

# **Urbánní ekonomie sídlišť**

**Kvalitativní a ekonomické hodnocení**

**nezastavěného prostoru sídlišť**

**Ing. arch. Ondřej Chudý**

**disertační práce**

**2023**



**FAKULTA  
ARCHITEKTURY  
ČVUT V PRAZE**





České vysoké učení technické v Praze

Fakulta architektury

Ústav nauky o budovách

# **Urbánní ekonomie sídlišť**

Kvalitativní a ekonomické hodnocení  
nezastavěného prostoru sídlišť

**Ing. arch. Ondřej Chudý**

disertační práce

Školitel: doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

Doktorský studijní program: Architektura a urbanismus

Praha, 2023

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předloženou disertační práci vypracoval samostatně za použití uvedené literatury.

V Praze, 2023

Ing. arch. Ondřej Chudý

## **Poděkování**

Rád bych poděkoval školiteli doc. Ing. arch. Davidu Tichému Ph.D za přínosné podněty a konzultace v průběhu psaní disertační práce. Dále bych rád poděkoval dalším odborníkům, se kterými jsem se v průběhu doktorského studia mohl potkat a diskutovat s nimi řešené téma.

Rád poděkoval především své manželce, dceři a širší rodině za jejich velkou podporu a trpělivost v průběhu psaní disertační práce.



# Abstrakt

Disertační práce řeší téma modernistických sídlišť. V České republice žije přibližně jedna třetina obyvatel na sídlištích, v Praze a větších městech je poměr dokonce větší a dosahuje 40 %. Kvalita obytného prostředí urbánní struktury modernistických sídlišť a její budoucí vývoj se týká velké části populace. Sídlíště většinou vznikala jako rozsáhlejší obytné monofunkční celky s vícepodlažní zástavbou a většími rozestupy mezi budovami. Rozlehlý veřejný prostor sídlištní struktury zaujímá průměrně okolo 70 % rozlohy a na jeho údržbu a správu jsou vynakládány nemalé veřejné prostředky. V porovnání s jinými urbánními strukturami vykazují sídlíště vyšší náklady na správu a údržbu tohoto rozlehlého prostoru, zároveň vykazující známky nižší vnímané kvality. Tento venkovní prostor je klíčový pro budoucí vývoj urbánní struktury modernistických sídlišť, které mohou čelit zvyšujícím se nárokům na standard bydlení, sociálním a demografickým změnám a nárokům udržitelného rozvoje sídel. Disertační práce navazuje na zahraniční přístupy a výzkumy sídlišť spolu s kvalitativním a ekonomickým hodnocením nezastavěného prostoru a dále čerpá z poznatků českých výzkumných projektů. Cílem disertační práce je posouzení možných podob sídlištní struktury, jejich nákladů a přínosů pomocí cost-benefit analýzy, která využívá data z dotazníkového šetření zjišťující preference obyvatel sídlišť. Úpravy zároveň vychází z Katalogů zásahů na sídlištích, který je souborem nejčastěji prováděných úprav a zásahů na sídlištích v zahraničí. Výsledkem je kvalitativní a ekonomické hodnocení současného stavu a upravené struktury podle prověřovací studie sídliště v Praze-Modřany, která také vychází z principů komplexních i dílčích úprav sídlišť realizovaných v zahraničí. Porovnání tří modelových příkladů zástavbových „bloků“ ukazuje možnosti kvalitativního a ekonomického hodnocení sídlišť v českém prostředí.

## Klíčová slova

modernistická sídlíště, transformace, nezastavěný prostor, veřejný prostor, valuace, hodnota a kvalita prostoru





# Abstract

The doctoral thesis discusses the topic of modernist housing estates. In the Czech Republic approximately one third of the population lives in housing estates. In Prague and larger cities the proportion is even higher and reaches 40%. The quality of the living environment of the urban structure of modernist housing estates and its future development affects a large part of the population. The housing estates were predominantly built as larger residential mono-functional areas with multi-storey buildings and wider open space between them. The extensive public space of the housing estate structure usually occupies approximately 70 % of it and considerable public expenditure is allocated to its maintenance and management. Compared to other urban structures, housing estates have higher management and maintenance costs for such a large area while at the same time showing signs of lower perceived quality. This open space around buildings is the key to the future development of the urban structure of modernist housing estates, which may face increasing demands on housing standards, social and demographic changes and the demands of sustainable settlement development. The doctoral thesis is based on foreign approaches and research on housing estates, together with qualitative and economic valuation of open space around buildings, and also draws on the findings of Czech research projects. The aim of the thesis is to analyse the possible forms of housing estate structure, their costs and benefits by means of a cost-benefit analysis, which uses data from a questionnaire survey to determine the preferences of the residents of the housing estate. The modifications are also based on the Catalogues of interventions in housing estates, a collection of the most frequently performed modifications and interventions in housing estates in foreign countries. The result is a qualitative and economic valuation of the current state and modified structure according to the verification study of the Prague-Modřany housing estate, which is based on the principles of complex and partial modifications of housing estates implemented abroad. The assessment of three model examples of development "blocks" shows the possibilities of qualitative and economic evaluation of housing estates in the Czech environment.

## Keywords

modernist housing estates, transformation, open space around buildings, public space, valuation, value and quality of space

<b>Obsah:</b>	
<b>Úvod</b>	<b>14</b>
<b>Současný stav problematiky</b>	<b>18</b>
<b>Modernistická sídliště</b>	<b>18</b>
<b>Nezastavěný prostor na sídlištích</b>	<b>18</b>
<b>Hlavní problémy sídlišť</b>	<b>20</b>
<b>Přístupy k revitalizaci a transformaci sídlišť v Evropě</b>	<b>21</b>
Švédsko	22
Velká Británie	24
Německo	27
<b>Přístup k transformaci sídlišť v České republice</b>	<b>29</b>
<b>Co dál?</b>	<b>31</b>
<b>Hodnota a kvalita prostoru</b>	<b>33</b>
<b>Vybrané výzkumy zabývající se hodnotou a kvalitou prostoru</b>	<b>33</b>
Zdravotní přínosy	35
Společenské přínosy	35
Ekonomické přínosy	35
Environmentální přínosy	36
<b>Investiční výdaje a výdaje na provoz a údržbu vystavěných městských struktur</b>	<b>37</b>
Hustota a ekonomika města	37
<b>Ekonomické hodnotící metody (Economic Valuation Methods)</b>	<b>41</b>
Metody odhalených preferencí - revealed preference methods (RPM)	41
Metody vyjádřených preferencí – stated preference methods (SPM)	42
<b>Kvantifikace výsledků a ohodnocování</b>	<b>44</b>
Nákladově výstupové metody	45
<b>Shrnutí</b>	<b>45</b>
<b>Cíle disertační práce</b>	<b>51</b>
<b>Metoda výzkumu</b>	<b>55</b>
<b>Katalog zásahů na sídlištích</b>	<b>56</b>
Úpravy veřejných prostor	58
Soukromé zahrady	60
Sdílené zahrady	62
Předzahrádky	64
Úpravy předprostoru vstupu	66
Vyhrazené parkování otevřené	68

Vyhrazené parkování s přístřeškem	70
Společné garáže	72
Soukromé garáže	74
Aktivní parter	76
Individuální vstupy do bytů	78
Přístavby v parteru	80
Přístavby v horních patrech	82
Balkony a lodžie	84
Nová zástavba	86
Sdílené vnitrobloky	88
Sítě technické infrastruktury	89
<b>Dotazníkové šetření</b>	<b>90</b>
Úprava veřejného prostoru	97
Úprava předprostoru vstupu	98
Parkování	99
Zahrady	101
Úprava parteru	102
Úprava bytu	103
<b>Modelové příklady</b>	<b>108</b>
Blok 1	110
Blok 2	116
Blok 3	122
<b>Ekonomické a kvalitativní hodnocení</b>	<b>128</b>
Blok 1	130
Blok 2	134
Blok 3	138
Shrnutí hodnocení	144
<b>Závěr</b>	<b>148</b>
<b>Literatura a zdroje</b>	<b>150</b>
<b>Přílohy</b>	<b>161</b>
Příloha č.1 – Výpočet nákladů	162
Příloha č.2 – Karty dotazníku	166
Příloha č.3 – Dotazník	178
Příloha č.4 – Data z dotazníkového šetření	183



1

**Úvod**

# Úvod

Řešené téma se dotýká několika oborů. Jedná se o práci, která řeší urbánní ekonomii sídlišť z pohledu architekta, urbanisty. Předmětem zkoumání je urbánní struktura sídlišť, na kterou se můžeme dívat a zkoumat ji v několika vrstvách. Z jiné pozice na sídliště nahlíží geograf, sociolog, ekonom, historik a třeba i přírodovědec nebo politik. Architekti a odborníci na územní a prostorové plánování nahlíží na sídliště také z jiné pozice. Tento pohled je celistvější, vnímá jednotlivé vrstvy v kontextu vystavěného prostředí. Vnímá sídliště v kontextu celého města, ale zároveň řeší jednotlivé detaily. Hledá v návrzích a úpravách přínos, kvalitu a hodnotu. Architekt a urbanista svojí činností zásadně ovlivňuje podmínky pro všestranně kvalitní život. Zásadní roli pro udržení a rozvoj dobrých životních podmínek potom vedle objektů, budov, domů hrají volné prostory mezi nimi (Wittmann, 2015)

Města stojí před výzvou efektivního řešení správy veřejných prostranství a zajištění jejich kvality. V prostředí sídlišť je tento jev umocněn rozlehlostí ploch veřejného prostranství, často diskutabilní kvality. Urbanistická struktura sídlišť má na ploše svého území obvykle 70% podíl veřejného prostoru<sup>1</sup>. Tyto plochy jsou ve správě obce, která se o ně musí starat a provádět běžnou údržbu (úklid sněhu, listí, sečení, údržba zeleně) a opravy související s obnovou zpevněných ploch a komunikací a sítí technické infrastruktury (Hudeček, 2018). Tento předimenzovaný veřejný prostor můžeme považovat zároveň také za nezastavěný prostor, který v sobě skrývá nevyužitý potenciál nejen pro možnou výstavbu, ale pro vlastní využití půdy. Ve městech žije už více než polovina populace Země, v Evropě je to více než 75 %. Města a velkoměsta jsou základními ekonomickými orgány, které generují nástroje pro změnu produktivity ve venkovských oblastech (Jacobs, 2012). Tudíž města ovlivňují i osudy lidí žijících na venkově. Je to provázaný systém s hnacím a inovativním motorem měst. Města jsou výrazným atraktorem pracovních příležitostí a kontaktů, jak o tom píše například (Glaeser, 2011) nebo (Jacobs, 2012). Prostorová blízkost totiž vzájemně dále přitahuje a vytváří další podmínky pro uplatnění a práci. Lidé se dále stěhují do měst a spolu se zvyšujícími prostorovými nároky dochází k poptávce po bydlení. Posilují se jednotlivé vazby a vytváří se závislost, která spirálovitě stoupá. Vzrůstající potřeba bydlení ve městech a v jejich blízkosti tak byla možná naplnit masivní výstavbou a rozvojem měst i skrze modernistická sídliště.

---

<sup>1</sup> veřejný prostor – (angl. public space) je definován zpravidla na základě dvou hlavních kritérií:

– podle vlastnictví (soukromé, veřejné) dále na poloveřejné a polosoukromé

– podle urbanistické typologie (velikost, způsob využití, význam, aj.)

pojem VP není v ČR legislativně ukotven, zákon o obcích č. 128/2000 Sb. § 34 definuje veřejné prostranství: „...jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu užívá termín „veřejné prostranství“.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanovuje jako obecný požadavek tvorbu a ochranu bezpečně přístupných veřejných prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách, požadavky na vymezení ploch § 3, plochy s rozdílným způsobem využití § 7:

„Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství“.



Obr.1 Le Brut, Pardis district v Teheránu, Irán (Zdroj: Kuzu Grup)

Modernistická sídliště jsou integrální součástí evropských měst. Stav okolí budov a veřejného prostoru ovlivňuje kvalitu života velkého počtu obyvatel. Předpokládám, že hodnota prostoru mezi budovami bude určujícím parametrem, který v sobě skrývá nevyužitý potenciál pro zvýšení kvality obytného prostředí.

V rámci disertační práce a řešeršní části se zabývám dvěma tematickými oblastmi, na kterých stavím cíle disertační práce a metodu výzkumu:

## Modernistická sídliště

- nezastavěný prostor
- hlavní problémy sídlišť
- přístup k sídlištím v zahraničí
- přístup k sídlištím v ČR

## Hodnota a kvalita prostoru

- hodnota prostoru
- kvalita prostoru
- ekonomické hodnotící metody
- kvantifikace a hodnocení



**Cíle disertační práce, Metoda výzkumu**





# 2

**Současný stav problematiky**

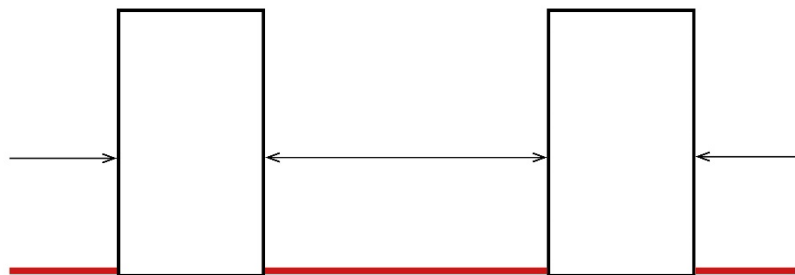
# Současný stav problematiky

## Modernistická sídliště

Důvodem zaměření výzkumu na modernistická sídliště je více. Jedná se o modernistickou urbanistickou strukturu, k jejímuž naplnění byl převážně využit způsob prefabrikované panelové výstavby. Jednalo se především o výstavbu obytných celků od 50. do 90. let 20. století, především v Evropě. Tento způsob výstavby se rozšířil téměř po celém světě. Vznikají tak nové části měst s vícepatrovou zástavbou a plynoucím prostorem mezi budovami. Zhruba 40 % bytů z celkového bytového fondu postsocialistických zemí se nachází na sídlištích (Van Kempen, 2005). V České republice (ČR) se podle statistických údajů nachází 62 456 bytových domů a v nich přibližně 1,165 milionu bytů. Celkem 50–60 % panelových bytových domů dosáhne v roce 2025 poloviny své životnosti (Witzany, 2016). Jedna třetina, tedy přibližně 3 miliony obyvatel ČR, žije na sídlištích, v Praze je to přibližně 40 % obyvatel, vystavěné prostředí se jich bezprostředně týká (Maier, 2003).

## Nezastavěný prostor na sídlištích

V disertační práci se zaměřuji především na nezastavěný prostor<sup>2</sup> mezi budovami. Samotné budovy řeším jen okrajově, a to ve vztahu k venkovnímu prostoru, úpravám parteru nebo z hlediska dostaveb či přístaveb.



Obr.2 Schéma zájmu – nezastavěný prostor mezi budovami (Zdroj: Ondřej Chudý)

Nezastavěný prostor je na modernistických sídlištích zpravidla zároveň i veřejným prostorem. Tento plynoucí prostor mezi budovami je zhmotněním představ 4. kongresu CIAM a vzniklého dokumentu Athénské charty z roku 1933. Stal se tak paradigmatem doby a představ modernismu a funkcionalistického členění města na zóny: bydlení, práce, rekreace a doprava. Plynoucí nezastavěný prostor měl sloužit rekreaci a měl oddělovat jednotlivé zóny práce a bydlení, zároveň jím měla procházet dopravní síť, která zóny propojovala (Le Corbusier, 2005). Tento koncept je praktickou, ale zároveň i

---

<sup>2</sup> nezastavěný prostor – nezastavěný prostor mezi budovami, v anglické literatuře používaný výraz „undeveloped area“, nebo výraz „open space“, který je spíše výrazem pro otevřenou nezastavěnou krajinu, proto používám vlastní, přesnější výraz „open space around buildings“.

ideologickou odpovědí na soudobé kompaktní město, které především v první polovině 20. století obtížně absorbovalo nároky na dopravní infrastrukturu a technologické impulsy, ale postupně se dokázalo přizpůsobit. Koncept modernistických sídlišť popírá význam tradičních veřejných prostranství, tedy ulic a náměstí, ale bez argumentace k nějakému výkonovému parametru (Kohout, 2016). ). Tento ideologický postoj měl a má několik kritiků. Plynoucí veřejný prostor nevytváří čitelné a pro člověka uchopitelné prostředí (Lynch, 1960) a podporuje anonymitu prostoru mezi budovami. Kontrola a bezpečnost je v anonymním, uniformním rozsáhlém plynoucím prostoru těžko dosažitelná (Habraken, 1998).

V době svého vzniku se v podání modernistických sídlišť jednalo o ekonomicky výhodnou výstavbu, která nabízela řešení pro bytovou otázku a nabízela standard bydlení, který nebyl běžně dostupný, např. byt s vlastním záchodem, koupelnou a centrálním vytápěním. Standard bytů byl tedy uspokojivý, ale okolí domů ještě po dokončení výstavby nebylo často dořešeno. V průběhu historie výstavby sídlišť se kladl různý důraz na okolí a kvalitu zpracování ploch veřejného prostranství. Zpevněné plochy a sadové úpravy se řešily někdy až po nastěhování nových obyvatel nebo v jejich průběhu, jak známe z českého prostředí (Musil, 1985).

Často byly známy vize a představy o řešení nezastavěného veřejného prostoru s velkorysími parkovými prospekty, některé se podařilo i zhmotnit, jako na příklad sídliště Ďáblice, které vyrostlo ve své velkorysosti spolu se stavbami pro občanskou vybavenost a s rozsáhlými plochami zeleně a zbytkovými plochami kolem hlavních ulic. I sám autor plánu zástavby Viktor Tuček v rozhovoru pro Mladý svět v roce 1986 uvedl, že podle požadavku na výstavbu museli splňovat podmínky komplexní bytové výstavby (KBV) a zvýšené požadavky na občanskou vybavenost a jiné úpravy systému byly nežádoucí a druhotné. Někdy se dařilo určité humanizační prvky a kvalitativní prvky do návrhu dostat, často ale vykoupením za zvýšení podlažnosti. Lidské měřítko se z návrhu sídlištní struktury často vytrácelo (Velek, 1986). Z toho důvodu lze usuzovat, že kvalita obytného prostředí byla často u vznikajících obytných celků v pozadí zájmu a její absence je znatelná i dnes.



Obr.3 Jižní město (Zdroj: Jaromír Čejka)

## Hlavní problémy sídlišť

Každé sídliště je specifické danou lokalitou, autorskou urbánní strukturou a organizací veřejného prostoru. Sídlištní celky mají svou kvalitu danou také dobou vzniku a v České republice také podmínkami KBV (Maier, 2003). Mezi vnímané kvality jsou považovány plochy zeleně mezi domy a častá blízkost velkých přírodních rekreačních ploch v dostupné vzdálenosti sídliště. V současnosti však většina ze sídlišť řeší obdobné problémy.

z pohledu uživatelů, obyvatel sídlišť:

- nedostatek parkovacích míst
- špatná údržba ve společných prostorech domu
- nepořádek v okolí domů
- vandalismus
- absence občanské vybavenosti, služeb, kulturního vybavení
- pocit nebezpečí ve veřejných prostorech

strukturální, systémové, celospolečenské:

- složité majetkové vztahy – hodně členů SVJ bytových domů, místy situaci komplikují pozemky navrácené v restitucích jednotlivým soukromým osobám
- statut sídliště – hromadné bydlení („králíkárna“)
- sociální segregace a anonymita

Tyto nedostatky jsou vnímány napříč jednotlivými články a studii. Konkrétně lze zmínit přístup hodnocení a členění nedostatků a hodnot od Karla Maiera (Maier, 2003) nebo výzkumný projekt *Sídliště, jak dál?* (Kohout, 2016), který nedostatky analyzuje a zároveň navrhuje přístup k jejich komplexní eliminaci. Vychází tak ze znalosti přístupu k sídlištím v zahraničí, především v západní Evropě. Výzkum *Sídliště, jak dál?* poukazuje několik hlavních skupin nedostatků:

- Nízká kvalita veřejného prostoru, který je často nevyužitý, nezajímavý, nebezpečný nebo zanedbaný.
- Sociální segregace a anonymita, které vedou k oslabení sociální soudržnosti, společenské angažovanosti a pocitu sounáležitosti.
- Nedostatečná integrace do městského kontextu, která způsobuje problémy s dopravní dostupností, službami a infrastrukturou.
- Nedostatek parkovacích míst, který způsobuje dopravní zácpy, stres a konflikty mezi obyvateli. Sídlíště byla navržena pro nízkou automobilovou dopravu, ale s rostoucím počtem vozidel se stala nedostačující.
- Nedostatek občanské vybavenosti, která omezuje možnosti volnočasových aktivit, vzdělávání, kultury a sociálních služeb. Sídlíště byla zaměřena na bydlení a často chyběly školy, školky, knihovny, sportoviště, kulturní domy nebo sociální zařízení.
- Nedostatek participace a spoluvlastnictví, který snižuje zájem a odpovědnost obyvatel za své prostředí. Sídlíště byla vytvořena jako centralizované a uniformní projekty, kde obyvatelé neměli možnost ovlivnit jejich podobu a fungování.

Na základě kumulace nedostatků urbánní struktury modernistických sídlišť vyvstávají určité hrozby a rizika ve formě sociální a fyzické degradace, vzniku vyloučených lokalit a snižování hodnoty nemovitostí. Je však nutné upozornit, že každé sídliště je specifické a ovlivněné několika faktory a jeho vývoj může vést po několika trajektoriích (Temelová, 2011; Špaček, 2012). Především záleží na zemi a regionu, pozici v rámci města, ve kterém se sídliště nachází, a vazbách na okolí. Dále záleží na sociální skladbě obyvatel a demografickém vývoji (Temelová, 2011). Proto se přístup k sídlištím i v rámci jednotlivých zemí a regionů v Evropě liší.

## **Přístupy k revitalizaci a transformaci sídlišť v Evropě**

Evropská sídliště mají podobné prostorové parametry. Přístupy jednotlivých evropských zemí k sídlištím jsou sice odlišné, ale spojujícím prvkem je náprava nedostatků (Chudý, 2022). Ve východní Evropě jde především o nápravu fyzického prostředí a řešení stavebně technických zadání (Šimáček, 2015). V některých zemích západní Evropy řeší sociální a společenské problémy navázané na koloniální historii a migraci obyvatel z bývalých kolonií do mateřských metropolí, především Francie, Španělska a Anglie. Případně jde o země s otevřenou migrační politikou, jako je třeba Švédsko. Tudiž se tyto země více a komplexněji zabývají tematikou sociální struktury a stability. Sociální struktura obyvatel sídlišť ve východní Evropě zatím nevykazuje takovou míru sociálních problémů, jak tomu často bývá v západní Evropě (Wassenberg, 2004). Je to však dáno socialistickým centrálním plánováním v zemích střední a východní Evropy, které definovalo skladbu původního obyvatelstva pomocí přidělování bytů. Skladba obyvatel vznikajících obytných celků většinou odpovídala sociální struktuře celé společnosti (Kostelecký, 2012). S otevřením volného trhu s nemovitostmi v ČR, po rozpadu východního bloku v 90. letech, postupně na některých místech dochází k odlivu bohatších obyvatel (Maier, 2003). Je tak zřejmé, že v ekonomicky stagnujících regionech a méně žádaných lokalitách dochází ke ztrátě původní sociální koheze a sídliště tak mohou začít vykazovat větší problémy a stávat se stigmatizovanými. Lidé, kteří mají zdroje, se mohou rozhodovat o tom, kde chtějí žít, pracovat a investovat. Lidé, kteří nemají zdroje, jsou omezeni na méně žádaná místa (Van Kempen, 2005). Jde však o komplexní hodnocení a problematiku daného sídliště.

V zemích západní Evropy je problematika transformace sídlišť dlouhodobě řešena (Van Kempen, 2005; Hess, 2018a). Přístup k transformaci bývá povětšinou komplexní a dochází tak k eliminaci negativních aspektů za spolupráce týmu odborníků (Nedučin, 2019). Při komplexních úpravách dochází často ke kombinaci částečných demolic, rekonstrukcí budov, úpravám bytů a zároveň k úpravám okolí budov, veřejného prostoru, hierarchizaci prostor a výstavbě nové technické infrastruktury. Dochází tak k celkovému zlepšení obytného prostředí i podpoře sociální stability v území (Druot, 2007; Van Kempen, 2005; Hess, 2018b). Důležitým a nosným tématem v rámci humanizace sídlišť v západní Evropě je náprava sociálního prostředí skrze podporu sousedského konceptu na sídlištích. Jde především o občanskou participaci a tvorbu míst pro setkávání. Jedná se vždy o dlouhodobý přístup, který je založen na

diferencování struktury obyvatel pomocí typologického mixu zástavby a kombinací různých vlastnických forem bydlení (Borgegård, 2004). V rámci disertační práce bych chtěl rámcově zrekapitulovat vývoj výstavby sídlišť a představit přístupy revitalizace a transformace sídlišť ve třech evropských zemích a porovnat ho s vývojem výstavby a s přístupy k sídlištím v ČR. Popis vývoje výstavby sídlišť nemá za cíl zevrubně popsat historii výstavby, ale má v krátkosti popsat výchozí podmínky, na základě kterých přistupují vybrané evropské země k samotným sídlištím. Na základě vlastního studia přístupu jednotlivých zemí k transformaci sídlišť byly vybrány ty země, které mají specifický přístup a mohou být zástupcem daného směru a možnou inspirací pro přístup v ČR. Přístupům regenerace a úprav na sídlištích se věnují mnohé výzkumy a publikace, proto není ambicí postihnout velký počet zemí (Van Kempen, 2005; Turkington, 2004; Nedučin, 2019; Kostelecký, 2012; Wassenberg, 2004; Kohout, 2016; Kohout, 2020; Hess, 2018a).

## Švédsko

Švédsko je navzdory dlouhé tradici převažujícího bydlení v rodinných domech jednou z vůdčích zemí kde se technologicky i ideově uchytila a rozvinula výstavba sídlišť. V rámci programu Miljonprogrammet („Milionový program“) mělo být ve Švédsku postaveno 1 milion bytů v období mezi lety 1965 a 1974. Cílem programu bylo podpořit občanskou, demografickou společnost a efektivně zastavovat zdražující se pozemky ve městě, na místo výstavby rodinných domů. Celkově bylo dosaženo cíle 650 tisíc nových bytů při odečtení odstraněných bytových jednotek při demolici starých budov (Borgegård, 2004; Kohout, 2016). Tento plán byl ambiciózní a stál na skutečných potřebách a demografických predikcích. V průběhu druhé světové války vzrostl počet obyvatel žijících ve městě z 60 % na 85 %. Zároveň v šedesátých až osmdesátých letech docházelo k významné imigraci z Finska, Řecka, Jugoslávie a Turecka. Počet obyvatel se v letech 1945–1990 zvýšil o 28 %. Proti tomu se koncem sedmdesátých let začíná objevovat společenský a ekonomický trend, kdy mladé rodiny s dětmi začínají preferovat bydlení v rodinných domech a popularita vícepodlažních budov rapidně klesá. Na základě tohoto trendu dochází na několika místech ve Švédsku k problému vyliďňování sídlišť a neobsazeností větších bytů původně plánovaných pro mladé rodiny s dětmi. Neobsazené byty jsou postupně využívány pro zajištění ubytování imigrantů a bytové společnosti více preferují výstavbu 3–4 podlažních budov.

Typickým sídlištěm vzniklým v rámci „Milionového programu“ je Rosengård v Malmö. Rosengård byl postaven v letech 1967–1974 a byl určen pro 20 000 lidí ubytovaných v přibližně 7 000 bytech, což z něj činí jednu z největších čtvrtí s hromadným bydlením v zemi. V polovině 70. let měla městská bytová společnost 2 000 neobsazených bytů. I na základě toho bylo přistoupeno k první rekonstrukci vnějšího prostředí a byla zde vybudována dětská hřiště, podzemní parkoviště a mezi domy byly postaveny zdi, které měly vytvořit pocit soukromí. Pro zlepšení komunitního ducha oblasti byl realizován „Program integrace a aktivizace správy volnočasových a sociálních služeb“ (Borgegård, 1998; Borgegård, 2004).

Tento problém s neobsazeností řešilo mnoho bytových společností v celém Švédsku. Volná kapacita bytů však byla využita v rámci velké migrační vlny v 70.–80. letech (Sweden.se, 2022), kdy vláda zavedla rozdělování přistěhovalců s cílem odlehčit vysokému tlaku na metropolitní oblasti Stockholmu, Göteborgu a Malmö a čelit tak segregaci. Vládní program fungoval na základě spolupráce vlády s obcemi pomocí uzavřených smluv o ubytování skupin uprchlíků v neobsazených obecních bytech. Program fungoval dobře do té doby, než vypršela smlouva s obcemi a velká část uprchlíků se vrátila za svými příbuznými do velkých měst. Městské bytové společnosti tak musely začít řešit jednotlivé opatření pro zvýšení atraktivity bytů a sídlištních celků, jelikož s neobsazenými byty se začínaly dostávat do ekonomických problémů. Začali tak upravovat prostory mezi bloky, docházelo ke vzniku nových individuálních vchodů a k úpravě fasád s balkóny a lodžii. Místy docházelo k bourání částí objektu nebo i demolici budov, některé byty byly částečně upraveny a byla k nim doplněna terasa. Docházelo také k prodeji a převodům forem vlastnictví, především do družstevního nebo soukromého vlastnictví. V některých místech přistupovaly k doplňkovým opatřením tak, aby zapojily obyvatele více do správy bytového fondu a údržby. Motivací za vlastní údržbu, úklid a malování bylo snížení nájmu (Borgegård, 2004).

V dnešní době Švédsko řeší nedostatek bydlení pro mladé lidi, zároveň stárnutí populace a osamocenenost seniorů. K tomu zároveň hledá cesty k udržitelné integraci přistěhovalců a jejich zapojení do společnosti. V rámci těchto vlivů vznikl experimentální projekt SällBo<sup>3</sup> ve městě Helsingborg, který se nachází v rámci sídlištní zástavby. Jedná se o multigenerační a multikulturní co-housing, který nabízí společné bydlení mladých lidí 18 – 25 let a seniorů starších 70 let v poměru 40 % mladí - 60 % senioři. Cílem projektu je propojit tyto rozdílné skupiny a podpořit tak sociální interakci lidí, kteří se cítí jednoduše řečeno jako „outsideři“, izolovaní a samotní. Soubor staveb obsahuje velký prostor pro společné zázemí a provozy. Režim je volný s určitými pravidly a očekává se, že každý stráví minimálně 2 hodiny týdně v interakci s ostatními (Stevens, 2023)



Obr.3 komunitní život v SällBo (Zdroj: Benoit Derrier)

Obr.4 komunitní život v SällBo (Zdroj: Jonas Linné)

<sup>3</sup> <https://www.helsingborgshem.se/sok-ledigt/boendeformer/sallbo>

## Velká Británie

Ve Velké Británii je bytová politika řešena především na úrovni měst. Britská vláda tuto činnost podporuje na základě stanovení směru politiky a oblastí podpory. Je to dáno historicky z 30. let, kdy docházelo k asanaci slamů a nové výstavbě přejímající modernistické teze. Zástavba nepřesahovala pět nadzemních podlaží, což bylo dáno stavebními předpisy. Obdobně byla stavěna poválečná sídliště, která stála převážně ve vnitřních částech měst na místech asanovaných slamů a sloužila k ubytování právě obyvatel těchto slamů. Nové plochy sídlišť jako samostatné celky se začaly stavět na okraji měst a byly určeny převážně pro rodiny s dětmi. To však začalo narážet na nedostatečnou občanskou vybavenost a v 70. letech se začaly projevovat výrazná nespokojenost a negace sídlišť ve společnosti, které vyústily v roce 1967 k ukončení podpory výstavby vícepodlažních budov. Od konce 70. let dochází ke snahám o nápravu reputace sídlišť. Řešením regenerace sídlišť byly pověřeny obce a následně došlo ke zbourání některých obytných výškových budov, ke kterým panovala averze a které byly zdrojem sociálních problémů. Britská vláda v 80. letech podporovala odprodej bytů určeným k sociálnímu bydlení, avšak s nevelkým úspěchem. Bylo privatizováno cca 10 % bytů, ale převážně v budovách s nižším počtem podlaží (Turkington, 2004; Kohout, 2016).

Další jednotlivé plány regenerace přicházejí až na konci 80. a začátku 90. let. Jeden z hlavních programů, který sjednotil dosavadní roztříštěné regionální plány, byl vládní program *Single Regeneration Budget (SRB)*, spuštěný v roce 1994. SRB byl široce zaměřený. Hlavním cílem SRB bylo zlepšení kvality života místních lidí v chudinských čtvrtích ve Velké Británii. Dalšími cíli bylo zlepšení nezaměstnanosti, snížení kriminality a zvýšení konkurenceschopnosti postižené lokality a regionu. Část programu se zaměřovala na podporu rozvoje podniků a firem s cílem snížit nezaměstnanost místních obyvatel spolu s rekvalifikačními kurzy. Efektivnost části programu podporující rozvoj podniků v postižených místech je kritizována, jelikož dle zpětného vyhodnocení nedošlo ke kýženému snížení nezaměstnanosti v blízkosti postižené lokality. Zkoumání zjistilo, že došlo ke zvýšení dostupných pracovních míst na pracovišti, ale ukázalo se, že nová pracovní místa mají malý nebo minimální vliv na míru místní nezaměstnanosti v základní sídelní jednotce, *enumeration district – ED* a sousedních sídelních jednotkách (Gibbons, 2021). Zároveň profesor Henry Overman, člen výzkumného týmu posuzujícího SRB, doporučuje zaměřením programu na nápravu a zlepšení kvality fyzického prostředí, které podpoří venkovní aktivity, sníží sociální izolaci a zlepší kvalitu bydlení pro znevýhodněné rodiny.<sup>4</sup>

Další vládní programy na podporu kvality bydlení a regenerace sídlišť byly spuštěny po nástupu Labouristické strany v čele s Tony Blairem v roce 1997. Vznikl tak program *New Deal for Communities (NDC)*, který měl zajistit regeneraci některých z nejchudších čtvrtí v Anglii. Program byl založen vládou a dohlížel na něj Neighbourhood Renewal Unit v

---

<sup>4</sup> Iniciativa pro obnovu měst ve Spojeném království nepomáhá lidem ve znevýhodněných oblastech - výzkum LSE: <https://www.lse.ac.uk/research/research-for-the-world/politics/government-urban-regeneration-initiative-failed-to-improve-britains-most-deprived-areas>



rámci Department for Communities and Local Government<sup>5</sup>. Místní partnerství NDC byla zřízena pro každou regenerační oblast, aby se zajistilo, že změna bude vedena komunitou. Na základě těchto politických změn a přístupu došlo k tlaku na samosprávy, aby bezúplatně předaly bytový fond do správy bytovým společnostem a dodaly tak soukromý kapitál pro modernizaci a regeneraci bytového fondu a okolí budov. Některé bytové společnosti se během projektu regenerace bytových komplexů dostaly do finančních problémů kvůli zvýšené nabídce na trhu s nemovitostmi a zároveň i kvůli ekonomické krizi kolem roku 2008. Některé projekty NDC se zdržely a proces regenerace se protahuje na 24 a více let. Jedná se například o projekt regenerace velkého sídliště Clapham Park v Londýně se sociálně dostupnými byty. Průtahy projektu znamenají pro místní obyvatele, většinou nájemce, dosti komplikovaný a nepříjemný proces. Péče o budovy je dlouhodobě podhodnocena a stavební úpravy jsou časově i finančně náročné a někdy dochází k frustraci samotných obyvatel, ale zároveň je zaznamenána i určitá vyjádřená spokojenost (Watt, 2023). Většina projektů NDC se daří zdárně dokončovat a přinášejí zlepšení. Celkově bylo v rámci programu NDC zapojeno 39 lokalit. Spolu s regenerací a přestavbou sídlišť souvisí i téma sociálního a dostupného bydlení. V roce 2020 byl představen dokument *Social housing white paper*, který navazuje na *Social housing green paper*. Oba dokumenty stanovují podmínky pro zkvalitnění sociálního bydlení a jsou publikovány v rámci dokumentu *Social housing reform in England: What next* (MHCLG, 2023).



Obr.5 Park Hill, Sheffield – první fáze revitalizace vpravo (Zdroj: Urban Splash)

Vláda Spojeného království také nově v roce 2023 vydala národní strategii pro regeneraci sídlišť *Estate Regeneration National Strategy*, která má podpořit místní partnery při zlepšování a urychlování regeneračních projektů, aby poskytla lepší kvalitu

<sup>5</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/New\\_Deal\\_for\\_Communities](https://en.wikipedia.org/wiki/New_Deal_for_Communities)

bydlení, podpořila místní růst a zlepšila přínosy pro obyvatele. Dobrou praxi v regeneraci sídlišť popisuje průvodce dobré praxe *Good Practice Guide*, který stanovuje hlavní aktivity, úvahy, klíčové účastníky a zdrojový materiál pro typické regenerační projekty v přípravné a plánovací nebo realizační fázi projektů. Průvodce je určen pro všechny zúčastněné strany v regeneračních projektech – vlastníky pozemků, obyvatele, úředníky a členy místních úřadů, konzultanty, developery, poskytovatele veřejných služeb, podniky a charitativní organizace (DCLG, 2016).

Ve Velké Británii jsou od roku 2000 zakládány bytové společnosti, které jsou veřejné i soukromé. Mezi veřejné společnosti patří například Urban Splash s projekty regenerace sídliště v Leeds, Saxton a sídlištní brutalistní komplex Sheffield. V rámci veřejné bytové společnosti je podíl sociálního bydlení regulovaný a jsou zde uplatněny různé formy vlastnictví (pronájem, odkoupení, sdílené vlastnictví), tím je dosahováno robustnější sociální struktury obyvatel a zároveň je finanční plán společnosti stabilnější.



Obr. 6 Park Hill, Sheffield – výsledek přestavby objektů (Zdroj: Urban Splash)

## Německo

Na základě rozdělení Německa na východní a západní část byl rozvoj výstavby sídlišť po 2. světové válce odlišný. Poválečné západní Německo započalo výstavbu sídlišť ve vybombardovaných vnitřních částech měst, kde se jednalo maximálně o čtyřpodlažní zástavbu. Další výstavba sídlišť probíhala až po vyčerpání kapacity uvnitř měst. Začalo tomu tak být koncem 60. let, a tak se začaly připravovat a stavět sídliště v satelitních částech měst. Výstavba probíhala s podporou bytových společností, které následně byty pronajímaly (Kohout, 2016). Celá bytová politika západního Německa stála na promyšleném plánu. Vhodnou kombinací forem podpory výstavby bydlení chtěli od roku 1950 stavět minimálně 300 tisíc bytových jednotek ročně z veřejných fondů. Od roku 1953 se jim dařilo stavět průměrně 500–560 tisíc bytových jednotek za rok (Wertheimer, 1958). Poptávka po bytech začala koncem 70. let klesat a ekonomická situace bytových společností se začala zhoršovat. Péče o bytový fond byla z tohoto důvodu horší. Projekty na regeneraci sídlišť započaly začátkem 80. let a zaměřovaly se na stavebně-technické nedostatky budov a úpravu veřejných prostranství. Sociální situace je až na lokální výjimky stabilní, jde však pouze o regionální jevy (Kohout, 2016). V západním Německu neprobíhala pouze výstavba panelových domů v sídlištních komplexech, jelikož vláda mimo to podporovala skrze daňové úlevy výstavbu bydlení. Docházelo tak ke vzniku i soukromých bytových fondů, které využily daňové stimulační (Wertheimer, 1958).

Ve východním Německu byla výstavba bytového fondu především záležitostí centrálního plánování vlády a modernistická sídliště byla v podstatě jedinou typologií, která se stavěla. Sociální skladba obyvatelstva odpovídala sociální struktuře společnosti. Tento stav byl narušen odlivem obyvatel v 90. letech po sjednocení obou částí do západního Německa. V některých sídlištních lokalitách se obsazenost bytového fondu snížila natolik, že zde bylo i 40 % prázdných bytů (Kohout, 2016). Z Lipska mezi lety 1988–1998 odešlo kolem 100 tisíc obyvatel, snížil se tak počet obyvatel z 545 na 440 tisíc (Wießner, 1999).

