73 4305. K jídelnímu stolu lze usadit až 6 osob. Kuchyně je obytnou místností v 12 m<sup>2</sup>.

Minimální plocha kuchyně se stolováním u bytu s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. K jídelnímu stolu lze usadit až 8 osob. Kuchyně je obytnou místností.

Minimální plocha kuchyně se stolováním upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů se 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku. K jídelnímu stolu je možné usadit až 6 osob.

Minimální plocha kuchyně se stolováním upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s více než 4 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku. Jídelní stůl je možné využít pro jednu osobu na vozíku v kombinaci se stolováním pro 6 osob.

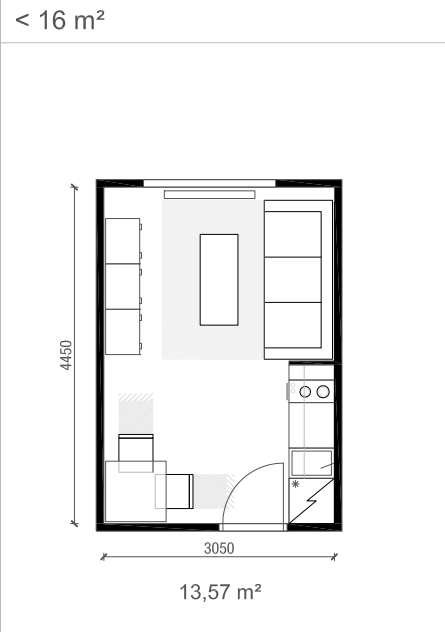
Podnormové bydlení

Normové bydlení

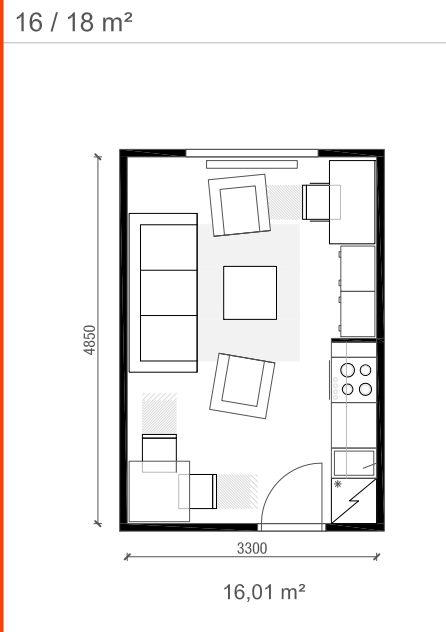
Standardní bydlení

Jiné standardní bydlení

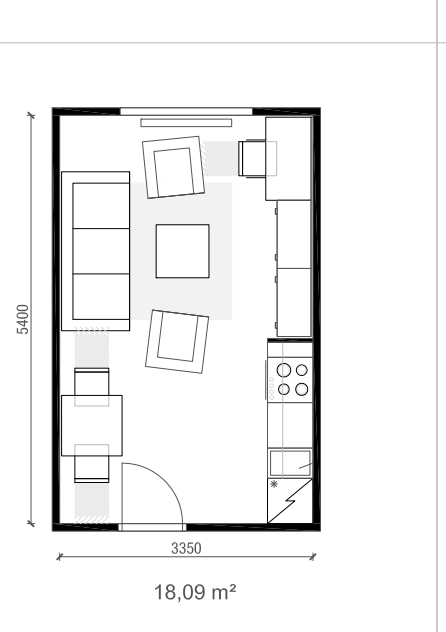
Obytná kuchyně nahrazující obývací pokoj



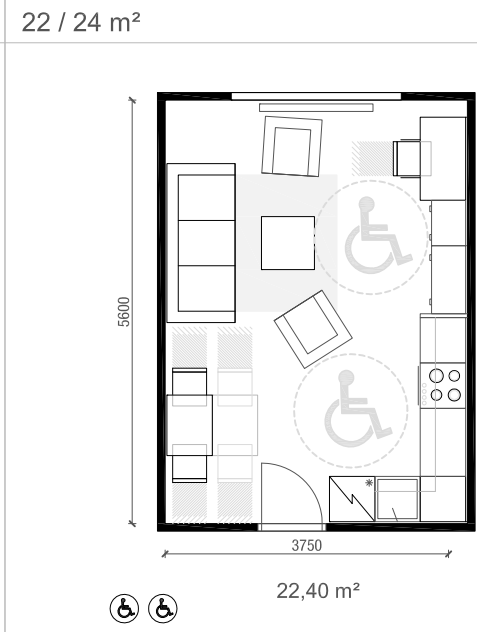
Příklad využití kuchyně nahrazující obývací pokoj s minimálním společenským sezením. Kuchyně není plně vybavena. Kuchyně je obytnou místností.



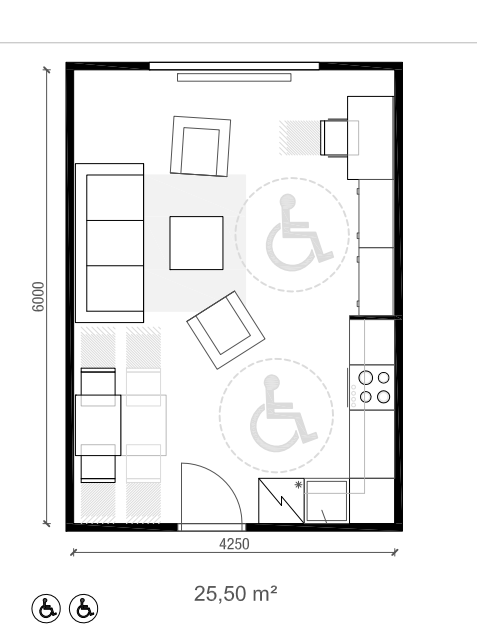
Minimální šířka obytné kuchyně nahrazující obývací pokoj u bytů s 1 obytnou místností dle ČSN 73 4301. Kuchyně je obytnou místností.



Minimální plocha obytné kuchyně nahrazující obývací pokoj u bytů s 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Kuchyně je obytnou místností.

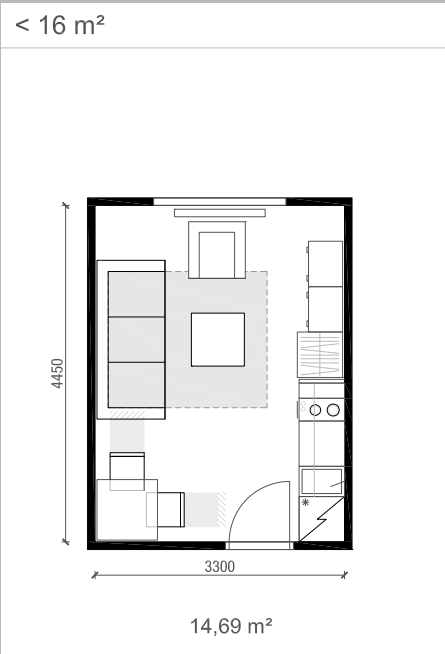


Minimální plocha kuchyně nahrazující obývací pokoj upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 1 obytnou místností dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku, speciálně před kuchyňskou sestavou. Kuchyně musí být bezbariérová dle ČSN 73 4301.

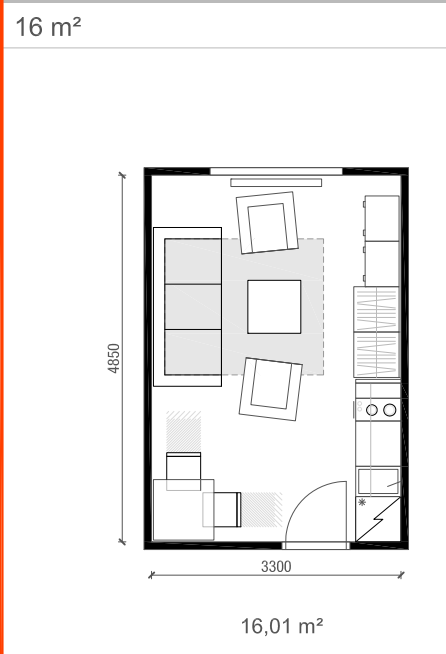


Minimální plocha kuchyně nahrazující obývací pokoj upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 2 obytnými místnostmi dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku speciálně před kuchyňskou sestavou. Kuchyně musí být bezbariérová dle ČSN 73 4301.

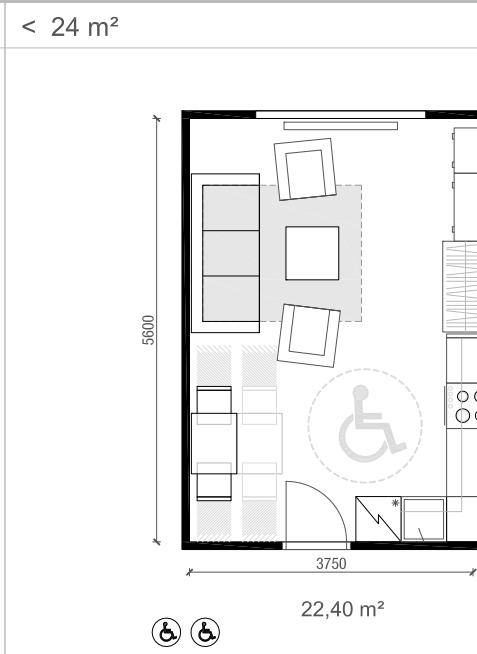
Obytná kuchyně s 1 lůžkem, nahrazující obývací pokoj



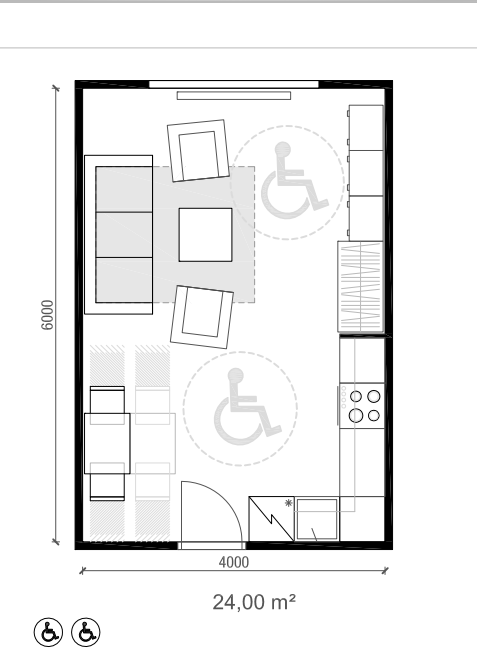
Příklad využití kuchyně s 1 lůžkem nahrazující obývací pokoj s minimálním společenským sezením. Lůžko je nahrazeno rozkládací pohovkou. Kuchyně není plně vybavena. Kuchyně je obytnou místností.



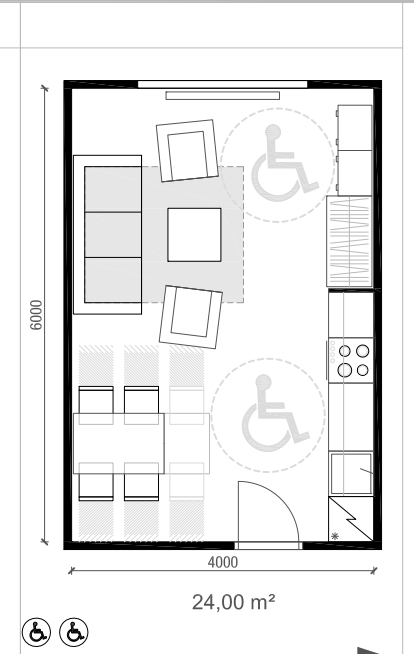
Minimální šířka a plocha obytné kuchyně s 1 lůžkem nahrazující obývací pokoj u bytů s 1 obytnou místností dle ČSN 73 4301. Lůžko je nahrazeno rozkládací pohovkou.



Velikost a šířka místnosti umožňují otáčení vozíku. Kuchyně je bezbariérová. Lůžko je nahrazeno rozkládací pohovkou.



Minimální plocha obytné kuchyně s 1 lůžkem nahrazující obývací pokoj upraveného bytu podle příslušné 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 4 osoby. Lůžko je nahrazeno rozkládací pohovkou.



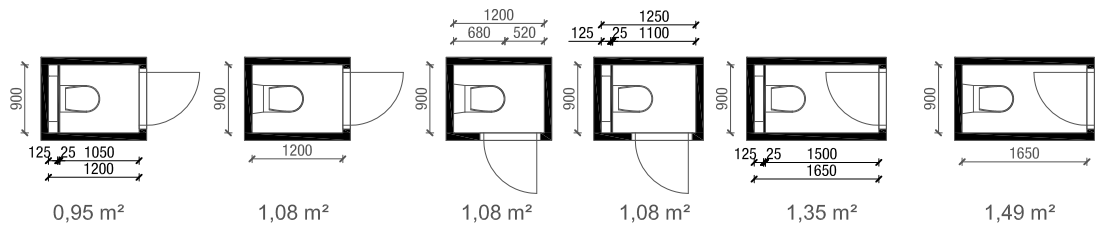
Minimální plocha obytné kuchyně s 1 lůžkem nahrazující obývací pokoj upraveného bytu podle příslušné vyhlášky č. 398/2009 Sb. u bytů s 1 obytnou místností dle ČSN 73 4301. Uspořádání nábytku musí umožnit průjezd a otočení vozíku, speciálně před kuchyňskou sestavou. Kuchyně musí být bezbariérová dle ČSN 73 4301. K jídelnímu stolu je možné usadit až 6 osob.

Normové bydlení

Standardní bydlení

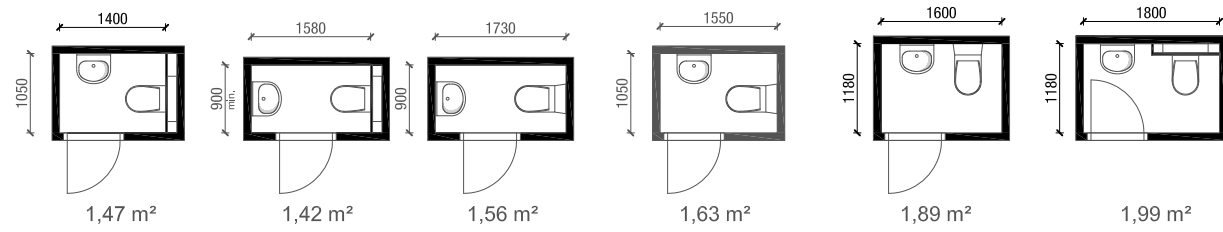
Jiné standardní bydlení

WC / + umyvadlo



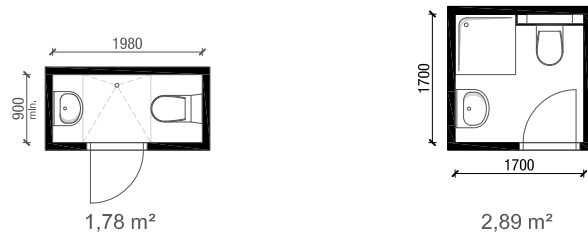
Dle ČSN 73 4301:  
Nejmenší délka WC s viditelnou nálevkou je 1,2 m.  
Minimální šířka místnosti je 0,9 m.

Dle ČSN 73 4301:  
Nejmenší délka WC se zabudovanou nálevkou je 1,1m.  
Minimální šířka místnosti je 0,9 m.



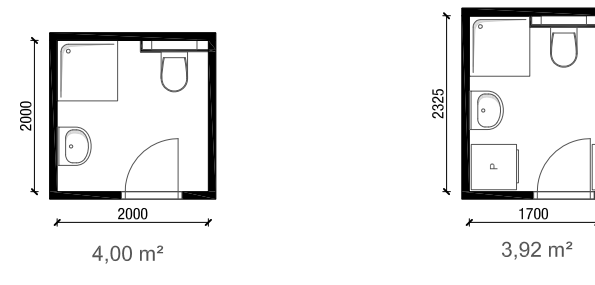
Změna proporce místnosti umožňuje umístit malé umyvadlo. Zařizovací předměty musí dodržet minimální odstupové vzdálenosti dle ČSN 73 4301

WC + umyvadlo + sprcha



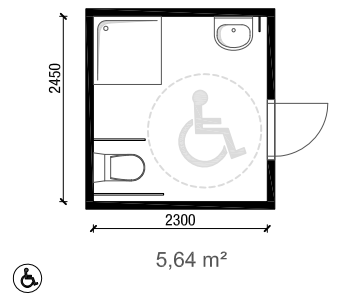
Nejmenší možná délka koupelny se záchodem je stanovena odstupovými vzdálenostmi zařizovacích předmětů dle ČSN 73 4301.

Velikost a proporce místnosti výrazně ovlivňuje komfort hygienického zázemí.



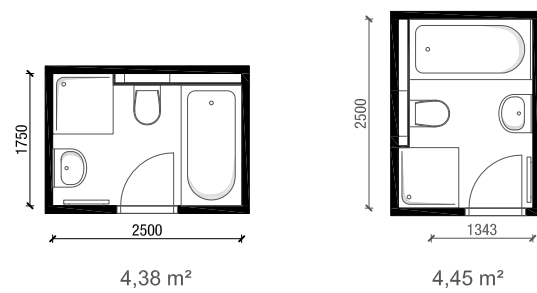
Velikost a proporce místnosti umožňují pohodlný pohyb v koupelně.

Plně vybavená koupelna včetně pračky.

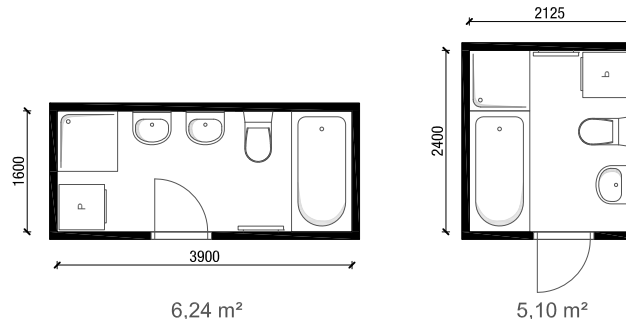


Minimální plocha hygienického zázemí pro osoby se sníženou schopností pohybu dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. Uspořádání zařizovacích předmětů musí umožnit průjezd a otočení vozíku včetně nástupu z boční strany na záchodovou mísu.

WC + umyvadlo + sprcha + vana



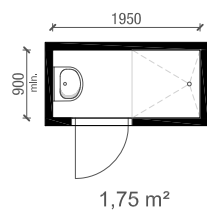
Velikost a proporce místnosti výrazně ovlivňuje vybavenost hygienického zázemí.



Plošný standard ovlivňuje vybavení koupelny. Plně vybavená koupelna včetně pračky.

Plně vybavená koupelna včetně pračky.

Umyvadlo + sprcha



Nejmenší možná délka koupelny bez záchodu je stanovena odstupovými vzdálenostmi zařizovacích předmětů dle ČSN 73 4301.



Plně vybavená koupelna včetně pračky.

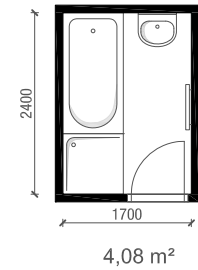
Plně vybavená koupelna včetně pračky.

Normové bydlení

Standardní bydlení

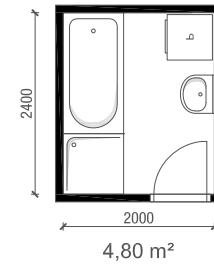
Jiné standardní bydlení

Umyvadlo + sprcha + vana



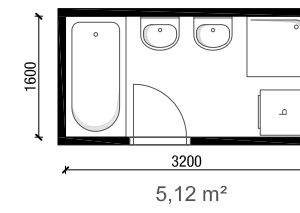
4,08 m<sup>2</sup>

Velikost a proporce místnosti umožňují vyšší vybavenost hygienického zázemí.



4,80 m<sup>2</sup>

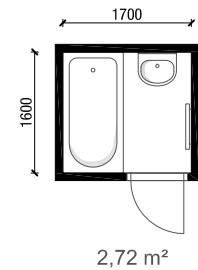
Plně vybavená koupelna včetně pračky.



5,12 m<sup>2</sup>

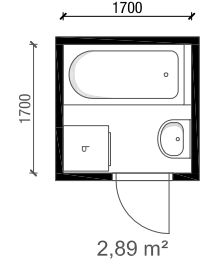
Plně vybavená koupelna včetně pračky.

Umyvadlo + vana



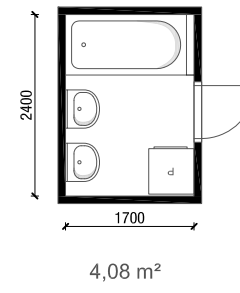
2,72 m<sup>2</sup>

Limitujícím prvkem nejmenší možné šířky místnosti je vana.



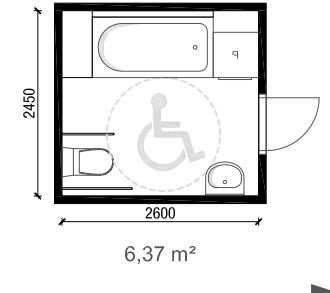
2,89 m<sup>2</sup>

Vzájemná pozice dveří a umyvadla umožňuje do koupelny umístit pračku.



4,08 m<sup>2</sup>

V bytech o více obytných místnostech lze umístit až 2 umyvadla. Vybavená koupelna včetně pračky.

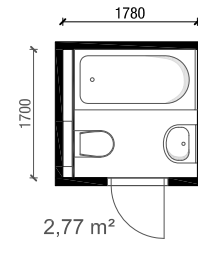


6,37 m<sup>2</sup>



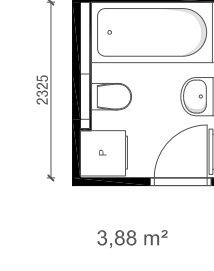
Minimální plocha hygienického zázemí pro osoby se sníženou schopností pohybu dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. Uspořádání zařizovacích předmětů musí umožnit průjezd a otočení vozíku včetně nástupu z boční strany na záchodovou mísu.

Umyvadlo + vana + WC



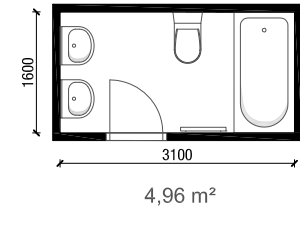
2,77 m<sup>2</sup>

Limitujícím prvkem nejmenší možné šířky místnosti je vana.



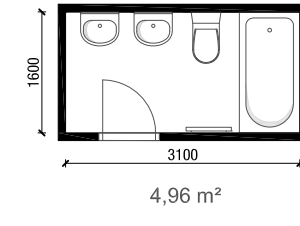
3,88 m<sup>2</sup>

Plně vybavená koupelna včetně pračky.



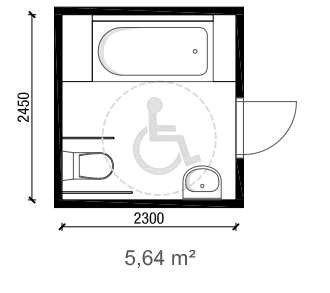
4,96 m<sup>2</sup>

Plošný standard ovlivňuje vybavení koupelny.



4,96 m<sup>2</sup>

Plošný standard ovlivňuje vybavení koupelny.



5,64 m<sup>2</sup>



Minimální plocha hygienického zázemí pro osoby se sníženou schopností pohybu dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. Uspořádání zařizovacích předmětů musí umožnit průjezd a otočení vozíku včetně nástupu z boční strany na záchodovou mísu.

### B.3. Měřítko bytu (jednotky)

#### - *Obecné*

V úvodu kapitoly 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 polarit 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. Podmínky zákona je potřebné nastavit tak, aby typy byly modifikovatelné, a aby byl současně umožněn v přiměřené míře i vznik atypických řešení.

Kapitola podává základní přehled o typologických kategoriích bytových jednotek a dává je do kontextu členění připravovaného zákona o sociálním bydlení (bydlení dostupné, sociální a krizové). Cílem kapitoly je připravit strukturovaný analytický podklad pro stanovení základních prostorových kritérií v kontextu minimálních a maximálních ploch bytu, doporučujících typologií a maximální obsazenosti bytu podle příslušné kategorie.

#### **B.3.1. Charakter domácnosti**

#### - *Obecné*

Základní členění bytových staveb vychází z pohledu vztahu sociální jednotky (domácnosti) a k jednotce fyzického prostředí (byt či jeho obdoba).

Z tohoto pohledu je možné hovořit o sociálním bydlení:

- obecném – jednodomácnostním
- skupinovém - dvou a více domácnostním
- přechodném – na principu ubytování

##### *B.3.1.1. Jednodomácnostní*

Na měřítkové úrovni bytu / jednotky lze v zásadě hovořit o několika základních možnostech členění. Na základě vnitřní organizace jednotky a formy obsluhujícího prostoru a distribuce obytných, pomocných a komunikačních prostor lze rozlišovat 8 hlavních půdorysných typů: chodbový, halový, centrální, monoprostorový a průchozí.

Velikostně se jednotky obvykle člení dle předpokládaného počtu budoucích uživatelů (bývalá kategorizace bytů dle ČSN Obytné budovy) na byty I, II, III, IV, V a dalších kategorií. Obecně nejrozšířenější je rozdělení dle počtu obytných místností a postavení kuchyně na jednotky 1KK, 1+1, 2KK, 2+1,

3KK, 3+1, 4KK, 4+1 atd. Dalším ukazatelem souvisejícím s velikostí jednotky užívaným zejména v anglosaském světě je počet ložnic. Dále lze rozeznávat jednotky dle jejich prostorové organizace na úrovňové, mezonetové (dvou- a víceúrovňové) a prostorově řešené jednotky.

##### *B.3.1.2. Dvou a více domácnostní typy*

Specifické udržitelné bydlení podporující komunitu definované skupiny bydlících (např. senioři, lidé ohrožení osamocněním, mladí lidé, mladé rodiny, studenti, různá etnika, společně hospodařící skupina nebo vícegenerační bydlení). Je založeno na kombinaci samostatných jednotek (bytů, nebo u bytů se samostatnými pokoji s vlastním nebo společným příslušenstvím) a společných sdílených prostorů (např. společná obývací místnost s jídelnou a kuchyní, popř. s dalším vybavením). Je určeno lidem vyhledávajícím vzájemnou podporu při bydlení, kteří při vzájemné dohodě dokážou využít potenciál společného bydlení (sdílení prostoru, věcí i hodnot). Kvalitu skupiny významně ovlivňuje její velikost, která se liší podle charakteru svého prostředí i cílové skupiny obyvatel. Pro bytové typologie se doporučuje velikost skupiny cca mezi 5 až 20 osobami, je možné ale uvažovat i o kooperaci dvou jednočlenných domácností. Velikost skupiny je také ovlivněna společenskými a kulturními podmínkami v místě stavby, ale například i věkem osob příslušné skupiny (pro seniory se například doporučují skupiny menší).

##### *Vhodné bytové typy*

Na měřítkové úrovni bytu / jednotky lze v zásadě hovořit o několika základních možnostech členění. Na základě vnitřní organizace jednotlivých jednotek a jejich formy vzájemného propojení lze rozlišovat 4 základní principy členění

- byty se samostatnými vstupy vzájemně propojené
- byty se samostatnými vstupy vzájemně propojené se společnou obytnou místností
- byty s jedním společným vstupem vzájemně propojené
- byty s jedním společným vstupem se společnou obytnou místností

Typickým představitelem skupinové domácnosti ale bývá standardní byt s jedním společným vstupem se společnou obytnou místností popřípadě s dalším společným vybavením. Na základě vnitřní organizace takové jednotky a formy obsluhujícího

prostoru a distribuce obytných, pomocných a komunikačních prostor lze rozlišovat obdobné typologie, jako jsou uvedeny u základního členění obecného bytu.

### *B.3.1.3. Ubytování*

Do systému sociálního bydlení je možné zařadit i některé formy ubytování, které nepodléhají zákonu o sociální péči. Jedná se především o případy akutní nouze pro ty osoby, které nejsou schopni řešit svoji akutní bytovou nouzi v krátkém časovém úseku vlastními prostředky nebo s pomocí blízkých, ale kteří nepatří do skupiny osob sociálně ohrožených nebo se sníženou schopností sociální adaptace. Do této skupiny mohou patřit i přistěhovalci nebo lidé, které není možné do systému standardního sociálního bydlení v bytech nebo sociální péče v určitý čas zařadit. Jedná se o formu rychlého řešení akutní bytové nouze, která by měla být kompatibilní i se systémem sociálního bydlení „housing first“.

Vhodné typy v měřítku ubytovací jednotky

Na této úrovni lze v zásadě hovořit o několika základních možnostech členění. Na základě vztahu ubytovací jednotky a společné komunikace:

- ubytovací jednotky přímo přístupné z komunikace
- ubytovací jednotky přístupné ze společné místnosti těchto jednotek

Na základě počtu místností v jednotce lze rozlišovat 3 základní principy členění

- ubytovací jednotky jednopokojové
- ubytovací jednotky vícepokojové
- ubytovací jednotky skupinové

Skupinová ubytovací jednotka vzniká už při kombinaci dvou samostatných pokojů a doplňujícího sdíleného prostoru s obytnou funkcí. Horní mez počtu pokojů skupinové ubytovací jednotky není principiálně omezena, ale lze (s ohledem na sociální udržitelnost takového prostředí) na základě definice cílové skupiny ubytovaných doporučit maximální počet pokojů. Množství pokojů je také omezeno prostorovým uspořádáním skupinové jednotky jejím typologickým členěním a velikostí společné obývací místnosti.

Standard ubytovací jednotky je především ovlivněn vazbou na hygienické příslušenství (wc a koupelna). V tomto ohledu lze rozlišovat:

- ubytovací jednotky s vlastním hygienickým příslušenstvím
- ubytovací jednotky se sdíleným hygienickým příslušenstvím
- ubytovací jednotky bez vlastního hygienického příslušenství

### *Ubytovací jednotky jednopokojové*

Prostorová charakteristika

- přístup do jednotlivých jednotek je z komunikačního prostoru – chodby
- jednotky mohou mít vlastní sociální zařízení, sdílené nebo společné sociální zařízení přístupné z chodby domu
- jedna jednotka obvykle slouží pro jednoho nebo dva ubytované, čemuž odpovídá i velikost jednotky

Výhody

- větší nezávislost jednotlivých jednotek
- samostatná přístupnost jednotlivých jednotek zvyšuje jejich universalitu
- větší nezávislost ubytovaných

Nevýhody

- samostatná přístupnost jednotlivých jednotek snižuje jejich sociální potenciál
- vyšší standard jednotek s vlastním hygienickým zázemím je výrazně ekonomicky náročnější
- při standardu se společným hygienickým zázemím se výrazně snižuje standard soukromí ubytovaných
- při větším počtu jednotek dochází k vysoké anonymitě prostředí

### *Ubytovací jednotky vícepokojové*

Prostorová charakteristika

- přístup do jednotlivých jednotek je z komunikačního prostoru – chodby
- vícepokojová jednotka má obvykle vlastní sociální zařízení
- pokoje jsou obvykle přístupné ze společné chodby v jednotce

Výhody

- kombinuje nezávislost jednotlivých jednotek a možnost sdílení hygienického zázemí
- prostředí vykazuje výrazně menší anonymitu než u jednotek s přímými vstupy, tím se při zachování autonomie ubytovaných zvyšuje potenciál sociální udržitelnosti prostředí

Nevýhody

- samostatná přístupnost jednotlivých jednotek snižuje jejich sociální potenciál
- zvyšuje se celkový podíl plochy chodeb vůči plochám pobytových místností

### *Ubytovací jednotky skupinové*

#### Prostorová charakteristika

- přístup do skupinových jednotek je z komunikačního prostoru
- skupinová jednotka má vlastní (obvykle sdílené) sociální zařízení
- pokoje jsou přístupné ze společného obytného prostoru, čímž vzniká neanonymní prostředí s vysokým sociálním potenciálem

#### Výhody

- existence sdíleného prostoru zvyšuje nejen prostorový standard jednotky, ale zároveň podporuje sociální interakce a kontrolu prostředí
- charakter skupinové jednotky je typologicky podobný charakteru sdíleného bytu, tím je docílen vysoký standard ubytování
- sdílená obytná místnost distribuuje provoz do jednotlivých pokojů skupinové jednotky, tím dochází k prostorové úspoře společných komunikací

#### Nevýhody

- ekonomicky náročnější řešení (sdílená obytná místnost s dalším vybavením)
- menší nezávislost ubytovaných představuje vyšší nároky na kvalitu vzájemné komunikace mezi ubytovanými

### **B.3.2. Dispoziční typy**

#### *Obecné*

Z analýzy typologických a stavebně technických standardů vyplynulo, že za hlavní uvažované prostorové typy dispozičních řešení bytů lze považovat typologii chodbovou a halovou. O něco méně obvyklé je u nás řešení centrální, které však vykazuje vysoké sociální kvality. Z analýzy zahraničních příkladů bytových typologií zároveň vyplynulo, že výrazně převažujícím dispozičním řešením je ale právě řešení centrální, které je v kontextu společenského charakteru této typologie právě proto v zahraničních modelech sociálního bydlení velmi využíváno.

Následuje průchozí systém charakteristický pro tradiční stavby v našem prostředí datované zpravidla do začátku 20. století. Přestože tento typ prožívá v posledních letech určitou renesanci, lze jeho užití považovat za spíše experimentální polohu. Typ centrální členěný a všechny typy monoprostorových řešení lze pak s ohledem na stávající legislativu zcela vyloučit jako modelové případy, i když, zvláště v nižších velikostních kategoriích je možné je ve specifických konkrétních případech aplikovat.

Ubytovací jednotky můžeme v zásadě členit na jednopokojové, vícepokojové a skupinové.

#### *B.3.2.1. Centrální byt*

##### Prostorová charakteristika

- přístup k jednotlivým místnostem je z centrálního obytného prostoru
- hlavní obytná místnost zároveň plní roli obsluhujícího prostoru
- podmíněčně umožňuje členění jednotky na denní a noční zónu
- jedná se o prostorový model s vysokým sociálním potenciálem

##### Výhody

- samostatná přístupnost jednotlivých místností zvyšuje jejich universalitu

##### Nevýhody

- nastavuje definitivní provozní vazby – snížená universalita jednotlivých místností

#### *B.3.2.2. Chodbový byt*

##### Prostorová charakteristika

- přístup k jednotlivým místnostem je z komunikačního prostoru – chodby
- užitkové prostory jsou důsledně členěny na obsluhující a obsluhované
- eventuální další využití chodby je pro pomocné provozy (zpravidla odkládání)
- umožňuje členění jednotky na denní a noční zónu

##### Výhody

- jedná se o standardní prostorový model s vysokou uživatelskou zkušeností
- samostatná přístupnost jednotlivých místností zvyšuje jejich universalitu
- dochází k minimálnímu provoznímu rušení jednotlivých místností

##### Nevýhody

- samostatná přístupnost jednotlivých místností snižuje jejich sociální potenciál

#### *B.3.2.3. Halový byt*

##### Prostorová charakteristika

- přístup k jednotlivým místnostem je z centrálního prostoru - haly
- obsluhující prostor (hala) získává částečně atributy obytné místnosti
- jedná se o prostorový model se zvýšeným sociálním potenciálem (vyšší míra konektivity)
- neumožňuje členění jednotky na denní a noční zónu

##### Výhody

- samostatná přístupnost jednotlivých místností zvyšuje jejich universalitu



- jedná se o standardní prostorový model s vysokou uživatelskou zkušeností

Nevýhody

- při zvyšování obytného charakteru haly, může docházet k rušení jednotlivých periferních místností

### **B.3.3. Modely bytů**

- *Obecné*

#### *Dostupné bydlení*

*Prostorové modely:* Představena je základní velikostní řada 1-3+KK tzv. **standardních bytů** (A.1-3.) určených pro užívání domácnostmi s 1-4 (6) osobami (podrobněji viz část 0.3. Obsazenost bytů). Vzhledem ke složení cílové skupiny, jsou v této kategorii současně uvedeny i dva **upravitelné byty** 1+KK a 2+KK (A. 4-5.) splňující podmínky NV 333/2009 Sb. i vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

#### *Sociální bydlení*

*Prostorové modely:* Představeny jsou dva typy prostorových modelů. V prvním případě se jedná o řadu tzv. **minimálních bytů**, ve druhém o **ubytovací jednotky**. V obou případech je možné uvažovat o více domácnostním obsazení jednotek.

