

# SOCIÁLNĚ DOSTUPNÉ BYDLENÍ





AUTOR PROJEKTU:  
Ing. Barbora Světlíková

VEDOUCÍ PRÁCE:  
Ing. arch. Josef Mádr

ODBORNÝ ASISTENT:  
Ing. arch. Štěpán Tomš

KONZULTANT ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÍ ČÁSTI:  
Ing. Miloš Rehberger, Ph.D.

KONZULTANT STAVEBNĚ-KONSTRUKČNÍ ČÁSTI:  
doc. Ing. Karel Lorenz, CSc.

KONZULTANT POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI:  
Ing. Marta Bláhová

KONZULTANT KRAJINÁŘSKÉHO ŘEŠENÍ:  
Ing. Radmila Fingerová

KONZULTANT DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ  
Ing. Michal Uhlík, Ph.D.

Diplomová práce se zabývá otázkou dostupného bydlení, které je v současné době čím dál větším tématem. Zkoumá typologii, materiálové řešení, problematiku a příklady ze světa. Výsledkem je návrh bytového areálu, který je navržen na městském pozemku jako nájemní bydlení. Projekt nabízí nájemní bydlení pro různé skupiny lidí, jako jsou senioři, studenti, zdravotně postižení nebo profese. Součástí návrhu je i parkovací dům s možností budoucí konverze.

Cílem je vytvoření areálu, který bude podporovat komunitní život i pracovní příležitosti obyvatel.

# OBSAH

|   |                 |
|---|-----------------|
| 1 | ANALYTICKÁ ČÁST |
| 2 | NÁVRHOVÁ ČÁST   |
| 3 | DOKLADOVÁ ČÁST  |
| 4 | ZDROJE          |

1

# OBSAH

|   |                      |
|---|----------------------|
| A | ÚVOD                 |
| B | ODRAZ V ARCHITEKTUŘE |
| C | REFERENCE            |
| D | METODA               |
| E | LOKALITA             |
| F | POZEMEK              |

A

ÚVOD

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb a jeho dostupnost ovlivňuje nejen kvalitu života jednotlivců, ale i celkovou soudržnost a stabilitu společnosti. Dostupné bydlení má zásadní vliv na sociální mobilitu, ekonomickou prosperitu a duševní pohodu obyvatel. Nedostatek cenově dostupného bydlení však představuje globální problém, který se prohlubuje v důsledku rychlé urbanizace, rostoucích cen nemovitostí a nedostatečné regulace trhu s bydlením.

V mnoha městech dochází k fenoménu gentrifikace, kdy se původní obyvatelé nízkopříjmových skupin ocitají pod tlakem rostoucích nájmů a jsou nuceni opouštět své čtvrti. Tento proces nejenže narušuje sociální vazby, ale také přispívá k segregaci a zvyšuje nerovnosti. Zároveň je třeba brát v úvahu demografické změny, jako je stárnutí populace, rostoucí počet jednočlenných domácností a migrační tlaky, které dále komplikují situaci na trhu s bydlením.

Rostoucí počet lidí naráží na problémy s hledáním cenově přístupného domova, a to nejen v ekonomicky slabších regionech, ale i v dynamicky rostoucích městských oblastech. Role architektů je v tomto procesu nezastupitelná. Jejich řešení mohou přímo ovlivnit nejen fyzické prostředí, ale také sociální interakce, inkluzi a pocity sounáležitosti obyvatel. Kvalitní architektonická řešení mohou přispět k vytvoření harmonického prostředí, které podporuje komunitní život a zlepšuje celkovou kvalitu života.

Tato práce si klade za cíl prozkoumat možnosti a přístupy k navrhování sociálního a dostupného bydlení v kontextu soudobých architektonických trendů. Zaměří se na analýzu příkladů známých z praxe, identifikaci klíčových faktorů ovlivňujících udržitelnost a dostupnost bydlení, a na hledání možných řešení, která reflektují potřeby různorodých společenských skupin.

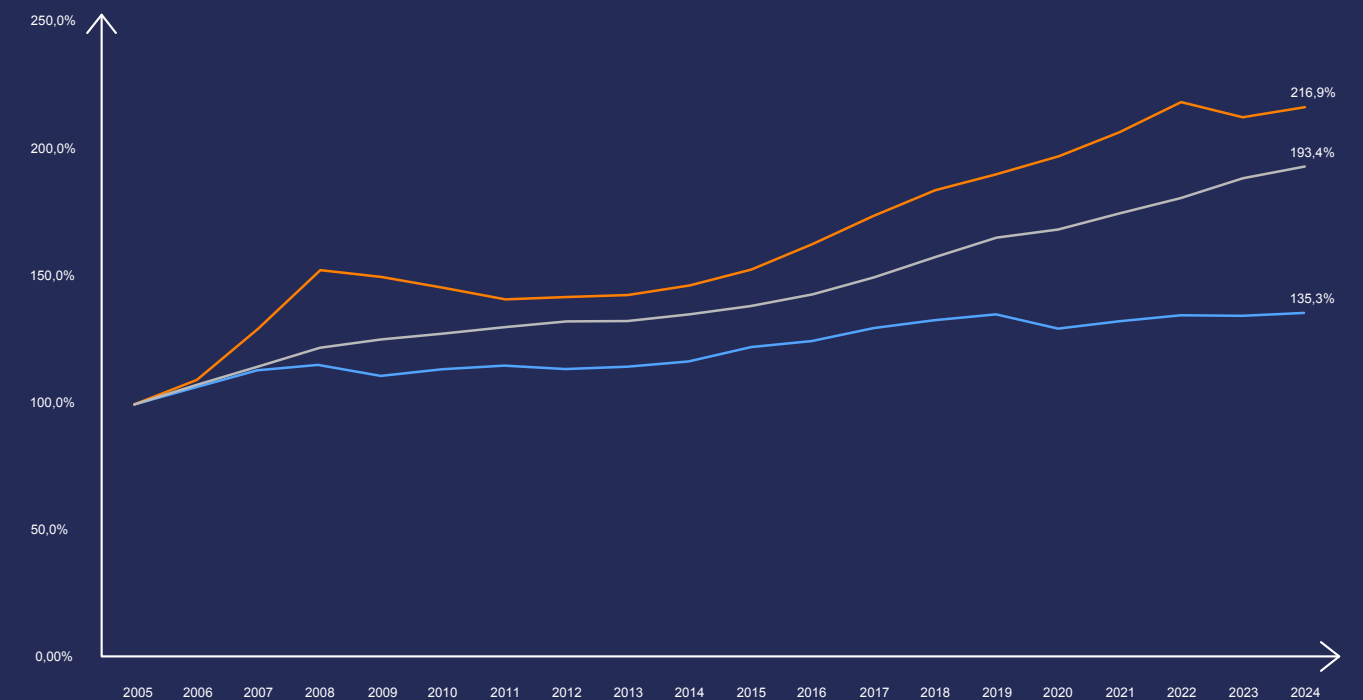




154 000 — — — — — lidí v ČR se nachází  
v bytové nouzi

20 — — — — — měst v ČR  
je bydlištěm  
domácností  
v bytové nouzi

1 300 000 — — — — — je ohroženo  
ztrátou bydlení



Bytová krize v České republice patří mezi nejdiskutovanější společenské problémy posledních let. Růst cen nemovitostí i nájmů spolu s nedostatečnou výstavbou nových bytů výrazně zhoršuje dostupnost bydlení, a to nejen ve velkých městech, ale i v menších obcích. Hlavními příčinami této situace jsou kombinace několika faktorů, včetně omezené nabídky, vysoké poptávky, zdoluhavých povolovacích procesů, nedostatku pozemků pro novou výstavbu a zvyšujících se cen stavebních materiálů i prací.

Ceny nemovitostí v ČR od roku 2015 vzrostly téměř dvojnásobně, což řadí Českou republiku mezi země s nejrychlejším růstem cen bydlení v EU. Tento vývoj činí z vlastního bydlení nedostupný luxus pro stále širší vrstvy obyvatel, přičemž hypoteční úvěry se díky vysokým úrokovým sazbám staly méně dostupnými. Lidé se tak stále častěji uchylují k nájemnímu bydlení, kde však také dochází k nárůstu cen.

Plzeň, jako čtvrté největší město ČR, čelí podobným výzvám jako Praha nebo Brno, i když v menším měřítku. Během posledního desetiletí se Plzeň stala atraktivní destinací pro investory i nové obyvatele díky své strategické poloze, blízkosti k Německu a rozvinutému průmyslu. Tento příliv lidí však zvýšil tlak na místní bytový trh.<sup>1</sup>

Bytová krize v České republice patří mezi nejdiskutovanější společenské problémy posledních let. Růst cen nemovitostí i nájmů spolu s nedostatečnou výstavbou nových bytů výrazně zhoršuje dostupnost bydlení, a to nejen ve velkých městech, ale i v menších obcích. Hlavními příčinami této situace jsou kombinace několika faktorů, včetně omezené nabídky, vysoké poptávky, zdoluhavých povolovacích procesů a nedostatku pozemků pro novou výstavbu.

Ceny nemovitostí v ČR od roku 2015 vzrostly téměř dvojnásobně, což řadí Českou republiku mezi země s nejrychlejším růstem cen bydlení v EU. Tento vývoj činí z vlastního bydlení nedostupný luxus pro stále širší vrstvy obyvatel, přičemž hypoteční úvěry se díky vysokým úrokovým sazbám staly méně dostupnými. Lidé se tak stále častěji uchylují k nájemnímu bydlení, kde však také dochází k nárůstu cen.

Plzeň, jako čtvrté největší město ČR, čelí podobným výzvám jako Praha nebo Brno, i když v menším měřítku. Během posledního desetiletí se Plzeň stala atraktivní destinací pro investory i nové obyvatele díky své strategické poloze, blízkosti k Německu a rozvinutému průmyslu. Tento příliv lidí však zvýšil tlak na místní bytový trh.<sup>2</sup>



Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025 je strategický dokument, který vymezuje rámec pro budování systému dostupného sociálního bydlení pro osoby v bytové nouzi. Tato koncepce, vypracovaná Ministerstvem práce a sociálních věcí ve spolupráci s dalšími vládními institucemi, má za cíl zlepšit dostupnost a kvalitu bydlení pro osoby ohrožené chudobou, seniory, rodiny s dětmi a další sociálně zranitelné skupiny obyvatel.

Dokument se zaměřuje na několik klíčových oblastí. Prvním cílem je zajištění dostupného a kvalitního bydlení pro občany v bytové nouzi, přičemž hlavní roli v tomto procesu mají sehrát obce, které mají nejbližší kontakt s občany a mohou efektivně poskytovat potřebnou pomoc. K tomu má pomoci nově navrhovaná legislativa, konkrétně zákon o sociálním bydlení, jehož cílem je stabilizovat systém a definovat právní rámec pro výstavbu a správu sociálních bytů.

Další klíčovou oblastí je zajištění dostatečného financování. V rámci koncepce se počítá s vícerozdrojovým financováním, které zahrnuje nejen státní rozpočet, ale i finanční prostředky z evropských fondů. Důraz je kladen na ekonomickou efektivitu, která zajistí udržitelnost celého systému. K tomu patří i konkrétní nástroje na podporu rozvoje nájemního bydlení včetně rekonstrukcí stávajících objektů a výstavby nových.

Koncepce je rozdělena do několika částí. V analytické části je podrobně zmapována současná situace v oblasti sociálního bydlení v České republice, identifikovány jsou hlavní problémy a výzvy, jako jsou nízká dostupnost nájemního bydlení a jeho vysoká cena, což v současnosti vedlo k nárůstu počtu lidí v bytové nouzi. Strategická část pak obsahuje konkrétní opatření pro zlepšení situace, včetně výstavby nových sociálních bytů, podporu dostupnosti bydlení v regionech s vyšší poptávkou, a zajištění podpory pro lidi ohrožené ztrátou bydlení.

Dokument zároveň zdůrazňuje význam spolupráce mezi veřejnými a soukromými subjekty, včetně neziskových organizací, které se podílejí na zajištění podpory pro obyvatele sociálních bytů, zejména z hlediska sociálního začleňování a zajištění kvalitní správy objektů.

Koncepce je určena k implementaci mezi lety 2015 a 2025, přičemž součástí je i monitorování a pravidelná aktualizace postupu na základě vyhodnocení dosažených výsledků. Tento rámec je klíčovým nástrojem pro systematické řešení problému dostupného a kvalitního bydlení v České republice.<sup>3</sup>



# Dostupné bydlení

Ministerstvo práce a sociálních věcí:

„V případě osob, kteří nepotřebují podporu formou sociální práce, ale z nějakého důvodu se nacházejí v bytové nouzi (např. pouze z důvodů nižších příjmů), hovoříme o poskytování dostupného bydlení. Dostupné bydlení je tedy možno chápat širěji než sociální bydlení, může být určeno pro větší skupiny obyvatel a mohou se také lišit i další podmínky jeho poskytování (např. výše nájemného, která může být v případě dostupného bydlení v takové výši, která je místně obvyklá).“<sup>4</sup>

Pražská Developerská Společnost:

„Dostupné bydlení vnímáme jako bydlení pro již uvedené preferované profese a to s nájmem v úrovni, která může být nižší než je v místě a čase obvyklá hladina ryze tržního nájemného.“<sup>5</sup>

Vlastní pohled:

Dostupné bydlení je typ bydlení, který je finančně přístupný široké části populace, včetně nízkopříjmových skupin. Jeho cílem je zajistit, aby lidé nemuseli vydávat nepřiměřeně velkou část svých příjmů na bydlení a měli přitom stále možnost žít v kvalitním a bezpečném prostředí.

Dostupné bydlení může zahrnovat jak nájemní byty, tak vlastnické bydlení, přičemž důraz je kladen na efektivní využití prostoru, nízké provozní náklady a podporu udržitelnosti.

# Sociální bydlení

Ministerstvo práce a sociálních věcí:

„Sociální byt je standardní zkolaudovaný byt nacházející se mimo sociálně vyloučenou lokalitu, který je poskytován za určitých podmínek a přidělován na základě posouzení bytové nouze. Je určen pro nejzranitelnější skupiny obyvatel, kteří mají kromě nízkých příjmů ještě další znevýhodnění. Proto je poskytování bydlení v sociálním bytě doprovázeno sociální prací, přičemž její míra závisí na potřebách klienta/domácnosti. Intenzita a frekvence sociální práce je vždy individuální s ohledem na konkrétní situaci klienta či ostatních osob v domácnosti.“<sup>4</sup>

Pražská Developerská Společnost:

„Sociální bydlení je záchranná síť, která lidem pomáhá najít střechu nad hlavou za přiměřený měsíční nájem a má také sloužit jako prevence problémů v komunitách. Jde o nájemní bydlení pro mladé rodiny s dětmi, seniory, zdravotně postižené nebo osoby bez domova, tedy pro lidi, kteří nedosáhnou na běžný tržní nájem, a končí proto zbytečně v ubytovnách, azylových domech nebo na ulici.“<sup>5</sup>

Vlastní pohled:

Sociální bydlení je specifická forma bydlení zaměřená na pomoc nejzranitelnějším skupinám obyvatel, jako jsou lidé s nízkými příjmy, senioři, osoby se zdravotním postižením, rodiny v nouzi nebo lidé bez domova.

Obvykle je poskytováno za podmíněných, zvýhodněných podmínek, například s dotovaným nájemným nebo možností speciální sociální podpory.

Sociální bydlení má za cíl nejen poskytnout střechu nad hlavou, ale také přispět k sociálnímu začlenění a zlepšení životní situace těch, kteří se nacházejí v obtížné situaci.

B

ODRAZ  
V ARCHITEKTUŘE

# FREIDORF, 1921

Architekt: Hannes Meyer

Sídliště Freidorf v Basileji, navržené švýcarským architektem Hannesem Meyerem, vzniklo mezi lety 1919–1921 jako modelový projekt družstevního bydlení pro dělnickou třídu. Projekt kladl důraz na kolektivní bydlení a komunitní život, což podporoval minimalismus a funkčnost v uspořádání prostoru.

Freidorf sestává z jednoduchých řadových domků s malými zahrádkami, čímž Meyer podpořil vztah k půdě a soběstačnost obyvatel. Domy mají jednoduché fasády a standardizované prvky, což pomohlo snížit stavební náklady. Architektura se zaměřovala na praktické a efektivní využití interiéru, aby vyhovovala potřebám rodin, bez nadbytečného luxusu.

Součástí osady jsou komunitní budovy a prostory jako školy, hřiště a klubovna, kde se mohli obyvatelé setkávat a posilovat své sociální vazby. Družstevní model bydlení dával obyvatelům pocit spoluvlastnictví a odpovědnosti za místo, kde žili, což posilovalo komunitní soudržnost a kolektivní péči o prostředí.

Projekt Freidorf představoval pokrokový přístup k sociálnímu bydlení, který kombinoval dostupnost a estetiku s funkcionalistickými principy Bauhausu. Meyerův návrh se stal inspirací pro moderní sociální a komunitní bydlení v Evropě. <sup>6</sup>





# BAŤOVSKÉ DOMKY, 1927

Architekt: Jan Kotěra

Projekt vznikl z iniciativy Tomáše Bati, jehož filozofie podnikání zahrnovala nejen efektivní výrobu, ale i komplexní péči o zaměstnance, včetně kvalitního bydlení.

Baťovy domky byly navrženy podle principů modernistické architektury, inspirované funkcionalismem a zahradními městy. Domky byly stavěny jako řadové, dvojdomky nebo samostatně stojící. Typická byla jednoduchá forma a účelnost. Základním materiálem byla cihla vyráběná v místních cihelnách, přičemž domky měly neomítané červené fasády. Standardní dispozice zahrnovala 2 až 3 místnosti, kuchyň a koupelnu, přičemž byl kladen důraz na světlo, vzdušnost a snadnou údržbu. Domky byly uspořádány do pravoúhlých ulic s dostatkem zelených ploch a veřejného prostoru, inspirovaných anglickými zahradními městy.<sup>7</sup>





# KARL-MARX-HOF, 1930

Architekt: Karl Ehn

Karl-Marx-Hof ve Vídni je ikonický komplex sociálního bydlení z období „rudé Vídne“, postavený mezi lety 1927 a 1930 architektem Karlem Ehnem. S téměř 1 200 byty poskytoval domov pro 5 000 lidí a zahrnoval také prádelny, knihovnu, kliniky a kulturní prostory.

Komplex je navržen ve stylu funkcionalismu s důrazem na jednoduchost, účelnost a sociální inkluzi. Architekt Karl Ehn se inspiroval myšlenkami svého učitele Otto Wagnera, který prosazoval, že architektura má sloužit především lidem a jejich praktickým potřebám.

Ehn kladl důraz na veřejný prostor a dostupnost zeleně, což odráželo filozofii, že kvalitní bydlení a životní podmínky jsou klíčem ke zdravé společnosti. Rozlehlé vnitřní dvory a parky dodnes nabízejí klidnou oázu pro obyvatele v rušném městě.

Tato architektura tak sloužila nejen prakticky, ale i symbolicky – jako manifest tehdejšího sociálně orientovaného urbanismu a závazek k lepšímu bydlení pro všechny.

V roce 1934 během Vídeňského povstání sloužil jako dějiště střetů mezi dělníky a vládními silami. Po válce byl komplex obnoven a dnes je kulturní památkou a příkladem sociální politiky meziválečné Vídne.<sup>8</sup>





# OBYTNÝ DŮM BYTY A MATEŘSKOU ŠKOLKOU, 1931

Architekt: Otakar Gschwind

Na počátku třicátých let se ve Východním Předměstí Plzně, v průmyslové oblasti u železnice, rozběhla výstavba bytů určených pro nouzové bydlení v menších bytech. V rámci hospodářské krize šlo o aktuální téma, a sociální bydlení u tratí bylo běžné i v jiných částech republiky.

Díky podpoře ministerstva sociální péče město Plzeň nejprve postavilo menší nárožní dům na Doubravecké ulici s jednopokojovými a dvoupokojovými byty a sdíleným hygienickým zařízením. Jednoduchá fasáda a plochá střecha vytvořily moderní vzhled, přičemž pravá část domu s průjezdem do dvora navazovala na starší patrový dům.

Na sousedním rohovém pozemku město postavilo další nájemní dům s malými byty a mateřskou školou v přízemí. Dům byl navržen s ohledem na estetiku frekventovaného místa: zkosené nároží s půlkruhovým výklenkem pro školní hernu a oblé rohy fasády dodávaly stavbě moderní ráz, doplněný horizontálními římsami a kulatými okny ve střešní části.

Školka s vchodem z Doubravecké ulice měla učebnu, hernu a zázemí, zatímco obytná část přístupná ze dvora obsahovala 15 malých bytů o ploše kolem 35 m². V roce 1985 se zde zřídila prodejna potravin a výroba občerstvení, ale dnes je dům opuštěný a v chátrajícím stavu.<sup>9</sup>





# PAVLAČOVÝ BYTOVÝ DŮM PRO CHUDÉ, 1948

Architekt: Václav Klein

Na sklonku třicátých let doplnil kolonii sociálního bydlení při Jateční třídě výjimečný pavlačový dům pro chudé, největší obytná budova v této oblasti, kterou město Plzeň postavilo za podpory ministerstva sociální péče. Projekt pravděpodobně vypracoval architekt Václav Klein, městský vrchní technický komisař a autor mnoha kvalitních funkcionalistických staveb v Plzni.

Dům má třípodlažní podlouhlou strukturu s valbovou střechou a pavlačemi, které probíhají po celé délce fasády směrem do ulice i do dvora. Pavlače, zde výjimečně na uliční straně, symbolizují otevřený přístup města k sociálnímu bydlení. „Oboustranným“ vedením pavlačí architekt šetřil prostor a minimalizoval počet schodišť, čímž dosáhl efektivního uspořádání se 64 zrcadlově uspořádanými bytovými jednotkami. Byty měly jednoduchou dispozici s předsíní, obytnou kuchyní a klosetem, krajní jednotky měly i další pokoj. V suterénu byly dvě společné prádelny.

Poškození způsobená náletem během války byla opravena v letech 1947–1948. Při obnově pavlačí v sedmdesátých letech byla původní železobetonová poprsnice nahrazena ocelovým zábradlím, které se roku 2004 vyměnilo za nové kovové pavlače. Dům čelil menšímu požáru v roce 1978, a na počátku devadesátých let byla část přízemí upravena pro prodejnu potravin s občerstvením.

V současnosti je budova ve velmi špatném stavu a v souvislosti s plánovanou výstavbou tzv. východního okruhu je pravděpodobné, že bude demolována.<sup>10</sup>





# SAAL BOUÇA, 1978

Architekt: Álvaro Siza

Projekt SAAL Bouça, navržený portugalským architektem Álvaro Sizou, je významným příkladem sociálního bydlení v Portu, Portugalsko. Realizace probíhala ve dvou fázích: první mezi lety 1977–1978 a druhá po roce 2004.

Architektonicky se projekt vyznačuje kombinací modernistických principů s respektem k místnímu kontextu. Siza kladl důraz na funkčnost a racionalitu, přičemž využíval jednoduché geometrické tvary a střídme materiály, jako je beton a cihla. Komplex sestává z řadových domů a nízkopodlažních bytových jednotek, které jsou uspořádány kolem společných prostor, podporujících komunitní život.

Projekt SAAL Bouça je považován za klíčový příklad úspěšného sociálního bydlení, které kombinuje kvalitní architekturu s odpovědí na sociální potřeby obyvatel. Siza zde prokázal schopnost integrovat modernistické principy s citlivostí k místnímu prostředí a komunitě, čímž vytvořil udržitelný a funkční obytný prostor.<sup>11</sup>





# QUINTA MONROY, 2004

Architekt: ELEMENTAL

Projekt představuje inovativní přístup k sociálnímu bydlení v Iquique, Chile. Cílem bylo poskytnout důstojné bydlení pro 100 rodin, které po dobu 30 let nelegálně obývaly 5 000 m<sup>2</sup> v centru města.

S omezeným rozpočtem 7 500 USD na rodinu, který musel pokrýt náklady na pozemek, infrastrukturu a stavbu, ELEMENTAL navrhl koncept „poloviny domu“. Tato strategie zahrnovala výstavbu základní struktury s klíčovými prvky, jako jsou kuchyně, koupelny a schodiště, přičemž ponechala prostor pro budoucí rozšíření obyvateli podle jejich finančních možností.

Architektonicky projekt kombinuje efektivní využití pozemku s flexibilitou pro individuální rozšíření. Dvoupatrové jednotky jsou uspořádány střídavě s prázdnými prostory stejné velikosti, což umožňuje rodinám postupně zdvojnásobit obytnou plochu a přizpůsobit ji svým potřebám.

Tento přístup nejenže poskytl okamžité bydlení, ale také umožnil rodinám investovat do svých domovů a zvyšovat jejich hodnotu v průběhu času. Projekt Quinta Monroy se stal vzorem pro udržitelné a participativní řešení sociálního bydlení, které respektuje sociální vazby a ekonomické možnosti obyvatel. <sup>12</sup>





# NEPPERT GARDENS SOCIAL HOUSING, 2015

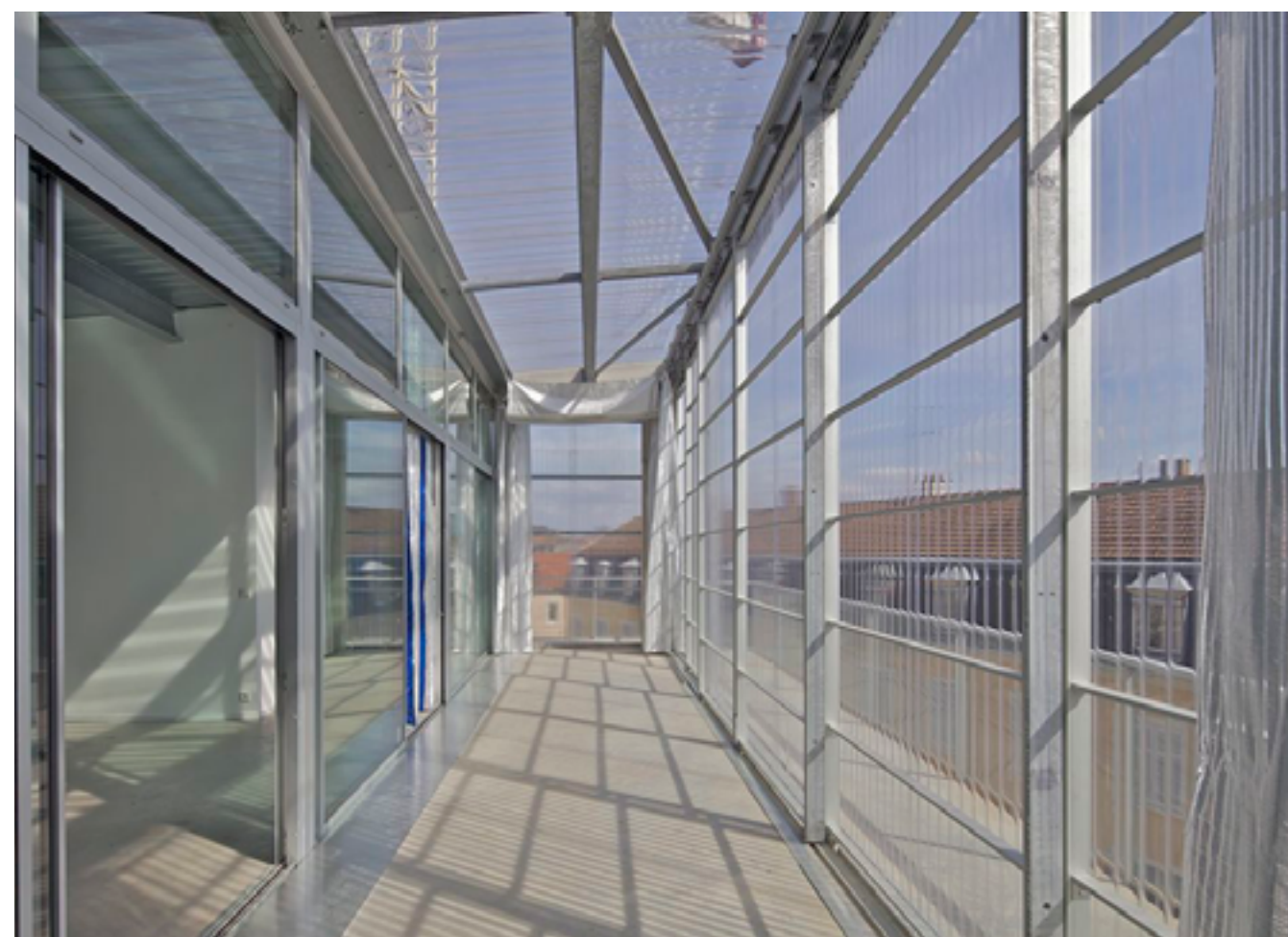
Architekt: Anne Lacaton & Jean Philippe Vassal

Cílem projektu bylo vytvořit prostornější a kvalitnější bydlení, než je běžné u standardních sociálních bytů, aniž by došlo ke zvýšení nákladů na nájemné. Každý byt má plochu téměř dvojnásobnou oproti standardním jednotkám a je navržen tak, aby poskytoval kvalitu bydlení srovnatelnou s rodinným domem.