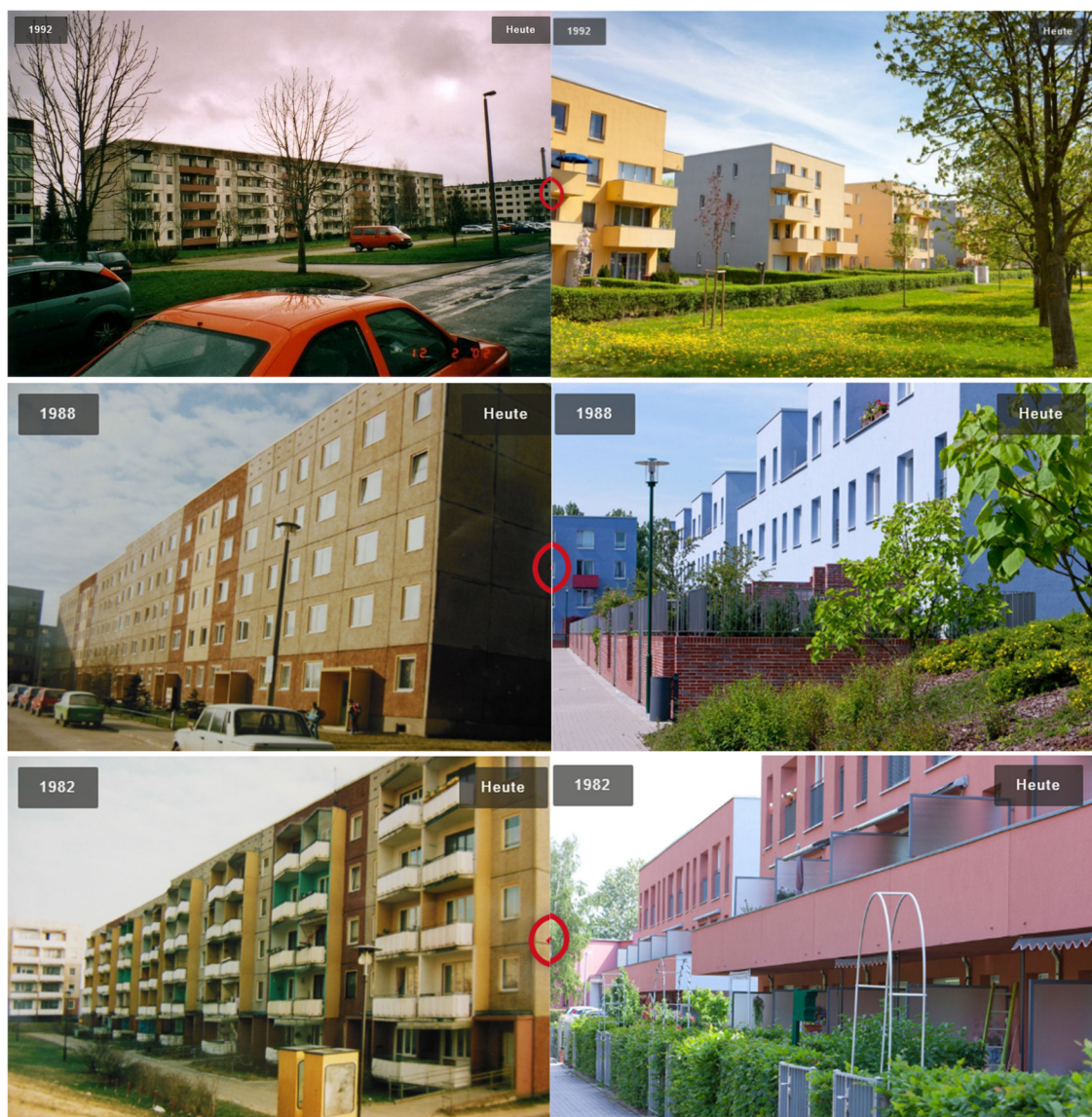
Sociální problémy ve specifických oblastech měst se v 90. letech dostaly do politické pozornosti. Na začátku vznikaly jednotlivé programy v rámci jednotlivých spolkových států (Severní Porýní-Vestfálsko, Hamburg, Brémy, Berlín), a to z vlastních zdrojů. V roce 1998 vládní koalice *Rot-rot-grün Koalition*, přišla s národním programem nazývaným *Soziale Stadt*<sup>6</sup>, který měl i své kritiky ze strany některých spolkových zemí, ale nakonec byl přijat, pokud na to budou vyhrazeny speciální finanční prostředky z federální vlády. Tento nedostatek politické shody není náhodný, protože vysoká nezaměstnanost, rostoucí chudoba a rostoucí nerovnosti se soustřeďují do měst v západních a severních německých regionech, které trpí deindustrializací a problémy hospodářského růstu. Během následujících 3 let byl program hodnocen a zkoušen. Cílem bylo vytvořit specifický plošný program, který by propojil různé útvary a odvětví na správních úrovních veřejné správy, dále by vedl k produktivní spolupráci s nevládními organizacemi a soukromými subjekty a spojil by všechny existující zdroje pro rozvoj konkrétních čtvrtí. Bylo posuzováno, zda dobře fungovala kooperace mezi spolkovou

---

<sup>6</sup> Národní program: *Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf-Die Soziale Stadt*

vládou, lánskými úřady a místními orgány a zda je možné komplexně implementovat očekávané přístupy tak, aby se iniciovala nová kultura participace a vznikla tak „renewal coalition“. Program *Soziale Stadt* má být v různých ohledech inovativní (Häußermann, 2006). Program není zaměřen jen na fyzický rozvoj a revitalizaci, ale má za cíl ovlivňovat sociální struktury a procesy, a to při zapojení místních obyvatel, neveřejných institucí a stakeholderů. Základem intervencí by měl být integrační akční plán, kde jsou jednotlivě realizovány opatření z různých sektorů (Häußermann, 2006). Vzhledem k neobsazenosti bytů převážně v bývalé části východního Německa byl vytvořen v roce 2000 program *Stadtumbau Ost*, který měl v plánu postupně odstranit 300–400 tisíc bytů. V návaznosti na to vznikl program *Stadtumbau West*, který měl řešit přestavbu bytového fondu na západě.

Od té doby bylo realizováno několik přestaveb a úprav sídlišť. Jednou z nich je přestavba sídliště Leinefelde, která reprezentuje komplexní přestavbu se zásahy do budov a zvyšováním kvality na úkor celkové kapacity bytů.



Obr. 7 Leinefelde – přestavba – před a po (Zdroj: WV Leinefelde)

## **Přístup k transformaci sídlišť v České republice**

V rámci České republiky, dříve Československa, probíhala výstavba sídlišť po 2. světové válce pozvolna a postupně se vyvíjela. V letech 1945–1949 bylo postaveno 71 tisíc bytových jednotek a mezi roky 1949 a 1959 byl průměr kolem 50–60 tisíc bytových jednotek za rok (Musil, 1963). Šlo o výstavbu menších celků, případně šlo o dostavbu vnitřní části rozvíjejících se center průmyslových měst. Docházelo k postupnému plánování a přechodu k prefabrikaci výstavby a vývoji typů a modelů zástavby (Kohout, 2016). Po roce 1955 začalo docházet k výstavbě větších sídlištních celků a v rámci rozhodnutí komunistické vlády v roce 1959 mělo být v následujícím desetiletí postaveno 1,2 milionu bytových jednotek za účasti státu. Převážná část bytové výstavby byla realizovaná státem, bytovými družstvy a podniky (Musil, 1963). V 50.–60. letech byl trend výstavby obdobný jako v zemích západní Evropy a sídliště svým měřítkem a ztvárněním byly spíše menší a jednodušší. V Praze vznikla sídliště: Petřiny, Invalidovna a Solidarita a zahájila se stavba sídliště Ďáblice. Naopak v 70.–80. letech se přistoupilo k maximální výtěžnosti a převládala produkce nad kvalitou. V Praze se započalo například s výstavbou sídlišť: Vlasta–Vršovice, Prosek, Jižní Město, Jihozápadní město. Zároveň docházelo k rozsáhlé výstavbě i v rámci ostatních měst. V průběhu a koncem 80. let byly budovány další rozsáhlé sídlištní komplexy, například Zličín, Řepy, Černý Most, Velká Ohrada.

Po sametové revoluci a následném vzniku samostatné České republiky se výstavba panelových sídlišť utlumila a ve své podobě postupně skončila. Rozestavěná sídliště byla ještě dokončována v 90. letech, jako například Černý most (1993) nebo Velká ohrada (1998), ale nová sídliště v původní podobě už se neplánovala. Bylo to z několika důvodů. Prvním z nich byla restrukturalizace státního hospodářství (Sýkora, 1994), a tudíž konec investorské základny a financování. Druhým důvodem byl i určitý odpor a prvoplánová kritika sídlišť, která byla spojována s minulým socialistickým totalitním režimem (Kohout, 2016; Ouředníček, 2018) Další vývoj sídlišť ovlivnila celospolečenská touha po soukromém vlastnictví, a tak došlo k plošné privatizaci bytového fondu a bytových domů (Sýkora, 1994). Toto rozhodnutí proměnilo majetkovou strukturu sídlišť a ovlivnilo nebo spíše zabrzdilo vývoj a možnou komplexní regeneraci a úpravu sídlišť (Kohout, 2016). Hlavní organizační a vlastnickou jednotkou se stalo společenství vlastníků jednotek, která většinou sdružuje jednotlivé vlastníky bytů v jednom objektu, ale někdy i s více vstupy. Může tedy jít i o řadu domů s jednotlivými vstupy a velkým množstvím vlastníků. Některé domy nebo jednotlivé byty vlastní i obce nebo obcemi zřizované bytové společnosti či bytová družstva.

Určité tendence a setrvačnost v navrhování a organizaci urbánní struktury a forem přetrvává i v návrzích a realizacích některých obytných celků do dnešní doby. Jedná se především o solitérní umístování domů do prostoru. Okolí budov a veřejný prostor často nebývají organizovány a pozbývají hierarchizace a míry soukromí. Zároveň se jedná o výstavbu monofunkčních lokalit. K určité humanizaci a nápravě dochází pouze ojediněle na některých místech už od konce 90. let za podpory dotčených měst. Aktérům chybí zkušenosti s revitalizacemi a přístupy ze zahraničí (Kohout, 2016). Regenerační

programy se tvořily postupně od 90. let a oproti postsocialistickým zemím s podobnou historií má ČR určitý náskok (Nedučín, 2019). Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) a Státní fond podpory investic (SFPI) mají na starosti bytovou politiku a dotační programy. Do roku 2022 byly aktivní dva programy zabývající se sídlišti. Jedná se o program Panel 2013+ a program Regenerace sídlišť. Program Regenerace sídlišť pro rok 2023 nebyl vypsán.

Program Regenerace sídlišť řešil dotace a zvýhodněné úvěry na revitalizaci veřejných prostor sídlišť a s tím spojené infrastruktury (Lux, 2005; MMR, 2016; Chudý, 2022b).

**Program Regenerace sídlišť** bylo možné využít ve formě dotace nebo úvěru na:

- výstavbu nebo rekonstrukci místních komunikací, chodníků a cyklistických stezek,
- výstavbu protihlukových stěn,
- výstavbu nebo rekonstrukci odstavných či parkovacích stání,
- zachování nebo zvýšení podílu nezpevněných ploch (ochrana mikroklimatu a zpomalení odtoku přívalových vod),
- odstranění nadzemního vedení vysokého napětí a jeho nahrazení podzemním vedením,
- opravu či doplnění veřejného osvětlení,
- realizaci místních protipovodňových opatření,
- realizaci opatření pro zvýšení bezpečnosti sídliště,
- úpravu veřejných prostranství – zejména na opravu stávajících a zřízení nových dětských hřišť nebo odpočinkových ploch,
- výstavbu veřejných rekreačních nebo sportovních ploch s příslušným městským mobiliářem
- a doprovodných ploch veřejné zeleně spojené s výsadbou stromů a zatravněním.

Program je zaměřen na pozemky, které jsou vlastněny obcemi. Neřeší možnost celkové přestavby území a nenabízí možnou cestu transformace spolu s pozemkovými úpravami. Nepodněcuje k hledání a řešení úspor v rámci výměr ploch veřejných prostranství. Neumožňuje restrukturalizaci a úspory veřejných prostředků v rámci jejich správy. Limituje výši dotace na jeden projekt v maximální výši 6 mil. Kč, (max 50 % celkových nákladů) neumožňuje pojmout větší sídliště jako celek. Dalším důležitým motivem by byla spolupráce více aktérů v území, kteří by mohli spolupracovat na transformaci sídliště v rámci většího celku. Mohlo by dojít k řešení jednotlivých předprostorů bytových domů a úpravy veřejného prostranství. Obdobná spolupráce funguje v rámci oprav bytových domů spravovaných SVJ, které hospodaří s prostředky na opravy bytového fondu a čerpají úvěry a státní dotace, například z Programu Panel 2013+.

**Program Panel 2013+** poskytuje úvěr, který lze využít na:

- snížení energetické náročnosti domu;
- opravy poruch domů; opravy a modernizace společných prostor;
- modernizace bytových jader;
- důraz je kladen na komplexnost oprav.

Jedná se o opravy a modernizace bytových objektů, které objekt řeší po stavebně technické stránce, od vnějšího zateplení, výměny vnějších výplní otvorů až po společné vnitřní prostory a rozvody. Program sice umožňuje čerpání úvěru na přestavbu a úprav dispozice i se zvětšením užitné plochy, ale pouze uvádí příklad zvětšení na úkor balkónu nebo lodžie. Nenabádá k možné transformaci přízemí objektu ani k přístavbám, které by mohly umožnit doplnění jiné funkce než obytné, tak aby došlo k oživení parteru a doplnění monotónního využití pouze pro bydlení. Mohlo by tak dojít ke zvýšení kvality celého obytného prostředí. Program ve své podstatě řeší stavebně-technickou stránku přestavby, ale neřeší vazbu, přesah, do nejbližšího okolí domu.

## **Co dál?**

Výzkum zabývající se sídlišti probíhá na poli sociologickém a socioekonomickém, tak i na poli architektury, urbanismu a plánování. Jednou z podstatných výzkumných prací v rámci architektury, urbanismu a plánování je metodika *Revitalizace městských obytných celků sídlištního typu s důrazem na řešení jejich prostorového uspořádání a organizaci veřejného prostranství* zpracované v rámci výzkumu TAČR TIRSMR916 (Kohout, 2021). Ve své části výzkumu bych chtěl navázat na výzkum *Sídliště, jak dál?* a využít tak podkladů zpracovaných případových studií, které zobrazují možnosti úprav sídlištní struktury v českém prostředí. Prověřil bych tak jejich potenciál k realizaci.

V rámci úvah nad budoucím vývojem sídlišť dochází v rámci různých výzkumů k definování vývojových scénářů sídlišť v ČR (Kohout, 2021; Temelová, 2009). Může jít o sídliště s dobrými vyhlídkami, které se nachází ve větších městech se stabilní sociální strukturou obyvatel, a tudíž se nepředpokládá samovolný úpadek sídliště. Dále to mohou být sídliště na křižovatce mezi regenerací a degradací, jejichž vývoj závisí na řadě vnitřních a vnějších podmínek a je nutné kontrolovat a předcházet včasnými zásahy možným budoucím problémům. V neposlední řadě může jít o sídliště s koncentrací sociálních problémů, trendem sociální a fyzické degradace prostředí a vzniku vyloučených lokalit ohrožených segregací (Temelová, 2009).

Významem a strukturou veřejného nezastavěného prostoru sídlišť se zabývají i jiné výzkumné týmy v ČR (Wittmann, 2015; Špaček, 2012; Ouředníček, 2018)

V současné době se stále více hledí na přínosy, které dané úpravy přinášejí jak pro samotné obyvatele tak pro životní prostředí. Sídliště jsou křehkou strukturou, která se špatně vyrovnává se změnami působícími zvenčí o to hůře, pokud jsou rozlehlejší nebo špatně napojené na okolí (Van Kempen, 2005; Borgegård, 2004). Základem je společenská stabilita, sociální koheze a vyvážená a různorodá vlastnická struktura.

Socio-demografická struktura obyvatel a její prognózy jsou jedním z indikátorů možných budoucích sociálních patologických jevů. Při úpravách, které se v rámci revitalizace, humanizace či přestavby sídlišť aplikují, je vždy přínosnější, pokud se úpravy řeší komplexně a dochází k zhodnocení a následné úpravě fyzického i sociálního prostředí (Druot, 2007; Van Kempen, 2005; Hess, 2018b). Důležitá je vždy vazba na okolí a napojení na dopravní infrastrukturu. Neopomenutelný a velice důležitý kvalitní přístup k participaci s místními obyvateli a zapojení hlavních aktérů v území (Borgegård, 2004; DCLG, 2016; MHCLG, 2023).

V rámci části Přístupy k revitalizaci a transformaci sídlišť jsem představil úpravy, které jsou organizované shora (*top-down*), tedy městy, státy, bytovými společnostmi. Častými úpravami po celém světě jsou i úpravy, se kterými přicházejí samotní obyvatelé a rovnou je realizují, často bez povolení, jsou to tzv. zásahy zdola (*bottom-up*). Tyto úpravy mapuje Jitka Molnárová, se kterou jsme zpracovali *Katalog zásahů na sídlištích* a představili soubor zásahů, který nejčastější zásahy shora i zdola představuje.



## Hodnota a kvalita prostoru

Stejně jako všechny přírodní ekosystémy nabízí nezastavěný veřejný prostor řadu funkcí, které uspokojují lidské potřeby. Pokus o přidělování peněžních hodnot těmto funkcím však představuje několik výzev. Vyjádření kvality prostoru, potažmo jeho hodnoty, je dosti složité a často bývá nepřesné (Fausold, 1996). Existuje několik přístupů a členění v popisu hodnocení kvality, které jsem analyzoval a které bych rád představil (Chudý, 2022b).

Nezastavěný veřejný prostor obvykle poskytuje několik funkcí současně. Různé typy hodnot jsou měřeny různými metodami a jsou vyjádřeny v různých jednotkách. Převedení na standardní jednotku, například peníze, zahrnuje subjektivní úsudek a není vždy proveditelné. Hodnoty často nejsou aditivní a „dvojí započtení“ se stává častým problémem. Existuje však několik hodnot, které jsou sledovatelné. Celková ekonomická hodnota (*Total Economic Value*) je dělitelná na užitnou (*Use Value*) a neužitnou hodnotu (*Non-Use-Value*). Užitná hodnota plyne přímo z užívání zdroje. Naopak neužitná hodnota neplyne přímo z vykonávané činnosti, ale je jejím důsledkem. Aktivita v otevřeném prostoru mají vliv na příjmy v obchodě i pro veřejné rozpočty (Fausold, 1996; Fausold, 1999; Chudý, 2022b).

Hodnota je obecně nejčastěji definována jako míra něčeho za něco (Carmona, 2001), ale tato obecnost znamená, že koncept trpí nevyhnutelným šířením názoru nad smyslem (Eccles, 1996). Pojmy hodnoty byly nejsilněji rozvinuté v oblasti ekonomie, a zatímco ekonomická hodnota je pouze jedním ze způsobů definování a měření hodnoty, je užitečné vysvětlit, jak lidé vytvářejí preference a dělají volby, které zahrnují kompromisy při přidělování zdrojů. (Carmona, 2018)

### Vybrané výzkumy zabývající se hodnotou a kvalitou prostoru

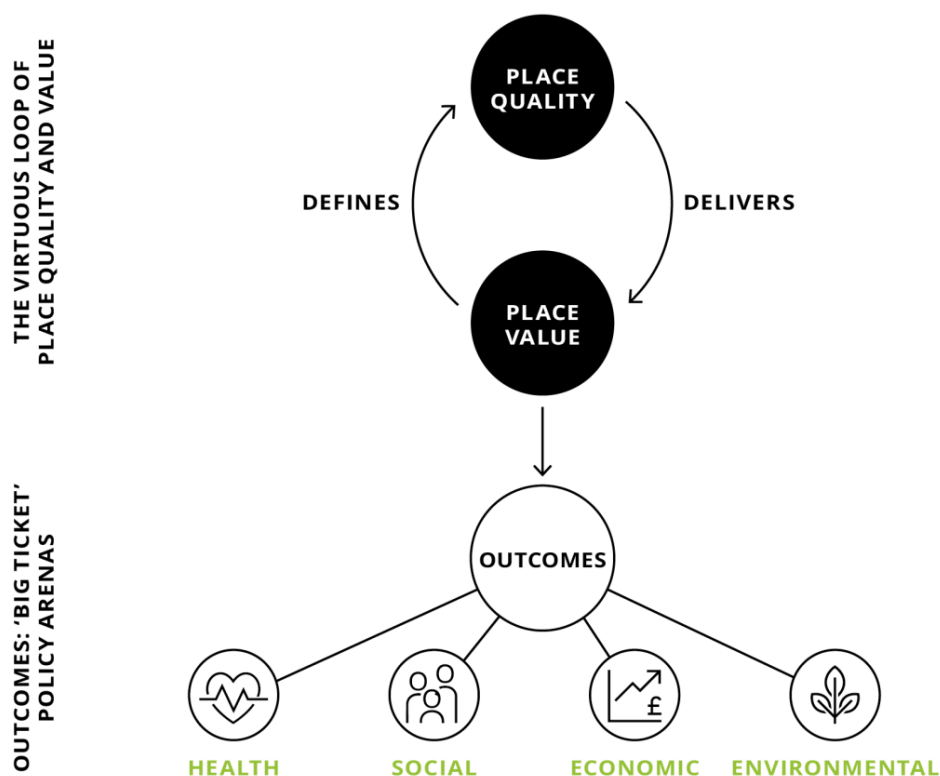
Kvalitou vystavěného prostředí a hodnotou prostoru se zabývala Commission for Architecture and the Built Environment (CABE) a sestavila tabulku pro hodnocení kvality vystavěného prostředí s členěním do 6 kategorií hodnot (CABE, 2006):

Směnná hodnota	– cena z prodeje, pronájmu, počítán výnos (yield)
Užitná hodnota	– obsazenost, úspěšnost, motivace, produktivita, spokojenost, zdravotní aspekty
Vizuální hodnota	– tvorba značky, wow efekt, komunikace s veřejností
Sociální hodnota	– sousedské chování, vazby, redukce zločinu a vandalismu, komunita
Environmentální hodnota	– vliv na životní prostředí, životní cyklus projektu, ekologická stopa
Kulturní hodnota	– názor, recenze v tisku, stabilita

Matthew Carmona se věnuje hodnotě a kvalitě prostoru jako vědec a zároveň shromažďuje a prezentuje výsledky různých jiných autorů na webu<sup>7</sup> jako „open source“ data. Upozorňuje na způsob popisu hodnoty prostoru některých studií, kdy se kvalita místa popisuje termíny, které spolu souvisejí a překrývají se. Obytnost, duch místa, kvalita městského prostředí, fyzický kapitál, urbanismus a udržitelnost. Kvalitu prostoru lze například popsat podle 12 měřitelných elementů lokální kvality prostředí: čistota a uklizenost; přístupnost; atraktivita; komfort; začlenění (*inclusive*); vitalita a životaschopnost; funkčnost; osobitost; bezpečí a ochrana; robustnost; vegetace a neznečištění; plnost (*fulfilling*) (Carmona, 2008; Lloyd, 2003).

Matthew Carmona dělí hodnoty do kategorií podle toho, co ovlivňují: zdraví, společnost, ekonomika, životní prostředí. Tyto 4 kategorie jsou politickými oblastmi, ze kterých jsou definovány politické cíle, které ovlivňují stav místa a skrze to vznikají hodnoty místa v jednotlivých kategoriích a po jejich součtu vzniká celková kvalita místa.

Tento úplně odlišný způsob přemýšlení o hodnotě spatřuje jako přímočařejší, ukazuje ho na tom, do jaké míry mají různé vlastnosti zastavěného prostředí dopad, ať už pozitivně, nebo negativně, na různé veřejné politické cíle. Hodnota místa může být tedy definována jako „Rozmanité formy hodnoty vytvořené v důsledku toho, jak se místa formují.“ (Carmona, 2018; Carmona, 2019)



Obr. 8 Diagram - kvalita prostoru a hodnota prostoru (Zdroj: Carmona, 2019)

<sup>7</sup> <https://sites.google.com/view/place-value-wiki>

## Zdravotní přínosy

Kvalita prostoru a vliv okolního prostředí na zdraví člověka je jedním ze základních důvodů, proč bychom se kvalitou prostoru měli jako lidé zabývat. Kvalitnější prostor má pozitivní vliv na fyzické i duševní zdraví, lepší fyzickou kondici, zvýšený pocit pohodlí a kvality života. Jedním z hlavních měřitelných faktorů je četnost a délka strávená v daném prostředí. Dalším faktorem jsou možnosti využití prostoru, tedy k čemu daný prostor podněcuje, jak v něm může člověk trávit čas (Carmona, 2018; Carmona, 2023; WHO, 2016; Lee, 2011). Jednotlivé výzkumy, nebo samy pojišťovny skrze náklady na léčbu vyhodnocují přínosy určitých úprav vedoucích ke zlepšení kvality ovzduší, pohybu a duševního zdraví. Dokáží například určit přínosy nově vzniklého parku v rámci stávající zástavby nebo redukce dopravního zatížení (Wilson, 2023).

## Společenské přínosy

Výstupy z různých výzkumů a studií ukazují, že lepší kvalita místa přináší benefity v rámci sociální integrace, nižší míru kriminality, pozitivní vliv na chování a výchovu dětí, bohatší společenský život, zvyšuje sociální interakci a podporuje silnější občanskou, sociální a politickou angažovanost (Gehl, 2000; Gehl, 2012; Carmona, 2023). Kvalitní krajinářské úpravy spolu se vzrostlými stromy zvyšují průměrnou návštěvnost místa o 83 % (Sullivan, 2004). Důležitým faktorem je i bezbariérovost, která nevyklučuje z užívání veřejného prostoru děti a osoby vyššího věku nebo osoby se zdravotním postižením (Carmona, 2018). Pro zkoumání kvality života se používá například regresní analýza. Jeden z výzkumů srovnávající kvalitu života ve vztahu k urbanistickým formám v rámci jednotlivých lokalit v Londýně ukázal, že lokality s dobrou konektivitou, dobrou pěší prostupností a vyšší hustotou a veřejnými prostranstvími s různě starými domy vykazují lepší parametry a přinášejí čistější ovzduší se sníženým počtem aut, větší sociální interakcí (Venerandi, 2016).

## Ekonomické přínosy

Důkazy týkající se ekonomických přínosů jsou obzvláště rozmanité a odrážejí silné soukromé i veřejné přínosy a kvality místa. Nejpřímější hodnotou, kterou lze zkoumat, je vliv okolí na cenu nemovitosti. Je zaznamenáno několik faktorů vnějšího okolí, které ovlivňují cenu nemovitosti: výhled na otevřenou krajinu, výhled do stromů, množství nepořádku v okolí, pěší dostupnost, charakter čtvrti, dostupnost veřejné dopravy (pokud není příliš blízko bydliště), kvalita veřejných prostranství a vitalita (Carmona, 2023).

Tržní realitní hodnota je ovlivněna několika faktory: cena pozemku, cena dle kvality půdy a navíc je cena ovlivněna externalitami. Jednou z externalit je vliv okolí a především výhled. Vliv výhledu z nemovitosti na park, případně jeho blízkost, zkoumal výzkum v Nizozemí. Dobrý výhled do krajiny zvyšoval cenu nemovitosti o 8–10 %, výhled na park o 8 %, blízkost parku o 6 %, zahrada hraničící s vodní plochou o 11 %, přímý pohled na obytný blok snížil cenu o 7 %, hluk z dopravy snížil cenu o 5 % (Luttik, 2000). V dalším výzkumu bylo pomocí dotazování a tvorby hypotetického trhu zjištěno, že vzrostlé stromy na dvoře zvyšují cenu o 2 %, stromy u vstupu do domu zvyšují cenu o 3–5 % a dobré vzrostlé stromy v sousedství zvyšují cenu o 6–9 % (Wolf, 2007). Obdobným způsobem lze přistupovat i k vlivu dostupnosti ploch městské zeleně na cenu bytu

(Melichar, 2013). Naopak zvýšený výskyt vandalizmu a kriminality má za cíl snížení cen a poptávky po bytech v dané lokalitě. Ke snížení cen může dojít i pouze jen samotným strachem z vandalizmu (Ceccato, 2012)

Snaha o určení celkové přidané hodnoty jednotlivými benefity se nechá aplikovat i na celé čtvrti, například při zjišťování vlivu ceny urbánní struktury udržitelné formy urbanismu, města krátkých vzdáleností, byl zjištěn největší přínos této struktury v místech, kde je trh ovlivněn nízkou poptávkou. Zde byl zaznamenán silný 46% nárůst hodnoty, počítáno na hektar plochy. Trh s vysokou poptávkou zaznamenal 18% nárůst a trh s vysokou nabídkou 30% nárůst (Dittmar, 2007).

Kvalitně navržený a provedený veřejný prostor ulice zvyšuje cenu bytu v Londýně přibližně o 5,2 %, zároveň dobře upravený prostor hlavních ulic má vliv na zvýšení ceny nájmu obchodních prostor o 4,9 %. Výzkum použil formu dotazníkového šetření za pomoci metody vyjádřených preferencí, při které zkoumali hypotetickou ochotu lidí platit za nájem bytu a obchodního prostoru nebo koupi bytu (CABE, 2007). Investice do lepších a kvalitnějších ulic z hlediska obytného a pobytového prostoru pro chodce může majitelům obchodů a investorům přinést vyšší výnosy skrze zlepšení vnímání ulic ze strany spotřebitele. Zlepšení podmínek pro chůzi může zvýšit návštěvnost obchodu až o 40 % (Lawlor, 2013). Obdobné výsledky prezentuje CBRE a Gehl architekti v rámci vyhodnocení případových studií a realizací. Jedním ze zkoumaných efektů je zvýšení bezpečnosti a eliminace vandalizmu (Robinson, 2017; Habraken, 1998; Voordt, 1987; Davies, 2004).

Kvalitně navržený veřejný prostor může mít dále ekonomický vliv na snížení nákladů na provoz a údržbu (Dempsey, 2012), dále může mít vliv na individuální i hromadnou dopravu, šetří pohonnou hmotu i čas strávený v dopravních prostředcích. Může dále snižovat náklady na zdravotní pojištění, zdravotní a sociální péči. Zároveň může zvyšovat produktivitu práce a přispět ke snazšímu náboru pracovní síly. Také může umožnit vyšší hustotu zástavby a efektivnější využití místa (Carmona, 2023)

## Environmentální přínosy

Životní prostředí bylo v minulosti v rámci města často opomíjeno. Současný trend a globální klimatická situace však na tuto kvalitu klade čím dál větší důraz. Nezastavěný prostor tak v sobě znovuobjevil další potenciál. Přínosy můžeme získat z různých dílčích opatření, ale důležitý je celostní přístup k vytváření městských forem, které potřebují méně energie na vytápění, chlazení a vedou k nižšímu používání automobilů a nižší produkci skleníkových plynů (Carmona, 2023).

Důležitým rozměrem je i adaptabilita, která umožňuje opětovné využití, možnost přizpůsobit se novým podmínkám, lépe naplňovat společenské potřeby, a to za minimálně vynaložených nákladů a energie na přestavbu či úpravu. Důraz je kladen na využití energie zhmotněné ve výstavbě a infrastruktuře. Dochází tak ke snížení množství stavebního odpadu (Carmona, 2023; Zhan, 2016)

Jedním z nejvíce prezentovaných přínosů vzrostlé zeleně ve městě je snižování tepelných ostrovů a zlepšování tepelného komfortu v městských oblastech. S tím úzce

souvisí i snižování znečištění vzduchu a hluku s vedlejšími přínosy pro zdraví a pohodu. Z hlediska navrhovaných opatření se počítá s uspořenými náklady na elektrickou energii, úspory plynu, úsporu vody, snížení znečištění vzduchu (Zhan, 2016; Wise, 2010). Tvorba kvalitního životního prostředí přináší větší odolnost vůči působení klimatických změn, např. vyšší výskyt přívalových dešťů, vyšší výkyvy teplot přinášející vlny veder. Některé opatření mají přínos i v tom, že zabraňují vzniku škod na majetku.

## **Investiční výdaje a výdaje na provoz a údržbu vystavěných městských struktur**

V rámci jednotlivých prací bylo používáno více způsobů a technik ke zjištění hodnot a přínosů v jednotlivých oblastech, nebo bylo použito jejich celkové vyjádření zahrnující všechny oblasti a přínosy. Jednotlivým ekonomickým hodnotícím metodám se budu věnovat v samostatné kapitole Ekonomické hodnotící metody, ale nyní bych chtěl představit přístup, který hodnotí a porovnává náklady různých urbánních struktur. Tento přístup byl jednou z motivací pro řešení tématu urbánní ekonomie sídlišť. Jedná se o práci *Hustota a ekonomika měst* (Hudeček, 2018).

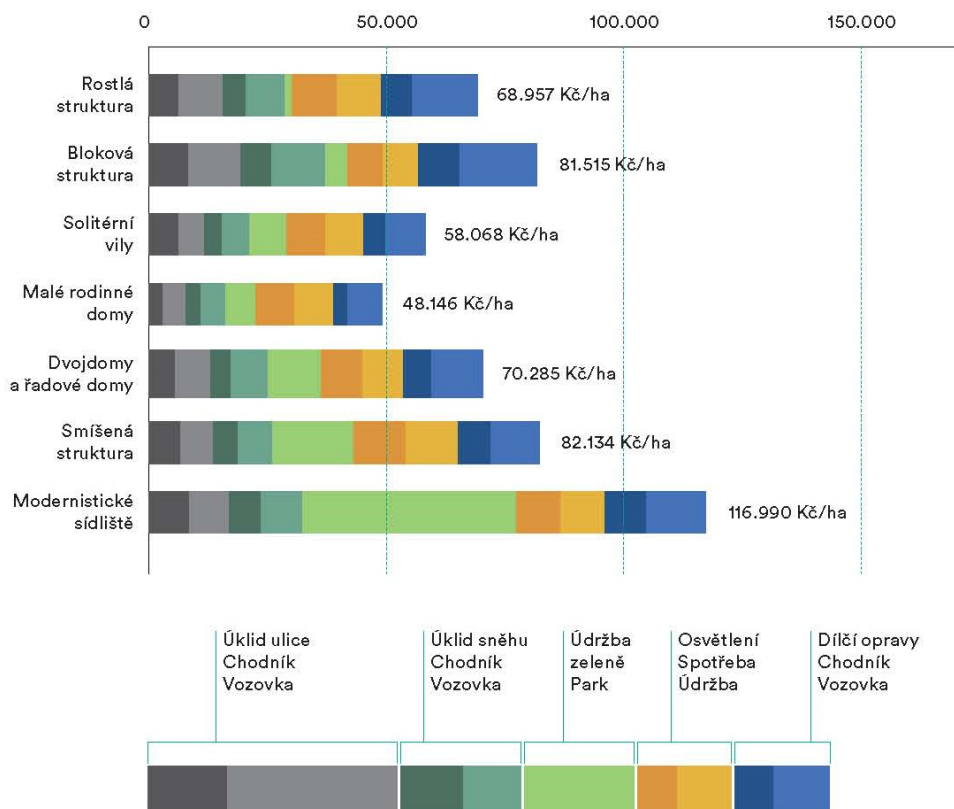
### **Hustota a ekonomika města**

Výzkumná studie je zaměřena na lokality o velikosti cca 20 ha. Cílem je zjistit vztah mezi typem urbanistické struktury, hustotou obyvatelstva a vybranými typy investičních a běžných veřejných výdajů. Výzkum ukazuje na to, že:

*„Nejdražší urbanistickou strukturou při přepočtu na hektar území je modernistická struktura, což je důsledkem podílu veřejného prostoru. Nejlevnější je pak struktura malých rodinných domů. Při přepočtu celkových investičních výdajů a výdajů na provoz a údržbu podle hustoty obyvatel na hektar vychází ze 7 zkoumaných struktur jako třetí nejlevnější, po blokové a rostlé zástavbě. Nejlevněji vychází bloková struktura, malé rodinné domy jsou z pohledu obce nejdražší.“* (Hudeček, 2018)

Autoři knihy poukazují také na to, že investiční, kapitálové výdaje potřebné pro obnovu existující infrastruktury v území tvoří více než 2/3 celkových výdajů na infrastrukturu. Jsou tudíž výrazně vyšší než běžné výdaje na údržbu.

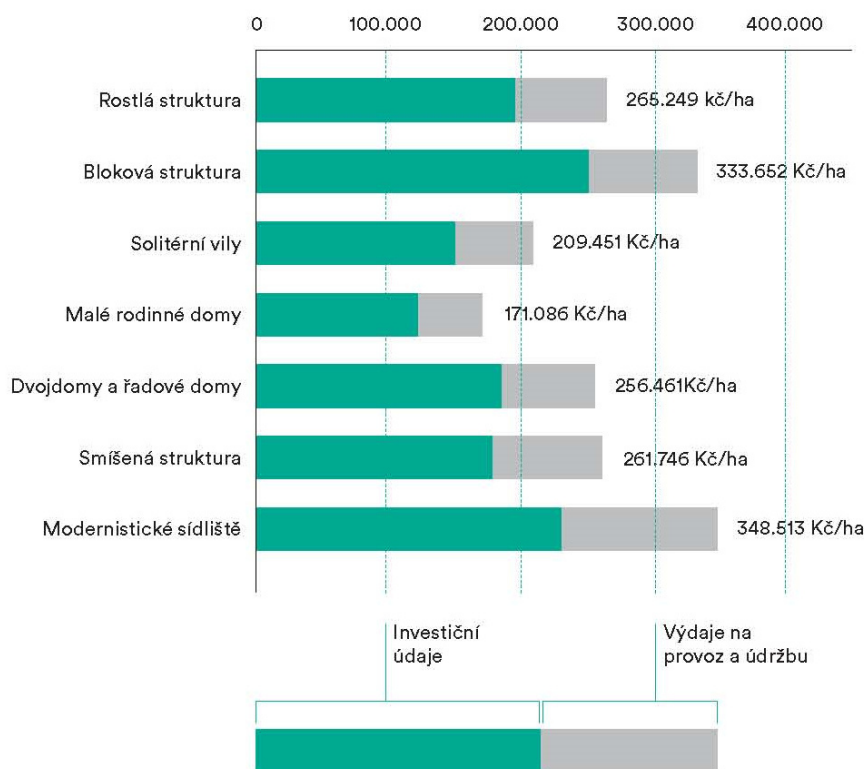
Výzkum je založen na zprůměrovaných jednotkových cenách nákladů na údržbu pro všechny struktury. Otázkou je, do jaké míry se do dané struktury a její údržby ve skutečnosti investuje. To ve výsledku může ukazovat na kvalitu veřejných prostranství a stav technické infrastruktury. Může docházet k tomu, že do rozsáhlých ploch veřejných prostranství na sídlištích se investuje v přepočtu na hektar méně, aby náklady na údržbu byly srovnatelné s jinými částmi města bez ohledu na hustotu obyvatel (Hudeček, 2018).



Obr. 9 Výdaje na údržbu, které musí obec vynaložit na úklid, údržbu a provoz veřejných prostranství typické struktury na 1 ha za 1 rok (Zdroj: Hudeček, 2018)

Cílem mé práce je navázat na tento výzkum, využít nashromážděných dat, prověřit je, případně doplnit o data nově zkoumaných lokalit sídlišť. Chtěl bych tak ověřit množství vynaložených nákladů na údržbu a investice do vybraných lokalit.

Index využití lokality u modernistických sídlišť nedosahuje ani 50 % hodnoty blokových struktur. Index využití lokality znamená podíl hrubých podlažních ploch všech podlaží budov vůči celkové rozloze lokality. Hustota pracujících je u modernistických sídlišť nízká. Jde povětšinou o čistě rezidenční lokalitu. Hustota pracujících je přibližně stejná jako ve smíšené struktuře a pohybuje se kolem 25 ob./ha. Celkové investiční výdaje pro jednotlivé struktury ukazují, že modernistická sídliště jsou druhou nejdražší strukturou na výstavbu. Mají však poloviční náklady na technickou infrastrukturu. Velký podíl nákladů jsou náklady za nezpevněné plochy, ostatní části jsou srovnatelné.



Obr. 10 Celkové výdaje – součet investičních výdajů a výdajů na provoz a údržbu přepočtené na 1 ha/rok (Zdroj: Hudeček, 2018)

V celkových výdajích na provoz a údržbu jsou s tím spojené zvýšené náklady na údržbu zeleně, a to trojnásobně oproti smíšené struktuře a asi 8-10násobně oproti blokové struktuře.

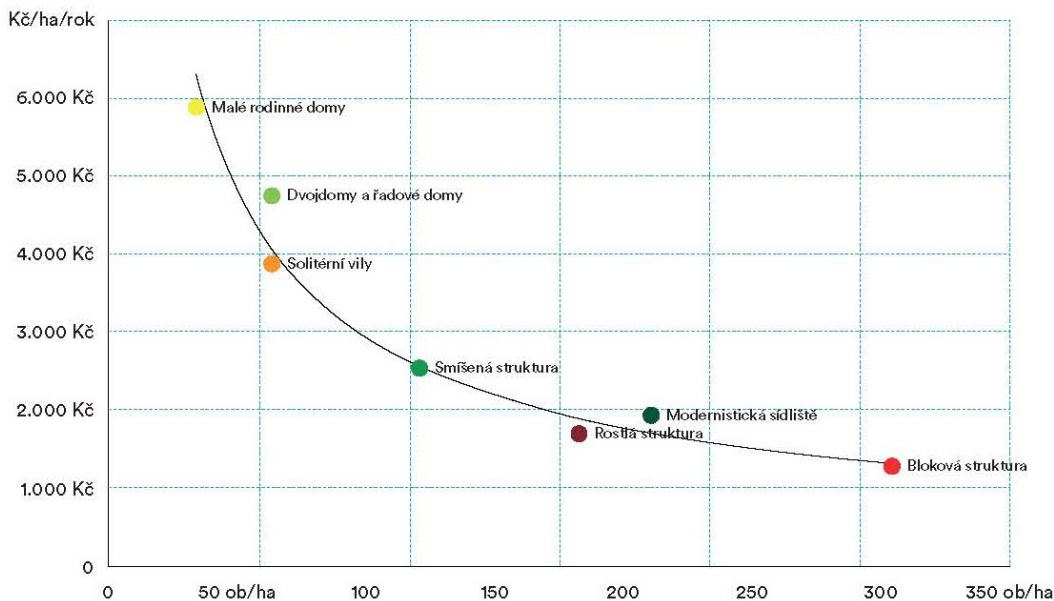
Celkové výdaje pro jednotlivé struktury pro sídliště nevycházejí v přepočtu na obyvatele úplně špatně. Nejlevnější je struktura bloková cca 1 300 Kč/ob./ha/rok Druhá je rostlá struktura se 1 700 Kč/ob./ha/rok a modernistická sídliště stojí cca 1 900 Kč/ob./ha/rok. Nejdražší jsou malé rodinné domy s 5 900 Kč/ob./ha/rok.

výdaje na provoz a údržbu								
úklid ulice (Kč/m <sup>2</sup> )		úklid sněhu (Kč/m <sup>2</sup> )		údržba zeleně	osvětlení (Kč/ks)		dílčí opravy (Kč/m <sup>2</sup> )	
chodník	vozovka	chodník	vozovka	(Kč/m <sup>2</sup> )	spotřeba	údržba	chodník	vozovka
6,63	4,85	5,12	5,1	11,59	1093	1084	6,8	7,24

Tab. 1 Výdaje na provoz a údržbu (Zdroj: Hudeček, 2018) – zpracováno autorem

investiční výdaje - výstavba							
	ulice (m <sup>2</sup> )		park (m <sup>2</sup> )	kanalizace (bm)	vodovod (bm)	plynovod (bm)	el. vedení (bm)
	chodník	vozovka					
prům.jednotková cena	1200	1800	700	10000	8900	4000	1500
životnost (počet let)	30	30	50	150	120	80	80

Tab. 2 Investiční výdaje na výstavbu a obnovu (Zdroj: Hudeček, 2018) – zpracováno autorem



2.9 Srovnání hustoty obyvatelstva na hektar a celkových výdajů na 1 hektar struktury v Kč za 1 rok (průměr za 4 lokality)

Obr. 11 Srovnání hustoty obyvatel na hektar a celkových výdajů na 1 hektar struktury v Kč na 1 rok

(Zdroj: Hudeček, 2018)

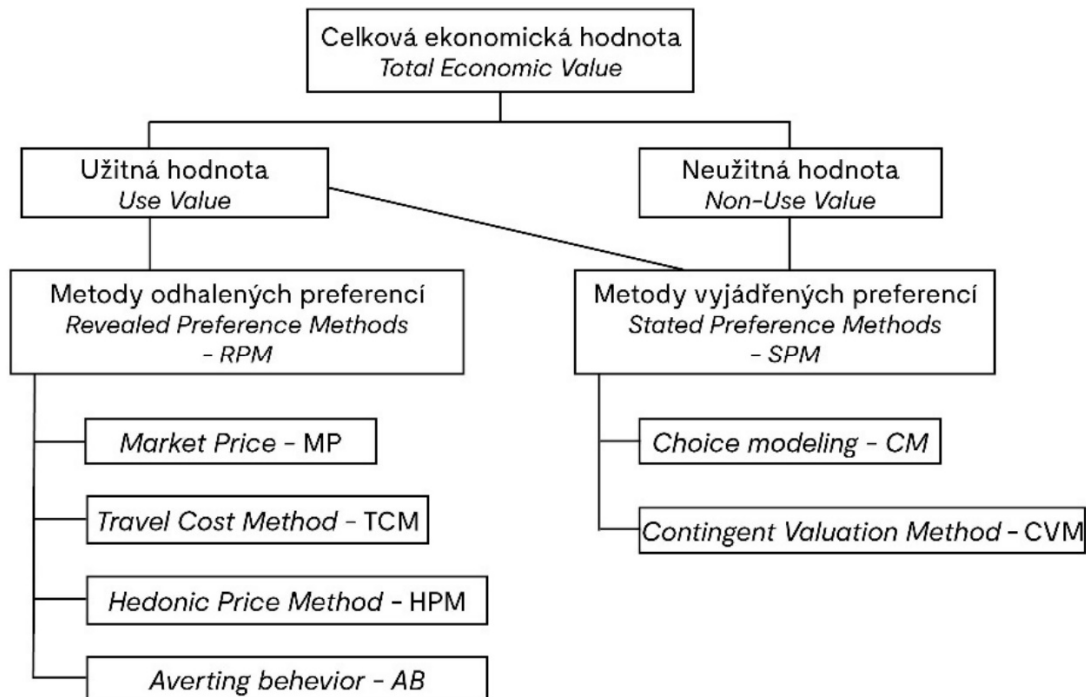
Města platí za správu a údržbu veřejných prostranství. Každá urbanistická struktura se liší hustotou domů, jejich výškou a řazením, hustotou obyvatelstva, plochou vozovek, chodníků a veřejných parků, rozsahem technické infrastruktury, ale také typem vlastnictví. Tyto odlišnosti vedou k tomu, že investiční a provozní výdaje obcí na jednotlivé urbanistické struktury nejsou stejné. Prostorové uspořádání města má tedy významné ekonomické dopady. Rozhodujícími parametry pro určení finanční náročnosti údržby dané struktury je plocha veřejných prostranství ve vztahu k hustotě obyvatelstva.