#### **- Minimální byty**

Jedná se o model prostorově minimalizovaných (normově minimální výměry místností) ale provozně autonomních bytů kategoriích 1-3+KK (B. 1-3.). Byty jsou primárně určeny pro bydlení 1 domácnosti o velikosti 1-6 osob. Byt 3+KK však může být event. využit i pro bydlení dvou jedno- až dvoučlenných domácností zpravidla příbuzensky propojených. Všechny jednotky jsou vybaveny základním zařízením pro plnění běžných aktivit (pobyt, spánek, osobní hygiena, příprava jídla, stolování, domácí práce atd.), předpokládá se však jejich minimální či zjednodušený standard.

#### **- Ubytovací jednotky**

Na dvou modelech jsou prezentovány dva příklady skupinových bytů. První je koncipován jako tzv. **universální byt** 4+KK (B.4.), který má dva základní způsoby využití. Jednak může sloužit jedné větší domácnosti (v extrémním případě až sedmi členné, standardně však 4-6 členné). Současně však může být využit jako skupinový byt pro maximálně dvě jednočlenné a jednu trojčlennou domácnost. To znamená, že

ubytovací jednotkou zde tvoří vlastní pokoj, který již není provozně autonomní a prostory pro některé činnosti (příprava jídla, přijímání hostů, osobní hygiena atd.) je nutné sdílet. Druhým příkladem je ubytovací jednotka – skupinový byt (B.5.) - pro 2-4 domácnosti s celkovou kapacitou až 10 osob. Byt může být obsazen buď extrémně velkou domácností (až 10 osob), spíše se však předpokládá vzájemné soužití dvou domácností, z nichž každá obsadí poloautonomní dvoupokojovou jednotku se samostatným hygienickým zázemím, ale bez vlastní přípravy jídla a stolování. Možné je rovněž sdílení této poloautonomní jednotky dvěma domácnostmi, z nichž každá obsadí jeden pokoj a bude využívat jednu koupelnu. Záchod je vždy společný pro oba pokoje poloautonomní jednotky.

Uvedený systém nabízí poměrně značnou variabilitu a bude záležet na konkrétních potřebách či zkušenostech terénních pracovníků.

#### *Krizové bydlení*

*Prostorové modely:* Ubytování v této kategorii je demonstrováno dvěma typy jednotek a jejich charakteristického uspořádání ve formě tzv. **universálního bytu** (C.1.) nebo **ubytovny** (C.2.). Universální byt 4+KK má obdobné prostorové uspořádání jako byt stejné kategorie představený v rámci kategorie sociálního bydlení (B.4.), liší se ale výměrami, standardem vybavení a uvažovanou obsazeností. Ubytovna (C.2.) je uvažována jako poloautonomní jednotka většího ubytovacího zařízení poskytujícího event. další provozní zázemí (technické vybavení, společné prostory, pracoviště správce atd.), nebo jako prvek, který je možné osadit v rámci jiné bytové typologie. Doplňkové i hygienické zázemí je omezeno na minimum. Ubytování jednotlivých osob nebo skupin je řešeno v rámci 6 samostatných místností s kapacitou 2-4 ubytované osoby dle typu a velikosti místnosti. Rozmístění místností i hygienického zázemí naznačuje jemnější strukturaci jednotky, která tak klientům nabízí možnost částečné identifikace s určitou částí jednotky.



## B.3.3.1.1. byt 1+kk - standardní

Tabulka obsazenosti

Obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
Počet osob	1	1	2	3
Plocha/osoba	27,37	27,37	13,69	9,12

Počet domácností 1

Tabulka místností

č.	název m.	plocha	podlaha	stěny, strop
01	Chodba	4,05 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
02	Koupelna	3,94 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za sprchovou vaničkou, umyvadlem a záchodovou mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
03	Obývací p.+kk	19,38 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba

Tabulka Vybavení

č.	název m.	vybavení
01	Chodba	vestavěná skříň 1200/600/2600
02	Koupelna	sprchová vanička 900/900 + závěs, umyvadlo 550/350, závěsná záchodová mísa
03	Obývací p.+kk	kuch. linka 2100/600 + el. dvojitýnka + dřez + místo pro ledničku pod pracovní deskou, skříňky nad linkou 2100/400



Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	19,38m <sup>2</sup>	68,00%
Plocha místností příslušenství bytu	3,94m <sup>2</sup>	13,82%
Plocha komunikací bytu	4,05m <sup>2</sup>	14,22%

Celková čistá plocha 27,37m<sup>2</sup> 96,04%

Celková plocha dělicích kcí. + jader 1,13m<sup>2</sup> 3,96%

Celková plocha bytu dle NOZ 28,50m<sup>2</sup> 100,00%



## B.3.3.1.2. byt 2+kk - standardní

Tabulka obsazenosti

Obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
Počet osob	2	3	4	6
Plocha/osoba	23,56	15,71	11,78	7,85

Počet domácností 1

Tabulka místností

č.	název m.	plocha	podlaha	stěny, strop
01	Chodba	6,14 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
02	Koupelna	3,91 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keramický obklad 150/150 za vanou, umyvadlem a záchodovou mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
03	Obývací p.+kk	23,57 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
04	Pokoj	13,50 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba

Tabulka Vybavení

č.	název m.	vybavení
01	Chodba	vestavěná skříň 1200/600/2600
02	Koupelna	vana 1400/750 + závěs, umyvadlo 550/350, závěsná záchodová mísa
03	Obývací p.+kk	kuch. linka rohová 3100/600 + místo na pračku + čtyřplotýnkový vařič + místo pro ledničku pod pracovní deskou + el. trouba + dřez skříňky nad linkou 1900/400
04	Pokoj	/



Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	37,07m <sup>2</sup>	74,90%
Plocha místností příslušenství bytu	3,91m <sup>2</sup>	7,90%
Plocha komunikací bytu	6,14m <sup>2</sup>	12,40%

Celková čistá plocha bytu dle NOZ 47,12m<sup>2</sup> 95,20%  
 Celková plocha dělicích kcí. + jader 2,38m<sup>2</sup> 4,80%  
 Celková plocha bytu dle NOZ 49,50m<sup>2</sup> 100,00%



## B.3.3.1.3. byt 3+kk - standardní

Tabulka obsazenosti

Obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
Počet osob	3	4	6	8
Plocha/osoba	21,55	16,16	10,78	8,08

Počet domácností 1

Tabulka místností

č.	název m.	plocha	podlaha	stěny, strop
01	Chodba	8,06 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
02	Koupelna	4,50 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keramický obklad 150/150 za vanou a umyvadlem jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
03	WC	1,30 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za záchod. mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
04	Obývací p.+kk	25,26 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
05	Pokoj 1	11,22 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
06	Pokoj 2	14,31 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba

Tabulka Vybavení

č.	název m.	vybavení
01	Chodba	vestavěná skříň 1300/600/2600
02	Koupelna	vana 1400/750 + závěs, umyvadlo 550/350
03	WC	závěsná záchodová mísa
04	Obývací p.+kk	kuch. linka 2400/600 + čtyřplotýnkový vařič + el. trouba + dřez, + místo pro ledničku pod pracovní deskou, skříňky nad linkou 2400/400
05	Pokoj 1	/
06	Pokoj 2	/



Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	50,79m <sup>2</sup>	73,93%
Plocha místností příslušenství bytu	5,80m <sup>2</sup>	8,45%
Plocha komunikací bytu	8,06m <sup>2</sup>	11,74%

Celková čistá plocha bytu 64,65m<sup>2</sup> 94,12%

Celková plocha dělicích kcí. + jader 4,04m<sup>2</sup> 5,88%

Celková plocha bytu dle NOZ 68,69m<sup>2</sup> 100,00%



## B.3.3.1.4. byt 1+kk - upravitelný

Tabulka obsazenosti

Obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
Počet osob	1	1	2	3
Plocha/osoba	37,31	37,31	18,66	12,44

Počet domácností 1

Tabulka místností

č.	název m.	plocha	podlaha	stěny, strop
01	Chodba	6,60 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
02	Koupelna	6,56 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za sprchovou vaničkou, umyvadlem a záchodovou mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
03	Obývací p.+kk	24,15 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba

Tabulka Vybavení

č.	název m.	vybavení
01	Chodba	vestavěná skříň 1200/600/2600
02	Koupelna	sprchová vanička 900/900 + sklopné sedátko + závěs, umyvadlo 640/550, závěsná záchodová mísa + 2 x madlo
03	Obývací p.+kk	upravená kuch. linka 2700/600 + el. dvojplotýnka + dřez + místo pro ledničku pod pracovní deskou, skříňky nad linkou 2700/400



Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	24,15m <sup>2</sup>	62,50%
Plocha místností příslušenství bytu	6,56m <sup>2</sup>	16,98%
Plocha komunikací bytu	6,60m <sup>2</sup>	17,08%

Celková čistá plocha bytu 37,31m<sup>2</sup> 96,56%

Celková plocha dělicích kci. + jader 1,33m<sup>2</sup> 3,44%

Celková plocha bytu dle NOZ 38,64m<sup>2</sup> 100,00%





## B.3.3.1.5. byt 2+kk - upravitelný

Tabulka obsazenosti

Obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
Počet osob	2	3	4	/
Plocha/osoba	28,1	18,67	14,00	/

Počet domácností 1

Tabulka místností

č.	název m.	plocha	podlaha	stěny, strop
01	Chodba	7,05 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
02	Koupelna	5,66 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za sprchovou vaničkou, umyvadlem a záchodovou mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
03	Obývací p.+kk	26,30m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
04	Pokoj	17,00 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba

Tabulka Vybavení

č.	název m.	vybavení
01	Chodba	vestavěná skříň 1200/600/2600
02	Koupelna	sprchová vanička 900/900 + sklopné sedátko + závěs, umyvadlo 640/550, závěsná záchodová mísa + 2 x madlo
03	Obývací p.+kk	upravená kuch. linka rohová 3000/600 + místo na pračku + čtyřplotýnkový vaříč + el. trouba + dřez, skříňky nad linkou 2400/400
04	Pokoj	/



Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	43,30m <sup>2</sup>	74,17%
Plocha místností příslušenství bytu	5,66m <sup>2</sup>	9,70%
Plocha komunikací bytu	7,05m <sup>2</sup>	12,07%

Celková čistá plocha bytu 56,01m<sup>2</sup> 95,94%

Celková plocha dělicích kcí. + jader 2,37m<sup>2</sup> 4,06%

Celková plocha bytu dle NOZ 58,38m<sup>2</sup> 100,00%



## B.3.3.2.1. byt 1+kk - minimální

Tabulka obsazenosti

Obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
Počet osob	1	1	2	4
Plocha/osoba	23,05	23,05	11,53	5,76

Počet domácností 1

Tabulka místností

č.	název m.	plocha	podlaha	stěny, strop
01	Chodba	3,78 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
02	Koupelna	3,25 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za sprchovou vaničkou, umyvadlem a záchodovou mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
03	Obývací p.+kk	16,02 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba

Tabulka Vybavení

č.	název m.	vybavení
01	Chodba	vestavěná skříň 1200/600/2600
02	Koupelna	sprchová vanička 800/800 + závěs, umyvadlo 550/350, závěsná záchodová mísa
03	Obývací p.+kk	kuch. linka 1900/600 + el. dvojitý plotýnka + dřez + lednice 120 l. pod prac. deskou, skříňky nad linkou 1900/400



Struktura čistých ploch

	Plocha obytných místností bytu	16,02m <sup>2</sup>	66,42%
	Plocha místností příslušenství bytu	3,25m <sup>2</sup>	13,47%
	Plocha komunikací bytu	3,78m <sup>2</sup>	15,67%
	<b>Celková čistá plocha bytu</b>	<b>23,05m<sup>2</sup></b>	<b>95,56%</b>
	Celková plocha dělicích kcí. + jader	1,07m <sup>2</sup>	4,44%
	<b>Celková plocha bytu dle NOZ</b>	<b>24,12m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>



## B.3.3.2.2. byt 2+kk - minimální

Tabulka obsazenosti

Obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
Počet osob	2	3	4	6
Plocha/osoba	21,48	14,32	10,74	7,16

Počet domácností 1

Tabulka místností

č.	název m.	plocha	podlaha	stěny, strop
01	Chodba	6,12 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
02	Koupelna	3,60 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keramický obklad 150/150 za vanou, umyvadlem a záchodovou mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
03	Obývací p.+kk	21,23 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
04	Pokoj	12,00 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba

Tabulka Vybavení

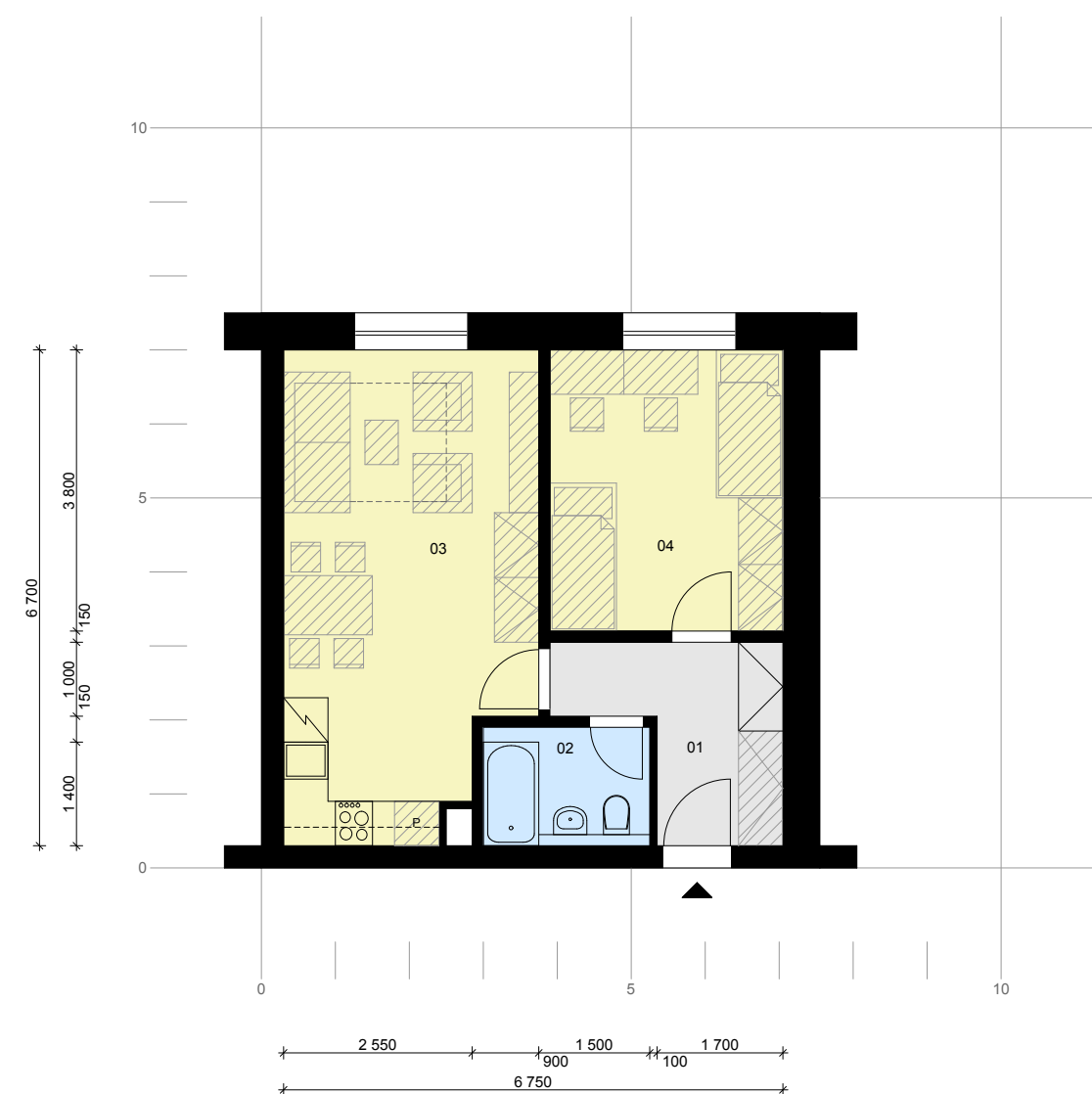
č.	název m.	vybavení
01	Chodba	vestavěná skříň 1200/600/2600
02	Koupelna	vana 1400/750 + závěs, umyvadlo 550/350, závěsná záchodová mísa
03	Obývací p.+kk	kuch. linka roh. 2900/600 + místo na pračku + čtyřplotýnkový vaříč + dřez + lednice pod prac. deskou, skříňky 2100/400
04	Pokoj	/



Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	33,23m <sup>2</sup>	73,47%
Plocha místností příslušenství bytu	3,60m <sup>2</sup>	7,96%
Plocha komunikací bytu	6,12m <sup>2</sup>	13,53%

Celková čistá plocha bytu 42,95m<sup>2</sup> 94,96%  
 Celková plocha dělicích kcí. + jader 2,28m<sup>2</sup> 5,04%  
 Celková plocha bytu dle NOZ 45,23m<sup>2</sup> 100,00%



## B.3.3.2.3. byt 3+kk - minimální

Tabulka obsazenosti

Obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
Počet osob	3	4	6	8
Plocha/osoba	17,46	13,09	8,73	6,55

Počet domácností 1

Tabulka místností

č.	název m.	plocha	podlaha	stěny, strop
01	Chodba	5,42 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
02	Koupelna	3,42 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keramický obklad 150/150 za vanou a umyvadlem jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
03	WC	1,17 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za záchod. mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
04	Obývací p.+kk	21,81 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
05	Pokoj 1	8,48 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
06	Pokoj 2	12,07 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba

Tabulka Vybavení

č.	název m.	vybavení
01	Chodba	vestavěná skříň 1300/600/2600
02	Koupelna	vana 1400/750 + závěs, umyvadlo 550/350
03	WC	závěsná záchodová mísa
04	Obývací p.+kk	kuch. linka 2800/600 + čtyřplotýnkový vařič + lednice pod prac. deskou + dřez, skříňky nad linkou 2800/400
05	Pokoj 1	/
06	Pokoj 2	/



Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	42,36m <sup>2</sup>	75,71%
Plocha místností příslušenství bytu	4,59m <sup>2</sup>	8,20%
Plocha komunikací bytu	5,42m <sup>2</sup>	9,69%

Celková čistá plocha bytu 52,37m<sup>2</sup> 93,60%  
 Celková plocha dělicích kci. + jader 3,58m<sup>2</sup> 6,40%  
 Celková plocha bytu dle NOZ 55,95m<sup>2</sup> 100,00%





## B.3.3.2.4. byt 4+kk - ubytování v rámci univerzálního bytu

Tabulka obsazenosti

Obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
Počet osob	/	/	7	10
Plocha/osoba	/	/	11,95	8,36

Počet domácností 1 - 3

Tabulka místností

č.	název m.	plocha	podlaha	stěny, strop
01	Chodba	12,55 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
02	Koupelna	4,11 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keramický obklad 150/150 za sprchovou vaničkou a umyvadlem jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
03	WC	1,80 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za záchod. mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
04	WC	1,84 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za záchod. mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
05	Obývací p.+kk	24,51 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
06	Pokoj 1	13,58 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
07	Pokoj 2	13,58 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
08	Pokoj 3	13,58 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba

Tabulka Vybavení

č.	název m.	vybavení
01	Chodba	vestavěná skříň 1000/600/2600
02	Koupelna	2 x sprchová vanička 800/800 + 2 x závěs, 2 x umyvadlo 550/350
03	WC	závěsná záchodová mísa, umyvadlo 550/350
04	WC	závěsná záchodová mísa, umyvadlo 550/350
05	Obývací p.+kk	kuch. linka 2900/600 + čtyřplotýnkový el. vařič + lednice pod prac. deskou + dřez + místo na pračku, jídelní stůl 1800/800, 8 x židle, společenské sezení, skříňky nad linkou 2900/400
06	Pokoj 1	2 x vestavěná skříň 900/600/2600
07	Pokoj 2	2 x vestavěná skříň 900/600/2600
08	Pokoj 3	vestavěná skříň 1800/600/2600



Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	65,25m <sup>2</sup>	71,60%
Plocha místností příslušenství bytu	7,75m <sup>2</sup>	8,51%
Plocha komunikací bytu	12,55m <sup>2</sup>	13,77%

Celková čistá plocha bytu 85,55m<sup>2</sup> 93,88%

Celková plocha dělicích kci. + jader 5,58m<sup>2</sup> 6,12%

Celková plocha bytu dle NOZ 91,13m<sup>2</sup> 100,00%



## B.3.3.2.5. ubytovací jednotka - skupinový byt

Tabulka obsazenosti

Obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
Počet osob	/	/	10	14
Plocha/osoba	/	/	10,51	7,51

Počet domácností 2 - 4

Struktura čistých ploch

	Plocha obytných místností bytu	84,41m <sup>2</sup>	73,22%
	Plocha místností příslušenství bytu	8,40m <sup>2</sup>	7,29%
	Plocha komunikací bytu	12,33m <sup>2</sup>	10,69%
	Celková čistá plocha bytu	105,14m <sup>2</sup>	91,20%
	Celková plocha dělicích kcí. + jader	10,15m <sup>2</sup>	8,80%
	Celková plocha bytu dle NOZ	115,29m <sup>2</sup>	100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha	podlaha	stěny, strop
01	Zádveří	2,89 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
02	Obývací p.+kk	19,89 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
03	Chodba	4,72 m <sup>2</sup>	PCV	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
04	Koupelna	1,70 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za sprchovou vaničkou a umyvadlem jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
05	Koupelna	1,70 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za sprchovou vaničkou a umyvadlem jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
06	WC	1,19 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za záchod. mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
07	Pokoj 1	12,76 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
08	Pokoj 2	19,5 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
09	Chodba	4,72 m <sup>2</sup>	PCV	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
10	Koupelna	1,70 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za sprchovou vaničkou a umyvadlem jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
11	Koupelna	1,70 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za sprchovou vaničkou a umyvadlem jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
12	WC	1,19 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za záchod. mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
13	Pokoj 3	12,76 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
14	Pokoj 4	19,5 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba

Tabulka Vybavení

č.	název m.	vybavení
01	Zádveří	vestavěná skříň 1800/600/2600
02	Obývací p.+kk	kuch. linka 2500/600 + el. čtyřplotýnkový vařič + 2 x lednice + dřez, skříňky 1800/400, jídelní stůl 2400/800, 10 x židle
03	Chodba	/
04	Koupelna	sprchová vanička 900/800 + závěs, umyvadlo 550/350
05	Koupelna	sprchová vanička 900/800 + závěs, umyvadlo 550/350
06	WC	závěsná záchodová mísa
07	Pokoj 1	2 x postel 900/2100, 2 x prac.stůl 900/600, 2 x židle, 2 x šatní skříň 900/600/2400
08	Pokoj 2	3 x postel 900/2100, 3 x prac. stůl 900/600, 4 x židle, 4 x šatní skříň 600/600/2400
09	Chodba	/
10	Koupelna	sprchová vanička 900/800 + závěs, umyvadlo 550/350
11	Koupelna	sprchová vanička 900/800 + závěs, umyvadlo 550/350
12	WC	závěsná záchodová mísa
13	Pokoj 3	2 x postel 900/2100, 2 x prac.stůl 900/600, 2 x židle, 2 x šatní skříň 900/600/2400
14	Pokoj 4	3 x postel 900/2100, 3 x prac. stůl 900/600, 4 x židle, 4 x šatní skříň 600/600/2400



## B.3.3.3.1. byt 4+kk - ubytování v rámci univerzálního bytu

Tabulka obsazenosti

Obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
Počet osob	5	6	8	10
Plocha/osoba	15,19	12,66	9,50	7,60

Počet domácností 3 - 8

Tabulka místností

č.	název m.	plocha	podlaha	stěny, strop
01	Chodba	10,43 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
02	Koupelna	3,62 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keramický obklad 150/150 za sprchovou vaničkou a umyvadlem jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
03	WC	1,62 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za záchod. mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
04	WC	1,62 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za záchod. mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
05	Obývací p.+kk	22,11 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
06	Pokoj 1	12,18 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
07	Pokoj 2	12,18 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
08	Pokoj 3	12,18 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba

Tabulka Vybavení

č.	název m.	vybavení
01	Chodba	vestavěná skříň 1000/600/2600
02	Koupelna	2 x sprchová vanička 800/800 + 2 x závěs, 2 x umyvadlo 550/350
03	WC	závěsná záchodová mísa, umyvadlo 550/350
04	WC	závěsná záchodová mísa, umyvadlo 550/350
05	Obývací p.+kk	kuch. linka 3300/600 + čtyřplotýnkový el. vaříč + lednice pod prac. deskou + dřez + místo na pračku, skříňky nad linkou 3300/400, jídelní stůl 1800/800, 8 x židle, společenské sezení
06	Pokoj 1	1 x postel 900/2100, 1 x patrová postel 900/2100, 2 x prac.stůl 900/600, 2 x židle, 2 x vestavěná skříň 900/600/2600
07	Pokoj 2	1 x postel 900/2100, 1 x patrová postel 900/2100, 2 x prac.stůl 900/600, 2 x židle, 2 x vestavěná skříň 900/600/2600
08	Pokoj 3	2 x patrová postel 900/2100, 2 x prac.stůl 900/600, 2 x židle, 2 x vestavěná skříň 900/600/2600



Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	58,65m <sup>2</sup>	72,05%
Plocha místností příslušenství bytu	6,76m <sup>2</sup>	8,30%
Plocha komunikací bytu	10,55m <sup>2</sup>	12,96%

Celková čistá plocha bytu 75,94m<sup>2</sup> 93,31%

Celková plocha dělicích kci. + jader 5,47m<sup>2</sup> 6,69%

Celková plocha bytu dle NOZ 81,41m<sup>2</sup> 100,00%



## B.3.3.3.2. ubytovací zařízení

Tabulka obsazenosti

Obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
Počet osob	/	/	/	16
Plocha/osoba	/	/	/	8,07

Počet domácností 6 - 16

Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	98,77m <sup>2</sup>	70,99%
Plocha místností příslušenství bytu	9,04m <sup>2</sup>	6,50%
Plocha komunikací bytu	22,46m <sup>2</sup>	16,14%
Celková čistá plocha bytu	130,27m <sup>2</sup>	93,63%
Celková plocha dělicích kci. + jader	8,86m <sup>2</sup>	6,37%
Celková plocha bytu dle NOZ	139,13m <sup>2</sup>	100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha	podlaha	stěny, strop
01	Záďveří	2,89 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
02	Chodba	19,57 m <sup>2</sup>	PCV	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
03	Stolování	8,73 m <sup>2</sup>	PCV	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
04	Koupelna	1,70 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za sprchovou vaničkou a umyvadlem jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
05	Koupelna	1,70 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za sprchovou vaničkou a umyvadlem jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
06	WC	1,12 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za záchod. mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
07	Pokoj 1	19,50 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
08	Pokoj 2	12,76 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
09	Pokoj 3	12,76 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
10	Pokoj 4	12,76 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
11	Pokoj 5	12,76 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
12	Pokoj 6	19,50 m <sup>2</sup>	PVC	jednovrstvá omítka, bílá výmalba
13	WC	1,12 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za záchod. mísou, jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
14	Koupelna	1,70 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za sprchovou vaničkou a umyvadlem jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná
15	Koupelna	1,70 m <sup>2</sup>	keram. dlažba	keram. obklad 150/150 za sprchovou vaničkou a umyvadlem jinde sokl v. 150 + výmalba omyvatelná

Tabulka Vybavení

č.	název m.	vybavení
01	Záďveří	vestavěná skříň 1800/600/2600
02	Chodba	/
03	Stolování	kuch. linka 2100/600 + el. čtyřplotýnkový vařič + 2 x lednice + dřez, skříňky 2100/400, jídelní stůl 2400/600, 4 x židle, 1 x lavice
04	Koupelna	sprchová vanička 900/800 + závěs, umyvadlo 550/350
05	Koupelna	sprchová vanička 900/800 + závěs, umyvadlo 550/350
06	WC	závěsná záchodová mísa
07	Pokoj 1	4 xpostel 900/2100, 2 x prac.stůl 900/600, 2 x židle, 4 x šatní skříň 600/600/2400
08	Pokoj 2	2 xpostel 900/2100, 2 x prac. stůl 900/600, 2 x židle, 2 x šatní skříň 600/600/2400
09	Pokoj 2	2 xpostel 900/2100, 2 x prac. stůl 900/600, 2 x židle, 2 x šatní skříň 600/600/2400
10	Pokoj 2	2 xpostel 900/2100, 2 x prac. stůl 900/600, 2 x židle, 2 x šatní skříň 600/600/2400
11	Pokoj 2	2 xpostel 900/2100, 2 x prac. stůl 900/600, 2 x židle, 2 x šatní skříň 600/600/2400
12	Pokoj 1	4 xpostel 900/2100, 2 x prac.stůl 900/600, 2 x židle, 4 x šatní skříň 600/600/2400
13	WC	závěsná záchodová mísa
14	Koupelna	sprchová vanička 900/800 + závěs, umyvadlo 550/350
15	Koupelna	sprchová vanička 900/800 + závěs, umyvadlo 550/350





## **B.4. Měřítka domu**

### *Obecné*

Na měřítkové úrovni objektu je obecně možné rozlišit, dle parametrů vzájemné skladby jednotek, 8 základních skladebných typů: schodišťový, s jádrem, halový, chodbový, atriový, pavlačový, s nezávislou komunikací, a s přímými vstupy. Materiál na základě typických půdorysů analyticky prověřuje jednotlivé typologie s ohledem na základní ekonomii prostorového řešení (typicky poměr hrubé podlažní plochy a čisté bytové plochy), obvyklé podlažnosti, zapojitelnosti do zástavby, a maximální obsazenosti podle jednotlivých kategorií sociálního bydlení. U jednotlivých typologií je, jako analytický podklad pro možné doporučení kombinování sociálního a standardního bydlení, zároveň popisována jejich základní prostorová charakteristika a jejich výhody a nevýhody. S ohledem na specifičnost skladby s nezávislou komunikací nebyla tato typologie dále posuzována.

### **B.4.1. Charakter domu**

#### *Obecné*

Každá typologie, kromě svých typických znaků, se vzájemně liší i svým charakterem. Základním vodítkem pro analýzu jednotlivých typologií v měřítku domu se stalo standardní nájemní bydlení, které je svojí podstatou nejvíce univerzální, a na kterém se jednotlivé typologie i nejlépe dokumentují. Součástí analýzy modelů bylo i zapojení skupinových bytů a ubytovacích jednotek do vybraných typologií. S ohledem na přiměřenou srozumitelnost nebyly v materiálu uvažovány typologie s charakterem upraveného sousedského bydlení.

#### *B.4.1.1. Standardní nájemní bydlení*

Standardním nájemním bydlením je myšleno jehož prostorový, technický standard jednotek a společných prostor nevybočuje z rámce běžné stavební produkce.

#### *B.4.1.2. Upravené nájemní bydlení*

Pro upravené neboli sousedské bydlení je charakteristický zlepšený standard sdílených prostor a domovního vybavení, které obvykle mají za cíl zkvalitnit sociální vztahy či posílit komunitní život obyvatele a jejich vzájemné sousedské vazby.

Může se jednat o cílené zřizování míst k posezení, či setkávání a dalších prvků umožňujícím neformální „osvojení“ části sdílených prostor domů. V rámci domovních

komunikací se typicky jedná o vybavení domu společenskou místností.

Charakter jednotek bývá běžný. Občas, s ohledem na předpokládanou skladbu uživatelů, je možné užití specifických typů jednotek (např. zvýšený podíl jednotek nižší velikostní kategorie, či upravitelných bytů atd.)

Typickým zástupcem takového typu bydlení jsou domy určené pro specifické věkové skupiny (senioři, samoživitelé, mladší rodiny) či etnické skupiny obyvatel.

#### *B.4.1.3. Skupinové bydlení a ubytování*

Ubytovny charakterizuje obvykle poloautonomní charakter jednotek, který neumožňuje plné uspokojení všech funkcí bydlení v rámci jednotky (např. plnohodnotné vaření).

Ubytovny mohou rovněž fungovat na principu vícedomácnostních jednotek, kde je jedna jednotka (cca na úrovni bytu) určena pro potřeby více domácností. Zpravidla se jedná o domácnosti jednotlivců či jednotlivců s dětmi (samoživitelé) v krizové situaci nebo domácnosti specifických skupin obyvatel.

Ubytovny bývají doplněny o společné prostory (společenská místnost, herna, jídelna, apod.). Součástí ubytovacích zařízení může být i zázemí pro poskytování různých služeb nebo péče.