Architektonické řešení zahrnuje tři bloky po 20 bytech, umístěné podél ulic Neppert a Buhler, které obklopují společnou zahradu. Všechny byty jsou orientovány na dvě světové strany a obývací pokoje směřují na jihovýchod, otevírají se na terasy, které lze v zimě zcela uzavřít. Tyto zimní zahrady fungují jako bioklimatický systém s přirozeným větráním, poskytující dodatečný prostor k obývacímu pokoji.

Konstrukční systém využívá prefabrikované prvky, jako jsou sloupy a nosníky, s rozponem 10 metrů bez vnitřních podpěr, což umožňuje vytvářet velké, flexibilní prostory. Tento efektivní konstrukční přístup přispívá k hospodárnosti projektu, což umožnilo nabídnout prostornější byty bez navýšení stavebních nákladů.

Projekt byl oceněn za inovativní přístup k sociálnímu bydlení a byl zařazen do užšího výběru Cen Evropské unie za současnou architekturu – Mies van der Rohe Award v roce 2017. <sup>13</sup>





# SOCIÁLNÍ BYDLENÍ BÍLOVICE NAD SVITAVOU, 2017

Architekt: Čtyřstěn

Každý dům je navržen jako samostatná bytová jednotka s dispozicí 2+kk, což odpovídá potřebám cílové skupiny. Jednoduchý a efektivní design domů je charakterizován čistými liniemi a bílou fasádou, která ladí s okolní zástavbou a přírodním prostředím. Tato minimalistická estetika nejenže zajišťuje harmonii s okolím, ale také přispívá k nižším nákladům na výstavbu a údržbu.

Byty jsou logicky členěny a navázány na centrální pavlač, která slouží jako společný prostor pro obyvatele. Tato dispozice podporuje komunitní život a zajišťuje efektivní přístup k jednotlivým bytům. Vstupy do bytů jsou orientovány na jihovýchod, což zajišťuje dostatek přirozeného světla a tepla.

Pro výstavbu byly zvoleny materiály s ohledem na ekonomickou efektivitu a ekologickou udržitelnost. Použití prefabrikovaných betonových panelů umožnilo rychlou a nákladově efektivní výstavbu, což je kladně hodnoceno v odborných recenzích.

Tento projekt ukazuje, jak lze s využitím jednoduchých a efektivních architektonických řešení vytvořit kvalitní a dostupné bydlení pro širokou veřejnost. Důraz na komunitní prostor, efektivní využití materiálů a harmonii s okolním prostředím činí tento projekt příkladem moderního přístupu k sociálnímu bydlení.<sup>14</sup>





# MĚSTSKÉ BYTOVÉ DOMY ZÁTIŠÍ, 2022

Architekt: Projectstudio8

V oblasti Zátíší vzniklo 18 novostaveb trojpodlažních bytových domů, které nahradily starší objekty z druhé poloviny 20. století. Nové budovy byly navrženy jako soubor menších třípodlažních obytných domů obklopených vzrostlou zelení, přičemž stávající stromy byly doplněny novou výsadbou.

Byty jsou orientovány převážně ve směru sever-jih, s delšími fasádami směřujícími na jih pro maximální využití přirozeného světla. Většina obytných místností je rozšířena o balkony, rozmístěné ve střídavém rytmu v průčelí budov. Dispozice bytů zahrnuje jednotky 1+kk o výměře 32 m<sup>2</sup> a 2+kk o výměře 46 m<sup>2</sup>. Třetina bytů je bezbariérových.

V přízemí několika budov jsou situovány prostory pro obchod, sociální služby a komunitní aktivity, doplněné dětskými hřišti.

Tento projekt ukazuje, jak lze s využitím jednoduchých a efektivních architektonických řešení vytvořit kvalitní a dostupné bydlení pro širokou veřejnost. Důraz na komunitní prostor, efektivní využití materiálů a harmonii s okolním prostředím činí tento projekt příkladem moderního přístupu k sociálnímu bydlení.<sup>15</sup>



C

REFERENCE



# 85 SOCIAL DWELLINGS IN CORNELLÀ

Architekt: Peris+Toral.arquitectes

Budova je uspořádána kolem centrálního dvora, který propojuje sérii mezilehlých prostor. Na přízemí se nachází portikus otevřený do městského prostoru, který filtruje vztah mezi veřejným prostorem a komunitním dvorem, jenž slouží jako malá plaza pro obyvatele.

Místo přímého vstupu do jednotlivých chodeb jsou čtyři vertikální komunikační jádra umístěna v rozích dvora, což umožňuje všem obyvatelům setkávat se v tomto centrálním prostoru. Na typickém podlaží je přístup do bytů z komunikačního jádra a soukromých teras, které tvoří kruh venkovních prostor směřujících do dvora. Celkový půdorys budovy je organizován jako matice propojených místností, kde každé podlaží obsahuje 114 prostorů o podobných rozměrech, což eliminuje potřebu soukromých a společných chodeb a maximalizuje využití podlahové plochy.

Použití dřevěné konstrukce nejen zlepšuje akustické vlastnosti a tepelnou izolaci budovy, ale také přispívá k udržitelnosti projektu díky nižším emisím CO a lepší regulaci vnitřní teploty.

Projekt klade důraz na podporu sousedské komunity a zajištění kvalitního veřejného prostoru. Centrální dvůr funguje jako společenský prostor, který podporuje interakci mezi obyvateli a zajišťuje bezpečné prostředí pro všechny.

Tento projekt získal mezinárodní uznání, včetně RIBA International Prize 2024, a je považován za příklad kvalitního a udržitelného veřejného bydlení.<sup>16</sup>

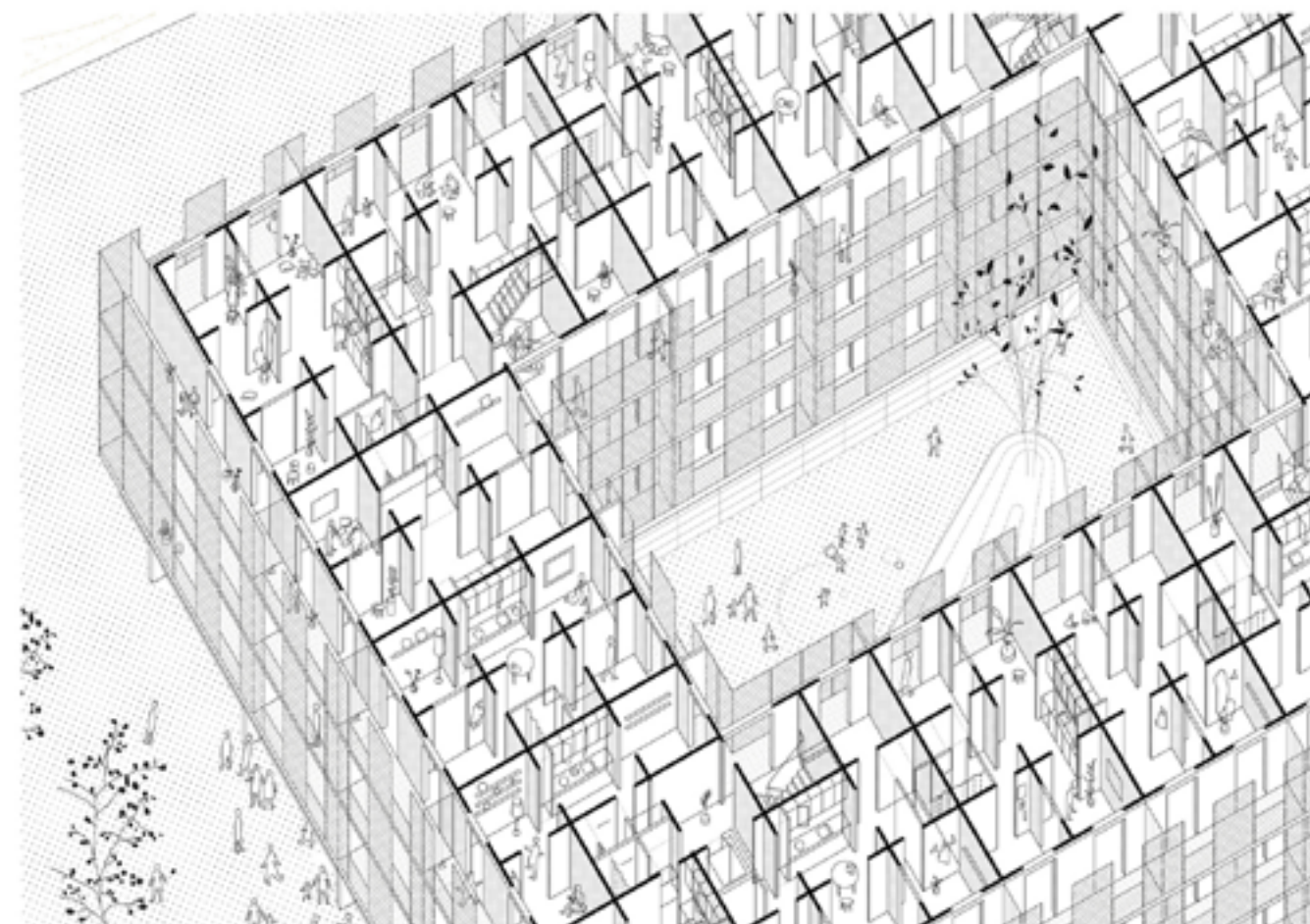
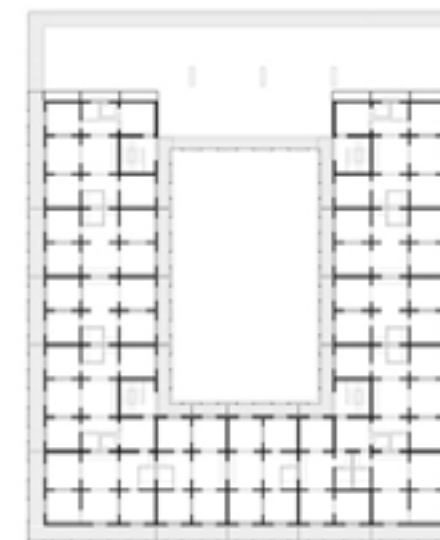
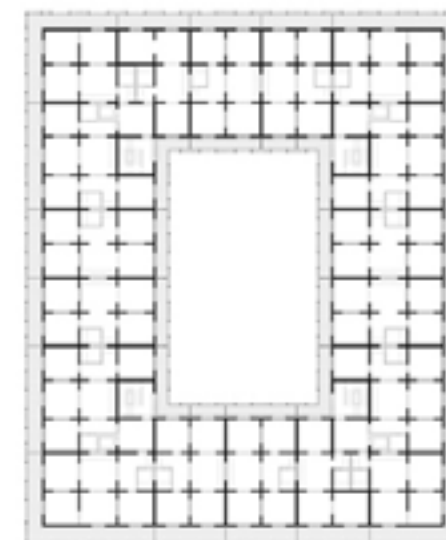
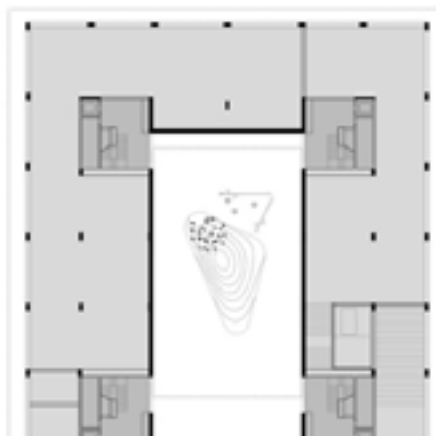
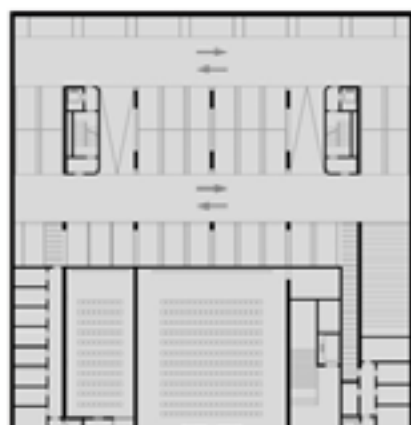


## Komentář:

Organizace prostoru, kde jsou byty uspořádány v matici, maximálně využívá podlahovou plochu a minimalizuje potřebu chodeb, což opět snižuje náklady. Centrální dvůr jako komunitní prostor podporuje interakci mezi obyvateli a zajišťuje bezpečné prostředí.













# DORTHEAVEJ RESIDENCE

Architekt: Bjarke Ingels Group

Tento projekt zahrnuje 66 bytových jednotek určených pro nízkopříjmové rodiny a je součástí širšího urbanistického plánu na zlepšení životních podmínek v oblasti. Budova je navržena s ohledem na ekologické a sociální aspekty, přičemž se klade důraz na energetickou efektivitu a začlenění do městského kontextu.

Architektonický návrh se vyznačuje křivkovým půdorysem, který přizpůsobuje objem stavby okolní zástavbě a vytváří tak dynamický vzhled. Objekt má pět podlaží a jeho fasáda je kombinací betonových panelů a skleněných vláken, což zajišťuje jak funkčnost, tak vizuální atraktivitu. Prostorové uspořádání je navrženo tak, aby každá bytová jednotka měla dostatečný přístup k přirozenému světlu, a to i v rámci hustěji zastavěné oblasti.

Důraz je kladen na flexibilitu interiérů, které umožňují přizpůsobení jednotlivých bytů různým životním potřebám. Kromě obytných prostor projekt zahrnuje i veřejné prostory jako posilovnu, což podporuje komunitní život a aktivní zapojení obyvatel do okolního prostředí.<sup>17</sup>

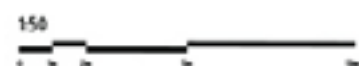


## Komentář:

Použité materiály, jako je beton a ocel, podporují dlouhou životnost budovy a nízké nároky na údržbu, což je klíčové pro efektivitu v dostupném bydlení. Transparentní fasáda a křivkový půdorys vytvářejí příjemné propojení mezi veřejným a soukromým prostorem, což podporuje komunitní interakci a zajišťuje kvalitní bydlení i v hustěji zastavěné oblasti.











# TENEMENT HOUSE

Architekt: DAM.architekti

Architekti se inspirovali principem kvádrů, kde jednotlivé bytové jednotky tvoří základní prostorové objemy. Tato koncepce umožnila efektivní využití prostoru a vytvoření otevřených horizontálních chodeb, které propojují jednotlivé byty.

Budova je navržena jako sendvičová konstrukce, kde mezi podlažími jsou umístěny objemy odpovídající velikosti bytových jednotek. V místech, kde bylo třeba snížit objem a přizpůsobit se okolní zástavbě, byly některé objemy vynechány, což umožnilo lepší přístup přirozeného světla a vzduchu do interiérů. Byty jsou orientovány na jih a mají velká okna, což zajišťuje dostatek přirozeného světla a slunečního tepla.

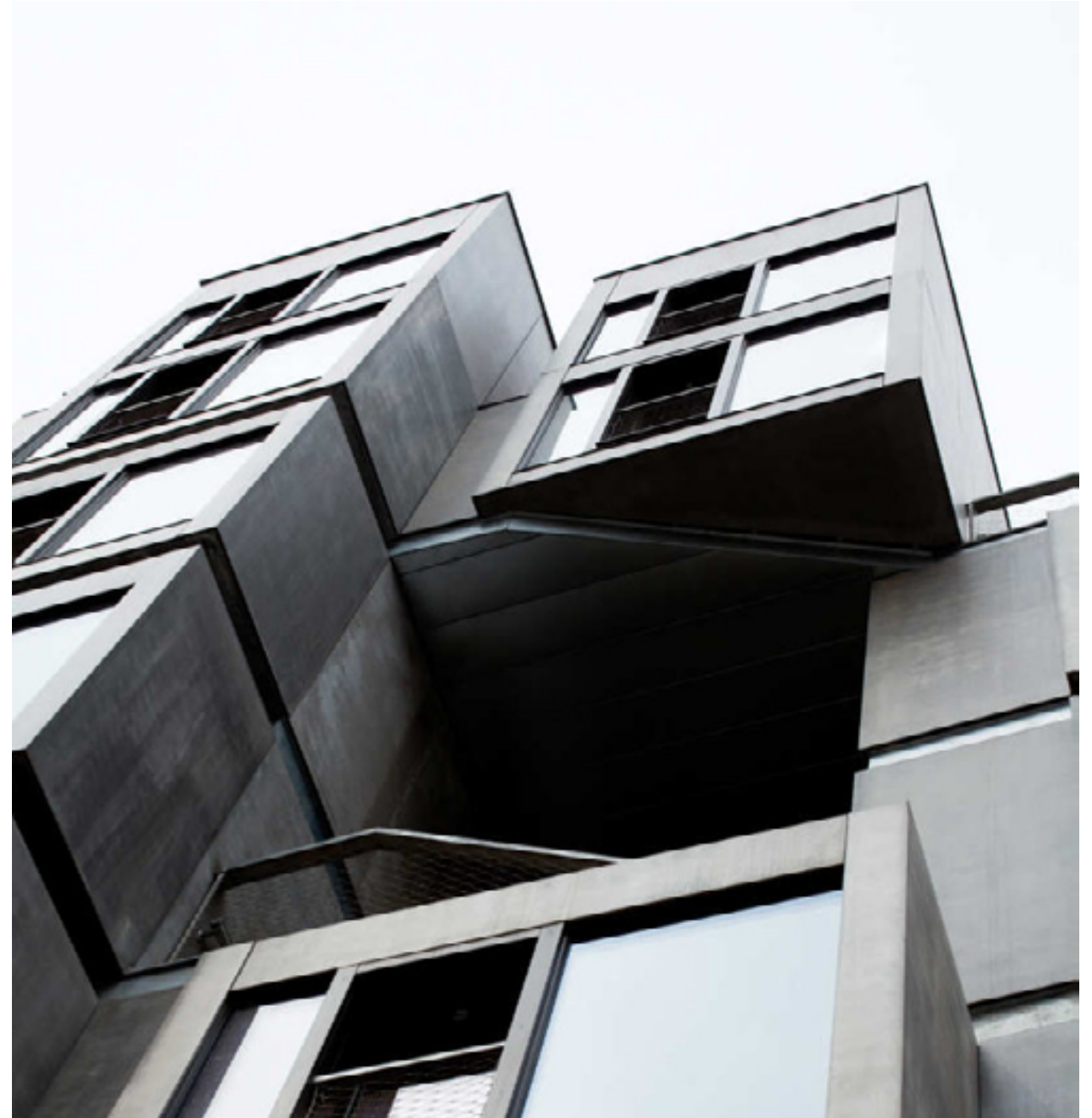
V přízemí budovy je umístěna průhledná skleněná fasáda, která spojuje veřejný prostor s vnitřním prostorem, včetně posilovny. Tato transparentnost podporuje propojení obyvatel s okolním prostředím a zajišťuje aktivní vztah mezi interiérem a exteriérem.

Použité materiály, jako jsou skleněné vlákno, betonové panely, pozinkovaný ocelový plech, tvarované skleněné bloky a dřevěná okna, byly vybrány s ohledem na cenovou dostupnost a precizní zpracování detailů. Tato volba materiálů nejenže přispívá k estetickému vzhledu budovy, ale také zajišťuje její dlouhou životnost a minimální nároky na údržbu.<sup>18</sup>

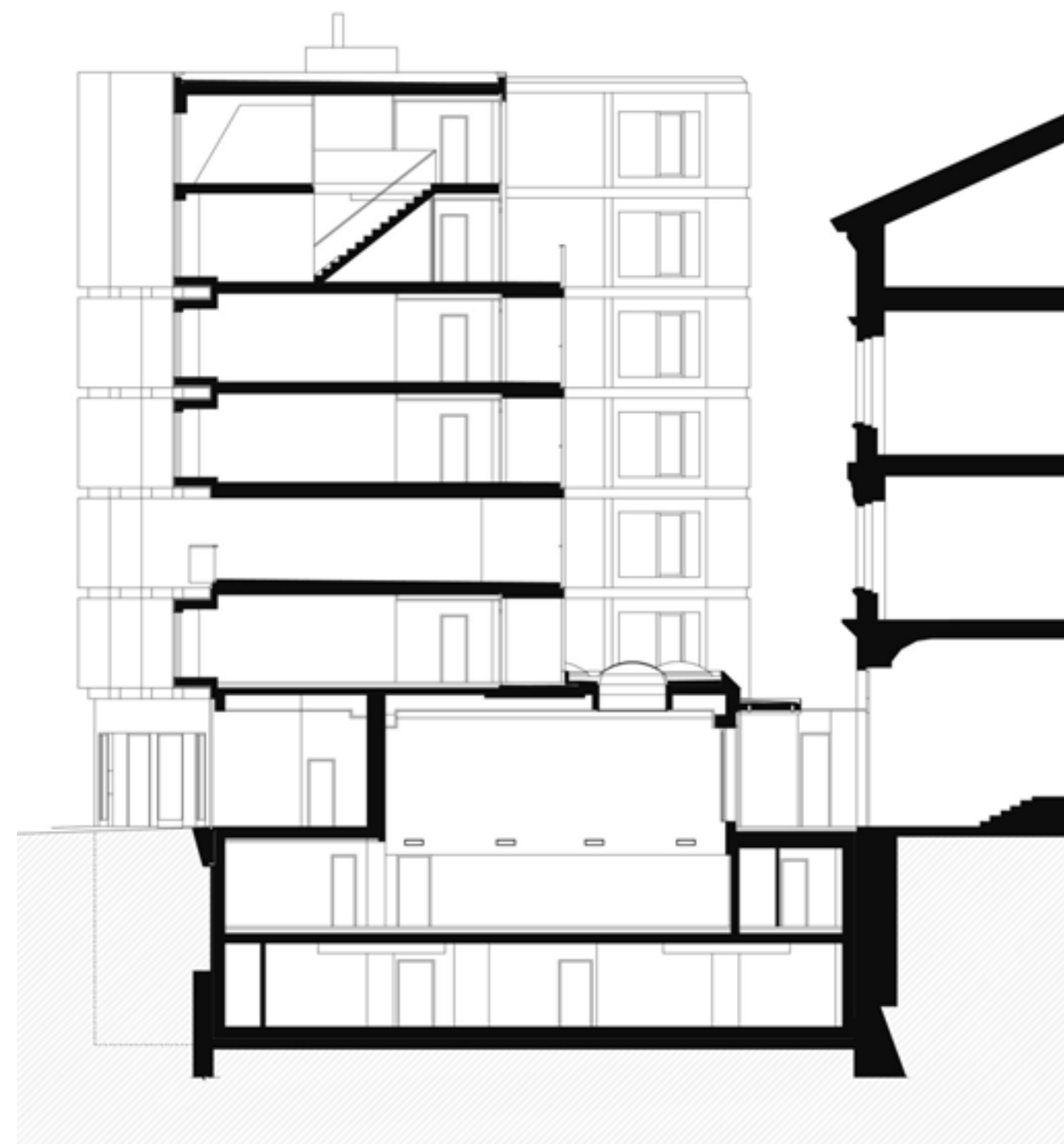
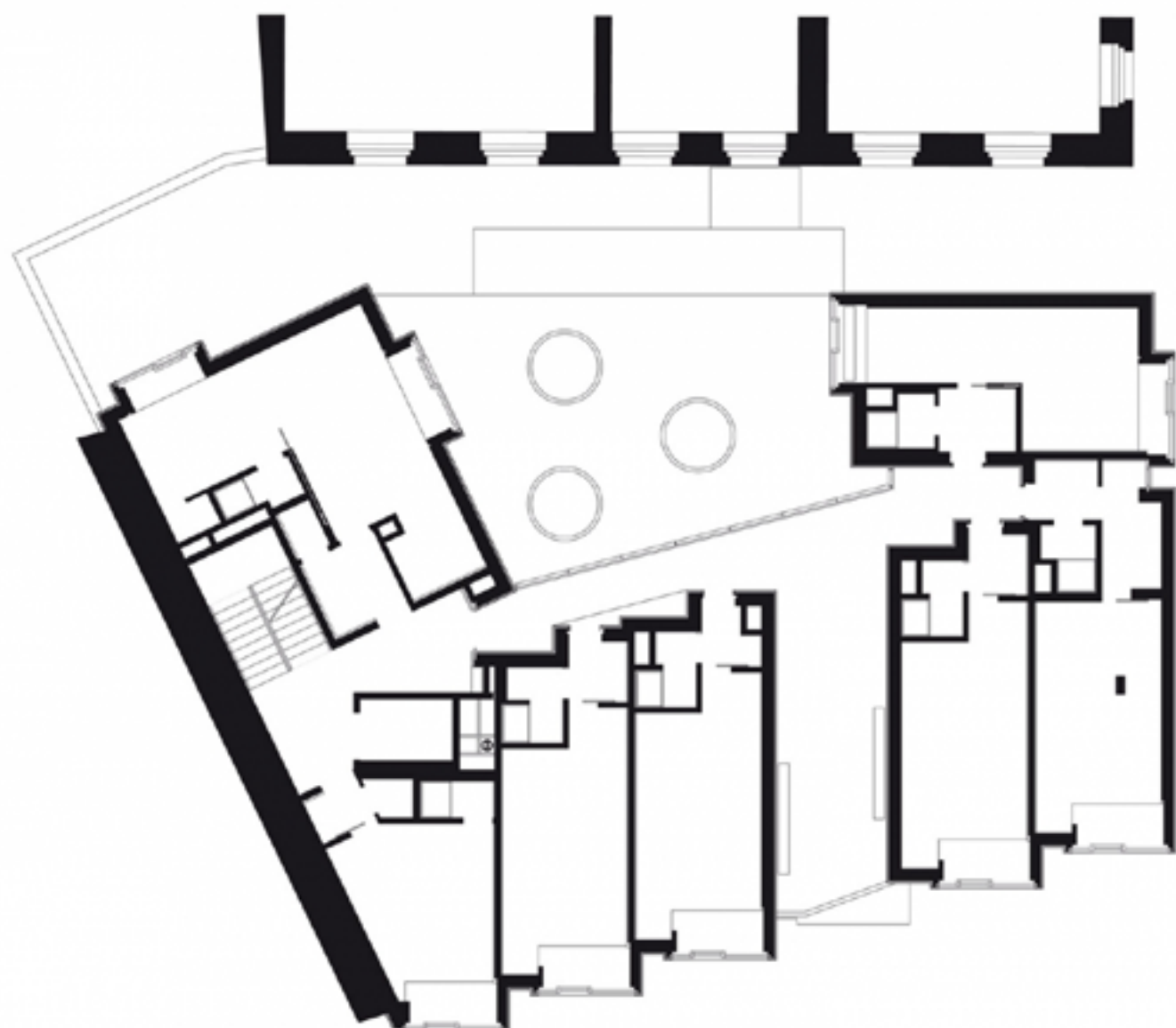


## Komentář:

Použití cenově dostupných materiálů, jako jsou skleněné vlákno a betonové panely, je rozumným krokem pro snížení nákladů, aniž by byla obětována estetika nebo dlouhá životnost budovy. Tento projekt ukazuje, jak správný výběr materiálů a efektivní prostorové uspořádání mohou snížit náklady na výstavbu a zároveň poskytnout kvalitní a funkční bydlení pro širší veřejnost.











# BYTOVÝ DŮM BRATISLAVSKÁ

Architekt: CL3

Bytový dům Bratislavská 51 v Brně, navržený architektonickým studiem CL3, představuje moderní přístup k dostupnému nájemnímu bydlení. Projekt se nachází v městské části Zábřovice, která prochází transformací z industriální oblasti na rezidenční čtvrť.

Sedmipodlažní objekt je charakteristický pravidelným rastrem čtvercových okenních otvorů, střídajících se s lodžiemi, což vytváří výraznou geometrickou plasticitu na čisté bílé fasádě.

Vnitřní dispozice domu nabízí převážně menší bytové jednotky typu 1+kk a 2+kk, což odpovídá potřebám cílové skupiny. Byty jsou navrženy s důrazem na funkčnost a efektivní využití prostoru, přičemž některé jednotky umožňují flexibilní uspořádání, například oddělení ložnice pomocí posuvných panelů.

Vnitřní prostory jsou navrženy s důrazem na jednoduchost a funkčnost. Společné prostory, jako jsou chodby a schodiště, jsou zvýrazněny červenou podlahou. Dům je vybaven zelenou terasou na střeše garáží ve dvorní části, která slouží jako pobytová plocha pro obyvatele.

Dům je vybaven zelenou terasou na střeše garáží ve dvorní části, která slouží jako pobytová plocha pro obyvatele.