Kvalita prostředí je dána dalšími parametry, které určují výslednou obytnost vystavěného prostředí. Často dochází k jevu, kdy větší plochy veřejného prostoru jsou náročnější na údržbu a v případě snížené péče dochází k degradaci vystavěného prostředí a snížení jeho kvality. Obecní výdaje mohou být přepočteny buď na hektar plochy, nebo na obyvatele. Přitom zřejmě nejdůležitější je pohled při přepočtení na obyvatele, neboť počet obyvatel zásadně ovlivňuje nejen výdaje, ale především příjmy obce. Lze totiž předpokládat, že nehlédě na reálné potřeby obce jsou rozpočtové výdaje dány výší rozpočtových příjmů (Hudeček, 2018).



## Ekonomické hodnotící metody (**Economic Valuation Methods**)

Pomocí ekonomických hodnotících metod je možné vyjádřit celkovou ekonomickou hodnotu (*Total Economic Value*), která je složena z užité (Use Value) a neúžité hodnoty (Non-Use Value). Jedná se buď o metody odhalených preferencí (*Revealed Preference Methods – RPM*), nebo o metody vyjádřených preferencí, které hodnotu určují pomocí tvorby hypotetického trhu (*Stated Preference Methods – SPM*) (Choi, 2010; Chudý, 2022b).



Obr. 12 Ekonomické hodnotící metody

(Zdroj: vlastní obrázek autora: Chudý, inspirovaný Choi, 2010)

### Metody odhalených preferencí - *revealed preference methods* (RPM)

„RPM se nejvíce podobají tržním metodám, používají údaje z reálných trhů, které určitým způsobem souvisejí s oceňovaným statkem. Související údaje se používají jako zástupné, skrze ně se vyčísluje hodnota posuzovaného statku. RPM vyčíslují jen užité hodnoty, což je dosti limitující ve vyjádření celkové ekonomické hodnoty.“ (Chudý, 2022a)

Limitem metod odhalených preferencí pro výzkum úprav nezastavěného prostoru na sídlištích je, že nejsou dostupná data, která by posloužila k vyčíslení změny veřejného prostoru nebo přínosu zkoumaných úprav a byl zaznamenán vliv na pozorované parametry, nebo vliv na cenu nemovitostí.

### Tržní cena (*market price – MP*)

Jedná se o nejjednodušší způsob monetárního ohodnocení, kdy je využito tržních cen. Jde o vyjádření hodnoty, která byla zaznamenána v určitém kontraktu, směně. Při absenci trhu je nutné použít jiné metody (Melichar, 2010).

### Metoda cestovních nákladů (*travel cost method – TCM*)

Metoda rozšířené teorie spotřebitelské poptávky, která skrze vynaložené cestovní náklady definuje monetizovanou hodnotu. Je často využívána při stanovení rekreačního potenciálu přírodních lokalit, národních parků atd. Metoda předpokládá, že lidé u poplatků za cestu reagují obdobně, jako kdyby platili vstupní poplatek (Abdullah, 2011).

### Metoda hedonické ceny (*hedonic pricing method – HPM*)

HPM vychází z tržních cen a zaměřuje se na jednotlivé atributy, které spoluvytváří celkovou cenu statku. HPM jednotlivé atributy odděluje a určuje jejich vliv na hodnotu statku podle toho, jak jsou silné a významné. HPM má určité nevýhody, jednou z nich je, že je omezena jen na vydefinované atributy, tudíž výsledná cena nemusí být komplexní a zahrnuje jen některé preference (Abdullah, 2011). Studie HPM jsou vhodným nástrojem pro určování a zachycení hodnot ve vztahu k ceně nemovitosti. Studie hedonické ceny se mohou velice lišit v závislosti na druhu dat, zahrnutém okruhu vzdáleností, metodách modelování, stálosti a dočasnosti. Velkou roli hraje například i snaha zkoušet alternativní postupy či proměnné. Dalším úskalím je volba popisné funkce. Tím pádem mají studie společný akorát základní princip a jinak jsou jejich výsledky neporovnatelné.

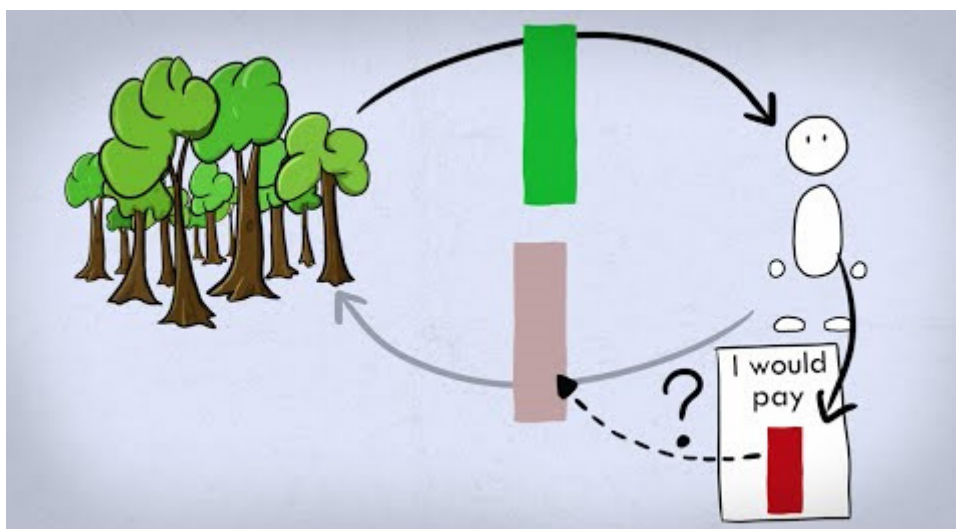
### Chování k odvrácení (*averting behavior – AB*)

Metoda AB je založena na tržních základech a ochoty platit za odvrácení určitého rizika či škody pomocí vynaložených nákladů na dané opatření. Metoda je využívána pro valuaci jednotlivých opatření například pro odvrácení environmentálních nebo jiných nebezpečí případně snížení nebo zmírnění jejich účinků. Využívá se ve veřejných politikách ochrany zdraví, majetku nebo pojištění proti těmto škodám (Dickie, 2017).

## **Metody vyjádřených preferencí – *stated preference methods* (SPM)**

*„Na druhou stranu SPM dokáží vyjádřit užité i neužité hodnoty. Popisný mi přišel přístup Jana Urbana, který rozebírá dělení užité a neužité hodnoty a zároveň uvádí, že užité hodnoty lze vyjádřit standardními tržními metodami, které člověk projevuje skrze své chování a zachovává tím tzv. behaviorální stopu. Neužité hodnoty takovou stopu zachovávat nemusejí. SPM nevycházejí přímo z údajů reálného trhu, ale naopak využívají tvorby hypotetického trhu na základě přímého dotazování a průzkumu veřejného mínění. (Urban, 2006).“ (Chudý, 2022a)*

*„Metody SPM pracují s tvorbou hypotetického trhu, tedy zkoumají hypotetickou ochotu lidí platit (*Willingness to pay – WTP*), případně ochotu přijímat kompenzaci (*Willingness to accept – WTA*) za danou úpravu, zásah, změnu (Melichar, 2010).“ (Chudý, 2022a)*



Obr. 13 Ilustrační obrázek WTP (Zdroj: <https://www.numbersfornature.org/>)

### Metoda podmíněného hodnocení (contingent valuation method – CVM)

„CVM se používá v praxi, pokud nebývají jednotlivé hodnoty odděleny a statek obsahuje více typů hodnot, a tudíž nelze použít standardní tržní metody. Z toho důvodu se přistupuje k tvorbě hypotetického trhu a vytváří se scénář podle CVM, který zjišťuje mezní užitek, tedy limitní ochotu platit, podílet se (Urban, 2006).“ (Chudý, 2022a)

### Výběrové modelování (choice modelling – CM)

CM je metoda, která se používá k modelování rozhodovacího procesu jednotlivce nebo skupiny lidí. Tato metoda se snaží odhalit preference jednotlivců nebo skupin v určitém kontextu a použít je k odvození pozic položek na relevantní latentní stupnici, jako je například užitek v ekonomii (CIE, 2001).

Existuje mnoho různých modelů, které se používají v různých oblastech, jako jsou ekonometrie, marketing a sociometrie. Tyto modely se liší v závislosti na datech, vzorku, hypotéze a konkrétním rozhodování, které se modeluje. CM se považuje za vhodnou metodu pro odhad ochoty spotřebitelů platit za zlepšení kvality ve více dimenzích (Louviere, 2010) Mezi tyto modely patří: Stated preference discrete choice modeling, discrete choice, Choice experiment, Stated preference studies a další.

„Choice experiment (CE) je blízký CVM. Výsledky CE nemusí být vždy finanční, výstupem může být požadovaný stav, pokud se jedná o využití určité oblasti, místa. Metoda se rozšířila v závislosti na posuzování veřejných projektů (Švejdarová, 2013).“ (Chudý, 2022a)

### Další metody, kombinace metod a příklady

Existují další metody a postupy k měření a analýze preferencí a zjišťování hodnot a benefitů. Často se objevují specifické kombinace metod hodnocení. Jednou z inspirativních knih v této problematice je *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice* (Jansen, 2011), která představuje přístupy, ekonomické metody a

techniky v oblastech rozhodování lidí, jejich preferencí, v rámci bydlení a realitního trhu. Mezi metody, které jsou v knize popsány, patří například tradiční výzkum poptávky po bydlení, metoda *Decision Plan Nets*, metoda *Meaning Structure*, metoda *Multi-attribute Utility*, *Conjoint Analysis*, metoda *Residential Images*, metoda *Lifestyle*, neoklasická ekonomická analýza a longitudinální analýza.

Článek *The value of urban open space: Meta-analyses of contingent valuation and hedonic pricing results* (Brander, 2011) prezentuje využití Meta analýzy, tedy porovnání CVM a HPM, k definování hodnoty otevřeného prostoru ve městském a příměstském prostředí. Zkoumá tak hodnotu nezastavěného veřejného prostoru za pomoci CVM na 20 studiích z celého světa. Porovnává hodnoty městské zeleně, parků, příměstských lesů, zemědělské půdy. Z CVM byla zjištěna průměrná hodnota 13 210 USD na hektar za rok a mediánová hodnota 1 124 USD, což odráží poměrně zkreslené rozdělení. Je to dáno širokým rozptylem, kdy jsou srovnávány studie z různých zemí a v různých obdobích. Na základě CV meta regresní analýzy byla stanovena průměrná hodnota na 1550 USD/ha/rok. Byl vytvořen datový set s informacemi o poloze, typu využití pozemku, službě pozemku a rozloze. Služby a funkce jsou rozděleny do 4 kategorií: rekreační, ochranná, estetická, environmentální/zemědělská. A zároveň byla zkoumána za pomoci HPM vliv blízkosti otevřeného prostoru na cenu bytu. Pomocí HPM bylo zjištěno, že každých 10 m vzdálenosti od otevřeného prostoru má vliv 0,137 % na cenu nemovitosti (Brander, 2011).

Inspirativní práci v oceňování environmentálního prostředí pro mne byla Metodika pro ekonomické hodnocení zelené a modré infrastruktury v lidských sídlech (Macháč, 2019), která popisuje prvky a výčet ekosystémových služeb poskytovaných zelenou a modrou infrastrukturou a postup ekonomického hodnocení pomocí modifikované analýzy nákladů a přínosů (CBA). Zároveň ukazuje možnosti využití výběrového experimentu pro určení hodnoty městského parku, obnovy koryta potoka, vybavení mobiliářem za pomoci dotazníkového šetření, kdy si lidé vybírali ze 3 variant a přisuzovali jim cenu, za kterou by park, potok, nebo mobiliář chtěli (WTP). U parku porovnávali tři možnosti: přírodě blízký park; umělý park; městská zahrada. U potoku se jednalo o: přírodní potok, umělý potok, zatrubněný potok. U mobiliáře se řešily varianty: lavičky, odpadkové koše a wc; lavičky a odpadkové koše; lavičky. Bylo zjištěno, že lidé preferují přírodě blízkou variantu parku i potoka a jsou ochotni si za ni i připlatit. Zároveň byly zjištěny průměrné ceny ochoty platit za každý prvek. Výše ochoty platit se lišila v každém ze čtyř dotazovaných měst.

## **Kvantifikace výsledků a ohodnocování**

Po zjištění ekonomické hodnoty a benefitů se běžně přistupuje k interpretaci a zpracování výsledků a jejich kvantifikaci a ohodnocení. K analýze veřejných projektů se většinou používají nákladově výstupové metody (Ochrana, 2004).

## Nákladově výstupové metody

Nákladově výstupové metody analyzují vstupy ve formě nákladů a jsou rozdílné ve formě a vyhodnocování výstupů (Ochrana, 2004).

Mezi nákladově výstupové metody patří tyto metody:

### Analýza minimalizace nákladů (*cost minimization analysis – CMA*)

Metoda posuzující minimální náklady patří mezi nejjednodušší metody, posuzuje se totiž pouze nejnižší cena. Toto hodnocení lze použít, pokud výstupy jsou srovnatelné, nejlépe shodné. Využití této metody není vhodné k porovnávání projektů s různými výstupy a přínosy (Ochrana, 2004).

### Analýza nákladů a přínosů (*cost benefit analysis – CBA*)

Jedná se o rozšířenou a významnou metodu k hodnocení veřejných projektů. Tato metoda posuzuje jak nákladovou stránku (C) tak přínosy (B). Náklady a přínosy se buď vyjadřují v nominální formě, nebo ve stálých cenách. Pro tuto metodu je nutné přínosy vyjádřit ve finančních jednotkách. Přínosy lze ocenit za pomoci stínové ceny, náhražkových trhů a analogického statku (úspora cestovních nákladů, úspora času, atd.), nebo pomocí metod vyjádřených preferencí (SPM). Pracuje se zde se započtením společenské diskontní sazby, která reflektuje vývoj hospodářského růstu a vlivu inflace. V závěrečném hodnocení se porovnává buď poměr nákladů a přínosů C/B, nebo rozdíl C-B (Ochrana, 2004; Zapletalová, 2019).

### Analýza efektivnosti nákladů (*cost effectiveness analysis – CEA*)

Analytická metoda velmi blízká CBA. Náklady jsou kalkulovány k dané akci a přínosy jsou většinou vyjádřeny naturální či fyzikální jednotkou. Zkoumá se tedy efektivnost nákladů na dosažení daného cíle. Výhodou CEA oproti CBA je, že odpadá komplikovaná kalkulace nehmotných položek a jejich přínosů. Omezením CEA je, že se oceňuje druh výstupu se stejně nastavenými výchozími parametry (Ochrana, 2004; Zapletalová, 2019).

### Analýza nákladů a užítku (*cost utility analysis – CUA*)

Analytická metoda CUA vychází z teorie užítku, který lze chápat jako subjektivně pociťované uspokojení z daného projektu. Subjektivní užitek je vyjádřen například na stupnici 0 až 10. Je to škála hodnot, která je vyjádřena popisem u každého bodu a vyjadřuje pociťované uspokojení, užitek (Ochrana, 2004).

## Shrnutí

V rámci rešeršní části, *Stav současné problematiky*, jsem se zabýval především dvěma tématy: Modernistickými sídlišti; Hodnotou a kvalitou prostoru. Snažil jsem se vystihnout důležitá podtémata a jednotlivé výsledky výzkumů, přístupů, vládních politik a

programů. Cílem bylo mezioborové téma urbánní ekonomiky sídlišť usadit do prostředí mezi dvěma tematickými proudy a pojmenovat společné plochy zájmu. Zároveň jsem chtěl navázat na řešená témata a doplnit a rozvinout řešenou problematiku revitalizace a úprav sídlištní modernistické struktury o ekonomické hodnocení.

### Modernistická sídliště

Každá země přistupuje k revitalizacím, úpravám sídlištní struktury jinak a klade různý důraz na řešení problémové oblasti fyzického a sociálního prostředí (Van Kempen, 2005; Hess, 2018a). Postupy řešení jsou ovlivněné vládními, regionálními i městskými programy a politikou, na které jsou často navázány dotační programy a finanční podpora. Ve Velké Británii je finanční nastavení a provedení ponecháno veřejným i soukromým bytovým společnostem. Pro sociální stabilitu lokality je důležitá různorodá vlastnická struktura a sledování demografického vývoje. Všude je kladený důraz na důkladnou participaci místních obyvatel a Švédsko je jednou ze zemí s nejvíce rozvinutým přístupem participace. Důležitou roli hraje spolupráce státu, měst, místních aktérů a zapojení obyvatel do plánování. Vládní politika by měla nastavit pravidla a podpořit financování, města by měla být hlavním aktérem, který proces řídí a to spolu s bytovými společnostmi a zapojují hlavní aktéry do procesu. Místní obyvatelé by měli mít možnost osobně se zapojit a být zastoupeni v rámci pracovních skupin v průběhu celého procesu. V oblastech, kde je nutné řešit integraci přistěhovalců je zásadní celostátní politika a systém, který podporuje sociální integraci do většinové společnosti. Důležitým faktorem sociálních patologických jevů je i velikost sídliště. Rozsáhlá modernistická zástavba je na výskyt těchto sociálních problémů náchylnější (Turkington, 2004). Proto by se mělo usilovat o organizaci a členění území do prostorových správních jednotek a celků, které umožňují postupné komplexní plánování a rozvoj (Kohout, 2016; Kohout, 2021).

### Hodnota a kvalita prostoru

Kvalita venkovního prostředí ovlivňuje celkový obraz lokality, má vliv na různé kategorie hodnot a přináší různý užitek pro jeho uživatele. Celkový užitek se promítá do celkové ekonomické hodnoty, kterou je možné stanovit pomocí několika tržních či netržních metod. Ekonomické hodnotící netržní metody zkoumají různé druhy hodnot a jejich monetizaci, tedy vyjádření přínosu běžným platidlem, například penězi (Urban, 2006; Melichar, 2010). Výběr vhodné metody závisí na dostupnosti potřebných dat zkoumané problematiky. Problematika ekonomických hodnotících metod je dosti široká a komplexní a z pozice architekta a urbanisty je obsažitelná jen z určité části a do určité hloubky a podrobnosti. Z hlediska řešení kvality a hodnoty nezastavěného prostoru sídlišť předpokládám využití netržních metod vyjádřených preferencí SPM s tvorbou hypotetického trhu a zjišťováním přínosů pro obyvatele pomocí dotazníkového šetření. Zároveň plánuji využít analýzu nákladů a přínosů (CBA).







# 3

**Cíle disertační práce**



# Cíle disertační práce

Na základě rešerše, analýzy nedostatků a problémů sídlišť, zvyšujícího se standardu bydlení a možných proměn sociálního a demografického vývoje lze vyhodnotit, že sídliště jsou křehkou urbanistickou strukturou, která je oproti jiným urbánním strukturám náchylnější k působení vnějších vlivů. Kvalita obytného prostředí nezastavěného prostoru mezi budovami definuje užité a neužité hodnoty a na výstupu ovlivňuje zdravotní, sociální, environmentální a ekonomické oblasti. Na těchto hodnotách pak závisí udržitelnost urbánní struktury spolu s kvalitou života místních obyvatel.

## Výzkumná otázka:

Jaké hodnoty a kvality vznikají v rámci dvou přístupů k urbánní struktuře sídlišť, když první představuje udržování a obnovu současného stavu a druhý možnosti úprav modernistické struktury sídlišť do udržitelnější urbánní struktury podle prováděných komplexních úprav zmapovaných v zahraničí?

## Cíle výzkumu:

Zjištění preferencí obyvatel sídlišť v rámci představených zásahů.

Porovnání dvou situací urbánní struktury modernistických sídlišť, které spočívají v udržení a obnově současného stavu na jedné straně a na druhé straně v komplexní úpravě podle principu udržitelné urbánní struktury.

Určení nákladů a přínosů dvou situací (současný stav a návrh) a jejich kvalitativní a ekonomické hodnocení.



# 4

**Metoda výzkumu**



# Metoda výzkumu

Jedná se o kombinovaný kvalitativní a kvantitativní výzkum, který popisuje hodnoty, kvality a přínosy jednotlivých úprav, definuje jejich investiční náklady a pomocí dotazníkového šetření zjišťuje preference lidí z předložených úprav. Výzkum jsem prováděl metodou vyjádřených preferencí (SPM), konkrétně metodou podmíněného hodnocení (*Contingent valuation method – CVM*), která spočívá ve vytvoření hypotetického trhu a zkoumání ochoty lidí podílet se, „ochoty platit“ (WTP), za předložené příklady úprav, které pro ně mají přínosy, které se tímto částečně monetizují. Zjištěné preference, přínosy a údaje z katalogu zásahů na sídlištích jsem dále aplikoval na vybrané modelové příklady. Tím jsem modelové příklady podrobil k ekonomickému hodnocení za použití analýzy nákladů a přínosů (*Cost benefit analysis – CBA*).

Postup:

## 1. Zpracování katalogu zásahů na sídlištích

- definice, schémata, popis prvků a jejich přínosů
- investiční náklady prvků
- příklady zásahů shora a zdola

## 2. Dotazníkové šetření

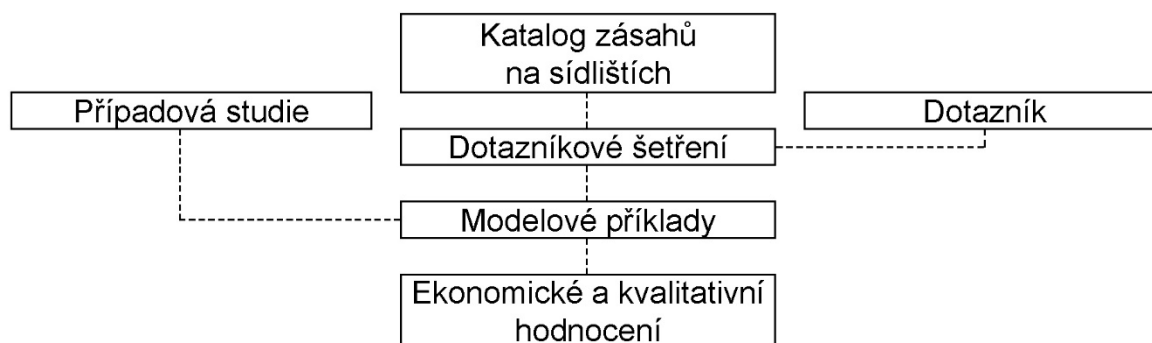
- sídliště Modřany, Praha
- zjišťování preferencí obyvatel pomocí sestaveného dotazníku

## 3. Modelové příklady

- sídliště Modřany, Praha z výzkumného projektu *Sídliště, jak dál?*
- ověření poznatků na třech vybraných zástavbových „blocích“

## 4. Ekonomické a kvalitativní hodnocení

- vyhodnocení zjištěných výsledků



Obr. 14 – Schéma metody výzkumu (Zdroj: Chudý)

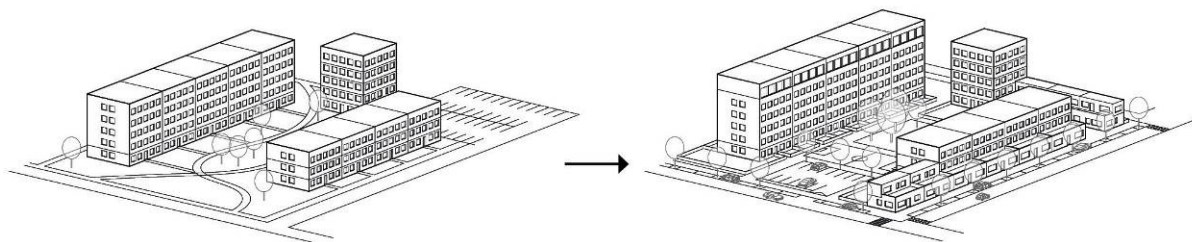
## Katalog zásahů na sídlištích

Katalog zásahů na sídlištích byl zpracován v rámci projektu Studentské grantové soutěže (SGS)<sup>8</sup> na Fakultě architektury ČVUT. Katalog jsem zpracoval jako hlavní řešitel projektu v autorské spolupráci s Jitkou Molnárovou.

Katalog zásahů na sídlištích prezentuje sedmáct nejčastěji se opakujících zásahů v rámci sídlišť. Jedná se o průnik zmapovaných zásahů, které jsou plánovány a realizovány „shora“ *top-down* a zároveň samotnými obyvateli samovolně realizovány „zdola“ *bottom-up*. Za zásahy shora považujeme ty, které jsou plánovány a realizovány organizovaně, například městy, státem, bytovými společnostmi, nebo vlastníky domů a spočívají v organizovaném postupu a přípravě. Jde především o zásahy, které jsou známé z realizací v zemích západní Evropy. Údaje o těchto projektech jsme čerpali z rešerše zahraničních projektů a z Analýzy obecných podmínek přípravy a realizace revitalizace obytných celků po roce 2020 (Kohout, 2020). Naopak zásahy zdola kategorizujeme jako zásahy, které lidé realizují samovolně a často i bez potřebných povolení. Údaje o těchto zásazích vycházejí z analýzy a terénního průzkumu Jitky Molnárové, která mapuje zásahy zdola v rámci celého světa, a takto zmapovala dvacet pět případových studií v zemích mimo západní Evropu.

Celkem jsme vybrali sedmáct opakujících se zásahů, z toho patnáct zásahů se provádí zároveň shora i zdola. Zásahy do dopravní a technické infrastruktury a úpravy vedoucí k tvorbě sdílených vnitrobloků jsou především zásahy realizované shora, ale jde o úpravy, které nezbytně souvisejí s komplexními úpravami a v katalogu by neměli chybět.

Katalog zásahů obsahuje popis prvků, fotky příkladů zásahů shora i zdola, schéma zobrazující danou úpravu a propočet nákladů jednotlivých prvků.



Obr. 15 – Schéma transformace sídlištní struktury – stav x návrh

(Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

Propočet nákladů jednotlivých úprav jsem vypracoval za konzultace s rozpočtářem a podle podrobnější specifikace jsem nacenil jednotlivé úpravy. Stanovil jsem jednotkové ceny dle rozpočtové soustavy URS 2020. V katalogu zásahů jsem úpravy ponechal rozdělené v rámci jednotlivých prvků, nebo jsem je seskupil do jednotlivých

<sup>8</sup> SGS 20 078 /OHK 1 1 T/ 15 projekt číslo FIS 161 1612004 E 000



souvisejících celků. Pro potřeby následujícího dotazníkového šetření jsem náklady vyčíslil pro celou modelovou úpravu. Podrobný výpočet nákladů dokládám v příloze č. 1.

**Katalog obsahuje následující zásahy:**

- Úpravy veřejných prostor
- Soukromé zahrady
- Sdílené zahrady
- Předzahrádky
- Úpravy předprostoru vstupu
- Vyhrazené parkování otevřené
- Vyhrazené parkování s přístřeškem
- Společné garáže
- Soukromé garáže
- Aktivní parter
- Vlastní vstup do bytu
- Přístavby / nástavby v horních patrech
- Přístavby v parteru
- Balkóny a lodžie
- Nová výstavba
- Sdílené vnitrobloky (organizovány pouze shora)
- Sítě technické infrastruktury (organizovány pouze shora)

## Úpravy veřejných prostor

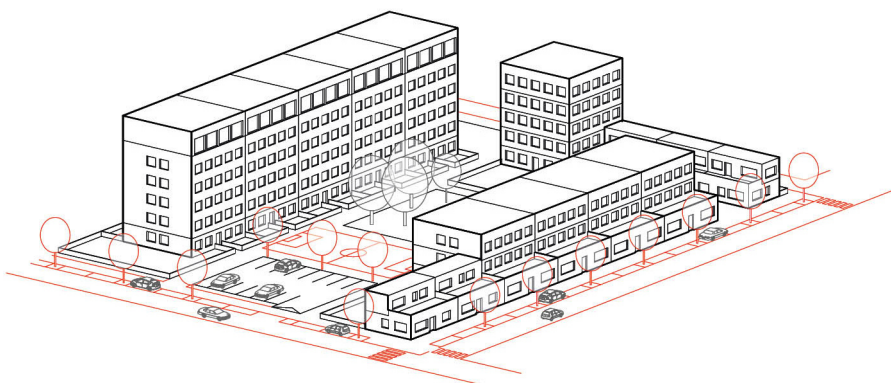


Obr. 16 † – příklad úpravy „shora“: Sachsendorf, Cottbus, Německo (Zdroj: Molnárová)

Obr. 17 – příklad úpravy „zdola“: Mladost, Sofie, Bulharsko (Zdroj: Kuryviálová)

„Rozlehlé volné plochy mezi jednotlivými domy, vycházející z principů modernistického urbanismu, měly původně sloužit jako živé parky pro rekreaci obyvatel sídliště. Dimenze otevřených prostor, kladoucí mimo jiné i zvýšené nároky na údržbu, spolu s jejich jednotvárností nicméně obyvatele k častému užívání nevybízí. Volné prostory na sídlištích slouží spíše jako izolační zeleň než jako kvalitní pobytové plochy. Úpravy veřejných prostor, odehrávající se na sídlištích ať už organizovaně zásahem veřejné správy, nebo svépomocí odspodu, jsou nejčastěji zacíleny na vytvoření různorodých prostor, typů využití i charakterů, které obyvatelům umožňují trávit čas venku při rozmanitějších aktivitách. V obou případech se nejčastěji jedná o vytvoření míst pro sport, hry a posezení či relaxaci v intimnějším prostředí.“ (Chudý, 2020)

Úpravy veřejného prostoru přinášejí nejenom užitnou a neúžitnou hodnotu a zhodnocují okolní nemovitosti, ale zároveň spoluvytvářejí čitelné bezpečné sociální prostředí. Důležitým aspektem je i environmentální rozměr veřejného prostoru (propustné nezpevněné plochy, zpevněné plochy umožňující vsakování dešťové vody, vzrostlé stromy tvořící stín). Důležitou roli ve veřejném prostoru hraje i mobiliář, vybavení a osvětlení.



obr. 18 – Úprava veřejného prostoru (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

dětské hřiště	1 500	Kč/m <sup>2</sup>
workout	4 400	Kč/m <sup>2</sup>
asfaltová komunikace	1 650	Kč/m <sup>2</sup>
chodník, dlážděná komunikace	1 200	Kč/m <sup>2</sup>
mlatová cesta	550	Kč/m <sup>2</sup>
veřejné osvětlení	58 250	Kč/ks
zemní práce	300	Kč/m <sup>3</sup>
odvoz a likvidace zeminy	1 100	Kč/m <sup>3</sup>
terénní úpravy - dovoz ornice	1 000	Kč/m <sup>3</sup>
terénní úpravy - založení trávníku	90	Kč/m <sup>2</sup>
výsadba stromu (obvod kmene 20 - 25 cm)	15 000	Kč/ks
výsadba živého plotu	550	Kč/m
Ceny jsou určeny dle analýzy projektů a jejich rozpočtů <sup>9</sup>		

Tab. 3 – Úprava veřejného prostoru – náklady (Zdroj: Chudý)

<sup>9</sup> Pro potřeby dotazníku byla cena nákladů určena podle ceny údržby za veřejný prostor, které město vynakládá za jeho správu. Při hustotě obyvatel 180 ob./ha vychází měsíční platba na jednoho obyvatele na 55 Kč. Výdaje na provoz a údržbu veřejného prostoru sídlišť 116 990 Kč/ha/rok (úklid, údržba zeleně, osvětlení, dílčí opravy). Investiční výdaje vycházejí pro modernistická sídliště 231 523 Kč/ha/rok (chodníky, vozovka, park, sítě TI) (Hudeček, 2018).

## Soukromé zahrady



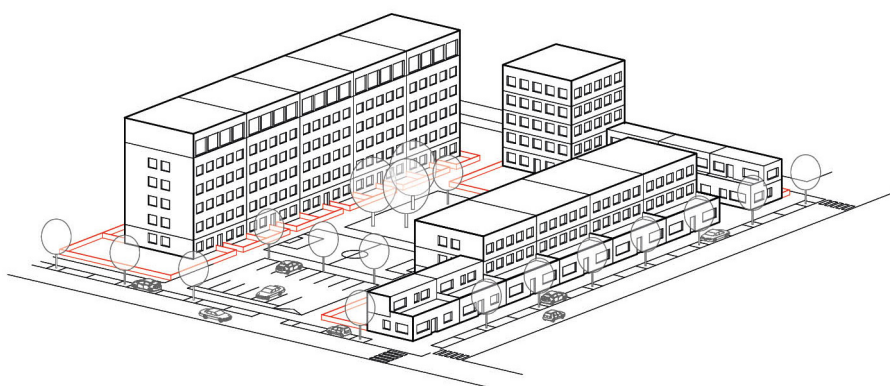
Obr. 19 † – příklad úpravy „shora“: Gorbitz, Drážďany, Německo (Zdroj: Molnárová)

Obr. 20 – příklad úpravy - „zdola“: Alta Mar, Havana, Kuba (Zdroj: Molnárová)

*„Pro běžné městské prostředí je typická hierarchizace míry soukromí otevřených prostor. Ta na sídlištích zcela chybí. Přechod mezi domem a venkovním prostorem je náhlý a z hlediska vývoje lidských sídel nepřirozený. Příklady ze západní Evropy i zbytku světa naznačují, že obyvatelé sídlišť mají potřebu přechod mezi soukromím a veřejným doplňovat o prostory s jiným stupněm soukromí. Nejčastěji se jedná o soukromé zahrady přiléhající typicky k zadním stranám domů směřujících do méně frekventovaných venkovních prostor, které zajišťují více intimity.*

*Soukromé zahrady nejenže výrazně zhodnocují jinak neatraktivní byty v přízemí a přináší větší míru rozmanitosti do venkovních prostor, ale zároveň svěřují část předimenzovaných volných ploch do správy obyvatel, kteří do nich investují vlastní čas i zdroje a jsou-li nastavena a dodržována určitá pravidla vymezení soukromých zahrad, přispívají k vyšší kvalitě obytného prostředí.“ (Chudý, 2020)*

Soukromé zahrady přinášejí novou užitnou i neužitnou hodnotu. Pro uživatele se jedná především o možnost rekreace, nebo možnosti pěstování zeleniny a jiných rostlin a plodin. Snižují zároveň náklady na dojezd za rekreaci. Současně vymezují hranici mezi soukromým a veřejným prostorem, vytvářejí pocit bezpečí a definují obytný charakter parteru. Z environmentálního hlediska mají potenciál přinášet druhovou rozmanitost.



obr. 21 – Soukromé zahrady (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

základní úpravy – soukromá zahrada 40 m <sup>2</sup>	79 600	Kč/celek
	1 990	Kč/m <sup>2</sup>
oplocení - pletivo + podhrabové desky	1 700	Kč/m
výstup z bytu	50 000	Kč/komplet
schody na terén, dlažba plocha 3 x 1,5 m	7 500	Kč/komplet
pobytová terasa 4 x 3 m	50 000	Kč/komplet
ocelové schodiště	50 000	Kč/komplet
Orientační cena za úpravy prostoru pro zahradu o výměře 40 m <sup>2</sup> . Základní úprava obsahuje výstup z bytu, část oplocení cca 13 m (plot 1 – pletivo), bez terénních úprav, bez ceny pozemku.		

Tab. 4 – Soukromá zahrada – náklady (Zdroj: Chudý)

## Sdílené zahrady

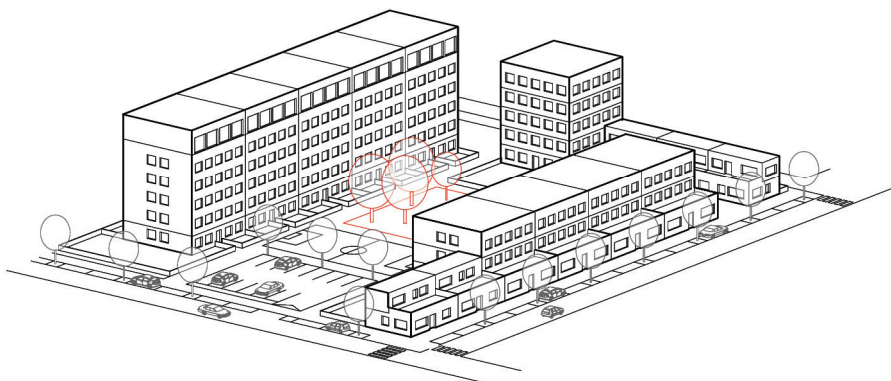


Obr. 22 † – příklad úpravy „shora“: Moe´ sTuin, Delft, Nizozemí (Zdroj: Groenblauw)

Obr. 23 – příklad úpravy „zdola“: Tlatelolco, Mexico City, Mexiko (Zdroj: Molnárová)

„Sdílené zahrady určené pro omezenou skupinu obyvatel, nejčastěji z jednoho domu či vchodu, jsou dalším z prvků městského prostředí, který na sídlištích chybí a je po něm poptávka. Nejčastěji se jedná o sdílené užitkové nebo okrasné zahrady či místa pro sousedská posezení, která jsou vymezená plotem a je do nich omezen přístup cizím lidem. Tyto prostory sídlištím opět dodávají další chybějící stupeň míry soukromí v podobě polosoukromých prostor a nabízí obyvatelům pestřejší využití venkovních ploch.“ (Chudý, 2020)

Jinou užitnou hodnotu, kterou sdílené zahrady bezesporu přinášejí, je možnost pěstování zeleniny, zároveň jsou nástrojem pro podporu komunity a sociální interakce. Pro někoho bude zahrada místem rekreace. Důležité je, aby zahrady obsahovaly i vzrostlé stromy a neupřednostňovala se produkce nad ekologickými principy. I když bude prostor užíván vymezenou skupinou lidí, tak jeho celkové přínosy budou vyšší, jelikož z něho nemají užitek jen samotní uživatelé, ale i kolemjdoucí.



Obr. 24 – Sdílené zahrady (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

základní úpravy - sdílená zahrada 200 m <sup>2</sup>	168 000	Kč/celek
	840	Kč/m <sup>2</sup>
oplocení - pletivo + podhrab. desky	1 700	Kč/m
výstup z bytu	70 000	Kč/komplet
schody na terén, dlažba plocha 3 x 1,5 m	7 500	Kč/komplet
pobytová terasa 4 x 3 m	50 000	Kč/komplet
ocelové schodiště	50 000	Kč/komplet
Orientační cena za úpravy zahrady o výměře 200 m <sup>2</sup> . Obsahuje výstup z domu, oplocení cca 40 m (plot 1 - pletivo), bez terénních úprav, bez ceny pozemku.		

Tab. 5 – Sdílená zahrada – náklady (Zdroj: Chudý)

## Předzahrádky



Obr. 25 † – příklad úpravy „shora“: Leinefelde, Německo (Zdroj: Molnárová)

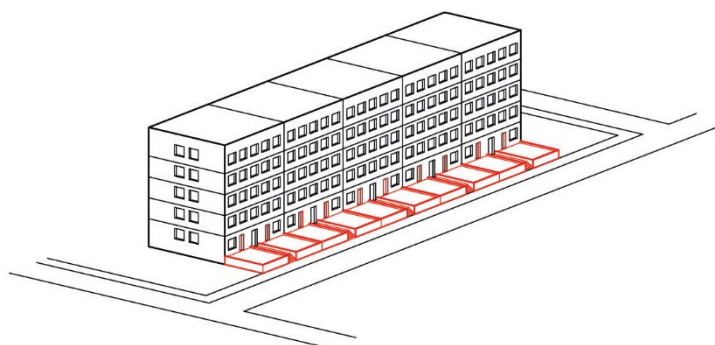
Obr. 26 – příklad úpravy „zdola“: Kupchino, Petrohrad, Rusko (Zdroj: Molnárová)

„Vymezení předzahrádek je jedním z nejčastějších plánovaných i spontánních zásahů na sídlištích. Obyvatelé i architekti skrze vymezení předzahrádek vyjadřují přirozenou potřebu oddělit veřejný prostor ulice od soukromého prostoru v domě. Pás předzahrádek plní funkci tohoto předělového prostoru. Předzahrádky bývají buď poloveřejné, a to v případě, že jsou minimálně ohraničeny a plynule navazují na uliční prostranství, nebo polosoukromé, a to v případě, že mají jasné ohraničení v podobě plotu a fyzicky, případně i majetkoprávně patří k přilehlému domu. Polosoukromé předzahrádky mohou být buď ve sdíleném vlastnictví a péči obyvatel daného domu, anebo mohou být součástí bytů v přízemí. Ve všech případech plní funkci důležitého



předělu od veřejné části ulice a do území vnáší potřebnou hierarchii venkovního prostoru. Na rozdíl od soukromých zahrad při zadní straně domu, které bývají využívány jako užitkové nebo rekreační, jsou předzahrádky menších rozměrů a mají převážně okrasnou funkci.“ (Chudý, 2020)

Předzahrádky mohou mít různou formu a charakter, svou existencí však přispívají k celkovému vnímání prostoru a významně se podílejí na bezpečnosti a prevenci proti vandalismu.