## B.4.2. Dispoziční typy

### B.4.2.1. Schodišťový dům

#### Prostorová charakteristika

- přístup k jednotkám přímo z prostoru vertikální komunikace
- zpravidla menší počet bytů na patře (2-4)
- jednotky jsou přístupné přímo z prostoru vertikální komunikace, který zpravidla přiléhá k fasádě a umožňuje tak přirozené osvětlení
- relativně malá šířka půdorysu; větší hloubku, která zvyšuje efektivitu lze dosáhnout za cenu relativně velké výměry bytů
- typicky vhodný pro větší bytové výměry

#### Výhody

- menší počet bytů na patře umožňuje snadnější sociální kontrolu i nižší vzájemné rušení
- přímé osvětlení schodiště v jednotlivých patrech zvyšuje sociální atraktivitu společných prostor

#### Nevýhody

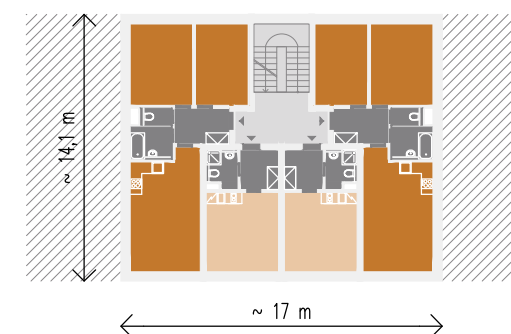
- na patře na schodiště navazuje zpravidla menší množství bytů
- omezený počet příčně větraných bytů (max. 2)
- méně výhodný pro byty menších velikostních kategorií
- utilitární prostor domovní komunikace obvykle nemá obytný charakter, který by umožnil tento prostor využívat i pro aktivity s vyšším stupněm sociálních interakcí

#### Schodiště / varianta 1\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	5-8
	bez výtahu	3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	•
	solitérní	
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	8
	normová	10
	sociální	16
	krizová	24

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	2
	2kk	0
	3kk	2
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	239.7
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	166.5
ČPP bytů z HPP [%]	69.5%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	22.1
Komunikace z HPP [%]	9.2%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	51.1
Konstrukce z HPP [%]	21.3%

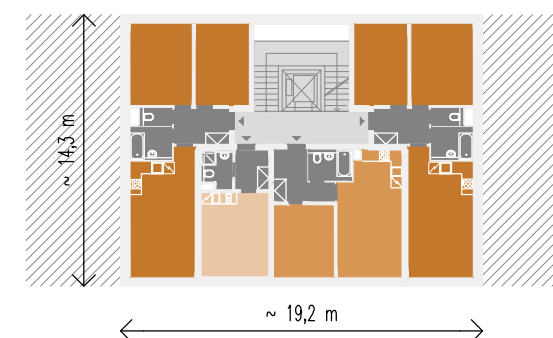


#### Schodiště / varianta 2\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	5-8
	bez výtahu	3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	•
	solitérní	
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	9
	normová	12
	sociální	18
	krizová	26

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	1
	2kk	1
	3kk	2
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	270.2
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	183.5
ČPP bytů z HPP [%]	67.9%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	31.2
Komunikace z HPP [%]	11.5%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	55.6
Konstrukce z HPP [%]	20.6%

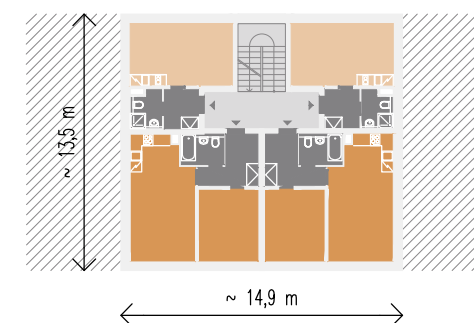


#### Schodiště / varianta 3\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	5-8
	bez výtahu	3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	•
	solitérní	
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	6
	normová	8
	sociální	12
	krizová	20

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	2
	2kk	2
	3kk	0
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	201.9
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	135.6
ČPP bytů z HPP [%]	67.2%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	20.9
Komunikace z HPP [%]	10.4%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	45.4
Konstrukce z HPP [%]	22.5%



Půdorysná schémata představují analytický podklad pro vyhodnocení návrhových parametrů. Schémata nejsou architektonickým návrhem.

### B.4.2.2. Chodbový dům

#### Prostorová charakteristika

- přístup k jednotkám z vnitřního jednopodlažního prostoru, zpravidla lineárního charakteru
- vyšší počet bytů na patře (u menších jednotek)

#### Výhody

- zpravidla (u menších jednotek) umožňuje vysokou efektivitu výstavby
- snižuje nároky na vertikální komunikace

#### Nevýhody

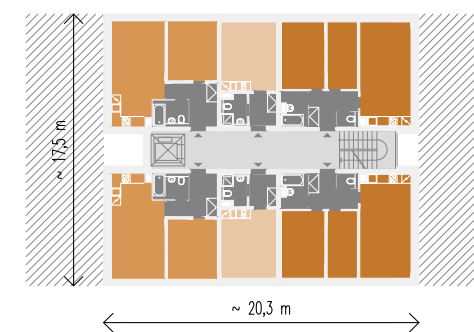
- chodby, zpravidla s nižší možností přímého denního osvětlení, nebývají atraktivním prostorem pro sociální interakci
- jednotky jednostranně orientované bez příčného větrání
- menší jednotky, ke kterým chodbový systém pro udržení efektivity navádí, snižují typologickou pestrost
- ve větším měřítku hrozba anonymity a vzájemného rušení jednotek
- méně vhodný pro podélné řazení větších bytů

#### Chodba / varianta 1a\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	5-8
	bez výtahu	3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	•
	solitérní	
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	12
	normová	16
	sociální	24
	krizová	36

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	2
	2kk	2
	3kk	2
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	347.0
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	237
ČPP bytů z HPP [%]	68.3%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	39.4
Komunikace z HPP [%]	11.4%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	70.6
Konstrukce z HPP [%]	20.3%

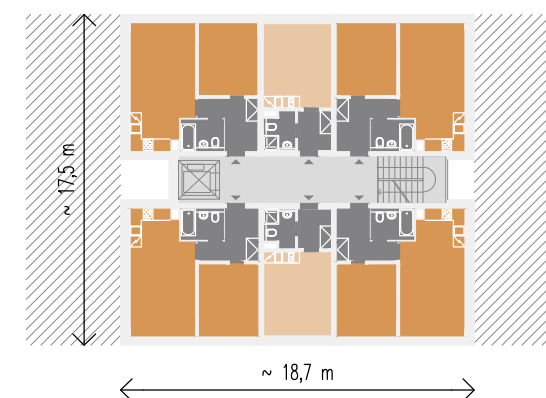


#### Chodba / varianta 1b\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	5-8
	bez výtahu	3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	•
	solitérní	
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	10
	normová	14
	sociální	20
	krizová	32

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	2
	2kk	4
	3kk	0
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	319.0
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	218.0
ČPP bytů z HPP [%]	68.3%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	35.4
Komunikace z HPP [%]	11.1%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	65.6
Konstrukce z HPP [%]	20.6%

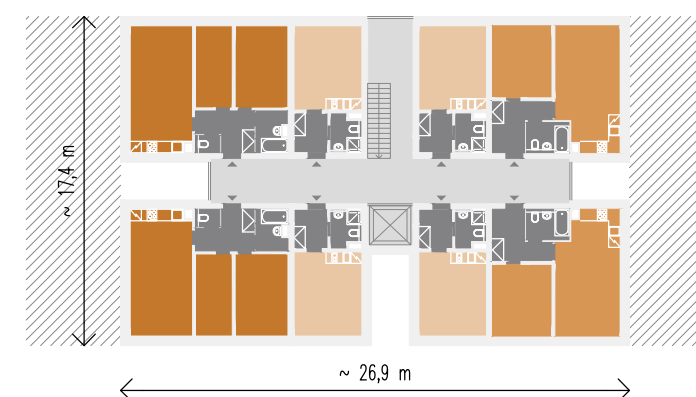


#### Chodba / varianta 2\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	5-8
	bez výtahu	3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	•
	solitérní	
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	14
	normová	18
	sociální	28
	krizová	44

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	4
	2kk	2
	3kk	2
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	443.3
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	283.1
ČPP bytů z HPP [%]	63.9%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	68.6
Komunikace z HPP [%]	15.5%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	91.5
Konstrukce z HPP [%]	20.7%

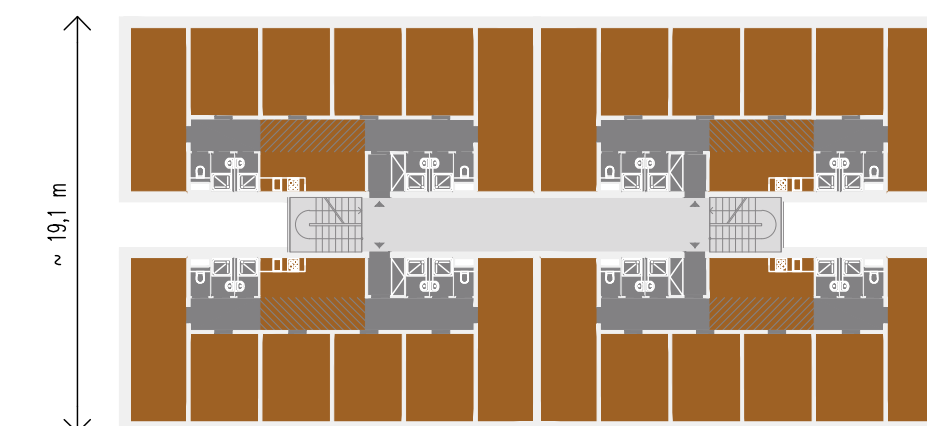


#### Chodba / varianta 3\_krizové bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	do 3
	bez výtahu	2
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	
	solitérní	•
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	-
	normová	-
	sociální	-
	krizová	64

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	0
	2kk	0
	3kk	0
	4kk a více	4

HPP [m <sup>2</sup> ]	700.6
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	521.1
ČPP bytů z HPP [%]	74.4%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	56.5
Komunikace z HPP [%]	8.1%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	123.0
Konstrukce z HPP [%]	17.6%



Půdorysná schémata představují analytický podklad pro vyhodnocení návrhových parametrů. Schémata nejsou architektonickým návrhem.

### B.4.2.3. Halový dům

#### Prostorová charakteristika

- přístup k jednotkám z centrálního, často vícepodlažního, interiérového prostoru, typicky reprezentativního charakteru
- zpravidla větší počet bytů na patře
- jednotky jsou přístupné přímo z prostoru vertikální komunikace, který často přiléhá k fasádě a umožňuje tak přirozené osvětlení.

#### Výhody

- větší počet pohybujících se lidí v hale i vzájemná komunikace napříč úrovněmi zvětšuje počet sociálních interakcí a výrazně zlepšuje sociální kontrolu celého prostoru haly
- přímé osvětlení haly i průhledy zlepšují sociální atraktivitu společných prostor
- hala často umožňuje i sekundární využívání společenského charakteru
- charakter této typologie v sobě obsahuje potenciál vyšší identifikace s prostředím
- lze dobře kombinovat menší i větší byty

#### Nevýhody

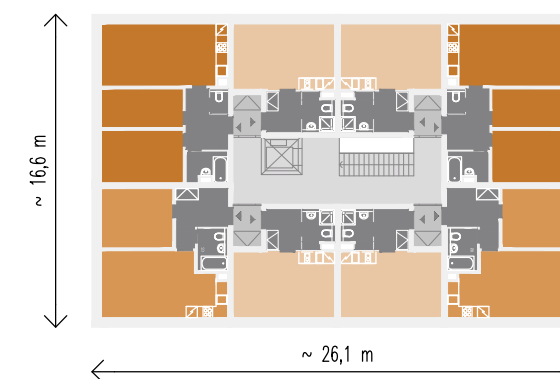
- ve větším měřítku hrozba vzájemného rušení jednotek
- často vyšší nároky na požární řešení

#### Hala / varianta 1\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	5-6
	bez výtahu	3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	
	solitérní	●
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	14
	normová	18
	sociální	28
	krizová	44

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	4
	2kk	2
	3kk	2
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	430.2
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	297.0
ČPP bytů z HPP [%]	69.0%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	49.5
Komunikace z HPP [%]	11.5%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	83.7
Konstrukce z HPP [%]	19.5%

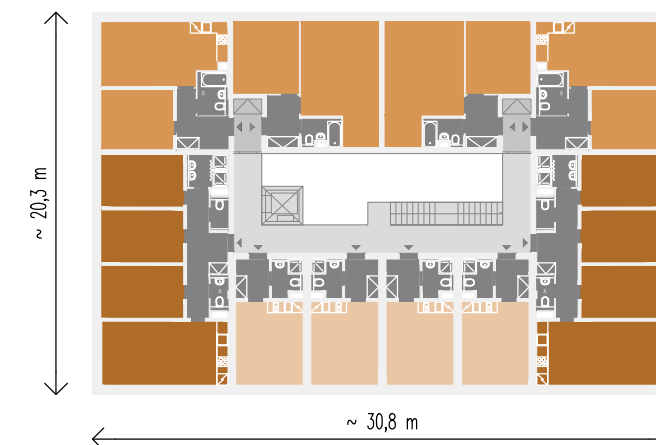


#### Hala / varianta 2\_kombinace sociálního a krizového bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	4-5
	bez výtahu	3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	
	solitérní	●
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	20
	normová	30
	sociální	40
	krizová	60

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	4
	2kk	4
	3kk	0
	4kk a více	2

HPP [m <sup>2</sup> ]	589.7
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	421.1
ČPP bytů z HPP [%]	71.4%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	56.9
Komunikace z HPP [%]	9.6%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	111.8
Konstrukce z HPP [%]	19.0%

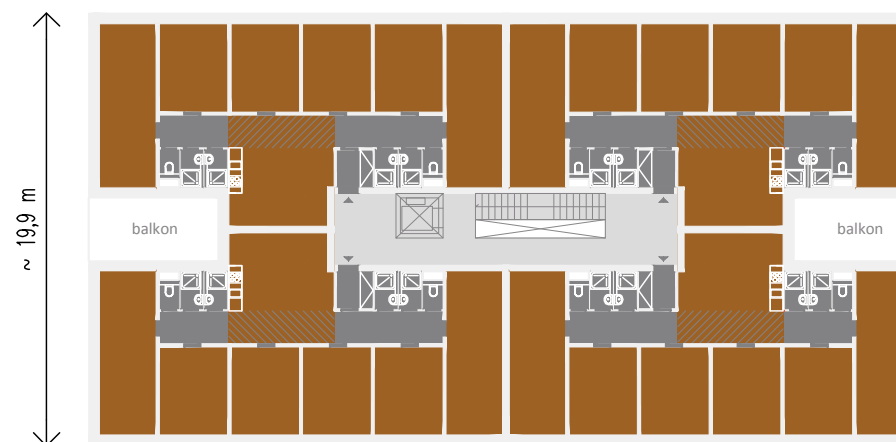


#### Hala / varianta 3\_krizové bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	do 3
	bez výtahu	2
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	
	solitérní	●
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	-
	normová	-
	sociální	-
	krizová	64

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	0
	2kk	0
	3kk	0
	4kk a více	4

HPP [m <sup>2</sup> ]	724.6
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	553.9
ČPP bytů z HPP [%]	76.4%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	52.1
Komunikace z HPP [%]	7.2%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	118.6
Konstrukce z HPP [%]	16.4%

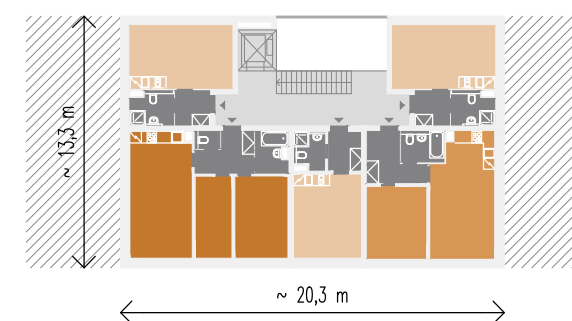


#### Hala / varianta 4\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	4-5
	bez výtahu	3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	●
	solitérní	
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	8
	normová	10
	sociální	16
	krizová	26

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	3
	2kk	1
	3kk	1
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	253.5
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	168.7
ČPP bytů z HPP [%]	66.5%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	31.4
Komunikace z HPP [%]	12.4%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	53.4
Konstrukce z HPP [%]	21.1%



Půdorysná schémata představují analytický podklad pro vyhodnocení návrhových parametrů. Schémata nejsou architektonickým návrhem.



#### B.4.2.4. Pavlačový dům

##### Prostorová charakteristika

- přístup k jednotkám v poschodích zajišťuje komunikace podél k průčelí domu
- přístup k jednotkám z exteriérové komunikace orientované zpravidla do vnitřního prostoru (ve smyslu ext./int. nikoli front/back)
- pavlač má zpravidla lineární charakter

##### Výhody

- jednotky mohou být oboustranně orientované a větratelné
- pavlač je ideální sociální prostor umožňující vyšší stupeň sociálních interakcí a to nejen na pavlači samotné, ale také ve vztahu k parteru přilehlé venkovní plochy
- typologie pavlače v sobě může obsahovat i sekundární funkce zvyšující její obytný charakter a posilovat tak kvalitu celého prostředí.
- vizuální kontrola pohybu na pavlači přispívá i k vyšší bezpečnosti bydlení

##### Nevýhody

- prostorově relativně neefektivní (zpravidla kompenzováno nižšími náklady na výstavbu venkovní komunikace)
- větší jednotky dále výrazně zneefektivňují systém, což vede k omezení typologické pestrosti bytů
- snížené soukromí při fasádě obrácené směrem k pavlači
- u soudobých pavlačí problematické požární řešení
- umístění zádveří v každém bytě

##### Pavlač / varianta 1\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	4-6
	bez výtahu	3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	•
	solitérní	
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	12
	normová	16
	sociální	24
	krizová	36

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	2
	2kk	2
	3kk	2
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	368.0
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	252.4
ČPP bytů z HPP [%]	68.6%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	39.8
Komunikace z HPP [%]	10.8%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	75.8
Konstrukce z HPP [%]	20.6%

##### Pavlač / varianta 2\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	4-5
	bez výtahu	3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	•
	solitérní	
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	12
	normová	14
	sociální	24
	krizová	44

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	8
	2kk	2
	3kk	0
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	427.0
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	272.7
ČPP bytů z HPP [%]	63.9%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	72.7
Komunikace z HPP [%]	17.0%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	81.6
Konstrukce z HPP [%]	19.1%

##### Pavlač / varianta 3a\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	4-6 / 2
	bez výtahu	3 (4) / 2
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	•
	solitérní	
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	15
	normová	18
	sociální	30
	krizová	54

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	9
	2kk	3
	3kk	0
	4kk a více	0

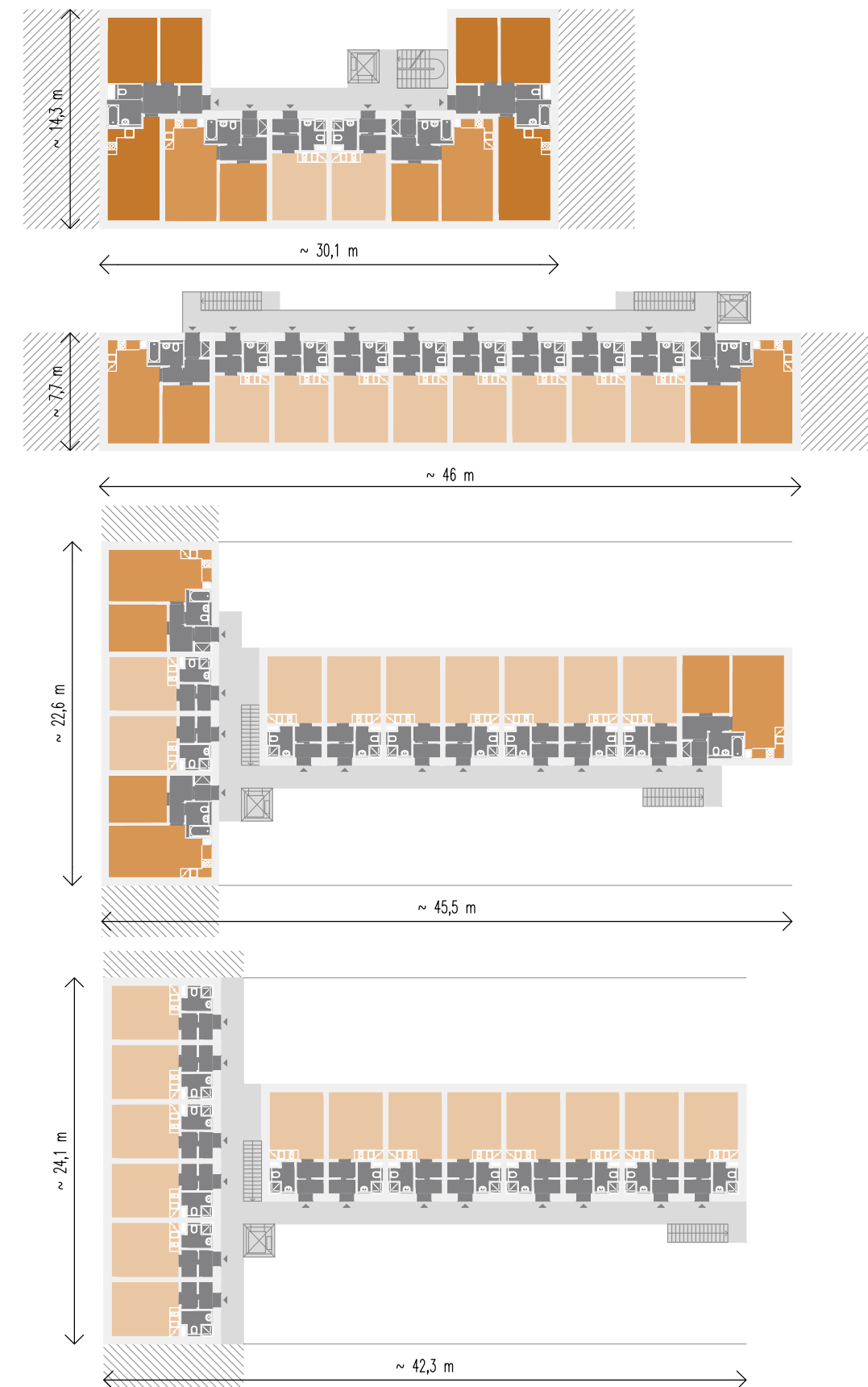
HPP [m <sup>2</sup> ]	531.9
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	334.3
ČPP bytů z HPP [%]	62.9%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	88.0
Komunikace z HPP [%]	16.5%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	109.7
Konstrukce z HPP [%]	20.6%

##### Pavlač / varianta 3b\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	4-6 / 2
	bez výtahu	3 (4) / 2
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	•
	solitérní	
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	14
	normová	14
	sociální	28
	krizová	56

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	14
	2kk	0
	3kk	0
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	537.0
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	320.2
ČPP bytů z HPP [%]	59.6%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	105.7
Komunikace z HPP [%]	19.7%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	111.1
Konstrukce z HPP [%]	20.7%



Půdorysná schémata představují analytický podklad pro vyhodnocení návrhových parametrů. Schémata nejsou architektonickým návrhem.

### B.4.2.5. Atriový dům

#### Prostorová charakteristika

- jednotky přístupné 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 středně-podlažních staveb; jednotky mohou být orientovány i do prostoru atria, zpravidla sekundárními prostory

#### Výhody

- díky vizuální otevřenosti, propojenosti podlaží a pobytočnosti prostoru atria vede atriový typ k vysoké společenské interakci obyvatel
- většinou polosoukromý charakter átria pomáhá zvyšovat obytnou kvalitu domu
- umožňuje dobře kombinovat větší i menší byty
- typologie átriového domu v sobě může obsahovat i sekundární funkce zvyšující její obytný charakter a posilovat tak kvalitu celého prostředí.
- vizuální kontrola pohybu na komunikačních prostorech domu přispívá i k vyšší bezpečnosti bydlení

#### Nevýhody

- s vyšší intenzitou využívání átria i domovních komunikací hrozí větší vzájemné rušení

### B.4.2.6. Dům s jádrem

#### Prostorová charakteristika

- jádro tvoří zpravidla centrálně umístěná, vertikální komunikace
- přístup k jednotkám z prostoru vertikální komunikace, která ve většině případů nepřiléhá k fasádě
- zpravidla větší počet bytů na patře (často 4 a více)

#### Výhody

- na patře možno umístit větší počet bytů což spolu s jejich centrální polohou vstupů zlepšuje přehlednost a zvyšuje sociální interakci a tím i sociální kontrolu společných prostor
- typologie umožňuje návrh vysokopodlažních domů

#### Nevýhody

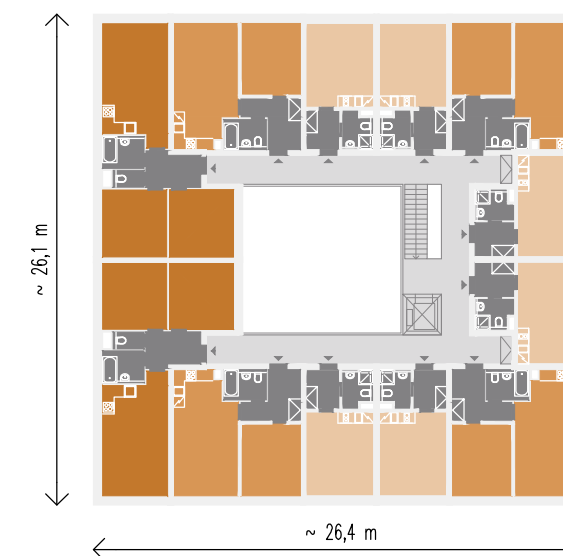
- přirozené osvětlení a větrání domovní komunikace zpravidla možné zpravidla pouze jako horní
- snížený kontakt s venkovním prostorem i způsob osvětlení domovní komunikace zejména v nižších patrech snižuje sociální atraktivitu společných prostor
- jednotky zpravidla nemají příčné větrání, to event. možno nahradit u volně stojících verzí větráním „přes roh“

#### Atrium\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	3-5
	bez výtahu	2-3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	
	solitérní	●
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	20
	normová	26
	sociální	40
	krizová	64

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	6
	2kk	4
	3kk	2
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	619.3
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	425.0
ČPP bytů z HPP [%]	68.6%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	75.6
Komunikace z HPP [%]	12.2%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	118.7
Konstrukce z HPP [%]	19.2%

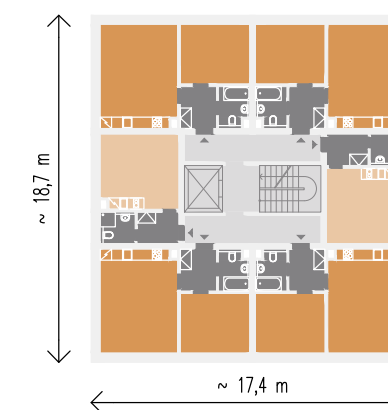


#### Jádro\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	5-12
	bez výtahu	3 (4)
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	
	solitérní	●
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	10
	normová	14
	sociální	20
	krizová	32

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	2
	2kk	4
	3kk	0
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	325.4
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	219.4
ČPP bytů z HPP [%]	67.4%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	40.8
Komunikace z HPP [%]	12.5%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	65.3
Konstrukce z HPP [%]	20.1%



Půdorysná schémata představují analytický podklad pro vyhodnocení návrhových parametrů. Schémata nejsou architektonickým návrhem.

### B.4.2.7. Dům s přímými vstupy

#### Prostorová charakteristika

- jednotky přístupné z terénu eventuelně z prostoru, který svým charakterem implikuje obdobný vztah (např. druhá "ulice" v patře)
- typ vyžaduje řazení větších, zpravidla víceúrovňových jednotek
- nemá společné komunikace, jako prostor pro sociální interakci zpravidla slouží navazující venkovní prostor

#### Výhody

- menší počet bytů umožňuje snadnější sociální kontrolu
- spojuje výhody bydlení v bytovém a rodinném domě
- vlastní vstupy a charakter individuálního bydlení zvyšují stupeň identifikace s prostředím
- může dobře kombinovat menší i větší bytové jednotky

#### Nevýhody

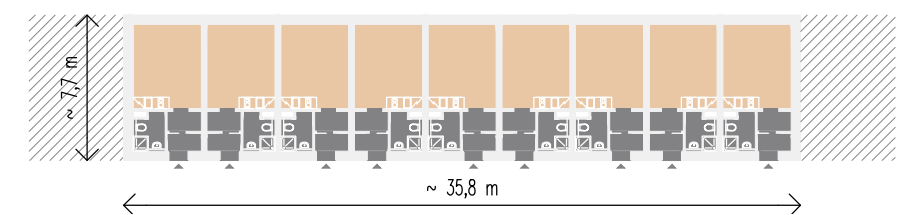
- zpravidla vhodný jen pro nízkopodlažní zástavbu
- menší hustota, hrozí neměstská a neefektivní zástavba

#### Vlastní vstupy / varianta 1\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	-
	bez výtahu	1
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	●
	solitérní	
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	9
	normová	9
	sociální	18
	krizová	36

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	9
	2kk	0
	3kk	0
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	275.7
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	205.9
ČPP bytů z HPP [%]	74.7%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	0.0
Komunikace z HPP [%]	0.0%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	69.8
Konstrukce z HPP [%]	25.3%

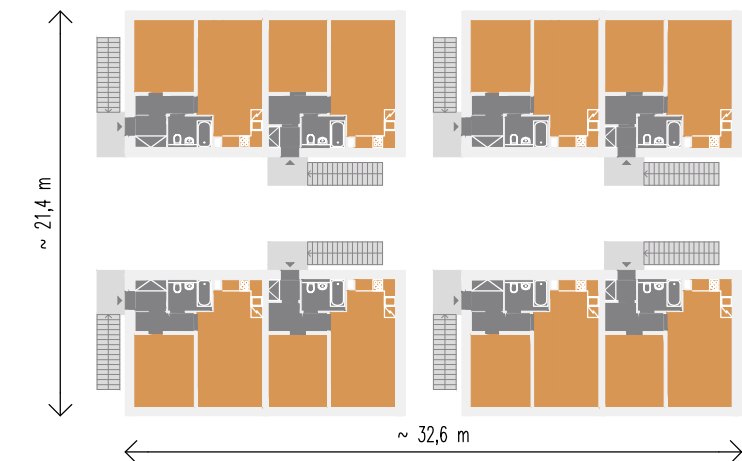


#### Vlastní vstupy / varianta 2\_sociální bydlení

OBVYKLÁ PODLAŽNOST	s výtahem	-
	bez výtahu	2
CHARAKTER ZÁSTAVBY	zapojitelná	
	solitérní	●
OBSAZENOST TYPICKÉHO PODLAŽÍ	standardní	16
	normová	24
	sociální	32
	krizová	48

TYP A POČET BYTŮ TYPICKÉHO PODLAŽÍ	1kk	0
	2kk	8
	3kk	0
	4kk a více	0

HPP [m <sup>2</sup> ]	520.5
ČPP bytů [m <sup>2</sup> ]	342.4
ČPP bytů z HPP [%]	65.8%
Komunikace [m <sup>2</sup> ]	64.7
Komunikace z HPP [%]	12.4%
Konstrukce [m <sup>2</sup> ]	113.5
Konstrukce z HPP [%]	21.8%



Půdorysná schémata představují analytický podklad pro vyhodnocení návrhových parametrů. Schémata nejsou architektonickým návrhem.

## B.5. Měřítko sídla

### *Obecné*

Urbanistické problematice je v rámci předložené práce věnována pouze dílčí pozornost. Níže uvedeny jsou proto jen základní principy a ohledy tvorby kvalitního obytného prostředí z pohledu urbanismu. Hovoříme-li o měřítku sídla dotýkáme se urbanistických aspektů jednotlivých projektů v měřítku parcely, bloku, lokality, čtvrti (KOHOUT et. Al 2015) a vyšších.

*Distribuce versus koncentrace:* Jedním z všeobecných principů, kterým se výstavba soudobého sociálního bydlení řídí je sociální inkluze. Tento pojem se většinou v prostorovém smyslu chápe jako snaha o sociální homogenizaci prostředí, tj. odmítnutí starší strategie výstavby čtvrtí či lokalit s nižším sociálním statusem a jejich nahrazení strategií založenou spíše na rovnoměrné distribuci jednotek v rámci jednotlivých domů či domovních souborů. Tento trend může být přitom uskutečňován za pomoci různých opatření uplatňovaných správcem fondu sociálního bydlení - klasicky zohledněním urbanistických souvislostí při strategii pořizování. Zároveň může být tento požadavek částečně přenesen na subjekty pořizující bydlení hromadnou formou, např. minimálním procentuálním zastoupením bytů pořizovaných v sociálním standardu (např. 5%) v rámci hromadné výstavby určité velikosti (např. od velikosti 20 b.j.). Zmíněná tendence, jakkoliv v zásadě správná, má současně i řadu úskalí, které je nutné zmínit, aby se předešlo její nesprávné aplikaci či příliš kategoricky stanovené povinnosti. Tyto problematické momenty je možné shrnout pod několik témat:

- organizace
- ekonomika
- společenství

*Organizace:* Spravovat rozptýlený bytový fond, který navíc nemusí být v majetku jednoho subjektu, je přirozeně z povahy věci organizačně o mnoho náročnější, než jeho koncentrovaná držba. Taková správa znamená rovněž jiný přístup a jiný okruh problematiky, než na jaký mohou být dosavadní obecní správcovské organizace zvyklé. S touto skutečností je nutné při přípravě zákona a především při organizování jeho implementace počítat.

*Ekonomika:* Komplikovanější majetková držba i složitější správa s sebou zpravidla přináší i určitou zvýšenou ekonomickou zátěž spojenou s nutností individuálního nákupu určitých služeb a omezenější možností kontroly na výdaji za tyto služby (nutnost dohody s majiteli a spolujednateli). S tím souvisejí i potencionálně jiný druh rizik (např. částečná změna z postavení majitele nemovitosti do paralelního postavení garanta systému). Tento faktor v sobě ovšem skrývá i určitý ekonomický potenciál - obci odpadá nutnost vázat v rámci sociálního bydlení majetkový kapitál v plné hodnotě fondu sociálního bydlení.

*Společenství:* Zapojení elementu sociálního bydlení do společenství je nutné sledovat v širších souvislostech min. na úrovni lokality. Snahou by mělo být primárně tento druh rozptýlit tak, aby došlo k optimální integraci do komunity. V zásadě je nutné se vyvarovat vytvoření separované sociální skupiny, které by jednak mohlo vést k izolaci jejích příslušníků a zároveň k narušení stávajícího společenství neorganickou intervencí vymezené sociální skupiny. Přestože koncentrační sociální model tvorby prostředí, tj. soustředění osob určitého sociálního profilu v jednom místě, v minulosti dominantní, ztrácí dnes díky nebezpečí výše zmíněných efektů svoji atraktivitu, je možné ho i dnes, při vědomí rizik, které s sebou přináší, v některých případech úspěšně aplikovat. Určitá sociální segregace, byť v úhrnu nežádoucí, může za jistých okolností přinášet i některé dílčí výhody. Prostor může být lépe adaptováno či vybaveno pro potřeby určitých sociálních skupin (např. senioři, mladší rodiny s dětmi atd.), umožňuje užší kontakt osob spojených společnými zájmy a starostmi, které mohou při vhodném nastavení lépe sdílet a řešit. Takové prostředí může také lépe vycházet vstříc určitým kulturním či generačním vzorcům chování atd., může pomoci podporovat či zachovat určitou kulturní či etnickou identitu (UNECE 2015). Takové případy je nutné individuálně posoudit a jejich úspěšnost závisí na řadě faktorů, které lze jen obtížně zobecňovat – kompatibilitě životního stylu obou sousedících společenství, spolu komunikovat, míře prováděné sociální práce atd.

*B.5.1. Měřítko bloku / zapojitelnost + hustota*  
Z hlediska měřítkové úrovně bloku je nutné zdůraznit dvě hlavní témata:

- zapojitelná vers. volná zástavba
- hustota zástavby

*Zapojitelná vers. volná zástavba:* Pro sociální bydlení je významná jednoduchá intuitivní orientace v prostoru, která podmiňuje identifikaci s prostředím a vytvoření pocitu domova. Dalším významným faktorem je sociální strukturace bezprostředního okolí bydliště a vytvoření srozumitelné škály v linii od soukromého přes sdílený až po veřejný prostor. Taková škála je základem vrstevnatějšího využití venkovních prostor a jejich základní funkční determinace. Obvykle takové nároky lépe splňuje tradiční zapojená zástavba, která přirozeně polarizovala venkovní prostředí na veřejné uliční prostranství a soukromý či sdílený prostor. V souvislosti s nástupem modernistického urbanismu v 1/2 20. století došlo k určitému ústupu od tohoto způsobu zástavby (především s ohledem na stoupající hygienické ohledy). Od 2. 1/2 70. minulého století je možné pozorovat postupnou restauraci tohoto urbanistického principu, především s ohledem na lepší čitelnost, kontrolu a uživatelský komfort takového prostředí, ale i na zlepšující se technické parametry staveb, které do značné míry eliminují starší hygienické ohledy. Zapojitelná zástavba je tak dnes v rámci odborného diskurzu považována za základní prostorový model, který však nemusí být aplikován dogmaticky.