Projekt byl realizován s rozpočtem 40 milionů korun a dokončen v roce 2022. Navzdory omezenému rozpočtu se podařilo vytvořit kvalitní a esteticky hodnotnou stavbu, která splňuje požadavky na dostupné nájemní bydlení.<sup>19</sup>



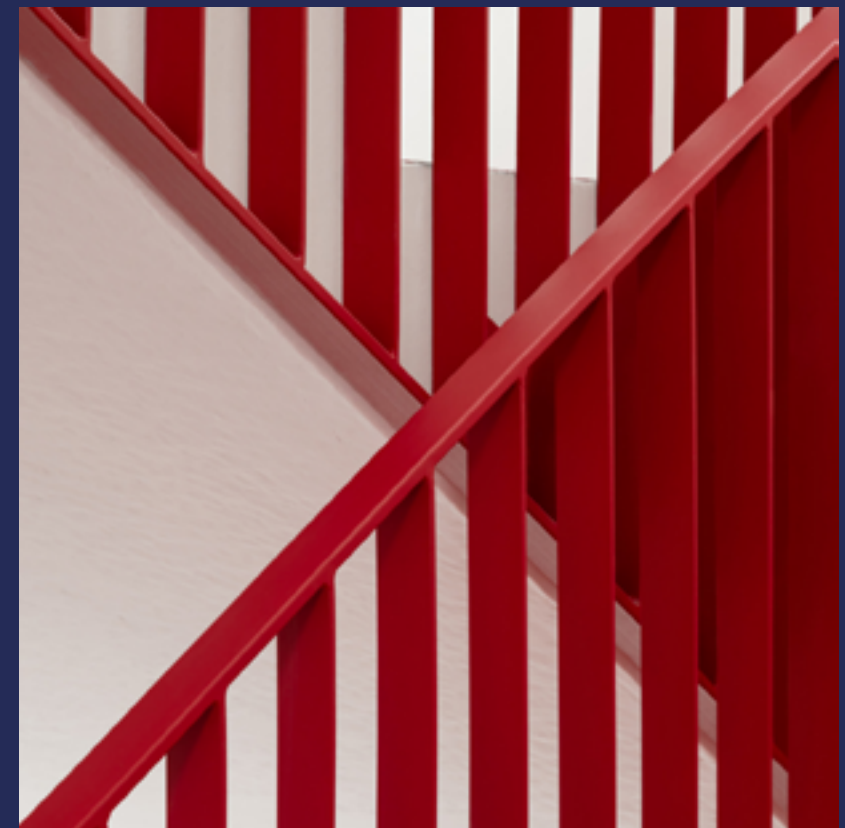
## Komentář:

Z hlediska efektivity je výhodná vnitřní dispozice bytů. Ty jsou navrženy tak, aby vyhovovaly potřebám cílové skupiny. Flexibilita v uspořádání, jako je oddělení ložnice pomocí posuvných panelů, zajišťuje variabilitu.









# THE FIZZ

Architekt: Pavel Hnilička

Budova se vyznačuje výrazným urbanistickým přístupem s pevnou uliční čarou, která respektuje tradiční městskou strukturu této části Prahy. Fasáda je tvořena pravidelným rastrem okenních otvorů, které střídají plné plochy. Vnitřní dispozice nabízí 539 plně zařízených jedno a dvoulůžkových apartmánů s koupelnou o velikosti od 16 do 31 m<sup>2</sup>.

Každá buňka zahrnuje vestavěné nábytkové prvky, jako jsou postele, stoly a úložné prostory, které jsou integrovány do stěn nebo jiných konstrukcí, čímž se minimalizuje potřeba volně stojícího nábytku. Modularita těchto prvků umožňuje rychlou transformaci prostoru z ložnice na obývací pokoj či pracovní kout. Kuchyňské kouty obsahují pouze základní vybavení, jako je dvouplotýnkový vaříč, mikrovlnná trouba a malá lednice, s důrazem na efektivní využití prostoru. Koupelny jsou navrženy minimalisticky, často se sprchovým koutem místo vany, aby byla zajištěna jednoduchost a snadná údržba.<sup>20</sup>

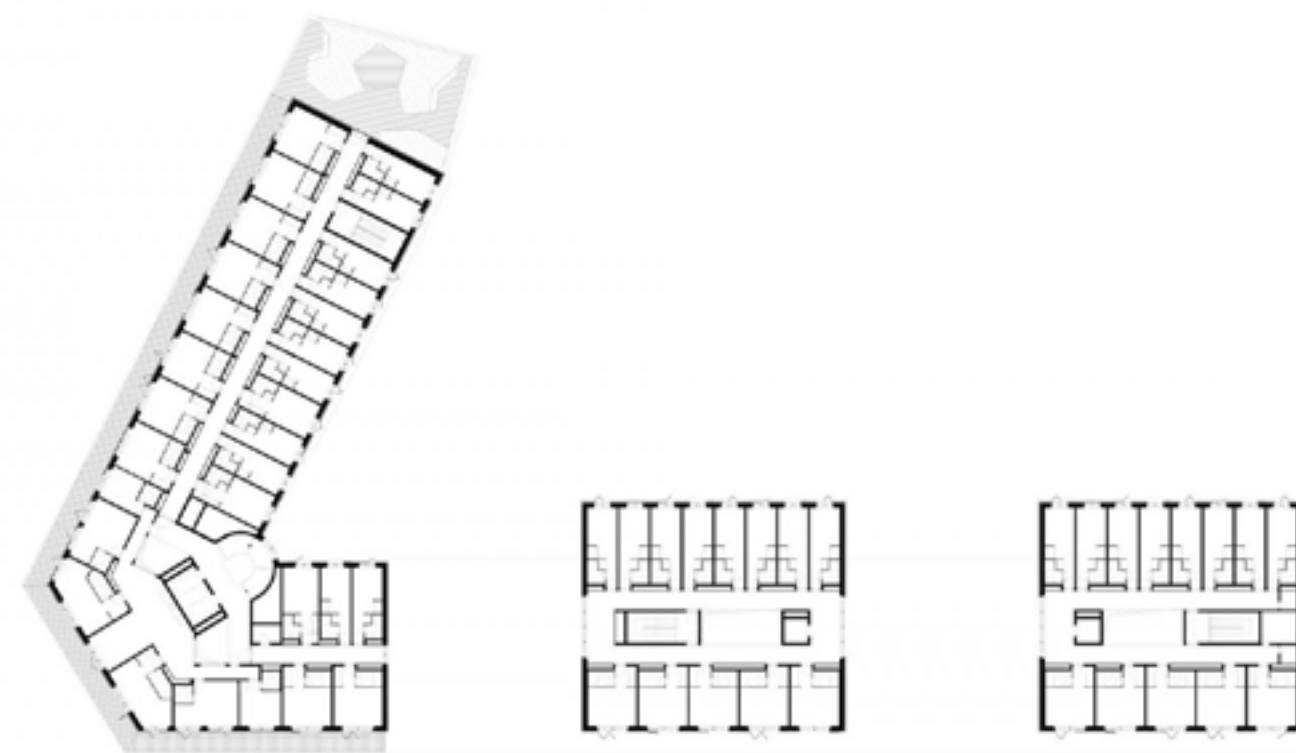
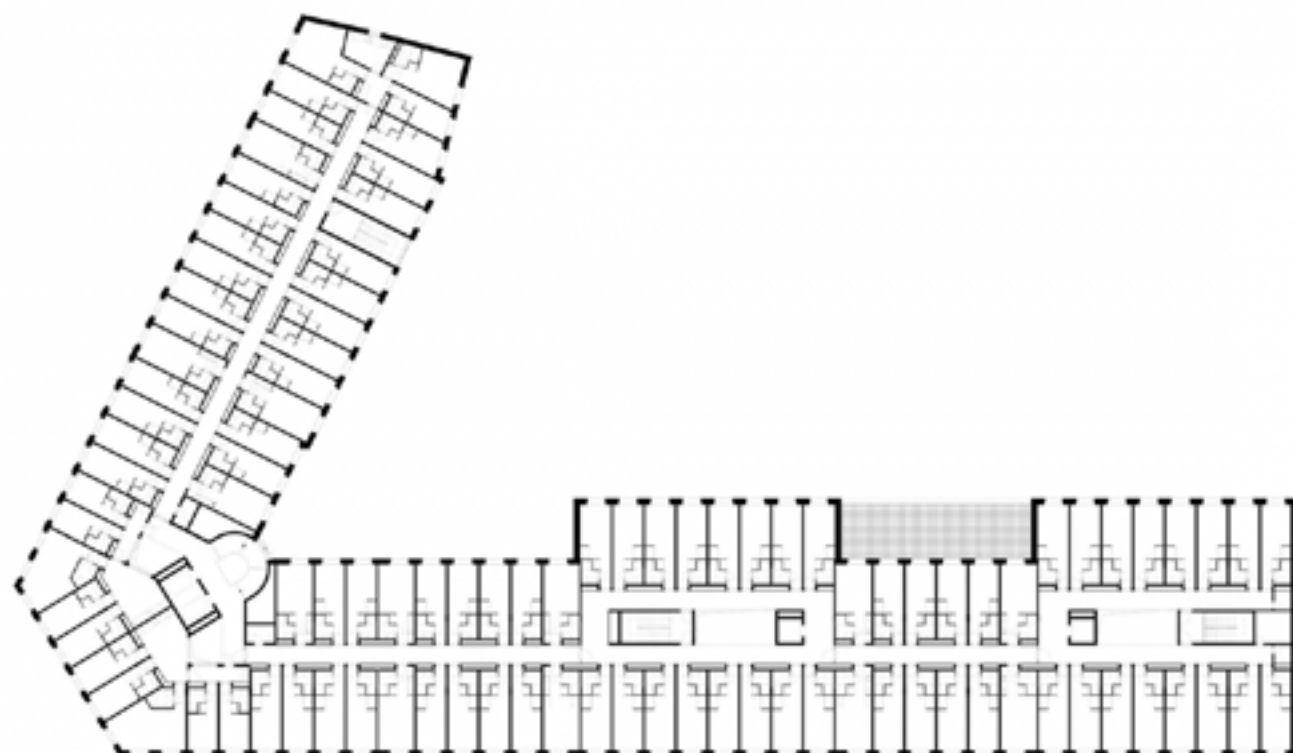
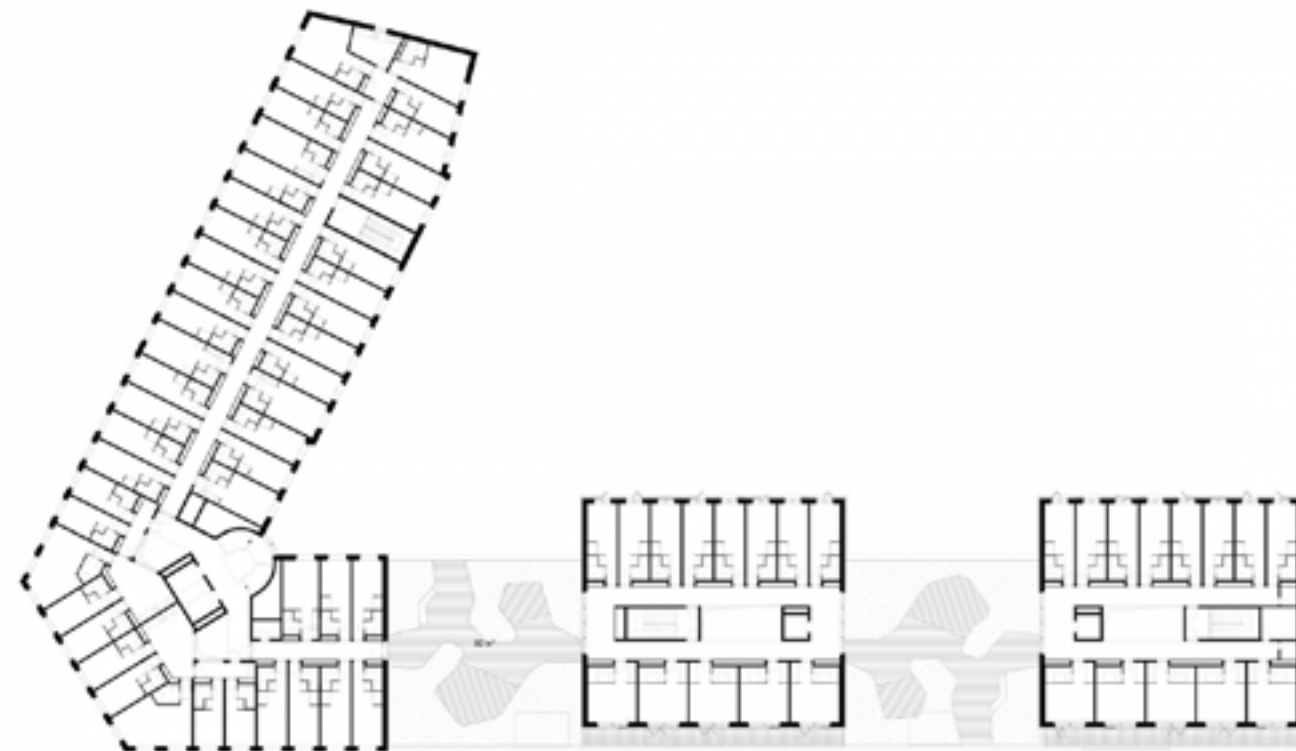
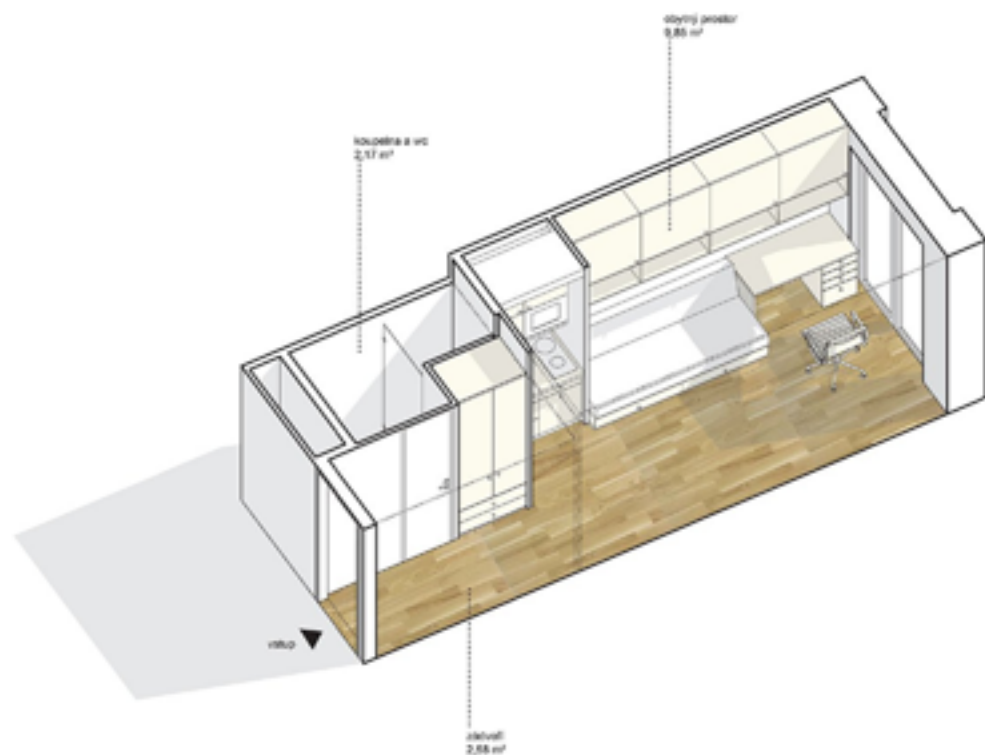


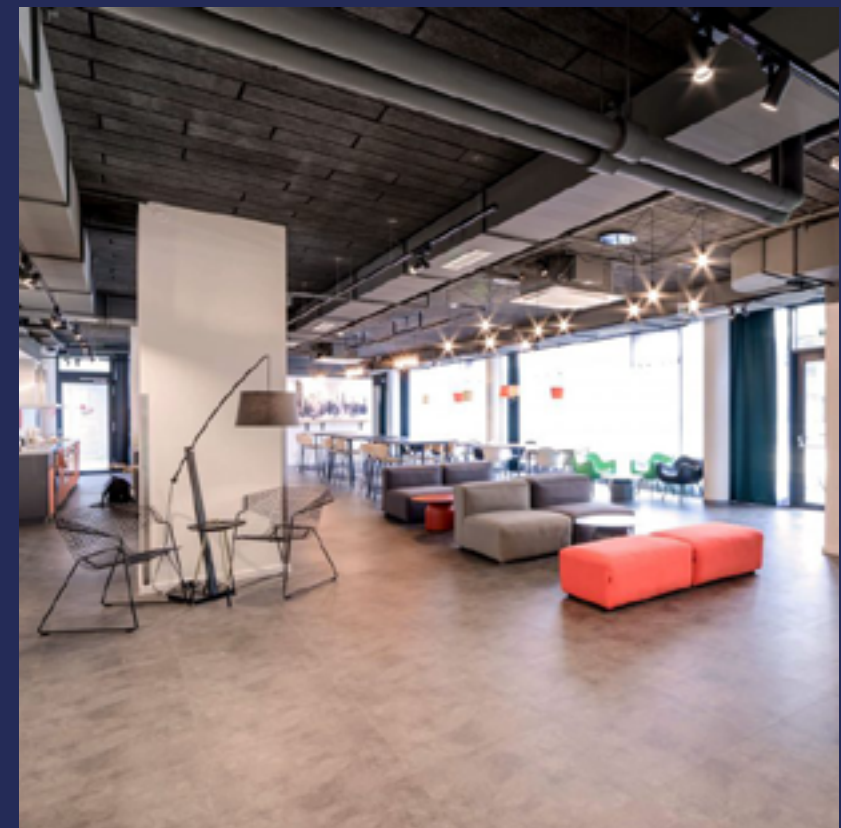
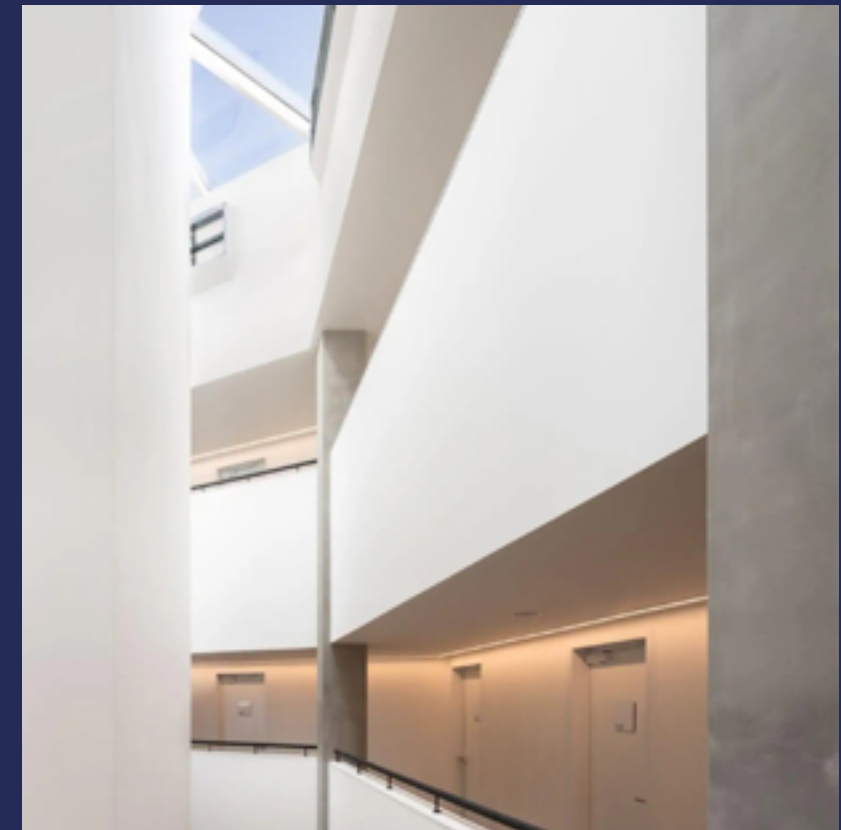
## Komentář:

Efektivní využití prostoru a konceptu buněk je dobrý příklad řešení dostupného bydlení. Malometrážní jednotky nabízejí plně funkční bydlení na minimální ploše.









D

METODA



- 1) Cílová skupina
- 2) Stavební program
- 3) Prostorový standard
- 4) Míra univerzality
- 5) Cenový standard



Záměrem práce je snaha o skloubení dostupného a sociálního bydlení. Navrhovaný objekt by měl sloužit jak pro osoby s finančními problémy tak například pro profese, které jsou ve městě potřebné. Ty by město oslovilo pomocí levnějšího nájemného. Obyvatelům objektu by mělo být poskytnuto dostupné, stabilní a kvalitní útočiště.

Záměrem není výběr co nejlevnějších materiálů, ale snaha o vyvážení kvality a dostupnosti s co největším promyšlením finanční efektivity.

## Dostupné bydlení

Dostupné bydlení je typ bydlení, který je finančně přístupný široké části populace, včetně nízkopříjmových skupin. Jeho cílem je zajistit, aby lidé nemuseli vydávat nepřiměřeně velkou část svých příjmů na bydlení a měli přitom stále možnost žít v kvalitním a bezpečném prostředí.

Dostupné bydlení může zahrnovat jak nájemní byty, tak vlastnické bydlení, přičemž důraz je kladen na efektivní využití prostoru, nízké provozní náklady a podporu udržitelnosti.

1) Pro koho?

2) Jak?

3) Za kolik?

## Sociální bydlení

Sociální bydlení je specifická forma bydlení zaměřená na pomoc nejzranitelnějším skupinám obyvatel, jako jsou lidé s nízkými příjmy, senioři, osoby se zdravotním postižením, rodiny v nouzi nebo lidé bez domova.

Obvykle je poskytováno za podmíněných, zvýhodněných podmínek, například s dotovaným nájemným nebo možností speciální sociální podpory.

Sociální bydlení má za cíl nejen poskytnout střechu nad hlavou, ale také přispět k sociálnímu začlenění a zlepšení životní situace těch, kteří se nacházejí v obtížné situaci.

## Pro koho?

Propojením dostupného a sociálního bydlení vzniká v rámci cílové skupiny sociální mix. Ten se skládá ze zdravotně postižených, důchodců, studentů, nízkopříjmových rodin, profesí a samozivitelů. Sociální mix by mohl pomoci k rozmělnění segregovaných lokalit ve městech z důvodu přetížení sociálními byty. V Plzni mezi takovéto oblasti patří například Petrohrad, Vinice či ulice Jateční.



## Sociální mix

### Důchodci

Důchodci obvykle žijí z pevných a často omezených příjmů, které jim neumožňují financovat drahé bydlení. Sociální a dostupné bydlení pro seniory je klíčové pro zajištění jejich důstojného stárnutí v pestrém prostředí s možností péče a komunitních službám.

### Samoživitelé

Samoživitelé čelí specifickým finančním a časovým omezením, protože musí sami zajistit obživu a péči o své děti. Náklady na bydlení pro ně často představují výraznou část rozpočtu, což jim ztěžuje udržet si stabilní životní podmínky.

### Zdravotně postižení

Osoby se zdravotním postižením mají specifické požadavky na bydlení, například bezbariérové prostory, které však bývají finančně i prostorově náročné. Sociální a dostupné bydlení jim může nabídnout přizpůsobené prostory za přijatelných podmínek, což zvyšuje jejich samostatnost a integraci do společnosti.

### Profese

Pracovníci v klíčových profesích, které jsou nezbytné pro fungování společnosti, často pobírají nižší než průměrné mzdy vzhledem k vysoké odpovědnosti své práce. Dostupné bydlení v blízkosti jejich zaměstnání pomáhá zajistit jejich stabilitu a motivaci zůstat v lokalitách, kde jsou jejich služby nejvíce potřeba.

### Studenti

Studenti často nemají stabilní příjem, protože se věnují studiu na plný úvazek. Dostupné bydlení jim poskytuje možnost levného a zároveň důstojného ubytování během jejich vzdělávacího období, což podporuje jejich akademický rozvoj a usnadňuje vstup na trh práce.

### Nízkopříjmové rodiny

Nízkopříjmové rodiny bojují s omezenými finančními prostředky, což komplikuje zajištění kvalitního bydlení, které by odpovídalo jejich potřebám. Dostupné a sociální bydlení nabízí možnost žít v přijatelných podmínkách, a tím přispívá k lepšímu zázemí pro děti, stabilitě rodinného prostředí a prevenci sociálního vyloučení.



# Jak?

Cílem je vytvořit funkční objekt, který bude nejen útočištěm pro jeho obyvatele, ale povede i k jejich úspěšnému začleňování do běžného života. Největším problémem výstavby je následná segregace lokality. Zmáměrem je tedy využití parteru objektu jako místa prolínání obyvatel objektu a návštěvníků. Toho bude docíleno za pomoci služeb, ve kterých budou primárně zaměstnáváni obyvatelé objektu. Výsledkem by měla být lepší integrace, vznik pracovních míst pro zdravotně postižené a usnadnění práce například pro samoživitele.<sup>21</sup>



## Stavební program

Důraz je kladen na efektivní využití prostoru, funkčnost a ekonomickou udržitelnost. Program bude zahrnovat různé typy bytových jednotek, společné prostory podporující komunitní život a služby, které usnadňují integraci obyvatel do společnosti. Ty budou umístěny v aktivním parteru objektu.

## Prostorové standardy

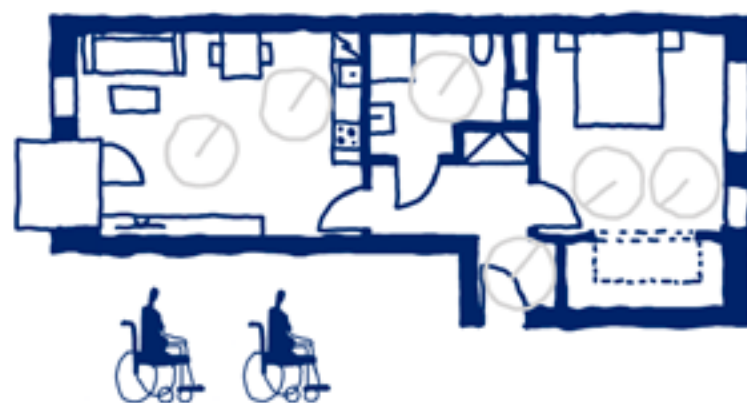
Prostorové standardy v sociálním bydlení stanovují minimální požadavky na velikost a uspořádání bytových jednotek, aby bylo zajištěno důstojné a komfortní bydlení pro všechny obyvatele. Tyto standardy zohledňují počet členů domácnosti, potřebu přirozeného osvětlení, ventilace a přístupnosti pro osoby s omezenou schopností pohybu. V rámci návrhu je vhodné kombinovat různé bytové jednotky dle potřeb cílových skupin. Je uvažováno zapojení jednotek celkově a částečně vybavených s různými variantami sdílení. Ve většině jednotek nebude navržena pračka, ta bude ve společné prádelně.

## Míra univerzality

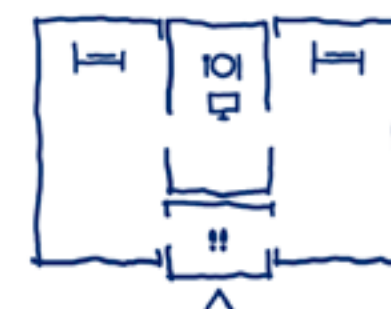
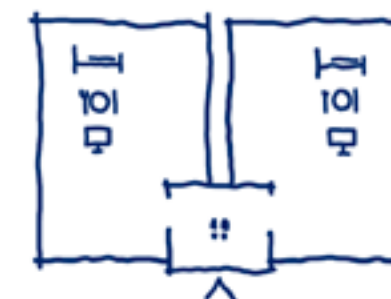
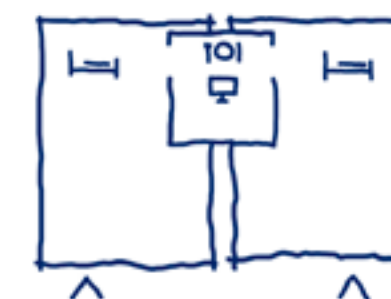
Univerzální design v kontextu sociálního bydlení znamená navrhování prostor tak, aby byly přístupné a použitelné pro co nejširší spektrum uživatelů bez nutnosti dodatečných úprav. To zahrnuje bezbariérový přístup, flexibilní uspořádání interiérů a použití materiálů a technologií, které zohledňují různé potřeby obyvatel. Univerzální přístup zvyšuje inkluzivitu a umožňuje obyvatelům setrvat v bydlení i při změně jejich životní situace.

Implementací těchto principů v projektech sociálního bydlení přispívá k vytváření udržitelných a inkluzivních komunit, které reagují na aktuální společenské výzvy a potřeby.