Obr. 27 – Předzahrádky (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

zemní práce	300	Kč/m <sup>2</sup>
terénní úpravy – dovoz ornice	1 000	Kč/m <sup>3</sup>
terénní úpravy – založení trávníku	90	Kč/m <sup>2</sup>
záhon s keři	850	Kč/m <sup>2</sup>
plot 1 - pletivo	1 700	Kč/m
plot 2 - živý plot	650	Kč/m
plot 3 - režné líčové zdivo	10 200	Kč/m
plot 4 - pohledové betonové tvárnice	6 300	Kč/m
výstup z bytu	50 000	Kč/komplet
Zemní práce obsahují nezapažené odkopávky, uložení sypaniny do nezhutněných násypů a úpravu pláně se zhutněním. Terénní úpravy a založení trávníků obsahují plošnou úpravu terénu do 20 cm v rovině a výsev trávníku travní směsí.		

Tab. 6 – Předzahrádky – náklady (Zdroj: Chudý)

## Úpravy předprostoru vstupu



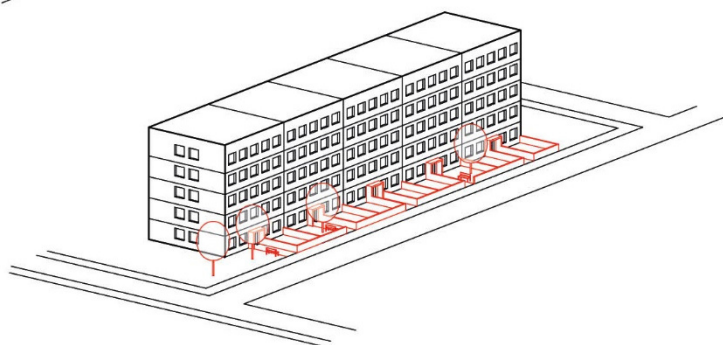
Obr. 28 † – příklad úpravy „shora“: Leinefelde, Německo (Zdroj: Molnárová)

Obr. 29 – příklad úpravy „zdola“: Unidad vecinal 3, Lima, Peru (Zdroj: Molnárová)

„Rozhraní mezi veřejným a soukromým prostorem bývá na sídlištích náhlé a jednotvárné. Hlavní vstupy do domů bývají nevýrazné a prostor mezi domem a chodníkem je nejčastěji tvořen pásem trávníku bez využití a identity. U příkladů „shora“ i „zdola“ je právě rozhraní mezi domem a ulicí místem, kde dochází k častým úpravám. V obou typech případů dochází ke zvýraznění hlavních vstupů pomocí stříšek, zídek, výraznějších schodišť nebo ramp a k přivlastnění si části předprostoru pro vytvoření okrasných předzahrádek a intimnějších míst pro posezení. Důstojnější vstupy napomáhají odlišit přední fasádu otočenou do ulice od zadní soukromější strany domu. Zároveň dodávají každému domu vlastní charakter a přispívají tak k různorodosti venkovního prostředí a příjemnějším ulicím se specifickou identitou.“ (Chudý, 2020)

Úpravy předprostoru vstupu svým uživatelům často přinášejí zvýšený komfort. Vstupy bývají většinou přistřešeny a chrání tak před deštěm nebo prudkým sluncem. Na

samotné úpravy vstupu navazuje předprostor, který vytváří celkový dojem. Předprostor může být někdy více strohý a někdy více uživatelsky přívětivý, záleží na potřebách a charakteru okolí a kontextu. Může být vybaven lavičkou, keři, záhony, stromem. Na předprostor většinou navazuje řešení předzahrádek.



Obr. 30 – Úpravy předprostoru (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

zpevněná plocha (velkoformátová dlažba 1500 Kč/m <sup>2</sup> )	2 350	Kč/m <sup>2</sup>
chodník 1 (dlažba 200 Kč/m <sup>2</sup> )	900	Kč/m <sup>2</sup>
chodník 2 (dlažba 450 Kč/m <sup>2</sup> )	1 160	Kč/m <sup>2</sup>
lavička	13 000	Kč/ks
záhon s keři	850	Kč/m <sup>2</sup>
plot 1 - pletivo	1 700	Kč/m
plot 2 - živý plot	650	Kč/m
plot 3 - režné líčové zdivo	10 200	Kč/m
plot 4 - pohledových betonové tvárnice	6 300	Kč/m
Výška plotu 1,2 m. V cenách počítáno se základy.		

Tab. 7 – Úpravy předprostoru – náklady (Zdroj: Chudý)

## Vyhrazené parkování otevřené

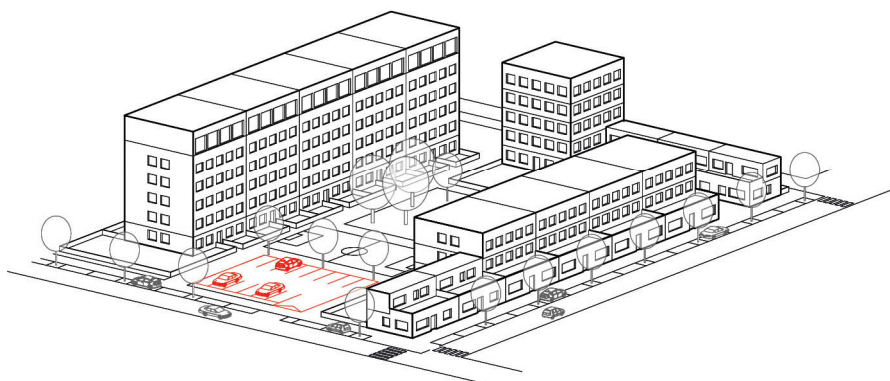


Obr. 31 † – příklad úpravy „shora“: Gorbitz, Drážďany, Německo (Zdroj: Molnárová)

Obr. 32 – příklad úpravy „zdola“: Unidad vecinal 3, Lima, Peru (Zdroj: Molnárová)

„Nedostatek parkování na sídlištích je jeden z jejich nejčastěji skloňovaných nedostatků. Od dob, kdy byla sídliště stavěna, počet automobilů na hlavu značně vzrostl a komunikace na sídlištích jsou dnes často v obležení vozů využívajících každé volné místo. Vyhrazené otevřené parkování je oblíbenou úpravou, která obyvatelům příslušného domu zaručí jisté stání pro jejich automobil. Koordinovaná vyhrazená parkování na sídlištích v západních zemích často využívají krajinářských principů v podobě proložení stání stromořadím v prokořenitelných pásích a vydláždění parkovacích ploch zatravnovacími dlaždicemi. Tato opatření usnadňují zasakování dešťové vody a vzrůst stromů, které v letních měsících zaručují dostatek stínu a podílí se na snižování teploty okolí.“ (Chudý, 2020)

Parkování je možné řešit několika způsoby, buď v rámci uličního profilu, nebo v menších parkovacích zálivech, dvorech, mimo hlavní veřejné prostranství. Vhodné umístění může zvýšit kapacitu parkování a nesnížit celkovou hodnotu prostoru. V tomto ohledu je vhodnější umístění menších a středně velkých parkovacích ploch do méně exponovaných míst.



Obr. 33 – Vyhrazené parkování otevřené (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

otevřené stání na povrchu	15 000	Kč/stání*
	1200	Kč/m <sup>2</sup>
	40 000 – 50 000	Kč/stání**
*Cena za parkovací stání 2,5 x 5 m ze zatravnovací dlažby, bez zemních prací, odvozu a likvidace zeminy. ** Cena za parkovací stání 2,5 x 5 m ze zatravnovací dlažby s přílehlou částí komunikace 2,5 x 3 m, zatravnovací dlažba se základní skladbou 22,5 m <sup>2</sup> , cena se obvyklými zemními pracemi a VRN 5 %.		

Tab. 8 – Vyhrazené parkovní otevřené – náklady (Zdroj: Chudý)

## Vyhrazené parkování s přístřeškem

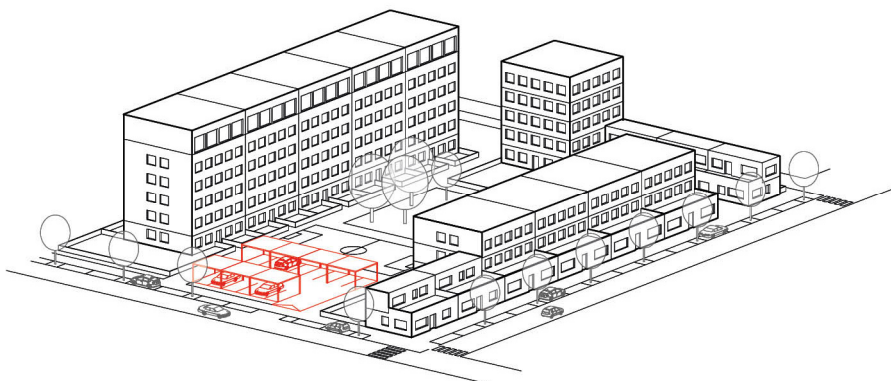


Obr. 34 † – příklad úpravy „shora“: Ijburg, Amsterdam, Nizozemí (Zdroj: Unit architekti)

Obr. 35 – příklad úpravy „zdola“: Unidad vecinal 3, Lima, Peru (Zdroj: Molnářová)

„Původně byla na sídlištích parkovací stání koncentrována do rozlehlých parkovišť, parkovacích domů nebo individuálních garáží daleko od bytu. V současné době obyvatelé oceňují blízkost parkovacího stání a alespoň částečné ochrany automobilů před klimatickými vlivy. Parkovací přístřešky jsou vhodnou alternativou krytého stání, jejichž hlavní výhodou je především jejich nízká pořizovací cena. Oproti individuálním garážím se slepými fasádami, jsou navíc transparentní parkovací přístřešky vhodné i z hlediska sociální kontroly. Nejčastěji jsou přístřešky umísťovány za zadní strany domů do prostor připomínající soukromější vnitrobloky.“ (Chudý, 2020)

Na střechy parkovacích přístřešků se často umísťují fotovoltaické panely. Některé fotovoltaické panely bývají tištěné na průhledné zasklení. Tento prvek může být podpořen samotným vzrůstajícím trendem elektromobility. Samotné přístřešky mohou být atraktivní pro ochranu auta proti povětrnostním podmínkám.



Obr. 36 – Vyhrazené parkování s přístřeškem (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

kryté stání s přístřeškem	46 200	Kč/stání*
	3 300	Kč/m <sup>2</sup>
	86 000 – 100 000	Kč/stání**
<p>*Cena za parkovací stání 2,5 x 5 m z betonové dlažby, pod přístřeškem z ocelové pozinkované konstrukce, s trapézovým plechem, se základy, bez zemních prací pro lože zpevněné plochy, odvozu a likvidace zeminy.  ** Cena za parkovací stání 2,5 x 5 m z betonové dlažby, pod přístřeškem z ocelové pozinkované konstrukce, s trapézovým plechem s přílehlou částí komunikace 2,5 x 3 m, betonová dlažba se základní skladbou 22,5 m<sup>2</sup>, cena se obvyklými zemními pracemi a VRN 5 %.</p>		

Tab. 9 – Vyhrazené parkování s přístřeškem – náklady (Zdroj: Chudý)

## Společné garáže



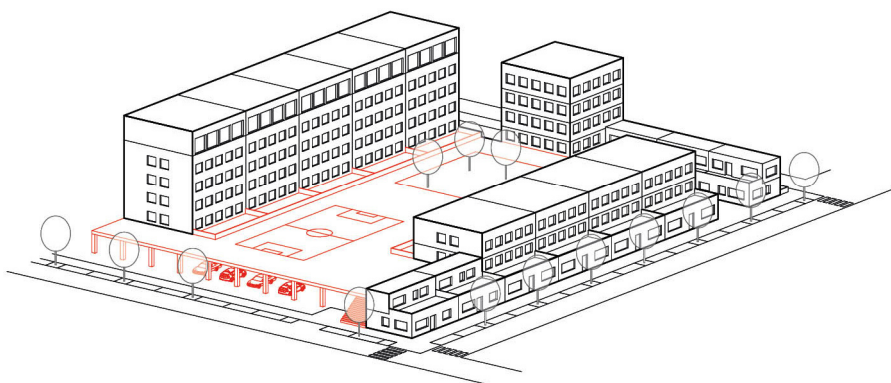
Obr. 37 † – příklad úpravy „shora“: Poptahof, Delft, Nizozemí (Zdroj: Unit architekti)

Obr. 38 – příklad úpravy „zdola“: Dashanzi Buds, Peking, Čína (Zdroj: Molnárová)

„Společné garáže ve vnitrobloku jsou další možností, jak vyřešit nedostatek parkovacích stání na sídlištích a zároveň obyvatelům nabídnout alternativu k otevřenému parkování na ulici. Jedná se však o zásah, který je náročnější z hlediska výše počáteční investice i z hlediska komplexnější koordinace potřebné na jeho výstavbu. Proto se společné garáže objevují spíše u revitalizací sídlišť plánovaných shora. U zásahů odspodu společné garáže nebývají častým řešením. U méně formálních zásahů se jedná spíše o drobné stavby poskytující zázemí pro parkování kol.



Výhodou společných garáží je jejich bezprostřední blízkost u domu a možnost využití jejich střechy jako pochozí terasy. Terasa může navazovat na bytový dům a poskytnout obyvatelům další typ polosoukromého venkovního prostoru, případně i soukromých předzahrádek.“ (Chudý, 2020)



Obr. 39 – Společné garáže (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

kryté stání ve vnitrobloku	405 615	Kč/stání*
	3 138 – 3 863	Kč/m <sup>3</sup>
	400 000 – 425 896	Kč/stání**
<p>*Cena za parkovací stání ve společné garáži ve vnitrobloku, 1/12 objemu uvažované garáže, počítáno dle URS 3863 Kč/m<sup>3</sup>, bez VRN.  ** Cena za parkovací stání ve společné garáži ve vnitrobloku, 1/12 plochy stavby pro 12 stání. Stavba s parametry 525 m<sup>2</sup>, výška cca 3 m, cena se základy, zemními pracemi, bez odvozu a likvidace zeminy, s VRN 5 %.</p>		

Tab. 10 – Společné garáže – náklady (Zdroj: Chudý)

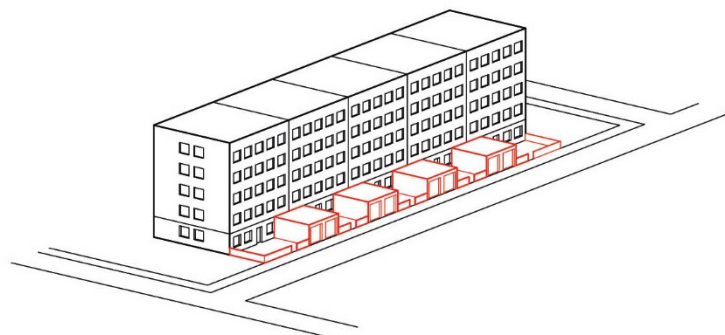
## Soukromé garáže



Obr. 40 † – příklad úpravy „shora“: Västra Hamnen, Malmö, Švédsko (Zdroj: Unit architekti)

Obr. 41 – příklad úpravy „zdola“: Khoroo 18, Ulan Batar, Mongolsko (Zdroj: Molnárová)

*„Individuální soukromé garáže jsou z hlediska zvýšené bezpečnosti pro automobil žádanou formou parkování na sídlištích v západních i nezápadních zemích. Byť garáže nabízí bezpečnější zázemí pro vlastníky automobilů, z hlediska sociální kontroly přilehlého veřejného prostoru jsou garáže problematické. Vzhledem ke slepým fasádám by neměly vytvářet souvislé řady, které z jejich předprostoru vytvoří nepříjemná „mrtvá“ místa. Jedná se o finančně náročnější investici, jejíž realizace by měla být alespoň částečně koordinována, aby negativně nezatížila své okolí.“ (Chudý, 2020)*



Obr. 42 – Soukromé garáže (Zdroj: Chudý, Molnářová, Frčková, 2020)

soukromá garáž	485 436	Kč/stání*
	7 727 – 5 779	Kč/m <sup>3</sup>
	517 695 – 600 000	Kč/stání**
* Cena za 1 stání v samostatné garáži o rozměrech 3,8 x 7 x 3 m, dle URS 5 779 Kč/m <sup>3</sup> , bez VRN. ** Cena za garáž 45,5 m <sup>2</sup> , výška cca 3m, dvougaráž, se základy, pochozí střechou využitelnou pro terasu, s VRN 5 %.		

Tab.11 – Soukromé garáže – náklady (Zdroj: Chudý)

## Aktivní parter

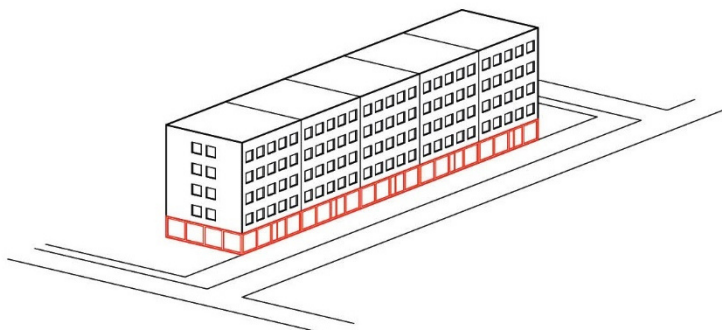


Obr. 43 † – příklad úpravy „shora“: Tübingen, Německo (Zdroj: Unit architekti)

obr. 44 – příklad úpravy „zdola“: Kupchino, Petrohrad, Rusko (Zdroj: Molnářová)

„Jednou ze slabých stránek sídlišť je absence aktivního parteru, která vyplývá z koncentrace služeb do komerčních objektů a z čistě monofunkčního ražení bytových domů. Proměna bytů v přízemí na komerční nebo kancelářské prostory se dá považovat za nejběžnější strategii, kterou obyvatelé sídlišť používají k zajištění dostatečného zázemí pro rozvoj drobného podnikání. Výsledkem je rozmanitější nabídka drobných obchodů a služeb, nové pracovní příležitosti v lokalitě i živější a bezpečnější ulice. Proměna přízemí původních domů na aktivní parter se vstupy přímo z ulice se odehrává spíše odspodu v méně formálních zemích, kde se jedná o běžnou praxi. U příkladů

revitalizace shora v zemích západní Evropy je tento typ zásahu zastoupený méně. I tam se nicméně projevuje snaha vytvořit aktivní parter alespoň v nově vybudované zástavbě.“ (Chudý, 2020)



obr. 45 – Aktivní parter (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

základní rekonstrukce, úprava parteru	3 500	Kč/m <sup>3</sup>
kancelář 25 m <sup>2</sup>	262 500	Kč/celek
Cena zahrnuje základní rekonstrukci: vlastní vstup, úpravy povrchů a instalací.		

Tab. 12 – Aktivní parter – náklady (Zdroj: Chudý)

## Individuální vstupy do bytů

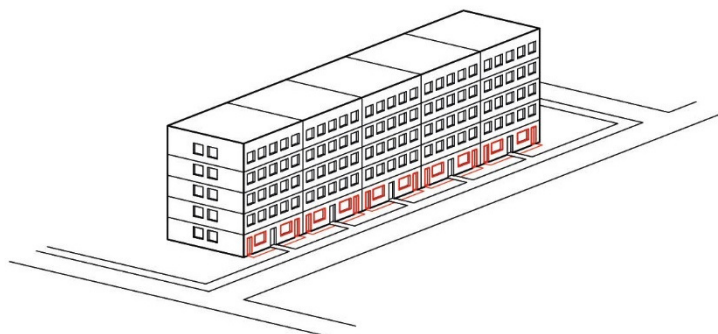


Obr. 46 † – příklad úpravy „shora“: Leinefelde, Německo (Zdroj: Molnárová)

Obr. 47 – příklad úpravy „zdola“: Mladost, Sofie, Bulharsko (Zdroj: Molnárová)

„Sídliště byla ve své většině koncipována jako enklávy hromadného bydlení. Možnost individuálního bydlení na sídlištích neexistuje. Jak dokazují příklady ze západních i rozvojových zemí, o jistou míru individualizace bydlení na sídlištích se snaží jak západní architekti, tak obyvatelé v méně formálních zemích. Oblíbenou strategií, jak původní bytové domy obohatit alespoň částečně o individuální formu bydlení, je vytvořit samostatné vstupy do přízemních bytů přímo z ulice. Často se jedná o zvětšení okenního otvoru a přístavby několika schodů nebo vybourání zcela nového otvoru v místě plné zdi. Při koordinované realizaci má tato úprava potenciál proměnit charakter

ulice, zvýšit hodnotu přízemních bytů a zároveň do lokality dodat novou typologii na pomezí hromadného a individuálního bydlení.” (Chudý, 2020)



obr. 48 – Individuální vstupy do bytů (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

výstup z bytu	50 000	Kč/celek
schody na terén, dlažba plocha 3 x 1,5 m	7 500	Kč/komplet
pobytová terasa 4 x 3 m	50 000	Kč/komplet
ocelové schodiště	50 000	Kč/komplet
Cena výstupu z bytu je za vybourání otvoru v nosné zdi cca 4 m <sup>2</sup> osazení nových dveří, okna a začištění otvoru. Ostatní položky jsou volitelné.		

Tab. 13 – Individuální vstupy do bytů – náklady (Zdroj: Chudý)

## Přístavby v parteru



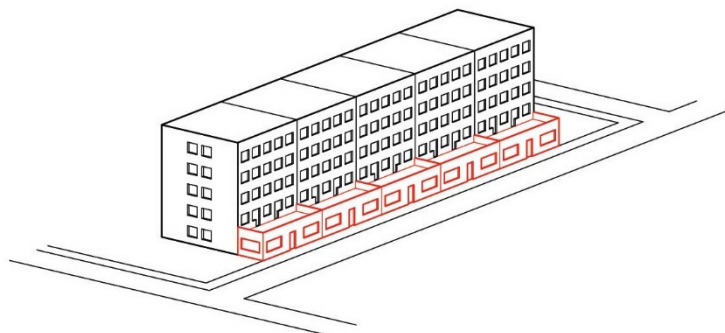
Obr. 49 † – příklad úpravy „shora“: Leinefelde, Německo (Zdroj: Molnárová)

Obr. 50 – příklad úpravy „zdola“: Cayoang New Village, Šanghaj, Čína  
(Zdroj: Molnárová)

„Rostoucí nároky na plošný standard bytů vytváří poptávku po rozšíření bytů. Jedním ze způsobů, který především obyvatelé v méně formálních zemích k rozšíření svých bytů aplikují, jsou přístavby v přízemí. Často tak získávají místnost navíc. Přístavby jsou nicméně problematické z hlediska osvětlení, které se s větší hloubkou traktu uvnitř bytu komplikuje. V západních zemích proto přístavby spočívají spíše v realizaci stavebních zásahů v podobě vyvýšených teras, které mohou být částečně kryté, které nicméně v osvětlení bytu nebrání.



Konkrétní podoba přístavby v parteru závisí na dispozičním řešení bytového domu. V některých případech jsou byty v prvním patře zvýšeny oproti terénu o celé patro a přístavbám v parteru nahrávají.“ (Chudý, 2020)



obr. 51 – Přístavby v parteru (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

nová přístavba, kompletní rekonstrukce		
- cihly a tvárnice	5 740	Kč/m <sup>3</sup>
- ŽB prefabrikáty	6 155	Kč/m <sup>3</sup>
- dřevěná konstrukce	8 560	Kč/m <sup>3</sup>
Cena nové výstavby se odvíjí od druhu konstrukčního systému stavby. Určeno dle cenového ukazatele URS 2020, cena za m <sup>3</sup> stavby.		

Tab. 14 – Přístavby v parteru – náklady (Zdroj: Chudý)

## Přístavby v horních patrech

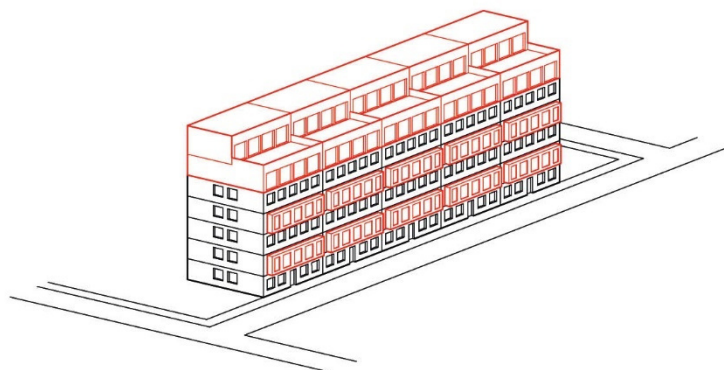


Obr. 52 † – příklad úpravy „shora“: Gorbitz, Drážďany, Německo (Zdroj: Molnárová, Unit architekti)

Obr. 53 – příklad úpravy „zdola“: Chertanova, Moskva, Rusko (Zdroj: Molnárová)

„Dalším způsobem, jak lze byty na sídlištích rozšířit, jsou přístavby v horních patrech, případně na střeších domů. Vzhledem k větší konstrukční náročnosti a vyšším nárokům na koordinaci se jedná o strategii, která je hojněji využívána v západních zemích při regeneraci sídlišť shora. Běžným způsobem je přidání samonosné konstrukce, díky které může být byt zvětšen až o desítky m<sup>2</sup>. Obyvatelé méně formálních zemích nicméně dokáží pro rozšíření bytu v horních patrech nalézt i jiné způsoby, například pomocí vykonzolování.

U zásahů „zdola“ i „shora“ se vyskytují i přístavby na plochých střechách domů, které často výrazně mění volumetrii domu a umožňují nástavbu jiné typologie (mezonety, lofty, ateliéry, apod.)“ (Chudý, 2020)



Obr. 54 – Přístavby v horních patrech (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

průměrná cena přístavby	7 000	Kč/m <sup>3</sup>
zděná z cihel, tvárnic, bloků	5 335 – 6 515	Kč/m <sup>3</sup>
monolitická betonová tyčová	7 125 – 8 815	Kč/m <sup>3</sup>
monolitická betonová plošná	6 300 – 7 445	Kč/m <sup>3</sup>
montovaná z betonových dílců, plošná	5 710 – 7 045	Kč/m <sup>3</sup>
Cena nové výstavby se odvíjí od druhu konstrukčního systému stavby. Určeno dle cenového ukazatele URS 2020, cena za m <sup>3</sup> stavby. Při kalkulaci přístavby, rekonstrukce je nutné počítat s náklady spojenými se zásahem, úpravami, stávajících prostor a konstrukcí. Nárůst nákladů může být v desítkách procent.		

Tab. 15 – Přístavby v horních patrech – náklady (Zdroj: Chudý)

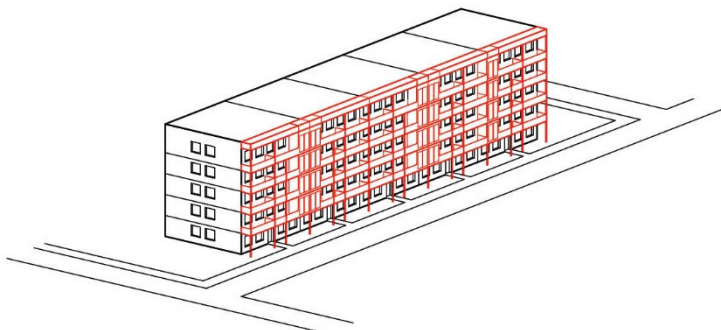
## Balkony a lodžie



Obr. 55 † – příklad úpravy „shora“: Gorbitz, Drážďany, Německo (Zdroj: Molnárová, Unit architekti)

Obr. 56 – příklad úpravy „zdola“: Kupchino, Petrohrad, Rusko (Zdroj: Molnárová)

„Výrazné proměny vnějšího výrazu domu lze dosáhnout předsazením samonosné konstrukce s balkony či lodžie. Jedná se o hojně využívanou strategii, jak zvýšit plošný standard bytů a tím i jejich hodnotu. O lodžie je velký zájem i v méně formálních zemích. Proměna balkonů na lodžie je jedním z nejsnáze realizovatelných zásahů, který se děje na většině sídlišt svépomocí. Na rozdíl od předsazené konstrukce není náročný na koordinaci s ostatními obyvateli domu a rozšíření obytné plochy rovněž umožní.“ (Chudý, 2020)



Obr. 57 – Balkony a lodžie (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

balkón	80 000	Kč/ks
lodžie	120 000	Kč/ks
Cena zahrnuje částku za balkón / lodžii, za nové balkónové dveře a nový otvor ve stěně, celkem cca 40 000 Kč. Samotný balkón s instalací vychází kolem 35 - 40 tis. Kč. Cena prefabrikované ŽB lodžie se pohybuje kolem 80 tisíc Kč.		

Tab. 16 – Balkony a lodžie – náklady (Zdroj: Chudý)

## Nová zástavba

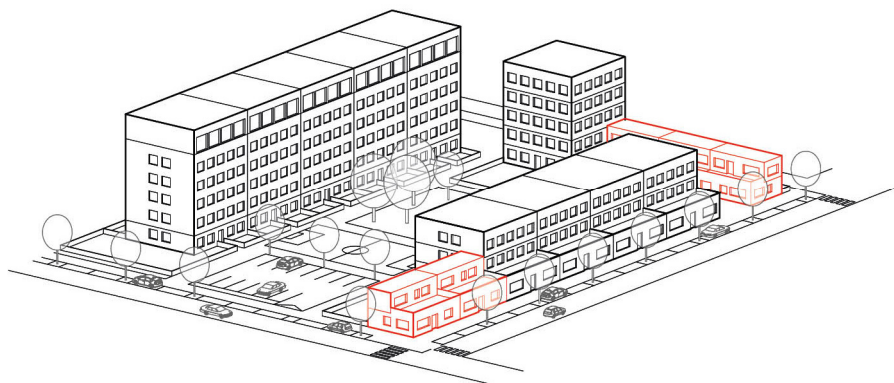


Obr. 58 † – příklad úpravy „shora“: Gorbitz, Drážďany, Německo (Zdroj: Unit architekti)

Obr. 59 – příklad úpravy „zdola“: Kupchino, Petrohrad, Rusko (Zdroj: Molnářová)

*„Pro zástavbu na sídlištích je typická estetická i typologická monotvárnost vycházející ze snahy o dosažení maximální efektivity v době, kdy byla sídliště stavěna. Sídliště jsou tvořena bytovými domy s omezenou typologickou nabídkou bytů a objekty s nejnужnější vybaveností. Na sídlištích tak neexistuje jakýkoliv typ nadstandardu ve formě individuálního bydlení (rodinné a řadové domy, townhousy) nebo větších či jinak atypických bytů (ateliéry, mezonety, lofty). Jak dokazují příklady ze západu i z rozvojových zemí, na sídlištích existuje velká poptávka právě po širší nabídce bydlení i po jiných než bytových funkcích, které nová zástavba často zahrnuje (prostory pro kanceláře, drobné služby a komerci, ordinace, parkování, atd.).*

Nová výstavba nabízející pestřejší škálu bydlení, pracovních příležitostí i služeb umožňuje obyvatelům, kteří by jinak odešli, zůstat v lokalitě a zabránit hrozící sociální degradaci. Zároveň nová výstavba do lokality vnáší přirozenou rozmanitost potřebnou pro dlouhodobé společenské i ekonomické fungování městského prostředí.“ (Chudý, 2020)



Obr. 60 – nová výstavba (Zdroj: Chudý, Molnárová, Frčková, 2020)

Bytový dům – dle svislých konstrukcí		
zděná z cihel, tvárnic, bloků	5 335 – 6 515	Kč/m <sup>3</sup>
monolitická betonová tyčová	7 125 – 8 815	Kč/m <sup>3</sup>
monolitická betonová plošná	6 300 – 7 445	Kč/m <sup>3</sup>
montovaná z bet. dílců, plošná	5 710 – 7 045	Kč/m <sup>3</sup>
Parkovací dům - dle svislých nosných konstrukcí:		
monolitická betonová tyčová	7 150	Kč/m <sup>3</sup>
montovaná z dílců betonových	8 205	Kč/m <sup>3</sup>
Cena nové výstavby se odvíjí od druhu konstrukčního systému. Určeno dle cenového ukazatele URS 2020, cena za m <sup>3</sup> stavby.		

Tab. 17 – Nová výstavba – náklady (Zdroj: Chudý)

## Sdílené vnitrobloky



Obr. 61 † – příklad úpravy „shora“: Leinefelde, Německo

(Zdroj: Molnářová, Unit architekti)

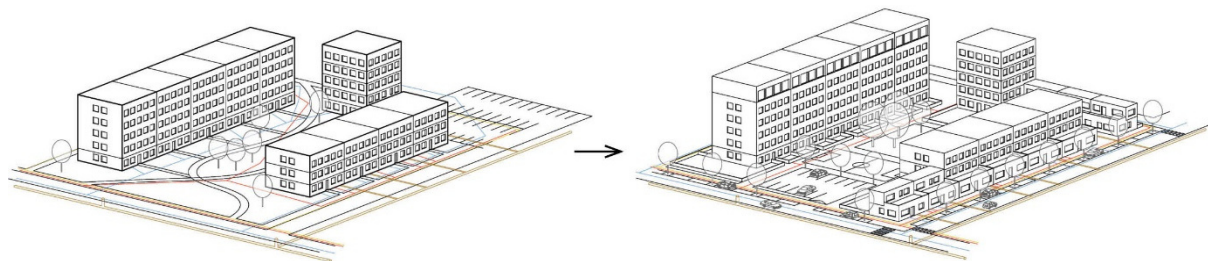
*„Krom sdílených a soukromých zahrad a předzahrádek je vytvoření sdílených vnitrobloků dalším častým zásahem, který na sídlištích přispívá k hierarchizaci venkovního prostoru. Běžně je na sídlištích 70 % a více ploch veřejných, což klade velké nároky na jejich údržbu na místní samosprávy. Částečná privatizace venkovních ploch umožňuje samosprávám soustředit zdroje i péči do méně rozlehlých ale kvalitnějších veřejných prostor a obyvatelům naopak nabízí rozmanitější využití sdílených prostor, které mají vyšší užitnou hodnotu a se kterými se skrze vlastní péči snáze identifikují.*

*Sdílené vnitrobloky jsou prostory mezi domy, které bývají jasně ohraničeny plotem a režim vstupu do nich bývá regulován. Často slouží pouze obyvatelům přilehlých domů a vytváří podmínky pro společné setkávání sousedů. Sdílené vnitrobloky jsou proto významné především ze společenského hlediska, neboť umožňují vytváření soudržných komunit obyvatel, které na jinak anonymních sídlištích většinou chybí.*

*Nově vytvářené vnitrobloky mají potenciál v sobě obsáhnout několik různých funkcí od různých typů parkování, užitné a okrasné zahrady, dětská hřiště či sportoviště až po drobnější stavby komunitního charakteru (klubovna, dílna, společenská místnost, společná kuchyň, pokoje pro hosty, menší tělocvična, apod.). Při plánování vnitrobloku je proto nezbytné zapojit do procesu obyvatele okolních domů a konkrétní program sestavit na základě jejich požadavků a přání. Takový postup přípravy výrazně zvyšuje šanci nejen na využití prostorového potenciálu vnitrobloku, ale i na vytvoření společenské komunity během procesu plánování i během následného užívání sdílených prostor a vybavení.“ (Chudý, 2020)*



## Sítě technické infrastruktury



Obr. 62 – schéma úpravy sítí technické infrastruktury (Zdroj: Chudý, Molnářová, Frčková, 2020)

„Sítě technické infrastruktury mohou být případným limitem pro úpravy struktury území. Hlavní páteř sítí sice často bývá uložena v souběhu hlavních komunikací, ale někdy může ovlivnit zamýšlené členění a úpravy území. Je však nutné uvažovat i o životnosti těchto sítí, která už je často za svojí polovinou. Důležitým faktorem je možnost přemístění nebo doplnění trafostanic, které často stojí v dosti exponovaných prostorech. V rámci úprav, oprav sítí TI je vhodné přemýšlet i o lepším trasování nebo při konkrétním záměru zajistit přeložku vedení.“ (Chudý, 2020)

životnost		
kanalizace	150	let
vodovod	120	let
vedení nízkého napětí	80	let
plyn	1 700	let
veřejné osvětlení	80	let
přípojky*		
přípojka vodovodu	2 500	Kč/m
přípojka kanalizace	10 000 – 17 000	Kč/m
přípojka plynu	3 400	Kč/m
přípojka nízkého napětí	4 400	Kč/m
přípojka slaboproud	1 700	Kč/m
nové sítě technické infrastruktury - řády a stoky**		
vodovodní řad DN 150 - 200	5 200 – 8 900	Kč/m
kanalizační stoka DN 300	10 000 – 17 000	Kč/m
kanalizační stoka DN 800	40 000	Kč/m
plynovodní řad DN 100	3 300 – 4 000	Kč/m
vedení nízkého napětí	1 500 – 4 400	Kč/m
veřejné osvětlení (1 lampa, 30 m vedení)	58 250	Kč/ks
* trubní vedení a zemní práce		
** kompletní položka vč. skladby obnovy komunikace		

Tab. 18 – technická infrastruktura – náklady (Zdroj: Chudý)

## Dotazníkové šetření

„Cílem dotazníku bylo zjistit preference obyvatel konkrétního sídliště v hypotetickém případě plánovaných zásahů, které zkvalitňují život a obytné prostředí na sídlištích. K dotazníkovému šetření bylo zvoleno sídliště Modřany v Praze a dotazování bylo provedeno osobním dotazováním na vzorku 216 osob tak, aby složení celého vzorku odpovídalo populaci vybraného sídliště. Terénní průzkum byl proveden tazateli v období 5.–17. 10. 2020. Sídlíště Modřany bylo zvoleno z několika důvodů. Hranice sídliště Modřany kopíruje hranici základní sídelní jednotky, pro které byly dostupné demografické údaje. V rámci projektu *Sídliště, jak dál?* (Kohout, 2016) zde byla zpracována případová studie, se kterou se plánuje dále pracovat v modelových příkladech pro vyhodnocení analýzy nákladů a přínosů. Dotazník byl sestaven spolu se sociologem Vojtěchem Hündlem ze společnosti PPM factum s.r.o. Do dotazníkového šetření bylo vybráno 11 prvků z Katalogu zásahů na sídlištích, u kterých bylo relevantní zjišťovat preference obyvatel. Zásahy, u kterých nebylo potřeba zjišťovat preference obyvatel nebo to ani prakticky nebylo možné, byly z dotazování vypuštěny (sítě technické infrastruktury, sdílené vnitrobloky<sup>10</sup>). Zároveň přístavba v horních patrech byla přiřčena k balkónu a lodžii jako „místnost navíc“ a zařčena kategorií „Úpravy bytu.“ (Chudý, 2022a)



Obr. 63 – Schématická mapa Prahy – místo výzkumu Modřany (Zdroj: ČSÚ, 2023) upraveno

<sup>10</sup> Sdílené vnitrobloky – myšlena hierarchizace prostoru a míry soukromí, jedná se o „měkký prvek“.

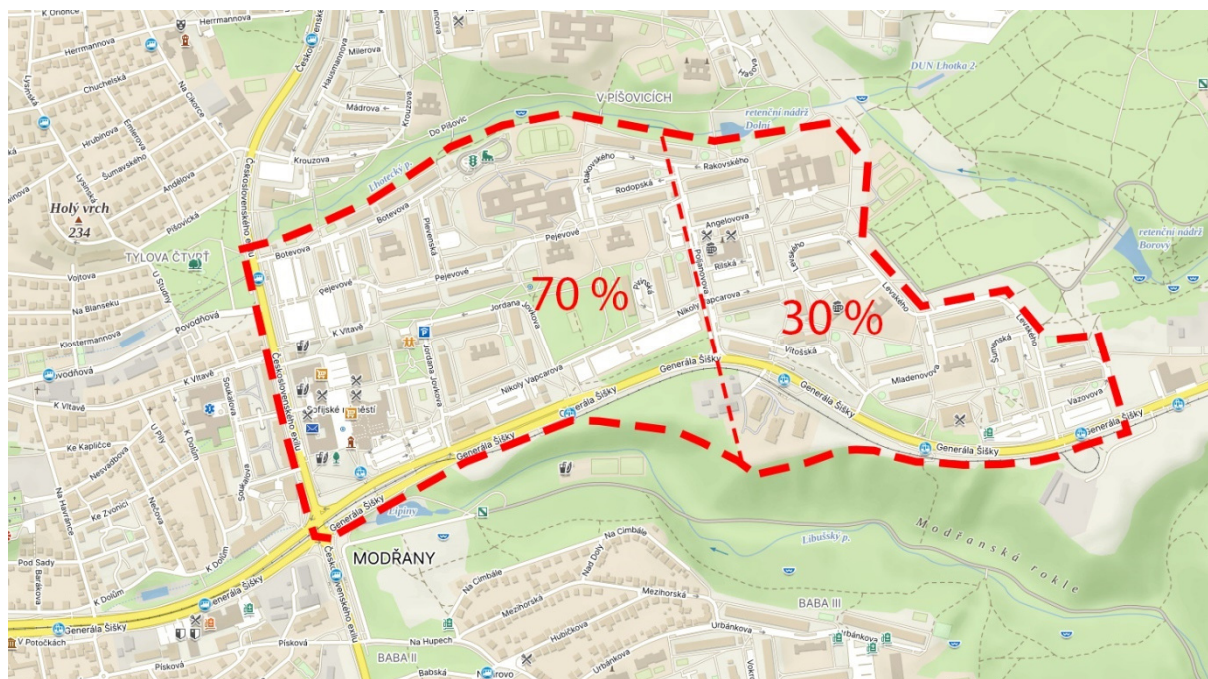


Obr. 64 – Sídliště Modřany – ortofoto (Zdroj: mapy.cz) upraveno

Dotazník byl proveden formou *face-to-face* dotazování (PAPI), trval přibližně patnáct minut. Struktura vzorku byla n=216 osob. Výběr byl proveden na základě dat ČSÚ za katastrální území hl.m. Prahy a základní sídelní jednotky.