*Hustota zástavby:* V souvislosti s principem kompaktního města bývá často diskutována otázka efektivní hustoty zástavby měřená obvykle v hustotách obyvatel na ha (obyv./ha) či koeficientech podlažních ploch (KPP). Hustota zástavby úzce souvisí rovněž s charakterem zástavby, podlažností, ale i dostupností a spádovými vzdálenostmi služeb i občanské vybavenosti. Za základní hranici fungování veřejných služeb a dopravy bývá obvykle uváděna hustota cca 100 obyv./ha (HNILÍČKA 2012), kterému obvykle odpovídá min. KPP=0,75-1,00 v měřítku bloku (HNILÍČKA et. al 2014).

#### *B.5.2. Měřítko lokality / veřejný prostor + doprava*

*Veřejný prostor:* Měřítková úroveň lokality je klíčová pro plánování a kvalitu veřejných prostranství. Ta tvoří páteř zástavby a dlouhodobě garantuje její kvalitu i identitu. Logika uspořádání veřejných prostranství je

rovněž základem pro efektivní distribuci infrastrukturálních systémů obslužného charakteru. Veřejná prostranství tvoří také zpravidla páteř systému sídelní zeleně a mají rozhodující vliv na udržitelnou kvalitu prostředí, který se také nezřídka demonstruje stabilitou jeho ekonomických parametrů.

*Doprava:* Významným tématem při plánování či zohledňování vhodnosti umístění bytové výstavby je dopravní obslužnost území zahrnující jednak možnosti individuální dopravy (především parkování), současně i prvky veřejné dopravy, které mohou mít pro klienty systému sociálního bydlení často klíčový význam pro jejich schopnost uplatnit se na pracovním trhu či neztratit kontakt s vnějším světem a nepropadnout syndromu sociálního vyloučení.

#### *B.5.3. Měřítko čtvrti / vybavenost + charakter zástavby*

*Vybavenost:* Významným faktorem ovlivňujícím kvalitu bydlení je dostupnost (zvláště docházková) služeb a základní občanské vybavenosti v rámci bydliště. V rámci sociální výstavby, je význam tohoto sektoru posílen i dalšími okolnostmi:

V rámci využití stávajícího bytového fondu i nové výstavby, která by se měla v budoucnu více zaměřit na využití rezerv v rámci zastavěného území, spíše než na výstavbu na nových rozvojových plochách, bude nutné zohledňovat i stávající charakter zástavby. Česká sídla obsahují tradičně několik často zásadně odlišných modelů zástavby, které vykazují často odlišné charakteristiky sociální i fyzické struktury a v rámci kterých může být tudíž uplatňována i poněkud odlišná územní ale i bytová politika, či uplatňovány odlišné strategie či dokonce standardy. Jedná se zejména o:

- historická jádra;
- kompaktní město;
- zahradní město;
- modernistické město;
- suburbánní výstavbu.

Na tomto místě je dobré zdůraznit, že problematika sociálního bydlení souvisí v rámci prostorového plánování úzce s otázkou bydlení obecně a zajištění dostatečných ploch pro takovou výstavbu i její podrobnější prostorová koordinace uskutečňovaná skrze regulační plány, která usnadňuje vstup na trh i menším subjektům, družstvům, neziskovým organizacím atd.



Fakulta architektury  
ČVUT v Praze

## C) ZÁVĚRY

## C) ZÁVĚRY

### Obecně

V období od průmyslové revoluce lze v rámci bytových staveb sledovat setrvalou statistickou tendenci k neustálému zvětšování obytné plochy na osobu<sup>1</sup> (FÖRSTER 2006). Řada prognóz přitom hovoří o tom, že pravděpodobnost zastavení tohoto trendu je spíše nízká (UYTENHAAK 2008)<sup>2</sup>. Je přitom zřejmé, že tento trend není významně popoháněn reálnou fyzickou potřebou, ale je spíše faktorem kulturním, v mnoha ohledech dokonce reprezentačním a statusovým. Tato tendence má významné důsledky především pro oblast sociálního bydlení obecně, kde platí zvýšený na přiměřenost a ekonomii bydlení.

V souvislosti s tím lze rovněž připomenout další významné okolnosti, které s výše uvedeným souvisí:

- *Společenský faktor* – překročí-li velikost obytné plochy jistou míru, může být výsledkem i nižší schopnost daný prostor smysluplně využít a s tím související i menší motivace jej udržovat. Menší jednotky mají rovněž tendenci obyvatele více stmelovat (ovšem opět, není-li překročena určitá míra zajišťující jedinci základní soukromí).
- *Ekologický faktor* - větší obytná plocha generuje logicky větší ekologickou zátěž pro prostředí, jedná se o druh zvyšování spotřeby a to jak jednorázové (výstavba), tak dlouhodobé (vytápění, údržba).
- *Ekonomický faktor* – zvýšené prostorový standard vede logicky k větší ekonomické zátěži systému a jeho schopnosti uspokojit za stejné prostředky méně klientů. Vyšší provozní náklady potom mohou neúměrně zatěžovat i samotné uživatele systému.
- *Faktor nových komunikačních technologií* - pokud je známo, nebyl vliv tohoto faktoru na prostorový standard staveb v České republice blížeji zkoumán, lze však spekulovat, že vzrůstající vliv těchto technologií na životní styl může prostorové nároky spíše snižovat (otevření dalšího komunikačního

„prostoru“, miniaturizace elektroniky, digitalizace knihoven atd.).

*Kulturní faktor* – tendenci vzrůstajícího prostorového komfortu tedy nelze zcela ignorovat, ale současně není nutné tento trend v rámci systému sociálního bydlení kopírovat. To potvrzuje i srovnání prostorového standardu staveb pro sociální bydlení ve Velké Británii, Německu a Polsku, které po zvýšení v 60. letech, kdy došlo ke kompenzaci nízkých poválečných limitů, zůstává téměř 50 let prakticky bez výraznějších změn (viz. grafy na obr. A.1-9.). Rovněž je nutné připomenout vztah sociálního bydlení k „běžnému standardu“ bydlení. Z tohoto pohledu by úroveň sociálního bydlení neměla běžný standard převyšovat.

Je rovněž dobré poukázat na limity optimalizace fyzických podmínek prostředí a jejich vazbu na ostatní faktory determinující vnímání prostředí, tj. zejména souvislosti sociálně-ekonomické a psycho-kulturní. Nízký prostorový standard tak může být na jedné straně projevem nezájmu, neúcty, či dokonce trestem, ale současně i projevem skromnosti, efektivity či spirituálních aspirací – stačí porovnat např. prostorový a dispoziční standard kláštera a vězeňských staveb. Podobně lze porovnávat společensky zcela nepřijatelné ubytovny „podnikatelů s chudobou“ s prostorovým komfortem staveb spravovaných neziskovými organizacemi, či samosprávnými skupinami. Nízká odlišnost fyzických podmínek, přitom často nevyovídá o nesrovnatelném společenském efektu. Rozdíl přitom tkví v oblasti intenzivní sociální práce a účinné psychické podpory, spíše než v zásadě odlišné fyzické podobě prostředí. Naopak výrazně lepší fyzický komfort by mohl ohrozit efektivitu takového prostředí či v lečším snížit jeho terapeutický efekt. Výše uvedené má zpochybnit zjednodušený pohled a poukázat na vrstevnatost problematiky, význam souhry mnoha dalších faktorů ležících často mimo rámec daný legislativními nástroji.

<sup>1</sup> I když se ve statistikách hovoří o průměrné **obytné** ploše na osobu, obvykle je tím míněna celková plocha bytů, tj. **čistá užitková** plocha bytů.

<sup>2</sup> I když je tento nárůst doprovázen i určitým zvětšováním průměrného vzrůstu osob (především v důsledku lepší stravy), které má rovněž svůj odraz v prostorových parametrech vystavěného prostředí (např. zvětšující se předpisové rozměry nábytku, stavebních elementů či minimálních komunikací atd.), je zřejmé, že tyto dvě růstové trajektorie spolu významně nekorelují.

### C.1. Principy tvorby prostředí<sup>3</sup>

#### *Obecně*

Předložené prostorové typy vycházejí ve své koncepci z několika základních principů, které jsou obsahem řady mezinárodních dokumentů a doporučení, především Ženevské charty udržitelného bydlení (UNITED NATIONS, 2006). Tyto principy je možné shrnout do několika zásad:

- Ohleduplnost k životnímu prostředí
- Hospodárnost
- Sociální soudržnost
- Kulturní přiměřenost

#### *C.1.1. Ohleduplnost k životnímu prostředí*

Bydlení by mělo být plánováno, stavěno a užíváno způsobem, který minimalizuje dopady na životní prostředí a podporuje udržitelnost prostředí. Toho by mělo být dosaženo následovně:

- Užíváním postupů snižujících uhlíkovou stopu domů.
- Zlepšováním environmentální a energetické výkonnosti obydlí.
- Vhodným přizpůsobováním stávajících budov pro efektivní využívání zdrojů.
- Plánováním přírodních ploch v blízkosti i v rámci obytných území.
- Kompaktní městskou zástavbou s koordinovaným růstem bránícím suburbanizaci.
- Bytovou výstavbou s důrazem na udržitelný a integrovaný systém dopravy a ekologickými infrastrukturálními opatřeními.

#### *C.1.2. Hospodárnost*

Bydlení je a vždy bylo významným sektorem národního hospodářství. Bydlení by mělo být současně udržitelným prvkem dynamického hospodářství a současně i oblastí naplňující lidské potřeby. Toho by mělo být dosaženo následovně:

- Právně zajištěnou a vlastnický neutrální držbou (rovnováhou mezi právy i povinnostmi vlastníků i nájemníků).
- Katastrálními a pozemkovými informacemi a službami, které podporují prostředí příznivé pro investice do

bydlení a zajišťují bezpečné vlastnictví pozemků i různých forem bydlení.

- Transparentním, výkonným a účinným účetním systémem, kontrolními postupy a finančními nástroji, které zajistí odpovídající dostupnost úvěrů, hypoték, ochrany zákazníků, zlepší zajištění jejich bydlení, rozšíří bytovou nabídku a sníží riziko ztráty bydlení.
- Zvýšenými investicemi do udržitelného bydlení, prosazovanými prostřednictvím soukromých a veřejných investic.
- Výstavbou a rekonstrukcemi stávajícího bytového fondu.
- Výstavbou bydlení založené na užívání stavebních předpisů a standardů, které zlepšují bezpečnost staveb.
- Výstavbou bytového fondu založenou v nejvyšší možné míře na lokálních postupech, práci a místních materiálech.
- Infrastrukturou a službami určenými pokud možno pro osoby s nízkými příjmy žijícími.

#### *C.1.3. Sociální soudržnost*

Bytová výstavba by měla zahrnovat intenzivnější a efektivnější zapojení občanů do její přípravy, ale i sociální začlenění, veřejné zdraví, transparentnost a zohledňování etických procesů v průběhu jejího užívání. Toho by mělo být dosaženo následovně:

- Nástroji státní podpory pro odpovídající, zdravé, bezpečné a dostupné bydlení, včetně přístupu k základní infrastruktuře a službám, které podporují sociální soudržnost a přispívají k naplnění bytových potřeb různých sociálních skupin včetně marginalizovaných a zranitelných skupin a osob<sup>4</sup>.
- Zvýšenou dostupností alternativ v rámci bydlení, zejména dostupného a sociálního bydlení, skrze různé nástroje, včetně podpory různých forem vlastnictví.
- Plánováním, návrhem, údržbou a přestavbou, která podporuje užívání univerzálního designu tak, aby se zvýšila schopnost užívat bydlení lidmi odlišných generací, pohlaví, či rozdílných postižení a podporoval se tak vznik sociálně smíšených společenství.
- Bytové a pozemkové politiky podporující sociální spravedlnost.

<sup>3</sup> Kapitola zpracována dle podkladů UN Economic Commission for Europe on 16 April 2015 (E/ECE/1478/Rev.1), The Geneva UN Charter on Sustainable Housing

<sup>4</sup> Definice zranitelných skupin a lidí se může lišit stát od státu: mladí lidé, senioři, velké rodiny s dětmi a svobodní rodiče, oběti domácího násilí, duševně nemocní lidé, duševně a/nebo fyzicky postižení lidé, imigranti, uprchlíci, Romové a další minoritní skupiny.



- Národní bytové politiky vyvinuté v rámci promyšlených a demokratických procesů, založené na odborných znalostech, obsáhlé datové základně, transparentních statistikách a široké a inklusivní veřejné debatě o všech aspektech rozvoje bydlení.
- Výzkumem a výměnou znalostí o všech aspektech udržitelného bydlení.
- Efektivní, čitelnou a transparentní správou na všech úrovních, včetně institucionalizovaných odvolacích procesů ve vztahu k rozhodnutím spojeným s bydlením.

#### C.1.4. Kulturní přiměřenost

Bytová politika by měla zohledňovat otázky kulturní identity, hodnot a emoční spokojenosti. Toho by mělo být dosaženo následovně:

- Národní politikou bydlení, která zohledňuje sociální a lokální zvláštnosti a podporuje ochranu a zlepšení stavu krajiny, historického a kulturního dědictví.
- Důrazem na zlepšení stavu a využití veřejných prostranství.
- Bydlením zohledňujícím původ a kulturu obyvatel.
- Domy a susedstvím navrženým a aktivně udržovaným ve prospěch zlepšení emoční spokojenosti obyvatel, a fungování místních společenství.

#### C.2. Nastavení systému

Prostorový a technický standard jednotlivých stupňů sociálního bydlení (dostupné, sociální, krizové) a je možné zohlednit v ZSB principiálně odlišnými způsoby:

- Odlišný standard
- Jednotný standard
- Neutrální standard

Každý z výše uvedených systémů má svoje negativa i pozitiva. U každého lze uplatnit vysoká kritéria sociální adaptability. Hlavní kvalitativní rozdíl nemusí nutně tkvět v samotné míře rozlišení typologického standardu (např. i v případě odlišného standardu mohou být konkrétní rozdíly natolik marginální, že budou uživatelsky prakticky nerozlišitelné a naopak i při jednotně stanoveném standardu je možné dospět k prostorově velmi stigmatizujícím či jinak nevhodným řešením), jako spíše v míře otevřenosti systému a poskytnutí možnosti volby konkrétnímu správci tohoto systému (obci).

*Odlišný standard:* Odlišný technický a prostorový standard pro různé stupně sociálního bydlení zakotvený již v zákoně či jeho následných vyhláškách

##### *Pozitiva*

- přehlednost systému
- snadnější metodické řízení a uplatňování jednotlivých státních politik

##### *Negativa*

- nízká flexibilita systému z hlediska reakcí na konkrétní hospodářskou situaci státu;
- nízká schopnost adaptace na místní podmínky;

*Jednotný standard:* Jednotný standard pro odlišné stupně sociálního bydlení zakotvený v zákoně či jeho následných vyhláškách

##### *Pozitiva*

- přehlednost systému
- větší universalita a snadnější prostupnost systému
- snadnější metodické řízení a uplatňování jednotlivých státních politik;

##### *Negativa*

- nízká schopnost adaptace na potřeby konkrétních cílových skupin klientů systému;
- nízká schopnost adaptace na místní podmínky správce a provozovatelů;
- nízká flexibilita systému z hlediska reakcí na konkrétní hospodářskou situaci státu;

*Technicky i typologicky neutrální:* ZSB ani jeho vyhlášky neurčují technický a prostorový standard

##### *Pozitiva*

- vysoká schopnost adaptace na potřeby konkrétních cílových skupin klientů systému;
- vyšší adaptabilita na místní podmínky správce a provozovatelů;

##### *Negativa*

- menší přehlednost systému, obtížnější metodické vedení;
- vyšší nároky na kompetence nižších složek systému;

#### C.3. Prostorová a technická doporučení

##### *Obecně*

Na základě studia zahraničních příkladů i stávající české legislativy lze doporučit při formulování standardu dle chystaného zákona následující:

- Formulovat prostorový a technický standard co možná nejobecněji a s maximální možnou typologickou neutralitou.

- Opřít formulaci technického standardu o standard budovaných jednotek; kategorie v ostatních měřítkových úrovních (místnost, dům, sídlo atd.) vnímat jako pomocné a doporučující.
- Standard jednotek stanovovat primárně jako prostorový, stanovený v m<sup>2</sup> ČUP; technický standard vnímat primárně jako odvozený od platné legislativy a cenových možností, další kritéria, jakkoliv významná, vnímat spíše jako doporučující (nutnost vzniku metodických materiálů!).
- Standard stanovovat jako pásmo se spodní hranicí na úrovni stanovených minim a horní hranicí na úrovni stanovených přiměřených velikostí.
- Při koncipování standardů umožnit rozlišení v rámci kategorií sociálního bydlení především mezi krizovým bydlením a ostatními kategoriemi (blíže viz. měřítko jednotky).
- Nestanovovat prostorový či technický standard jednotek jako jediné kritérium, pro zařazení jednotek do kategorií sociálního bydlení navázat prostorový standard na předpokládanou obsazenost bytů (tj. doplnit standard jednotek jejich obsazeností, event. standardem na osobu). Kontrolním ukazatelem vhodnosti takového zařazení (ale i efektivity řešení) jsou výsledné m<sup>2</sup> ČUP na osobu (viz. Tabulka obsazenosti bytů).
- Zohlednit v rámci standardu (prostorovou bonifikací či malifikací) tyto okolnosti:
  - o starší bytový fond
  - o upravitelnost bytů
- Upravitelnost bytů koncipovat jako více stupňovou (viz. legislativní doporučení).

### C.3.1. Měřítko místnosti

Navržené modely jednotlivých místností ilustrují odlišné možnosti jejich základního vybavení, a to především s ohledem na prostorovou efektivitu půdorysů. Materiál představuje velikostní škály jednotlivých místností s ohledem na jejich minimální a standardní šířky a plochu.

Analýza místností zachytila možnosti jejich vybavení a prostorového využití s menší plochou než uvádějí normové hodnoty. Zároveň ukázala, že větší místnosti jsou s ohledem na jejich využití při zařazení základním vybavením více univerzální. Na

druhou stranu, vyhláškou č. 398/2009 Sb. požadované minimální plochy místností pro užívání osob s omezením pohybu a orientace se v určitém ohledu ukázaly jako nadhodnocené. Pro potřeby zákona o sociálním bydlení by se tak u upravitelných bytů mohlo uvažovat o částečném zmenšení minimálních ploch jednotlivých místností (vše za předpokladu splnění požadavků příslušné vyhlášky).

### C.3.2. Měřítko jednotky

Analýza příkladů dobré praxe zachytila jako nejfrekvencovanější dispoziční schéma bytů centrální systém. Toto uspořádání je možné klasifikovat jako velmi úsporné a efektivní z hlediska poměru obytné plochy vůči celkové ploše. Současně je možné považovat centrální schéma za řešení s velkým sociálním potenciálem, které přitom při vhodném uspořádání zásadně nesnižuje potenciál soukromí jednotlivých místností. Tato zjištění je však obtížné zobecňovat a jejich místo je spíše v rámci metodických doporučení. Systém jako takový by měl být koncipován i na úrovni jednotky jako typologicky neutrální.

V rámci analýzy jednotlivých navržených modelů byla sestavena tabulka, která ukazuje souvislost velikosti bytu, jeho možných obsazeností a vzávislosti na tom se proměňující výsledné ČUP bytu na osobu v rámci různých velikostních kategorií bytů i odlišných standardech bydlení.

Z vyhodnocení zahraničních příkladů dobré praxe (obr. C.2. *Graf čistých ploch místností a bytů*) v zásadě vyplývá, že při nárůstu celkových ploch bytů nedochází k nárůstu plochy jeho příslušenství. To znamená, že při průměrném zvětšování obytných ploch bytu zůstává prostorový standard hygienického zázemí stejný. K poměru zvyšování obytné plochy vůči celkové ploše bytu dochází především u obývacích pokojů spojených s kuchyní, zatímco například prostorový standard ložnic zůstává v kontextu zvětšování celkové plochy bytu víceméně stejný, a to i přes to, že se v kontextu ostatních místností velikost ložnic u jednotlivých příkladů poměrně liší. Plošné standardy jednotlivých místností bytů příkladů sociálního bydlení lze tak chápat jako stabilní, tedy, při zvětšování celkových ploch bytů nedochází v zásadě k zvětšování jejich místností, ale jen ke změně velikostní kategorie bytů.

## C.1. TABULKA OBSAZENOSTI BYTŮ

### Dostupné bydlení

<b>A.1.</b>	<b>1KK - standardní</b>	<b>27,37</b>			
	obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
	počet osob	1	1	2	3
	m2 netto plochy/osobu	27,37	27,37	13,69	9,12
<b>A.2.</b>	<b>2KK - standardní</b>	<b>47,12</b>			
	obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
	počet osob	2	3	4	6
	m2 netto plochy/osobu	23,56	15,71	11,78	7,85
<b>A.3.</b>	<b>3KK - standardní</b>	<b>64,65</b>			
	obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
	počet osob	3	4	6	8
	m2 netto plochy/osobu	21,55	16,16	10,78	8,08
<b>A.4.</b>	<b>1KK - upravitelný</b>	<b>37,31</b>			
	obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
	počet osob	1	1	2	---
	m2 netto plochy/osobu	37,31	37,31	18,66	---
<b>A.5.</b>	<b>2KK - upravitelný</b>	<b>56,01</b>			
	obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
	počet osob	2	3	4	---
	m2 netto plochy/osobu	28,01	18,67	14,00	---

### Sociální bydlení

<b>B.1.</b>	<b>1KK - minimální</b>	<b>23,05</b>			
	obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
	počet osob	1	2	3	4
	m2 netto plochy/osobu	23,05	11,53	7,68	5,76
<b>B.2.</b>	<b>2KK - minimální</b>	<b>42,95</b>			
	obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
	počet osob	2	3	4	6
	m2 netto plochy/osobu	21,48	14,32	10,74	7,16
<b>B.3.</b>	<b>3KK - minimální</b>	<b>52,37</b>			
	obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
	počet osob	3	4	6	8
	m2 netto plochy/osobu	17,46	13,09	8,73	6,55
<b>B.4.</b>	<b>4KK - universální byt / ubytování</b>	<b>85,55</b>			
	obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
	počet osob	5	6	8	10
	m2 netto plochy/osobu	17,11	14,26	10,69	8,56
<b>B.5.</b>	<b>Skupinový byt - ubytovací jednotka</b>	<b>105,14</b>			
	obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
	počet osob	---	---	10	14
	m2 netto plochy/osobu	---	---	10,51	7,51

### Krizové bydlení

<b>C.1.</b>	<b>4KK - universální byt / ubytování</b>	<b>75,70</b>			
	obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
	počet osob	5	6	8	10
	m2 netto plochy/osobu	15,14	12,62	9,46	7,57
<b>C.2.</b>	<b>Ubytovna</b>	<b>128,75</b>			
	obsazenost	standardní	normová	sociální	krizová
	počet osob	---	---	---	16
	m2 netto plochy/osobu	---	---	---	8,05

### C.3.3. Měřítka domu

Navržené modely ilustrují odlišné možnosti jednotlivých dispozičních uspořádání, jak z hlediska sociálního potenciálu, tak z hlediska prostorové efektivity. Tato zjištění by se měla stát součástí metodických materiálů a doporučení, eventuálně mohou být jako konkrétní pravidla součástí bytových politik jednotlivých obcí. Jejich zobecnování na úrovni celostátního předpisu však nelze doporučit. Jednak by tím docházelo k porušení principu typologické neutrality předpisu, především však jejich volba predeterminuje celkovou strategii při koncipování obecního fondu sociálního bydlení a měla by proto zůstat v kompetenci tvůrce a správce tohoto fondu, tak, aby mohlo dojít k zúročení místních zkušeností a podmínek. Obecně možno konstatovat::

- Odlišné dispoziční typologie v sobě skrývají odlišný sociální i urbanistický potenciál. Jejich volbu proto nelze vnímat čistě jako utilitární rozhodnutí (viz. níže), ale jako základní determinantu společenského pojetí daného záměru.
- Ekonomické stavební ukazatele či efektivita jednotlivých řešení a jejich sociální potenciál mohou být v konkrétních případech v rozporu (např. prostorově velmi efektivní chodbové řešení má často velmi nízký sociální potenciál). Tuto okolnost nutno při koncipování konkrétního záměru brát s plnou vážností do úvahy. V opačném případě hrozí, ztráta efektivity celého záměru (nižší sociální potenciál budovy si může vyžádat nutnost intenzivnější sociální práce a výsledek může být sociálně i ekonomicky negativní). Přitom hodnocení jednotlivých typologií z tohoto pohledu lze jen obtížně paušalizovat (i chodbový bytový dům lze za určitých okolností navrhnout jako sociálně vhodný). Zásadní je proto komplexní posouzení záměru a jeho soulad s celkovým nastavením bytové politiky obce, tj. kvalifikovaný zadavatel!
- S výše uvedeným souvisí i charakter domu v linii standardní-sousedské-skupinové (viz. kapitola B.4.1. Charakter domu). Přičemž lze předpokládat, že efektivita dispozičního uspořádání bude nižší u sousedského (větší nárok na společné prostory) než u standardního charakteru bydlení. U skupinových forem může tento ukazatel být velmi

individuální vzhledem k rozmanitým pojetím toto typu zástavby.

- Při porovnání jednotlivých modelů je nutné si uvědomit, že menší výměra jednotek snižuje prostorovou efektivitu jednotlivých dispozičních řešení a naopak.
- Efektivitu řešení poměrně výrazně vzrůstá i při vyšší podlažnosti, která ovšem nebývá vhodná u sociálně exponovaných projektů.

### C.3.4. Měřítka sídla

Měřítka sídla lze z pohledu chystaného zákona a souvisejících nástrojů vnímat pro jejich víceznačnost především jako metodická. Základní principy je možné shrnout v těchto bodech:

- uplatnění principu distribuce
- preference zapojitelných forem zástavby
- preference udržitelných hustot zástavby
- ohled na dopravní obslužnost zástavby především prostředky veřejné dopravy
- zohlednění dostupnosti služeb a veřejné vybavenosti
- zohlednění charakteru zástavby
- soulad bytové politiky a prostorového plánování vyjádřený v územních plánech
- soulad bytové politiky a srozumitelné, prostorově zkoordinované výstavby uskutečňované skrze regulační plány

Z hlediska legislativy lze po vzoru řady jiných zemí (Velká Británie, Belgie atd.) uvažovat o zavedení podílu sociálních bytů (např. 5%) v běžné výstavbě od určité velikosti stavebního záměru (např. více jak 20 bytů) s eventuální možností „vykoupení“.

## C.4. Legislativní doporučení

### Obecně

Obecně lze konstatovat, že oblast sociálního bydlení je v České republice z hlediska stavební legislativy vymezena v menší míře, než je obvyklé v zemích, kde tyto systémy fungují dlouhodobě. V diskusi zatím převládá názor, že v rámci výstavby sociálního bydlení se mají užívat výhradně prostorové a technické standardy staveb určené obecnými předpisy a že jejich event. úpravy povedou k výrazné ztrátě kvality budované prostředí. Takový postoj však v podmínkách poměrně vysoko nasazeného legislativního standardu staveb a neustálené praxe pro udělování výjimek vede k relativně vysokým nákladům na výstavbu bez náležitého zvýšení jejich

užitných vlastností. V některých typech speciálních předpisů (hygienické, požární, invalidní atd.) často neexistuje dostatečná široká škála, která by vhodně zohlednila okolnosti užívání spojené se sociálním bydlením. Posuzování se často pohybuje v radikálně rozdílných mezích, bez možnosti dosáhnout účelného kompromisu.

Oblastí pro taková kompromisní ustanovení jsou např.:

- *Snížení nároků na výpočet dopravy v klidu.* Snížení těchto požadavků pro účely zákona o sociálním bydlení představují významné kritérium k zajištění ekonomické dostupnosti této formy bydlení. Požadavky na dopravu v klidu vycházejí z prováděcích předpisů stavebního zákona a možná úleva pro stavby sociálního bydlení by musela být (na základě zákona o sociálním bydlení) do těchto předpisů zakotvena.
- *Zavedení stupňovaných kategorií upravitelného bydlení.* Současná stavební vyhláška definuje upravitelný byt relativně náročným způsobem, jenž odpovídá kombinaci mnoha různých typů postižení, která se v praxi vyskytují spíše zřídka. Takové řešení poskytující prostorový komfort srovnatelný často s parametry zdravotnických zařízení (např. velikost dveří, velikost koupelen) je však i pro řadu osob se zdravotním postižením neadekvátní. Stavby jsou potom nejen investičně a provozně náročnější, ale pro řadu osob s běžnými typy postižení i nepohodlnější.
- V tomto ohledu může být příkladem návrh standardu přístupných bytů dle SFRB, který byl definován ve vzorových projektech seniorského bydlení pro Státní fond rozvoje bydlení. Specifikem je koncepce bytů s částečně odlišnými parametry upravitelnosti oproti platné úpravě (vyhlášky č. 398/2009 Sb.), pracovně nazvaná jako tzv. „upravitelnost dle SFRB“, či „přístupný byt“<sup>5</sup>. Dispoziční řešení těchto jednotek je v principu připraveno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, poskytuje dostatečný prostor pro pohyb osob na vozíku. Hygienické zázemí je koncipováno tak, aby vyhovovalo osobám s omezením pohybu, ale zároveň i lidem dosud zcela zdravým a pohyblivým. Je zmenšena velikosti dveří

oproti upravitelnému bytu dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. na 800 mm, a jsou oproti normovým hodnotám mírně zmenšeny plochy obytných místností. Zároveň jsou v koupelnách použity standardní zařizovací předměty, které se dají, stejně jako potřebná madla, doplnit až při akutní potřebě obyvatele bytu. Takové řešení výrazně zlepšuje komfort užívání pro osoby s běžnějšími formami omezení při zachování rozumného prostorového standardu. Zohledňuje se tak víceúrovňový přístup k řešení problematiky prostředí určeného k užívání handicapovanými osobami způsobem běžným v řadě evropských zemí.

- *Zavedení kategorie sociálního bydlení do požárně bezpečnostních předpisů.* Současná požárně bezpečnostní legislativa s pojmem sociální bydlení nepracuje. Sociální stavby se tak posuzují buď jako běžné bytové domy nebo jako zdravotnická zařízení, což často vynucuje investičně i provozně náročná a uživatelsky nepohodlná opatření, jejichž efektivita je problematická. Srovnání s legislativou kulturně blízkých zemí (Německo) napovídá, že i zde lze dojít k výrazným úsporám při provozně adekvátnějších řešeních.
- *Zavedení kategorie nouzového ubytování,* jako formy krátkodobého bydlení v akutní nouzi (tato forma ubytování by nespádala pod zákon o sociální péči). V tomto případě by se mohlo jednat o velmi levné bydlení s nízkým prostorovým i technickým standardem (při zajištění všech požadavků na bezpečnost a ochranu zdraví). Nastavení úrovně takového standardu by ale muselo být provedeno prostřednictvím zvláštní studie včetně jejího projednání.

*Přiměřená velikost bytů:* Zvážit obnovení legislativní kategorie přiměřené velikosti bytu (podrobněji viz. část A.2. *Stanovení standardů*) stanovující horní velikostní hranici, aby nedocházelo ke zneužívání systému. Při stanovení této hranice je možné se vrátit k modelu původních kategorií starší verze ČSN 73 4301 Obytné budovy, která s tzv. „přiměřenou plochou bytu“ počítala. Konkrétní výměry by však bylo vhodné porovnat s výsledky modelových řešení, které prokázaly nižší minimální plošné standardy zohledňující kontext sociálního bydlení. Eventuálně je možné tyto výměry odvozovat od procentuálního podílu ze standardních výměr (např. jako v polském nařízení Dz.U. 2013 poz. 966), či ji stanovit pevným přípočtem podobně jak tomu činí

<sup>5</sup> Projekt vzorového seniorského bydlení, FA ČVUT 2015. Tento standard byl dohodnut se zástupci SFRB po konzultacích se zástupci sdružení handicapovaných osob i se spoluautorkou dosavadní úpravy vyhlášky 398/2009 Sb. Ing. R. Zdařilovou.

hamburský předpis Neubau von Mietwohnungen v případě různých forem upravitelných bytů. V této souvislosti stojí za pozornost zohlednění charakteru dispozičního uspořádání u starších bytů (nižší efektivita půdorysů v některých typech zástavby) naznačené v části B.5.3. *Měřítko čtvrti*.