## Míra udržitelnosti- Flexibilita bytu



## Prostorový standard



# Za kolik?

Cena je zásadním faktorem, která tvoří dostupnost bydlení. Developerské projekty často zahrnují vyšší standardy a luxusnější vybavení, což zvyšuje cenu na m<sup>2</sup>. Ceny za m<sup>2</sup> v developerské výstavbě se v České republice pohybují od 60 000 Kč za m<sup>2</sup>, závisí na lokalitě, specifikacích projektu a dalších faktorech.<sup>22</sup>

Pro dosažení ekonomické efektivity při výstavbě dostupného bydlení je cílem snížit tuto cenu. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR uvádí, že cena výstavby 1 m<sup>2</sup> v modelovém projektu dostupného bydlení činí 45 000 Kč. Některé zdroje uvádějí rozmezí ceny za 1 m<sup>2</sup> od 25 000 - 45 000.<sup>23</sup>



## Výběr pozemku

Výběr vhodného pozemku pro výstavbu dostupného bydlení je zásadní krok, který významně ovlivňuje nejen ekonomiku celého projektu, ale i jeho dlouhodobou životaschopnost a integraci do městské struktury. Městský pozemek má několik výhod. Pokud je pozemek již ve vlastnictví města, odpadá nutnost vynakládat finanční prostředky na jeho akvizici, což snižuje celkové náklady na výstavbu. Tento fakt zkracuje proces přípravy projektu. Na druhé straně však městské pozemky mohou být omezené, a to jak z hlediska dostupnosti, tak i lokalizace. Tyto pozemky mohou být často umístěny na okrajích města nebo v oblastech s nižší atraktivitou, což může

znamenat vyšší náklady na infrastrukturu a horší dostupnost pro obyvatele. Pokud město nemá vhodný pozemek ve svém vlastnictví, může se rozhodnout odkoupit pozemek v soukromém vlastnictví. Tento krok nabízí flexibilitu při výběru lokalit, přičemž město může zvolit pozemek v atraktivní lokalitě, kde by byla dostupnost bydlení největším přínosem pro obyvatele. Odkup soukromého pozemku však s sebou nese několik nevýhod. Prvním zásadním faktorem je vysoká cena pozemku, zejména v atraktivních lokalitách, která může výrazně navýšit náklady na celou výstavbu. Tento proces rovněž vyžaduje čas na vyjednávání s vlastníky pozemků a právní urovnání, což může projekt zdržet.<sup>21</sup>

## Typologie domu

Typologie dispozice bytového domu má zásadní vliv na ekonomickou efektivitu stavby, protože ovlivňuje jak stavební náklady, tak efektivitu využití plochy. V rámci návrhu je nutné myslet i na vhodnost komunikačních prostor, to se týká například sociální kontroly či podpory soudržnosti.<sup>21</sup>

## Volba materiálů

Cílem je minimalizovat náklady na výstavbu, zároveň však zajistit dlouhodobou udržitelnost a nízké náklady na údržbu. K tomu se často používají materiály jako beton, cihly nebo prefabrikované panely, které jsou cenově dostupné a mají dobré technické vlastnosti. Prefabrikované systémy zkracují dobu výstavby a snižují náklady na pracovní sílu. Dalším důležitým faktorem je použití udržitelných materiálů, například kvalitní tepelné izolace nebo dřevěných konstrukcí, které mohou snížit náklady na provoz budovy. Lokálně dostupné materiály mohou také přinést úspory na dopravních nákladech a podpořit místní ekonomiku. Zároveň je nutné zohlednit i dlouhodobé náklady na údržbu – materiály, které jsou odolné a nevyžadují častou opravu, mohou být výhodné i přes vyšší počáteční cenu.<sup>21</sup>

## Efektivita půdorysu

Efektivita půdorysu je odvozena od podílu brutto/netto ploch domu. Parametr vyjadřuje poměr ploch čistých a hrubých. Hodnota je ovlivněna zvolenou typologií domu. U satndartního nájemního bydlení je hodnota kolem 0,7 a u nájemního bydlení se zvýšenou sociální interakcí se hodnota pohybuje kolem 0,5 a 0,6. Čím nižší hodnota tím nižší je ekonomická efektivita. Zároveň je však vyšší sociální interakce. Je nutné najít určitý balanc.<sup>21</sup>

## Společné prostory

Prádelna a sdílený kuchyňský kout umožňují snížit náklady na jednotlivé jednotky. Šetří se i prostor, což umožňuje efektivnější využití plochy v rámci celého objektu. Sdílené prostory také přispívají k nižším provozním nákladům pro jednotlivé obyvatele, například díky nižším nákladům na údržbu a opravy, jelikož zařízení je centralizováno a může být pravidelně servisováno. Společné prostory mohou zlepšit sociální interakce a vytvářet silnější komunitní vazby, což zvyšuje stabilitu obyvatel.<sup>21</sup>

## Vliv na okolí

Nový objekt dostupného bydlení může pozitivně zhodnotit okolí v několika směrech. Prvním faktorem je revitalizace nevyužívaných nebo zanedbaných oblastí, například brownfieldů, čímž přispívá k celkovému zlepšení vzhledu a funkčnosti čtvrti. V dlouhodobém horizontu může výstavba dostupného bydlení také stabilizovat ceny nemovitostí v okolí, přičemž podpoří sociální integraci a diverzitu. Vhodně navržený objekt s kvalitními veřejnými prostory může také zlepšit komunitní atmosféru a podpořit sousedské vztahy.<sup>21</sup>



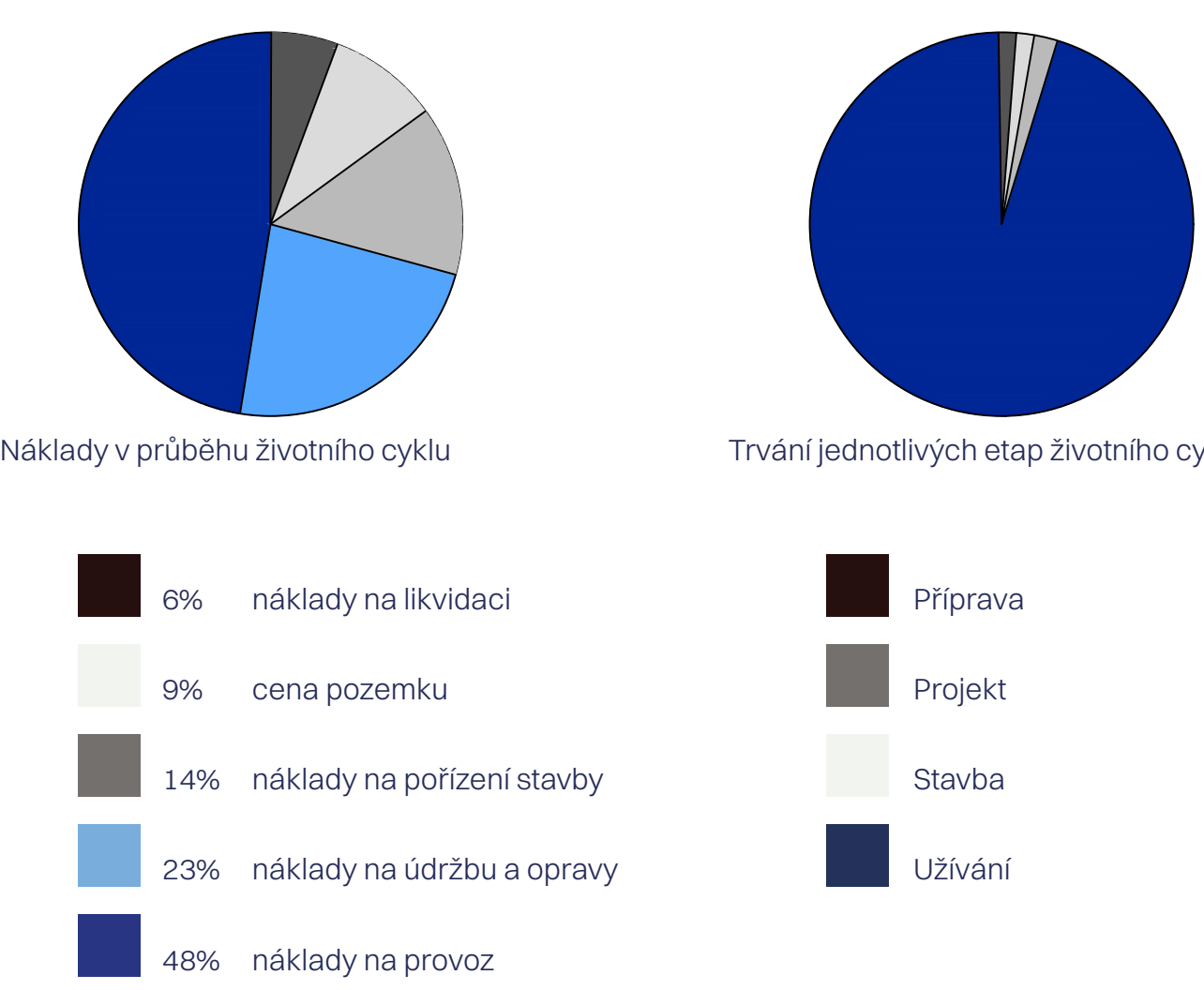
# Porovnání dispozičního typu domu

| Dispoziční typ   | Vlastnosti                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schodišťový      | patro s menším počtem bytů má lepší sociální kontrolu atraktivnější společné prostory díky dobrému osvětlení komunikace v domě často nemají obytný charakter                                                     |
| S jádrem         | vyšší počet bytů na patře, vyšší sociální kotrola přirozené osvětlení komunikace, větrání je možné pouze horní<br>snížená sociální atraktivita společných prostor v důsledku malého kontaktu s okolím            |
| Halový           | hala je komunikačním centrem, zlepšuje sociální kontrolu, atraktivní společné prostory díky přímému osvětlení a průhledům, sekundární využití prostor díky hale, s větším měřítkem roste možnost rušení obyvatel |
| Chodbový         | nižší přímé denní osvětlení, komunikace nejsou atraktivní, menší bytové jednotky, nízká typologická pestrost, s větším měřítkem roste anonymita                                                                  |
| Atriový          | vysoká společenská interakce díky otevřenosti, polosoukromý charakter zvyšuje kvalitu komunikačních prostor, bezpečnost díky vizuální kontrole, vyšší užívání atria vede k vyšší rušivosti obyvatel              |
| Pavlačový        | sociální kontakt probíhá jak na pavlači tak se dvorem, pavlač může mít i obytný charakter, vysoká kontrola, prostorově neefektivní, je omezená pestrost bytů, do pavlače je snížené soukromí                     |
| S přímými vstupy | bez společných komunikací, nižší sociální kontrola z důvodu malého počtu bytů, propojení výhod bytového a rodinného domu                                                                                         |

# Porovnání nové výstavby a sekundárního trhu

| Model                    | Nová výstavba | Koupě bytu |
|--------------------------|---------------|------------|
| Náklady pořízení         | -             | ++         |
| Náklady provozu          | ++            | -          |
| Nízké nájemné            | -             | +          |
| Rychlost/ čekací doba    | -             | ++         |
| Sociální inkluze         | -             | +          |
| Současná veřejná podpora | +             | -          |
| Kvalita bytu             | ++            | -          |
| Ekonomický rozvoj        | +             | -          |

## Náklady stavby

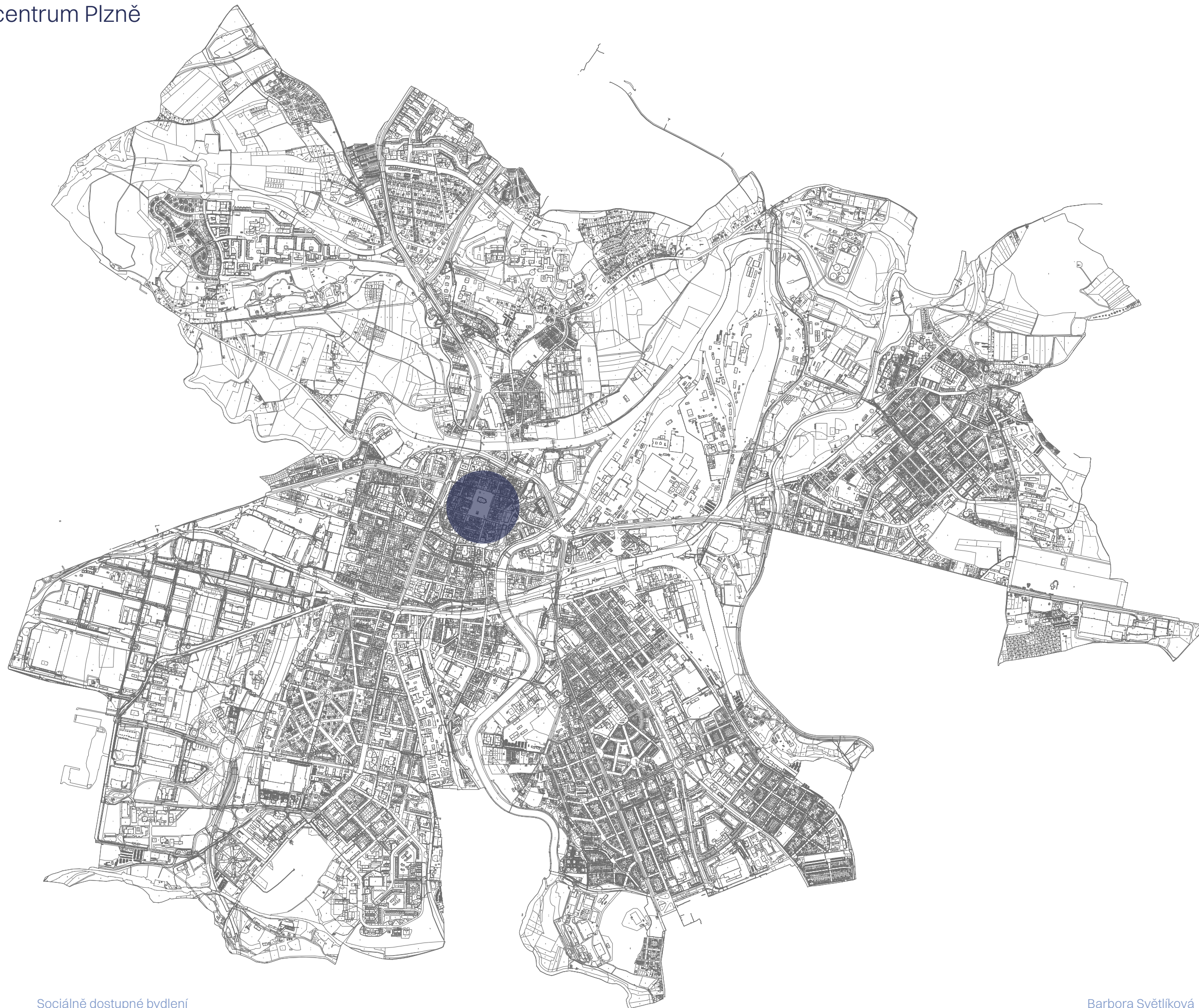


E

LOKALITA









Plzeň patří mezi 20 měst v ČR, které jsou postiženy bytovou nouzí. Je zde aktuálně nedostatek dostupných bytů, zejména pro mladé rodiny nebo jednotlivce s nižšími příjmy.

Podle statistik je v městě přibližně 28 tisíc bytů, které spravuje městský bytový fond, přičemž část z nich slouží jako sociální bydlení. Město Plzeň investuje do rekonstrukce starších domů a plánuje výstavbu nových bytových jednotek, aby reagovalo na současnou situaci. Jedním z nejnovějších projektů je například revitalizace oblasti Borských polí, kde by měly vzniknout nové bytové komplexy.

Plzeň také spolupracuje s developery na tvorbě nových rezidenčních projektů, ale stejně jako v jiných částech ČR čelí zdoluhavým povolovacím procesům a složité legislativě. Velkou výzvou je rovněž zajištění cenové dostupnosti těchto nových bytů, protože tržní ceny v Plzni v posledních letech výrazně vzrostly.<sup>24</sup>

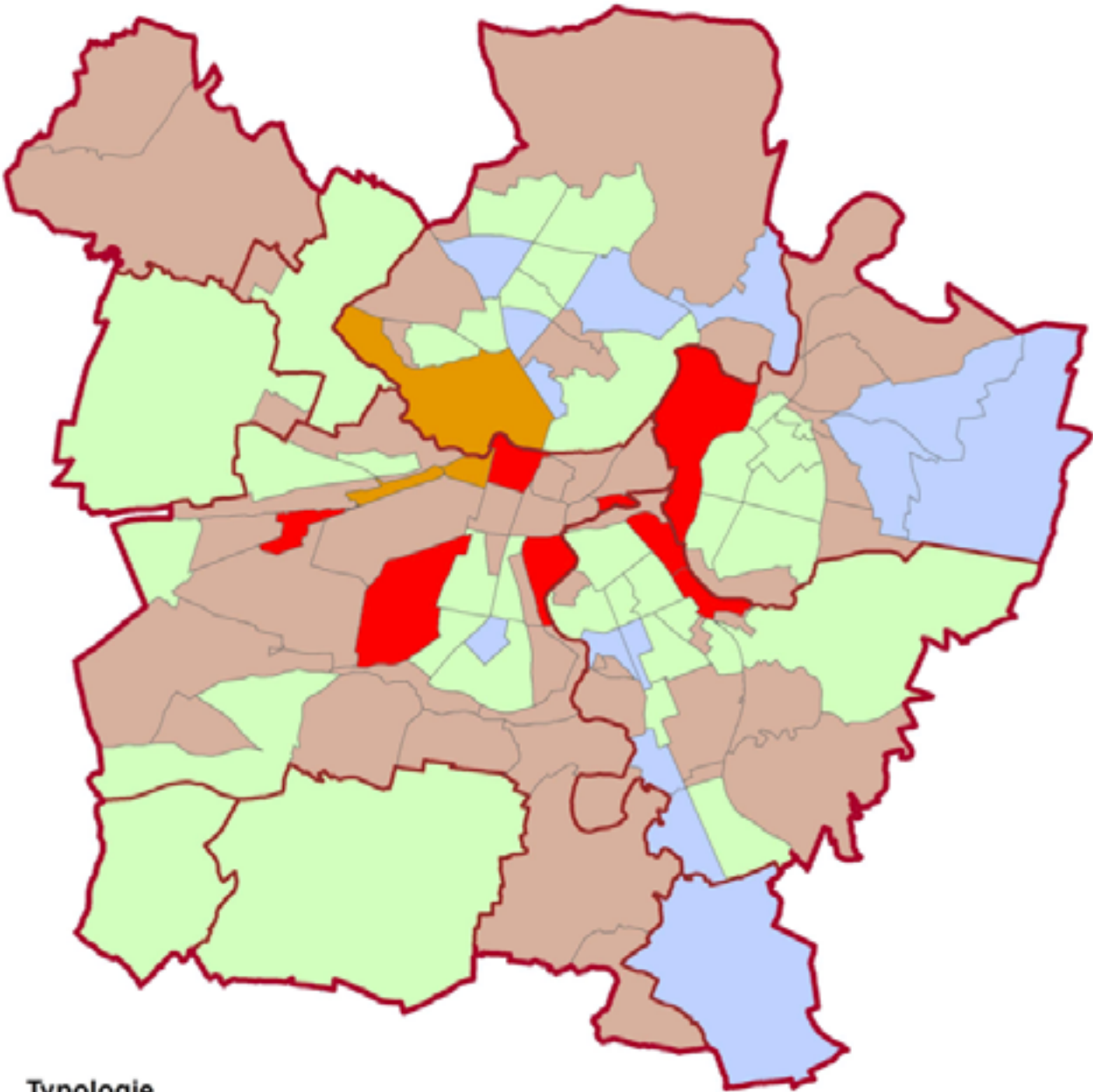
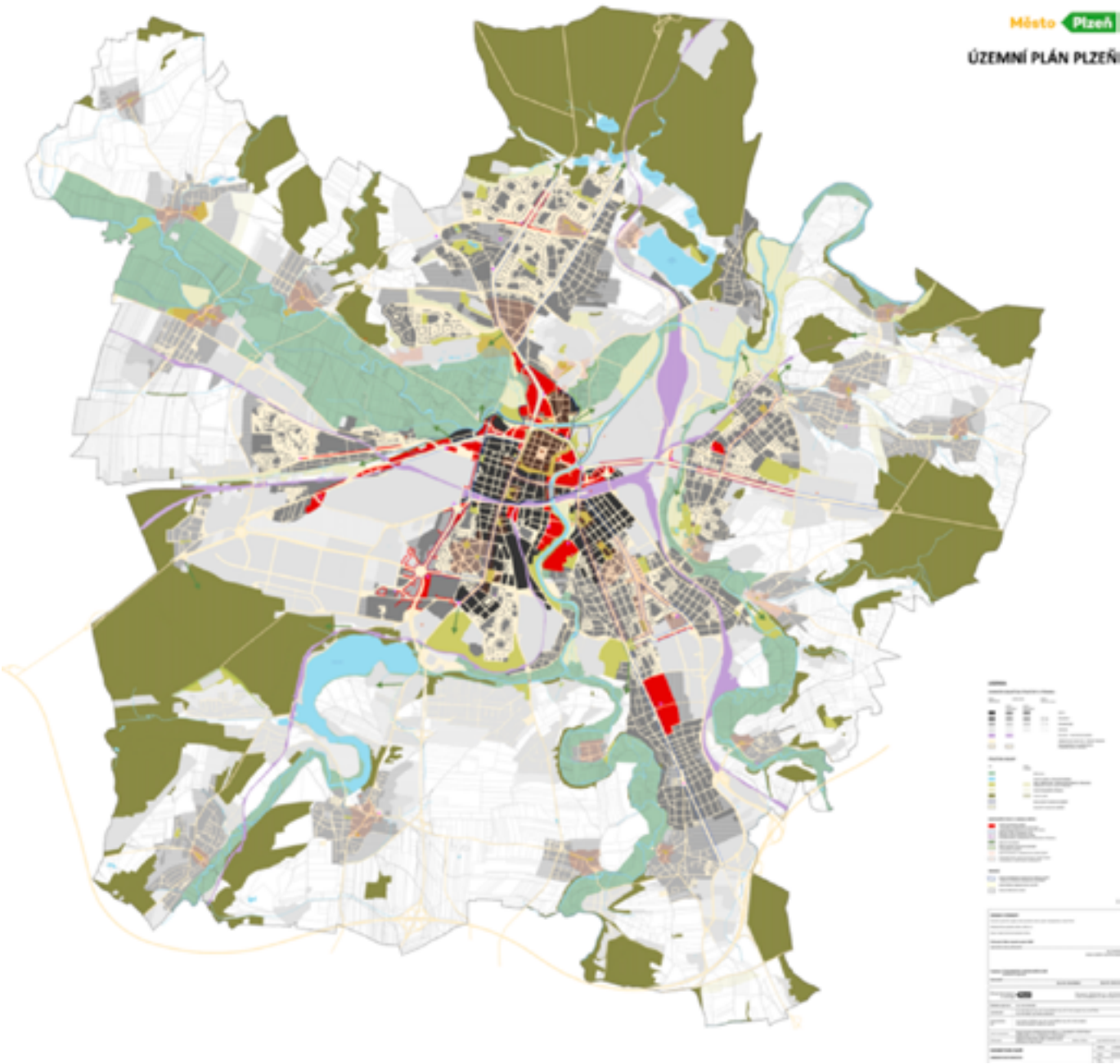


Bytová politika města Plzeň se v posledních letech vyvíjí a reflektuje potřeby obyvatel i aktuální situaci na trhu s bydlením. Město se zaměřuje na výstavbu a rekonstrukci bytů, přičemž od roku 2016 do konce roku 2022 bylo vybudováno 305 nových bytů prostřednictvím různých projektů. Plzeň plánuje pokračovat v této výstavbě, avšak realizace projektů je zatím pomalá, což kritizují opoziční strany.

Město má zpracovanou druhou Konceptci sociálního a dostupného bydlení, která platila do roku 2022. Tato koncepce se soustředí na zajištění dostupného bydlení pro obyvatele s nižšími příjmy a podporuje především zranitelné skupiny obyvatelstva. Plzeň vlastní přibližně 400 bytových a nebytových domů, které slouží k tomuto účelu. Při výběru nájemců se zohledňuje nejen výše jejich příjmů, ale také situace v oblasti bytové nouze.

V posledních letech však město čelí výzvám, jako je pokles zahájené bytové výstavby. V roce 2023 došlo k poklesu počtu zahájených bytů v nových bytových domech z 798 v roce 2022 na 491 v roce 2023. Opoziční strany poukazují na nedostatečné kroky současného vedení města při realizaci slibované výstavby a varují před možným nedostatkem nových bytů během aktuálního volebního období.

Do budoucna město plánuje další rekonstrukce a projekty zaměřené na dostupné bydlení, avšak konkrétní kroky zatím nejsou dostatečně rozpracovány. Je nezbytné, aby vedení města začalo převádět sliby do reality a aktivně pracovalo na přípravě projektů, které by zlepšily dostupnost bydlení pro obyvatele Plzně.<sup>25</sup>



- Typologie**
- Území nevhodná pro pořizování sociálního bydlení
  - Území, kde se nedoporučuje pořizovat sociální bydlení z důvodu vyšší koncentrace obyvatel ohrožených sociálním vyloučením
  - Území kde se nedoporučuje plánovat a pořizovat nové sociální bydlení v rozsahu, který by zvýšil koncentraci obyvatel ohrožených sociálním vyloučením o 50 SPO
  - Území, kde se nedoporučuje pořizovat sociální bydlení z důvodu koncentrace osob s vyšším sociálním statusem
  - Území, která jsou vhodná pro pořízení sociálního bydlení



## Vybrané lokality



# 1\_ Jateční

## Lokalita

Doubravka

## Rozloha

3 800 m<sup>2</sup>

## Vlastník

Statutární město Plzeň

## Charakteristika

Pozemek má oválný tvar, velikostí vyhovující k výstavbě úměrně velkého souboru staveb. Vzhledem ke stávajícím dvěma objektům se vybízí návrh jejich rekonstrukce. Na západní straně pozemku se nachází objekt vhodný k demolici. Aktuálně projde lokalita výraznou proměnou, bude zde procházet Východní okruh, který má již první etapu hotovou a nadcházející druhá etapa se týká právě ulice Jateční.

## Klady

Historický kontext. Projekt by reagoval na stávající pavlačový dům a dům s mateřskou školkou, který byly v minulosti útočištěm nízkopříjmových obyvatel Plzně.

## Zápory

Pozemek se nachází ve výrobní a skladovací části. Není zde dobrá dostupnost občanské vybavenosti. V současnosti čeká stávající pavlačový dům demolice a na jeho místě povede část navrhovaného obchvatu.

## Vhodnost umístění objektu sociálně dostupného bydlení

Vzhledem k tomu, že bude zanedlouho pozemek součástí nově vystavované silnice, není vhodné navrhovat zde žádný objekt ani na akademické půdě.





## 2\_ Bývalé autobusové nádraží Opavská

### Lokalita

Doubravka

### Rozloha

22 900 m<sup>2</sup>

### Vlastník

Statutární město Plzeň

### Charakteristika

V současné době již nevyužívané autobusové nádraží je v ÚP Plzně vyhrazeno jako plocha vhodná k nalezení svého potenciálu. Nachází se ve čtvrti Doubravka, která je poměrně klidnou čtvrtí s převažující bytovou funkcí. Ve studii o sociálním bydlení z roku 2017 byl tento pozemek zahrnut do oblastí vhodných k umístění sociálního bydlení.

### Klady

V okolí se nachází mnoho občanské vybavenosti. Takřka veškerá vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Zároveň se jedná o příjemnou lokalitu.

### Zápory

Jedná se o poměrně rozsáhlý prostor a navrhnout zde pouze dostupné bydlení by pro město mohlo být značně neefektivní. Dalo by se uvažovat o kombinaci nájemních a prodejních bytů.

### Vhodnost umístění objektu sociálně dostupného bydlení

V tomto místě je možné uvažovat o adaptaci sociálně dostupného bydlení. Je však na zvážení, zda by takto rozsáhlý pozemek neměl mít jiné využití.



zdroj: mapy.cz



zdroj: geonatal.cz



# 3\_ Purkyňova

## Lokalita

Centrum

## Rozloha

6 700 m<sup>2</sup>

## Vlastník

Statutární město Plzeň

## Charakteristika

Pozemek se rozléhá ve vnitrobloku nedaleko centra Plzně. Lokalita je v současné době neutěšená s kombinací různých funkcí. V okolí se nachází mnoho služeb. Převažují restaurace a bary. Nedaleko je autobusová a tramvajová zastávka.

## Klady

Nachází se zde dostatek občanské vybavenosti.

## Zápory

Lokalita je poměrně rušná, zároveň umístění objektu do vnitrobloku vytvoří přirozenou clonu. V rámci studie o sociálním bydlení z roku 2017 je tato lokalita označena za nevhodnou k umísťování sociálního bydlení z důvodu již tak velkého přetížení.

## Vhodnost umístění objektu sociálně dostupného bydlení

Vhodnost umístění je diskutabilní. Pozemek se sice nachází v místě, kde je dobrá veřejná vybavenost, ale je diskutabilní, zda se nejedná o moc intenzivní lokalitu a vyšší aktivita by nepůsobila na obyvatele objektu negativně.





## 4\_ Parkoviště pod mostem Generála Píky

### Lokalita

Roudná

### Rozloha

5 500 m<sup>2</sup>

### Vlastník

Statutární město Plzeň

### Charakteristika

Pozemek má obdelníkový tvar a je situován ve čtvrti Roudná. Jedná se o poměrně klidnou čtvrť s dobrou dopravní dostupností a občanskou vybaveností. Nedaleko pozemku se nachází autobusová zastávka. V současné době je využíván jako veřejné parkoviště. V ÚP Plzně je pozemek navržen jako plocha k nalezení svého potenciálu.

### Klady

Hned vedle pozemku protýká řeka Mže. To může působit příjemným dojmem na obyvatele domu. Pozemek se nachází v oblasti, kterou studie o sociálním bydlení z roku 2017 určila jako oblast vhodnou k začlenění sociálního bydlení.

### Zápory

Most nad pozemek narozdíl od řeky snižuje atraktivitu pozemku. Také řeka nemusí přinášet pouze pozitiva. V období záplav by zde mohly nastat značné problémy.

### Vhodnost umístění objektu sociálně dostupného bydlení

Umístění sociálně dostupného bydlení se do tohoto místa celkem vybízí. Je zde dostatek veřejných služeb a návrh by byl v souladu s územním plánem i se studií sociálního bydlení. I přes množství služeb je pozemek v klidné lokalitě.