Vzorek n=216 osob	Základní soubor (%)	Výběrový soubor (%)
<b>POHLAVÍ</b>		
Muži	49	48
Ženy	51	52
<b>VĚK</b>		
15-29 let	24	25
30-44 let	27	27
45-59 let	29	28
60+ let	21	20
<b>VZDĚLÁNÍ</b>		
ZŠ	11	12
SŠ bez maturity	26	25
SŠ s maturitou	38	39
VŠ	25	24
<b>EKONOMICKÁ AKTIVITA</b>		
Zaměstnání, OSVČ	51	67
V důchodu	18	15
Neaktivní	10	7
Žáci, studenti	12	10

Tab. 19 – struktura vzorku (Zdroj: Chudý, Molnářová, Hündl, 2020)



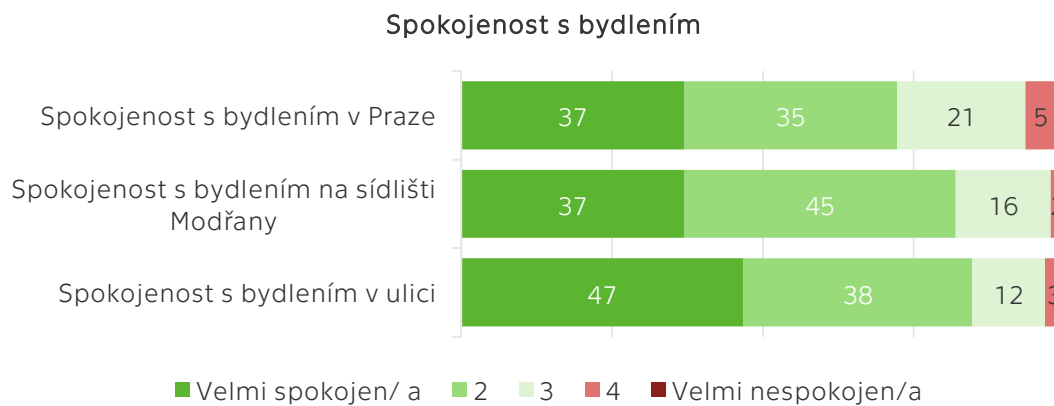
Obr. 65 – Sídliště Modřany - ulice (Zdroj: mapy.cz) upraveno

Dotazníkové šetření probíhalo náhodným výběrem osob, které bydlí v řešené lokalitě, na celém jejím území, v období od 5. do 17. října 2020. V rámci řešené lokality byly pokryty následující ulice.

Názvy ulic	Ulice dotazování (n=)
ANGELOVOVA	10
RAKOVSKÉHO	21
VAZOVOVA	10
MLADENOVA	14
RODOPSKÁ	12
RILSKÁ	10
JORDANA JOVKOVA	12
VITOŠSKÁ	12
BOTEVOVA	11
PEJEVOVÉ	12
K VLTAVĚ	10
ŠUMENSKÁ	11
LEVSKÉHO	15
GEN. ŠIŠKY	10
SOFIJSKÉ NÁMĚSTÍ	10
PIRINSKÁ	12
NIKOLY VAPCAROVA	14
PLOVDIVSKÁ	10

Tab. 20 – struktura vzorku – ulice (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)

Dotazník se skládal z několika částí, první část Q1 kladla otázky na spokojenost s bydlením ve městě, v lokalitě, ulici.



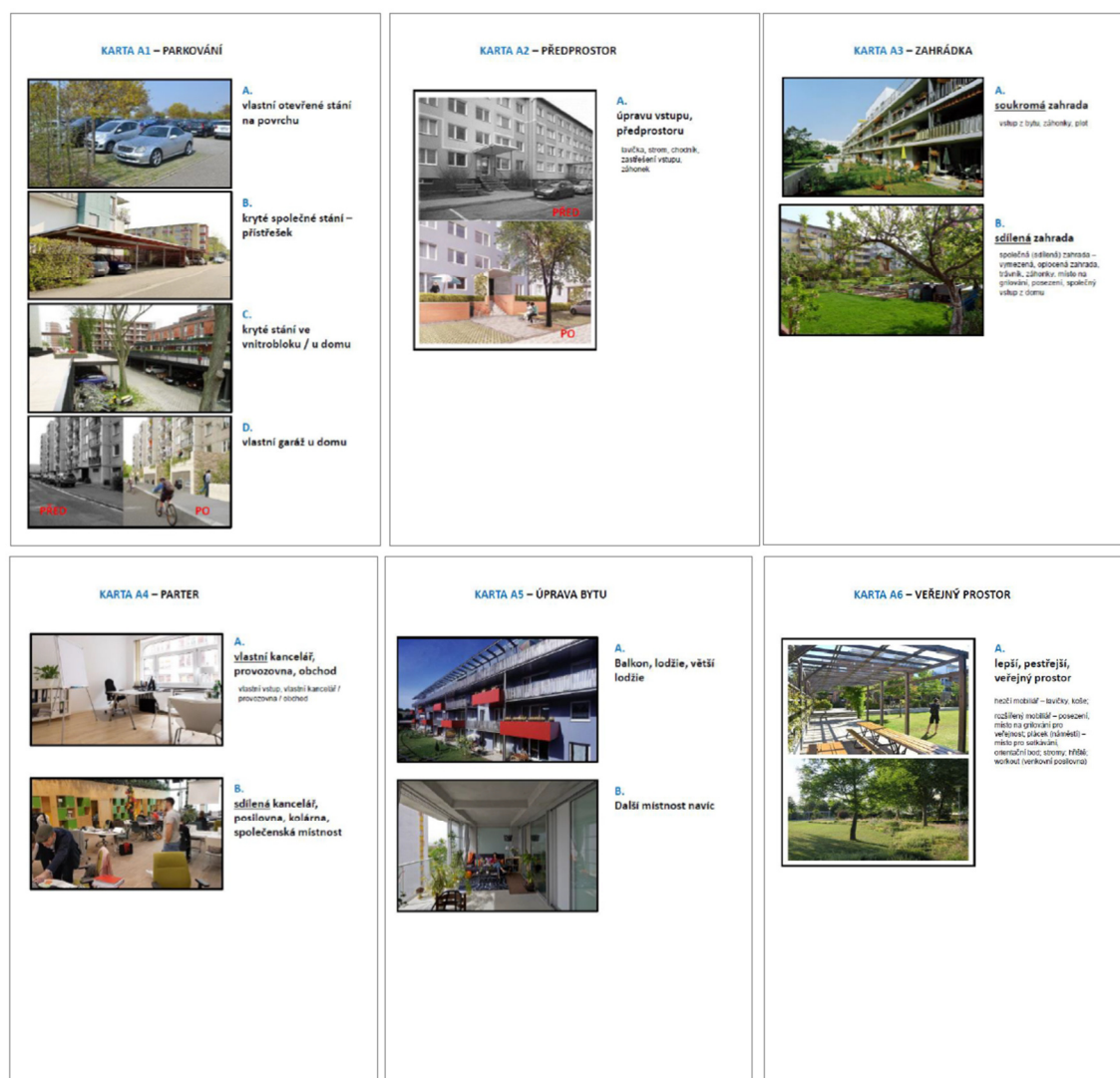
Obr. 66 – Q1 Spokojenost s bydlením (Zdroj: Chudý, Molnářová, Hündl, 2020)

Se životem v lokalitě je většina obyvatel (82 %) sídliště Modřany spokojena. Spokojenost s bydlením přímo v ulici je dokonce ještě vyšší (85 %). V hodnocení spokojenosti s bydlením v lokalitě nejsou mezi jednotlivými sociodemografickými skupinami žádné větší rozdíly. Poněkud překvapivě jsou mírně spokojenější lidé z domácností s nižšími příjmy. Současně je také vidět, že nespokojenost nejspíše koreluje se vztahem k parkování. Ti, co by chtěli zavést parkovací zóny jsou s bydlením v lokalitě spokojeni méně než ostatní.

Zároveň je nutné podotknout, že otázka spokojenosti s bydlením nebyla blíže upřesňována. Byla položena takto: „Nejprve nám prosím řekněte, jak jste celkově spokojen/a s bydlením.“ viz úvod dotazníku a otázka Q1.

Následovala hlavní částí dotazníku.

Hlavní část dotazníku se skládala ze dvou dotazovacích kol. V prvním kole bylo respondentovi ukázáno 6 karet A1–A6, na nichž byly zobrazeny zkoumané zásahy bez uvedení ceny. U každého zásahu byla referenční fotografie s popisem. U každé úpravy byla položena otázka, zda by danou úpravu uvítali<sup>11</sup>. Možnost odpovědi byla uzavřena na škále 1–2–3–4–5. (1 – rozhodně bych uvítal, 5 – určitě bych neuvítal). Karta A1 Parkování: vyhrazené parkování otevřené, vyhrazené parkování s přístřeškem, společné garáže (ve vnitrobloku), soukromé garáže. Karta A2 Zahrady: soukromá zahrada, sdílená zahrada. Karta A3 Úprava předprostoru vstupu. Karta A4 Aktivní parter: vlastní kancelář, sdílená místnost (kancelář, posilovna, společenská místnost). A5 Přístavby: lodžie a balkon, další místnost na víc. Karta A6 Úprava veřejného prostoru.



Obr. 67 – Karty A (Zdroj: Chudý, Molnářová, Hündl, 2020)

V druhém kole dotazování bylo respondentovi ukázáno 6 karet B1–B6 s tím, že byly stejné jako A1–A6, akorát u nich byla uvedena cena, kterou by měl hypoteticky respondent platit měsíčně za provedenou úpravu. Měsíční částka uvedená u daného prvku v dotazníku vycházela z výpočtu investičních nákladů přepočítaných na dobu

<sup>11</sup> V rámci sestavování dotazníku došlo k optimalizaci názvů zásahů a k jejich bližší specifikaci. Výrazy použité v dotazníku jsou uvedeny v závorce.

životnosti a platba byla rozpočtena na měsíční částku při současné hodnotě peněz (IV. Q/2020). Pouze měsíční platba u úprav veřejného prostoru vycházela z přepočtu nákladů na údržbu veřejného prostoru<sup>12</sup>, které vynakládá každoročně město. Tato měsíční platba je rozpočtena podle hustoty obyvatel na hektar na jednoho obyvatele a ukazuje stav, kdy jsou obyvatelé měsíčním poplatkem schopni hypoteticky zajistit údržbu veřejného prostoru sami. V případě veřejného prostoru se tento vztah zdál bližší než vztah s investičními výdaji.

<p><b>KARTA B1 – PARKOVÁNÍ</b></p> <p><b>A.</b> vlastní otevřené stání na povrchu 200,- Kč / měsíčně Placeno jako nájem</p> <p><b>B.</b> kryté společné stání – přístřešek 400,- Kč / měsíčně Placeno jako nájem</p> <p><b>C.</b> kryté stání ve vnitrobloku / u domu 1.000,- Kč / měsíčně Placeno jako nájem</p> <p><b>D.</b> vlastní garáž u domu 1.700,- Kč / měsíčně Placeno jako nájem</p>	<p><b>KARTA B2 – PŘEDPROSTOR</b></p> <p><b>A.</b> úpravu vstupu, předprostoru ukázaný předprostor: vstup, lavěčka, strom, chovnák, znečištění vstupu, zónovák 30,- Kč / měsíčně Placeno do fondu oprav</p>	<p><b>KARTA B3 – ZAHRÁDKA</b></p> <p><b>A.</b> soukromá zahrada 500,- Kč / měsíčně Ideální pro byty v plázcích, Rozloha cca 40m<sup>2</sup></p> <p><b>B.</b> sdílená zahrada 60,- Kč / měsíčně Sdílení se všemi nájemci, Rozloha cca 200m<sup>2</sup></p>
<p><b>KARTA B4 – PARTER</b></p> <p><b>A.</b> vlastní kancelář, provozovnu, obchod 8.500,- Kč / měsíčně Rozloha cca 25m<sup>2</sup></p> <p><b>B.</b> sdílená kancelář, posilovna, kolárna, společenská místnost 2.500,- Kč / měsíčně Rozloha cca 40m<sup>2</sup></p>	<p><b>KARTA B5 – ÚPRAVA BYTU</b></p> <p><b>A.</b> Balkon, lodžie, větší lodžie 80.000,- Kč celkem Tedy při době splácaní 30 let pak cca 230 Kč / měsíc</p> <p><b>B.</b> Další místnost navíc 550.000,- Kč celkem Tedy při době splácaní 30 let pak cca 1580 Kč / měsíc Rozloha místnosti: cca 12m<sup>2</sup></p>	<p><b>KARTA B6 – VEŘEJNÝ PROSTOR</b></p> <p><b>A.</b> lepší, pestřejší, veřejný prostor lepší mobilní – lavčky, koše, rozličný mobiliář – posazení, místa na odlovení pro vyhození práce (směšty) – místa pro setkávání, orientační toč. stromy, Měkká vložka (nerovnosti povrchu) 55,- Kč / měsíčně Placeno do fondu oprav</p>

Obr. 68 – Karty B (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)

Při vyhodnocování dotazníku došlo k porovnání, zda by lidé danou úpravu uvítali, a to nejprve bez ceny a následně s cenou. Rozdíl a posun preferencí byl porovnán a vyhodnocen spolu s demografickými údaji (věk, pohlaví, příjem, vzdělání). V podstatě šlo o zjištění míry, zda jsou obyvatelé sídliště ochotni nést náklady spojené s úpravami obytného prostředí na sídlištích.“ (Chudý, 2022a)

<sup>12</sup> Hustota a ekonomika měst (2018), výdaje na provoz a údržbu veřejného prostoru sídliště 116 990 Kč/ha/rok

CENA POUŽITÁ V DOTAZNÍKU				
úpravy prvku	cena prvku (Kč)	měsíční platba (Kč)	poznámka / popis	životnost/ splátka (roky)
<b>Parkování</b>				
vyhrazené parkování otevřené	50 000	200	1 stání 5 x 2,5 m se zatravnovací dlažbou a s částí příjezdu	20
vyhrazené parkování s přístřeškem	100 000	400	přístřešek nad 1 stání 5 x 2,5 m s částí příjezdu	20
společné garáže	400 000	1 000	1/12 plochy stavby pro 12 stání	30
soukromé garáže	600 000	1 700	vlastní garáž, cca 28 m <sup>2</sup> (cca 5800 Kč/m <sup>2</sup> )	30
<b>Úprava předprostoru vstupu</b>				
základní úpravy	300 000	30	40 bytů na vstup, 30 m <sup>2</sup> , zpevněná plocha 25 m <sup>2</sup> , strom, lavička, záhon, stojan na kolo, 10 m oplocení - režné líčové zdivo	20
<b>Zahrady</b>				
soukromá zahrada	200 000	500	40 m <sup>2</sup> , výstup z bytu, terasa, základní terénní úpravy, oplocení, uvažována cena pozemku při odkoupení 3000 Kč/m <sup>2</sup>	30
sdílená zahrada	800 000	60	200 m <sup>2</sup> , výstup z domu, základní terénní úpravy, oplocení, 40 bytů na zahradu, uvažována cena pozemku při odkoupení 3000 Kč/m <sup>2</sup>	30
<b>Aktivní parter</b>				
základní úpravy parteru	6 500	8 000	vlastní provozovna, nájem cca 25m <sup>2</sup> za 8000 Kč/měsíc (200kč/m <sup>2</sup> +energie)	
		2 500	nájem za sdílenou kancelář	
<b>Byt</b>				
balkón	80 000	222	balkon (40tis)s balkonovými dveřmi s novým otvorem (40tis)	30
lodžie, terasa	120 000	333	ŽB prefa lodžie (80tis) a balkonové dveře s novým otvorem (40tisíc)	30
další místnost	550 000	1 528	cena rozpočtena z nákladů na výstavbu místnosti o užitné ploše 12 m <sup>2</sup> při investičních nákladech 550.000 Kč po dobu splátek	30
<b>Veřejný prostor</b>				
úpravy veřejného prostoru		55	cena určena dle obvyklé ceny za provoz a údržbu ploch VP, dle výzkumu <i>Hustota a ekonomika měst</i> , přepočtenou na 1ha/obyvatel/měsíc (180ob/ha), celkové výdaje na provoz a údržbu 116 991 Kč/ha/rok	30-150

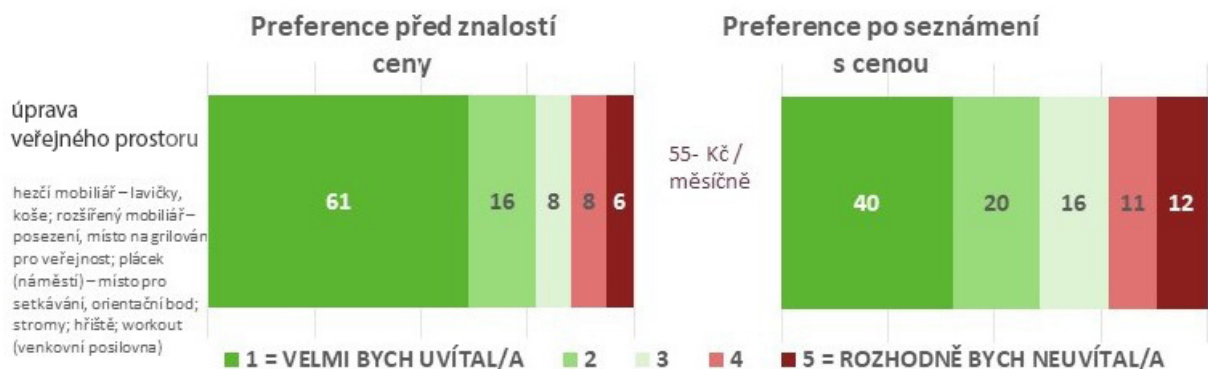
Podrobnější výpočet nákladů v příloze č.1

Tab. 21 – propočet nákladů pro účely dotazníku (Zdroj: Chudý)



## Úprava veřejného prostoru

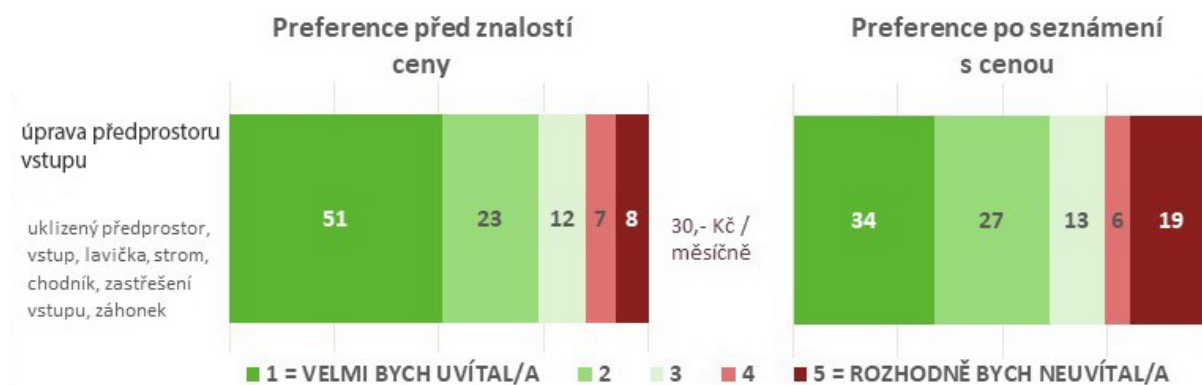
„Naprostá většina obyvatel by uvítala zvelebení veřejného prostoru (77 %) Proti této úpravě se vyjadřuje jen 14 % obyvatel Modřan. Po seznámení s cenou preference zlepšení veřejného prostoru klesla, nicméně stále by ji i za poplatek uvítalo 60 % obyvatel. I u této navrhované úpravy pozorujeme negativní posun ve vnímání projektu po zjištění finanční náročnosti, týká se více než třetiny obyvatel (35 %). Na druhou stranu více než polovina obyvatel (56 %) svůj názor nezměnila a desetina rezidentů by dokonce tyto úpravy po zjištění ceny preferovala více než před znalostí ceny. Preference zlepšení veřejného prostoru v Modřanech není příliš diferencována z hlediska sociodemografie. Nižší podporu zvelebení veřejného prostoru sledujeme u lidí s nižším vzděláním. Naopak lepší veřejný prostor by uvítali více lidé s vyššími příjmy, a to i po znalosti ceny úprav (Chudý, 2020).“ (Chudý, 2022a)



Obr. 69 Dotazník – preference úprava veřejného prostoru (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)

## Úprava předprostoru vstupu

„Úprava vstupu či předprostoru je pro obyvatele sídliště Modřany velmi vítaná. Velmi by ji uvítala dokonce více než polovina (51 %) obyvatel. Celkem by pak takové úpravy uvítalo 74 % osob. V případě, že jsou respondenti seznámeni s poplatkem za realizaci, tento podíl sice klesá na 61 %, nicméně i tak jde o velkou podporu. Přestože 30 Kč měsíčně za úpravu předprostoru se nezdá jako vysoká částka, existuje cca třetina (37 %) obyvatel sídliště Modřany, kteří za takových podmínek s úpravou předprostoru souhlasí méně, než kdyby tato úprava byla zdarma. Existuje sice také část populace, která po znalosti ceny preferenci tohoto opatření zvyšuje, ale je 4x menší (9 %). Většina respondentů (54 %) svůj názor po znalosti finanční náročnosti řešení nezměnila. Preference úpravy předprostoru před vstupem do domu není příliš diferencována z hlediska sociodemografie. Mírně větší podporu vykazují ženy a lidé se SŠ vzděláním. Po znalosti ceny za úpravu by tuto změnu nejvíce preferovali lidé s vysokými příjmy (více než 45 000 Kč/měsíčně) (Chudý, 2020).“ (Chudý, 2022a)

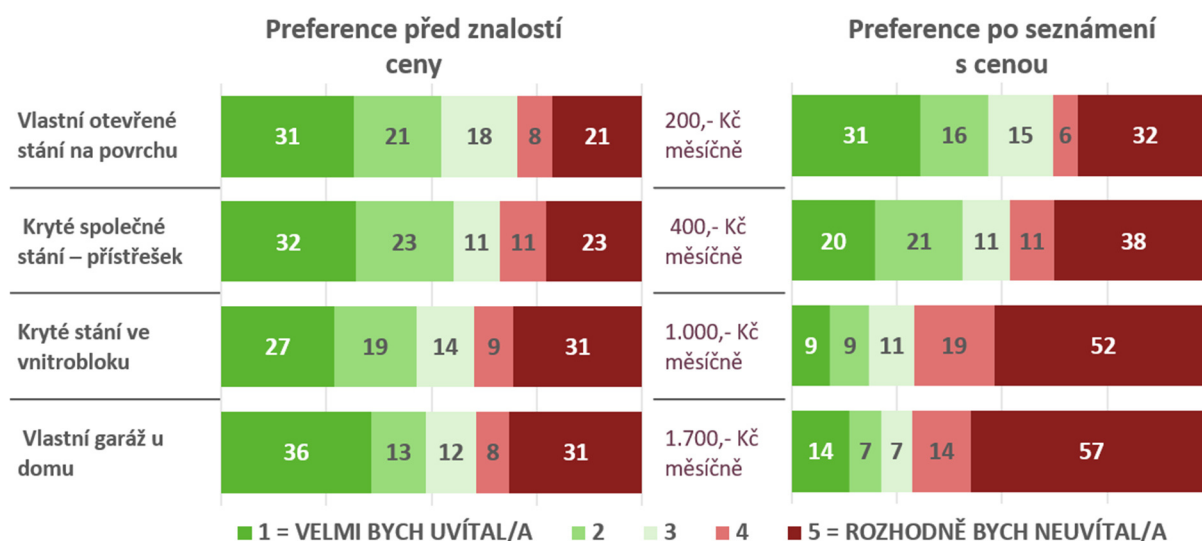


Obr. 70 Dotazník - preference úprava předprostoru (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)

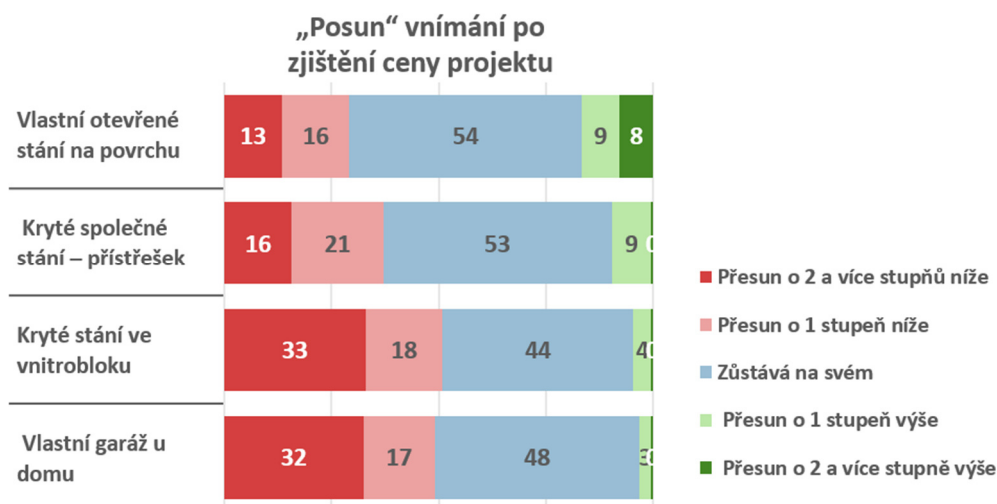
## Parkování

„Preference jednotlivých typů parkovacích stání není zcela vyhraněná. Nejvíce žádaným je sice vlastní otevřené stání na povrchu, ale rozdíly jsou minimální. Přibližně polovina osob jednotlivá opatření vítá a polovina odmítá. Po znalosti finanční náročnosti projektu se situace mění. Do popředí se dostává vlastní otevřené stání na povrchu (podpora 47 %), a kryté stání (podpora 41 %), zatímco ostatní řešení by uvítala přibližně pětina.

Pokud by respondenti měli volit jedno preferované řešení parkování, pak by to před znalostí ceny byla určitě vlastní garáž (33 %). Nicméně po seznámení s cenou řešení se 18 % respondentů od tohoto řešení odvrátilo a naopak se do popředí dostalo vlastní otevřené stání na povrchu (28 %). Po seznámení s cenou přibylo o 10 % těch, kteří nechtějí žádné stavební úpravy spojené s parkováním.“ (Chudý, 2020).“ (Chudý, 2022a)

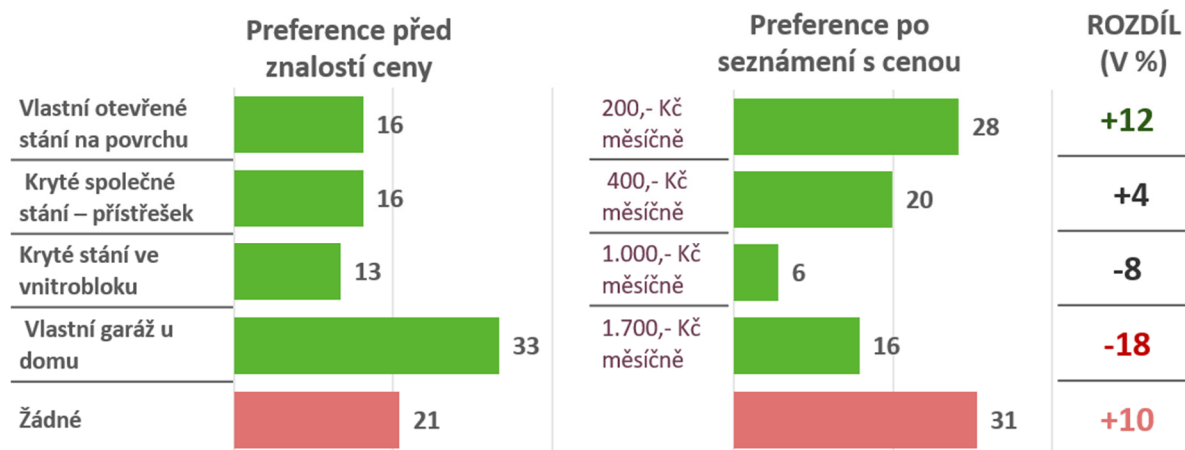


Obr. 71 Dotazník – preference parkování (Zdroj: Chudý, Molnářová, Hündl, 2020)



Obr. 72 Dotazník – preference parkování – posun priorit (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)

Výše uvedená fakta potvrzuje i graf znázorňující „posun“ jednotlivých respondentů od jednoho řešení k jinému. Přibližně polovina respondentů své hodnocení nezměnila ani u jednoho z případů. Vlastní otevřené stání na povrchu dokonce nějaké příznivce získalo (17 %). Nejvíce „ztratily“ kryté stání ve vnitrobloku a vlastní garáž, kdy je jako vítané opatření po znalosti ceny řešení jmenovalo o 50 % respondentů méně. Obě tyto varianty si pohoršily nejčastěji u lidí se středními příjmy (35-45 tis./měsíčně) (Chudý, 2020).

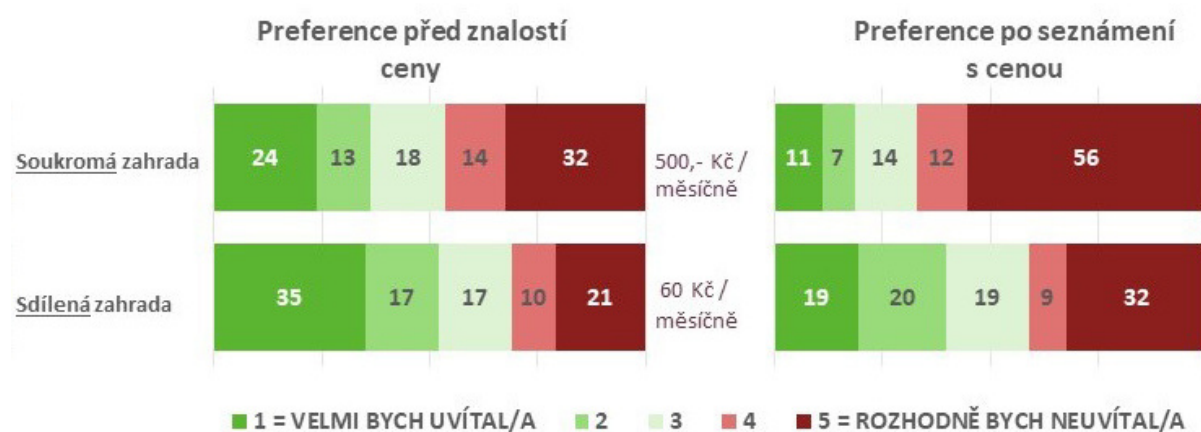


Obr. 73 Dotazník – preference parkování (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)

„Starší osoby nad 60 let častěji než ostatní nepreferují ani jedno řešení. Nemají však většinou auto nebo často nejezdí. U mužů je patrný odklon od preference garáže, přesto i po znalosti ceny jmenují garáž častěji než ženy. Lidé z domácností s nejvyššími příjmy častěji než ostatní preferují alespoň nějaké řešení, nejčastěji pak vlastní garáž.“ (Chudý, 2020).“ (Chudý, 2022a)

## Zahrady

„Mezi obyvateli sídliště Modřany má větší preferenci sdílená zahrada (celkem 52 %) i když soukromou zahrádku by 37 % rezidentů také uvítalo. Především jde o obyvatele přízemí a nižších pater, viz grafy níže. Po znalosti měsíčního poplatku preference u obou typů klesá, více u soukromé zahrady, ale i tak by o sdílenou zahradu mělo zájem téměř 40 % rezidentů. Je vidět, že podíl osob, které po seznámení s finanční náročností úpravy snižují svoji preferenci, je více u soukromé zahrady (44 %) než u zahrady sdílené (37 %). Obě řešení mají po prezentaci cen i příznivce, kteří svoji preferenci zvýšili (9 %). Je zajímavé, že osoby 60+ preferují oba typy zahrádek „více než ostatní, ale po seznámení s cenou naopak od obou řešení daleko více odstupují. Lidem z domácností s nejvyššími příjmy cena vadí nejméně (Chudý, 2020).“ (Chudý, 2022a)



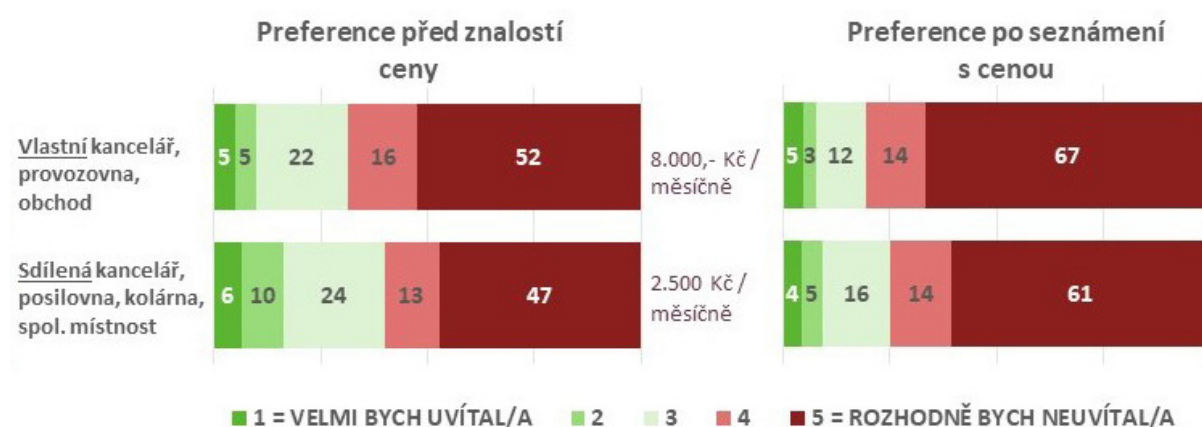
Obr. 74 Dotazník – preference zahrady (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)



Obr. 75 Dotazník – preference soukromé zahrady podle pater (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)

## Úprava parteru

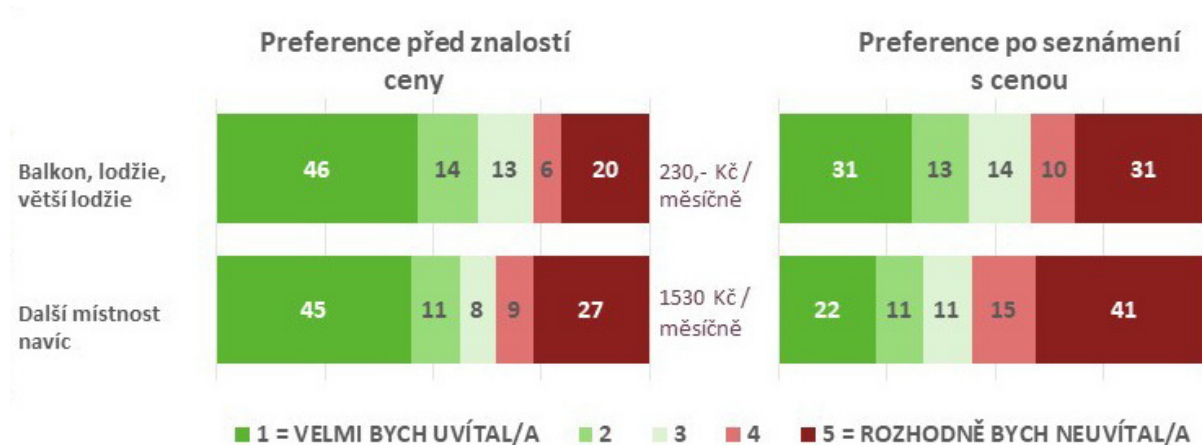
„O úpravy parteru není mezi rezidenty příliš velký zájem. Vznik kanceláře, obchodu nebo společenské místnosti, ať již vlastní, nebo sdílené, by uvítala jen malá část z nich. U vlastního prostoru by to bylo 10 % a sdílený prostor by pak uvítalo 16 % obyvatel domů na sídlišti Modřany. Po seznámení s cenou případného projektu se tento podíl ještě sníží, vlastní prostory by uvítalo jen 8 % osob a sdílené 9 %. Stále je to velký podíl, který by využil prostor v parteru (kancelář, obchod). U obou typů úprav parteru dochází po sdělení ceny ke snížení preference u 27 %, resp. 31 % respondentů. Je zajímavé, že cca 10 % respondentů naopak preferenci zvyšuje. Lidé ve středních letech (30–44 let) preferují obě řešení více než ostatní. Opět je vidět, že lidé s nejvyššími příjmy preferují obě řešení více než ostatní, a to i po seznámení s cenou (Chudý, 2020).“ (Chudý, 2022a)



Obr. 76 Dotazník – preference úprava parteru (Zdroj: Chudý, Molnářová, Hündl, 2020)

## Úprava bytu

„Preference úprav bytu je poměrně vysoká, více než polovina lidí by uvítala jak možnost balkonu nebo lodžie, tak další místnost navíc. Po znalosti finanční náročnosti projektů zájem o úpravy bytu klesá. Více u finančně náročnější úpravy v případě další místnosti navíc, kde by zájem za danou cenu měla třetina obyvatel. O balkon nebo lodžii by měla i po znalosti ceny zájem téměř polovina (44 %) rezidentů Modřan. Preference úprav bytu se po znalosti ceny snížila v obou případech přibližně o třetinu. Posun preferencí je mírně vyšší u dražší úpravy, a to u další místnosti. Více než polovina obyvatel ovšem svůj názor nezměnila ani po znalosti finanční náročnosti navrhovaných úprav bytu. V případě balkonu nebo lodžie dokonce desetina rezidentů deklaruje vyšší zájem o tuto úpravu po znalosti ceny projektu. Preference obou řešení jsou poměrně vyrovnané, nicméně před znalostí ceny byla žádanější úprava další místnost navíc, avšak po znalosti ceny se dostává do popředí levnější varianta balkonu nebo lodžie, jejíž preference se znalostí ceny nezměnila. Po seznámení s cenou pozorujeme znatelný nárůst odpovědí, kdy obyvatelé nechtějí ani jednu z navrhovaných úprav bytu (z 25 % před znalostí ceny na 38 % po znalosti finanční nákladnosti). Starší lidé (nad 60 let) zůstávají častěji stabilní v hodnocení zájmu o balkon před i po znalosti ceny. Místnost navíc je preferovaná zejména obyvateli ve středních letech (30–44 let) s vyššími příjmy a vyšším vzděláním, a to před znalostí ceny i po seznámení se s cenou. Tito lidé pravděpodobně mají děti, tudíž místnost navíc je jistě žádaná úprava bydlení, a navíc si to díky vyšším příjmům mohou i dovolit. Naopak mezi staršími lidmi (60 a více let) je zájem o místnost navíc menší (nevyužili by ji) a po znalosti ceny by častěji nepreferovali žádnou z možných úprav (Chudý, 2020).“ (Chudý, 2022a)



Obr. 77 Dotazník – preference úprava bytu (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)

„Pokud bychom měli porovnat jednotlivé úpravy mezi sebou, tak se mezi nejžádanější úpravy řadí úprava veřejného prostoru a úprava předprostoru. Dále je to sdílená zahrada a parkovací stání na povrchu a parkovací stání pod přístřeškem. Úpravy parteru budovy a změny jeho využití by pro svůj užitek uvítalo jen cca 10–15 % respondentů.“ (Chudý, 2022a)

PREFERENCE			
	Před znalostí ceny	Po znalosti ceny	ROZDÍL
Vlastní otevřené stání na povrchu	2,67	2,93	-0,25
Kryté společné stání - přístřešek	2,69	3,25	-0,56
Kryté stání ve vnitrobloku	2,97	3,95	-0,98
Vlastní garáž u domu	2,87	3,94	-1,07
Úprava předprostoru	1,98	2,50	-0,52
Soukromá zahrada	3,19	3,93	-0,74
Sdílená zahrada	2,65	3,14	-0,50
Vlastní kancelář...	4,06	4,35	-0,29
Sdílenou kancelář...	3,85	4,22	-0,38
Balkon, lodžie, větší lodžie	2,41	2,99	-0,58
Místnost navíc	2,62	3,41	-0,79
Veřejný prostor	1,83	2,34	-0,51

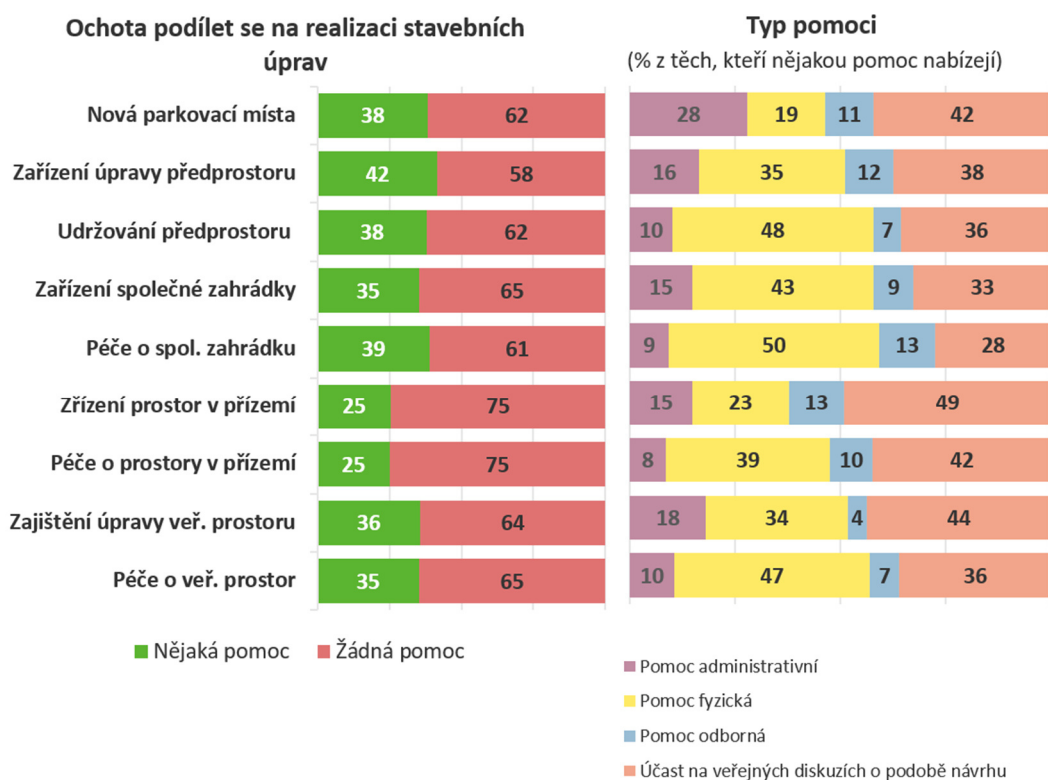
*Průměry na škále 1=velmi bych uvítal/a – 5=Rozhodně bych neuvítal/a*

Obr. 78 Dotazník – porovnání preferencí jednotlivých zásahů (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)

V závěrečné části dotazníku Q2 byla zjišťována ochota lidí osobně se zapojit do přípravy představených úprav, či jejich udržování. Z toho vyplynula i míra ochoty participace. V otázce Q2 bylo zjišťováno, zda by se zapojili a jakou formou : 1 – administrativní pomoc (např. komunikace s městskou částí, úřady); 2 – fyzická pomoc (např. pomoc se stavbou, úklidem); 3 – odborná pomoc (návrh vzhledu, financování, účetnictví); 4 – účast na veřejných diskusích o podobě návrhu; 5 – nijak.