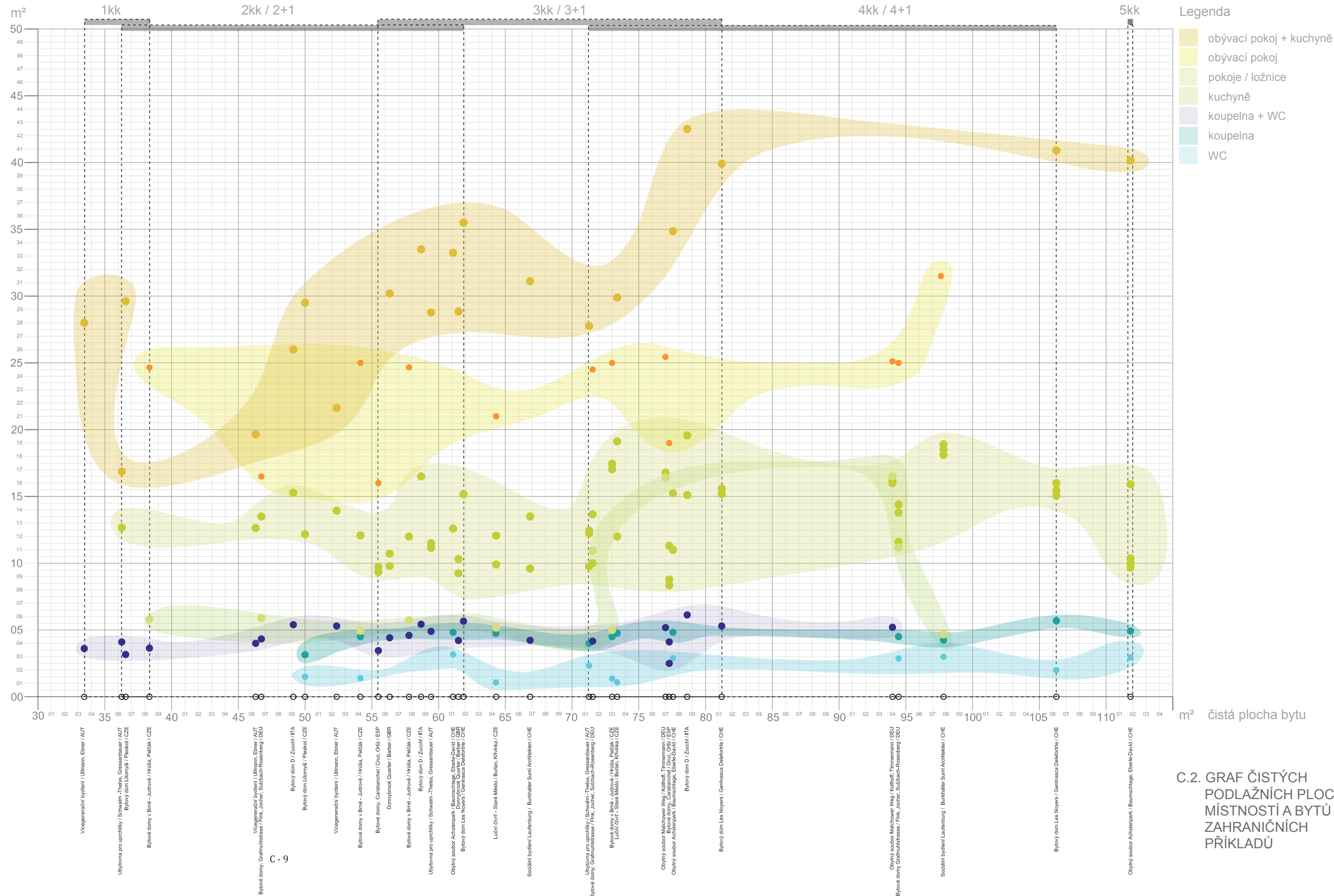
Na druhou stranu existují i oblasti, kde by u sociálních staveb mohlo být naopak účelné i **zvýšení požadavků na standard staveb**. Patří sem např.:

- *Environmentální přístup ke stavění*: V některých evropských zemích se uplatňuje jako vzorový přístup k výstavbě (většinou pod dohledem státu nebo státní agentury), kdy se stavbou demonstrováný postoj stavebníka stává společenským vzorem. Vyšší vstupní náklady na tyto stavby následně přináší úsporu ve svém provozu. Výše podpory výstavby sociálního bydlení pak bývá posuzována v závislosti na míře a kvalitě environmentálních řešení.
- *Kvalita a trvanlivost stavebního řešení*, především povrchů a vybavení. Tento standard by se uplatnil především tam, kde se předpokládá častá výměna nájemníků příslušných bytů.
- *Prostorový standard společných komunikací, společných prostorů a venkovních polosoukromých ploch (dvorků)*. Tyto prostory mají zásadní význam pro kvalitu sociálních interakcí a řešení sociální udržitelnosti prostředí staveb. Uplatnění je možné hledat například u velikosti společných komunikací, společenských místností a venkovních ploch u domu včetně jejich vybavení.
- *Kvalita urbanistického začlenění staveb*. zásady umístění domů (v rámci obce, spádové oblasti, docházkové vzdálenosti, apod.) - zásady urbanistického řešení domů (standard, charakter, rozsah a struktura venkovních ploch v měřítku sousedství, požadavky na plochy dle míry přístupu).
- *Kvalita plánovacího procesu*. kvalita v celém životním cyklu (zadání, vznik, správa, likvidace), zapojení uživatelů a veřejnosti, péče o vhodné zadání, pečlivý výběr dodavatelů zejména projektanta, který základním předpokladem vzniku kvalitního stavebního díla.
- *Kvalita architektonického návrhu a oblast experimentálního bydlení*. Vzhledem k

dlouhodobým a širokospektrálním dopadům vystavěného prostředí na život člověka by přitom mělo být cílem nejenom zajištění momentálních společenských a individuálních potřeb, ale i dlouhodobé zefektivnění vystavěného prostředí a nastavení modelů, které společnosti pomohou vyrovnat se s hlavními očekávanými výzvami. Ať už se jedná o otázky ekologické, demografické změny, nebo měnící se vzorce chování rodin i jednotlivců. Význam vystavěného prostředí je v tomto smyslu rovněž reflektován v řadě platných dokumentů, přijatých na mezinárodní i národní úrovni. Jedná se např. o tyto dokumenty:

- Usnesení vlády ČR z 14. 1. 2015 č. 22 k Politice Architektury a stavební kultury
- Závěry Rady (EU) o architektuře: přínos kultury pro udržitelný rozvoj (2008/C 319/05)
- Rezoluce Rady (EU) o architektonické kvalitě městském a venkovském prostředí (2001/C73/04)

Čistá plocha místností



C-9

C.2. GRAF ČISTÝCH  
PODLAŽNÍCH PLOCH  
MÍSTNOSTÍ A BYTŮ  
ZAHRAŇIČNÍCH  
PŘÍKLADŮ



Fakulta architektury  
ČVUT v Praze

## D) POZNÁMKY, PRAMENY



## D) POZNÁMKY, PRAMENY

### Seznam použitých zkratk

AS	architektonicko-stavební (část)
AUT	Rakousko
CZE	Česko
ČPP	čistá podlažní plocha
ČSSZ	Česká správa sociálního zabezpečení
ČSÚ	Český statistický úřad
ČUP	čistá užitková plocha
DEU	Německo
DNK	Dánsko
ENB	Energetická náročnost budov
HIP	hlavní inženýr projektu
HPP	hrubá podlažní plocha
IKB	indikátory kvality bydlení
JV	jihovýchod
JZ	jihozápad
KK	kuchyňský kout
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR
NLD	Nizozemsko
NOZ	nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
NV	nařízení vlády
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SVJ	společenství vlastníků jednotek
SVN	Slovinsko
TZB	technická zařízení budov
ÚRS	Ústav racionalizace ve stavebnictví
ÚT	ústřední vytápění
VZT	vzduchotechnika
ZTI	zdravotechnické instalace
ŽM	životní minimum
ZSB	zákon o sociálním bydlení

### Terminologie

**Koncepce** - Koncepce zákona o sociálním bydlení České republiky 2015-2025

**Obytná místnost** – část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky zvláštního předpisu, je určena k trvalému bydlení, má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla,

**Obytná plocha** - plocha všech obytných místností v bytě

**Užitná plocha** - plocha všech místností vč. příslušenství v bytě,

**HPP = hrubá podlažní plocha** - součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); pro účel

srovnání se zahraničními projekty je do HPP v této tabulce započítána v případě výskytu i venkovní pavlač,

**ČPP = čistá podlažní plocha** - součet podlahových ploch všech místností objektu; jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí

**ČPP bytu = čistá podlažní plocha bytu** - součet podlahových ploch všech místností v bytě; jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí, do plochy místností se započítává podlahová i plocha zakrytá zabudovanými předměty a nepočítá plocha prahů dveří,

**Celková plocha bytu** – je plocha bytu stanovená podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

**Obložnost** – v tomto případě užíváno pro statistický údaj udávající počet osob připadající na 1 trvale obydlený byt

## **Literatura:**

- BIDDULPH, M., 2007. Introduction to residential layout. Oxford: Elsevier.
- COLQUHOUN, I., 2008. RIBA Book of British Housing. Oxford: Elsevier
- FERNÁNDEZ, Aurora; ARPA, Javier, 2007. *Density projects*. Vitoria - Gasteiz: a+t publishers. ISBN 978-84-612-1335-1.
- FERNÁNDEZ, Aurora; ARPA, Javier; MOZAS, Javier, 2007. *DBOOK*. Vitoria – Gasteiz: a+t publishers. ISBN 978-84-612-1335-1.
- FÖRSTER, W., 2006. Housing in the 20th and 21st Centuries. München: Prestel Verlag
- FRENCH, H., 2008. Key Urban Housing of the Twentieth Century. London: Laurence King Publishing Ltd.
- FRENCH, H., 2006. New Urban Housing. London: Laurence King Publishing Ltd.
- GEHL, J., 1996. Život mezi budovami. Copenhagen: Arkitektens Forlag.
- GELSOMINO, L., O. MARINONI, 2009. European Housing Concepts. Bologna: Editrice Compositori.
- GRABMÜLLEROVÁ, Daniela, 2010. Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR. Praha: Sociologický ústav AV ČR. ISBN 978-80-7330-176-7.
- HABRAKEN, John N, 1998. *The Structure of the Ordinary: Form and Control in the Built Environment*, Cambridge (Massachusetts): MIT Press. ISBN-13: 978-0262581950.
- HABRAKEN, John N, 1988. Type as a social Agreement. Seoul: Asian Congress of Architects (conference paper).
- HNILÍČKA, Pavel, 2012. *Sídelní kaše*, Brno: Host. ISBN 978-80-7294-592-4.
- HNILÍČKA, Pavel; FALTUSOVÁ, Eva; PINTOVÁ-KRÁLOVÁ, Renata; PLOS, Jiří; TICHÝ, David; TITTL, Filip, 2014. *Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním*, Praha: Institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy. ISBN 978-80-87931-17-2.
- KENDALL, Stephen; TEICHER, Jonathan, 2000. *Residential Open Building*, London: E & FN Spon, London and New York. ISBN 0-419-23830-1.
- KOHOUT, Michal; ŠTÁFEK, František; TICHÝ, David; TITTL, Filip, 2014. *Můj dům, naše ulice: individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez. ISBN 978-80-87068-11-3.
- KOHOUT, Michal; TITTL, Filip, KARÁSEK, Jan; DOLEŽALOVÁ, Šárka; TICHÝ, David; 2015. *Část Mezoúroveň II*. Praha: FA ČVUT. ISBN 978-80-01-05704-9.
- LEUPEN, B., 2006. Frame and Generic Space. Rotterdam: 010 Publishers.
- LEUPEN, B., R. HEIJNE a J. V. ZWOL (eds.), 2005. time-based Architecture. Rotterdam: 010 Publishers.
- LEVITT, D., 2010. The Housing Design Handbook. Oxon and New York. Routledge.
- LUX, Martin; SUNEKA, Petr; OBADALOVÁ, Miroslava; VAJSOVÁ, Zuzana; ČERMÁK, Daniel, 2002. *Bydlení – věc veřejná*, Praha: Sociologické nakladatelství. ISBN 80-86429-12-1.
- LUX, Martin; KOSTELECKÝ, Tomáš, 2011. *Bytová politika, teorie a inovace pro praxi*, Praha: Sociologické nakladatelství. ISBN 978-80-7419-068-1.
- LUX, Martin; SUNEKA, Petr, 2007. *Nástroje zvyšující dostupnost bydlení – teoretické i empirické zhodnocení vybraných nástrojů bytové politiky* in: Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení jako bariéra pro migraci za prací – analýza a možné nástroje státu. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj. ISBN 978-80-7330-179-8.
- MOZAS, J., A. FERNANDEZ PER, 2006. *Density*. Vitoria-Gasteiz: a+t ediciones.
- NĚMEC, Michal, 2014. *Domovní a bytový fond v detailu pražských městských částí z pohledu statistických ukazatelů*, Praha: Institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy. ISBN 978-80-87931-15-8.
- NĚMEC, Michal, 2014. *Územní analýza aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl.m. Prahy*, Praha: Institut plánování a rozvoje hl.m. Prahy. ISBN 978-80-87931-00-4.
- PRUDKÝ, Libor; HRADECKÝ, Ilja; TOMEŠOVÁ, Ludmila; VARGA, Ladislav; KLINECKÝ, Tomáš, 2012. *Koncepce návrhů řešení problematiky bezdomovectví v Praze v letech 2013-2020*, Dostupné z : [http://www.praha.eu/public/11/dd/1c/1456401\\_300534\\_Koncepce\\_navrhu\\_reseni\\_problematiky\\_bezdomovectvi\\_v\\_Praze\\_v letech\\_2013\\_2020.pdf](http://www.praha.eu/public/11/dd/1c/1456401_300534_Koncepce_navrhu_reseni_problematiky_bezdomovectvi_v_Praze_v letech_2013_2020.pdf)
- SCHNEIDER, F., 2004. *Floor Plan Atlas*. Basel. Birkhäuser.
- SCHNEIDER, T. a J. TILL, 2007. *Flexible Housing*. Oxford: Elsevier.

SUNEGA, Petr; JAHODA, Robert; KOSTELECKÝ, Tomáš; LUX, Martin; BAŤA, Karel, 2011. *Reforma bytové politiky v ČR: návrh a výsledky simulací*. Praha: Sociologický ústav AV ČR. ISBN 978-80-7330-201-6.

UYTENHAAK, Rudy, 2008. *Cities full of space /qualities of density*. Rotterdam: 010 Publishers. ISBN 978-90-6450-674-1.

ZDAŘILOVÁ, Renata; 2011. *Celoživotní bydlení, Metodika přístupnosti bytového fondu*. Praha: ČKAIT. Dostupné z: <http://www.disparity.cz/>

#### *Statistiky, výroční zprávy atp.:*

Výroční zprávy SFRB. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/vyrocní-zpravy/>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2014. *Vybrané údaje o bydlení 2013*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. ISBN-978-80-87147-55-9.

Eurostat., 2009. *Panorama of energy, Energy statistics to support EU policies and solutions*. Luxemburg : Office for Official Publications of the European Communities. ISBN 978-92-79-11151-8.

#### *Právní předpisy a plány:*

ČESKO. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

ČESKO. Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

ČESKO: Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

PRAHA. Nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy)

PRAHA. Vyhláška č.32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, v pozdějším znění (Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy)

#### *Vládní dokumenty:*

USNESENÍ VLÁDY ČR ze dne 12. října 2015 č. 810 o Konceptu sociálního bydlení České republiky na léta 2015 až 2025

USNESENÍ VLÁDY ČR z 14. 1. 2015 č. 22 k Politice Architektury a stavební kultury

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2005. *Koncepce bytové politiky*. Dostupné z : <http://www.mmr.cz/getmedia/8653bd48-51d6-4172-b236-da73da398d90/Koncepce-bytove-politiky.pdf>

#### *Mezinárodní dokumenty:*

Homes for London – The London Housing Strategy, 2014, London: Greater London Authority. Dostupné z: [http://www.london.gov.uk/sites/default/files/Draft%20London%20Housing%20Strategy%20April%202014\\_0.pdf](http://www.london.gov.uk/sites/default/files/Draft%20London%20Housing%20Strategy%20April%202014_0.pdf)

UN Economic Commission for Europe on 16 April 2015 (E/ECE/1478/Rev.1), The Geneva UN Charter on Sustainable Housing

European Commission, 2010. *Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions – Energy 2020: E-strategy for Competitive, Sustainable and Secure Energy*. Dostupné z: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:0639:FIN:EN:PDF>

UNITED NATIONS, 2006. *Guidelines on Social Housing – Principals and Examples*. Geneva: United Nations. Dostupné z: <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/guidelines.social.housing.pdf>

*Ostatní podklady, projekty a výzkumy:*

KOHOUT, Michal; TICHÝ, David et. al; 2014. *Analýza typologických a stavebně technických standardů pro potřeby zákona o sociálním bydlení*. Praha: MPSV ČR, FA ČVUT.

*Koncepce bytové politiky hlavního města Prahy pro rok 2004 a navazující období - Příloha č. 1 k usnesení ZHMP č. 19/12 ze dne 24.6.2004*

*Kontrolní závěr NKÚ z kontrolní akce č. 09/24 – Peněžní prostředky určené na podporu bydlení, 2010, Praha: Nejvyšší kontrolní úřad. Dostupné z: <http://www.nku.cz/scripts/detail.php?id=536>*  
2

SLANINA, Jan, 2015. *Technické podmínky bytu v režimu dostupného, sociálního a krizového bydlení*. Kroměříž: MPSV ČR.

YUNITSYNA, Anna, 2013. *Flexible housing – universal space in dwelling, PhD thesis*. Praha FA ČVUT.

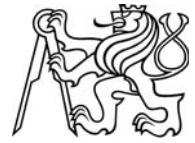
*Webové stránky*

- <http://ec.europa.eu/>
- <http://www.czso.cz>
- <http://www.disparity.cz>
- <http://www.mfcr.cz>
- <http://www.mmr.cz>
- <http://www.mpsv.cz>
- <http://www.sfrb.cz>
- <http://www.sfzp.cz>



Fakulta architektury  
ČVUT v Praze

## E) PŘÍLOHY



Fakulta architektury  
ČVUT v Praze

# I) PŘÍKLADY DOBRÉ PRAXE

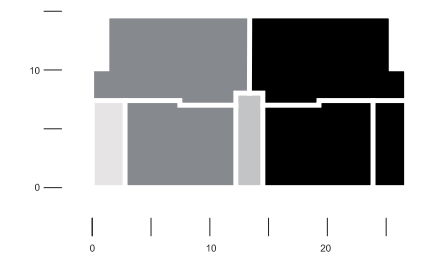
## Bytové domy, Carabanchel

Antonio Cruz / Antonio Ortiz

1986 - 1989

ESP, Madrid, Carabanchel  
40.381222, -3.763332

Schodišťový dům



### 4 + 1

#### BYT 1 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	57,82 m <sup>2</sup>	74,89 %
Plocha místností příslušenství bytu	6,18 m <sup>2</sup>	8,00 %
Plocha komunikací bytu	13,20 m <sup>2</sup>	17,11 %
Celková čistá plocha	77,20 m <sup>2</sup>	94,03 %
Celková plocha dělicích kol, + jader	4,90 m <sup>2</sup>	5,97 %
Celková plocha bytu dle NOZ	82,10 m <sup>2</sup>	100,00 %

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	13,20 m <sup>2</sup>
02	Koupelna 1	2,53 m <sup>2</sup>
02	Koupelna 2	3,65 m <sup>2</sup>
03	Kuchyně	10,32 m <sup>2</sup>
04	Obyvací pokoj	18,89 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 1	8,70 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 2	8,69 m <sup>2</sup>
07	Pokoj 3	11,22 m <sup>2</sup>

### 3 + 1

#### BYT 2 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	43,66 m <sup>2</sup>	79,23 %
Plocha místností příslušenství bytu	3,44 m <sup>2</sup>	6,24 %
Plocha komunikací bytu	8,41 m <sup>2</sup>	14,53 %
Plocha balkon / lodžie	17,15 m <sup>2</sup>	
Celková čistá plocha	55,51 m <sup>2</sup>	91,43 %
Celková plocha dělicích kol, + jader	5,20 m <sup>2</sup>	8,57 %
Celková plocha bytu dle NOZ	60,71 m <sup>2</sup>	100,00 %

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	8,41 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	3,44 m <sup>2</sup>
03	Kuchyně	8,26 m <sup>2</sup>
04	Obyvací pokoj	16,05 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 1	9,67 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 2	9,66 m <sup>2</sup>

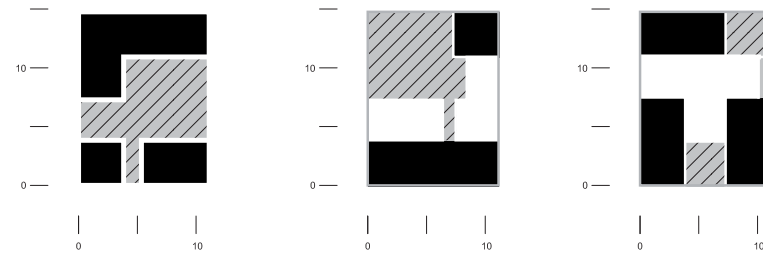




## Sdílený dům LT Josai

Nasure Inokuma Architects  
2013 - 2014

JAP, Nagoya-shi, Aichi  
Centrální byt



Struktura čistých ploch - patro celkové

Společné prostory	62,60 m <sup>2</sup>	43,15 %
Plocha obytných místností bytu	54,73 m <sup>2</sup>	37,73 %
Plocha místností příslušenství bytu	16,82 m <sup>2</sup>	11,59 %
Plocha komunikací bytu	10,83 m <sup>2</sup>	7,53 %
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>145,05 m<sup>2</sup></b>	<b>94,23 %</b>
Celková plocha dělicích kčl. + jader	8,88 m <sup>2</sup>	5,77 %
Celková plocha bytu dle NOZ	153,93 m <sup>2</sup>	100,00 %

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	10,83 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	16,82 m <sup>2</sup>
03	Společný p. + kk	62,60 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	11,00 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 2	10,94 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 3	10,93 m <sup>2</sup>
07	Pokoj 4	10,93 m <sup>2</sup>
08	Pokoj 5	10,93 m <sup>2</sup>

Struktura čistých ploch - patro celkové

Společné prostory	50,93 m <sup>2</sup>	55,97 %
Plocha obytných místností bytu	32,76 m <sup>2</sup>	36,00 %
Plocha místností příslušenství bytu	1,01 m <sup>2</sup>	1,11 %
Plocha komunikací bytu	6,28 m <sup>2</sup>	6,09 %
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>90,98 m<sup>2</sup></b>	<b>93,51 %</b>
Celková plocha dělicích kčl. + jader	6,31 m <sup>2</sup>	6,49 %
Celková plocha bytu dle NOZ	97,29 m <sup>2</sup>	100,00 %

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	6,28 m <sup>2</sup>
02	WC	1,01 m <sup>2</sup>
03	Společný prostor	50,93 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 9	10,93 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 10	10,94 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 11	10,89 m <sup>2</sup>

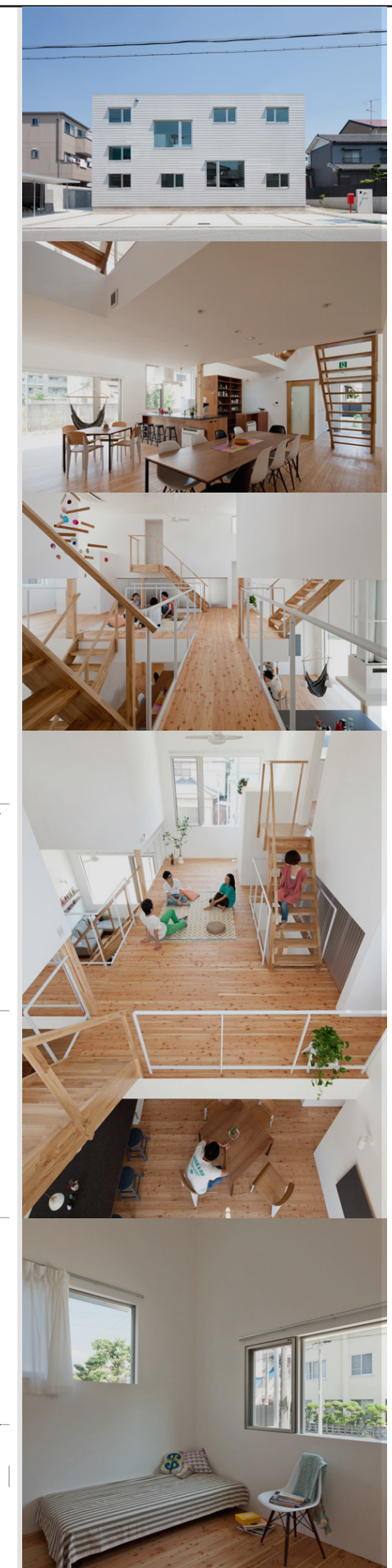
### SKUPINOVÝ

Struktura čistých ploch - patro celkové

Plocha obytných místností bytu	54,41 m <sup>2</sup>	37,73 %
Plocha komunikací bytu	8,97 m <sup>2</sup>	7,53 %
Plocha balkonů/terasy	25,04 m <sup>2</sup>	
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>63,38 m<sup>2</sup></b>	<b>88,66 %</b>
Celková plocha dělicích kčl. + jader	8,10 m <sup>2</sup>	11,34 %
Celková plocha bytu dle NOZ	71,48 m <sup>2</sup>	100,00 %

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	8,97 m <sup>2</sup>
03	Venkovní terasy	25,04 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 12	10,93 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 13	10,85 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 14	10,85 m <sup>2</sup>
07	Pokoj 15	10,93 m <sup>2</sup>
08	Pokoj 16	10,85 m <sup>2</sup>





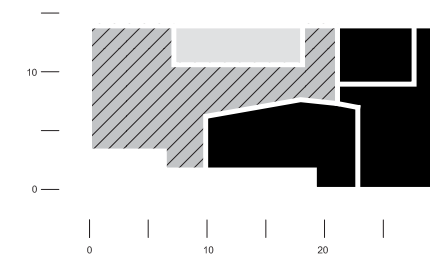
## Skupinový byt v bytovém domě 50+

Haerle Hubacher

2009 - 2010

DEU, Winterthur-Seen, Kanzleistrasse  
47.486421, 8.765787

Schodišťový dům



BYT 4 - Struktura čistých ploch

Barva	Název	Plocha	Podíl (%)
Žlutá	Plocha obytných místností bytu	58,60 m <sup>2</sup>	89,79 %
Modrá	Plocha místností příslušenství bytu	6,66 m <sup>2</sup>	10,21 %
Černá	Celková čistá plocha	65,26 m <sup>2</sup>	97,14 %
Černá	Celková plocha dělicích kci, + jader	1,92 m <sup>2</sup>	2,86 %
Černá	Celková plocha bytu dle NOZ	67,18 m <sup>2</sup>	100,00 %

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
02	Koupelna	6,66 m <sup>2</sup>
03	Obývací p. + kk	31,90 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	13,20 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 2	13,50 m <sup>2</sup>

BYT 3 - Struktura čistých ploch

Barva	Název	Plocha	Podíl (%)
Žlutá	Plocha obytných místností bytu	56,72 m <sup>2</sup>	81,96 %
Modrá	Plocha místností příslušenství bytu	6,28 m <sup>2</sup>	9,07 %
Zelená	Plocha komunikací bytu	6,20 m <sup>2</sup>	8,97 %
Černá	Celková čistá plocha	69,20 m <sup>2</sup>	97,74 %
Černá	Celková plocha dělicích kci, + jader	1,60 m <sup>2</sup>	2,26 %
Černá	Celková plocha bytu dle NOZ	70,80 m <sup>2</sup>	100,00 %

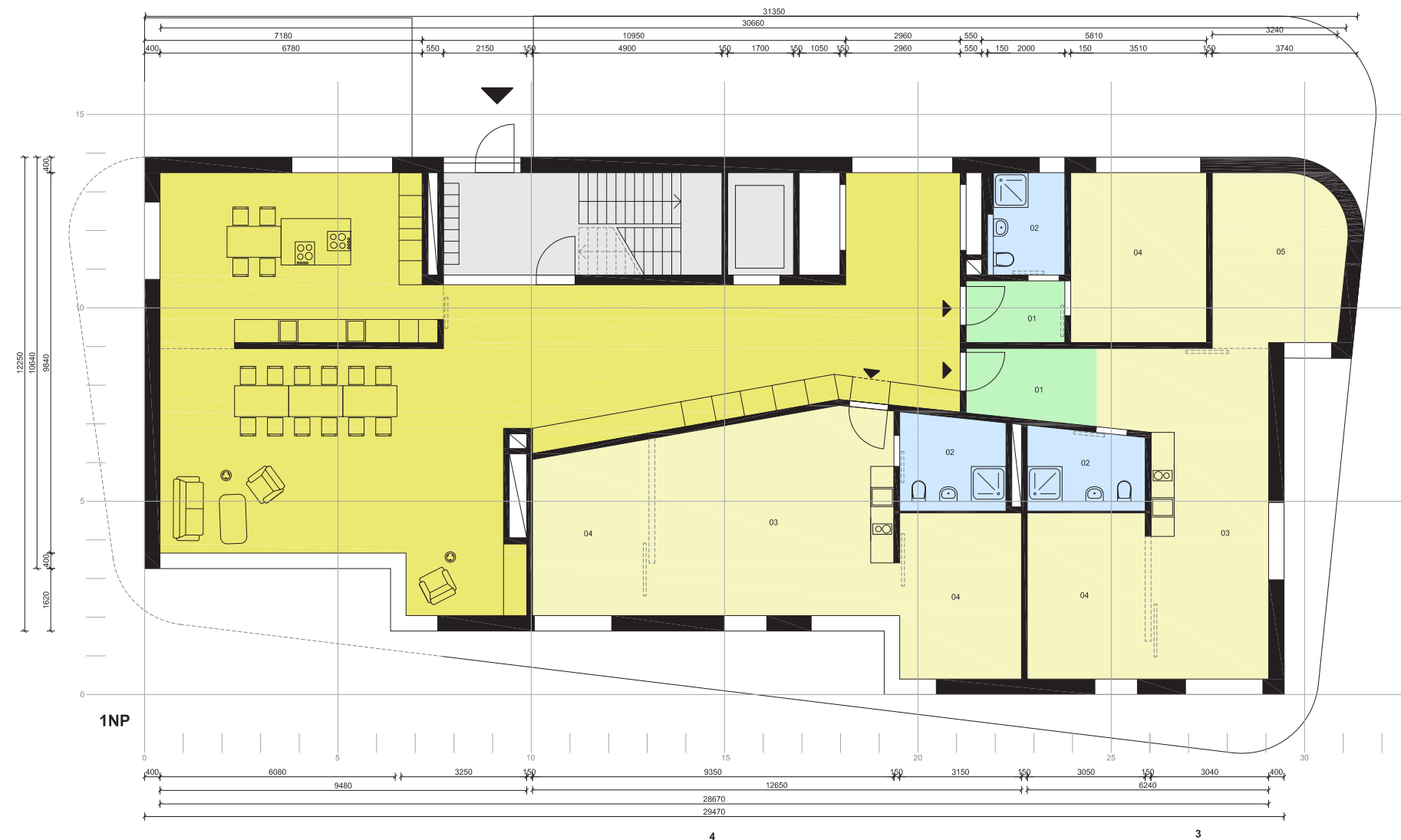
Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	6,20 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	6,28 m <sup>2</sup>
03	Obývací p. + kk	28,95 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	13,10 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 2	14,67 m <sup>2</sup>

### SKUPINOVÝ

Struktura čistých ploch - patro celkové

Barva	Název	Plocha	Podíl (%)
Žlutá	Společné prostory	135,82 m <sup>2</sup>	45,90 %
Žlutá	Plocha obytných místností bytu	131,67 m <sup>2</sup>	44,50 %
Modrá	Plocha místností příslušenství bytu	18,08 m <sup>2</sup>	6,11 %
Zelená	Plocha komunikací bytu	10,29 m <sup>2</sup>	3,46 %
Černá	Plocha balkonů/terás	80,62 m <sup>2</sup>	26,93 %
Černá	Celková čistá plocha	295,86 m <sup>2</sup>	93,07 %
Černá	Celková plocha dělicích kci, + jader	22,01 m <sup>2</sup>	6,93 %
Černá	Celková plocha bytu dle NOZ	317,87 m <sup>2</sup>	100,00 %



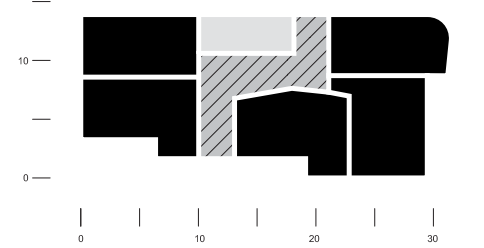
## Skupinový byt v bytovém domě 50+

Haerle Hubacher

2009 - 2010

DEU, Winterthur-Seen, Kanzleistrasse  
47.486421, 8.765787

Schodišťový dům



**BYT 1 - Struktura čistých ploch**

	Plocha	Podíl (%)
Plocha obytných místností bytu	29,70 m <sup>2</sup>	75,09 %
Plocha místnosti příslušenství bytu	5,53 m <sup>2</sup>	13,98 %
Plocha komunikací bytu	4,32 m <sup>2</sup>	10,93 %
Celková čistá plocha	39,55 m <sup>2</sup>	94,73 %
Celková plocha dělicích kcl. + jader	2,20 m <sup>2</sup>	5,27 %
Celková plocha bytu dle NOZ	41,75 m <sup>2</sup>	100,00 %

**Tabulka místností**

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	4,32 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	5,53 m <sup>2</sup>
03	Obývací p. + kk	16,20 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	13,50 m <sup>2</sup>

**BYT 2 - Struktura čistých ploch**

	Plocha	Podíl (%)
Plocha obytných místností bytu	41,54 m <sup>2</sup>	79,02 %
Plocha místnosti příslušenství bytu	5,66 m <sup>2</sup>	10,78 %
Plocha komunikací bytu	5,27 m <sup>2</sup>	10,01 %
Celková čistá plocha	52,47 m <sup>2</sup>	95,10 %
Celková plocha dělicích kcl. + jader	2,70 m <sup>2</sup>	4,90 %
Celková plocha bytu dle NOZ	55,17 m <sup>2</sup>	100,00 %

**Tabulka místností**

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	5,27 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	5,66 m <sup>2</sup>
03	Obývací p. + kk	15,80 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	16,20 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 2	9,54 m <sup>2</sup>

**BYT 3 - Struktura čistých ploch**

	Plocha	Podíl (%)
Plocha obytných místností bytu	42,05 m <sup>2</sup>	77,11 %
Plocha místnosti příslušenství bytu	6,28 m <sup>2</sup>	11,51 %
Plocha komunikací bytu	6,20 m <sup>2</sup>	11,38 %
Celková čistá plocha	54,53 m <sup>2</sup>	97,10 %
Celková plocha dělicích kcl. + jader	1,60 m <sup>2</sup>	2,90 %
Celková plocha bytu dle NOZ	56,13 m <sup>2</sup>	100,00 %

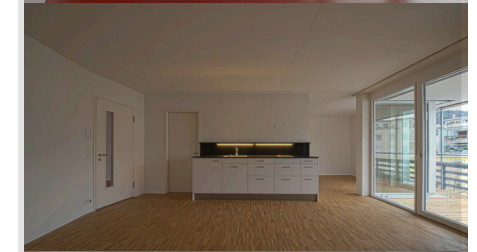
**Tabulka místností**

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	6,20 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	6,28 m <sup>2</sup>
03	Obývací p. + kk	28,95 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	13,10 m <sup>2</sup>

### SKUPINOVÝ

**Struktura čistých ploch - patro celkové**

	Plocha	Podíl (%)
Společné prostory	61,07 m <sup>2</sup>	20,34 %
Plocha obytných místností bytu	190,05 m <sup>2</sup>	63,32 %
Plocha místnosti příslušenství bytu	29,28 m <sup>2</sup>	9,75 %
Plocha komunikací bytu	20,12 m <sup>2</sup>	6,70 %
Plocha balkonů/ložďle	65,01 m <sup>2</sup>	21,89 %
Celková čistá plocha	300,10 m <sup>2</sup>	94,40 %
Celková plocha dělicích kcl. + jader	17,77 m <sup>2</sup>	5,60 %
Celková plocha bytu dle NOZ	317,87 m <sup>2</sup>	100,00 %





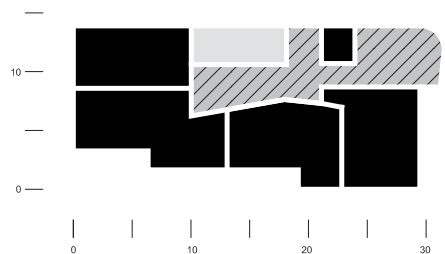
## Skupinový byt v bytovém domě 50+

Haerle Hubacher

2009 - 2010

DEU, Winterthur-Seen, Kanzleistrasse  
47.486421, 8.765787

Schodišťový dům



**BYT 1 - Struktura čistých ploch**

Plocha obytných místností bytu	29,70 m <sup>2</sup>	75,09 %
Plocha místností příslušenství bytu	5,53 m <sup>2</sup>	13,98 %
Plocha komunikací bytu	4,32 m <sup>2</sup>	10,93 %
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>39,55 m<sup>2</sup></b>	<b>94,73 %</b>
Celková plocha dělicích kcl. + jader	2,20 m <sup>2</sup>	5,27 %
Celková plocha bytu dle NOZ	41,75 m <sup>2</sup>	100,00 %

**Tabulka místností**

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	4,32 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	5,53 m <sup>2</sup>
03	Obyvací p. + kk	16,20 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	13,50 m <sup>2</sup>

**BYT 2 - Struktura čistých ploch**

Plocha obytných místností bytu	41,54 m <sup>2</sup>	79,02 %
Plocha místností příslušenství bytu	5,66 m <sup>2</sup>	10,76 %
Plocha komunikací bytu	5,27 m <sup>2</sup>	10,01 %
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>52,47 m<sup>2</sup></b>	<b>95,10 %</b>
Celková plocha dělicích kcl. + jader	2,70 m <sup>2</sup>	4,90 %
Celková plocha bytu dle NOZ	55,17 m <sup>2</sup>	100,00 %