F

POZEMEK





pozemek 1:5000





- |           |                    |   |                     |
|-----------|--------------------|---|---------------------|
| — — — — — | řešený pozemek     | ● | dopravní uzel       |
| —————     | autobusová doprava | ● | autobusová zastávka |
| —————     | tramvajová doprava | ● | tramvajová zastávka |





— — — — — řešený pozemek

● základní škola

● parkovací dům

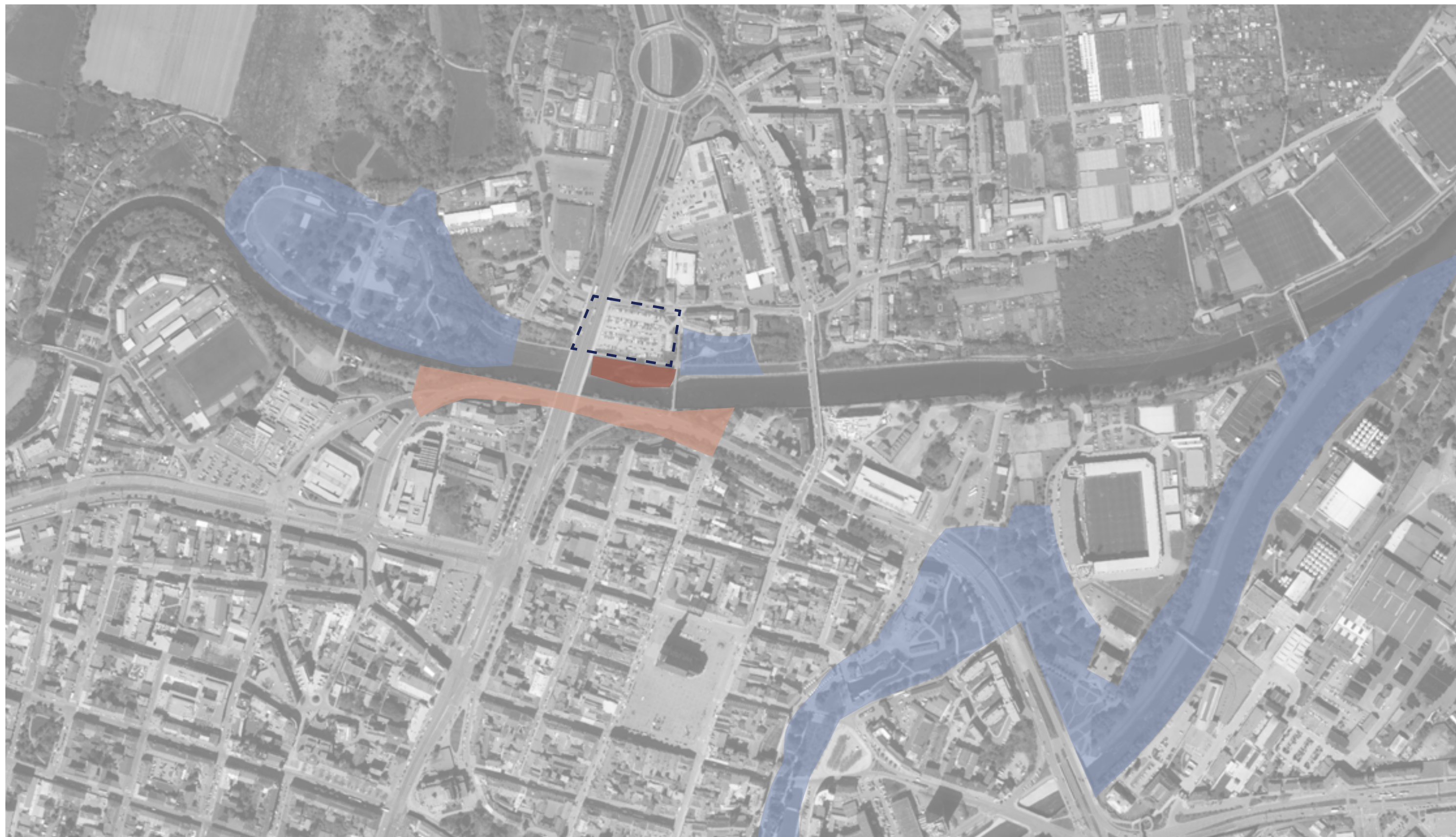
● střední škola

● náměstí Republiky

● základní a mateřská škola

vybavenost 1:5000





— — — — — řešený pozemek

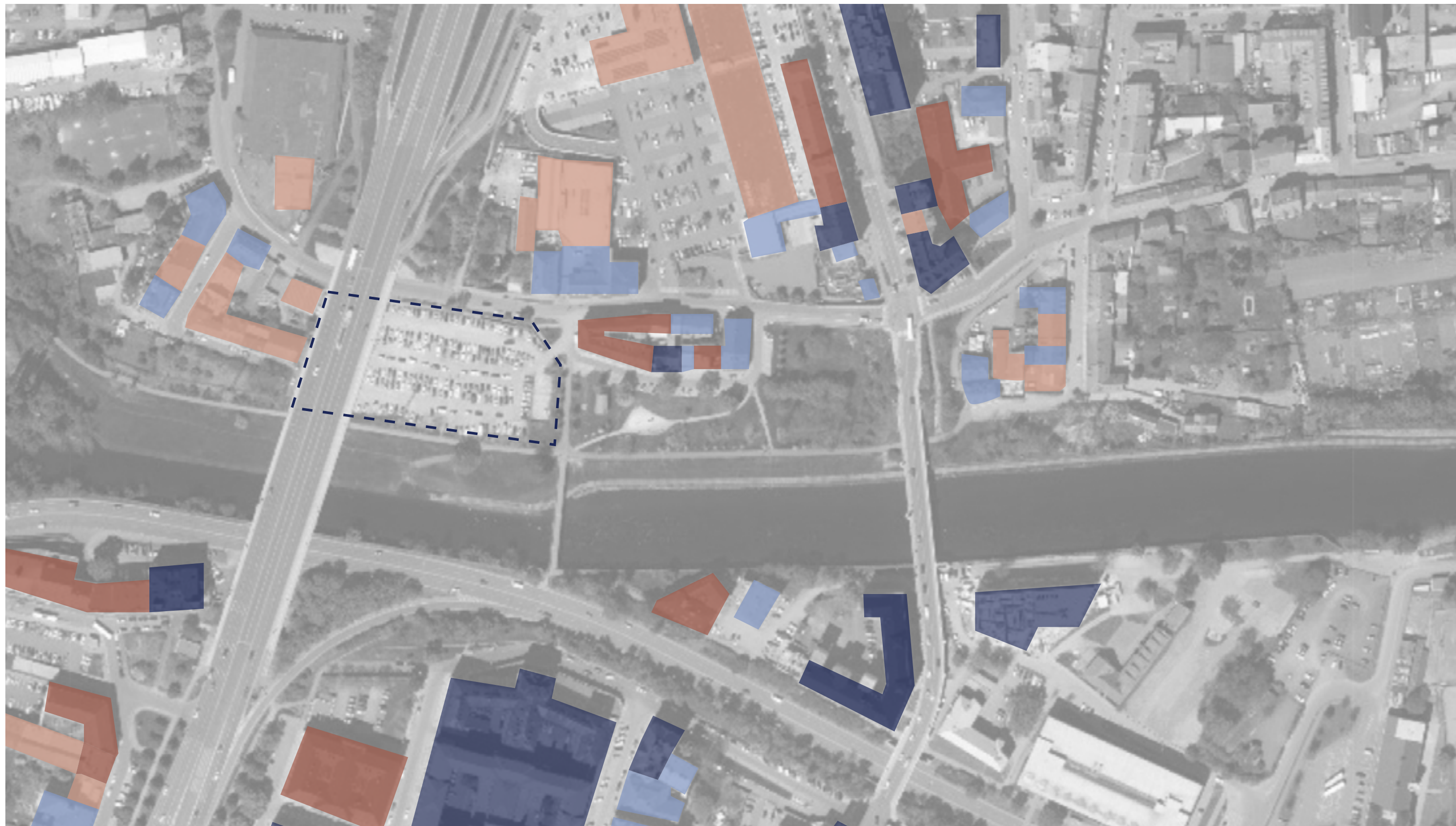
● funkční parky

● plánovaná revitalizace náplavky

● navrhovaná revitalizace náplavky

zeleň 1:5000





podlažnost 1:2000





1956



1982



1998



2001



2006



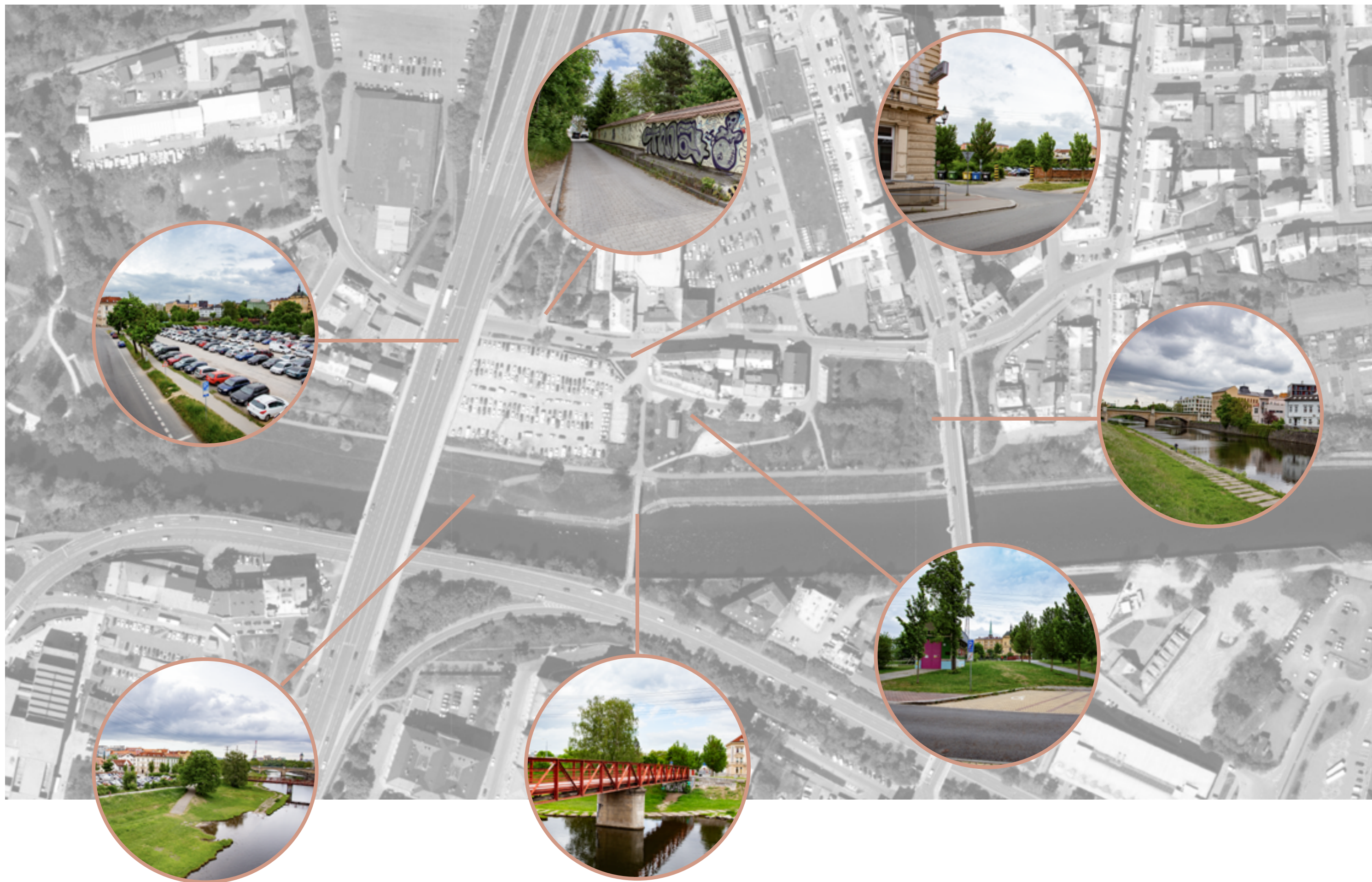
2013

Roudná je historická čtvrť nacházející se severně od historického centra, v rámci městského obvodu Plzeň 1. Přestože leží v těsné blízkosti centra města, zachovává si klidný a vesnický charakter. Zvolený pozemek se nachází v ulici Lochotínská. Dříve byl pozemek využíván jako skladovací plocha. Aktuálně se zde nachází placená parkovací plocha. Roudnou s centrem dělí řeka Mže, která se nachází v těsné blízkosti pozemku.

Kvůli své nižší poloze a blízkosti řeky je Roudná náchylnou oblastí při povodních. V roce 2002 zde probíhala rozsáhlá evakuace občanů z důvodu záplav. Aktuálně je však v jednání tvorba proti povodňových zábran, které by v kombinaci s protipovodňovým modelem měly situaci výrazně zlepšit. (ÚS v lokalitě Plzeň 1)

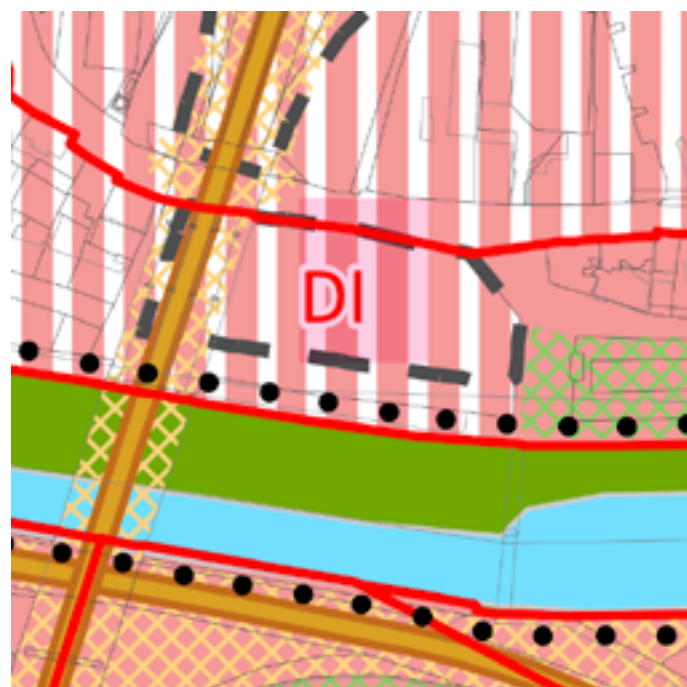
historický vývoj





fotodokumentace okolí 1:2000





možné naplnění regulace (Útvar rozvoje a koncepce)

Plochy smíšené obytné

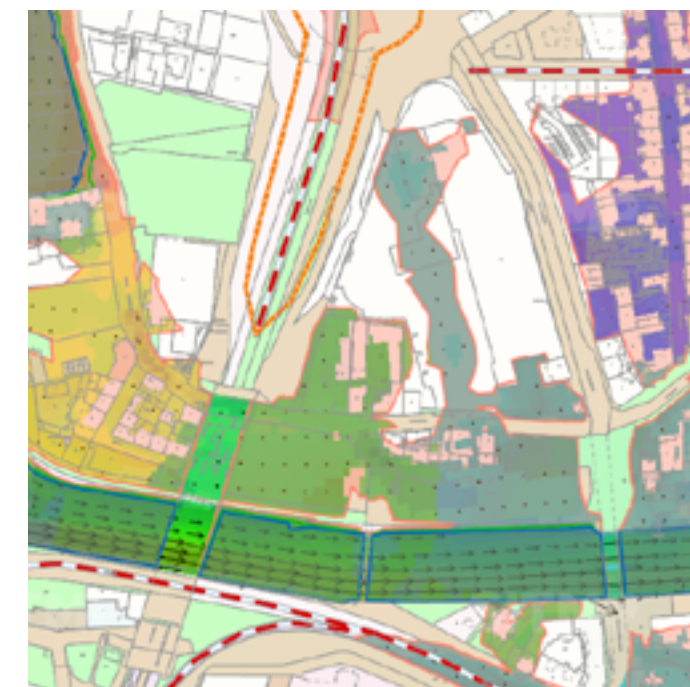
Hlavní využití

stavby a zařízení pro bydlení (např. rodinné domy, bytové domy aj.)

Přípustné využití

- stavby a zařízení pro ubytování, školství, výzkum a vývoj, administrativu, volnočasové aktivity, sport, zdravotnictví, sociální, kulturní a církevní účely
- stavby a zařízení pro obchodní účely a služby svým rozsahem odpovídající charakteru lokality a urbanistické struktury zástavby
- stavby a zařízení pro umístění inovativních, znalostně intenzivních firem (např. vědeckotechnické parky, inkubátory, inovační firmy apod.) svým rozsahem a způsobem činnosti odpovídající charakteru lokality a urbanistické struktury zástavby
- stavby a zařízení pro výrobu 1. kategorie a pro služby svým rozsahem a způsobem činnosti odpovídající charakteru lokality a urbanistické struktury zástavby

územní plán



Západní, jižní a východní okraj území, stejně jako menší část jeho středu, se nachází v záplavovém území. Podle § 66 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, jsou záplavová území administrativně vymezená jako oblasti, které mohou být při přirozené povodni zaplaveny.

Na základě aktualizovaného povodňového modelu se do řešeného území promítá především tzv. pasivní zóna záplavového území s výskytem povodně o pravděpodobnosti Q100 (stoletá voda).

Aktuální povodňový model ukazuje výšku hladiny při Q 100 306 m.n.m. Návrh v dané oblasti se musí řídit pravidly jako výstavba bytových jednotek od 2.np či respektování průběhu protipovodňových zábran.

záplavová opatření dle UP

# OBSAH

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| A | AUTORSKÁ ZPRÁVA                  |
| B | STAVEBNÍ PROGRAM                 |
| C | KONCEPT                          |
| D | SITUAČNÍ VÝKRESY                 |
| E | VÝKRESY                          |
| F | KONSTRUKČNÍ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ |



Projekt reaguje na stále zhoršující se dostupnost bydlení, se kterou se v současné době potýká čím dále širší skupina obyvatel.

Na městském pozemku, který je definován mostem Generála Pattona a řekou je navržen bytový komplex, který má sloužit jako nájemní bydlení pro tzv. sociální mix, ať se jedná o samoživitele, seniory, startovací rodiny či studenty.

Dále je zde navržen parkovací dům, který slouží jako clona mezi frekventovaným mostem a bydlením. V parteru domů se nacházejí prostory k pronájmu, lékarna, knihovna s kavárnou, jídelna či školka. Prostory jsou uvažovány jako možnost poskytnutí pracovních příležitostí zejména obyvatelům domu.

Z pohledu z ulice tvoří hmoty kompaktní zástavbu, která se směrem k řece rozvolňuje. Mezi bytové domy je navržen vyvýšený vnitroblok, který je z části tvořen vykopanou zeminou při tvorbě základů a z části ornicí. Sem je možné vstoupit z ulice i z mezipodest jednotlivých domů.

Jednotlivé budovy určené pro bydlení jsou navrženy jako dřevostavba z CLT panelů se železobetonovým parterem. O dřevostavbu se jedná i v případě dvou vyšších budov, které sice mají požární výšku vyšší nežli 12 m, ale v reakci na nově připravovanou změnu normy, vyhovují výšce do 22,5 m. Dřevostavba byla zvolena z důvodu rychlé výstavby, ekologické a prostorové efektivity.

Na ekologickou efektivitu reaguje i navržený parkovací dům, který je dimenzován na možnost změny svého využití a v případě potřeb je schopen se změnit na dům bytový.

Cílem návrhu je nabídnout kvalitní, důstojné a dostupné bydlení, které je nejen udržitelné z hlediska konstrukce a provozu, ale zároveň podporuje komunitní život a přirozenou integraci různorodých skupin obyvatel.

## Stavební program

### Bydlení

Bytové jednotky 1kk-4kk  
Studentské bydlení- buňky

### Veřejná vybavenost

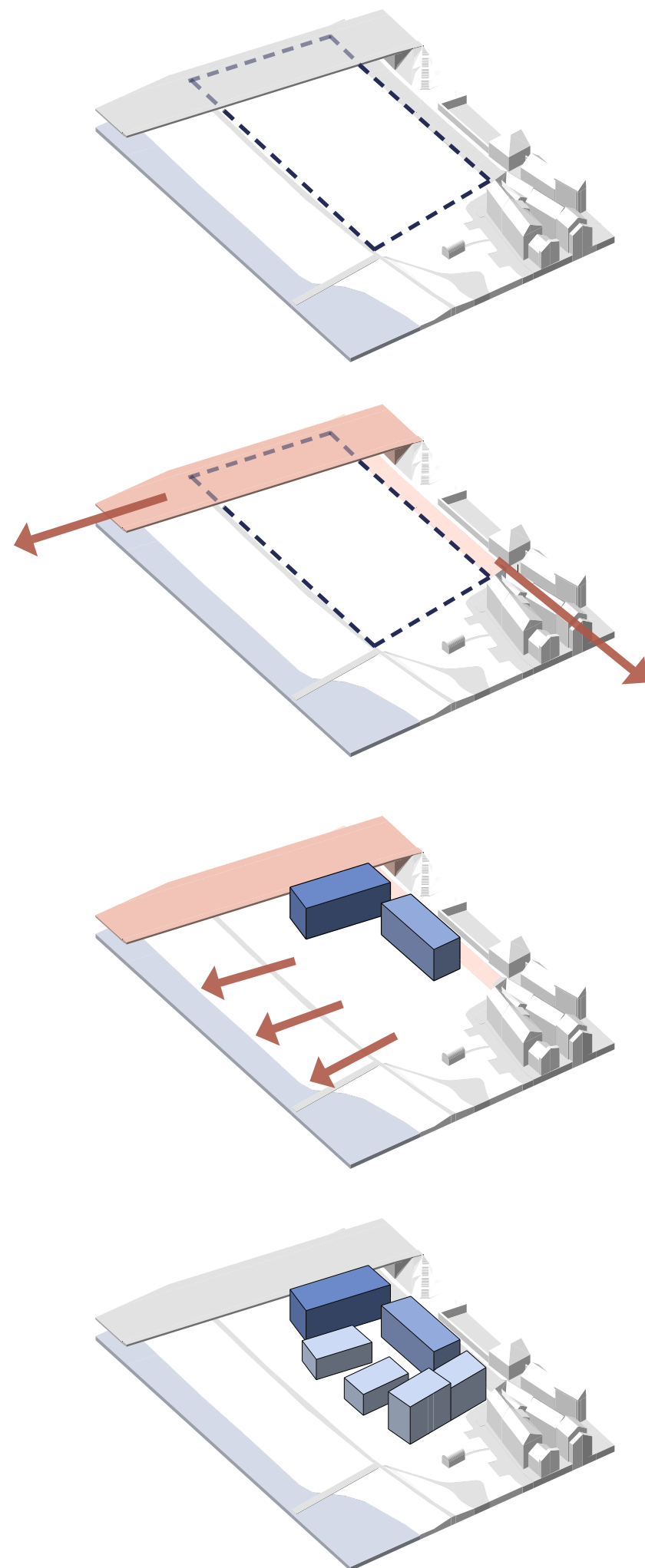
Mateřská školka  
Jídelna  
Fitness centrum  
Komerční prostory

### Parkovací dům s možností transformace

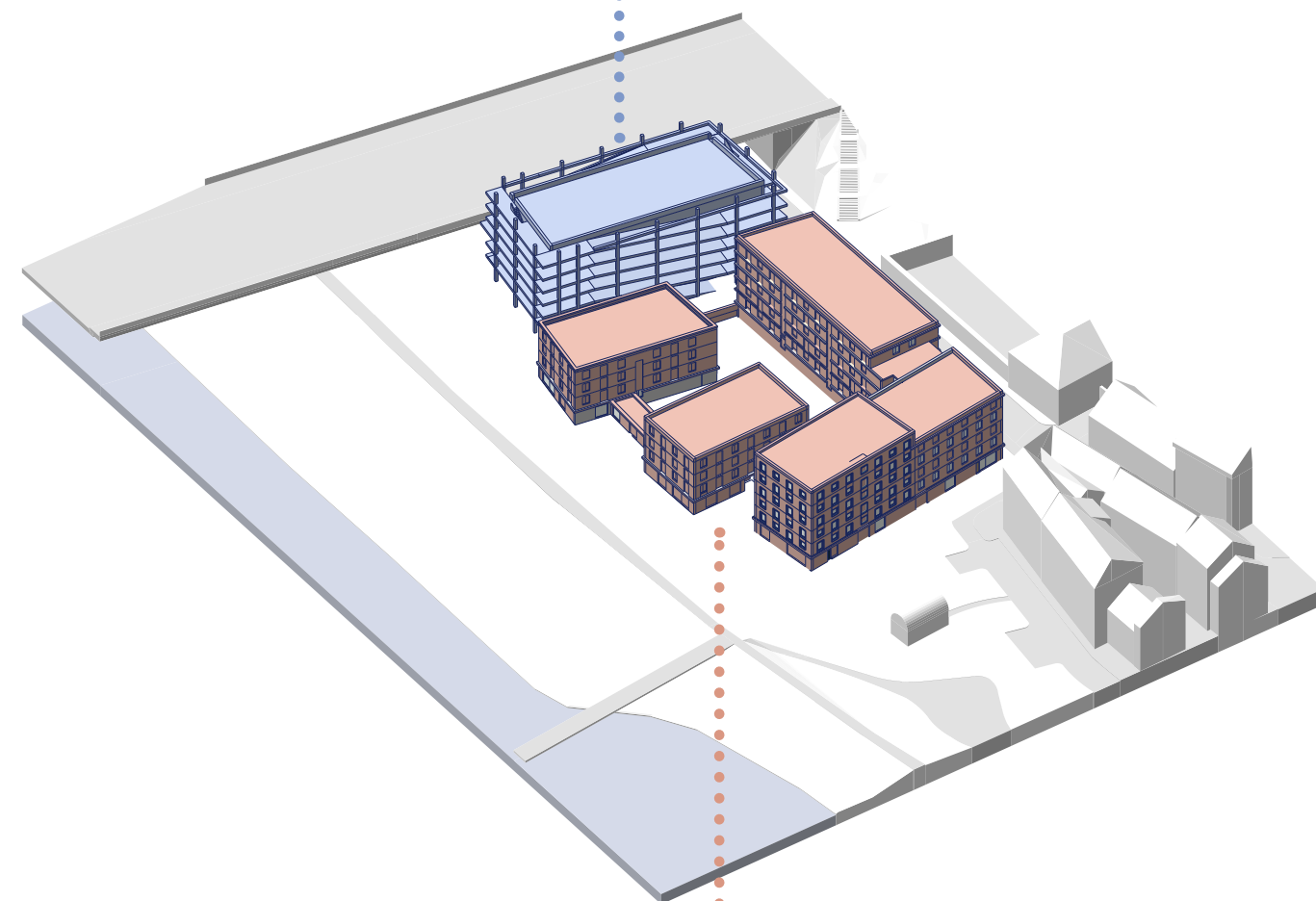
### Návaznost na okolí

Náplavka  
Podmostí

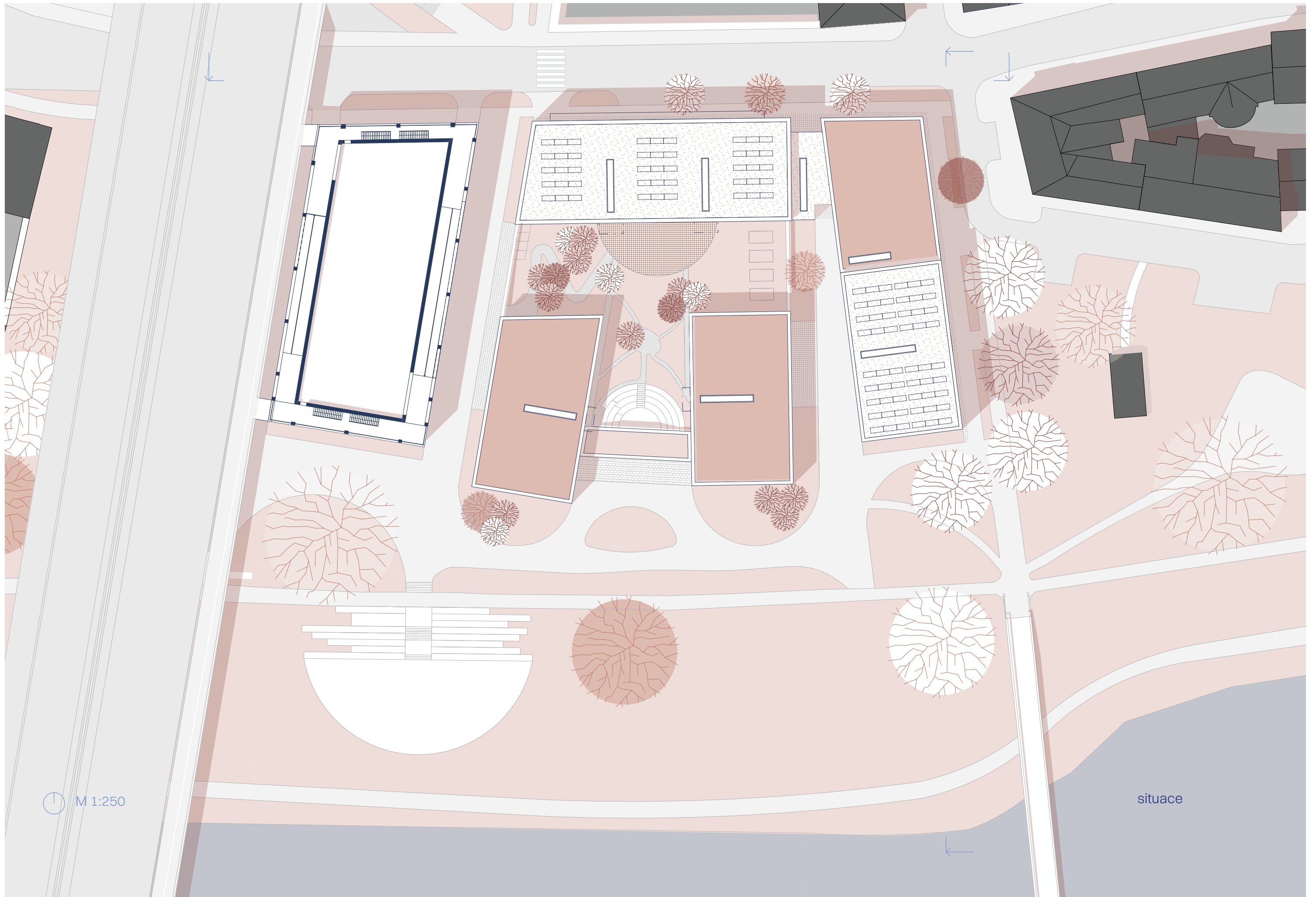




PARKING:



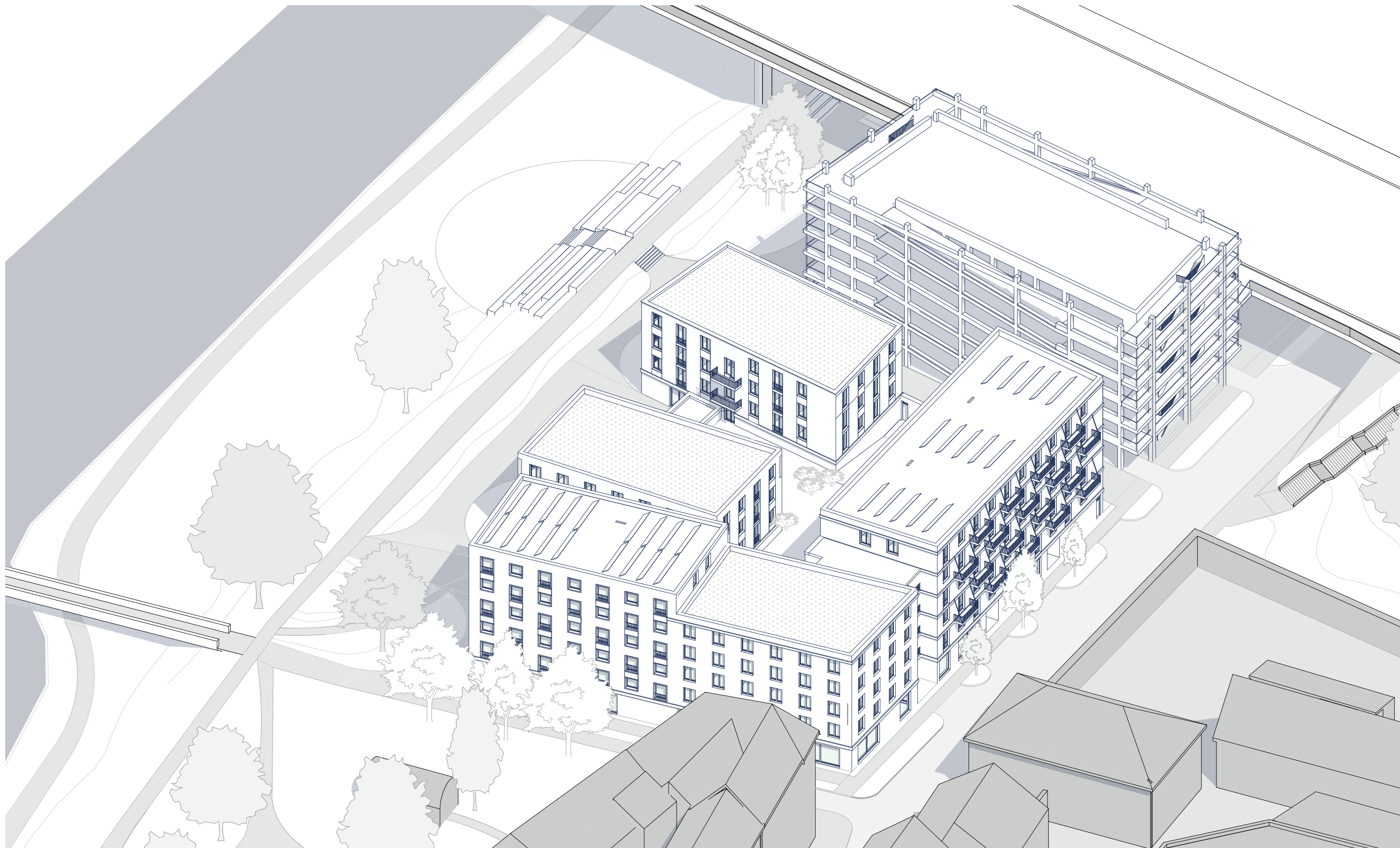
BYDLENÍ



⌚ M 1:250

situace





axonometrie

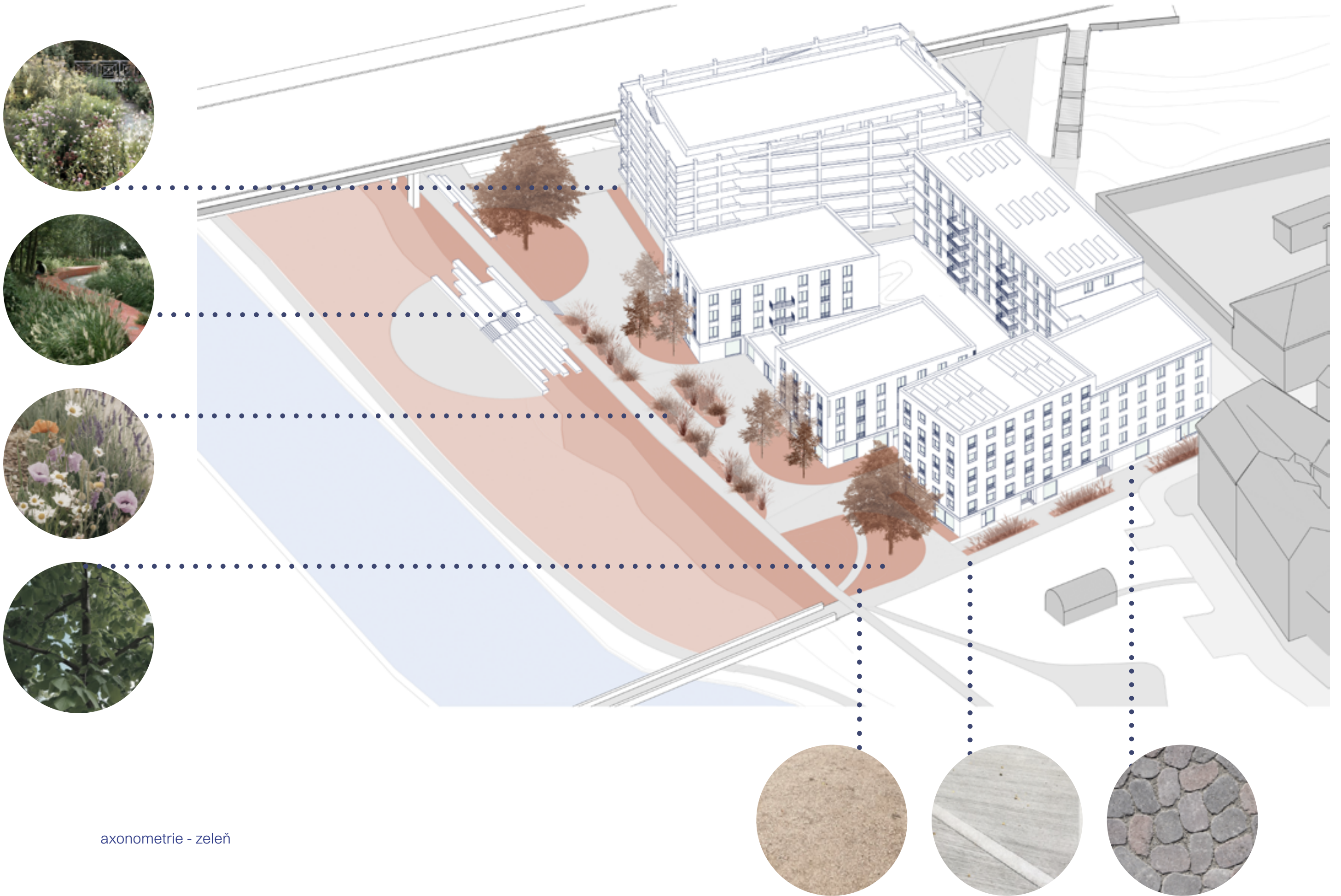


M 1:500



řezopohled územím





axonometrie - zeleň



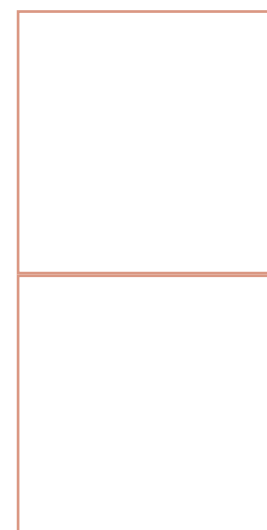
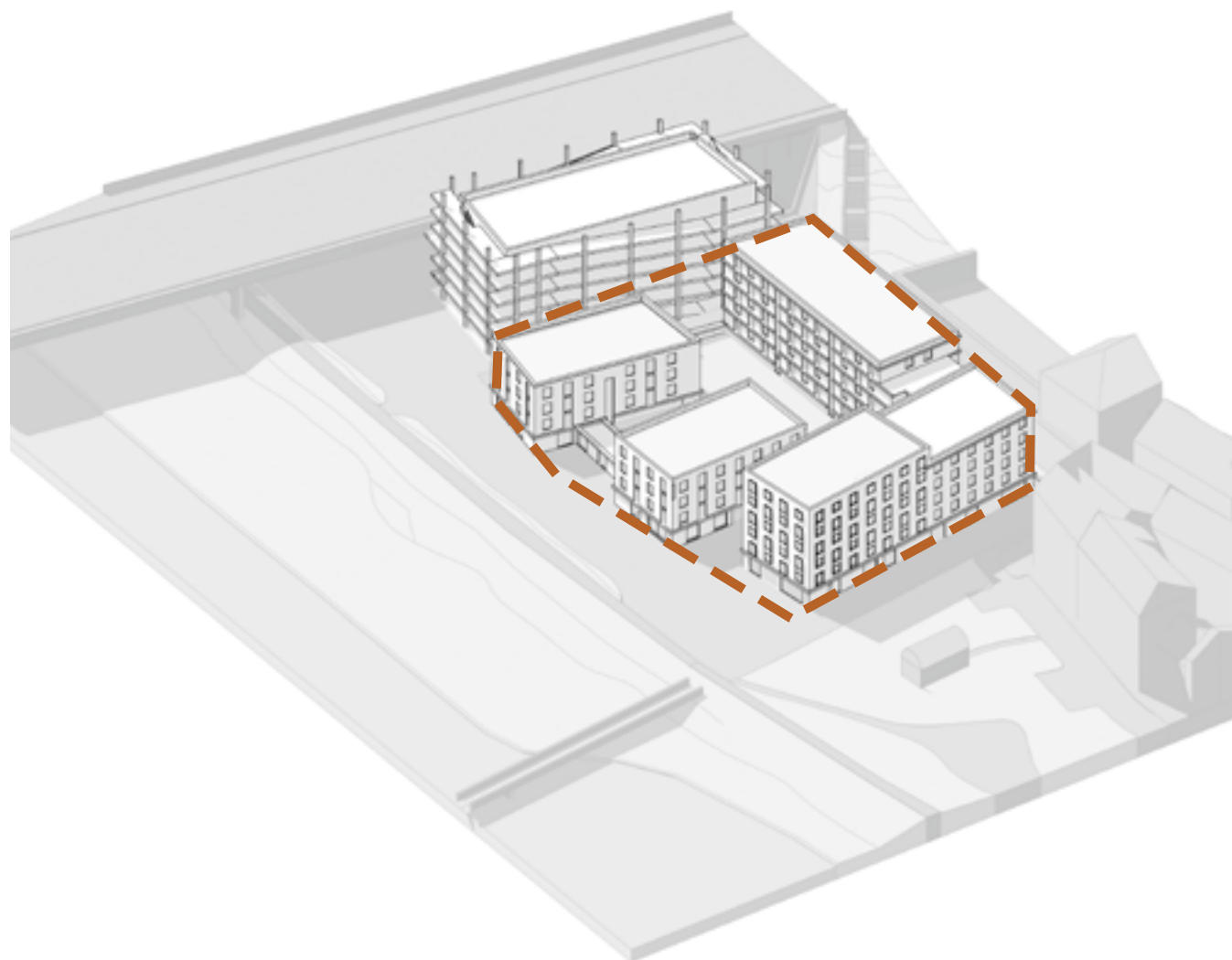


vnitroblok - zeleň









Dispoziční řešení bytových jednotek vychází z prostorového modulu o rozměru  $3,6 \times 3,6$  metru. Všechny místnosti jsou navrženy tak, aby odpovídaly buď celému modulu, jeho násobku, nebo polovině. Tento systém umožňuje efektivní využití půdorysné plochy, zjednodušuje konstrukční řešení a podporuje variabilitu bytových dispozic.





- 1.1 VSTUP
- 1.2 MATEŘSKÁ ŠKOLA
- 1.3 SKLAD
- 1.4 WC
- 1.5 ZÁDVEŘÍ
- 1.6 VSTUPNÍ HALA
- 1.7 BISTRO
- 1.8 WC
- 1.9 SKLEPNÍ KÓJE
- 1.10 MATEŘSKÁ ŠKOLA
- 1.11 KANCELÁŘ
- 1.12 WC
- 1.13 ZÁDVEŘÍ
- 1.14 VSTUPNÍ HALA
- 1.15 BISTRO
- 1.16 WC
- 1.17 SKLEPNÍ KÓJE
- 1.18 VSTUPNÍ HALA
- 1.19 KNIHOVNA
- 1.20 WC
- 1.21 ZÁZEMÍ
- 1.22 VSTUPNÍ HALA
- 1.23 BISTRO
- 1.24 KUCHYNĚ
- 1.25 SLAD
- 1.26 ZÁZEMÍ ZAMĚŠTMANCI
- 1.27 WC
- 1.28 VSTUPNÍ HALA
- 1.29 KOMERČNÍ PROSTOR
- 1.30 ZÁZEMÍ
- 1.31 SKLEPNÍ KÓJE
- 1.32 VSTUPNÍ HALA
- 1.33 LÉKÁRNA
- 1.34 ZÁZEMÍ
- 1.35 SKLEPNÍ KÓJE
- 1.36 VSTUPNÍ HALA
- 1.37 POSILOVNA
- 1.38 ŠATNA ŽENY
- 1.39 ŠATNA MUŽI
- 1.40 WC



M 1:250

půdorys 1.NP | BYDLENÍ

- 3.1 CHODBA
- 3.2 3+KK
- 3.3 3+KK
- 3.4 3+KK
- 3.5 3+KK
  
- 3.6 CHODBA
- 3.7 4+KK
- 3.8 4+KK
- 3.9 3+KK
- 3.10 3+kk
  
- 3.11 CHODBA
- 3.12 2+KK
- 3.13 2+KK
- 3.14 2+KK
- 3.15 3+KK
- 3.16 3+KK
  
- 3.17 CHODBA
- 3.18 STUDENTSKÝ BYT
- 3.19 KUCHYŇKA
- 3.20 STUDOVNA
- 3.21 CHILL ZONE
- 3.22 STUDENTSKÝ BYT
- 3.23 STUDENTSKÝ BYT
- 3.24 STUDENTSKÝ BYT
- 3.25 STUDENTSKÝ BYT
- 3.26 STUDENTSKÝ BYT
- 3.27 STUDENTSKÝ BYT
- 3.28 STUDENTSKÝ BYT
- 3.29 STUDENTSKÝ BYT
- 3.30 STUDENTSKÝ BYT
  
- 3.31 CHODBA
- 3.32 1+KK
- 3.33 1+KK
  
- 3.34 CHODBA
- 3.35 1+KK
- 3.36 1+KK
- 3.37 2+KK
- 3.38 2+KK
  
- 3.39 CHODBA
- 3.40 3+KK
- 3.41 3+KK
- 3.42 2+KK
- 3.43 2+KK
- 3.44 2+KK

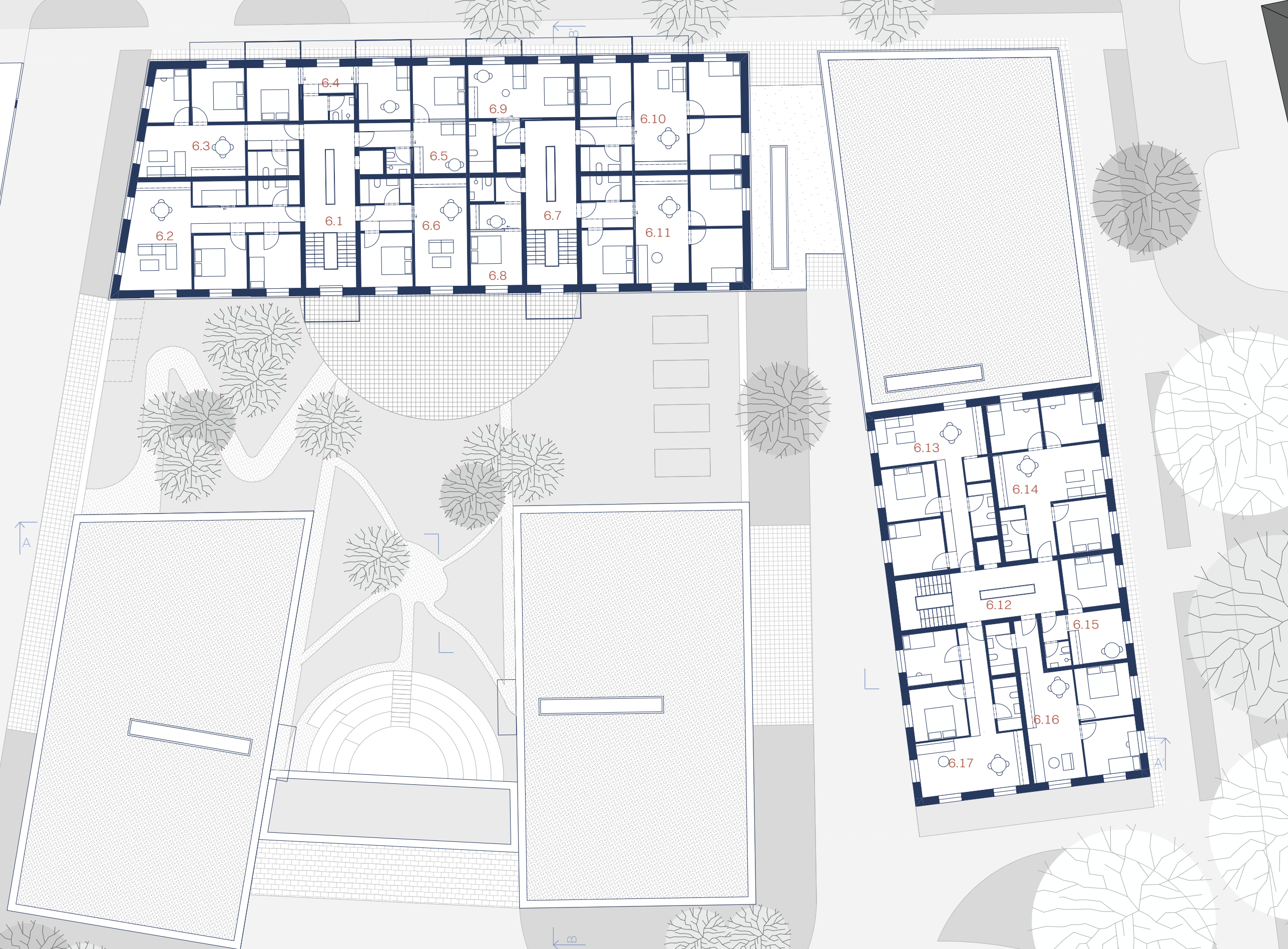


M 1:250

půdorys typického podlaží 1 | BYDLENÍ

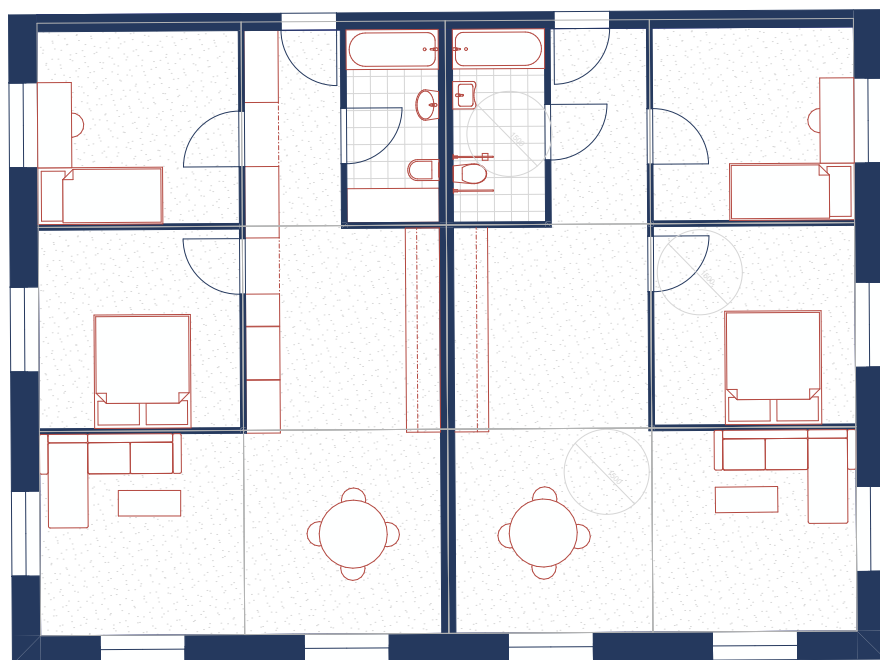
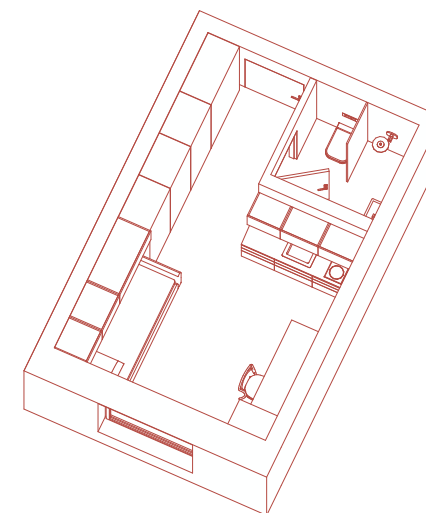
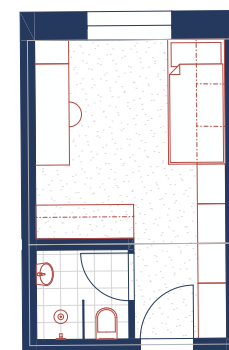
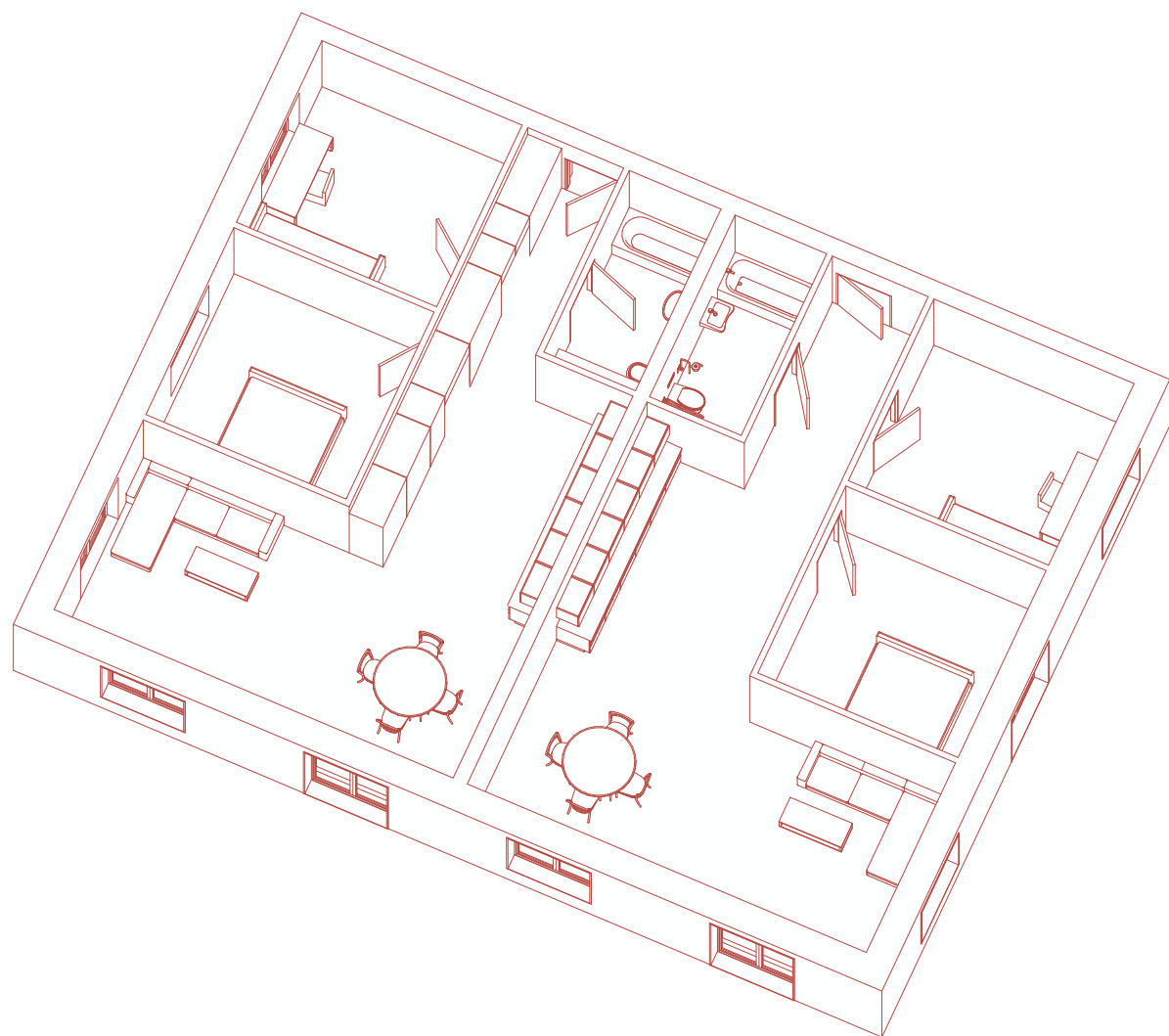


- 6.1 CHODBA
- 6.2 3+KK
- 6.3 3+KK
- 6.4 2+KK
- 6.5 2+KK
- 6.6 2+KK
- 6.7 CHODBA
- 6.8 1+KK
- 6.9 1+KK
- 6.10 4+KK
- 6.11 4+KK
- 6.12 CHODBA
- 6.13 3+KK
- 6.14 4+KK
- 6.15 2+KK
- 6.16 3+KK
- 6.17 3+KK



M 1:250

půdorys typického podlaží 2 | BYDLENÍ

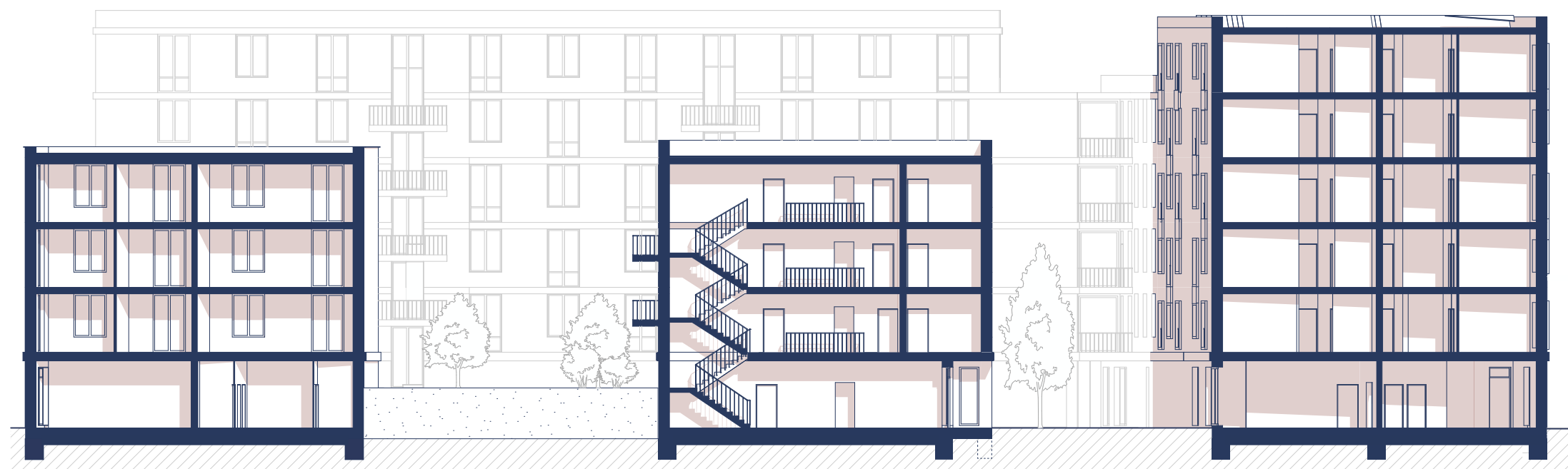


Bytové jednotky jsou navrženy s důrazem na variabilitu využití. Po odstranění vestavěné skříně v chodbě lze prostor přizpůsobit pro pohyb zdravotně postižené osoby. Studentské buňky jsou navrženy na ploše jednoho a půl modulu.