Respondenti si byli seznámeni s tím, že pomoc není honorovaná, ale že může snížit cenu projektu o hodnotu jejich práce.





Obr. 79 – Q2 Ochota podílet se na realizaci úprav (Zdroj: Chudý, Molnářová, Hündl, 2020)

Ochota podílet se na jednotlivých stavebních úpravách se liší podle typu těchto úprav a zájmu o ně. Nejvyšší ochota je u zřízení úprav předprostoru domu (42 %) a jeho udržování (38 %); péče o společnou zahrádku (39 %); nová parkovací místa (38 %).

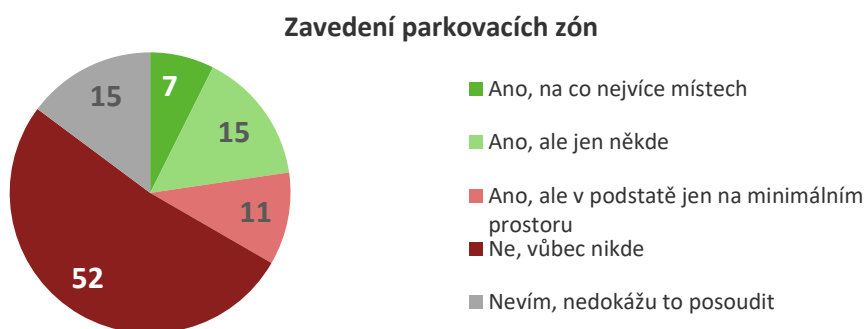
Nejnižší ochota je u zřízení prostor v přízemí (25 %) a péče o tyto prostory (25 %).

#### Typy pomoci se liší podle typu stavebních úprav:

- administrativní pomoc – jednoznačně nejčastěji u nových parkovacích míst (28 %)
- pomoc fyzická – nejčastěji u péče o společnou zahrádku (50 %), udržování předprostoru domu (48 %) a péče o veřejný prostor (47 %)
- pomoc odborná – je obecně nízká, nejvyšší je u péče o zahrádku (13 %) a zřízení prostor v přízemí (13 %)
- účast na diskuzích – téměř u všech aspektů nejvyšší, relativně nejvíce pak u parkovacích míst (42 %) a veřejného prostoru (44 %).

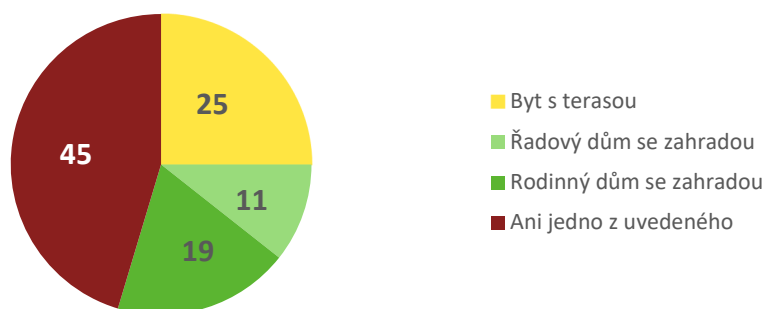
V otázce Q3 byl zjišťován názor lidí na zavedení tzv. modrých zón pro rezidenty:

„Myslíte, že by bylo vhodné na sídlišti Modřany zavést tzv. „modré“ parkovací zóny pro rezidenty (o víkendu modré zóny neplatí).“



Obr. 80 – Q3 zavedení modrých zón (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)

V otázce D9 jsme se zeptali na hypotetickou možnost, zda by lidé chtěli v dané lokalitě sídliště Modřany postavit nebo koupit byt s terasou, řadový dům se zahradou, rodinný dům se zahradou. Necelá polovina lidí (45 %) by v dané lokalitě stavět nechtěla, ostatní by vybrali jednu z možností, nejčastěji byt s terasou (25 %); rodinný dům se zahradou (19 %); řadový dům se zahradou (11 %).



Obr. 81 – D9 možnost postavit v dané lokalitě (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)

	Preference před znalostí ceny					cena (Kč/měsíc)	Preference po znalosti ceny				
	1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Úprava veřejného prostoru	61%	16%	8%	8%	7%	55	40%	20%	16%	11%	12%
Úprava předprostoru vstupu	51%	23%	12%	7%	8%	30	34%	27%	13%	6%	19%
Soukromé zahrady	24%	13%	18%	14%	32%	500	11%	7%	14%	12%	56%
Sdílené zahrady	35%	17%	17%	10%	21%	60	19%	20%	19%	9%	32%
Aktivní parter - vlastní kancelář /obchod	5%	5%	22%	16%	52%	8500	5%	3%	12%	14%	67%
Aktivní parter - sdílená kancelář	7%	10%	24%	13%	47%	2500	4%	5%	16%	14%	61%
Balkón, lodžie	46%	14%	13%	7%	20%	230	31%	13%	14%	10%	32%
Další obytná místnost	45%	11%	8%	9%	27%	1530	22%	11%	11%	15%	41%
Parkování - vyhrazené otevřené	32%	21%	18%	8%	21%	200	31%	16%	15%	6%	32%
Parkování - vyhrazené s přístřeškem	32%	23%	11%	11%	23%	400	20%	21%	11%	11%	38%
Parkování - společné kryté garáže ve vnitrobloku	27%	19%	14%	9%	31%	1000	9%	9%	11%	19%	52%
Parkování - soukromá garáž	36%	13%	12%	8%	32%	1700	14%	7%	7%	14%	57%

1 - určitě ANO, 2 - ANO, 3 - NEUTRALNÍ, 4 - NE, 5 - určitě NE

Tab. 22 Dotazník – podrobné porovnání preferencí jednotlivých zásahů

(Zdroj: Chudý, Molnářová, Hündl, 2020)

„Cílem dotazníkového šetření bylo představit možnosti ekonomického hodnocení zásahů, zjistit přínos úprav naceněných v katalogu zásahů na sídlištích a přispět relevantními daty k odborné diskusi o vhodnosti, či nevhodnosti úprav sídlištního nezastavěného prostoru.

Ze zjištěných dat z dotazníku je zřejmé, že obyvatelé sídliště Modřany vidí v možnostech úprav potenciál a hodnotu vyjádřenou v uvedených preferencích. Na příkladu úprav veřejného prostoru lze ukázat, že obyvatelé sídliště jsou ochotni z 60 % nést náklady na údržbu veřejného prostoru, nebo si to lze vyložit i tak, že právě tento poměr je mezním užitekem. Výsledky preferencí budou použity pro vyhodnocení modelových příkladů úprav vybraných částí sídliště Modřany.“ (Chudý, 2022a)

#### Poznámky:

Karty dotazníkového šetření jsou v příloze č.2

Dotazník v příloze č. 3

Data získaná z dotazníkového šetření v příloze č.4

## Modelové příklady

V rámci řešeného území sídliště Modřany jsem vybral k hodnocení tři zástavbové lokality, „bloky“. Příklady jsem vybral z jedné z prověřovacích studií sídliště Modřany z knihy *Sídliště, jak dál?* (Kohout, 2016). Konkrétní návrh zpracoval Lukáš Havelka, který mi výkresy k ověření návrhu poskytl.

Zároveň jsem posoudil současný stav a návrh. U každého ze tří bloku jsem spočítal plochy a základní výměry. U současného stavu jsem zhodnotil úpravy vedoucí k obnově a udržení tohoto stavu, který reflektuje dobu životnosti. Stejným způsobem jsem posoudil navržené úpravy. Na základě katalogu zásahů jsem určil jednotkové ceny na 1 m<sup>2</sup> (většinou 1 m<sup>2</sup>, obecně: jednotková cena: UP – *unit price*). Dále jsem započítal náklady na odhadované zemní práce. Investiční náklady jsem rozpočítal pro stav i návrh na základě délky životnosti prvků na roční investiční náklady (UP/rok). Náklady na údržbu jsem převzal z výzkumu *Hustota a ekonomika měst* (Hudeček, 2018) a přepočítal jsem je na jednotkovou cenu za rok (většinou 1 m<sup>2</sup>, obecně: MC - *maintenance costs* /rok). (Chudý, 2022b) Jednotkové ceny v pracovním rozpočtu byly stanoveny v cenové soustavě URS 2020.



Obr. 82 – Zástavbové „bloky“ – Blok 1, Blok 2, blok 3 (Zdroj: mapy.cz, upraveno autorem Chudý)

Po první části výpočtu Celkových nákladů (TC) jsem přistoupil k převedení výpočtu nákladů zohledňujících životnost prvků. Následně jsem spočítal náklady na zemní práce (EARTHW) a vyčíslil investiční náklady (TP+EARTHW), ze kterých jsem určil investiční náklady za rok (ICY). Celkové náklady za údržbu na rok (TMCY) určují náklady spojené s údržbou všech ploch. Celkové veřejné náklady za roční údržbu (TPMCY) určují náklady na údržbu financované z veřejného rozpočtu. Celkové náklady za rok (TCY) vyjadřují celkové investiční náklady i náklady na provoz a údržbu rozpočítané na jeden rok. Celkové veřejné náklady za rok (TPCY) vyjadřují náklady vynaložené z veřejného rozpočtu.

náklady	jednotková cena (UP)	životnost (roky)	investiční náklady (UP/rok)	náklady na provoz a údržbu (MC/rok)
<b>plochy</b>				
vozovka - asfalt	1650 Kč/m <sup>2</sup>	30	55,00	17,19
vozovka - doplňková	1200 Kč/m <sup>2</sup>	30	40,00	17,19
chodníky a vstupy	900 Kč/m <sup>2</sup>	30	30,00	18,55
zpevněná plocha - sdílená	1200 Kč/m <sup>2</sup>	30	40,00	18,55
zpevněná plocha - vstupy	3000 Kč/m <sup>2</sup>	30	100,00	18,55
zpevněná plocha - parkování	1200 Kč/m <sup>2</sup>	30	40,00	17,19
parkování - přístřešek	3300 Kč/m <sup>2</sup>	50	66,00	
parkování - vnitroblok	3800 Kč/m <sup>3</sup>	100	38,00	
parkování - garáž	5000 Kč/m <sup>3</sup>	100	50,00	
parkování - podzemní	8500 Kč/m <sup>3</sup>	100	85,00	
dětské hřiště	1500 Kč/m <sup>2</sup>	30	50,00	11,59
workout	4400 Kč/m <sup>2</sup>	30	146,67	11,59
zemní práce	1315 Kč/m <sup>3</sup>			
veřejná zeleň	200 Kč/m <sup>2</sup>	50	4,00	11,59
poloveřejná zeleň	840 Kč/m <sup>2</sup>	50	16,80	11,59
polosokromá zeleň	840 Kč/m <sup>2</sup>	50	16,80	11,59
soukromá zeleň	1990 Kč/m <sup>2</sup>	50	39,80	11,59
<b>sítě</b>				
veřejné osvětlení	58250 Kč/ks	80	728,13	2177,00
vedení NN	1500 Kč/m	80	18,75	
vodovod	5000 Kč/m	120	41,67	
kanalizace	10000 Kč/m	150	66,67	
plyn	4000 Kč/m	80	50,00	
<b>stromy</b>				
výsadba stromu	11000 Kč/ks	80	137,50	
<b>oplocení</b>				
zídky	10250 Kč/m	80	128,13	
živý plot	650 Kč/m	50	13,00	
pletivo	1700 Kč/m	30	56,67	

Tab. 23 Dotazník – porovnání nákladů jednotlivých prvků z Katalogu zásahů (Zdroj: Chudý)

## Blok 1

Blok 1 – současný stav

celková plocha bloku	34560 m <sup>2</sup>
nezastavěná plocha bloku	27764 m <sup>2</sup>
orientační počet ob. (35 m <sup>2</sup> CPP/ob.)	910,1
orientační počet bytů (2,5 ob./byt)	364,0
počet vstupů (situace)	18

budovy	
zastavěná plocha	6660 m <sup>2</sup>
HPP stavající	47543 m <sup>2</sup>
CPP bytová (0,67*HPP)	31854 m <sup>2</sup>
budovy TI	49 m <sup>2</sup>

parkovací místa	
legálně	82
nelegálně	10

stromy	120
--------	-----



Obr. 83 Schéma Bloku 1 - stav (Zdroj: Chudý)

## Blok 1 – návrh

celková plocha bloku	34560 m <sup>2</sup>
nezastavěná plocha bloku	27764 m <sup>2</sup>
orientační počet ob. (35m <sup>2</sup> CPP/ob.)	910,1
orientační počet bytů (2,5 ob./byt)	364,0
počet vstupů (situace)	18

budovy	
zastavěná plocha	6660 m <sup>2</sup>
HPP stávající	47543 m <sup>2</sup>
CPP bytová (0,67*HPP)	31854 m <sup>2</sup>
budovy nové - zastavěná plocha	321 m <sup>2</sup>
HPP nová	321 m <sup>2</sup>
bourané budovy TI	17 m <sup>2</sup>
nové budovy TI	120 m <sup>2</sup>

parkovací místa	180
stromy	145
zachované stávající stromy	24
nově vysazené	121



Obr. 84 Schéma Bloku 1 - návrh (Zdroj: Chudý, Havelka)

Blok 1 - současný stav

BLOK 1 stav - náklady	Počet měrných jednotek	Jednotková cena (UP)	Celková cena (TC)	Cena zemních prací (EARTHWORK)
<b>plochy</b>			<b>18 221 810 Kč</b>	
vozovka - asfalt	3526 m <sup>2</sup>	1650 Kč/m <sup>2</sup>	5 817 900 Kč	2 086 511 Kč
vozovka - doplňková	0 m <sup>2</sup>	1200 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
chodníky a vstupy	5489 m <sup>2</sup>	900 Kč/m <sup>2</sup>	4 940 100 Kč	1 804 509 Kč
zpevněná plocha - sdílená	0 m <sup>2</sup>	1200 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
zpevněná plocha - vstupy	0 m <sup>2</sup>	3000 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
zpevněná plocha - parkování - asfalt	913 m <sup>2</sup>	1650 Kč/m <sup>2</sup>	1 506 450 Kč	420 208 Kč
parkování - přístřešek	0 m <sup>2</sup>	3300 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
parkování - vnitroblok	0 m <sup>2</sup> *	3800 Kč/m <sup>3</sup>	0 Kč	
parkování - garáž	0 m <sup>2</sup> *	5000 Kč/m <sup>3</sup>	0 Kč	
dětská hřiště	450 m <sup>2</sup>	1500 Kč/m <sup>2</sup>	675 000 Kč	177 525 Kč
workout	0 m <sup>2</sup>	4400 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
veřejná zeleň	14740 m <sup>2</sup>	200 Kč/m <sup>2</sup>	2 948 000 Kč	
poloveřejná zeleň	2779 m <sup>2</sup>	840 Kč/m <sup>2</sup>	2 334 360 Kč	
polosoukromá zeleň (sdílená)	0 m <sup>2</sup>	840 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
soukromá zeleň	0 m <sup>2</sup>	1990 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
<b>sítě</b>			<b>18 355 250 Kč</b>	
Veřejné osvětlení	37 ks**	58250 Kč/ks	2 155 250 Kč	
vedení NN	900 m	1500 Kč/m	1 350 000 Kč	
vodovod	750 m	5000 Kč/m	3 750 000 Kč	
kanalizace	750 m	10000 Kč/m	7 500 000 Kč	
plyn STL	900 m	4000 Kč/m	3 600 000 Kč	
<b>počet parkovacích stání</b>				
stav (legálně)	82 ks			
stav (nelegálně)	10 ks			
<b>stromy</b>			<b>1 320 000 Kč</b>	
počet stávajících stromů	120 ks	11000 Kč/ks	1 320 000 Kč	
<b>oplocení</b>			<b>0 Kč</b>	
zídky	0 m	10250 Kč/m	0 Kč	
živý plot	0 m	650 Kč/m	0 Kč	
pletivo	0 m	1700 Kč/m	0 Kč	
<b>Celková cena nezastavěného prostoru</b>			<b>37 897 060 Kč</b>	<b>4 488 753 Kč</b>
cena úprav nezastavěného prostoru (Kč/m <sup>2</sup> )			1365	
* m <sup>2</sup> - mezivýpočet na m <sup>3</sup> ** z předpokládané délky vedení a rozmístění lamp ve vzdálenosti 30 m				
Celkové náklady za rok (TCY)=(ICY+TMCY)				
Celkové veřejné náklady za rok (TPCY)=(ICY+TPMCY)				



Investiční náklady (TP+EARTHWH)	Životnost	Investiční náklady za rok (ICY)	Náklady na údržbu (1m <sup>2</sup> /rok)	Celkové náklady na údržbu za rok (TMCY)	Celkové veřejné náklady na údržbu za rok (TPMCY)
7 904 411 Kč	30	263 480 Kč	17,19	60 612 Kč	60 612 Kč
0 Kč	30	0 Kč	17,19	0 Kč	0 Kč
6 744 609 Kč	30	224 820 Kč	18,55	101 821 Kč	101 821 Kč
0 Kč	30	0 Kč	18,55	0 Kč	0 Kč
0 Kč	30	0 Kč	18,55	0 Kč	0 Kč
1 926 658 Kč	30	64 222 Kč	17,19	15 694 Kč	15 694 Kč
0 Kč	50	0 Kč		0 Kč	0 Kč
0 Kč	100	0 Kč		0 Kč	0 Kč
0 Kč	100	0 Kč		0 Kč	0 Kč
852 525 Kč	30	28 418 Kč	11,59	5 216 Kč	5 216 Kč
0 Kč	30	0 Kč	11,59	0 Kč	0 Kč
					0 Kč
2 948 000 Kč	50	58 960 Kč	11,59	170 837 Kč	170 837 Kč
2 334 360 Kč	50	46 687 Kč	11,59	32 209 Kč	32 209 Kč
0 Kč	50	0 Kč	11,59	0 Kč	
0 Kč	50	0 Kč	11,59	0 Kč	
2 155 250 Kč	80	26 941 Kč	2177	80 549 Kč	80 549 Kč
1 350 000 Kč	80	16 875 Kč			
3 750 000 Kč	120	31 250 Kč			
7 500 000 Kč	150	50 000 Kč			
3 600 000 Kč	80	45 000 Kč			
1 320 000 Kč	80	16 500 Kč			
0 Kč	80	0 Kč			
0 Kč	50	0 Kč			
0 Kč	30	0 Kč			
<b>42 385 813 Kč</b>		<b>873 153 Kč</b>		<b>466 937 Kč</b>	<b>466 937 Kč</b>

<b>1 340 090 Kč</b>
<b>1 340 090 Kč</b>

Tab. 23 Blok 1 – současný stav – náklady (Zdroj: Chudý)

Blok 1 - návrh

BLOK 1 návrh - náklady	Počet měrných jednotek		Jednotková cena (UP)		Celková cena (TC)	Cena zemních prací (EARTHW)
<b>plochy</b>					<b>35 074 020 Kč</b>	
vozovka - asfalt	2644	m <sup>2</sup>	1650	Kč/m <sup>2</sup>	4 362 600 Kč	1 564 587 Kč
vozovka - doplňková	2606	m <sup>2</sup>	1200	Kč/m <sup>2</sup>	3 127 200 Kč	1 542 101 Kč
chodníky	6140	m <sup>2</sup>	900	Kč/m <sup>2</sup>	5 526 000 Kč	2 018 525 Kč
zpevněná plocha - sdílená	783	m <sup>2</sup>	1200	Kč/m <sup>2</sup>	939 600 Kč	257 411 Kč
zpevněná plocha - vstupy	1265	m <sup>2</sup>	3000	Kč/m <sup>2</sup>	3 795 000 Kč	415 869 Kč
zpevněná plocha - parkování	2037	m <sup>2</sup>	1200	Kč/m <sup>2</sup>	2 444 400 Kč	937 529 Kč
parkování - přístřešek	300	m <sup>2</sup>	3300	Kč/m <sup>2</sup>	990 000 Kč	138 075 Kč
parkování - vnitroblok	0	m <sup>2*</sup>	3800	Kč/m <sup>3</sup>	0 Kč	
parkování - garáž	0	m <sup>2*</sup>	5000	Kč/m <sup>3</sup>	0 Kč	
dětská hřiště	278	m <sup>2</sup>	1500	Kč/m <sup>2</sup>	417 000 Kč	109 671 Kč
workout	78	m <sup>2</sup>	4400	Kč/m <sup>2</sup>	343 200 Kč	
veřejná zeleň	762	m <sup>2</sup>	200	Kč/m <sup>2</sup>	152 400 Kč	
poloveřejná zeleň	2867	m <sup>2</sup>	840	Kč/m <sup>2</sup>	2 408 280 Kč	
polosoukromá zeleň (sdílená)	4067	m <sup>2</sup>	840	Kč/m <sup>2</sup>	3 416 280 Kč	
soukromá zeleň	3594	m <sup>2</sup>	1990	Kč/m <sup>2</sup>	7 152 060 Kč	
<b>sítě</b>					<b>18 355 250 Kč</b>	
veřejné osvětlení	37	ks**	58250	Kč/ks	2 155 250 Kč	
vedení NN	900	m	1500	Kč/m	1 350 000 Kč	
vodovod	750	m	5000	Kč/m	3 750 000 Kč	
kanalizace	750	m	10000	Kč/m	7 500 000 Kč	
plyn STL	900	m	4000	Kč/m	3 600 000 Kč	
<b>počet parkovacích stání</b>						
návrh	185	ks				
<b>stromy</b>					<b>1 331 000 Kč</b>	
počet stromů po úpravě	145	ks				
počet zachovaných stávajících stromů	24	ks				
počet nově vysazených stromů	121	ks	11000	Kč/ks	1 331 000 Kč	
<b>oplocení</b>	1735	ks			<b>8 572 350 Kč</b>	
zídky	569	ks	10250	Kč/m	5 832 250 Kč	
živý plot	1166	ks	650	Kč/m	757 900 Kč	
pletivo	1166	ks	1700	Kč/m	1 982 200 Kč	
<b>Celková cena nezastavěného prostoru</b>					<b>63 332 620 Kč</b>	6 983 768 Kč
cena úprav nezastavěného prostoru (Kč/m <sup>2</sup> )					2306	
* m <sup>2</sup> - mezivýpočet na m <sup>3</sup> ** z předpokládané délky vedení a rozmístění lamp ve vzdálenosti 30 m						
Celkové náklady za rok (TCY)=(ICY+TMCY)						
Celkové veřejné náklady za rok (TPCY)=(ICY+TPMCY)						



## Blok 2

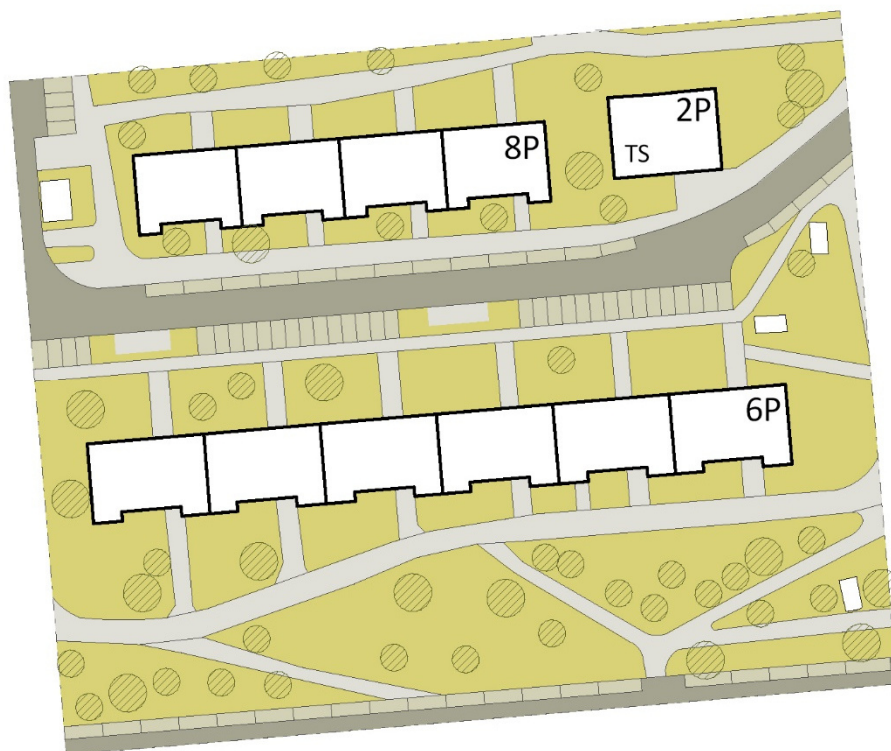
Blok 2 - stav

celková plocha bloku	17491 m <sup>2</sup>
nezastavěná plocha bloku	14331 m <sup>2</sup>
orientační počet ob. (35m <sup>2</sup> CPP/ob.)	333
orientační počet bytů (2,5 ob./byt)	133
počet vstupů (situace)	10

budovy	
zastavěná plocha	2855 m <sup>2</sup>
HPP stávající	17414 m <sup>2</sup>
CPP bytová (0,67*HPP)	11667 m <sup>2</sup>
budovy TI	305 m <sup>2</sup>

parkovací místa	
legálně	74
nelegálně	0

stromy	51
--------	----



Obr. 85 Schéma Bloku 2 - stav (Zdroj: Chudý)

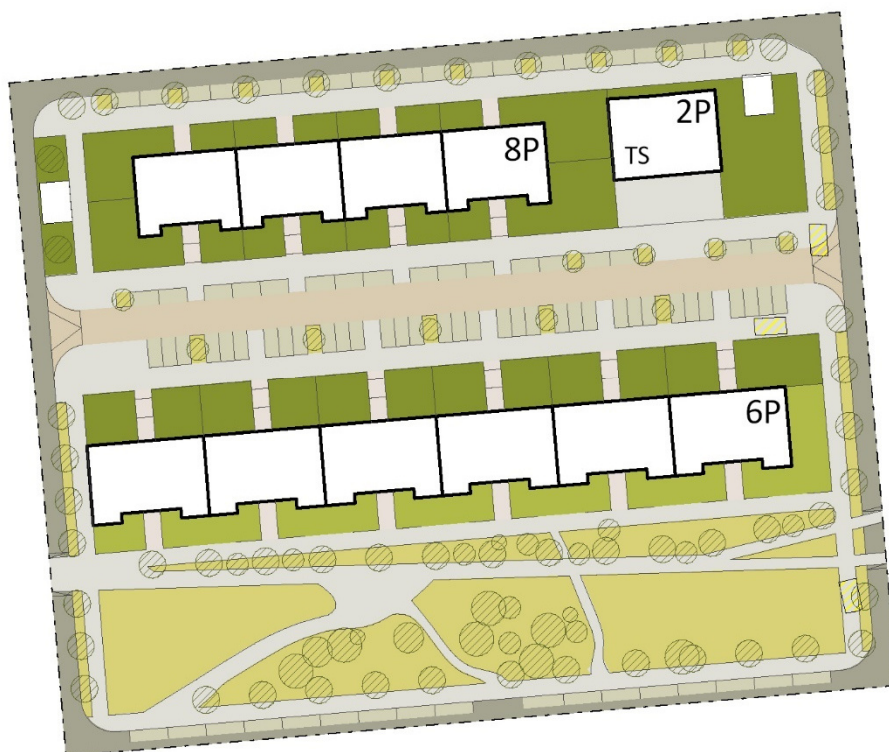
## Blok 2 - návrh

celková plocha bloku	17491 m <sup>2</sup>
nezastavěná plocha bloku	14331 m <sup>2</sup>
orientační počet ob. (35m <sup>2</sup> CPP/ob.)	333
orientační počet bytů (2,5 ob./byt)	133
počet vstupů (situace)	10

budovy	
zastavěná plocha	2855 m <sup>2</sup>
HPP stávající	17414 m <sup>2</sup>
CPP bytová (0,67*HPP)	11667 m <sup>2</sup>
stávající budovy TI	308 m <sup>2</sup>
nové budovy TI	37 m <sup>2</sup>

parkovací místa 86

stromy 88  
zachované stávající stromy 28  
nově vysazené 60



Obr. 86 Schéma Bloku 2 - návrh (Zdroj: Chudý, Havelka)

Blok 2 - stav

BLOK 2 stav - náklady	Počet měrných jednotek		Jednotková cena (UP)		Celková cena (TC)	Cena zemních prací (EARTHWORK)
<b>plochy</b>					<b>9 302 950 Kč</b>	
vozovka - asfalt	1652	m <sup>2</sup>	1650	Kč/m <sup>2</sup>	2 725 800 Kč	977 571 Kč
vozovka - doplňková	0	m <sup>2</sup>	1200	Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
chodníky a vstupy	3600	m <sup>2</sup>	900	Kč/m <sup>2</sup>	3 240 000 Kč	1 183 500 Kč
zpevněná plocha - sdílená	0	m <sup>2</sup>	1200	Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
zpevněná plocha - vstupy	0	m <sup>2</sup>	3000	Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
zpevněná plocha - parkování - asfalt	1023	m <sup>2</sup>	1200	Kč/m <sup>2</sup>	1 687 950 Kč	470 836 Kč
parkování - přístřešek	0	m <sup>2</sup>	3300	Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
parkování - vnitroblok	0	m <sup>2</sup> *	3800	Kč/m <sup>3</sup>	0 Kč	
parkování - garáž	0	m <sup>2</sup> *	5000	Kč/m <sup>3</sup>	0 Kč	
dětská hřiště	0	m <sup>2</sup>	1500	Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
workout			4400	Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
veřejná zeleň	8246	m <sup>2</sup>	200	Kč/m <sup>2</sup>	1 649 200 Kč	
poloveřejná zeleň	0	m <sup>2</sup>	840	Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
polosoukromá zeleň (sdílená)	0	m <sup>2</sup>	840	Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
soukromá zeleň	0	m <sup>2</sup>	1990	Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
<b>sítě</b>					<b>8 262 333 Kč</b>	
veřejné osvětlení	18,7	ks	58250	Kč/ks	1 087 333 Kč	
vedení NN	350	m	1500	Kč/m	525 000 Kč	
vodovod	350	m	5000	Kč/m	1 750 000 Kč	
kanalizace	350	m	10000	Kč/m	3 500 000 Kč	
plyn STL	350	m	4000	Kč/m	1 400 000 Kč	
<b>počet parkovacích stání</b>						
stav (legálně)	74	ks				
stav (nelegálně)	0	ks				
<b>stromy</b>					<b>561 000 Kč</b>	
počet stávajících stromů	51	ks	11000	Kč/ks	561 000 Kč	
<b>oplocení</b>					<b>0 Kč</b>	
zídky	0	m		Kč/m		
živý plot	0	m		Kč/m		
pletivo	0	m		Kč/m		
<b>Celková cena nezastavěného prostoru</b>					<b>18 126 283 Kč</b>	2 631 907 Kč
cena úprav nezastavěného prostoru (Kč/m <sup>2</sup> )					1 265 Kč	
* m <sup>2</sup> - mezivýpočet na m <sup>3</sup> ** z předpokládané délky vedení a rozmístění lamp ve vzdálenosti 30 m						
Celkové náklady za rok (TCY)=(ICY+TMCY)						
Celkové veřejné náklady za rok (TPCY)=(ICY+TPMCY)						

Investiční náklady (TP+EARTHW)	Životnost	Investiční náklady za rok (ICY)	Náklady na údržbu (1m <sup>2</sup> /rok)	Celkové náklady na údržbu za rok (TMCY)	Celkové veřejné náklady na údržbu za rok (TPMCY)
3 703 371 Kč	30	123 446 Kč	17,19	28 398 Kč	28 398 Kč
0 Kč	30	0 Kč	17,19	0 Kč	0 Kč
4 423 500 Kč	30	147 450 Kč	18,55	66 780 Kč	66 780 Kč
0 Kč	30	0 Kč	18,55	0 Kč	0 Kč
0 Kč	30	0 Kč	18,55	0 Kč	0 Kč
2 158 786 Kč	30	71 960 Kč	17,19	17 585 Kč	17 585 Kč
0 Kč	50	0 Kč		0 Kč	0 Kč
0 Kč	100	0 Kč		0 Kč	0 Kč
0 Kč	100	0 Kč		0 Kč	0 Kč
0 Kč	30	0 Kč	11,59	0 Kč	0 Kč
0 Kč	30	0 Kč	11,59	0 Kč	0 Kč
1 649 200 Kč	50	32 984 Kč	11,59	95 571 Kč	95 571 Kč
0 Kč	50	0 Kč	11,59	0 Kč	0 Kč
0 Kč	50	0 Kč	11,59	0 Kč	
0 Kč	50	0 Kč	11,59	0 Kč	
1 087 333 Kč	80	13 592 Kč	2177	40 637 Kč	40 637 Kč
525 000 Kč	80	6 563 Kč			
1 750 000 Kč	120	14 583 Kč			
3 500 000 Kč	150	23 333 Kč			
1 400 000 Kč	80	17 500 Kč			
561 000 Kč	80	7 013 Kč			
0 Kč	80	0 Kč			
0 Kč	30	0 Kč			
0 Kč	50	0 Kč			
0 Kč	30	0 Kč			
20 758 190 Kč		458 423 Kč		248 972 Kč	248 972 Kč

707 394 Kč
707 394 Kč

Tab. 25 Blok 2 – stav – náklady (Zdroj: Chudý)

Blok 2 - návrh

BLOK 2 návrh - náklady	Počet měrných jednotek	Jednotková cena (UP)	Celková cena (TC)	Cena zemních prací (EARTHWORK)
<b>plochy</b>			<b>16 449 410 Kč</b>	
vozovka - asfalt	1590 m <sup>2</sup>	1650 Kč/m <sup>2</sup>	2 623 500 Kč	940 883 Kč
vozovka - doplňková	861 m <sup>2</sup>	1200 Kč/m <sup>2</sup>	1 033 200 Kč	509 497 Kč
chodníky a vstupy	4153 m <sup>2</sup>	900 Kč/m <sup>2</sup>	3 737 700 Kč	1 365 299 Kč
zpevněná plocha - sdílená	0 m <sup>2</sup>	1200 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
zpevněná plocha - vstupy	427 m <sup>2</sup>	3000 Kč/m <sup>2</sup>	1 281 000 Kč	140 376 Kč
zpevněná plocha - parkování - asfalt	1090 m <sup>2</sup>	1200 Kč/m <sup>2</sup>	1 308 000 Kč	501 673 Kč
parkování - přístřešek	0 m <sup>2</sup>	3300 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
parkování - vnitroblok	0 m <sup>2</sup> *	3800 Kč/m <sup>3</sup>	0 Kč	
parkování - garáž	0 m <sup>2</sup> *	5000 Kč/m <sup>3</sup>	0 Kč	
dětská hřiště	0 m <sup>2</sup>	1500 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
workout	0 m <sup>2</sup>	4400 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
veřejná zeleň	3006 m <sup>2</sup>	200 Kč/m <sup>2</sup>	601 200 Kč	
poloveřejná zeleň	0 m <sup>2</sup>	840 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
polosoukromá zeleň (sdílená)	730 m <sup>2</sup>	840 Kč/m <sup>2</sup>	613 200 Kč	
soukromá zeleň	2639 m <sup>2</sup>	1990 Kč/m <sup>2</sup>	5 251 610 Kč	
<b>sítě</b>			<b>18 355 250 Kč</b>	
Veřejné osvětlení	37 ks	58250 Kč/ks	2 155 250 Kč	
vedení NN	900 m	1500 Kč/m	1 350 000 Kč	
vodovod	750 m	5000 Kč/m	3 750 000 Kč	
kanalizace	750 m	10000 Kč/m	7 500 000 Kč	
plyn STL	900 m	4000 Kč/m	3 600 000 Kč	
<b>počet parkovacích stání</b>				
návrh	86 ks			
<b>stromy</b>			<b>660 000 Kč</b>	
počet stromů po úpravě	88 ks			
počet zachovaných stávajících stromů	28 ks			
počet nových stromů	60 ks	11000 Kč/ks	660 000 Kč	
<b>oplocení</b>	948 m		<b>3 877 400 Kč</b>	
zídky	220 m	10250 Kč/m	2 255 000 Kč	
živý plot	592 m	650 Kč/m	384 800 Kč	
pletivo	728 m	1700 Kč/m	1 237 600 Kč	
<b>Celková cena nezastavěného prostoru</b>			<b>39 342 060 Kč</b>	3 457 727 Kč
cena úprav nezastavěného prostoru (Kč/m <sup>2</sup> )			2702	
* m <sup>2</sup> - mezivýpočet na m <sup>3</sup> ** z předpokládané délky vedení a rozmístění lamp ve vzdálenosti 30 m				
Celkové náklady za rok (TCY)=(ICY+TMCY)				
Celkové veřejné náklady za rok (TPCY)=(ICY+TPMCY)				





## Blok 3

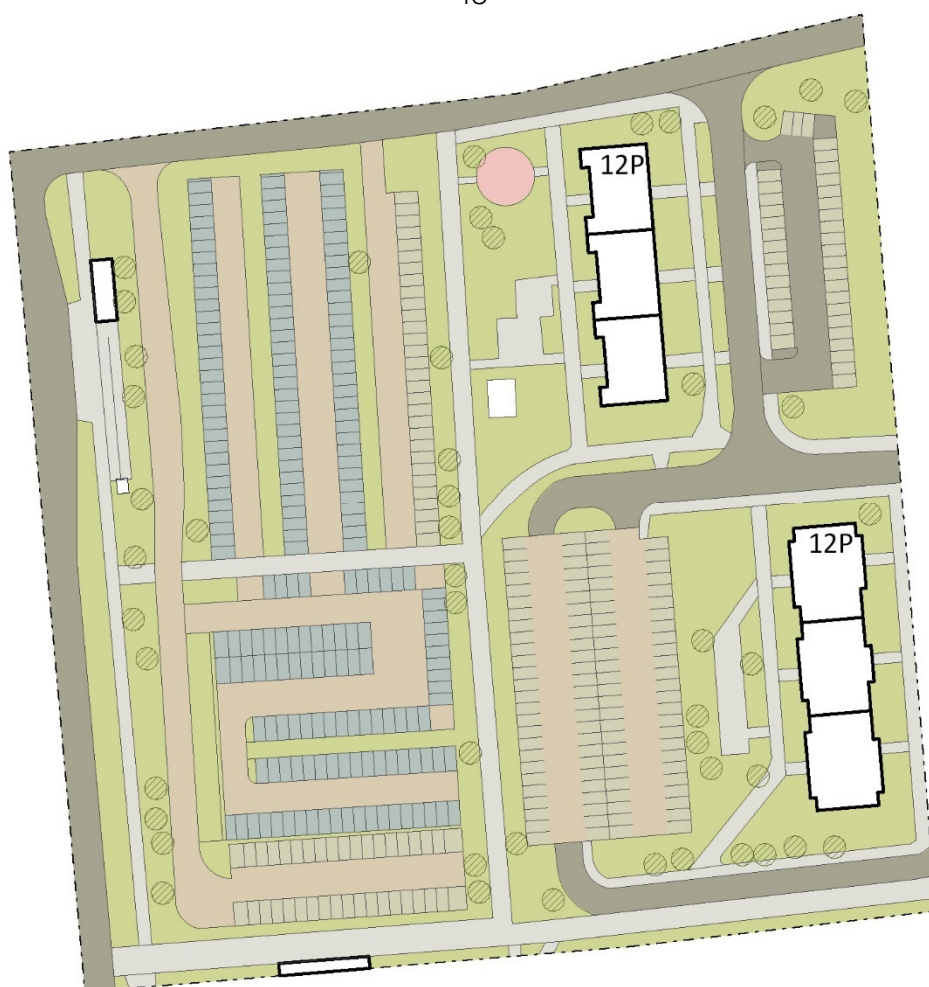
Blok 3 - stav

celková plocha bloku	33135 m <sup>2</sup>
nezastavěná plocha bloku	31393 m <sup>2</sup>
orientační počet ob. (35 m <sup>2</sup> CPP/ob.)	363
orientační počet bytů (2,5 ob./byt)	145
počet vstupů	6

budovy	
budovy stávající - zastavěná plocha	1580 m <sup>2</sup>
HPP stávající	18971 m <sup>2</sup>
CPP bytová (0,67*HPP)	12710 m <sup>2</sup>
budovy bourané	108 m <sup>2</sup>
budovy TI - bourané	54 m <sup>2</sup>

parkovací místa	
legálně	211
nelegálně	17
placená	177

stromy	48
--------	----



Obr. 87 Schéma Bloku 3 - stav (Zdroj: Chudý)

### Blok 3 - návrh

celková plocha bloku	33135 m <sup>2</sup>
nezastavěná plocha bloku	26110 m <sup>2</sup>
orientační počet ob. (35 m <sup>2</sup> CPP/ob.)	698
orientační počet bytů (2,5 ob./byt)	279
počet vstupů (situace)	39
budovy stávající - zastavěná plocha	1580 m <sup>2</sup>
HPP stávající	18971 m <sup>2</sup>
CPP bytová (0,67*HPP)	12710 m <sup>2</sup>
budovy nové - zastavěná plocha	5445 m <sup>2</sup>
HPP nová	17498 m <sup>2</sup>
CPP nová bytová (0,67*HPP)	11724 m <sup>2</sup>
parkovací místa	463
na ulici	79
přístřešek	21
polozapuštěné	37
podzemní	294
stromy	149
zachované stávající stromy	20
nově vysazené	129



Obr. 88 Schéma Bloku 3 - návrh (Zdroj: Chudý, Havelka)