**Tabulka místností**

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	5,27 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	5,66 m <sup>2</sup>
03	Obyvací p. + kk	15,80 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	16,20 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 2	9,54 m <sup>2</sup>

**BYT 4 - Struktura čistých ploch**

Plocha obytných místností bytu	58,60 m <sup>2</sup>	89,79 %
Plocha místností příslušenství bytu	6,66 m <sup>2</sup>	10,21 %
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>65,26 m<sup>2</sup></b>	<b>97,14 %</b>
Celková plocha dělicích kcl. + jader	1,92 m <sup>2</sup>	2,86 %
Celková plocha bytu dle NOZ	67,18 m <sup>2</sup>	100,00 %

**Tabulka místností**

č.	název m.	plocha
02	Koupelna	6,66 m <sup>2</sup>
03	Obyvací p. + kk	31,90 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	13,20 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 2	13,50 m <sup>2</sup>

**BYT 3 - Struktura čistých ploch**

Plocha obytných místností bytu	42,05 m <sup>2</sup>	77,11 %
Plocha místností příslušenství bytu	6,28 m <sup>2</sup>	11,51 %
Plocha komunikací bytu	6,20 m <sup>2</sup>	11,38 %
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>54,53 m<sup>2</sup></b>	<b>97,10 %</b>
Celková plocha dělicích kcl. + jader	1,60 m <sup>2</sup>	2,90 %
Celková plocha bytu dle NOZ	56,13 m <sup>2</sup>	100,00 %

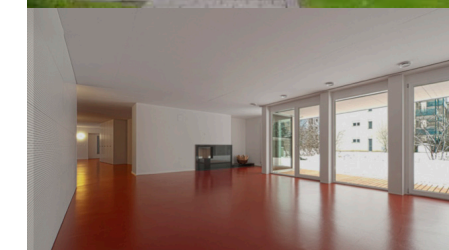
**Tabulka místností**

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	6,20 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	6,28 m <sup>2</sup>
03	Obyvací p. + kk	28,95 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	13,10 m <sup>2</sup>

### SKUPINOVÝ

**Struktura čistých ploch - patro celkové**

Společné prostory	82,65 m <sup>2</sup>	27,54 %
Plocha obytných místností bytu	173,25 m <sup>2</sup>	57,73 %
Plocha místností příslušenství bytu	29,28 m <sup>2</sup>	9,75 %
Plocha komunikací bytu	15,81 m <sup>2</sup>	5,26 %
Plocha balkonů/odžle	65,01 m <sup>2</sup>	
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>300,10 m<sup>2</sup></b>	<b>94,40 %</b>
Celková plocha dělicích kcl. + jader	17,77 m <sup>2</sup>	5,60 %
Celková plocha bytu dle NOZ	317,87 m <sup>2</sup>	100,00 %



## Seniorský skupinový byt

Raumkunst

2004 - 2005

AUT, Vídeň, Rainergasse  
48.189878, 16.370901

Schodišťový dům

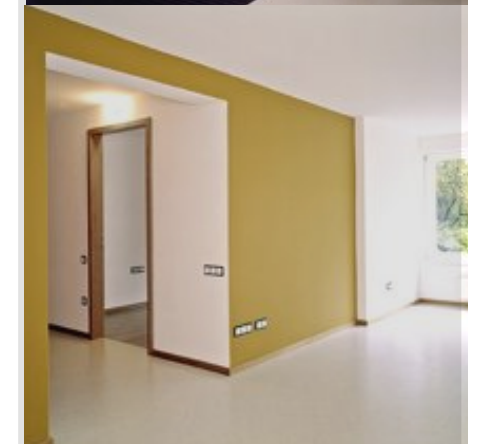
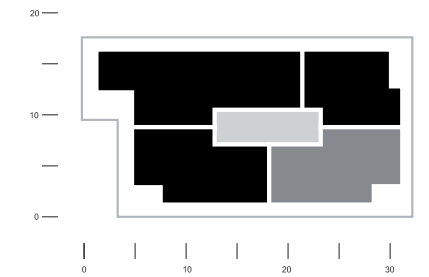
### SKUPINOVÝ

Struktura čistých ploch - patro celkové

Společné prostory	45,28 m <sup>2</sup>	21,52 %
Plocha obytných místností bytu	85,40 m <sup>2</sup>	40,99 %
Plocha místností příslušenství bytu	38,81 m <sup>2</sup>	18,62 %
Plocha komunikací bytu	39,33 m <sup>2</sup>	18,87 %
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>208,32 m<sup>2</sup></b>	<b>92,34 %</b>
Celková plocha dělicích kof. + jader	17,05 m <sup>2</sup>	7,66 %
<b>Celková plocha bytu dle NOZ</b>	<b>225,37 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	39,33 m <sup>2</sup>
02	Koupecký	31,44 m <sup>2</sup>
03	Společný p. + kk	45,28 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	17,69 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 2	12,52 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 3	15,46 m <sup>2</sup>
07	Pokoj 4	12,29 m <sup>2</sup>
08	Pokoj 5	12,21 m <sup>2</sup>
09	Pokoj 6	15,22 m <sup>2</sup>
10	Tech. místnost	7,37 m <sup>2</sup>





## Vícegenerační bydlení

Franziska Ullmann and Peter Ebner

1998 - 2001

AUT, Vídeň, Anton - Baumgartner-Straße  
48.149616, 16.312358

Pavlačový dům

1 kk

BYT 1 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	27,87m <sup>2</sup>	79,29%	
Plocha místnosti příslušenství bytu	3,64m <sup>2</sup>	10,36%	
Plocha komunikací bytu	1,95m <sup>2</sup>	5,69%	
Celková čistá plocha	33,46m <sup>2</sup>	95,34%	
Celková plocha dělicích kčL + jader	1,63m <sup>2</sup>	4,66%	
Celková plocha bytu dle NOZ	35,09m <sup>2</sup>	100,00%	

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	1,95 m <sup>2</sup>
02	Koupeřna	3,64 m <sup>2</sup>
03	Obyvací p.+kk	27,87 m <sup>2</sup>

2 + 1

BYT 2 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	40,12m <sup>2</sup>	82,91%	
Plocha místnosti příslušenství bytu	4,00m <sup>2</sup>	8,27%	
Plocha komunikací bytu	2,21m <sup>2</sup>	4,13%	
Plocha balkonulodžie	5,17m <sup>2</sup>		
Celková čistá plocha	46,33m <sup>2</sup>	95,31%	
Celková plocha dělicích kčL + jader	2,06m <sup>2</sup>	4,69%	
Celková plocha bytu dle NOZ	48,39m <sup>2</sup>	100,00%	

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	2,21 m <sup>2</sup>
02	Obyvací p.	19,62 m <sup>2</sup>
03	Kuchyně	7,92 m <sup>2</sup>
04	Koupeřna	4,00 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 1	12,80m <sup>2</sup>

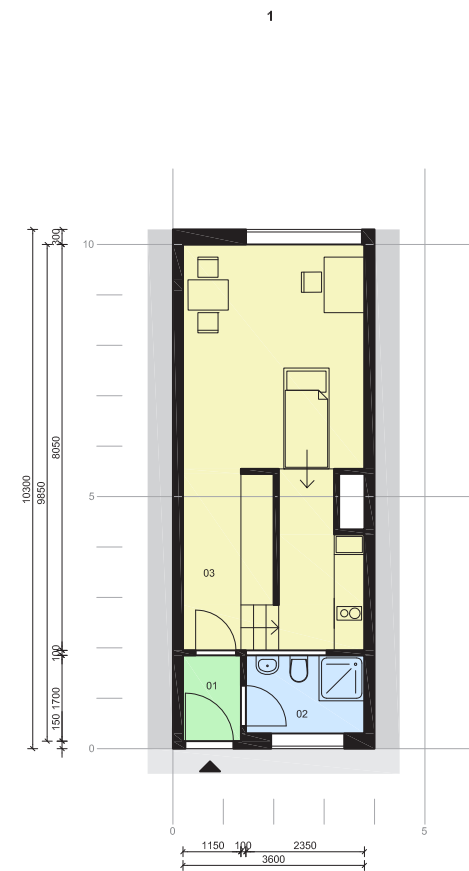
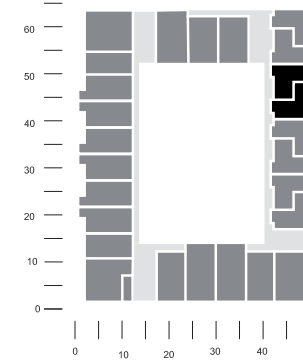
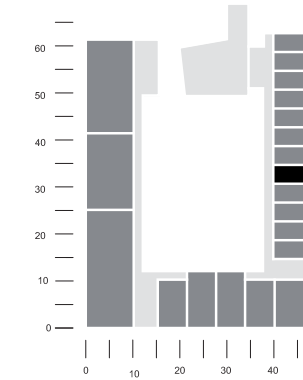
2 + 1

BYT 3 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	43,60m <sup>2</sup>	78,40%	
Plocha místnosti příslušenství bytu	5,37m <sup>2</sup>	9,58%	
Plocha komunikací bytu	3,38m <sup>2</sup>	6,07%	
Plocha balkonulodžie	5,17m <sup>2</sup>		
Celková čistá plocha	52,35m <sup>2</sup>	94,05%	
Celková plocha dělicích kčL + jader	3,27m <sup>2</sup>	5,95%	
Celková plocha bytu dle NOZ	55,62m <sup>2</sup>	100,00%	

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	3,38 m <sup>2</sup>
02	Kuchyně	8,18 m <sup>2</sup>
03	Obyvací p.	21,63 m <sup>2</sup>
04	Koupeřna	5,37 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 1	13,79m <sup>2</sup>



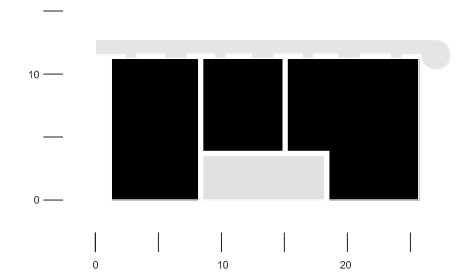
## Bytové domy, Grafmuhlstrasse

Dietrich Fink, Thomas Jocher, Sulzbach-rosenberg

1995

DEU, Mnichov, Grafmühlstrasse  
49.497262, 11.746829

Halový dům



### 3 + 1

#### BYT 1 - Struktura čistých ploch

	Plocha	Podíl (%)
Plocha obytných místností bytu	60,11m <sup>2</sup>	82,70%
Plocha místností příslušenství bytu	4,29m <sup>2</sup>	5,90%
Plocha komunikací bytu	6,23m <sup>2</sup>	8,57%
Plocha balkonů/ložisek	10,68m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	70,64m <sup>2</sup>	97,17%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	2,06m <sup>2</sup>	2,83%
Celková plocha bytu dle NOZ	72,70m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	1,90 m <sup>2</sup>
02	Obyvací p.	24,56 m <sup>2</sup>
03	Kuchyně	10,96 m <sup>2</sup>
04	Chodba	4,33 m <sup>2</sup>
05	Koupeřna	4,29 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 1	14,10m <sup>2</sup>
07	Pokoj 2	10,50m <sup>2</sup>

### 2 + 1

#### BYT 2 - Struktura čistých ploch

	Plocha	Podíl (%)
Plocha obytných místností bytu	36,10m <sup>2</sup>	75,97%
Plocha místností příslušenství bytu	5,51m <sup>2</sup>	11,60%
Plocha komunikací bytu	4,07m <sup>2</sup>	8,56%
Plocha balkonů/ložisek	9,10m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	45,68m <sup>2</sup>	96,13%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	1,84m <sup>2</sup>	3,87%
Celková plocha bytu dle NOZ	47,52m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	4,07 m <sup>2</sup>
02	Komora	1,10 m <sup>2</sup>
03	Koupeřna	4,41 m <sup>2</sup>
04	Kuchyně	5,88m <sup>2</sup>
05	Obyvací p.	16,74 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 1	13,48m <sup>2</sup>

### 4 + 1

#### BYT 3 - Struktura čistých ploch

	Plocha	Podíl (%)
Plocha obytných místností bytu	76,09m <sup>2</sup>	77,72%
Plocha místností příslušenství bytu	8,70m <sup>2</sup>	8,87%
Plocha komunikací bytu	9,69m <sup>2</sup>	9,90%
Plocha balkonů/ložisek	14,56m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	94,48m <sup>2</sup>	96,64%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	3,42m <sup>2</sup>	3,51%
Celková plocha bytu dle NOZ	97,90m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	1,90 m <sup>2</sup>
02	Obyvací p.	25,02 m <sup>2</sup>
03	Kuchyně	11,19 m <sup>2</sup>
04	Chodba	2,98 m <sup>2</sup>
05	WC	2,80 m <sup>2</sup>
06	Komora	1,40m <sup>2</sup>
07	Chodba	4,81 m <sup>2</sup>
08	Koupeřna	4,50 m <sup>2</sup>
09	Pokoj 1	11,68m <sup>2</sup>
10	Pokoj 2	14,40m <sup>2</sup>
11	Pokoj 3	13,80m <sup>2</sup>





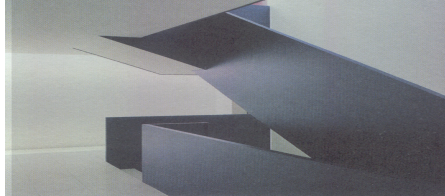
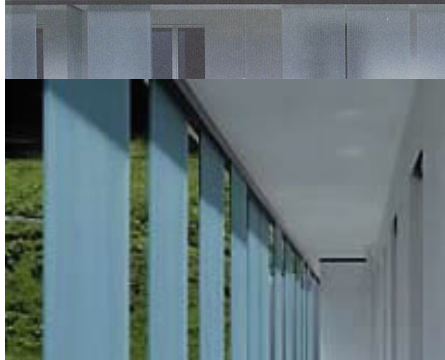
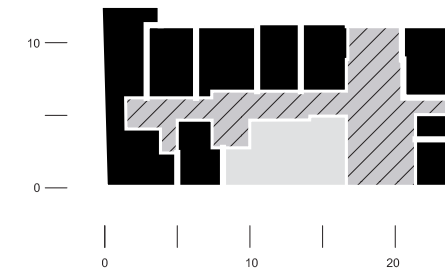
## Obytný soubor Achsenpark

Baumschlage, Eberle-David

2002

CHE, St. Galen, Kublystrasse  
47.433342, 9.414593

Halový dům



### 3 kk

#### BYT 1 - Struktura čístejch ploch

Plocha obytných místností bytu	61,11m <sup>2</sup>	74,55%	
Plocha místností příslušenství bytu	7,84m <sup>2</sup>	9,55%	
Plocha komunikací bytu	8,74m <sup>2</sup>	10,68%	
Plocha balkonů/terás	29,30m <sup>2</sup>		

Celková čistá plocha	77,69m <sup>2</sup>	94,78%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	4,31m <sup>2</sup>	5,22%
Celková plocha bytu dle NOZ	82,00m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	8,74 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	4,90 m <sup>2</sup>
03	WC	2,94 m <sup>2</sup>
04	Obývací p.+kk	34,92 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 1	11,01m <sup>2</sup>
06	Pokoj 2	15,18m <sup>2</sup>

### 5 kk

#### BYT 2 - Struktura čístejch ploch

Plocha obytných místností bytu	88,99m <sup>2</sup>	74,88%	
Plocha místností příslušenství bytu	7,84m <sup>2</sup>	6,80%	
Plocha komunikací bytu	15,02m <sup>2</sup>	12,84%	
Plocha balkonů/terás	40,78m <sup>2</sup>		

Celková čistá plocha	111,85m <sup>2</sup>	94,12%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	7,00m <sup>2</sup>	5,88%
Celková plocha bytu dle NOZ	118,85m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	9,67 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	4,90 m <sup>2</sup>
03	WC	2,94 m <sup>2</sup>
04	Chodba	5,35 m <sup>2</sup>
05	Obývací p.+kk	40,18 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 1	11,01m <sup>2</sup>
07	Pokoj 2	11,01m <sup>2</sup>
08	Pokoj 3	11,01m <sup>2</sup>
09	Pokoj	15,78m <sup>2</sup>

### 2 kk

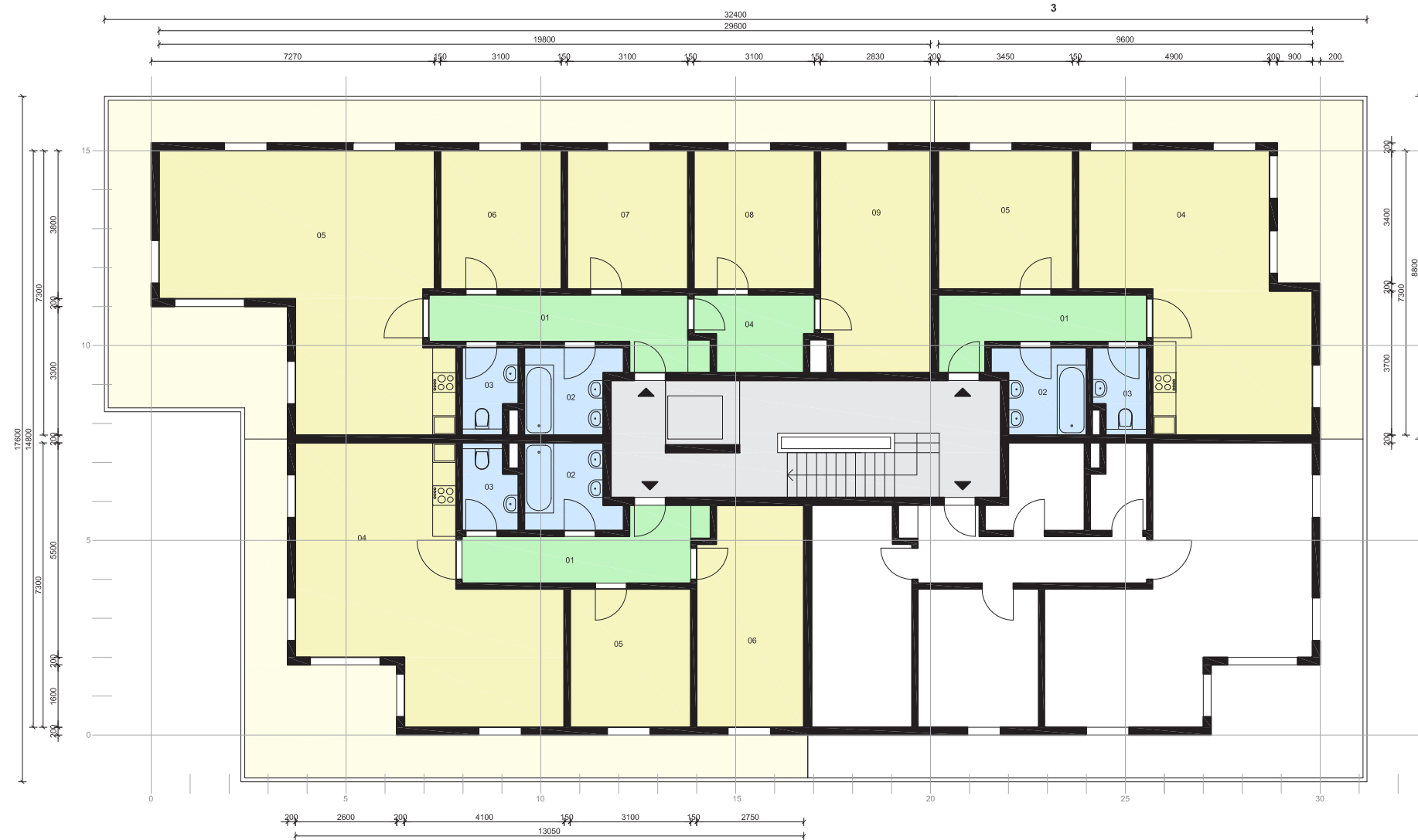
#### BYT 3 - Struktura čístejch ploch

Plocha obytných místností bytu	45,80m <sup>2</sup>	71,45%	
Plocha místností příslušenství bytu	7,74m <sup>2</sup>	12,07%	
Plocha komunikací bytu	7,38m <sup>2</sup>	11,52%	
Plocha balkonů/terás	24,65m <sup>2</sup>		

Celková čistá plocha	60,92m <sup>2</sup>	95,04%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	3,18m <sup>2</sup>	4,96%
Celková plocha bytu dle NOZ	64,10m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	7,38 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	4,80 m <sup>2</sup>
03	WC	2,94 m <sup>2</sup>
04	Obývací p.+kk	33,20 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 1	12,59m <sup>2</sup>





## Bytový dům, Litomyšl

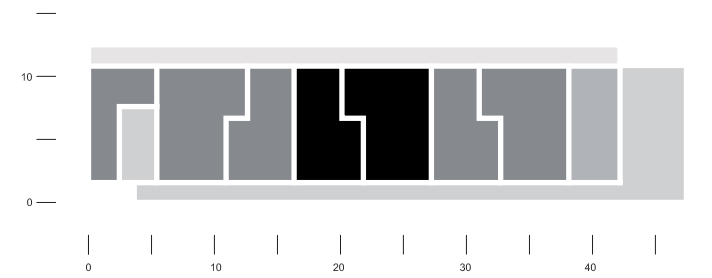
Josef Pleskot

2010

CZE, Litomyšl, U Nemocnice

49.862703, 16.310897

Pavlačový dům



### 1 kk

#### BYT 1 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	29,59m <sup>2</sup>	79,17%
Plocha místností příslušenství bytu	3,20m <sup>2</sup>	8,48%
Plocha komunikací bytu	3,64m <sup>2</sup>	9,79%
Plocha balkonů/odžkle	4,34m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	36,43m <sup>2</sup>	97,44%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	1,10m <sup>2</sup>	2,56%
Celková plocha bytu dle NOZ	37,53m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	3,64 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	3,20 m <sup>2</sup>
03	Obyvací p.+kk	29,59 m <sup>2</sup>

### 2 kk

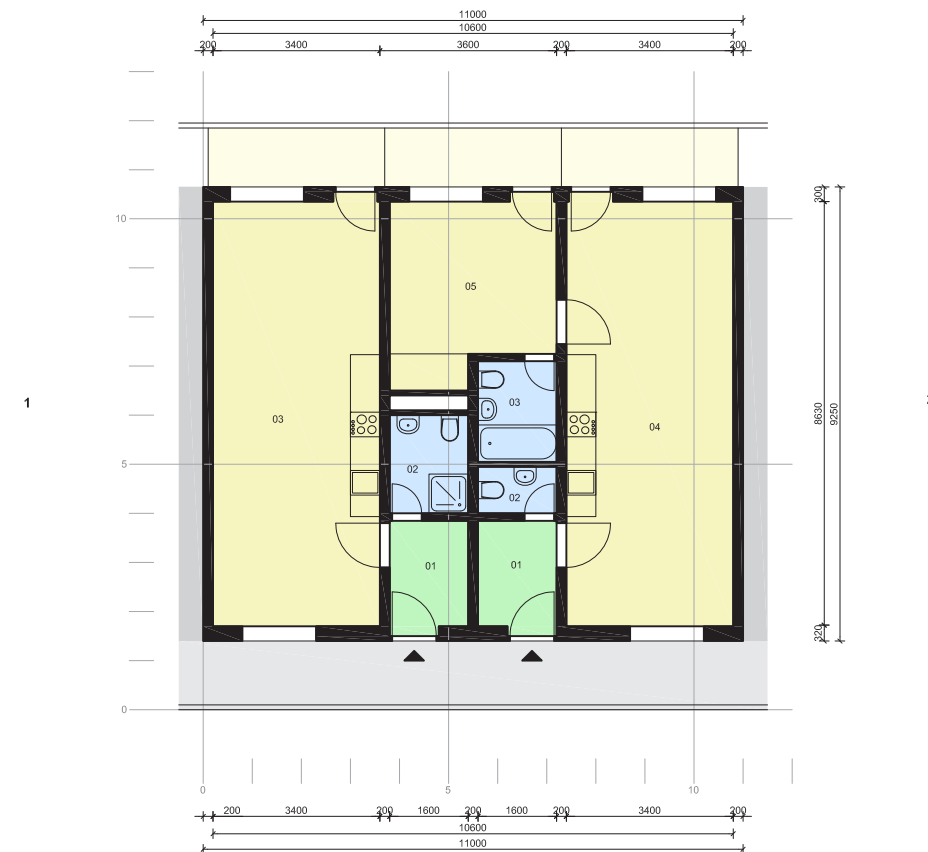
#### BYT 2 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	41,51m <sup>2</sup>	79,26%
Plocha místností příslušenství bytu	4,80m <sup>2</sup>	9,55%
Plocha komunikací bytu	3,64m <sup>2</sup>	7,03%
Plocha balkonů/odžkle	8,65m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	49,95m <sup>2</sup>	95,84%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	2,97m <sup>2</sup>	4,16%
Celková plocha bytu dle NOZ	52,47m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	3,64 m <sup>2</sup>
02	WC	1,52 m <sup>2</sup>
03	Koupelna	3,28 m <sup>2</sup>
04	Obyvací p.+kk	29,49m <sup>2</sup>
05	Pokoj 2	12,02m <sup>2</sup>



## Ubytovna pro uprchlíky

G.Schwalm -Theiss, H.Gressenbauer

1995

AUT , Videň, Zinnergasse  
48.168285, 16.474926

Pavlačový dům

2 kk

BYT 1 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	29,52m <sup>2</sup>	78,49%
Plocha místností příslušenství bytu	4,16m <sup>2</sup>	10,98%
Plocha komunikací bytu	2,60m <sup>2</sup>	6,91%
Plocha balkonů/odžle	2,35m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	36,28m <sup>2</sup>	96,38%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	1,72m <sup>2</sup>	3,62%
Celková plocha bytu dle NOZ	38,00m <sup>2</sup>	100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Obyvatel p.+kk	16,92m <sup>2</sup>
02	Chodba	2,60 m <sup>2</sup>
03	Koupelna	4,16 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	12,60m <sup>2</sup>

4 kk

BYT 2 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	62,27m <sup>2</sup>	82,85%
Plocha místností příslušenství bytu	6,34m <sup>2</sup>	8,38%
Plocha komunikací bytu	2,80m <sup>2</sup>	3,76%
Plocha balkonů/odžle	5,39m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	71,41m <sup>2</sup>	94,99%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	4,52m <sup>2</sup>	5,01%
Celková plocha bytu dle NOZ	75,93m <sup>2</sup>	100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Obyvatel p.+kk	27,72m <sup>2</sup>
02	Chodba	2,80 m <sup>2</sup>
03	Koupelna	4,03 m <sup>2</sup>
04	WC	2,31 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 1	12,34m <sup>2</sup>
06	Pokoj 2	12,34m <sup>2</sup>
07	Pokoj 3	9,87m <sup>2</sup>

3 kk

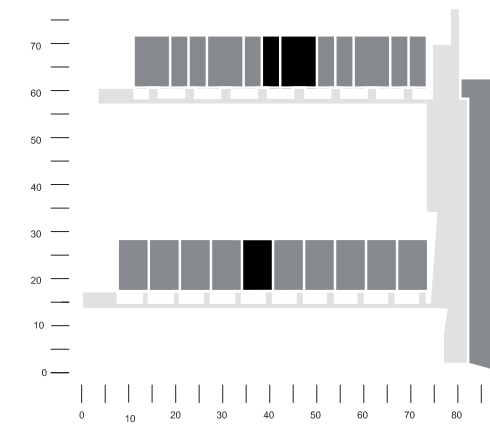
BYT 3 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	51,29m <sup>2</sup>	81,10%
Plocha místností příslušenství bytu	4,44m <sup>2</sup>	7,00%
Plocha komunikací bytu	3,74m <sup>2</sup>	5,90%
Plocha balkonů/odžle	4,37m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	59,47m <sup>2</sup>	94,00%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	3,53m <sup>2</sup>	6,00%
Celková plocha bytu dle NOZ	63,00m <sup>2</sup>	100,00%

Tabulka místností

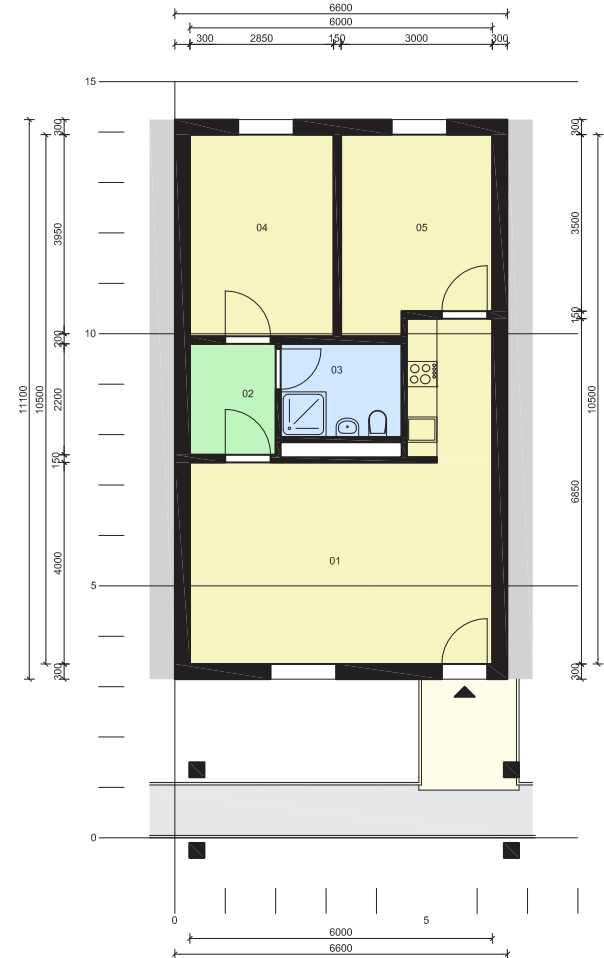
č.	název m.	plocha
01	Obyvatel p.+kk	28,79m <sup>2</sup>
02	Chodba	3,74 m <sup>2</sup>
03	Koupelna	4,44 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	11,40m <sup>2</sup>
05	Pokoj 2	11,10m <sup>2</sup>



1

2

3





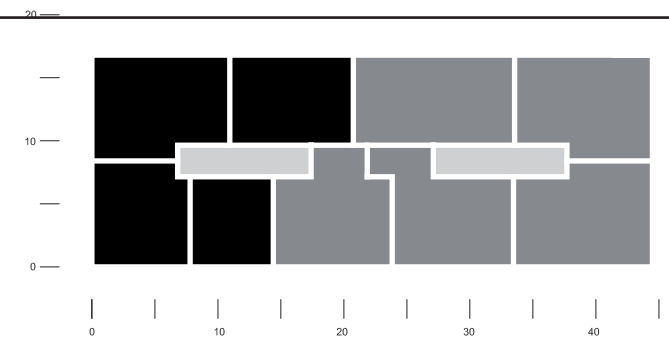
## Bytové domy v Brně - Judrov

Pert Hrůša + Petr Pelčák

2009

CZE, Brno, Staré město  
49.192628, 16.612549

Halový dům



### 1kk

BYT 1 - Struktura čistých ploch			
Plocha obytných místností bytu	30,31m <sup>2</sup>	74,45%	
Plocha místností příslušenství bytu	3,60m <sup>2</sup>	8,84%	
Plocha komunikací bytu	4,30m <sup>2</sup>	10,57%	
Plocha balkonů/terás	5,61m <sup>2</sup>		
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>38,21m<sup>2</sup></b>	<b>93,86%</b>	
Celková plocha dělicích kol. + jader	2,50m <sup>2</sup>	6,14%	
Celková plocha bytu dle NOZ	40,71m <sup>2</sup>	100,00%	

Tabulka místností		
č.	název m.	plocha
01	Chodba	4,30 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	3,60 m <sup>2</sup>
03	Kuchyně	5,72 m <sup>2</sup>
04	Obyvací p.	24,59 m <sup>2</sup>

### 2kk

BYT 2 - Struktura čistých ploch			
Plocha obytných místností bytu	41,96m <sup>2</sup>	73,58%	
Plocha místností příslušenství bytu	5,84m <sup>2</sup>	10,24%	
Plocha komunikací bytu	6,30m <sup>2</sup>	11,49%	
Plocha balkonů/terás	7,48m <sup>2</sup>		
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>54,10m<sup>2</sup></b>	<b>95,31%</b>	
Celková plocha dělicích kol. + jader	2,93m <sup>2</sup>	4,69%	
Celková plocha bytu dle NOZ	57,03m <sup>2</sup>	100,00%	

Tabulka místností		
č.	název m.	plocha
01	Chodba	6,30 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	4,46 m <sup>2</sup>
03	WC	1,38 m <sup>2</sup>
04	Kuchyně	4,87 m <sup>2</sup>
05	Obyvací p.	24,99 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 1	12,10m <sup>2</sup>

### 3kk

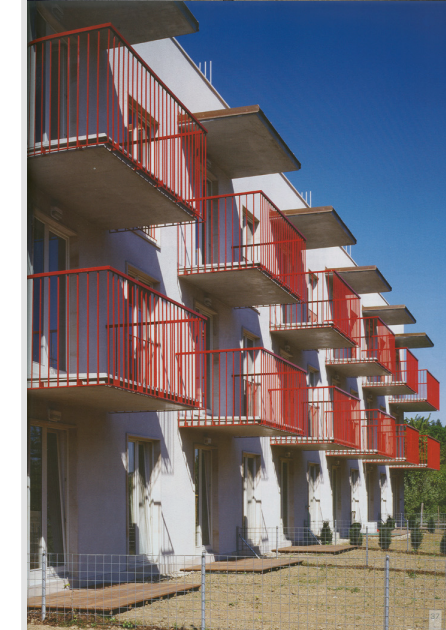
BYT 3 - Struktura čistých ploch			
Plocha obytných místností bytu	54,26m <sup>2</sup>	69,87%	
Plocha místností příslušenství bytu	8,90m <sup>2</sup>	11,46%	
Plocha komunikací bytu	10,41m <sup>2</sup>	13,40%	
Plocha balkonů/terás	13,09m <sup>2</sup>		
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>73,57m<sup>2</sup></b>	<b>94,73%</b>	
Celková plocha dělicích kol. + jader	4,09m <sup>2</sup>	5,27%	
Celková plocha bytu dle NOZ	77,66m <sup>2</sup>	100,00%	

Tabulka místností		
č.	název m.	plocha
01	Chodba	10,41 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	4,46 m <sup>2</sup>
03	WC	1,38 m <sup>2</sup>
04	Šatna	3,06 m <sup>2</sup>
05	Kuchyně	4,87 m <sup>2</sup>
06	Obyvací p.	24,99 m <sup>2</sup>
07	Pokoj 1	12,30m <sup>2</sup>
08	Pokoj 2	12,10m <sup>2</sup>

### 2kk

BYT 4 - Struktura čistých ploch			
Plocha obytných místností bytu	42,31m <sup>2</sup>	68,61%	
Plocha místností příslušenství bytu	7,80m <sup>2</sup>	12,65%	
Plocha komunikací bytu	7,78m <sup>2</sup>	12,62%	
Plocha balkonů/terás	5,61m <sup>2</sup>		
<b>Celková čistá plocha</b>	<b>57,89m<sup>2</sup></b>	<b>93,87%</b>	
Celková plocha dělicích kol. + jader	3,78m <sup>2</sup>	6,13%	
Celková plocha bytu dle NOZ	61,67m <sup>2</sup>	100,00%	