uspořádání bytových jednotek |BYDLENÍ



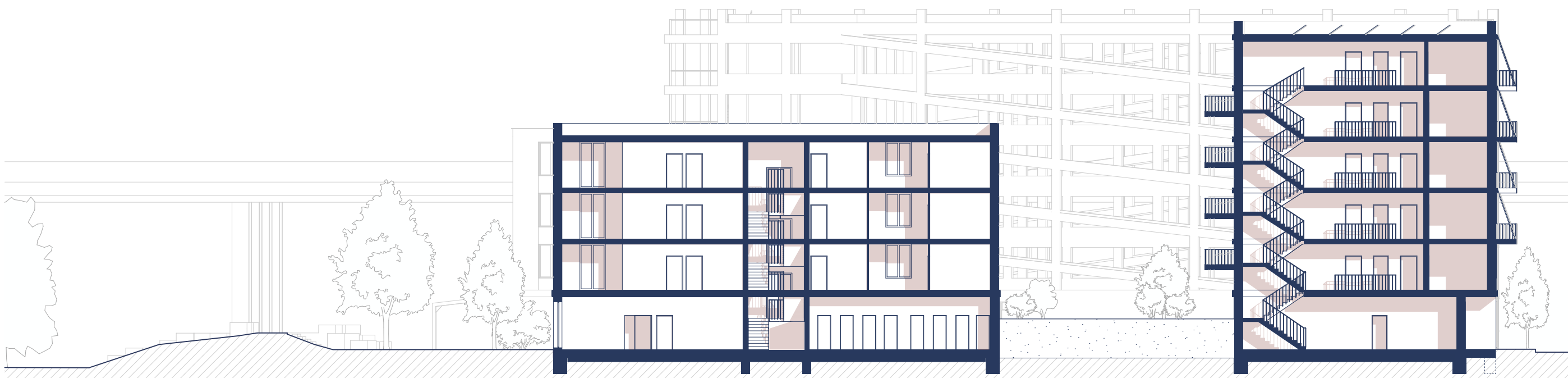




M 1:250

řez příčný A-A' | BYDLENÍ





M 1:250

řez podélný B-B | BYDLENÍ

pohled severní



pohled východní

M 1:250

pohledy |BYDLENÍ



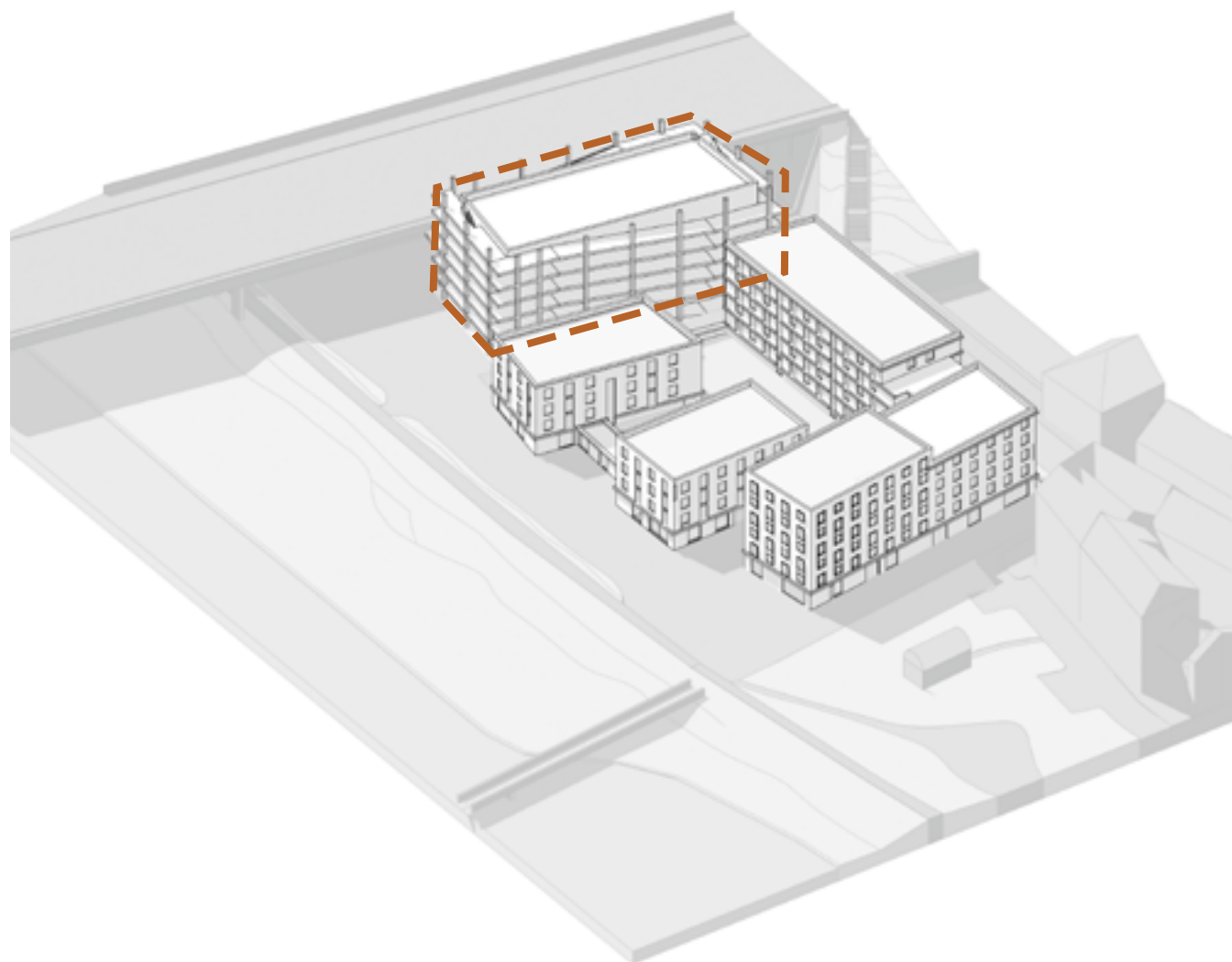


pohled jižní

pohled západní

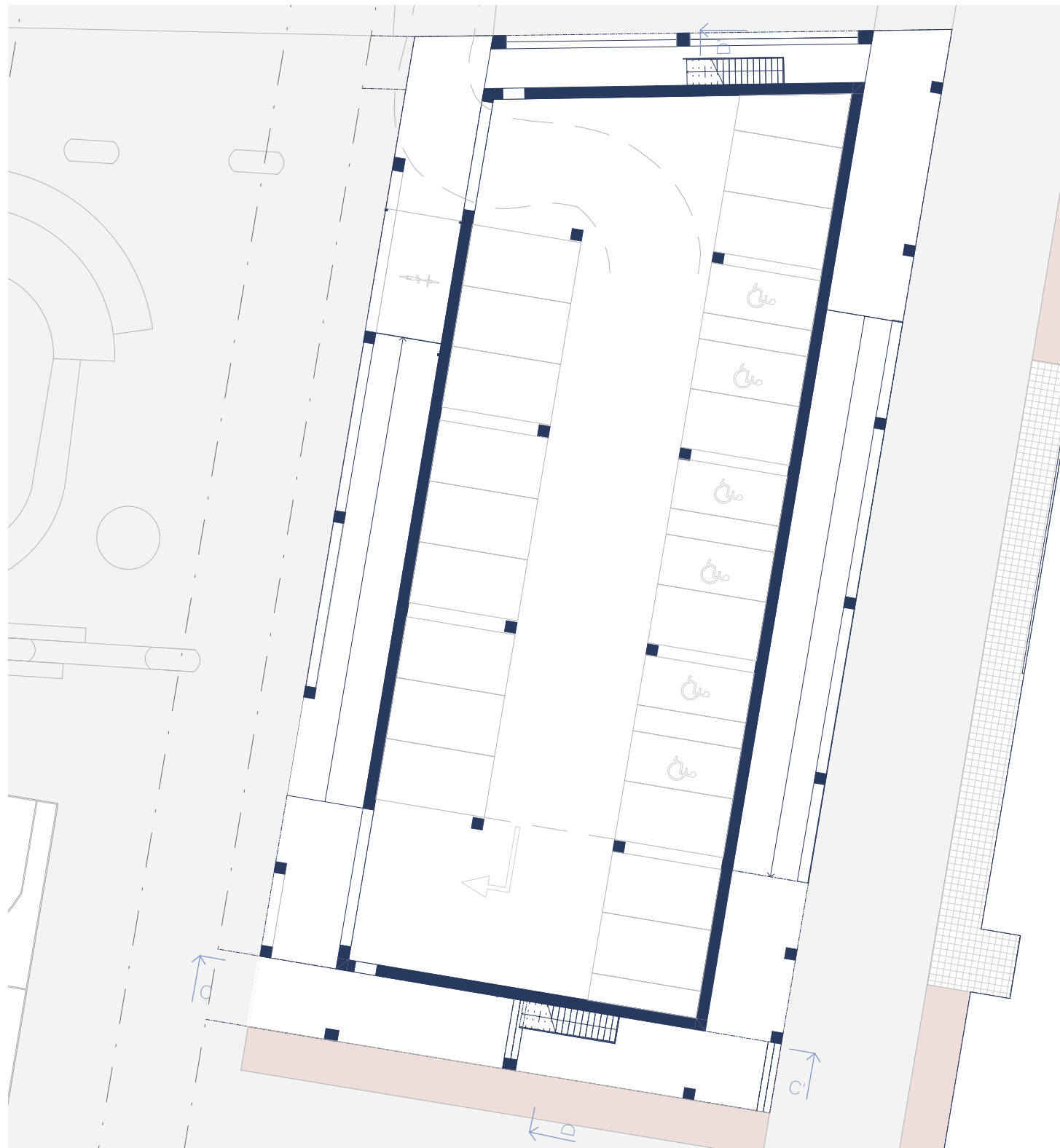


M 1:250

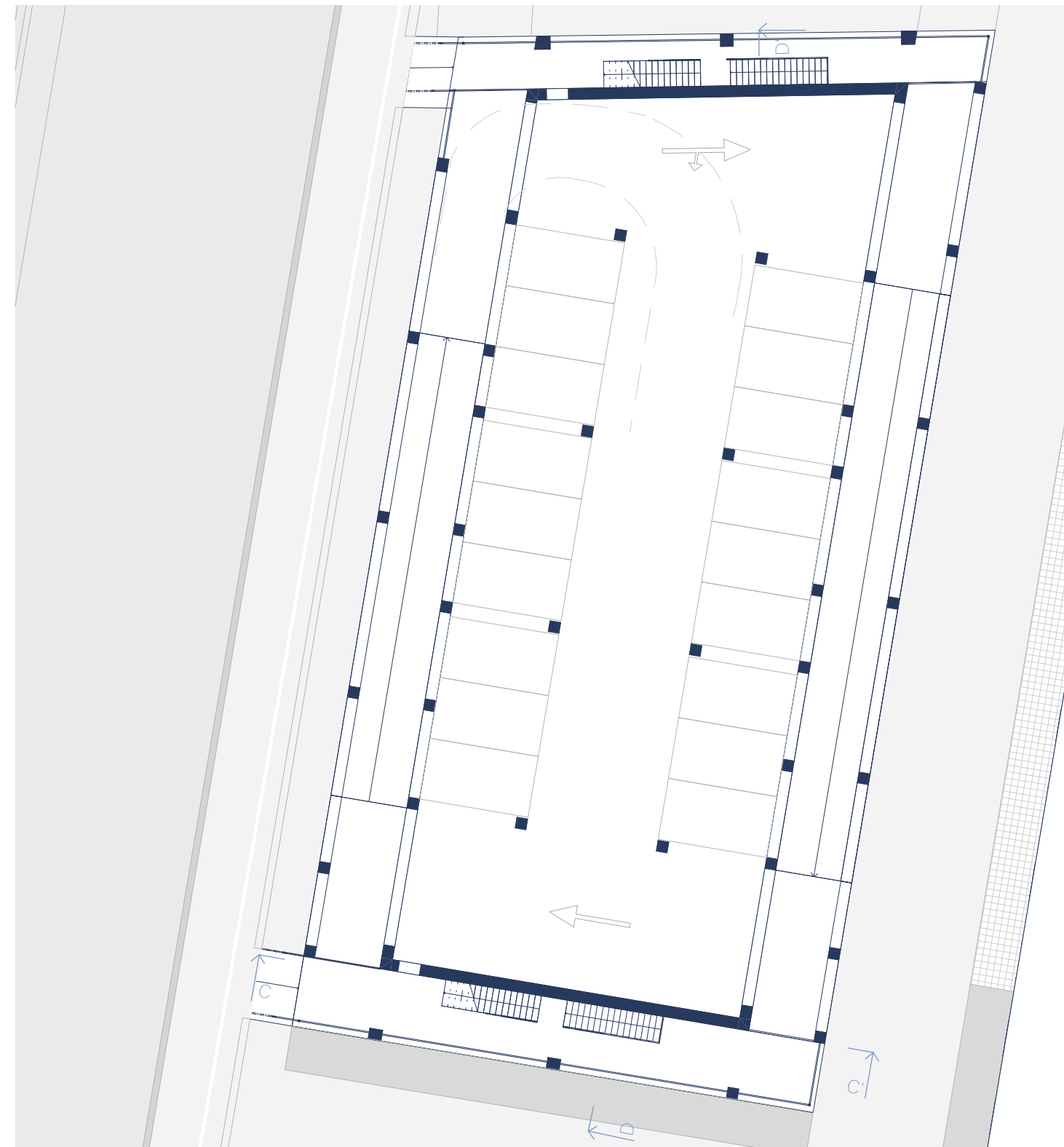


Parkovací dům je tvořen ze železobetonové konstrukce a patra jsou obsluhována pomocí vnějších ramp. Je zde navrženo 129 parkovacích míst z toho 6 pro ZTP a 2 pro motocykl. Parkovací dům umožňuje průchod z mostu generála Pattona přímo k nově vzniklé náplavce díky lávkám, které propojují 4.NP parkovacího domu a most. PD je kapacitou schopen obsloužit nově navržené budovy, ale primárně je uvažováno o poskytnutí zpoplatněného parkování veřejnosti.





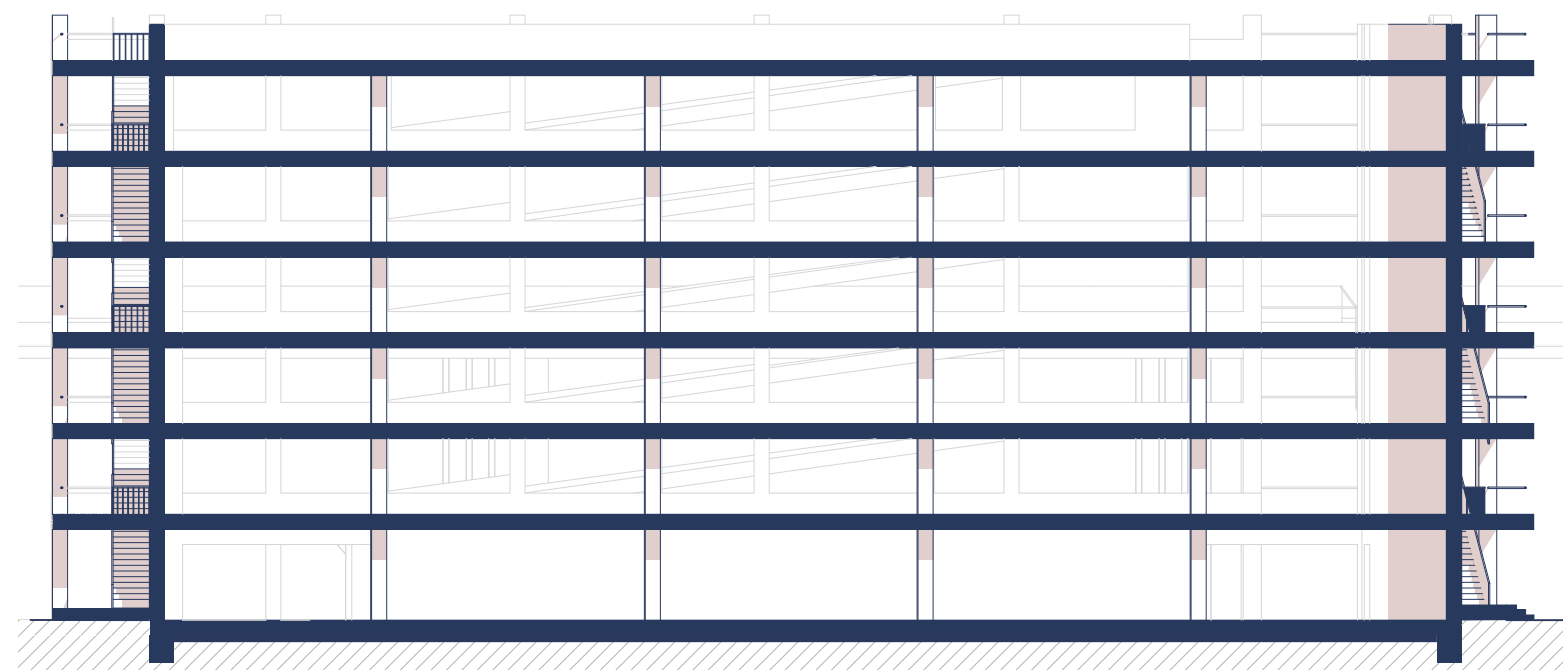
1.NP



4.NP

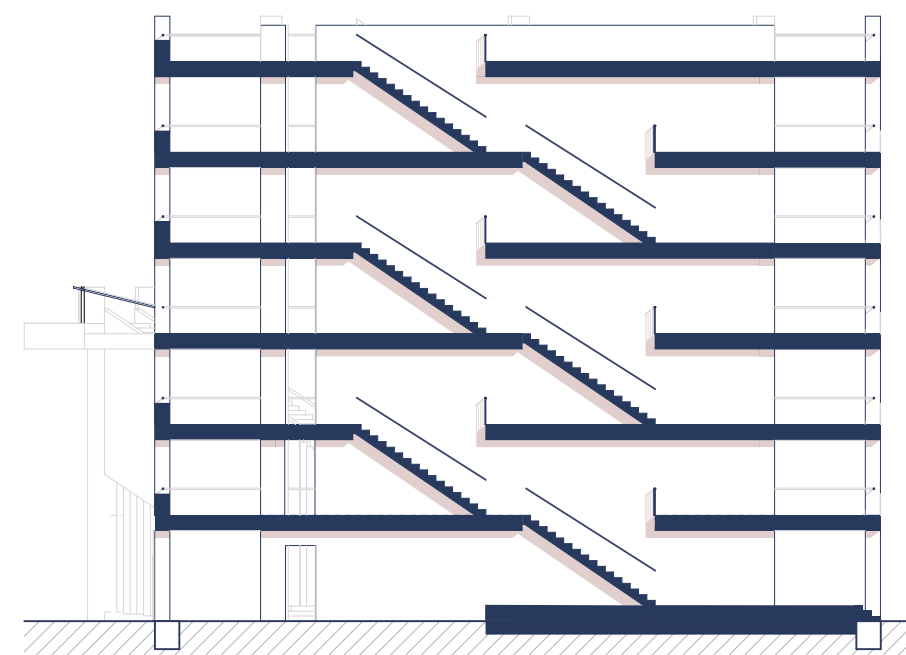
⌚ M 1:250

půdorysy | PARKOVACÍ DŮM



řez podélný

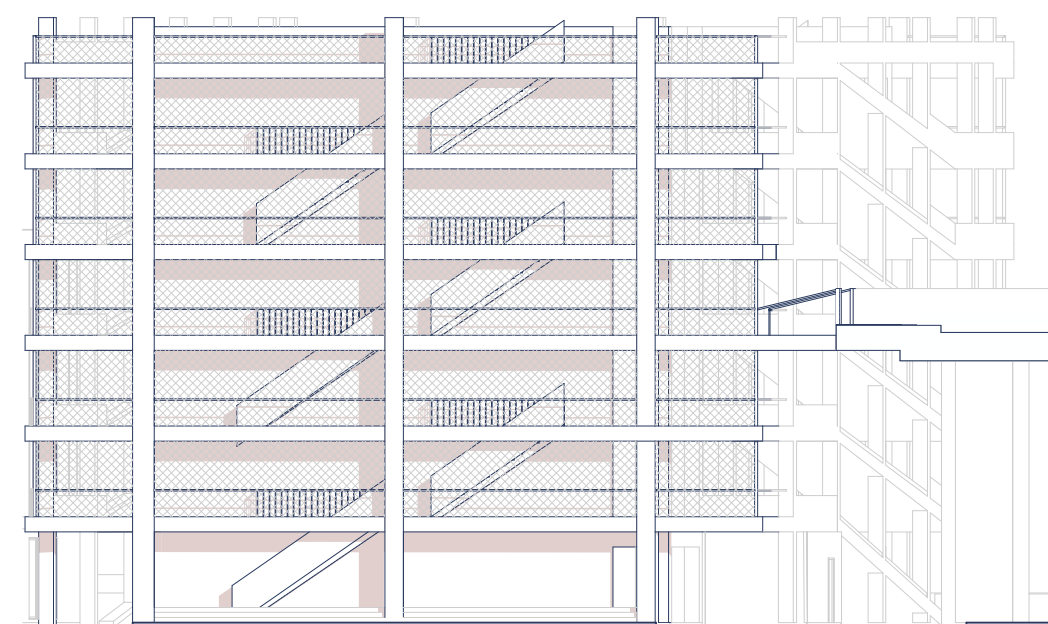
M 1:250



řez příčný

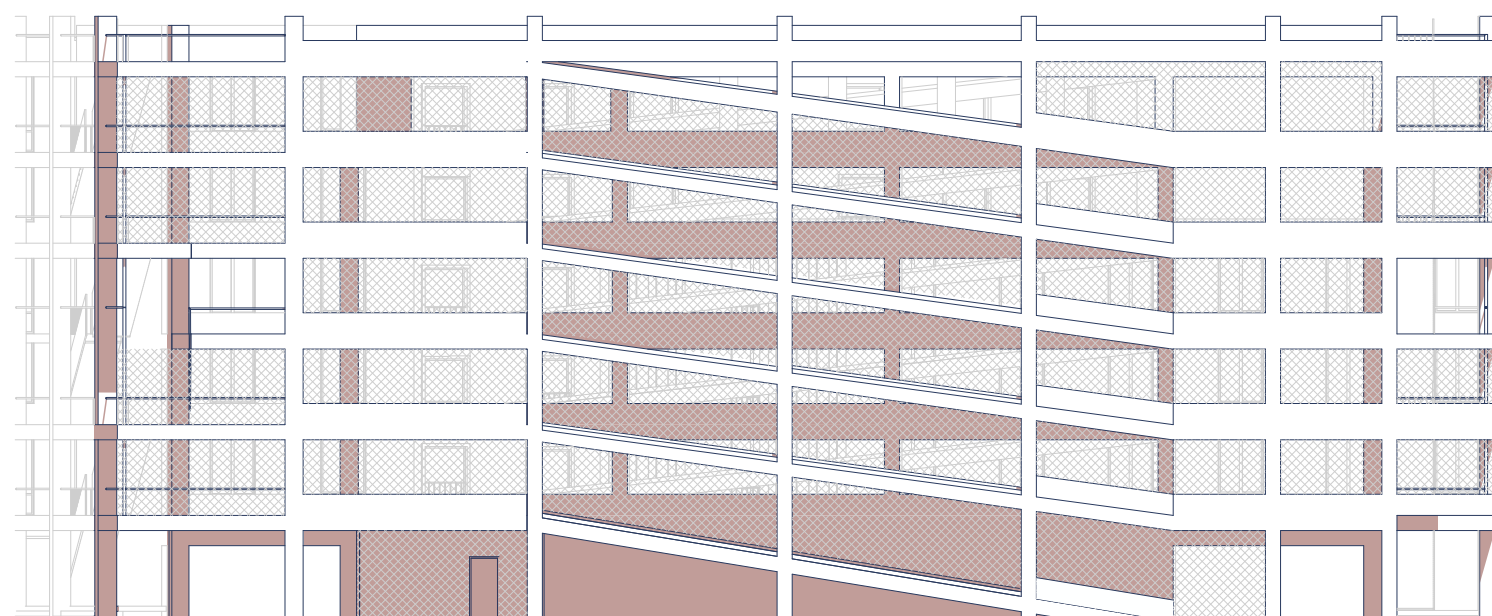
řezy | PARKOVACÍ DŮM





pohled sever

Pozemek zasahuje i do prostoru pod mostem, který je využitý pro volnočasové aktivity. V návaznosti na zrušený skatepark v blízkém okolí je zde navržen menší skatepark, doplněný o oplocené multifunkční hřiště.