Blok 3 - stav

BLOK 3 stav - náklady	Počet měrných jednotek	Jednotková cena (UP)	Celková cena (TC)	Cena zemních prací (EARTHWORK)
<b>plochy</b>			<b>31 790 090 Kč</b>	
vozovka - asfalt	9932 m <sup>2</sup>	1650 Kč/m <sup>2</sup>	16 387 800 Kč	5 877 261 Kč
vozovka - doplňková	0 m <sup>2</sup>	1200 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
chodníky a vstupy	4964 m <sup>2</sup>	900 Kč/m <sup>2</sup>	4 467 150 Kč	1 631 751 Kč
zpevněná plocha - sdílená	0 m <sup>2</sup>	1200 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
zpevněná plocha - vstupy	0 m <sup>2</sup>	3000 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	0 Kč
zpevněná plocha - parkování - asfalt	5154 m <sup>2</sup>	1650 Kč/m <sup>2</sup>	8 503 440 Kč	2 371 944 Kč
parkování - přístřešek	0 m <sup>2</sup>	3300 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
parkování - vnitroblok	0 m <sup>2</sup> *	3800 Kč/m <sup>3</sup>	0 Kč	
parkování - garáž	0 m <sup>2</sup> *	5000 Kč/m <sup>3</sup>	0 Kč	
dětská hřiště	119 m <sup>2</sup>	1500 Kč/m <sup>2</sup>	178 500 Kč	46 946 Kč
workout		4400 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
			0 Kč	
veřejná zeleň	11266 m <sup>2</sup>	200 Kč/m <sup>2</sup>	2 253 200 Kč	
poloveřejná zeleň	0 m <sup>2</sup>	840 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
polosoukromá zeleň (sdílená)	0 m <sup>2</sup>	840 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
soukromá zeleň	0 m <sup>2</sup>	1990 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
<b>sítě</b>			<b>13 794 583 Kč</b>	
Veřejné osvětlení	51,67 ks**	58250 Kč/ks	3 009 583 Kč	
vedení NN	730 m	1500 Kč/m	1 095 000 Kč	
vodovod	510 m	5000 Kč/m	2 550 000 Kč	
kanalizace	510 m	10000 Kč/m	5 100 000 Kč	
plyn STL	510 m	4000 Kč/m	2 040 000 Kč	
<b>počet parkovacích stání</b>				
stav (volná)	211 ks			
stav (placená)	177 ks			
stav (nelegálně)	17 ks			
<b>stromy</b>			<b>528 000 Kč</b>	
počet stávajících stromů	48 ks	11000 Kč/ks	528 000 Kč	
<b>oplocení</b>			<b>623 900 Kč</b>	
zídky	0 m			
živý plot	0 m			
pletivo	367 m	1700 Kč/m	623 900 Kč	
<b>Celková cena nezastavěného prostoru</b>			<b>46 736 573 Kč</b>	<b>9 927 902 Kč</b>
cena úprav nezastavěného prostoru (Kč/m <sup>2</sup> )			1 489 Kč	

\* m<sup>2</sup> - mezivýpočet na m<sup>3</sup> \*\* z předpokládané délky vedení a rozmístění lamp ve vzdálenosti 30 m

Celkové náklady za rok (TCY)=(ICY+TMCY)	
Celkové veřejné náklady za rok (TPCY)=(ICY+TPMCY)	



Blok 3 - návrh

BLOK 3 návrh - náklady	Počet měrných jednotek	Jednotková cena (UP)	Celková cena (TC)	Cena zemních prací (EARTHWORK)
<b>plochy</b>			<b>245 444 290 Kč</b>	
vozovka - hlavní	3624 m <sup>2</sup>	1650 Kč/m <sup>2</sup>	5 979 600 Kč	2 144 502 Kč
vozovka - doplňková	2167 m <sup>2</sup>	1200 Kč/m <sup>2</sup>	2 600 400 Kč	1 282 322 Kč
chodníky	5541 m <sup>2</sup>	900 Kč/m <sup>2</sup>	4 986 900 Kč	1 821 604 Kč
zpevněná plocha - sdílená	3185 m <sup>2</sup>	1200 Kč/m <sup>2</sup>	3 822 000 Kč	1 047 069 Kč
zpevněná plocha - vstupy	268 m <sup>2</sup>	3000 Kč/m <sup>2</sup>	804 000 Kč	88 105 Kč
zpevněná plocha - parkování	1050 m <sup>2</sup>	1200 Kč/m <sup>2</sup>	1 260 000 Kč	483 263 Kč
parkování - přístřešek	265 m <sup>2</sup>	3300 Kč/m <sup>2</sup>	874 500 Kč	121 966 Kč
parkování - vnitroblok	464 m <sup>2*</sup>	3800 Kč/m <sup>3</sup>	5 642 240 Kč	
parkování - garáž	528 m <sup>2*</sup>	5000 Kč/m <sup>3</sup>	7 920 000 Kč	
podzemní parkoviště	7370 m <sup>2*</sup>	8500 Kč/m <sup>3</sup>	200 464 000 Kč	
dětská hřiště	200 m <sup>2</sup>	1500 Kč/m <sup>2</sup>	300 000 Kč	78 900 Kč
workout	79 m <sup>2</sup>	4400 Kč/m <sup>2</sup>	345 400 Kč	
veřejná zeleň	2170 m <sup>2</sup>	200 Kč/m <sup>2</sup>	434 000 Kč	
poloveřejná zeleň	0 m <sup>2</sup>	840 Kč/m <sup>2</sup>	0 Kč	
polosoukromá zeleň (sdílená)	3970 m <sup>2</sup>	840 Kč/m <sup>2</sup>	3 334 800 Kč	
soukromá zeleň	3355 m <sup>2</sup>	1990 Kč/m <sup>2</sup>	6 676 450 Kč	
pozemky k prodeji	7325 m <sup>2</sup>			
<b>sítě</b>			<b>25 244 008 Kč</b>	
Veřejné osvětlení	58,57 ks**	58250 Kč/ks	3 411 508 Kč	
vedení NN	1065 m	1500 Kč/m	1 597 500 Kč	
vodovod	1065 m	5000 Kč/m	5 325 000 Kč	
kanalizace	1065 m	10000 Kč/m	10 650 000 Kč	
plyn STL	1065 m	4000 Kč/m	4 260 000 Kč	
<b>počet parkovacích stání</b>				
návrh (na ulici)	79 ks			
návrh (přístřešek)	21 ks			
návrh (polozapuštěné)	37 ks			
návrh (podzemní)	294,8 ks			
návrh (soukromé v rámci domu)	32 ks			
<b>stromy</b>			<b>1 419 000 Kč</b>	
počet stromů po úpravě	149 ks			
počet zachovaných stávajících stromů	20 ks			
počet nových stromů	129 ks	11000 Kč/ks	1 419 000 Kč	
<b>oplocení</b>	1338 m		<b>8 205 700 Kč</b>	
zídky	681 m	10250 Kč/m	6 980 250 Kč	
živý plot	167 m	650 Kč/m	108 550 Kč	
pletivo	657 m	1700 Kč/m	1 116 900 Kč	
<b>Celková cena nezastavěného prostoru</b>			<b>280 312 998 Kč</b>	7 067 731 Kč
cena úprav nezastavěného prostoru (Kč/m <sup>2</sup> )			10 736 Kč	
* m <sup>2</sup> - mezivýpočet na m <sup>3</sup> ** z předpokládané délky vedení a rozmístění lamp ve vzdálenosti 30 m				
Celkové náklady za rok (TCY)=(ICY+TMCY)				
Celkové veřejné náklady za rok (TPCY)=(ICY+TPMCY)				



# Ekonomické a kvalitativní hodnocení

## Ekonomické hodnocení

Postup ekonomického hodnocení vychází z principů metody podmíněného hodnocení (*contingent valuation method – CVM*) a analýzy nákladů a přínosů (*cost benefit analysis CBA*). Postup přizpůsobuji zaměření výzkumu a tématice.

Podklady pro ekonomické hodnocení byly katalog zásahů na sídlištích, výsledky dotazníkového šetření s vyjádřenými preferencemi místních obyvatel a modelové příklady tří vybraných zástavbových „bloků“ na sídlišti v Modřanech. U modelových příkladů byly spočítány náklady ve dvou situacích:

- 1) udržování a obnova stavu současné struktury sídliště („stav“);
- 2) úprava sídlištní struktury do udržitelnější urbánní struktury podle přístupu komplexních úprav zmapovaných v zahraničí („návrh“)

Výstupy z dotazníku ukazují preference obyvatel k jednotlivým úpravám a jejich ochotu se hypoteticky podílet na nákladech. Tím se vyjadřují celkové přínosy (benefity), které respondenti v daném prvku z Katalogu zásahů na sídlištích spatřují. Přínosy vyjadřují hypotetickou ochotu nést náklady spojené s úpravami. Nevyjadřují maximální ochotu lidí platit za daný užitek. V případě úprav veřejného prostoru se jedná o náklady spojené s údržbou, jelikož investiční náklady obsahují převážně náklady na technickou a hlavní dopravní infrastrukturu.

Zároveň si uvědomuji určité limity a nedostatky vzniklé v zadávání dotazníku a formulací otázek, které nevyjadřují mezní užitek a maximální cenu, které jsou lidé ochotni zaplatit dle metody CVM a scénáře WTP. Původním cílem nebylo zjistit maximální cenu, ale poměr lidí, kteří danou úpravu chtějí, a zda dokážou akceptovat pořizovací cenu. Zjišťování maximální limitní ceny a určení poptávkové křivky bylo ponecháno pro další výzkum.

**Přínos prvku pro 1.ob (byt)/měsíc** - vyjadřuje přínos celého prvku pro 1 obyvatele (byt) za měsíc

**Přínos prvku pro 1.ob (byt)/měsíc/m<sup>2</sup>** – vyjadřuje přínos 1m<sup>2</sup> prvku pro 1 obyvatele (byt) za měsíc

**Roční přínos pro 1ob.(byt)/rok/m<sup>2</sup>** - vyjadřuje roční přínos 1m<sup>2</sup> prvku pro 1 obyvatele (byt) za rok

**Počet obyvatel čerpající přínos** – vyjadřuje počet obyvatel (beneficientů), kteří čerpají přínosy daného prvku

**Poměr obyvatel vyjadřující přínos** –poměr obyvatel (beneficientů), kteří v dotazníku „vyjádřili“ pozitivní preference, byly ochotni platit určenou částku a tím akceptovali danou cenu, která byla vypočtena jako měsíční částka z průměrných nákladů na vybudování daného prvku



**Celkové roční přínosy** – roční přínosy prvku (úpravy) v řešeném území pro všechny beneficienty

**Poměr přínosů a nákladů (Benefit to cost ratio - BCR)** – poměr vypočtených Celkových ročních přínosů (B) a Celkových ročních nákladů (TCY)

*„Čím vyšší BCR, tím je přínosnost pro společnost vyšší. Posuzované projekty s BCR menším než 1 by teoreticky neměli být implementovány, neboť náklady převyšují přínosy, ale například u veřejných projektů to nemusí být zcela určující, jelikož nelze vždy monetárně postihnout všechny přínosy (Zapletalová, 2019).“ (Chudý, 2022b)*

V dvou současně posuzovaných situacích (stav x návrh) byly podmínky a vyjádřené preference nastaveny stejně, tudíž by nemělo docházet k jejich zkreslení, i když přínosy vyjádřené formou měsíčního poplatku nemusí vyjadřovat všechny přínosy a v nich obsažené hodnoty a výchozí kvalitu prostoru.

### **Kvalitativní hodnocení**

Kvalitativní část hodnocení vychází z popisů prvků v Katalogu zásahů na sídlištích, který popisuje dané zásahy, prvky a hodnoty, které definují výstupy (*outcomes*) pro jednotlivé oblasti – zdravotní, společenské, environmentální, ekonomické. (Carmona, 2018)

V rámci těchto oblastí by bylo možné jednotlivé přínosy vyjádřit zvlášť, ale cílem této práce je ukázat celkový přínos, který vnímají samotní obyvatelé skrze jejich vyjádřené preference.

Každý prvek má své kvality a hodnoty. Některé hodnoty nejde u daného prvku přímo vyjádřit, nebo jejich podstata vychází ze základní potřeby a samotné existence prvku a proto nabyly zahrnuté. Jedná se o vozovku, chodníky, a prvky které zvyšují kvalitu obsaženou v jiném vyšším celku a nebo je jejich funkce příliš specifická: dětské hřiště; workout. Zároveň je nutné zmínit, že u současného stavu byly všechny části chodníku i u vstupu do budovy považovány za chodníky, na rozdíl od části návrhu, který daný předprostor upravuje a přináší nové kvality.

Jednotlivé hodnoty a kvality úprav jsou popsány u jednotlivých bloků v následující části, jelikož nejde jen o samotný prvek úpravy, ale i o jeho poměr a vztah k ostatním prvkům. Pomocí synergie těchto prvků a ploch dochází k tvorbě kvalitního obytného prostředí, která s sebou přináší celkovou udržitelnost

## Blok 1

Blok 1 je příkladem zástavby, která je organizována pomocí „řádků a solitérů“ do kompozice otevřeného bloku s budovou mateřské školky uvnitř rozlehlého průchozího prostoru. Úpravy Bloku 1 se skládají z úprav struktury nezastavěného veřejného prostoru, kdy okolí budov bude sloužit pro společné zahrady obyvatel jednotlivých bytových domů a část bude určeno pro předzahrádky, soukromé zahrady pro majitele bytů v přízemí. Zahrady okolo bytových domů přináší ekonomické (užitné i neužitné, doplnění rekreační funkce), sociální (prostor pro setkávání, kontrolovaná hra dětí), environmentální (větší biodiverzita, více stromů a keřů i třeba ovocných), i zdravotní benefity (více stráveného času venku). Tyto úpravy přináší vyšší užitnou hodnotu pro místní obyvatele a současně dochází k lepšímu a přehlednějšímu členění veřejného prostoru, který je zároveň i bezpečnější. Plocha veřejného prostoru se zmenší a tím se sníží náklady na jeho údržbu a správu. Veřejný prostor se efektivněji využije a mohou se tu realizovat kvalitnější krajinářské úpravy a vytvořit nová veřejná prostranství s potenciálem pro setkávání. S tím dojde i k úpravě předprostoru vstupů do bytových domů, které získají adekvátní vzhled a budou poskytovat více funkcí, jelikož může dojít k přístřešení vstupu, k úpravě zpevněné přístupové plochy a případně i k lepšímu vymezení pomocí drobné zídky, výsadby nízké zeleně a instalace lavičky a stromu. Dále se upraví systém parkování a dojde k jeho zefektivnění a navýšení počtu parkovacích stání. V rámci prostoru uvnitř průchozího bloku se provedou úpravy veřejného prostoru kolem školky. Návrh počítá s umístěním dětského hřiště a venkovní posilovny *workout*. V návaznosti na nově vzniklá veřejná prostranství může vzniknout prostor pro výstavbu služeb nebo drobných provozoven. Tyto prostory mohou sloužit pro doplnění služeb, nebo kanceláří. V prověřovací studii se uvažuje o jednopodlažní zástavbě.



Obr. 89 Schémata Blok 1 – stav x návrh (Zdroj: Chudý, Havelka)

BLOK 1 stav - přínosy	Přínos prvku pro 1ob.(byt)/měsíc	Přínos pro 1ob.(byt)/měsíc / m <sup>2</sup>	Roční přínos pro 1ob.(byt)/rok/m <sup>2</sup>	Počet ob. čerpající přínosy	Poměr ob. vyjádřující přínosy	Celkové roční přínosy	Poměr přínosů a nákladů (BCR)
vozovka - asfalt							
vozovka - doplňková chodníky							
zpevněná plocha - sdílená	55 pro 910 obyvatel bloku	0,0604 ob./ m <sup>2</sup>	0,725 ob./ m <sup>2</sup>	910	0,76	0 Kč	
zpevněná plocha - vstupy	30 pro 30 bytů za 30 m <sup>2</sup>	1 byt / m <sup>2</sup>	12 byt / m <sup>2</sup>	60	0,74	0 Kč	
parkování - otevřené	200 pro byt za 12,5 m <sup>2</sup>	16 byt / m <sup>2</sup>	192 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,62	223 888 Kč	
parkování - přístřešek	400 pro byt za 12,5 m <sup>2</sup>	32 byt / m <sup>2</sup>	384 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,52	0 Kč	
parkování - vnitroblok	1000 pro byt za 20 m <sup>2</sup>	50 byt / m <sup>2</sup>	600 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,29	0 Kč	
parkování - garáž	1700 pro byt za 28 m <sup>2</sup>	60,7 byt / m <sup>2</sup>	728,5714 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,28	0 Kč	
dětská hřiště							
workout							
veřejná zeleň	55 pro 180 obyvatele na ha	0,0055 ob./ m <sup>2</sup>	0,066 ob./ m <sup>2</sup>	622,1	0,6	363 115 Kč	
poloveřejná zeleň	55 pro 910 obyvatel bloku	0,0604 ob./ m <sup>2</sup>	0,725 ob./ m <sup>2</sup>	910	0,76	1 393 793 Kč	
polosoukromá z. (sdílená)	60 pro 20 bytů za 200 m <sup>2</sup>	6 byt / m <sup>2</sup>	72 byt / m <sup>2</sup>	41,2	0,58	0 Kč	
soukromá zeleň	500 pro byt za 40 m <sup>2</sup>	12,5 byt / m <sup>2</sup>	150 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,32	0 Kč	
						1 980 795 Kč	1,478

Tab. 29 Blok 1 – stav– přínosy (Zdroj: Chudý)

BLOK 1 návrh - přínosy	Přínos prvku pro 1ob.(byt)/měsíc	Přínos pro 1ob.(byt)/měsíc / m <sup>2</sup>	Roční přínos pro 1ob.(byt)/rok/m <sup>2</sup>	Počet ob. čerpající přínosy	Poměr ob. vyjádřující přínosy	Celkové roční přínosy	Poměr přínosů a nákladů (BCR)
vozovka - asfalt							
vozovka - doplňková chodníky							
zpevněná plocha - sdílená	55 pro 910 obyvatel bloku	0,0604 ob./ m <sup>2</sup>	0,725 ob./ m <sup>2</sup>	910	0,76	392 709 Kč	
zpevněná plocha - vstupy	30 pro 30 bytů za 30 m <sup>2</sup>	1 byt / m <sup>2</sup>	12 byt / m <sup>2</sup>	61,8	0,74	694 212 Kč	
parkování - otevřené	200 pro byt za 12,5 m <sup>2</sup>	16 byt / m <sup>2</sup>	192 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,62	499 518 Kč	
parkování - přístřešek	400 pro byt za 12,5 m <sup>2</sup>	32 byt / m <sup>2</sup>	384 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,52	123 402 Kč	
parkování - vnitroblok	1000 pro byt za 20 m <sup>2</sup>	50 byt / m <sup>2</sup>	600 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,29	0 Kč	
parkování - garáž	1700 pro byt za 28 m <sup>2</sup>	60,7 byt / m <sup>2</sup>	728,571 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,28	0 Kč	
dětská hřiště							
workout							
veřejná zeleň	55 pro 180 obyvatele na ha	0,0055 ob./ m <sup>2</sup>	0,066 ob./ m <sup>2</sup>	622,1	0,6	18 772 Kč	
poloveřejná zeleň	55 pro 910 obyvatel bloku	0,0604 ob./ m <sup>2</sup>	0,725 ob./ m <sup>2</sup>	910	0,76	1 437 928 Kč	
polosoukromá z. (sdílená)	60 pro 20 bytů za 200 m <sup>2</sup>	6 byt / m <sup>2</sup>	72 byt / m <sup>2</sup>	41,2	0,58	6 997 322 Kč	
soukromá zeleň	500 pro byt za 40 m <sup>2</sup>	12,5 byt / m <sup>2</sup>	150 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,32	355 375 Kč	
						10 519 239 Kč	5,143

Tab. 30 Blok 1 – návrh– přínosy (Zdroj: Chudý)

Blok 1 – stav

plocha bloku	34 560 m <sup>2</sup>
nezastavěný prostor	27 780 m <sup>2</sup>
investiční náklady	873 153 Kč/rok
náklady na údržbu a provoz	466 937 Kč/rok
veřejné náklady na údržbu a provoz	466 937 Kč/rok
celkové náklady (C)	1 340 090 Kč/rok
celkové veřejné náklady	1 340 090 Kč/rok
roční přínosy (B)	1 980 795 Kč/rok
poměr přínosů a nákladů (B/C) (BCR - Benefits to Cost Ratio)	1,478
bilance	
počet parkovacích míst	82



Obr. 90 Schéma Blok 1 – stav (Zdroj: Chudý)

## Blok 1 – návrh

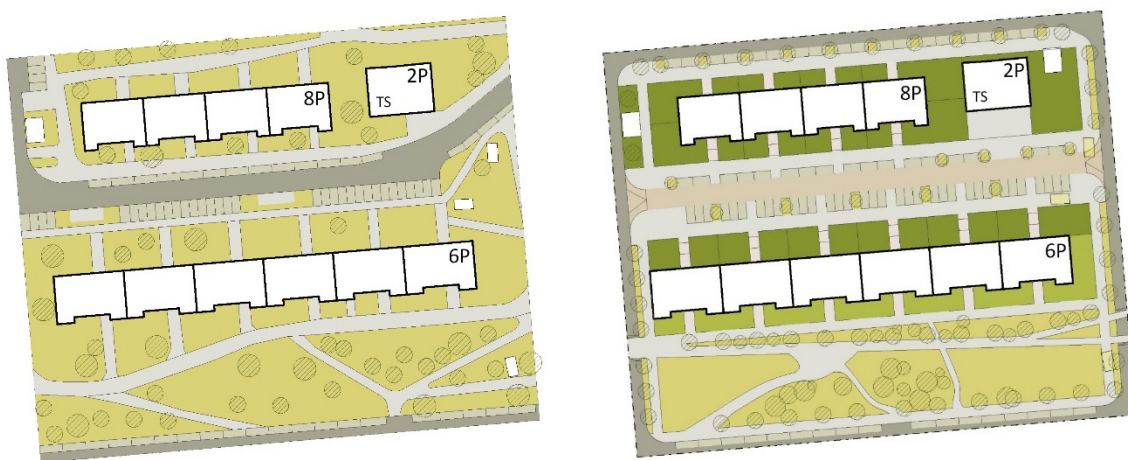
plocha bloku	34 560 m <sup>2</sup>
nezastavěný prostor	27 594 m <sup>2</sup>
investiční náklady	1 552 669 Kč/rok
náklady na údržbu a provoz	492 677 Kč/rok
veřejné náklady na údržbu a provoz	380 420 Kč/rok
celkové náklady (C)	2 045 346 Kč/rok
celkové veřejné náklady	1 933 090 Kč/rok
roční přínosy (B)	10 519 239 Kč
poměr přínosů a nákladů (B/C) (BCR - Benefits to Cost Ratio)	5,143
balance	
počet parkovacích míst	185
zisk z prodeje pozemků (3600 Kč/m <sup>2</sup> )	7 661 m <sup>2</sup>



Obr. 91 Schéma Blok 1 – návrh (Zdroj: Chudý, Havelka)

## Blok 2

Blok 2 představuje zástupce „řádkové“ zástavby a jedné dvoupodlažní solitérní budovy. Zástavba je organizovaná podél obslužné komunikace. Zároveň se v jižní části řešené lokality nachází větší veřejný prostor parkového charakteru. Okolí budov je nehostinné a předprostor vstupu neudržovaný. Úpravy spočívají v jednoznačném vymezení veřejného prostoru ve vazbě na ulici a na park a úpravě předprostoru vstupu do budov. Prostor ve vazbě na budovy bude sloužit jako společné nebo soukromé zahrady. Vymezení předprostoru a hierarchizace míry soukromí zaručí zvýšení bezpečnosti a čitelnosti prostoru a podpoří se uliční charakter s lépe řešeným systémem parkování. Ulice je zklidněna nájezdovými prahy a organizací prostoru je posílen obytný charakter ulice. V ulici je navrženo více stromů a zároveň v rámci řešené lokality přibude 84 parkovacích míst. Úprava ploch veřejných prostranství spočívá ve změně řešení parkových ploch, které se stávají atraktivnějšími a v úpravě předprostoru nízkopodlažní budovy, která může sloužit pro občanskou vybavenost.



Obr. 92 Schémata Blok 2 – stav x návrh (Zdroj: Chudý, Havelka)

BLOK 2 stav - přínosy	Přínos prvku pro 1ob.(byt)/měsíc	Přínos pro 1ob.(byt)/měsíc / m <sup>2</sup>	Roční přínos pro 1ob.(byt)/rok/m <sup>2</sup>	Počet ob. čerpající přínosy	Poměr ob. vyjádřující přínosy	Celkové roční přínosy	Poměr přínosů a nákladů (BCR)
vozovka - asfalt							
vozovka - doplňková chodníky							
zpevněná plocha - sdílená	55 pro 333 obyvatel bloku	0,1650 ob./m <sup>2</sup>	1,980 ob./m <sup>2</sup>	333	0,76	0 Kč	
zpevněná plocha - vstupy	30 pro 30 bytů za 30 m <sup>2</sup>	1 byt m <sup>2</sup>	12 byt/m <sup>2</sup>	61,8	0,74	0 Kč	
parkování - otevřené	200 pro byt za 12,5 m <sup>2</sup>	16 byt/m <sup>2</sup>	192 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,62	250 863 Kč	
parkování - přístřešek	400 pro byt za 12,5 m <sup>2</sup>	32 byt/m <sup>2</sup>	384 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,52	0 Kč	
parkování - vnitroblok	1000 pro byt za 20 m <sup>2</sup>	50 byt/m <sup>2</sup>	600 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,29	0 Kč	
parkování - garáž	1700 pro byt za 28 m <sup>2</sup>	60,7 byt/m <sup>2</sup>	728,571 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,28	0 Kč	
dětská hřiště							
workout							
veřejná zeleň	55 pro 180 obyvatel na ha	0,0055 ob./m <sup>2</sup>	0,066 ob./m <sup>2</sup>	314,8	0,6	102 808 Kč	
poloveřejná zeleň	55 pro 333 obyvatel bloku	0,1650 ob./m <sup>2</sup>	1,980 ob./m <sup>2</sup>	333	0,76	0 Kč	
polosoukromá z. (sdílená)	60 pro 20 bytů za 200 m <sup>2</sup>	6 byt/m <sup>2</sup>	72 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,58	0 Kč	
soukromá zeleň	500 za byt za 40 m <sup>2</sup>	12,5 byt/m <sup>2</sup>	150 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,32	0 Kč	
						353 670 Kč	0,500

Tab. 31 Blok 2 – stav – přínosy (Zdroj: Chudý)

rh - přínosy	Přínos prvku pro 1ob.(byt)/měsíc	Přínos pro 1ob.(byt)/měsíc / m <sup>2</sup>	Roční přínos pro 1ob.(byt)/rok/m <sup>2</sup>	Počet ob. čerpající přínosy	Poměr ob. vyjádřující přínosy	Celkové roční přínosy	Poměr přínosů a nákladů (BCR)
vozovka - asfalt							
vozovka - doplňková chodníky							
zpevněná plocha - sdílená	55 pro 333 obyvatel bloku	0,1650 ob./m <sup>2</sup>	1,980 ob./m <sup>2</sup>	582,4503	0,76	0 Kč	
zpevněná plocha - vstupy	30 pro 30 bytů za 30 m <sup>2</sup>	1 byt m <sup>2</sup>	12 byt m <sup>2</sup>	61,8	0,74	234 331 Kč	
parkování - otevřené	200 pro byt za 12,5 m <sup>2</sup>	16 byt/m <sup>2</sup>	192 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,62	267 292 Kč	
parkování - přístřešek	400 pro byt za 12,5 m <sup>2</sup>	32 byt/m <sup>2</sup>	384 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,52	0 Kč	
parkování - vnitroblok	1000 pro byt za 20 m <sup>2</sup>	50 byt/m <sup>2</sup>	600 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,29	0 Kč	
parkování - garáž	1700 pro byt za 28 m <sup>2</sup>	60,7 byt/m <sup>2</sup>	728,571 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,28	0 Kč	
dětská hřiště							
workout							
veřejná zeleň	55 pro 180 obyvatel na ha	0,0055 ob./m <sup>2</sup>	0,066 ob./m <sup>2</sup>	314,838	0,6	37 478 Kč	
poloveřejná zeleň	55 pro 333 obyvatel bloku	0,1650 ob./m <sup>2</sup>	1,980 ob./m <sup>2</sup>	582,4503	0,76	0 Kč	
polosoukromá z. (sdílená)	60 pro 20 bytů za 200 m <sup>2</sup>	6 byt/m <sup>2</sup>	72 byt/m <sup>2</sup>	41,2	0,58	1 255 974 Kč	
soukromá zeleň	500 za byt za 40 m <sup>2</sup>	12,5 byt/m <sup>2</sup>	150 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,32	260 944 Kč	
						2 056 019 Kč	1,815

Tab. 32 Blok 2 – návrh – přínosy (Zdroj: Chudý)

## Blok 2 – současný stav

plocha bloku	17 491 m <sup>2</sup>
nezastavěný prostor	14 331 m <sup>2</sup>
investiční náklady	458 423 Kč/rok
náklady na údržbu a provoz	248 972 Kč/rok
veřejné náklady na údržbu a provoz	248 972 Kč/rok
celkové náklady (C)	707 394 Kč/rok
celkové veřejné náklady	707 394 Kč/rok
roční přínosy (B)	353 670 Kč/rok
poměr přínosů a nákladů (B/C) (BCR - Benefits to Cost Ratio)	0,500
další bilance: počet parkovacích míst	74

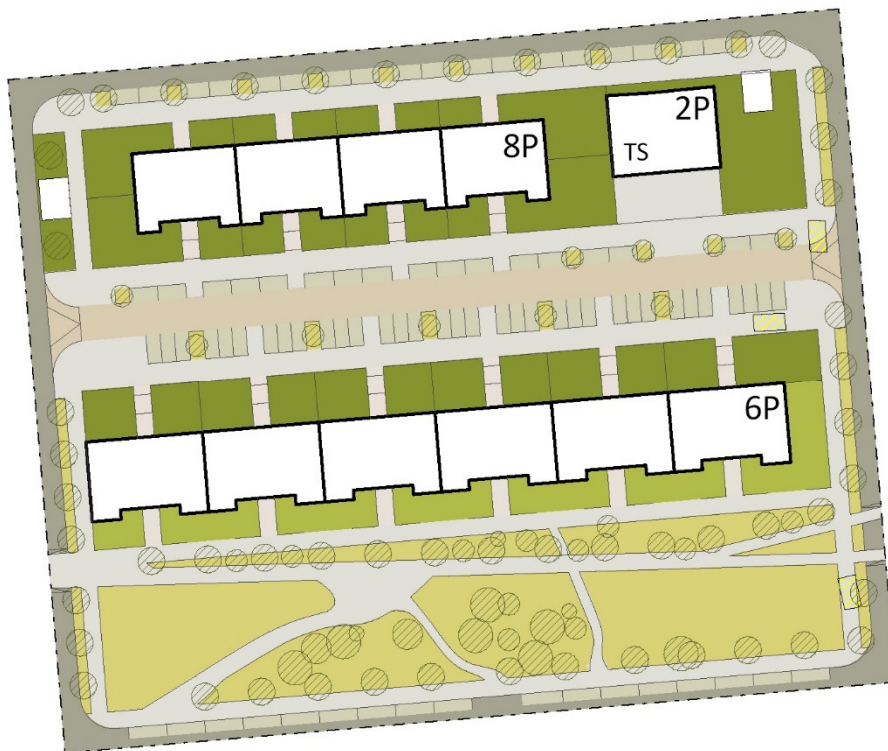


Obr. 93 Schéma Blok 2 – stav (Zdroj: Chudý)



## Blok 2 – návrh

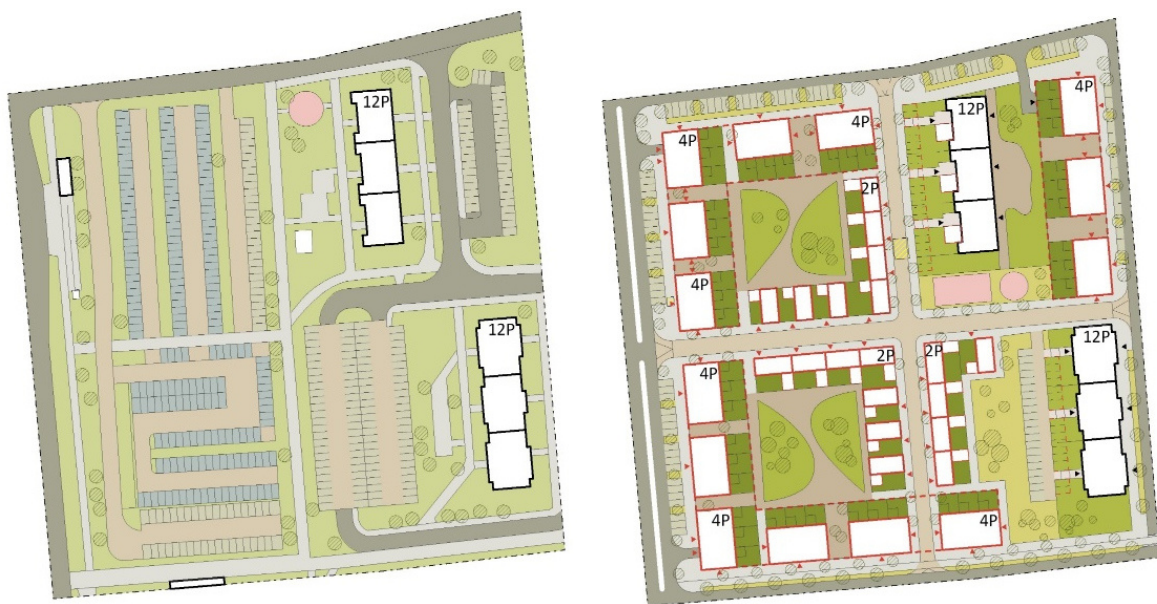
plocha bloku	17 491 m <sup>2</sup>
nezastavěný prostor	14 331 m <sup>2</sup>
investiční náklady	832 810 Kč/rok
náklady na údržbu a provoz	300 264 Kč/rok
veřejné náklady na údržbu a provoz	253 296 Kč/rok
celkové náklady (C)	1 133 074 Kč/rok
celkové veřejné náklad	1 086 107 Kč/rok
roční přínosy (B)	2 056 019 Kč/rok
poměr přínosů a nákladů (B/C) (BCR - Benefits to Cost Ratio)	1,815
další bilance:	
počet parkovacích míst	84
zisk z prodeje/převodu pozemků (3600 Kč/m <sup>2</sup> )	3 369 m <sup>2</sup>



Obr. 94 Schéma Blok 2 – návrh (Zdroj: Chudý, Havelka)

## Blok 3

Blok 3 se nachází na okraji území poblíž hlavní ulice. Na polovině území se nachází velkokapacitní soukromé hlídané parkoviště. Jedná se o rozsáhlé neudržované plochy s velkým potenciálem pro zlepšení. Plochy je možné využít pro novou výstavbu, která by doplnila unifikovanou výstavbu sídliště o nový druh především čtyřpodlažní a dvoupodlažní zástavby s novou typologií. Zároveň by došlo k potřebnému navýšení parkování a zlepšení organizace veřejného prostoru, takže by z možného developmentu mohli mít prospěch i stávající obyvatelé. Zároveň jsou uplatněny i ostatní úpravy použité na příkladu bloku 1 a bloku 2 týkající se organizace veřejného prostoru a hierarchizace míry soukromí. Členění a hierarchizace míry soukromí vychází z převzatého návrhu.



Obr. 95 Schémata Blok 3 – stav x návrh (Zdroj: Chudý, Havelka)

BLOK 3 stav - přínosy	Přínos prvku pro 1ob.(byt)/měsíc	Přínos pro 1ob.(byt)/měsíc / m <sup>2</sup>	Roční přínos pro 1ob.(byt)/rok/m <sup>2</sup>	Počet ob. čerpající přínosy	Poměr ob. vyjádřující přínosy	Celkové roční přínosy	Poměr přínosů a nákladů (BCR)
vozovka - asfalt							
vozovka - doplňková							
chodníky							
zpevněná plocha - sdílená	55 pro 366 obyvatel bloku	0,1515 ob./m <sup>2</sup>	1,817 ob./m <sup>2</sup>	366	0,76	0 Kč	
zpevněná plocha - vstupy	30 pro 30 bytů za 30 m <sup>2</sup>	1 byt / m <sup>2</sup>	12 byt / m <sup>2</sup>	61,8	0,74	0 Kč	
parkování - otevřené	200 pro byt za 12,5 m <sup>2</sup>	16 byt/m <sup>2</sup>	192 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,62	1 263 778 Kč	
parkování - přístřešek	400 pro byt za 12,5 m <sup>2</sup>	32 byt/m <sup>2</sup>	384 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,52	0 Kč	
parkování - vnitroblok	1000 pro byt za 20 m <sup>2</sup>	50 byt/m <sup>2</sup>	600 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,29	0 Kč	
parkování - garáž	1700 pro byt za 28 m <sup>2</sup>	60,7 byt/m <sup>2</sup>	728,5714 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,28	0 Kč	
dětská hřiště							
workout							
veřejná zeleň	55 pro 180 obyvatele na ha	0,0055 ob./m <sup>2</sup>	0,066 ob./m <sup>2</sup>	596,43	0,6	266 087 Kč	
poloveřejná zeleň	55 pro 366 obyvatel bloku	0,1515 ob./m <sup>2</sup>	1,817 ob./m <sup>2</sup>	366	0,76	0 Kč	
polosoukromá z. (sdílená)	60 pro 20 bytů za 200 m <sup>2</sup>	6 byt/m <sup>2</sup>	72 byt/m <sup>2</sup>	41,2	0,58	0 Kč	
soukromá zeleň	500 za byt za 40 m <sup>2</sup>	12,5 byt/m <sup>2</sup>	150 byt/m <sup>2</sup>	2,06	0,32	0 Kč	
						1 529 866 Kč	0,723

Tab. 33 Blok 3 – stav – přínosy (Zdroj: Chudý)

BLOK 3 návrh- přínosy	Přínos prvku pro 1ob.(byt)/měsíc	Přínos pro 1ob.(byt)/měsíc / m <sup>2</sup>	Roční přínos pro 1ob.(byt)/rok/m <sup>2</sup>	Počet ob. čerpající přínosy	Poměr ob. vyjádřující přínosy	Celkové roční přínosy	Poměr přínosů a nákladů (BCR)
vozovka - hlavní							
vozovka - doplňková							
chodníky							
zpevněná plocha - sdílená	55 pro 698 obyvatel bloku	0,0788 ob./ m <sup>2</sup>	0,945 ob./ m <sup>2</sup>	366	0,76	837 568 Kč	
zpevněná plocha - vstupy	30 pro 30 bytů za 30 m <sup>2</sup>	1 byt / m <sup>2</sup>	12 byt / m <sup>2</sup>	61,8	0,74	147 074 Kč	
parkování - otevřené	200 pro byt za 12,5 m <sup>2</sup>	16 byt / m <sup>2</sup>	192 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,62	257 484 Kč	
parkování - přístřešek	400 pro byt za 12,5 m <sup>2</sup>	32 byt / m <sup>2</sup>	384 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,52	109 005 Kč	
parkování - vnitroblok	1000 pro byt za 20 m <sup>2</sup>	50 byt / m <sup>2</sup>	600 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,29	166 316 Kč	
parkování - garáž	1700 pro byt za 28 m <sup>2</sup>	60,7 byt / m <sup>2</sup>	728,571 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,28	221 887 Kč	
podzemní parkoviště***						nezapočteno	
dětská hřiště							
workout							
veřejná zeleň	55 pro 180 obyvatele na ha	0,0055 ob./ m <sup>2</sup>	0,066 ob./ m <sup>2</sup>	596,43	0,6	51 252 Kč	
poloveřejná zeleň	55 pro 698 obyvatel bloku	0,0788 ob./ m <sup>2</sup>	0,945 ob./ m <sup>2</sup>	366	0,76	0 Kč	
polosoukromá z. (sdílená)	60 pro 20 bytů za 200 m <sup>2</sup>	6 byt / m <sup>2</sup>	72 byt / m <sup>2</sup>	41,2	0,58	6 830 433 Kč	
soukromá zeleň	500 za byt za 40 m <sup>2</sup>	12,5 byt / m <sup>2</sup>	150 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,32	331 742 Kč	
						8 952 761 Kč	4,1278

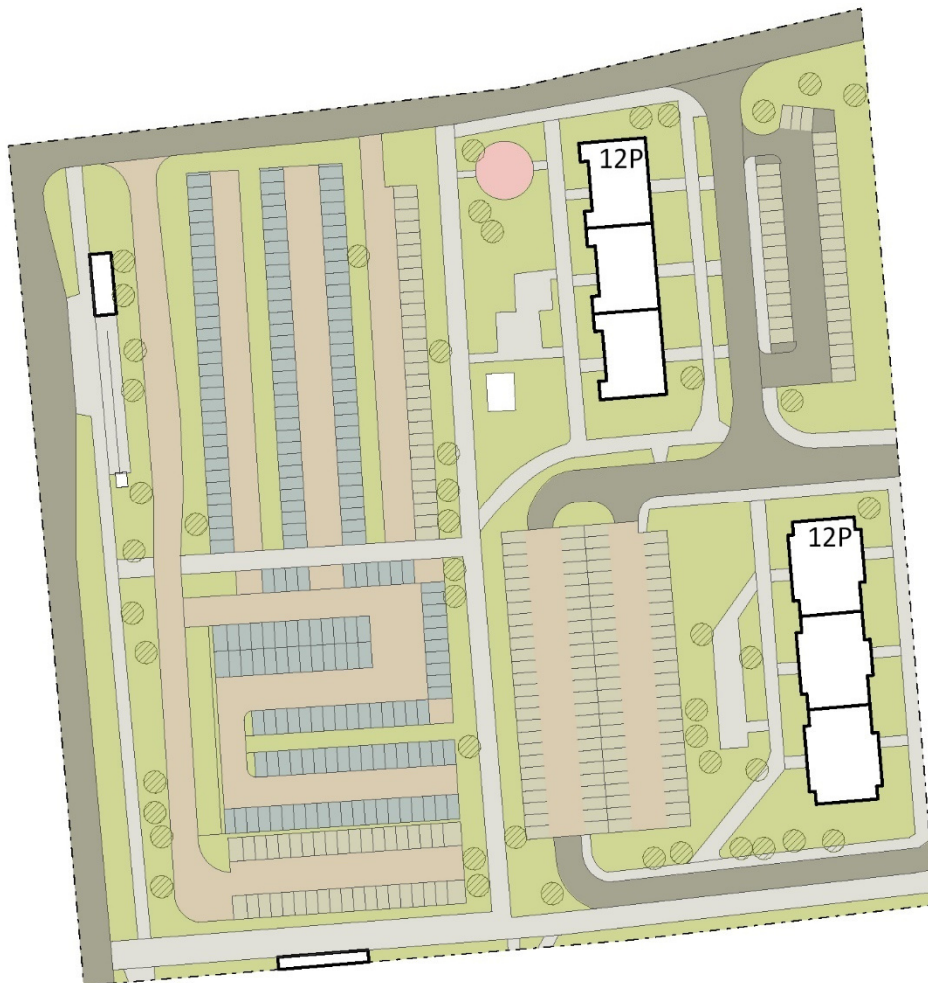
\*\*\* započtení podzemního parkování

podzemní parkoviště	1000 pro byt za 20 m <sup>2</sup>	50 byt / m <sup>2</sup>	600 byt / m <sup>2</sup>	2,06	0,29	2 641 703 Kč	
						11 594 464 Kč	5,346