Tabulka místností		
č.	název m.	plocha
01	Chodba	7,78 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	4,68 m <sup>2</sup>
03	Šatna	3,12 m <sup>2</sup>
04	Kuchyně	5,72 m <sup>2</sup>
05	Obyvací p.	24,59 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 1	12,00m <sup>2</sup>



## Bytový dům, Luční čtvrť - Staré Město

Burian, Křivinka

1999

CZE, Staré Město, Luční čtvrť  
49.079522, 17.445791

Pavlačový dům

3 + 1

BYT 1 - Struktura čistých ploch

Flocha obytných místností bytu	48,26m <sup>2</sup>	69,41%
Flocha místností příslušenství bytu	7,83m <sup>2</sup>	11,26%
Flocha komunikací bytu	8,16m <sup>2</sup>	11,72%
Flocha balkonů/terás	5,58m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	64,24m <sup>2</sup>	92,39%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	5,29m <sup>2</sup>	7,61%
Celková plocha bytu dle NOZ	69,53m <sup>2</sup>	100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	2,60 m <sup>2</sup>
02	Šatna	1,95 m <sup>2</sup>
03	Chodba	2,86 m <sup>2</sup>
04	Obývací p.	21,00 m <sup>2</sup>
05	Kuchyně	5,28 m <sup>2</sup>
06	Chodba	2,70 m <sup>2</sup>
07	Koupelna	4,75 m <sup>2</sup>
08	WC	1,13 m <sup>2</sup>
09	Pokoj 1	12,08m <sup>2</sup>
10	Pokoj 2	9,90m <sup>2</sup>

3 kk

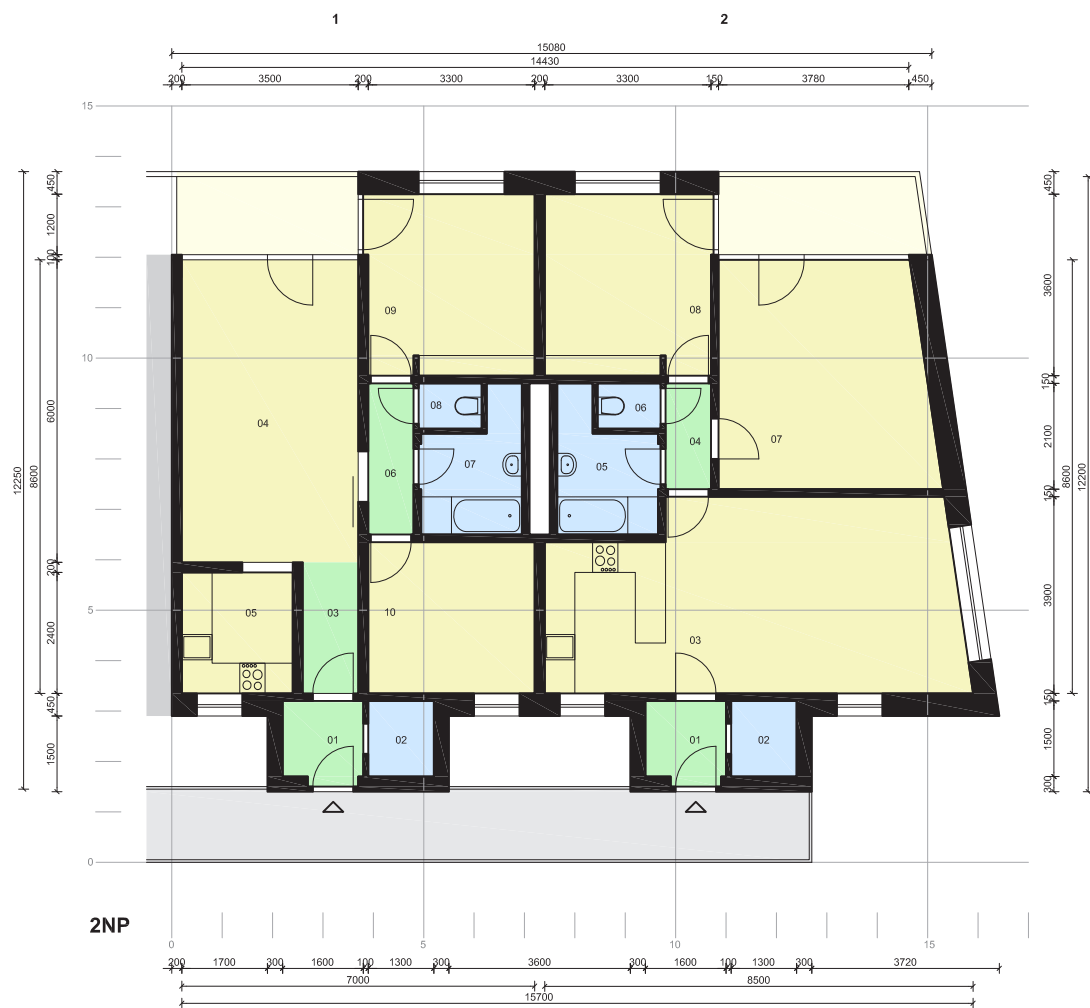
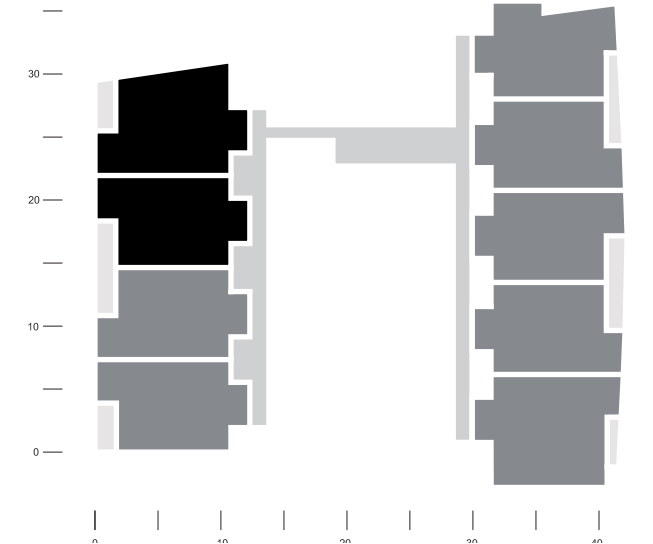
BYT 2 - Struktura čistých ploch

Flocha obytných místností bytu	61,03m <sup>2</sup>	78,27%
Flocha místností příslušenství bytu	7,83m <sup>2</sup>	10,04%
Flocha komunikací bytu	4,50m <sup>2</sup>	5,77%
Flocha balkonů/terás	6,23m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	73,36m <sup>2</sup>	94,08%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	4,62m <sup>2</sup>	5,92%
Celková plocha bytu dle NOZ	77,98m <sup>2</sup>	100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	2,60 m <sup>2</sup>
02	Šatna	1,95 m <sup>2</sup>
03	Obývací p.+kk	29,87 m <sup>2</sup>
04	Chodba	1,90 m <sup>2</sup>
05	Koupelna	4,75 m <sup>2</sup>
06	WC	1,13 m <sup>2</sup>
07	Pokoj 1	19,14m <sup>2</sup>
08	Pokoj 2	12,02m <sup>2</sup>





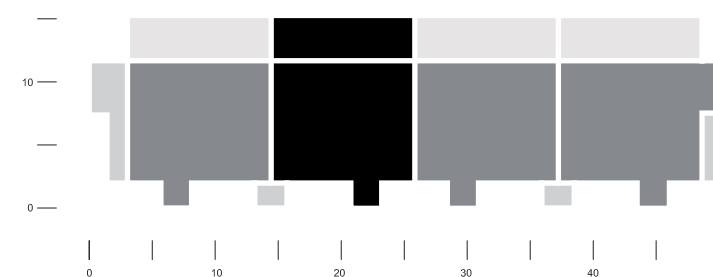
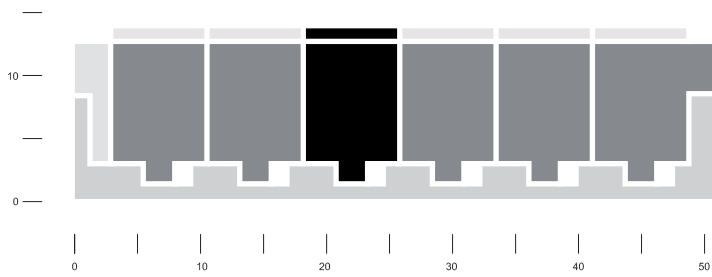
## Sociální bydlení Laufenburg

Burkhalter Sumi Architekten

1996

CHE, Laufenburg, Burgmattstrasse  
47.561297, 8.062569

Pavlačový dům



4 + 1

BYT 2 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	72,72m <sup>2</sup>	79,23%
Plocha místností příslušenství bytu	7,25m <sup>2</sup>	6,94%
Plocha komunikací bytu	7,89m <sup>2</sup>	7,56%
Plocha balkonu/lodžie/zahrady	37,91m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	97,86m <sup>2</sup>	93,73%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	6,54m <sup>2</sup>	6,27%
Celková plocha bytu dle NOZ	104,40m <sup>2</sup>	100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	3,53 m <sup>2</sup>
02	Obyvací p.	31,65 m <sup>2</sup>
03	Kuchyně	4,25 m <sup>2</sup>
04	Chodba	2,98 m <sup>2</sup>
05	Koupelna	4,25 m <sup>2</sup>
06	Chodba	1,38 m <sup>2</sup>
07	WC	3,00 m <sup>2</sup>
08	Pokoj 1	13,67 m <sup>2</sup>
09	Pokoj 2	13,30 m <sup>2</sup>
10	Pokoj 2	13,46 m <sup>2</sup>

2



3 kk

BYT 1 - Struktura čistých ploch

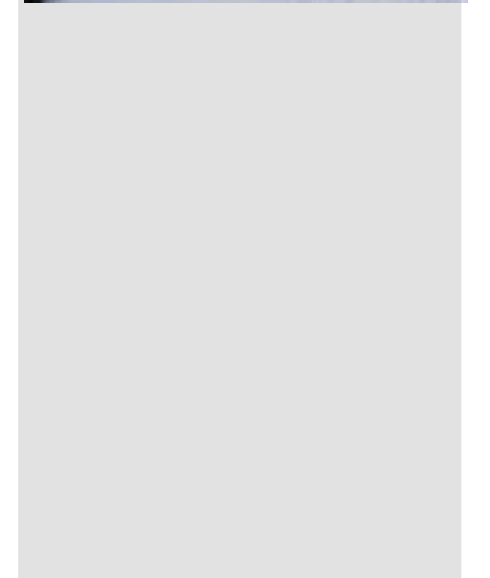
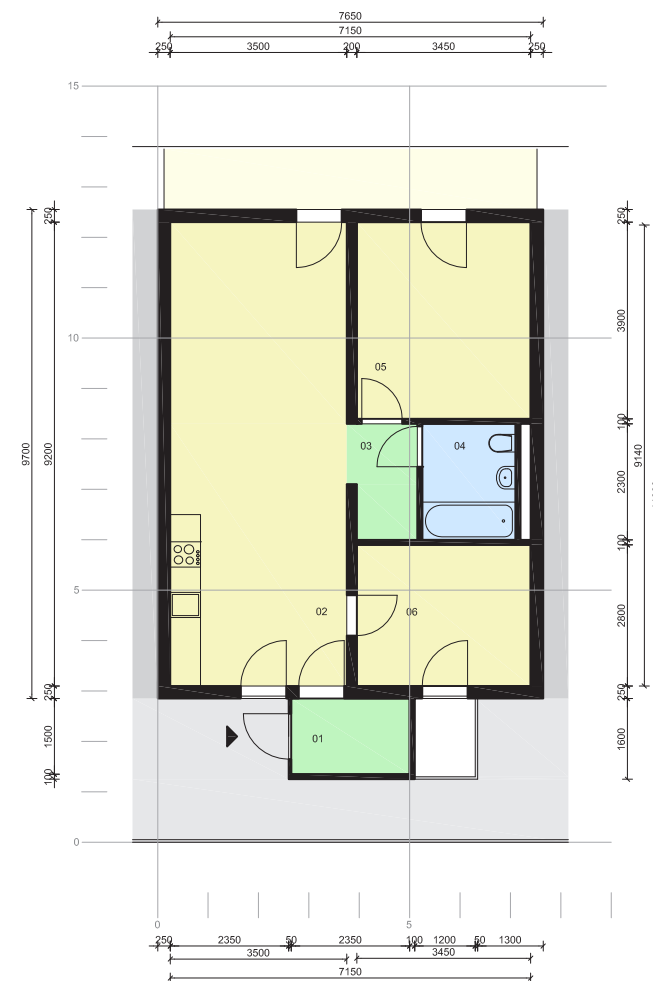
Plocha obytných místností bytu	55,31m <sup>2</sup>	79,13%
Plocha místností příslušenství bytu	4,25m <sup>2</sup>	6,08%
Plocha komunikací bytu	6,53m <sup>2</sup>	9,34%
Plocha balkonu/lodžie	8,88m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	66,09m <sup>2</sup>	94,55%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	3,81m <sup>2</sup>	5,45%
Celková plocha bytu dle NOZ	69,90m <sup>2</sup>	100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	3,53 m <sup>2</sup>
02	Obyvací p.+KK	32,20 m <sup>2</sup>
03	Chodba	3,00 m <sup>2</sup>
04	Koupelna	4,25 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 1	13,46 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 2	9,65 m <sup>2</sup>

1



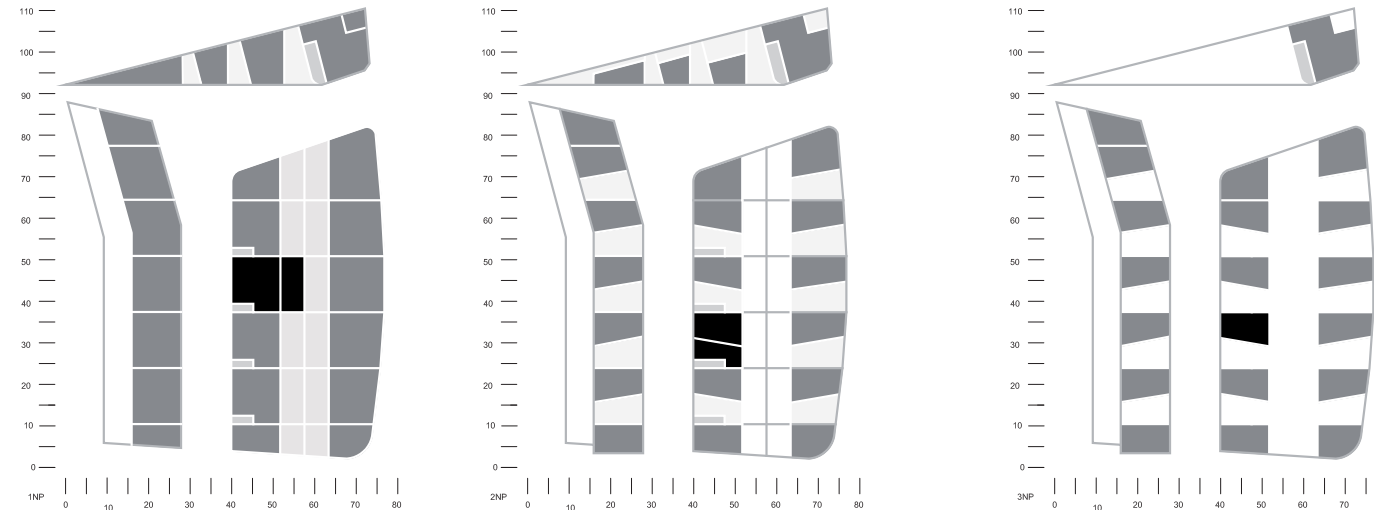
## Donnybrook Quarter

Barber Peter

2006

GBR, London, Quarter Donnybrook  
51.536139,-0.02854

Dům s přímými vstupy



### 3 kk

#### BYT 1 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	48,60m <sup>2</sup>	76,78%
Plocha místnosti příslušenství bytu	5,07m <sup>2</sup>	8,01%
Plocha komunikací bytu	7,73m <sup>2</sup>	12,21%
Plocha balkonů/ložisek/terasy	24,45m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	61,40m <sup>2</sup>	97,00%
Celková plocha dělicích kci, + jader	1,90m <sup>2</sup>	3,00%
Celková plocha bytu dle NOZ	63,30m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Obyvací p.+KK	28,85 m <sup>2</sup>
02	Komora	0,86 m <sup>2</sup>
03	Chodba	2,20 m <sup>2</sup>
04	Chodba	5,53 m <sup>2</sup>
05	Koupelna	4,21 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 1	10,38m <sup>2</sup>
07	Pokoj 2	9,37m <sup>2</sup>

### 3 kk

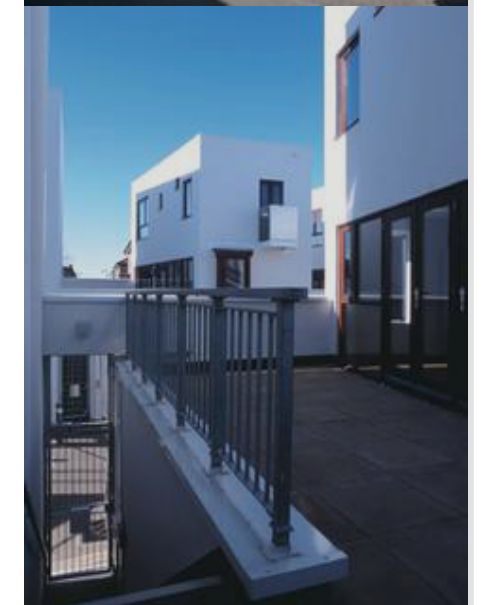
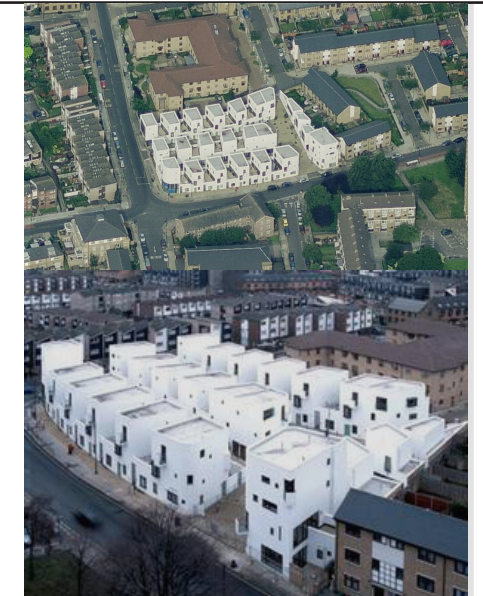
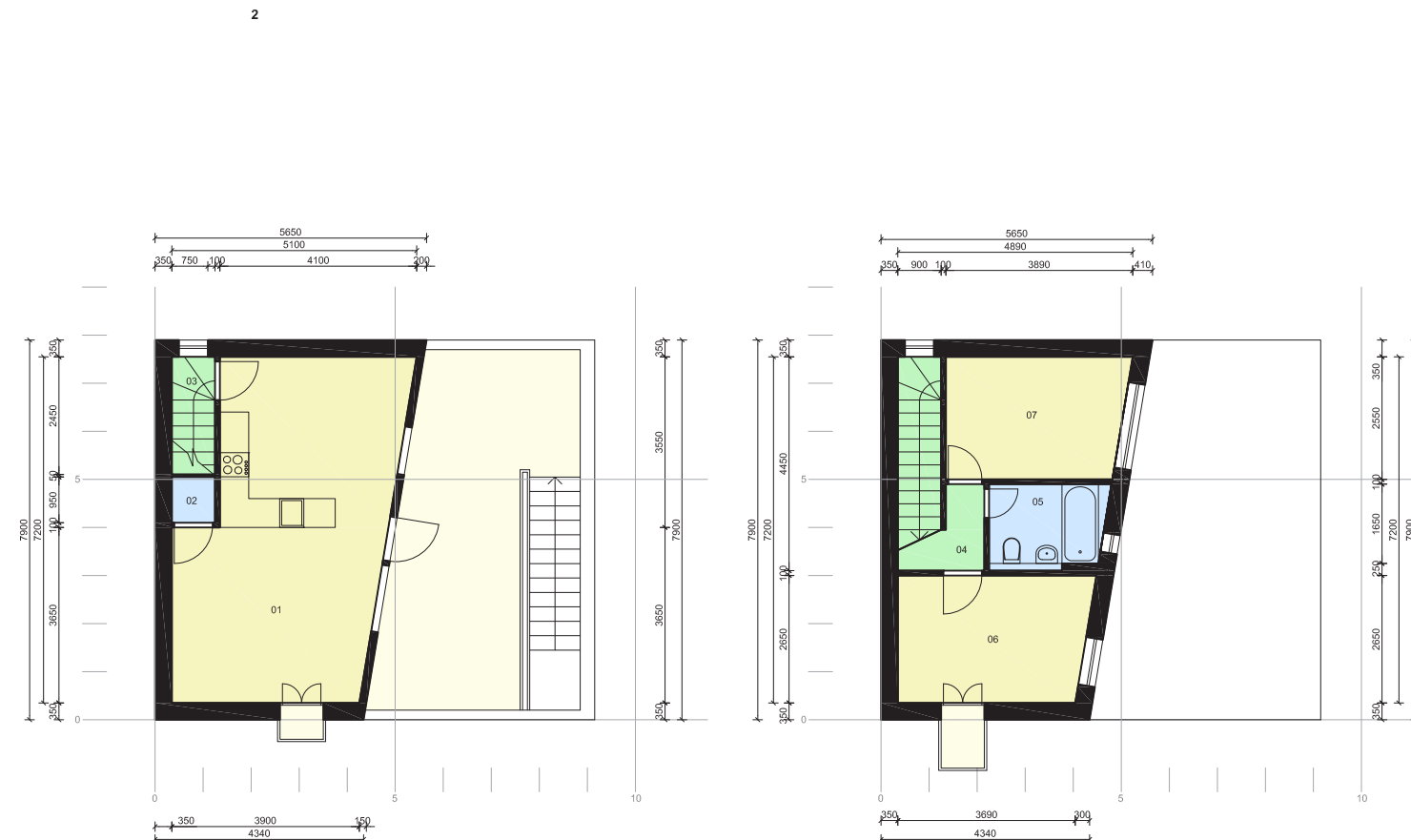
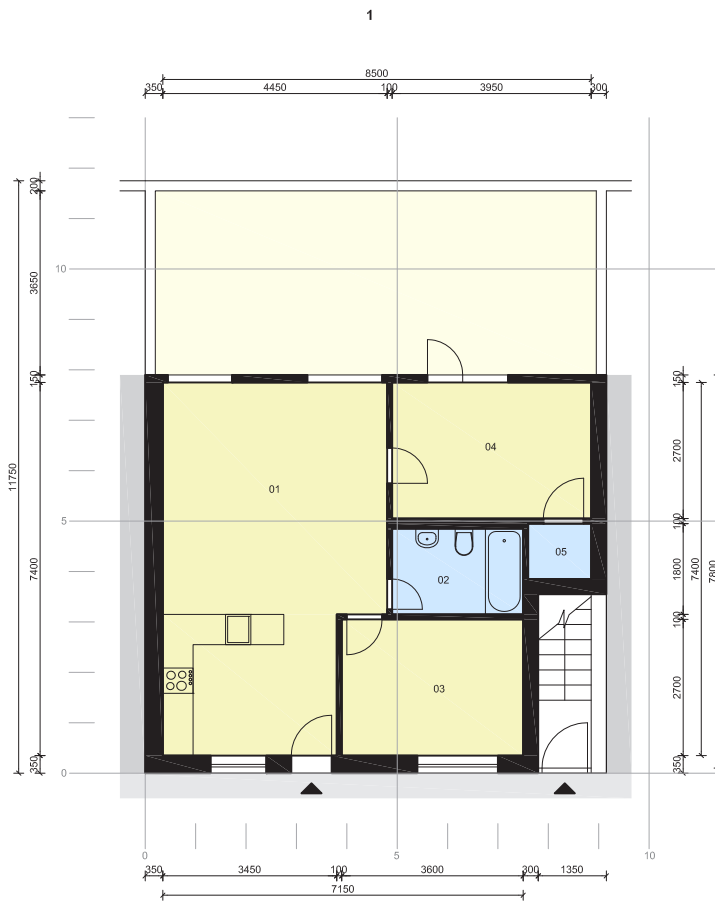
#### BYT 2 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	48,60m <sup>2</sup>	76,78%
Plocha místnosti příslušenství bytu	5,07m <sup>2</sup>	8,01%
Plocha komunikací bytu	7,73m <sup>2</sup>	12,21%
Plocha balkonů/ložisek/terasy	24,45m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	61,40m <sup>2</sup>	97,00%
Celková plocha dělicích kci, + jader	1,90m <sup>2</sup>	3,00%
Celková plocha bytu dle NOZ	63,30m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Obyvací p.+KK	28,85 m <sup>2</sup>
02	Komora	0,86 m <sup>2</sup>
03	Chodba	2,20 m <sup>2</sup>
04	Chodba	5,53 m <sup>2</sup>
05	Koupelna	4,21 m <sup>2</sup>
06	Pokoj 1	10,38m <sup>2</sup>
07	Pokoj 2	9,37m <sup>2</sup>





## Bytový dům D

Cino Zucchi

2002

ITA, Benátky, Calle delle Scuole  
45.424810, 12.326388

Halový dům

### 2 kk

BYT 1 - Struktura čistých ploch			
Plocha obytných místností bytu	50,00m <sup>2</sup>	83,25%	
Plocha místností příslušenství bytu	5,40m <sup>2</sup>	8,99%	
Plocha komunikací bytu	3,36m <sup>2</sup>	5,59%	
Celková čistá plocha	58,76m <sup>2</sup>	97,83%	
Celková plocha dělicích kcl. + jader	1,30m <sup>2</sup>	2,17%	
Celková plocha bytu dle NOZ	60,06m <sup>2</sup>	100,00%	

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Obývací p.+KK	33,50 m <sup>2</sup>
02	Chodba	3,36 m <sup>2</sup>
03	Koupelna	5,40 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	16,50m <sup>2</sup>

### 3 kk

BYT 2 - Struktura čistých ploch			
Plocha obytných místností bytu	58,26m <sup>2</sup>	71,51%	
Plocha místností příslušenství bytu	6,13m <sup>2</sup>	7,50%	
Plocha komunikací bytu	14,26m <sup>2</sup>	17,50%	
Celková čistá plocha	78,65m <sup>2</sup>	96,51%	
Celková plocha dělicích kcl. + jader	2,82m <sup>2</sup>	3,49%	
Celková plocha bytu dle NOZ	81,47m <sup>2</sup>	100,00%	

#### Tabulka místností

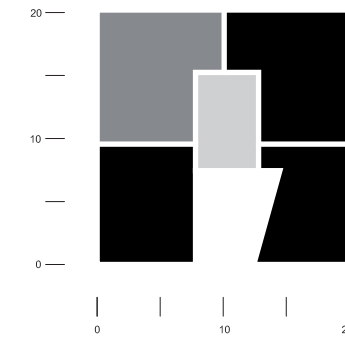
č.	název m.	plocha
01	Chodba	9,06 m <sup>2</sup>
02	Obývací p.+KK	33,51 m <sup>2</sup>
03	Chodba	5,20 m <sup>2</sup>
04	Koupelna	6,13 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 1	10,15m <sup>2</sup>
06	Pokoj 2	14,60m <sup>2</sup>

### 2 kk

BYT 3 - Struktura čistých ploch			
Plocha obytných místností bytu	36,24m <sup>2</sup>	71,93%	
Plocha místností příslušenství bytu	5,04m <sup>2</sup>	10,00%	
Plocha komunikací bytu	7,91m <sup>2</sup>	15,70%	
Celková čistá plocha	49,19m <sup>2</sup>	97,64%	
Celková plocha dělicích kcl. + jader	1,19m <sup>2</sup>	2,36%	
Celková plocha bytu dle NOZ	50,38m <sup>2</sup>	100,00%	

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	4,97 m <sup>2</sup>
02	Obývací p.+KK	20,98 m <sup>2</sup>
03	Chodba	2,94 m <sup>2</sup>
04	Koupelna	5,04 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 1	15,17m <sup>2</sup>



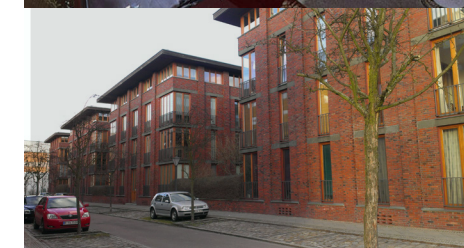
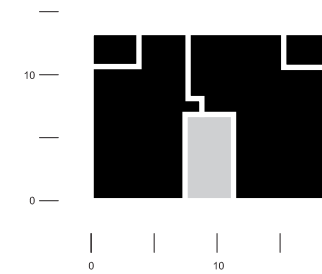
## Obytný soubor Malchower Weg

Hans Kollhoff, Elga Timmermann

1992 - 1994

DEU, Berlin, Malchower Weg  
52.560134, 13.501321

Halový dům



### 3 + 1

#### BYT 1 - Struktura čistých ploch

	Plocha obytných místností bytu	58,50m <sup>2</sup>	71,95%
	Plocha místností příslušenství bytu	6,37m <sup>2</sup>	7,83%
	Plocha komunikací bytu	12,11m <sup>2</sup>	14,89%
	Plocha balkonů/odžie	7,04m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	76,98m <sup>2</sup>	94,67%
Celková plocha dělicích kci. + jader	4,33m <sup>2</sup>	5,33%
Celková plocha bytu dle NOZ	81,31m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místnosti

č.	název m.	plocha
01	Chodba	12,11 m <sup>2</sup>
02	Šatna	1,10 m <sup>2</sup>
03	Obyvací p.	25,42 m <sup>2</sup>
04	Koupelna	5,27 m <sup>2</sup>
05	Kuchyně	16,42m <sup>2</sup>
06	Pokoj 1	16,66m <sup>2</sup>

### 4 + 1

#### BYT 2 - Struktura čistých ploch

	Plocha obytných místností bytu	74,10m <sup>2</sup>	74,28%
	Plocha místností příslušenství bytu	6,37m <sup>2</sup>	6,38%
	Plocha komunikací bytu	13,54m <sup>2</sup>	13,57%
	Plocha balkonů/odžie	7,04m <sup>2</sup>	

Celková čistá plocha	94,01m <sup>2</sup>	94,23%
Celková plocha dělicích kci. + jader	5,76m <sup>2</sup>	5,77%
Celková plocha bytu dle NOZ	99,77m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místnosti

č.	název m.	plocha
01	Chodba	13,54 m <sup>2</sup>
02	Šatna	1,10 m <sup>2</sup>
03	Obyvací p.	25,18 m <sup>2</sup>
04	Koupelna	5,27 m <sup>2</sup>
05	Kuchyně	16,42m <sup>2</sup>
06	Pokoj 1	16,08m <sup>2</sup>
07	Pokoj 2	16,42m <sup>2</sup>



1

2



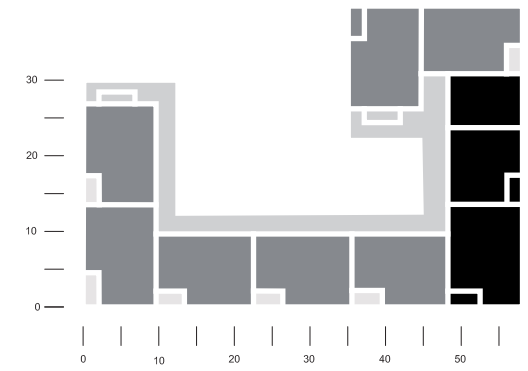
## Bytový dům Les Noyers

Geninasca Delefortrie architects

2001 - 2005

CHE, Neuchâtel, Rue des Noyers  
46.984606, 6.899006

Pavlačový dům



### 2 kk

#### BYT 1 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	50,58m <sup>2</sup>	79,37%
Plocha místností příslušenství bytu	5,62m <sup>2</sup>	8,82%
Plocha komunikací bytu	5,46m <sup>2</sup>	8,57%
Celková čistá plocha	61,66m <sup>2</sup>	96,75%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	2,07m <sup>2</sup>	3,25%
Celková plocha bytu dle NOZ	63,73m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	5,46 m <sup>2</sup>
02	Obyvací p.+kk	35,46 m <sup>2</sup>
03	Koupełna	5,62 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	15,12m <sup>2</sup>

### 3 kk

#### BYT 2 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	70,38m <sup>2</sup>	82,66%
Plocha místností příslušenství bytu	5,31m <sup>2</sup>	6,23%
Plocha komunikací bytu	5,46m <sup>2</sup>	6,41%
Plocha balkonů/terás	6,29m <sup>2</sup>	
Celková čistá plocha	81,15m <sup>2</sup>	95,31%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	2,06m <sup>2</sup>	4,69%
Celková plocha bytu dle NOZ	85,14m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	5,46 m <sup>2</sup>
02	Obyvací p.+kk	39,87 m <sup>2</sup>
03	Koupełna	5,31 m <sup>2</sup>
04	Pokoj 1	15,12m <sup>2</sup>
05	Pokoj 2	15,39m <sup>2</sup>

### 4 kk

#### BYT 3 - Struktura čistých ploch

Plocha obytných místností bytu	89,26m <sup>2</sup>	80,00%
Plocha místností příslušenství bytu	7,76m <sup>2</sup>	6,96%
Plocha komunikací bytu	9,21m <sup>2</sup>	8,25%
Plocha balkonů/terás	6,48m <sup>2</sup>	
Celková čistá plocha	106,23m <sup>2</sup>	95,21%
Celková plocha dělicích kcl. + jader	5,34m <sup>2</sup>	4,79%
Celková plocha bytu dle NOZ	111,57m <sup>2</sup>	100,00%

#### Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Chodba	9,21 m <sup>2</sup>
02	Obyvací p.+kk	42,83 m <sup>2</sup>
03	Koupełna	5,76 m <sup>2</sup>
04	WC	2,00 m <sup>2</sup>
05	Pokoj 1	15,12m <sup>2</sup>
06	Pokoj 2	15,39m <sup>2</sup>
07	Pokoj 3	15,92m <sup>2</sup>





## II) PŘEHLED SYSTÉMŮ

# 1949 Housing Manual

## 1949 Manuál bydlení

1949  
Anglie

Typ bytu (dle velikosti domácnosti - počtu osob)	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.	6 os.	7 os.
Počet osob							
Čistá podlažní plocha - min. (m <sup>2</sup> )	27,9	41,8	51,1	65,1	78,9	83,6	92,3

Časové souvislosti:

Extrémní nedostatek bytů, vyčerpaná pracovní síla a nedostatek stavebních materiálů vyzýval k radikálnímu řešení – 40. léta jsou obdobím prefabrikace a netradičních typů budov. Navzdory omezením a nebývalé poptávce, dosahovaly standardy bydlení obecně vysoké úrovně (vrchol v roce 1949).

Popis:

Tento manuál, který poskytoval návod místním samosprávám ohledně bytové výstavby, se zabýval tématy: pozemek, hustota osídlení, typy domů, velikosti místností, byty, účinnost budov, nové metody a materiály, vytápění, izolace atd.

Původní verze byla vydána v roce 1944, ale trpěla nedostatkem rozmanitosti bytů a také jejich malou plochou. Verze z roku 1949 se navíc zabývala také rozvržením bytů a jejich seskupováním.