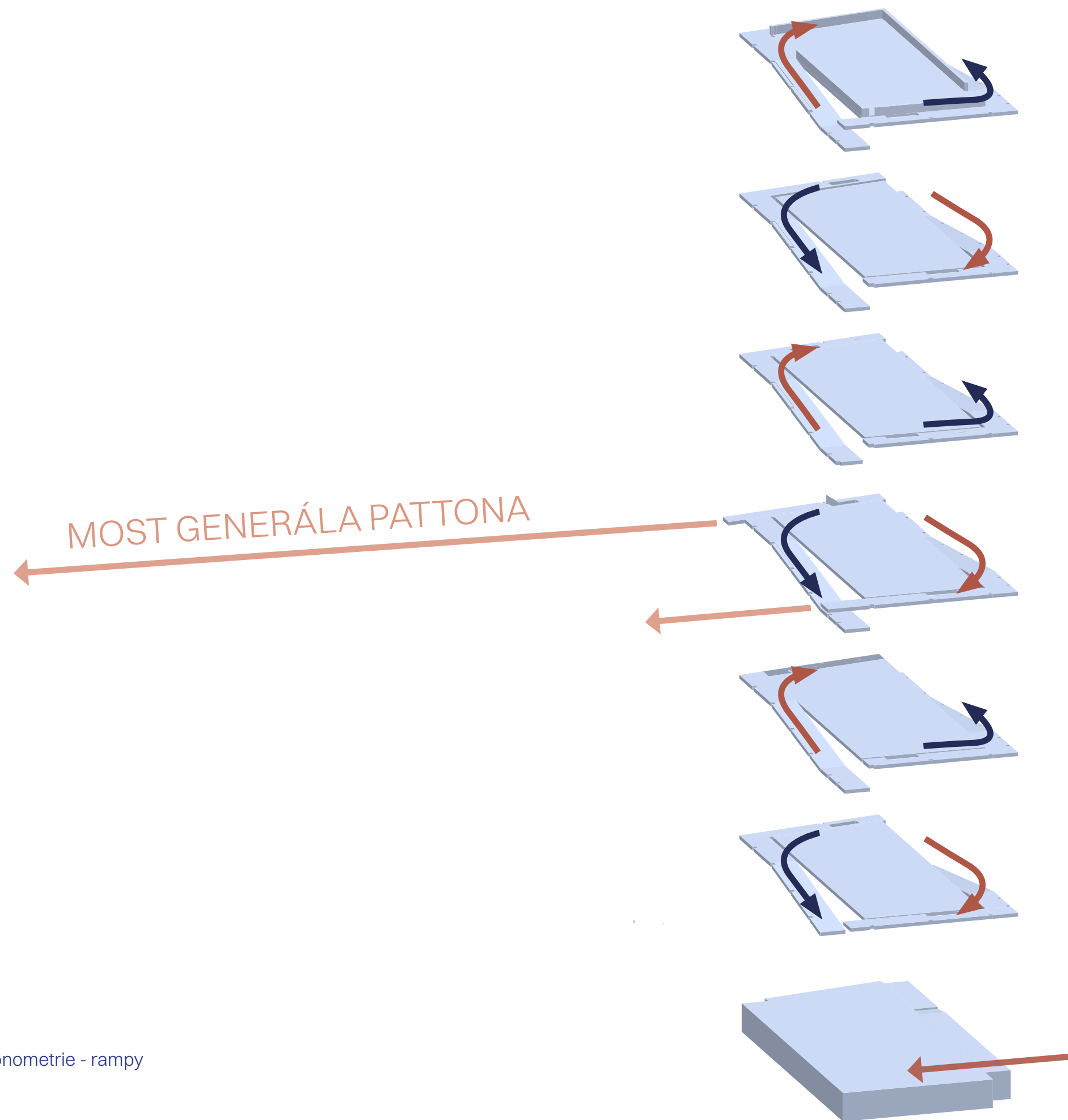


pohled západní

M 1:250

pohledy | PARKOVACÍ DŮM

axonometrie - rampy



7.NP

6.NP

5.NP

4.NP

3.NP

2.NP

1.NP

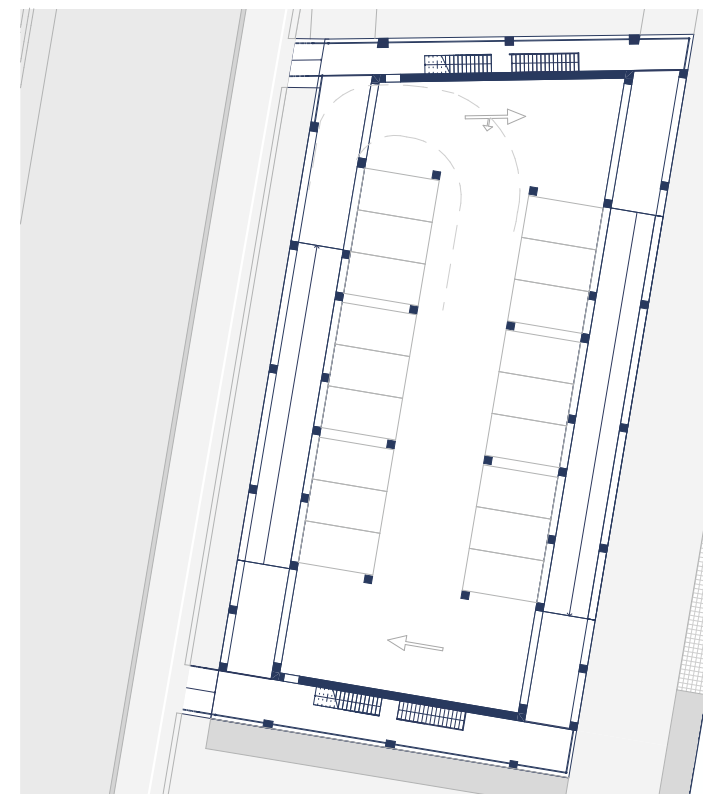
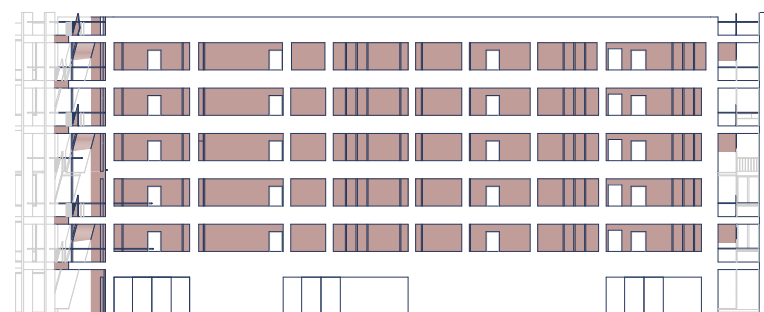
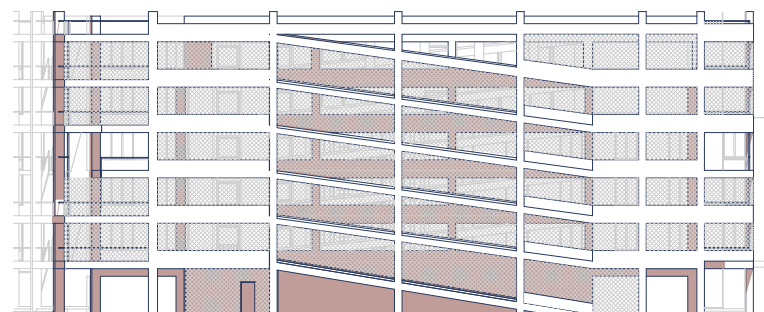
NAHORU  
DOLŮ



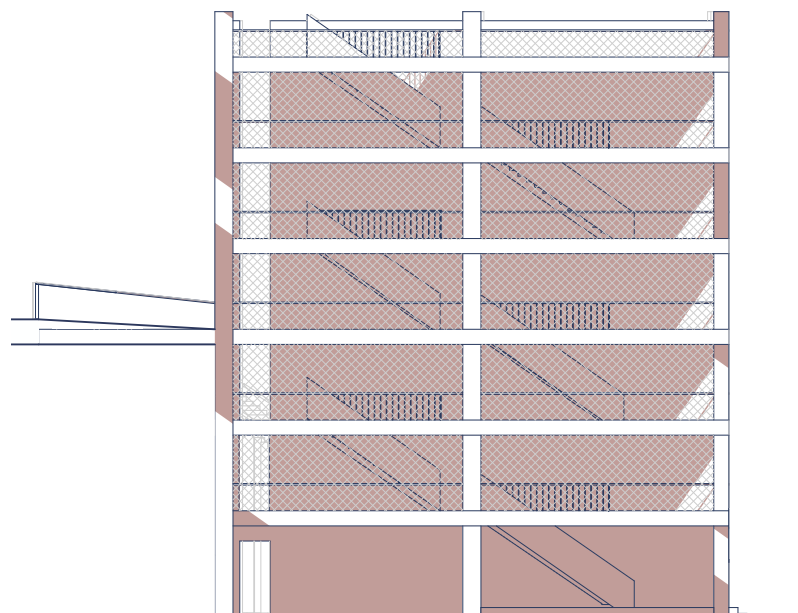
Parkovací dům je navržen s ohledem na možnost budoucí transformace na bydlení. Tento přístup zvyšuje hodnotu stavby do budoucna.

Město může reagovat na aktuální potřeby, jako je rostoucí tlak na dostupné bydlení. Transformabilita přináší ekonomickou i ekologickou výhodu.

V případě představovaného návrhu transformace probíhá v podobě odstranění ramp. Tím vznikne pavlačový bytový dům.



Proces | TRANSFORMACE



pohled jižní



pohled východní

⌚ M 1:250



4.NP

- 4.1 3+KK
- 4.2 3+KK
- 4.3 3+KK
- 4.4 3+KK
- 4.5 3+KK
- 4.6 3+KK

Typické podlaží | TRANSFORMACE





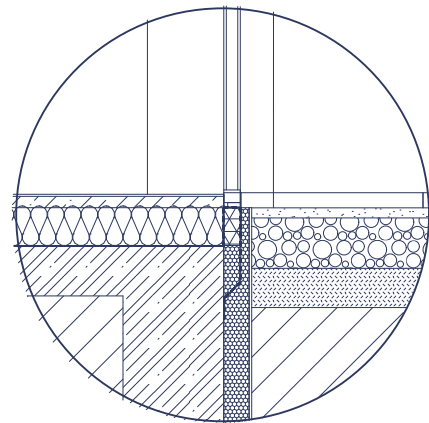
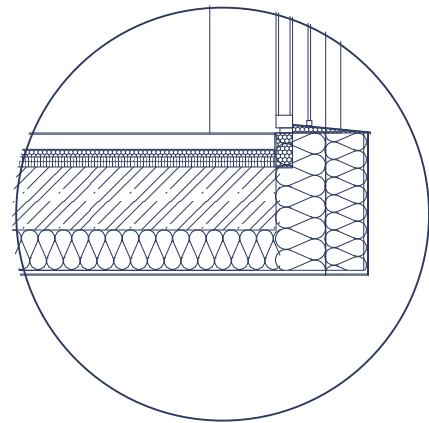
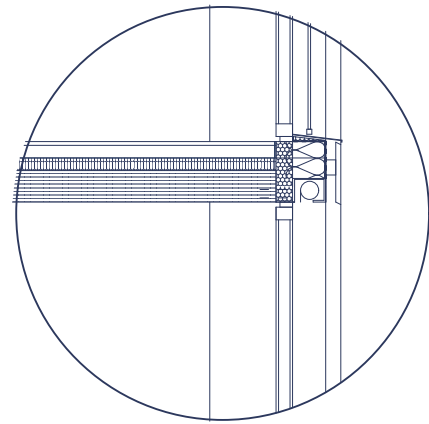
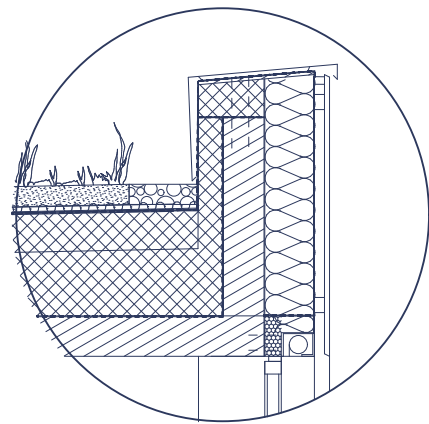
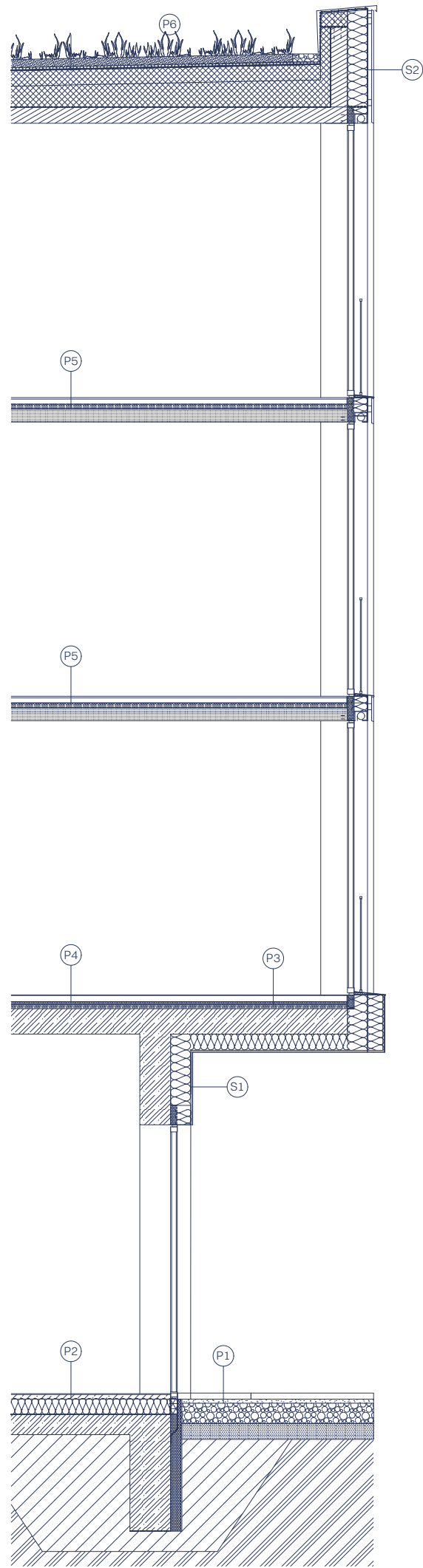












S1

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| ŽB stěna                       | 200 mm |
| tepelná izolace minerální vata | 200 mm |
| stěrka + pancéřová perlinka    | 5 mm   |
| minerální malta                | 40 mm  |
| hydrofobizační nátěr           | 2 mm   |
| cementová omítka               | 5 mm   |

P5

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| vinyllová podlaha              | 5 mm   |
| lepidlo na nášlapnou vrstvu    | 50 mm  |
| vyrovnávací stěrka + penetrace |        |
| litý anh. potěr                | 70 mm  |
| separační vrstva               |        |
| kročejová izolace              | 70 mm  |
| stropní deska CLT              | 160 mm |

P3

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| vinyllová podlaha              | 5 mm   |
| lepidlo na nášlapnou vrstvu    | 2 mm   |
| vyrovnávací stěrka + penetrace |        |
| litý anh. potěr                | 50 mm  |
| PE fólie                       |        |
| tepelná izolace EPS            | 30 mm  |
| kročejová izolace              | 40 mm  |
| ŽB stropní deska               | 250 mm |
| tepelná izolace minerální vata | 200 mm |
| stěrka + pancéřová perlinka    | 5 mm   |
| minerální malta                | 40 mm  |
| hydrofobizační nátěr           | 2 mm   |
| cementová omítka               | 5 mm   |

P2

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| epoxidová stěrka                     | 5 mm     |
| betonová mazanina s kari sítí        | 50 mm    |
| vyrovnávací stěrka + penetrace       |          |
| separační vrstva                     |          |
| tepelná izolace                      | 150 mm   |
| hydroizolace + protiradonová ochrana | 2 x 4 mm |
| beton vyztužený                      | 200 mm   |
| podkladní beton                      |          |
| rostlinný terén                      |          |

S2

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| fasádní latě                    | 20 x 120 mm |
| dřevěný horizontální rošt       | 40 x 60 mm  |
| vzduchová mezera + dřevěný rošt | 40 x 60 mm  |
| difuzní fólie                   | 2 mm        |
| tepelná izolace                 | 250 mm      |
| CLT stěnový panel               | 150 mm      |

P6

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| rostliny pro extenzivní střechy |        |
| střešní substrát                | 80 mm  |
| geotextilie 300g/m2             | 2 mm   |
| nopová fólie                    | 20 mm  |
| geotextilie 300g/m2             | 3 mm   |
| hydroizolace                    |        |
| spádové klíny EPS               | 150 mm |
| tepelná izolace EPS             | 300 mm |
| parozábrana                     | 4 mm   |
| stropní deska CLT (5 lamel)     | 160 mm |

P4

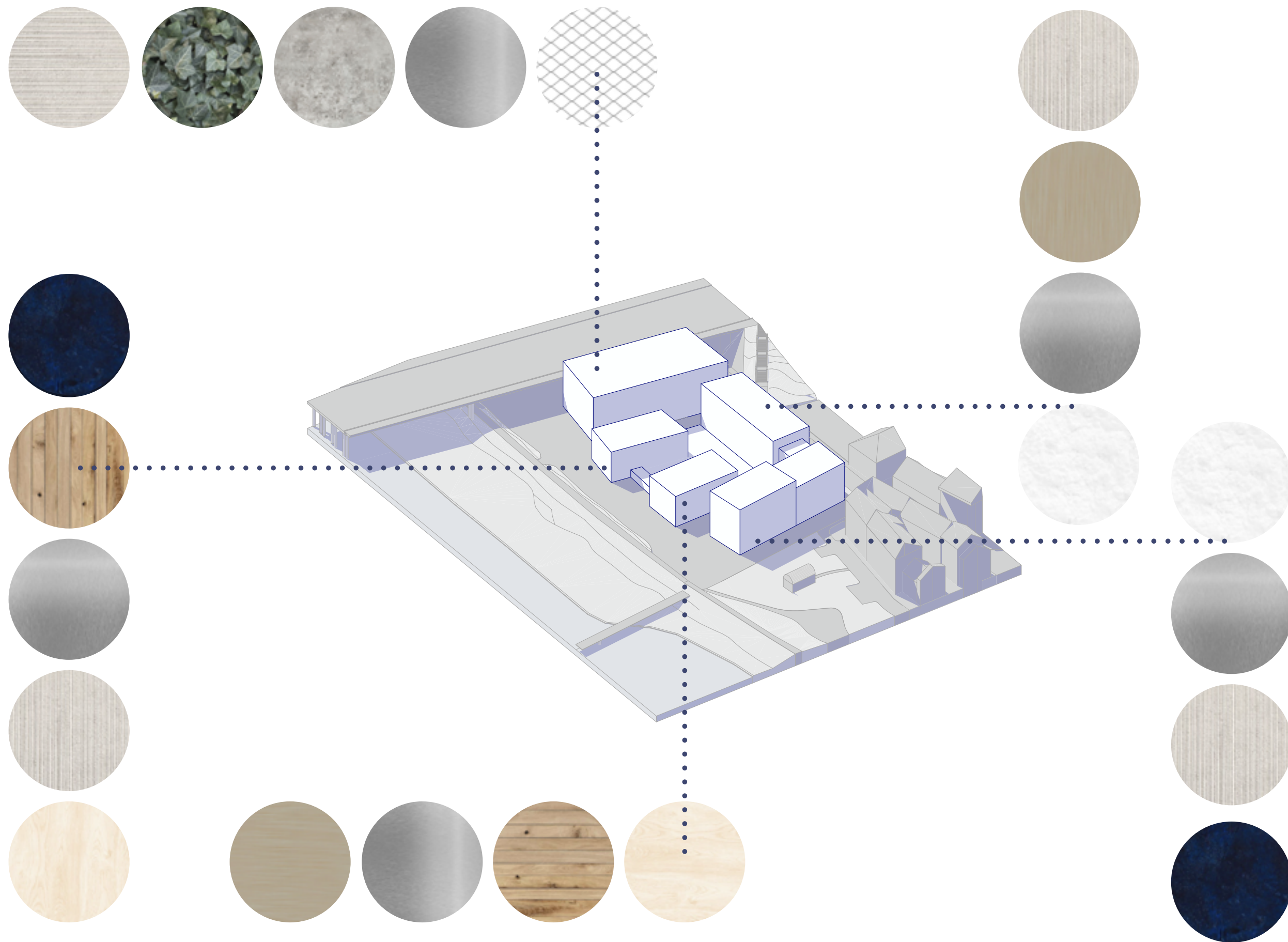
|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| vinyllová podlaha              | 5 mm   |
| lepidlo na nášlapnou vrstvu    | 2 mm   |
| vyrovnávací stěrka + penetrace |        |
| litý anh. potěr                | 50 mm  |
| PE fólie                       |        |
| tepelná izolace EPS            | 30 mm  |
| kročejová izolace              | 40 mm  |
| ŽB stropní deska               | 250 mm |

P1

|                            |  |
|----------------------------|--|
| dlažba                     |  |
| drobné drcené kamenivo 8mm |  |
| štěrkodrt' 32 mm           |  |
| nasypaná zemina            |  |

detail řezem fasády 1:50





materiálové řešení

Barbora Světlíková







3

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE</b><br><b>FAKULTA ARCHITEKTURY</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>AUTOR, DIPLOMANT:</b> Barbora Světlíková<br>AR 2024/2025, ZS                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:</b><br>(ČJ) SOCIÁLNĚ DOSTUPNÉ BYDLENÍ<br>(AJ) SOCIALLY AFFORDABLE HOUSING |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>JAZYK PRÁCE:</b> ČESKÝ                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Vedoucí práce:</b>                                                                               | Ing. arch. Josef Mádr<br>Ústav: Ústav navrhování II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Oponent práce:</b>                                                                               | Ing. arch. Jiří Opočenský                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Klíčová slova (česká):</b>                                                                       | Sociální bydlení, dostupnost, udržitelnost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Anotace (česká):</b>                                                                             | Diplomová práce se zabývá otázkou dostupného bydlení, které je v současné době čím dál větším tématem. Zkoumá typologii, materiálové řešení, problematiku a příklady ze světa. Výsledkem je návrh bytového areálu, který je navržen na městském pozemku jako nájemní bydlení. Projekt nabízí nájemní bydlení pro různé skupiny lidí, jako jsou senioři, studenti, zdravotně postižení, profese. Součástí návrhu je i parkovací dům s možností budoucí konverze. Cílem je vytvoření areálu, který bude podporovat komunitní život i pracovní příležitosti obyvatel.                                   |
| <b>Anotace (anglická):</b>                                                                          | The thesis deals with the issue of affordable housing, which is currently a growing topic. It explores typology, material solutions, issues and examples from around the world. The result is a proposal for a housing complex that is designed on urban land as rental housing. The project offers rental housing for different groups of people such as seniors, students, disabled, professions. The proposal includes a parking structure with the possibility of future conversion. The idea is to create a campus that will support community life and employment opportunities for residents. |

### Prohlášení autora

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

V Praze dne 21.5.2025

*Barbora Světlíková*  
podpis autora-diplomanta

Tento dokument je nedílnou a povinnou součástí diplomové práce / portfolio a CD.

### České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury Zadání diplomové práce Mgr. program navazující

Jméno a příjmení: Barbora Světlíková  
datum narození: 14.5.1999  
akademický rok / semestr: LS 2024/2025  
studijní program: Architektura a urbanismus  
ústav: 15128 Ústav navrhování 2  
vedoucí diplomové práce: Ing. arch. Josef Mádr

téma diplomové práce: Sociálně dostupné bydlení  
viz přihláška na DP

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení  
Zadáním diplomové práce je sociálně dostupné bydlení. Navazuje na předdiplomní práci, která se zabývá problematikou dostupnosti bydlení a jejím řešením skrze architekturu. Cílem diplomové práce je z analýz vybrané lokality optimalizovat stavební program a ověřit ho z hlediska širších vazeb a objemů, dispozičního uspořádání a esteticko-ekonomické kvality této problematiky.

2/  
Pro AU/ součástí zadání bude jasně a konkrétně specifikovaný stavební program  
Pro D/ součástí zadání budou jasně a konkrétně specifikované jednotlivé fáze projektu, které jsou nezbytnou součástí řešení  
Záměrem diplomního projektu je navržení objektu v Plzni, který bude vycházet z pilířů dostupnosti bydlení, které jsou variantně vytyčeny v diplomním semináři. Stavební program objektu bude vycházet z těchto částí: Typologicky rozdílné bytové jednotky, doplňkové funkce/služby, parkovací kapacity.

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování  
Situace širších vztahů 1:2000 1:5000  
Situace 1:500  
Půdorysy, řezy, pohledy 1:100 1:250  
Axonometrie  
Detail fasády 1:20 1:50  
Vizualizace exteriéru min 2x  
Vizualizace interiéru min 2x  
Textová část

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)  
Plakát 4xA1  
Portfolio A4  
Fyzický model 1:100 1:500 s okolím  
USB elektronická verze DP včetně foto modelu  
Konkrétní zadání stavebního programu a měřítek výkresů mohou být po odsouhlasení vedoucím práce upravena.

Datum a podpis studenta

12.2.2025 *Barbora Světlíková*

Datum a podpis vedoucího DP

11.2.2025 *Josef Mádr*

Datum a podpis děkana FA ČVUT

17.2.2025 *Ing. arch. Josef Mádr*

registrováno studijním oddělením dne

12.2.2025 *h*



4

1 LUX, M. Bydlení v Česku: drahé i nedostupné.Vinohradská 12 [online]. 2023 [cit. 2025-01-22] Dostupné z: <https://podcasty.seznam.cz/podcast/podcast-vinohradska-12/bydleni-v-cesku-drahe-i-nedostupne-207893>

2 MMR. Koncepce bydlení České republiky 2021+ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2021 [cit. 2025-01-22]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-\\_komplet-web\(C\)\\_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf).

3 Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025. Online. MPSV. 2015. Dostupné z: [https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Koncepce\\_socialniho\\_bydleni\\_CR\\_2015-2025.pdf/4f243307-649b-ecf3-a191-3d89d33717c4](https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf/4f243307-649b-ecf3-a191-3d89d33717c4). [cit. 2025-01-22].

4 Sociální bydlení. Online. MPSV. 2025. Dostupné z: <https://socialnibydeni.mpsv.cz>. [cit. 2025-01-22].

5 Sociální a dostupné bydlení. Online. PDS. 2025. Dostupné z: <https://pdspraha.eu/o-nas/casto-kladene-otazky-faq/>. [cit. 2025-01-22].

6 Potřeby lidí namísto potřeby luxusu. Hannes Meyer chtěl, aby architektura byla pro všechny. Online. Earch. 2025. Dostupné z: <https://www.earch.cz/revue/clanek/potreby-lidi-namisto-potreby-luxusu-hannes-meyer-chtel-navrhovat-pro-lidi>. [cit. 2025-01-22].

7 Baťovské domky mají kouzlo i po 90 letech od jejich postavení. Online. Archiweb. 2011. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/n/domaci/batovske-domky-maji-kouzlo-i-po-90-letech-od-jejich-postaveni>. [cit. 2025-01-22].

8 Karl-Marx-Hof, symbol rudé Vídně. Online. Earch. 2016. Dostupné z: <https://www.earch.cz/revue/clanek/karl-marx-hof-symbol-rude-vidne>. [cit. 2025-01-22].

9 Obytný dům s malými byty a mateřskou školou. Online. Pam.Plzen. 2016. Dostupné z: <https://pam.plzne.cz/objekt/c15-1318-obytny-dum-s-malymi-byty-a-materskou-skolou?code=C001>. [cit. 2025-01-22].

10 Pavlačový obytný dům pro chudé. Online. Pam.Plzen. 2016. Dostupné z: <https://pam.plzne.cz/objekt/c15-1733-pavlacovy-obytny-dum-pro-chude?code=C001>. [cit. 2025-01-22].

11 Social housing SAAL Bouca. Online. Archiweb. 2006. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/en/b/socialni-bydleni-saal-bouca>. [cit. 2025-01-22].

12 Quinta Monroy. Online. Archdaily. 2008. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/10775/quinta-monroy-elemental>. [cit. 2025-01-22].

13 59 Dwellings, Neppert Gardens Social Housing. Online. Miesarch. 2017. Dostupné z: <https://www.miesarch.com/work/3676>. [cit. 2025-01-22].

14 Sociální byty obce Bílovice nad Svitavou. Online. Archiweb. 2020. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/b/socialni-byty-obce-bilovice-nad-svitavou>. [cit. 2025-01-22].

15 Městské bytové domy Zátíší. Online. Stavbarokupk. 2023. Dostupné z: [https://www.stavbarokupk.cz/dt\\_stavby/mestske-bytove-domy-zatisi-plzen/](https://www.stavbarokupk.cz/dt_stavby/mestske-bytove-domy-zatisi-plzen/). [cit. 2025-01-22].

16 85 Social Dwellings in Cornella. Online. Archdaily. 2023. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/976936/85-social-dwellings-in-cornella-peris-plus-torarquitectes>. [cit. 2025-01-22].

17 Homes for All - Dortheavej Residence. Online. Archdaily. 2018. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/903495/homes-for-all-dortheavej-residence-bjarke-ingels-group>. [cit. 2025-01-22].

18 Tenement House. Online. Archdaily. 2011. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/144315/tenement-house-dam>. [cit. 2025-01-22].

19 Bílá šachovnice v Brně. I dům s dostupným nájemním bydlením může mít architektonickou kvalitu. Online. Earch. 2023. Dostupné z: <https://www.earch.cz/architektura/clanek/bila-sachovnice-v-brne-i-dum-s-dostupnym-najemnim-bydlenim-muze-mit-architektonickou-kvalitu>. [cit. 2025-01-22].

20 The Fizz. Online. Stavbaroku. 2023. Dostupné z: <https://www.stavbaroku.cz/printDetail.do?Dispatch=ShowDetail&siid=2118>. [cit. 2025-01-22].

21 Sociální bydlení příprava projektů. Online. MPSV. 2017. Dostupné z: [https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/70-metodika-\\_socialni\\_bydleni-\\_priprava\\_projektu.pdf](https://socialnibydeni.mpsv.cz/download/dokumenty/70-metodika-_socialni_bydleni-_priprava_projektu.pdf). [cit. 2025-01-22].

22 Developeři: 160 tisíc za metr čtvereční novostavby nestačí. Ceny dál porostou. Online. Newstream. 2024. Dostupné z: <https://www.newstream.cz/reality/developeri-160-tisic-za-metr-ctverecni-novostavby-nestaci-ceny-dal-porostou>. [cit. 2025-01-22].

23 Dostupnější bydlení pro všechny. Online. MMR. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/rozvoj-dostupneho-bydleni>. [cit. 2025-01-22].

24 Bydlení. Online. Plzen. 2021. Dostupné z: <https://plzen.eu/bydleni/>. [cit. 2025-01-22].

25 Bytová politika Plzeň. Online. Plzen. 2021. Dostupné z: <https://plzen.eu/o-meste/aktuality/aktuality-z-mesta/bytova-politika-plzne-prosla-revoluci-mesto-ma-jiz-druhou-koncepci-socialniho-a-dostupneho-bydleni-pripravuje-dalsi-rekonstrukce-bytu/>. [cit. 2025-01-22].

Další inspirativní články

KOHOUT, M. et al. Dostupné a udržitelné bydlení ve strategických plánech sídel. FA ČVUT 2022 [cit. 2025-01-22]. Dostupné z: <https://www.fa.cvut.cz/fakulta/ustavy/15118-ustav-nauky-o-budovach/bydleni-vyzkum-publikace/dostupne-a-udrzitelne-bydleni-ve-strategickych-planech-sidel---vyber-klicovych-zjisteni-a-souvislosti.pdf>.

Bytová nouze v Česku. Online. Platforma pro sociální bydlení. 2025. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org>. [cit. 2025-01-22].

Webové stránky: Arnika, A2larm

NORMY:  
ČSN 73 0831- Požární bezpečnost staveb  
ČSN 73 4108- Hygienické zařízení a šatny  
ČSN 73 4301- Obytné budovy





Děkuji Ing. arch. Josefu Mádrovi a Ing. arch. Štěpánu Tomšovi za možnost studia v ateliéru Mádr a dále za odborné vedení mé práce.

Dále děkuji svým nejbližším za podporu po celou dobu studia. Jmenovitě děkuji Barboře, Natálii a Petrovi za intenzivní oporu při finalizaci závěrečné práce.