Detail standardu:

	BYTY									BYDLENÍ PRO SENIORY	
Počet pokojů	1	2	2	3	4	4	4	5	5	1	2
Počet osob	1	1	2	4	4	5	6	6	7	2	3
Čistá podlažní plocha - min. (m <sup>2</sup> )	27,9	32,5	46,5	65,1	69,7	79	83,6	88,3	92,9	41,8 - 51,1	51,1 - 60,4

## M.P. 1954 nr 120 poz. 1688

### Uchwała nr 70 Prezydium Rządu w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego

#### Normativ projektování budov a bytů ve městech a městských typech osídlení

1954 – 1959

Polsko

Typ bytu (P - počet pokojů; K - kuchyň)	P (P+kk+wc)	PK (P+K+koupelna)	2PK (2P+K+ koupelna)	3PK (3P+K+ koupelna + wc)	4PK (4P+K+ koupelna + wc)
Počet osob	-	-	-	-	-
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	18-22	28-39	41-50	51-58	59-66

Min. obytná plocha (m <sup>2</sup> )	14	18	28	36	45
---	----	----	----	----	----

V poválečném období vznikala řada bytových programů a politik, které měly zajistit co nejefektivnější snížení deficitu nedostačujícího bytového fondu. Předpisy pro výstavbu bytů se vyznačovaly vysokou mírou podrobnosti.

Norma definuje rozsah velikosti ploch veřejně financovaných bytů a plochy jednotlivých místností.

Závazné: - rozsah velikosti užitkových ploch pro různé kategorie bytů  
- velikost minimální obytné plochy pro různé kategorie bytů

Doporučené: - rozsah velikosti ploch obytných místností  
- rozsah velikosti ploch pomocných místností

Detailní normy:

ZÁVAZNÉ PLOCHY					DOPORUČENÉ PLOCHY									
Kategorie bytu*	Struktura (%)	Složení prostor	Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	Min. obytná plocha (m <sup>2</sup> )	OBYTNÉ PLOCHY				POMOCNÉ PLOCHY					
					pokoj	pokoj	pokoj	pokoj	kuchyň	koupelna	wc	šatna	předstíň	pomocná plocha
P	10	P+K+wc	18-22	14	14-18	-	-	-	0,5-2,5	-	1	0,36	1,5-2,5	3,5-6,5
PK	43	P+K+Ko	28-39	18	18-22	-	-	-	4,5-9	2,5-3	-	0,72	3-4	11-17
2PK	37	2P+K+Ko	41-50	28	16-20	12-14	-	-	5-9	2,5-3	-	1,08	3,5-5	12-18
3PK	10	3P+K+Ko+wc	51-58	36	16-20	10-12	10-12	-	5-9	2,5-3	1	1,44	4-6	14-19
4PK		4P+K+Ko+wc	59-66	45	16-20	10-12	10-12	9-12	5-9	2,5-3	1	1,44	5-7	15-20

\* P - počet pokoj; K - kuchyň; Ko - koupelna

# Kölner Empfehlungen

## Kolínská doporučení

1957, revidováno 1971  
Německo

Typ bytu (počet ložnic/osob)	0/1	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/6	4/7	4/8	5/8
Počet osob	1	2	3	4	4	5	6	6	7	8	8
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )*	35.5	51.0	64.5	69.5	74.5	92.0	102.0	107.0	115.0	121.0	126.0

korekce pro srovnání**	39.1	56.1	71.0	76.5	82.0	101.2	112.2	117.7	126.5	133.1	138.6
---------------------------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

\* bez chodeb

\*\* s chodbami 10% z plochy

Tato doporučení udávají minimální požadavky na čistou podlažní plochu bytu pro různé velikosti domácností. Byla vydána v roce 1957 (Stálý výbor pro nájem a rodinné příjmy Mezinárodní federace pro bydlení, urbanismus a územní plánování), v roce 1971 proběhla její revize.

Původní doporučení z roku 1957 vycházela z minimálních požadavků na prostor (na základě funkčních studií) pro nábytek, práci, odpočinek, rekreaci a organizaci domácnosti. V roce 1971 byla tato doporučení revidována na základě změn životního stylu soudobé společnosti a její odlišných potřeb nových prostorů v bytě.

Doporučení sledují plochy obytných místností (obývací pokoj se stolováním, víceúčelový prostor, ložnice rodičů, ložnice dětí, šatna, odkládací prostor, kuchyň a hygienické zázemí) s ohledem na minimální plochy pro různé velikosti domácnosti/rodiny - jednotlivce, manželský pár bezdětný a rodina s jedním až šesti dětmi. Do uvedených ploch nejsou započítány plochy chodeb.

Kolínská doporučení měla významný dopad na další evropské bytové politiky. Postupně jednotlivé země vypracovávají svoje programy bydlení a jeho financování přizpůsobené těmto doporučením.

Detailní zobrazení doporučení:

ZÓNA BYTU	TYP BYTU - POČET LOŽNIC / OSOB	0/1	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/6	4/7	4/8	5/8
společenská zóna	obývací pokoj a stůl pro rodinné stolování	22	20	20	20	20	22	24	24	26	28	28
	víceúčelový prostor	-	-	-	-	-	8	8	8	8	8	8
	šatna	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
	hyg. zařízení (WC a umyvadlo)				(1,5)	(1,5)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
zóna rodičů	ložnice rodičů	-	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	hyg. zařízení (vana a umyvadlo)	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
	vana, WC a umyvadlo	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	bidet	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m	p.m
zóna pro děti	1. ložnice dětí	-	-	9	13	9	13	13	13	13	13	13
	2. ložnice dětí	-	-	-	-	9	9	13	9	13	13	13
	3. ložnice dětí	-	-	-	-	-	-	-	9	9	13	9
	4. ložnice dětí	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
	hyg. zařízení (sprcha a umyvadlo)	-	-	-	(2)	(2)	2	2	2	2	2	2
	sprcha, WC, umyvadlo	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	(3)
	přídavné umyvadlo	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
provoz domácnosti	kuchyň	5	6,5	11	11	11	11	15	15	15	15	15
	pračka	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	odkládací prostor	2	2	2	3	3	3	3	3	4	4	4
<b>CELKEM</b>		<b>35,5</b>	<b>51,0</b>	<b>64,5</b>	<b>69,5</b>	<b>74,5</b>	<b>92,0</b>	<b>102,0</b>	<b>107,0</b>	<b>115,0</b>	<b>121,0</b>	<b>126,0</b>

verze z r. 1957

51,5 56,5 60,5 69,2 76,2 80,2 86,7 93,7 97,7  
101,7 105,7

( ) doporučeno  
Plochy jsou uvedeny bez chodeb

## M.P. 1959 nr 81 poz. 422

### Normatyw projektowania mieszkani i budynkow mieszkalnych wielorodzinnych w miastach i osiedlach

Norma na projektování obytných budov a bytů ve městech a městských typech osídlení

1959 – 1980; novela v roce 1974

Polsko

Typ bytu (Mx - značí počet osob)	M1 (1P + kk)	M2 (1P + kuchyň)	M3 (2P + kuchyň)	M4 (3P + kuchyň)	M5 (4P + kuchyň)	M6	M7
Počet osob	1	2	3	4	5	6-7	více
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	17-20	24-30	33-38	42-48	51-57	59-65	67-71

Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> ) dle novelizace z r. 1974	25-28	30-35	44-48	56-61	65-70	75-85	-
Přípustné navýšení horní hranice z technologických důvodů (m <sup>2</sup> )	-	1	4	2	3	-	-

Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> ) úprava normy r. 1982	do 37	do 44	do 63	do 78	do 88	do 97	-
---	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---

V roce 1959 byla v Polsku zavedena tato norma pro koordinaci výstavby nových bytů a nahradila tak předchozí obdobnou normu. V roce 1974 byla poté provedena revize a porovnání s předpisy dalších evropských zemí. Z této revize vyplynulo, že jsou požadované plochy bytů oproti jiným zahraničním standardům výrazně menší. Norma byla tedy v roce 1974 novelizována a plochy bytů výrazně narostly. Tato norma vznikla v období rozkvětu prefabrikované výstavby, která umožnila díky technologické nenáročnosti vznik větších bytů.

Norma definuje rozsah velikosti čistých podlažních ploch veřejně financovaných bytů. Uvedeny jsou i požadavky na velikosti jednotlivých místností bytů. Oproti normě z roku 1954 již nedefinuje minimální velikost obytné plochy bytu.

Další požadavky na prostorový standard bytů v normě z roku 1959:

- Užitná plocha na osobu 11 m<sup>2</sup>
- Průměrná velikost bytů 44 m<sup>2</sup>
- Velikosti pokojů:
  - Ložnice 1 os - 6 m<sup>2</sup>
  - Ložnice 2 os - 9 m<sup>2</sup>
  - Obývací pokoj se spaním a stolováním - 16 m<sup>2</sup>
  - Obývací pokoj se spaním bez stolování - 14 m<sup>2</sup>
  - Obývací pokoj bez spaní a stolování - 12 m<sup>2</sup>
  - Kuchyň bez stolování - 4,5 m<sup>2</sup>
  - Kuchyň se stolováním - 7 m<sup>2</sup>

Porovnání standardů bytů ve vybraných zemích na přelomu 60. a 70. let

ZEMĚ	VYDÁNÍ	POČET OSOB					
		1	2	3	4	5	6
Belgie	1967	25	35	47	60	67	73
Bulharsko	1976	24-30	45-57	56-70	73-89	88-102	105-112
Československo	1976	28	40	60	71	81	89
Finsko	1967	22-30	45-60	60-75	75-90	90-99	-
Francie	1964	25-33	42-50	55-67	66-77	80-93	90-110
Norsko	1967	32-42	54	66	72-78	84-91	93
Polsko	1974	25-28	30-35	44-48	56-61	65-70	75-85
Velká Británie	1967	30	40	57	67-74	75-94	84-98
SSSR	1975	18-36	31-62	40-74	50-80	54-99	66-103



## Parker Morris Standards

### Standardy Parker Morris

1961 - ve veřejném sektoru opuštěno 1981

Typ bytu (dle velikosti domácnosti – počtu osob)	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.	6 os.
Počet osob						
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	30.6	45.5	57.8	75.7	85.9	97.5

Sledují minimální čisté podlažní plochy celého bytu (nebo domu) dle počtu obyvatel. Nespecifikují velikosti jednotlivých místností, ani se nezabývají rozvržením půdorysu.

Minimální plochy jsou odvozené z posouzení funkcí bytů a místností, je zdůrazněna potřeba ploch pro skladování a vytápění všech místností v domě. Standardy jsou stanoveny na počet obyvatel.

Detailní standardů:

TYP	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.	6 os.
ČISTÁ PODLAŽNÍ PLOCHA (m <sup>2</sup> )						
byt	29.7	44.6	56.7	69.7	79	86.4
mezonet				71.5	81.8	91.1
PLOCHA SKLADOVÁNÍ (m <sup>2</sup> )						
byt a mezonet - vnitřní	0.7	0.9	1.1	1.4	1.4	1.4
byt a mezonet - venkovní	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9

Parker Morris jsou široce uznávané standardy aplikované nejen ve veřejných projektech, ale i v soukromých. Nicméně hodnoty, které byly standardem považovány za minimální, se pro posuzování státem financovaných projektů staly maximy. Díky této nesprávné interpretaci docházelo v této době také ke vzniku nevhodných typů bydlení. Ve veřejném sektoru byly opuštěny v roce 1981.

Staly se základem pro Greater London Council's Generic House Plans, Housing Layout guidance, Scottish Special HA Design Guidance, Generic Dwelling Types.

## Technicko-hospodářské ukazatele

1976 - 1980

Československo

Velikostní kategorie bytu (definováno počtem osob a obytných místností)	I	II	III	IV	IVd	V	VI	VI d	VII	VIII	VIII d
Počet osob	1	2	3	4	4	5	6	6	7	8	8
Počet obytných místností	1	1,1 + 1/2	2 + 1/2	3	2 + 2/2	3 + 1/2	4	3 + 2/2	4 + 1/2	5	4 + 2/2
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	27 - 31	36 - 44	57 - 63	67 - 75	78 - 84	85 - 93	96 - 10	103 - 111			

Technicko-hospodářské ukazatele se uplatňovaly v období socialismu v rámci komplexní bytové výstavby panelových sídlišť. Vznikaly od 50. do 80. let 20. století ve Výzkumném ústavu výstavby a architektury a stanovovaly plošný standard bytů v rámci racionalizace a snižování pracnosti (na úkor kvality).

Detail THU:

VELIKOSTNÍ KATEGORIE BYTU	POČET OSOB	POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ	Rozmezí výměr čistých podlažních ploch (m <sup>2</sup> )	Střední hodnota čisté podlažní plochy (m <sup>2</sup> )	Orientační rozmezí obytné plochy (m <sup>2</sup> )
I	1	1	27-31	28	17-19
II	2	1; 1 + 1/2	36-44	40	26-33
III	3	2 + 1/2	57-63	60	38-44
IV	4	3	67-75	71	47-50
IV d	4	2 + 2/2	78-84	81	57-60
V	5	3 + 1/2	85-93	89	62-66
VI	6	4	96-102	99	68-72
VI d	6	3 + 2/2	103-111	107	77-81
VII	7	4 + 1/2			
VIII	8	5			
VIII d	8	4 + 2/2			

# Rationalisierungs - Katalog

## Racionalizace - Katalog

1977

Německo

Typ bytu (dle velikosti domácnosti - počtu osob)	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.	6 os.
Počet osob						
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	40-45	53-58	62-72	67-82	80-95	90-110

Sleduje velikost bytu dle rozdílné velikosti domácností (počtu osob).

Detailní standardu:

Č.	TYP POKOJE	VELIKOST DOMÁCNOSTI (POČET OSOB)													
		1		2		3		4		5		6			
1	Obývací pokoj se stolováním	18	20	-	20	-	20	-	-	22	-	-	24	-	-
2	Obývací pokoj bez stolování	-	-	18	-	18	-	18	18	-	18	<u>20</u>	-	18	<u>22</u>
3	Stolování	-	-	5	-	5	-	6	6	-	7	7	-	8	8
4	Kuchyň	5	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	9	9	9
Mezisoučet m <sup>2</sup> (1-4) Podíl <sup>1)</sup>		23 (57)	27 (51)	30 (54)	27 (44)	30 (45)	28 (42)	32 (44)	32 (41)	30 (36)	33 (39)	35 (40)	33 (37)	35 (36)	39 (38)
5	Pokoj s 1 lůžkem	7	-	-	8	8	-	-	2x8	8	8	8	-	2x8	2x8
6	Pokoj se 2 lůžky	-	14	14	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
7	Pokoj se 2 lůžky dětský	-	-	-	-	-	12	12	-	12	12	12	2x1 2	12	12
Mezisoučet m <sup>2</sup> (5-7) Podíl <sup>1)</sup>		7 (18)	14 (26)	14 (25)	21 (34)	21 (32)	25 (37)	25 (34)	29 (37)	33 (41)	33 (39)	33 (37)	37 (42)	41 (42)	41 (40)
8	Koupelna	4,5	4,5	4,5	4,5	3,5	4,5	3,5	3,5	3,5	4,5	3,5	3,5	4,5	3,5
9	Plocha pro 2. umyvadlo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5	-	-	1,5
10	WC	-	-	-	-	2	-	2	2	2	2	2	2	2	2
Mezisoučet m <sup>2</sup> (8-10) Podíl <sup>1)</sup>		4,5 (11)	4,5 (9)	4,5 (8)	4,5 (7)	5,5 (8)	4,5 (7)	5,5 (8)	5,5 (7)	5,5 (7)	6,5 (8)	7 (8)	5,5 (6)	6,5 (7)	7 (7)
11	Sklad / komora <sup>2)</sup>	1	1	1	1	1	1	1	1	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
12	Terasa (započ. plocha)	1,5	1,5	1,5	2	2	2	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	3	3,5	3,5
13	Chodby	3	5	5	6,5	6,5	6,5	7	8	7,5	8	8,5	9	9,5	10
Velikost bytu (vypočtená) m <sup>2</sup>		40	53	56	62	66	67	73	78	80	85	88	89	97	102

jako odpovídající velikost bytu v souladu s Raumprogramm a Grundrisskonzeption lze uplatňovat tyto velikosti:

40-45	53-58	62-72	67-82	80-95	90-110
-------	-------	-------	-------	-------	--------

1) Podíl (%) z celkové plochy bytu

2) Minimální plochy skladování dle DIN 18 011 = 1 m<sup>2</sup>; plocha skladování alespoň 2 % plochy bytu a zároveň min. 1 m<sup>2</sup>

## DIN 18 011

### Stellflächen, Abstände und Bewegungsflächen im Wohnungsbau

#### Rozměry, vzdálenosti a pohybové plochy v bydlení

1967 – 1991; novela v roce 1984

Německo

Typ bytu (dle počtu osob)	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.	6 os.
Počet osob						
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	40-50	50-60	60-75	65-85	75-95	90-110

Tato norma byla vytvořena Německým institutem pro normalizaci v roce 1967 a byla používána jako předpis pro bydlení financované ze státních fondů. Během jejího používání postupně vyplynuly na povrch jisté kritiky, které vedly k její revizi a následné novelizaci. Příprava nové normy trvala od roku 1981. V rámci revidování byla vytvořena pracovní skupina složená z odborníků a celý proces sestával z analýzy stávajícího obsahu normy, dále předpisů jednotlivých spolkových zemích a dalších systémů pro stanovení prostorových vztahů v bytech. Po následném vyhodnocení byla navržena úprava normy a v roce 1984 byla novela vydána.

Později byla tato celostátní norma nahrazena požadavky jednotlivých spolkových zemí na dotované byty. Podoba z roku 1967 však stále funguje jako podpůrný materiál pro návrh bytů.

Předmět normy:

Stanovení velikosti užitných ploch jednotlivých místností bytu (včetně balkonu a skladu) v závislosti na počtu osob v domácnosti. Dále obsahuje různá doporučení pro vnitřní rozměry místností, rozměr nábytku i potřebných komunikačních prostorů kolem něj.

Detail normy:

POČET OSOBY	SPOLEČNÉ MÍSTNOSTI (m <sup>2</sup> )					INDIVIDUÁLNÍ MÍSTNOSTI (m <sup>2</sup> )	
	obytná místnost se stolováním	obytná místnost bez stolování	jídelna	lodžie / balkon	sklad	ložnice - 1 osoba	ložnice - 2 osoby
1	18	16	-	3	1	8	-
2	20	18	6	3	1	-	13
3	20	18	6	4	1	8	12
4	20	18	6	4	1	8	12
5	22	20	7	5	1,5	8	12
6	24	20	7	5	1,5	8	12
7	26	20	8	6	1,5	8	12
8	26	20	8	6	1,5	8	12

Srovnání normy z r. 1967 a její novely vydané v r. 1984:

POČET OSOB	1		2		3		4		5		6	
	3/ 1967	7/ 1982	3/ 1967	7/ 1982	3/ 1967	7/ 1982	3/ 1967	7/ 1982	3/ 1967	7/ 1982	3/ 1967	7/ 1982
obytná místnost se stolováním	18	12	20	14	20	16	20	18	22	20	24	22
obývací místnost bez stolování	-	-	-	-	18	12	18	12	18	14	18	14
jídlena	-	-	-	-	5	6	6	8	7	8	8	10
ložnice - 2 osoby	-	-	14	14	12	14	12	14	12	14	12	14
ložnice - 1 osoba	6	10	-	10	8	10	8	10	8	10	8	10
CELKOVÁ OBYTNÁ PLOCHA (m <sup>2</sup> )	24	22	34	28 - 34	40 - 43	40 - 48	44 - 52	46 - 60	54 - 61	58 - 72	60 - 66	64 - 78
POROVNÁNÍ (%)	100	92	100	82 - 100	100	98 - 113	100	109 - 123	100	108 - 123	100	108 - 122

## **Dz. U. nr 49, poz. 214**

### **Rozporządzenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków**

Prováděcí pravidla a postup poskytování úvěrů a půjček z Národního fondu bydlení a některé požadavky na konstrukci bytů financovaných z těchto prostředků

1996 – 2000

Polsko

Typ bytu (P - počet pokojů; m - malý, d - velký)	1P	2Pm	2Pd	3Pm	3Pd	4P
Počet osob	1-2	3	4	5	6	6
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	32	44	50	63	69	76

Tento předpis vychází z Kolínských doporučení z roku 1957 a jejich Bruselské revize z roku 1971.

Jeho obsahem je stanovení velikosti minimální čisté podlažní plochy bytu dané kategorie. Oproti předchozím předpisům již nesleduje velikosti jednotlivých místností bytu ani velikosti celkové obytné plochy.

# NHF Standard and Quality

## NHF Standard a Kvalita

1998; revidováno 2008

Typ bytu (odhadnuto dle pravidel standardu na počet osob/lůžek)	1	2	3	4	5	6	7
Počet osob							
Čistá podlažní plocha - min. (m <sup>2</sup> )	-	45	57	67	80	93	105

Tento standard vydaný National Housing Federation následuje přístup standardu Parker Morris skrze identifikaci prostoru umožňujícího jednotlivým místnostem a bytům plnit svou funkci.

Hlavní funkce místností a bytu (z pohledu prostorového standardu) byly identifikovány takto:

- Dostatečný prostor pro nábytek (nábytek a jeho dimenze byly specifikovány)
- Dostatečný prostor pro používání nábytku (např. prostor před zásuvkovou skříní umožňující její otevření, prostor vedle postele umožňující ustlání postele)
- Dostatečný prostor k pohybu po místnosti
- Dostačující prostor k pohybu mezi místnostmi (plochy chodeb)
- Dostatečný prostor pro provádění běžné aktivity v daných místnostech (např. prostor pro oblékání v ložnici, prostor pro hraní a konverzaci v obývacím pokoji)
- Dostatečný prostor pro skladování

Standards sledují použitelnost bytu z hlediska jeho uživatele. Nedostatečný prostor pro skladování nebo vybavení nábytkem ovlivňuje stejně tak vlastníky i nájemce, bez ohledu na to zda se jedná o bydlení dostupné, běžné či nadstandardní.

Obsah standardu:

Stanovuje požadavky na funkčnost místností a bytů, nesleduje minimální podlažní plochy. Tento přístup reflektuje problematiku tvaru místností a také velikost a pozici oken i dveří. Nevýhodou je však složitost použití tohoto standardu. Fakt, že neurčuje minimální velikost podlažních ploch, může přispět k jeho omezenému přijetí jako dobrovolného základu pro bytová družstva a privátní sektor.

**Dz. U. nr 62, poz. 719 z roku 2000** (2000 – 2007)

**Dz. U. nr 212, poz. 1556 z roku 2007** (2007 – 2009)

**Rozporządzenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków**

Prováděcí pravidla a postup poskytování úvěrů a půjček z Národního fondu bydlení a některé požadavky na konstrukci bytů financovaných z těchto prostředků

2000 – 2007; 2007 - 2009

Polsko

Typ bytu	Neznačí se					
	1	2	3	4	5	≥ 6
Počet osob						
Čistá podlažní plocha – min. (m <sup>2</sup> )	25	32	44	52	63	69

Obsahem předpisu je stanovení velikosti minimální čisté podlažní plochy bytu dle počtu osob.

Od roku 2007 je do těchto podmínek pro dotované byty zaveden i bodovací systém pro posuzování žádostí.

Další předpisy obecně platné pro bytovou výstavbu:

**Dz. U. Nr 75, poz. 690** Nařízení ministra infrastruktury o technických podmínkách pro budovy a jejich umístění (platný od r. 2002)

- Min. šířka místností:
  - ložnice pro 1 osobu - 2,2 m
  - ložnice pro 2 osoby - 2,7 m
  - kuchyň v 1kk - 1,8 m
  - kuchyň v 2kk a více - 2,4 m
- Alespoň jedna místnost v bytě s minimální plochou 16 m<sup>2</sup>
- Chodby - šířka min. 1,2 m; možné zúžení na 0,9 m v maximální délce 1,5 m



# Housing Quality Indicators

## Indikátory kvality bydlení

2008 – 2015

Anglie

Typ bytu (dle počtu lůžek)	1 lůž.	2 lůž.	3 lůž.	4 lůž.	5 lůž.	6 lůž.
Počet osob	-	-	-	-	-	-
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	30-35	45-50	57-67	67-75	75-85	85-95

Indikátory kvality bydlení (HQI) jsou součástí kvalitativního hodnocení projektů usilujících o dotaci z fondu Agentury pro bydlení a společenství (The Homes and Communities Agency), která má na starosti správu financí na podporu bydlení.

HQI slouží k posouzení, zda projekt splňuje minimální požadavky v rámci tzv. Základního standardu na oddíl Vnitřní prostředí jednotky a to skrze kategorie: velikost jednotky, rozvržení jednotky a vybavení jednotky.

Popis HQI:

Tato metoda hodnocení sleduje vybrané indikátory kvality. Každý indikátor obsahuje sérii otázek, které jsou vyplňovány žadatelem o dotaci projektu.

Těmito indikátory jsou:

1. Lokace
2. Pozemek – vizuální dopad, uspořádání a terén
3. Pozemek – vnější prostředí
4. Pozemek – trasy a pohyb
5. Jednotka – velikost
6. Jednotka – rozvržení
7. Jednotka – hluk, světlo, zařízení a adaptabilita
8. Jednotka – přístupnost v rámci jednotky
9. Jednotka – udržitelnost
10. Vnější prostředí

Za každý indikátor je udělován určitý počet bodů. Výsledkem hodnocení je skóre, které musí být vyšší než minimální skóre stanovené v rámci celkové koncepce posuzování projektů žádajících o dotaci (koncepce nese název Design and Quality Standards)

Pro novou koncepci dostupného bydlení pro rok 2015 – 2018 (Affordable homes programme 2015 – 2018) jsou HQI nahrazena Nationally described space standard (Národní prostorové standardy).

Detail jednoho z indikátorů – Typ jednotky podle plochy:

Do prázdných políček se značí počet jednotek dané kategorie, a zda splňují rozsah velikosti nebo o kolik ho překračují (nedosažení minimálního limitu se nepřipouští, překročení pouze v odůvodněných případech)	Překročení hranice o více než 10 %	Překročení hranice o 1 - 10 %	Dosahují daného rozmezí	Nedosažují spodní hranice o 1 - 10 %	Nedosažují spodní hranice o 10 %
1 lůžko / 30 - 35 m <sup>2</sup>					
2 lůžka / 45 - 50 m <sup>2</sup>					
3 lůžka / 57 - 67 m <sup>2</sup>					
4 lůžka / 67 - 75 m <sup>2</sup>					
5 lůžek / 1 podlaží / 75 - 85 m <sup>2</sup>					
5 lůžek / 2 podlaží / 82 - 85 m <sup>2</sup>					
5 lůžek / 3 podlaží / 85 - 95 m <sup>2</sup>					
6 lůžek / 1 podlaží / 85 - 95 m <sup>2</sup>					
6 lůžek / 2 podlaží / 95 - 100 m <sup>2</sup>					
6 lůžek / 3 podlaží / 100 - 105 m <sup>2</sup>					
7 lůžek / 2 a více podlaží / 108 - 115 m <sup>2</sup>					
7 a více lůžek / + 10 m <sup>2</sup> na další lůžko					

## Dz.U. 2013 poz. 966

# Rozporządzenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa w sprawie szczegółowych zasad i trybu udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków

## Vyhláška Maršálka o příspěvcích na bydlení

2013 - platný

Polsko

Typ bytu	neznačí se					
	1	2	3	4	5	≥6
Počet osob						
Normativní čistá podlažní plocha pro získání příspěvku (m <sup>2</sup> )*	25 - 35	32 - 40	44 - 45	52 - 55	63 - 65	69 - 70 (další osoba + 5 m <sup>2</sup> )
Zvýšená normativní čistá podlažní plocha o 30 %	45,5	52	58,5	71,5	84,5	91
Zvýšená normativní čistá podlažní plocha o 50 %	52,5	60	67,5	82,5	97,5	105

\* Spodní hranice (tedy minimální velikost užitné plochy) vychází z Dz.U. 2007 nr 212 poz. 1556 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 listopada 2007 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Proвідčící pravidla a postup poskytování úvěrů a půjček z Národního fondu bydlení a některé požadavky na konstrukci bytů financovaných z těchto prostředků)

Obsahem předpisu je stanovení rozsahu velikosti čisté podlažní plochy bytu dle počtu osob.

Příspěvek na bydlení může dostat byt:

- jehož užitná plocha je max. o 30 % větší než stanovená normativní užitná plocha
- jehož užitná plocha je max. o 50 % větší než stanovená normativní užitná plocha za předpokladu, že podíl ploch obytných místnosti a kuchyně vůči celkové čisté podlažní ploše nepřekročí 60 %

Další související platné předpisy:

- Dz. U.2009.120.100** - Nařízení ministra infrastruktury o finanční podpoře na vytváření sociálního bydlení, chráněného bydlení a prostor jenž jsou součástí bytového fondu obce tvořící sociální bydlení (platný od r. 2009)
- zde je uveden bodovací systém pro posuzování žádostí v obsáhlejší podobě než u předpisu z r. 2007

Další předpisy obecně platné pro bytovou výstavbu:

- Dz. U. Nr 75, poz. 690** - Nařízení ministra infrastruktury o technických podmínkách pro budovy a jejich umístění (platný od r. 2002)
- Min. šířka místností: ložnice pro 1 osobu – 2,2 m  
ložnice pro 2 osoby – 2,7 m  
kuchyň v 1kk – 1,8 m  
kuchyň v 2kk a více – 2,4 m
  - Alespoň jedna místnost v bytě s minimální plochou 16 m<sup>2</sup>
  - Chodby – šířka min. 1,2 m; možné zúžení na 0,9 m v maximální délce 1,5 m

# Neubau von Mietwohnungen – 1. Forderweg Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg

## Pokyny pro financování bytů v bytových domech v Hamburku

2015 - platný

Německo

Typ bytu (dle počtu osob)	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.	6 os.
Počet osob						
Čistá podlažní plocha (m <sup>2</sup> )	36-50	55-60	65-75	75-90	90-105	105-120

Bezbariérový byt dle DIN 18040-2			+	5 m <sup>2</sup>		
Plně bezbariérový byt dle DIN 18040-2R			+	10 m <sup>2</sup>		

Požadavky Hamburku na státem financované byty jsou doplňkem pro Wohnraumförderungsgesetz (Zákon o podpoře bydlení).

V roce 2005 proběhla federalizační reforma a kompetence ohledně poskytování sociálního bydlení a stanovení podmínek pro jeho financování se přesunula na jednotlivé federální země. Ty mají možnost volby, zda si ponechají Wohnraumförderungsgesetz – WoFG (Zákon o podpoře bydlení) nebo si vytvoří vlastní politiku o podpoře bydlení.

Další požadavky týkající se ploch a rozměrů místností:

Obývací pokoj

- nesmí se kombinovat bydlení, spaní a vaření

Obytná místnost

- min. šířka 3,2 m;
- od 3 osob min. šířka 3,5 m

Ložnice

- pro 1 osobu 10 m<sup>2</sup>
- Poloviční ložnice 8 m<sup>2</sup>
- Od 5 osob v bytě možný dvoulůžkový pokoj s min. plochou 16 m<sup>2</sup>

Kuchyň

- pro 1 osobu 4,5 m<sup>2</sup>
- Od 2 osob 6 m<sup>2</sup>

## Nationally described space standard

### Národní prostorový standard

2015 – 2018

Anglie

Typ bytu (dle počtu ložnic)	studio	1 lož.	2 lož.	3 lož.	4 lož.	5 lož.
Počet osob	1	2	3	4	5	6
Hrubá podlažní plocha - min.* (m <sup>2</sup> )	39 (37)**	50	61	74	90	103

Čistá podlažní plocha*** (m <sup>2</sup> )	37 (36)	48	57	70	85	97
---	---------	----	----	----	----	----

\* celková plocha bytu ohraničená vnitřním lícem obvodových stěn (včetně vnitřních konstrukcí – příčky, jádro atd.); nezahrnuje balkony a lodžie

\*\* pokud je v bytě pro 1 osobu sprchový kout místo vany, může být plocha zmenšena na 37 m<sup>2</sup>

\*\*\* odhad na základě pravděpodobného poměru konstrukcí v rámci celkové plochy bytu, který byl odvozen z modelů bytů v části B.3.3.

Do anglického plánovacího systému bydlení bylo zapojeno velké množství na sebe odkazujících podpůrných dokumentů, které činily celý systém poměrně nepřehledný. Mimo vládou vydané dokumenty Code for Sustainable Homes a Housing Quality Indicators existuje řada nevládních dokumentů, které doplňovaly neúplná nařízení (např. Lifetime Homes, Secured by Design, London Housing Design Guide a lokální standardy). To mohlo vést k duplikaci nařízení nebo dokonce vzájemnému popírání. Bylo proto nutné tyto různorodé standardy zredukovat.

V roce 2015 nastavila vláda nový přístup ke standardům bydlení a zveřejnila nový soubor národních technických standardů, který zahrnoval Nationally described space standard (Národní prostorový standard). Tento standard přijal do svého hodnotícího systému projektů ucházejících se o dotaci také Program pro dostupné bydlení 2015 – 2018 (Affordable homes programme 2015 - 2018)

Z čeho vychází:

Stanovené plochy vychází z prostoru potřebného k zařízení modelovým nábytkem a navazují na Housing Quality Indicators a London Housing Design Guide, a odpovídají požadavkům na dostupnost pro kategorii M4(2) – Přístupné a adaptabilní bydlení, které jsou součástí Stavebních předpisů.

Závaznost:

Národní prostorový standard nahrazuje různorodé standardy používané místními samosprávami.

Nejedná se o závazný stavební předpis, je součástí plánovacího systému.

Aby mohl místní úřad začlenit do systému plánování Národní prostorový standard (jako doplňující požadavek k závazným Stavebním předpisům), musí být tato podmínka obsažena také v příslušném územním plánu.

Soulad s Národním standardem bydlení je také sledován u projektů ucházejících se o dotaci v rámci Programu dostupného bydlení 2015 – 2018 (posuzováno Agenturou pro bydlení a společenství – Housing and Communities Agency).

Obsah:

Stanovení minimální hrubé podlažní plochy a plochy pro vestavěné úložné prostory v rámci nových obydlí na základě obsazenosti. Mimo to sledují podlahovou plochu a rozměry některých místností.

Detailní zobrazení standardu:

POČET LOŽNIC	POČET OSOB	HPP bytu* (m <sup>2</sup> )	Vestavěné úložné prostory (m <sup>2</sup> )
1b	1 os.	39 (37)	1
	2 os.	50	1,5
2b	3 os.	61	2
	4 os.	70	
3b	4 os.	74	2,5
	5 os.	86	
	6 os.	95	
4b	5 os.	90	3
	6 os.	99	
	7 os.	108	
	8 os.	117	
5b	6 os.	103	3,5
	7 os.	112	
	8 os.	121	
6b	7 os.	116	4
	8 os.	125	

\* HPP bytu = celková plochy bytu ohraničená vnitřním povrchem obvodových stěn bytu; zahrnuje tedy vnitřní konstrukce (příčky, jádra atd.); nezahrnuje balkony a lodžie

Další prostorové požadavky:

Ložnice pro 1 osobu - min. 7,5 m<sup>2</sup>; min. šířka 2,15 m

Ložnice pro 2 osoby - min. 11,5 m<sup>2</sup>; jedna ložnice pro 2 osoby s min. šířkou 2,75 m, každá další s min. šířkou 2,55 m