Tab. 34 Blok 3 – návrh- přínosy (Zdroj: Chudý)

### Blok 3 – současný stav

plocha bloku	33 135 m <sup>2</sup>
nezastavěný prostor	31 393 m <sup>2</sup>
investiční náklady	1 520 011 Kč/rok
náklady na údržbu a provoz	595 825 Kč/rok
veřejné náklady na údržbu a provoz	595 825 Kč/rok
celkové náklady (C)	2 115 836 Kč/rok
celkové veřejné náklady	2 115 836 Kč/rok
roční přínosy (B)	1 529 866 Kč/rok
poměr přínosů a nákladů (B/C) (BCR - Benefits to Cost Ratio)	0,723
další bilance:	
počet parkovacích míst	211 (+17)
počet hlídaných parkovacích míst (1 park. místo 800 Kč/měsíc)	177 až 1 699 000 Kč/rok



Obr. 96 Schéma Blok 3 – stav (Zdroj: Chudý)

### Blok 3 – návrh

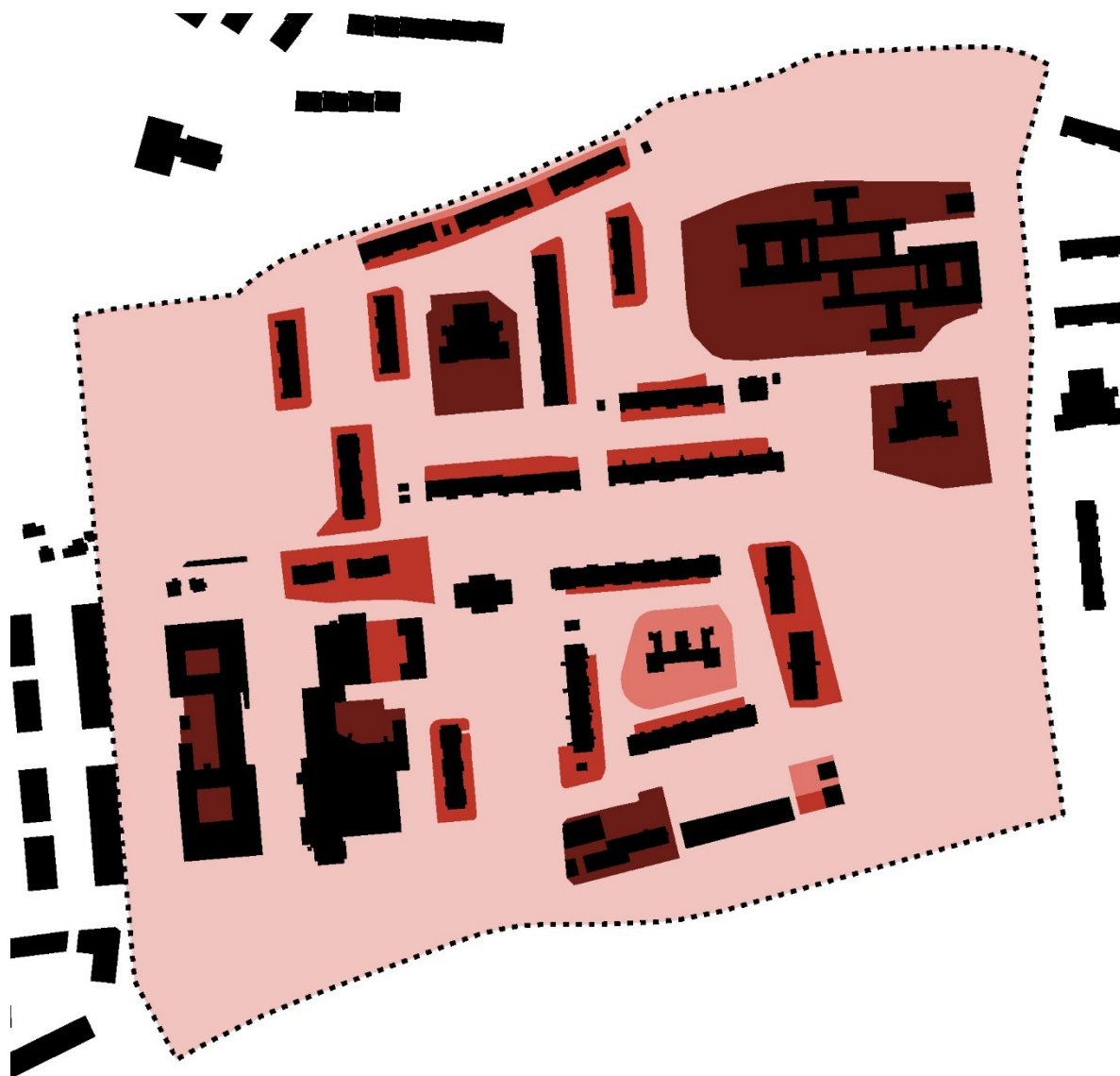
plocha bloku	33 135 m <sup>2</sup>
nezastavěný prostor	26 110 m <sup>2</sup>
investiční náklady	1 641 555 Kč/rok
náklady na údržbu a provoz	527 330 Kč/rok
veřejné náklady na údržbu a provoz	437 462 Kč/rok
celkové náklady (C)	2 168 885 Kč/rok
celkové veřejné náklady	2 079 017 Kč/rok
roční přínosy (B)	8 952 761 (11 594 464) Kč/rok
poměr přínosů a nákladů (B/C)	4,128 (5,346)
BCR - Benefits to Cost Ratio	
další bilance:	
celkový počet parkovacích míst	464
podzemní parkovací místa	295
HPP - nové budovy	17 498 m <sup>2</sup>
zisk z prodeje/převodu pozemků (3600 CZK/m <sup>2</sup> )	7 325 m <sup>2</sup>



Obr. 97 Schéma Blok 3 – návrh (Zdroj: Chudý, Havelka)

## Hierarchie míry soukromí – stav

	m <sup>2</sup>	%
celková plocha	353 674	100
zastavěná plocha	48 960	13,8
plochy:		
veřejné	249 416	70,5
poloveřejné	5 073	1,4
polosoukromé	22 013	6,2
soukromé	28 211	8,0

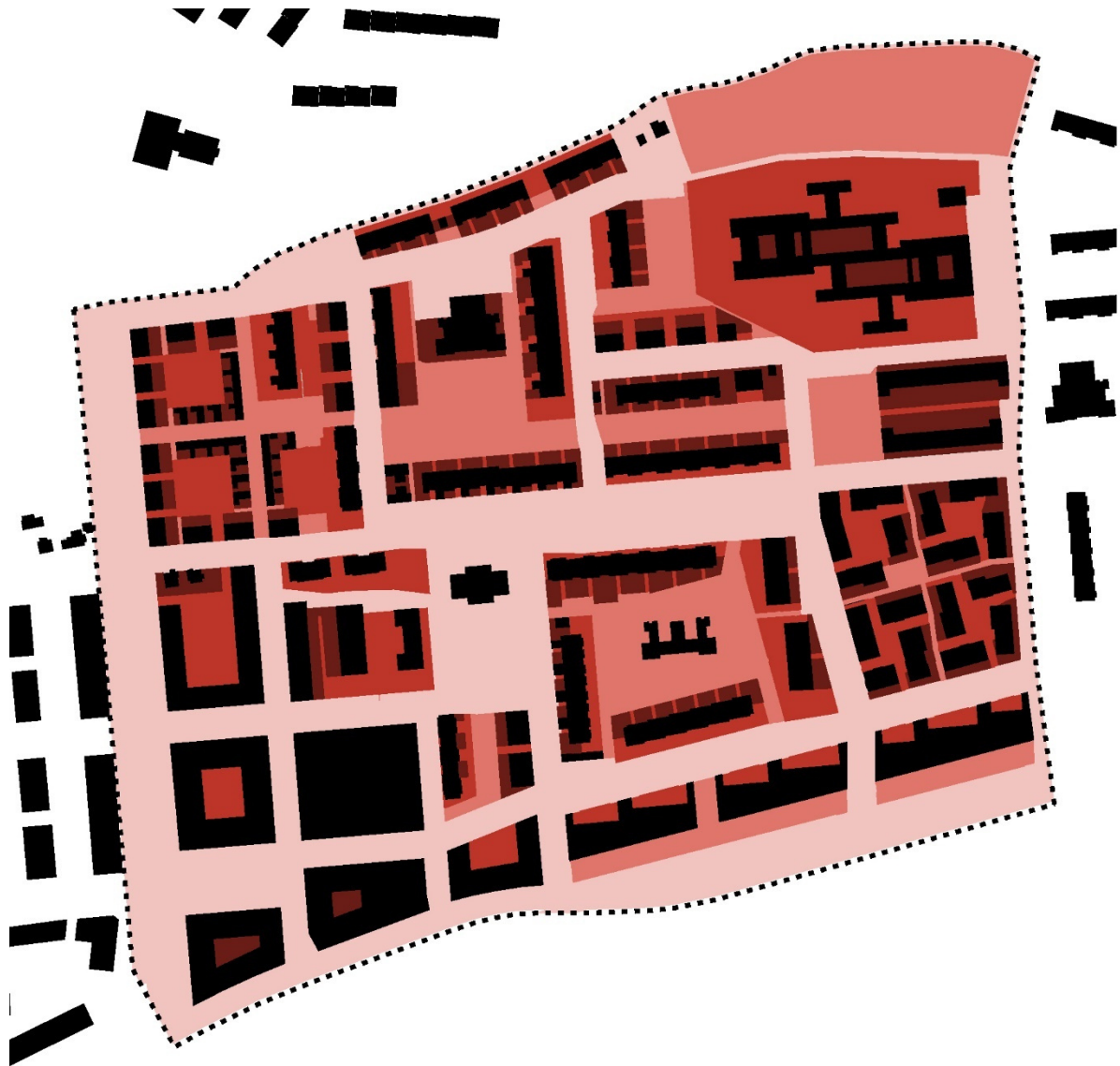


Obr. 98 Schéma hierarchie míry soukromí – stav, Sídliště Modřany

(Zdroj: Chudý, Havelka)

## Hierarchie míry soukromí – návrh

	m <sup>2</sup>	%
celková plocha	353 674	100
zastavěná plocha	80 440	22,7
plochy:		
veřejné	134 709	38,1
poloveřejné	57 104	16,1
polosoukromé	54 028	15,3
soukromé	27 392	7,7



Obr. 99 Schéma hierarchie míry soukromí – návrh, Sídliště Modřany

(Zdroj: Chudý, Havelka)

Schémata hierarchizace míry soukromí byla zpracována v řešeném území v rámci prověřovací studie Sídliště Modřany a to pro stav i návrh. Je zde vidět celková proměna organizace prostoru. Návrh představuje úpravy, které vedou ke vzniku čitelnější urbánní struktury, efektivnějšímu využití prostoru a kvalitnějšímu obytnému prostředí. Navržená systematická organizace je přínosná z hlediska zefektivnění správy, optimalizací nákladů a umožňuje plynulou obměnu v rámci jednotlivých celků (Kohout, 2016; Kohout, 2020; Kohout, 2021; Van Kempen, 2005). Čitelné, srozumitelné, uchopitelné prostředí přináší přirozenou kontrolu a bezpečnost, která je v rámci rozlehlých méně přehledných prostranství hůře dosažitelná (Lynch, 1960; Habraken, 1998).

Vyšší zastavěnost území bývá často vnímána negativně. Je však nutné si uvědomit kvality a hodnoty, které může nový rozvoj do lokality přinést. Může se jednat o doplnění nových typologických forem a standardu bydlení s novými vlastnickými formami, které mohou zlepšit sociální kohezi a zamezit tak sociální degradaci a dalším sociálním patologickým jevům (Van Kempen, 2005). Z funkčního hlediska dojde k doplnění občanské vybavenosti a služeb. Obava ze snížení počtu parkovacích míst je většinou neopodstatněná, jelikož nová zástavba musí splňovat přísné normové požadavky na jejich zajištění. Snížení ploch veřejného prostoru přispěje ke snížení výdajů na údržbu a správu a může přinést zvýšení kvality těchto ploch. Vzrostlá zeleň může být i na ostatních poloveřejných, polosoukromých i soukromých plochách, kde je možné míru zpevněných ploch různými nástroji regulovat. V rámci návrhu došlo i k úpravě režimu užívání ploch okolo základní školy, což v poměru soukromých a polosoukromých ploch hraje značnou roli.

## Shrnutí hodnocení

V rámci bloku 1 pomocí základních úprav a organizací prostoru dochází ke zvýšení poměru přínosů a nákladů z BCR 1,478 na 5,143. Celkové roční náklady se u současného stavu pohybují okolo 1 340 090 Kč za rok a u návrhu jsou 2 045 346 Kč za rok. U navrhovaného stavu jsou roční přínosy nesrovnatelně vyšší. U současného stavu přínosy vycházejí 1 980 795 Kč za rok a u návrhu jsou 10 519 239 Kč za rok. Významně se zefektivnilo parkování a došlo k reorganizaci okolí budov a úpravám vstupních prostorů. Zároveň došlo k výsadbě stromů v rámci uličního profilu a dalších stromů ve vnitrobloku. Došlo i ke kácení některých stromů kvůli reorganizaci parkování a úpravě vnitrobloku. Jedna budova T1, trafostanice, byla zbourána a přesunuta. V jednom volném nároží vzniklo veřejné prostranství s novou výstavbou určenou například pro služby.

Úpravy týkající se bloku 2 se týkají převážně úprav uličního profilu a okolí bytových domů. V rámci uličního profilu došlo ke zkapacitnění parkování a výsadbě stromů. Úpravy vstupního prostoru a předzahrádek lépe vymezují předprostor a soukromí. V rámci tohoto bloku došlo k navýšení BCR z 0,500 na 1,815. Roční přínosy se zvýšily z 353 670 Kč za rok na 2 056 019 Kč za rok a celkové náklady také vzrostly z 707 394 Kč za rok na 1 133 074 Kč za rok. Výhodou této úpravy je i snížení plochy veřejného prostoru a výdajů na údržbu. V rámci přínosu nebyl započten možný prodej, převod, pozemků do správy SVJ.



Komplexní úprava bloku 3 ukazuje možnost dostavby volného prostoru novou zástavbou a zapojení existující zástavby. Nová zástavba má dvě až tři nadzemní podlaží a přináší nový typologický mix a standard bydlení, zároveň může strukturu bytového fondu doplnit o chybějící kategorie bytů. Celkové náklady vycházejí při udržení současného stavu na 2 115 836 Kč za rok. Bez výpočtu nákladů na novou výstavbu vychází celkové náklady navržené struktury na 2 168 885 Kč za rok. Roční přínosy se zvýšily z 1 529 866 Kč za rok na 8 952 761 Kč za rok. Poměr přínosů a nákladů BCR se zvýšil z 0,723 na 4,128 (5,346). Do výpočtu nákladů byly započteny náklady na výstavbu podzemních parkovacích stání. Přínosy podzemních parkovacích stání byly vyjádřeny v celkových přínosech samostatně nebo v závorce.

Celkově tak vychází upravená sídlištní struktura lépe oproti současné struktuře nezastavěného prostoru, vytváří více přínosů i za cenu zvýšených, především investičních, nákladů. Naopak veřejné náklady na údržbu a provoz jsou po úpravě struktury nižší. V rámci benefitů je především vyjádřena užitná a neužitná hodnota pro místní obyvatele, okrajově mohou ve vyjádřené hodnotě být i další přínosy. Environmentální, společenské a zdravotní přínosy nejsou přímo vyjádřeny, jsou však spojeny se samotnými úpravami a vytvořeny úpravou organizace prostoru. Kvality, hodnoty a přínosy jsou popsány v Katalogu zásahů na sídlištích. Samostatné vyjádření ostatních benefitů může být podnětem pro další samostatný výzkum.



# 5

**Závěr**

# Závěr

Při analýze problémů sídlišť jsem zjistil hlavní nedostatky, které spočívají především v nízké kvalitě obytného prostředí, riziku odlivu bohatších obyvatel, vzniku sociálních problémů, nedostatku občanské vybavenosti, služeb (Turkington, 2004) a nedostatku parkovacích míst. S tím jsou spojená další rizika zvýšení kriminality, vandalismus, pocit nebezpečí a anonymita prostředí (Maier, 2003; Kohout, 2016; Van Kempen, 2005; Hess, 2018a). Velká sídliště tedy rozlehlé obytné monofunkční celky jsou náchylnější k vnějším vlivům jako je například ekonomická stagnace či hospodářská krize, které vedou k vyšší nezaměstnanosti nebo sociální segregaci (Gibbons, 2021). Může tak docházet ke koncentraci domácností s nižšími příjmy, zhoršení místních služeb, vysoké fluktuaci obyvatel a sociálnímu a rasovému napětí (Van Kempen, 2005). Další vnější příčinou může být špatně nastavená sociální a imigrační politika a odliv bohatších obyvatel za kvalitnějším obytným prostředím. Případně stačí i nevyvážený mix vlastnické struktury (Borgegård, 2004; DCLG, 2016; MHCLG, 2023; Turkington, 2004).

Přístupy k úpravám modernistických sídlišť jsou efektivnější, pokud se řeší komplexně, jak fyzická, tak sociální problematika se všemi aktéry v území a při zapojení obyvatel v průběhu celého procesu (Druot, 2007; Temelová, 2009; Kohout, 2016; Gibbons, 2021). Veřejná politika nemá nástroje k tomu aby zajišťovala kvalitní a diverzifikované stabilní prostředí k životu pro chudší část obyvatel, která nemá prostředky na změnu místa bydlení a práce (Van Kempen, 2005). Vládní programy a politika mohou ovlivnit přístup k řešení problematiky sídlišť. Do těchto programů a metodik a vyhodnocování je nutné začlenit systém hodnocení kvality úprav nezastavěného prostoru a vyjádření přínosů pro místní obyvatele. Proto vznikla tato práce, která představuje přístup k možnému hodnocení kvality prostoru a jeho ekonomických parametrů. Vztah kvality a hodnoty prostoru lze popsat přibližně takto: „Kvalita prostoru poskytuje hodnotu prostoru, která zpětně definuje vnímanou kvalitu.“ (Carmona, 2019) Přesněji lze hodnotu vyjádřit tím, že se určí její výsledný vliv na zdraví, společnost, ekonomiku a environmentálního prostředí (Carmona, 2018).

Hodnotu prostoru lze vyjádřit pomocí několika ekonomických hodnotících metod a přístupů. Pro účel hodnocení kvality sídlištní struktury jsem zvolil postup vycházející z kombinace metody podmíněného hodnocení *Contingent valuation method (CVM)* a následné analýzy přínosů a nákladů *Cost benefit analysis (CBA)*. Pro určení investičních nákladů nejčastějších zahraničních úprav zaznamenaných na sídlištích jsme sestavili Katalog zásahů na sídlištích (Chudý, 2020). Dále jsem použil náklady na provoz a údržbu prezentované v knize *Hustota a ekonomika měst* (Hudeček, 2018). Na základě těchto dat jsem spočítal investiční náklady a náklady na provoz a údržbu vybraných tří zástavbových bloků z případové studie Sídlíště Modřany v rámci výzkumného projektu *Sídlíště, jak dál?* (Kohout, 2016). Pro zjištění preferencí místních obyvatel a jejich ochoty se zapojit a případně se finančně podílet na úpravách sídliště Modřany jsme sestavili dotazník (Chudý, 2020). V rámci dotazníkového šetření jsme zjistili poměr lidí ochotný podílet se a platit měsíční částku za přínosy získané z daného prvku. Použili jsme princip tvorby hypotetického trhu a inspirovali jsem se scénářem *Willingness to pay (WTP)*. Lidé

byly dotazováni ve dvou kolech, kdy v prvním byla zjišťována žádanost dané úpravy vůbec a ve druhém kole ochota platit za ni měsíční. Výše poplatku vycházela z výše investičních nákladů vypočtených podle délky životnosti daného prvku a přepočtena na měsíční poplatek. Výše investičních nákladů vycházela z cenové soustavy URS 2020. Do měsíční platby nebyla počítána diskontní sazba, jelikož byla uvažována současná hodnota, která byla následně porovnávána ve dvou modelových situacích.

K porovnání jsem vybral pražské sídliště Modřany a pro posouzení současného stavu a návrhu jsem vybral tři zástavbové bloky z prověřovací studie. Přínosy jsem vypočítal na základě ochoty lidí platit a daného okruhu beneficentů a plochy posuzovaného prvku. Porovnání modelových příkladů stavu a návrhu ukazuje efektivitu vynaložených nákladů, tedy poměr přínosů a nákladů. V ekonomickém a kvalitativním hodnocení posuzuji udržení současného stavu, jeho obnovu po uplynutí délce životnosti jednotlivých ploch a prvků, a návrh úprav podle Katalogu zásahů na sídlištích, který vychází z rešerše zahraničních přístupů.

Výsledky ukazují na výhody a přínosy prezentované v prověřovací studii, návrhu. Současný stav ve třech případech vychází z hlediska nastavených parametrů a preferencí obyvatel hůře, tedy vykazuje nižší užitnou i neužitnou hodnotu. Investiční náklady na výstavbu současné struktury jsou nižší, ale nepřinášejí dostatečné přínosy. Investiční náklady situace návrhu jsou sice vyšší, ale náklady na údržbu a správu, tedy především pokud se jedná o veřejné náklady na údržbu, vychází naopak nižší. Tyto úpravy vedou ke kvalitnějšímu a žádanějšímu prostředí a vykazují vyšší přínosy oproti stávající struktuře. Poměr přínosů a nákladů BCR u navrhovaných úprav vychází přibližně třikrát až čtyřikrát vyšší oproti stávajícímu stavu.

Tento postup hodnocení v sobě neobsahuje další explicitně monetizované přínosy, vyjadřující vliv na zdraví, společnost, ekonomiku a environmentální prostředí, ale jedná se o soubor hodnot, který je vyjádřen preferencemi místních obyvatel. Podle předpokladů může při užití současných přístupů nakládání s dešťovou vodou a snižování ploch tepelných ostrovů docházet k dalším přínosům, které mohou být dále samostatně započteny (Macháč, 2019). Dále se při navržených úpravách může zvýšit hodnota okolních nemovitostí, měřená pomocí HPM (Melichar, 2010; Melichar, 2013). Případně se může započítat ušetřený čas a pohonné hmoty při hledání volného parkovacího místa pomocí nákladově výstupových metod (Ochrana, 2004) a obdobně přistupovat i u dalších přínosů. V rámci tohoto hodnocení předpokládám, že navrhované úpravy výše uvedené benefity přinášejí. Dílčí výstupy z dotazníkového šetření mohou sloužit pro další rozvoj sociologického šetření, nebo úpravě dotazníku a zkoumání mezního užitku vyjádřené scénářem WTP.

Prezentovaná metoda a výsledky výzkumu by mohly přispět k tvorbě a úpravě podmínek vládních politik a dotačních titulů, které se týkají sídlišť. Zároveň by mohly být užitečné při plánování nových obytných celků, organizaci prostoru mezi budovami a při tvorbě investorských záměrů a realitních strategií.

# Literatura a zdroje

ABDULLAH, S, A MARKANDYA a P.A.L.D NUNES, 2011. Introduction to Economic Valuation Methods. In: BATABYAL, Amit a Peter NIJKAMP, ed. *Research Tools in Natural Resource and Environmental Economics: Chapter 5*. World Scientific, s. 143-187. Dostupné z: doi:10.1142/9789814289238\_0005

BORGEGÅRD, Lars-Erik, Johan HÅKANSSON a Dieter K. MÜLLER, 1998. Concentration and dispersion of immigrants in Sweden, 1973–1992. *The Canadian Geographer / Le Géographe canadien*. 42(1), 28-39. Dostupné z: doi:10.1111/j.1541-0064.1998.tb01550.x

BORGEGÅRD, Lars-Erik a Jim KEMENY, 2004. Sweden. High-rise housing in low-density country. In: TURKINGTON, Richard, Ronald VAN KEMPEN a Frank WASSENBERG. *High-rise housing in Europe: Current trends and future prospects*. 1. Delft: Delft University Press, s. 31-48. ISBN 90-407-2483-0.

BRANDER, Luke M. a Mark J. KOETSE, 2011. The value of urban open space: Meta-analyses of contingent valuation and hedonic pricing results. *Journal of Environmental Management*. 92(10), 2763-2773.

CABE a Colin BACHANAN, 2007. *Paved with gold: The real value of good street design*. London: Commission for Architecture and the Built Environment. ISBN 1-84633-018-1.

CABE a Sebastian MACMILLAN, 2006. *The value handbook: Getting the most from your buildings and spaces*. London: Commission for Architecture and the Built Environment (CABE). ISBN 1 84633 012 2.

CARMONA, Matthew, 2018. Place value: place quality and its impact on health, social, economic and environmental outcomes. *Journal of Urban Design*. 24(1), 1-48. ISSN 1357-4809. Dostupné z: doi:10.1080/13574809.2018.1472523

CARMONA, Matthew, 2019. Place value. In: *Matthew Carmona* [online]. [cit. 2023-08-22]. Dostupné z: <https://matthew-carmona.com/2019/07/17/65-place-value/>

CARMONA, Matthew, 2023. *Place Value Wiki* [online]. [cit. 2023-08]. Dostupné z: <https://sites.google.com/view/place-value-wiki>

CARMONA, Matthew, C. de MAGALHAES a M EDWARDS, 2001. *The Value of Urban Design*. London: Thomas Telford.

CARMONA, Matthew, Claudio MAGALHÃES a Leo HAMMOND, 2008. *Public Space: The management dimension* [online]. Taylor & Francis e-Library. ISBN 0-203-92722-2.

CECCATO, Vania a Mats WILHAMSSON, 2012. Acts of Vandalism and Fear in Neighbourhoods: Do They Affect Housing Prices?. In: CECCATO, Vania. *The Urban Fabric of Crime and Fear* [online]. 1. Dordrecht: Springer, s. 191-213 [cit. 2023-08-13]. ISBN 978-94-007-4210-9. Dostupné z: [https://doi.org/10.1007/978-94-007-4210-9\\_8](https://doi.org/10.1007/978-94-007-4210-9_8)

CIE, 2001. *Review of willingness-to-pay methodologies*. Canberra & Sydney: Centre for International Economics.

DAVIES, Llewelyn, 2004. *Safer Places: The Planning System and Crime Prevention*. Queen's Printer and Controller of Her Majesty's Stationery Office. ISBN 0 7277 3261 7.

DCLG, 2016. *Estate Regeneration National Strategy: Good Practice Guide*. ISBN 978-1-4098-4948-3. Dostupné také z: [www.gov.uk/dclg](http://www.gov.uk/dclg)

DEMPSEY, Nicola a Mel BURTON, 2012. Defining place-keeping: The long-term management of public spaces. *Urban Forestry & Urban Greening*. 11(1), 11-20. Dostupné z: [doi:https://doi.org/10.1016/j.ufug.2011.09.005](https://doi.org/10.1016/j.ufug.2011.09.005)

DICKIE, Mark, ed., 2017. Averting Behavior Methods. In: CHAMP, Patricia A, Kevin J BOYLE a Thomas C BROWN. *A Primer on Nonmarket Valuation*. Springer Netherlands, s. 293-346. ISBN 9789400771048.

DITTMAR, H, G MAYHEW, J HULME a C SMALLWOOD, 2007. *Valuing Sustainable Urbanism: A Report Measuring and Valuing New Approaches to Residentally Led Mixed Use Growth*. The Prince's Foundation For the Built Environment.

DRUOT, Frédéric, Anne LACCATON a Jean-Philippe VASSALL, 2007. *Plus: Large-scale housing developments: An exceptional case*. Barcelona: Gustavo Gili. ISBN 9788425221637.

ECCLES, T, 1996. The Professional Concept of Value within the Built Environment. *Environment by Design*. 1(1), 39-51.

FAUSOLD, Charles J. a Robert J. LILIEHOLM, 1996. The Economy Value of Open Space. *Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 1996(5), 1-4.

FAUSOLD, Charles J. a Robert J. LILIEHOLM, 1999. The Economy Value of Open Space: A Review and Synthesis. *Environmental Management*. New York: Springer-Verlag, 23(3), 307-320.

GEHL, Jan, 2000. *Život mezi budovami: užívání veřejných prostranství*. Boskovice: Albert. ISBN 80-858-3479-0.

GEHL, Jan, 2012. *Města pro lidi* [online]. Brno: Partnerství [cit. 2023-08-21]. ISBN 978-80-260-2080-6.

GIBBONS, Stephan, Henry OVERMAN a Matti SARVIMÄKI, 2021. The local economic impacts of regeneration projects: Evidence from UK's single regeneration budget. *Journal of Urban Economics*. 122. ISSN 0094-1190. Dostupné z: [doi:https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103315](https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103315)

GLAESER, Edward L., 2011. *Triumph of the city: how our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier*. 1. New York: Penguin Press. ISBN 159420277X.

HABRAKEN, John N., 1998. *The Structure of the Ordinary: Form and Control in the Built Environment*. 1. vyd. Cambridge (Massachusetts): MIT Press. ISBN 978-0262581950.

HÄUBERMANN, Hartmut, 2006. The National "Social City Program": Findings from the Midterm Evaluation. *German Politics & Society: SPECIAL ISSUE: Social Integration in the New Berlin*. 24(481), 145-163. Dostupné také z: <https://www.jstor.org/stable/23742756>

HESS, Daniel Baldwin, Tiit TAMMARU a Maarten VAN HAM, 2018b. Lessons Learned from a Pan-European Study of Large Housing Estates: Origin, Trajectories of Change and Future Prospects. In: HESS, Daniel Baldwin, Tiit TAMMARU a Maarten VAN HAM, ed. *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges*. (The Urban Book Series) [online]. TU Delft: Springer, s. 3-31 [cit. 2023-07-08]. ISBN 978-3-319-92813-5. Dostupné z: <https://doi.org/10.1007/978-3-319-92813-5>

HESS, Daniel Baldwin, Maarten VAN HAM a Tiit TAMMARU, ed., 2018a. *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges* [online]. Final published version. Springer [cit. 2023-07-07]. ISBN 978-3-319-92813-5. Dostupné z: <https://doi.org/10.1007/978-3-319-92813-5>

HUDEČEK, Tomáš, Martin DLOUHÝ, Pavel HNILIČKA, Lucie LEŇO CUTÁKOVÁ a Michal LEŇO, 2018. *Hustota a ekonomika měst*. Praha: ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií. ISBN isbn978-80-87931-75-2.

CHOI, Andy S., Brent W. RITCHIE, Franco PAPANDREA a Jeff BENNETT, 2010. Economic valuation of cultural heritage sites: A choice modeling approach. *Tourism Management*. 31(2), 213-220. ISSN 0261-5177. Dostupné z: [doi:https://doi.org/10.1016/j.tourman.2009.02.014](https://doi.org/10.1016/j.tourman.2009.02.014).

CHUDÝ, Ondřej, 2022a. Urbánní ekonomie sídlišť: Ekonomické hodnotící metody a dotazníkové šetření preferencí obyvatel. In: *14. Architektura v Perspektivě*. Ostrava: VŠB - Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, katedra architektury, s. 115-121. ISBN ISBN 978-80-248-4646-0.

CHUDÝ, Ondřej, 2022b. Economic Valuation of Housing Estate Transformation. In: *11th ACAU 2022: Proceedings of 11th International PhD Students Conference*. Brno: VUT v Brne, Fakulta architektury, s. 76-85. ISBN 978-80-214-6119-2. Dostupné z: [doi:10.13164/phd.fa2022.9](https://doi.org/10.13164/phd.fa2022.9)

CHUDÝ, Ondřej a Jitka MOLNÁROVÁ, 2020. *Katalog zásahů na sídlištích: Studentský projekt v rámci SGS ČVUT s evidenčním číslem SGS 20 078 /OHK 1 1 T/ 15 projekt číslo FIS 161 1612004 E 000*. ČVUT, Fakulta architektury. Vedoucí práce Doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D., prof. Ing. arch. Michal Kohout. Ilustrace: Veronika Frčková.

CHUDÝ, Ondřej a Jitka MOLNÁROVÁ, 2022. Katalog zásahů do panelových domů a nezastavěného otevřeného prostoru na sídlištích. In: *Člověk, stavba a územní plánování 16: Sborník abstraktů*. Praha: České vysoké učení technické v Praze. ISBN ISBN 978-80-01-07064-2. Sborník abstraktů, článek v recenzním řízení.



CHUDÝ, Ondřej, Jitka MOLNÁROVÁ a Vojtěch HÜNDL, 2020. *Dotazník Modřany: Studentský projekt v rámci SGS ČVUT s evidenčním číslem SGS 20 078 /OHK 1 1 T/ 15 projekt číslo FIS 161 1612004 E 000*. ČVUT, Fakulta architektury. Vedoucí práce Doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D., prof. Ing. arch. Michal Kohout.

JACOBS, Jane, 2012. *Ekonomie měst*. [1. vyd.]. Přeložil Sylva FICOVÁ. Dolní Kounice: Mox Nox. ISBN 978-80-905064-1-1.

JANSEN, Sylvia J.T., Henny C.C.H. COOLEN a Roland W. GOETGELUK, ed., 2011. *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice* [online]. 1. Dordrecht: Springer Netherlands [cit. 2021-05-26]. ISBN 978-90-481-8893-2. Dostupné z: doi:10.1007/978-90-481-8894-9

KOHOUT, Michal, Jitka MOLNÁROVÁ, Filip TITTL a David TICHÝ, 2021. *Revitalizace městských obytných celků sídlištního typu s důrazem na řešení jejich prostorového uspořádání a organizaci veřejného prostranství: Metodika řešení komplexních projektů revitalizace obytných celků sídlištního typu (V3)*.

KOHOUT, Michal, David TICHÝ, Tomáš HUDEČEK, Filip TITTL, Jitka MOLNÁROVÁ, Jana KUBÁNKOVÁ a Erik PETRUS, 2020. *Analýza obecných podmínek přípravy a realizace revitalizace obytných celků po roce 2020*.

KOHOUT, Michal, David TICHÝ, Filip TITTL, Jana KUBÁNKOVÁ a Šárka DOLEŽALOVÁ, 2016. *Sídliště, jak dál?*. První vydání. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, Ústav nauky o budovách. ISBN 978-80-01-05905-0.

KOSTELECKÝ, Tomáš, Věra PATOČKOVÁ a Michal ILLNER, 2012. Problémové rezidenční čtvrti a politiky k jejich regeneraci v postsocialistickém městě — studie Prahy. *Sociologický časopis*. Institute of Sociology of the Czech Academy of Sciences, 48(1), 39-63.

LAWLOR, Eilís, JUST ECONOMICS a Stuart HAY, Rachel LEE, ed., 2013. *The pedestrian pound: the business case for better streets and places*. London: Living Streets. Dostupné také z: [https://www.livingstreets.org.uk/media/1391/pedestrianpound\\_fullreport\\_web.pdf](https://www.livingstreets.org.uk/media/1391/pedestrianpound_fullreport_web.pdf)

LE CORBUSIER, Pavel HALÍK, 2005. *Za novou architekturou*. Praha: Petr Rezek. ISBN 80-860-2723-6.

LEE, A.C.K a R MAHESWARAN, 2011. The health benefits of urban green spaces: a review of the evidence. *Journal of Public Health*. 33(2), 212–222. Dostupné z: doi:<https://doi.org/10.1093/pubmed/fdq068>

LLOYD, K a C AULD, 2003. Leisure, public space and quality of life in the urban environment. *Urban Policy and Research*. 21(4), 339-356.

LOUVIERE, Jordan J., Terry N FLYNN a Richard T CARSON, 2010. Discrete Choice Experiments Are Not Conjoint Analysis. *Journal of Choice Modelling*. 3(3), 57-72. ISSN 1755-5345.

LUTTIK, Joke, 2000. The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands. *Landscape and Urban Planning*. 48, 161-167.

LUX, Martin, Petr SUNEKA, Tomáš KOSTELECKÝ a Daniel ČERMÁK, 2005. *Standardy bydlení 2004/2005: Financování bydlení a regenerace sídlišť*. Praha: Sociologický ústav AV ČR. ISBN 80-7330-075-3.

LYNCH, Kevin, 1960. *Image of the City*. 1. vyd. Cambridge, Massachusetts, London, England: The M.I.T. Press. ISBN 0262620014.

MACHÁČ, Jan, Lenka DUBOVÁ, Jiří LOUDA, Marek HEKRLE, Lenka ZAŇKOVÁ a Jan BRABEC, 2019. *Metodika pro ekonomické hodnocení zelené a modré infrastruktury v lidských sídlech*. Ústí nad labem: Institut pro ekonomickou a ekologickou politiku.

MAIER, Karel, 2003. Housing Estates: A Problem and the Preparation to Tackle It. *Czech Sociological Review*. 39(5), 653-666. ISSN 00380288. Dostupné z: doi:10.13060/00380288.2003.39.5.04

MELICHAR, Jan, 2010. Economic Valuation of Ecosystem Services. *Život. Prostr.* 44(2), 78-83.

MELICHAR, Jan a Kateřina KAPROVÁ, 2013. Revealing preferences of Prague's homebuyers toward greenery amenities: The empirical evidence of distance–size effect. *Landscape and Urban Planning*. 109(1), 56-66. Dostupné z: doi:https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2012.09.003

MHCLG, 2023. *Social Housing Reform in England: What Next?*. Dostupné také z: https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-9227/

MMR, 2016. *Ministerstvo pro místní rozvoj: Podprogram regenerace sídlišť* [online]. MMR. Dostupné také z: https://www.mmr.cz/cs/narodni-dotace/podpora-bydleni/archiv/program-podpora-bydleni-pro-rok-2017/podprogram-regenerace-sidlist-(1)

MUSIL, Jiří, 1963. THE SOCIOLOGICAL APPROACH IN PLANNING WORKERS' HOUSING: THE EXPERIENCE OF CZECHOSLOVAKIA. *Ekistics*. Athens Center of Ekistics, 15(90), 272-278. Dostupné také z: https://www.jstor.org/stable/43622735

MUSIL, Jiří, 1985. *Lidé a sídliště*. Vyd. 1. Praha: Svoboda. Členská knihnice (Svoboda).

NEDUČIN, Dejana, Marko ŠKORIĆ a Milena KRKLJEŠ, 2019. Post-socialist Development and Rehabilitation of Large Housing Estates in Central and Eastern Europe: A Review. *Tehnicki Vjesnik*. 26(6), 1853-1860. Dostupné z: doi:https://doi.org/10.17559/TV-20181015174733

OCHRANA, František, 2004. *Hodnocení veřejných projektů a zakázek*. 3., přeprac. vyd. Praha: ASPI. ISBN 80-735-7033-5.

OUŘEDNÍČEK, Martin, Petra ŠPAČKOVÁ a Lucie POSPÍŠILOVÁ, 2018. Long-term Development and Current Socio-Spatial Differentiation of Housing Estates in Prague, Czechia. In: HESS, Daniel Baldwin, Tiit TAMMAUR a Maarten van HAM. *Housing Estates in*

*Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges* [online]. Springer, s. 339-359. ISBN 978-3-319-92813-5. Dostupné také z: [https://doi.org/10.1007/978-3-319-92813-5\\_\\_15](https://doi.org/10.1007/978-3-319-92813-5__15)

ROBINSON, Stuart, Richard BARKHAM, Siena CARVER, Helen GRAY, Jennet SIEBRITS, Richard HOLBERTON, Helle SOHOLT a Riccardo MARINI, 2017. *Place Making: Wilson, S. 1978, 'Vandalism and Defensible Space on London Housing Estates', in Tackling Vandalism, ed. R.V. Clarke, Home Office Research Study 47: 41-65, London: HMSO. CBRE.*

STEVENS, Ulrika, Sophie BOD, ed., 2023. OVERCOMING ISOLATION: MULTIGENERATIONAL AND MULTICULTURAL CO-HOUSING IN SWEDEN. In: *Cooperativecity.org* [online]. COOPERATIVE CITY.

SULLIVAN, William C, Frances E KUO a Stephan F DEPOOTER, 2004. The Fruit of Urban Nature: Vital Neighborhood Spaces. *Environment and Behavior*. 36(5), 678-700. Dostupné z: [doi:10.1177/0193841X04264945](https://doi.org/10.1177/0193841X04264945)

SWEDEN.SE, 2022. *Sweden has a long history of migration.: Get the bigger picture here.* [online]. Dostupné také z: <https://sweden.se/culture/history/sweden-and-migration>

SÝKORA, Luděk a Ivana ŠIMONÍČKOVÁ, ed., 1994. From totalitarian urban managerialism to a liberalized real estate market: Prague's transformations in the early 1990s. In: BARLOW, M, P DOSTÁL a M HAMPL, ed. *Development and Administration of Prague*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam, Instituut voor Sociale Geografie, s. 47-72.

ŠIMÁČEK, Petr, Zdeněk SZCZYRBA, Ivan ANDROŠKO a Josef KUNC, 2015. Humanizace postsocialistických sídlišť - směřování k lepší kvalitě života. *Životné prostredie*. 2, 2015(19), 74-81.

ŠPAČEK, Ondřej, 2012. Česká panelová sídliště: faktory stability a budoucího vývoje. *Sociologický časopis: Monotematické číslo Časoprostorové modely chování a denní mobilita v měnícím se urbánním prostředí*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, 48(05), 965-988. ISSN 00380288.

ŠVEJDAROVÁ, H a E CUDLÍNOVÁ, 2013. , Economic Value of Cultural Landscape, Non-Production Services of a Territory, and Non-Market Valuation Methods. A Survey Focused on Determining which Landscape Functions are Valuated Most Frequently and which Methods are Used. *Acta Oeconomica Pragensia*. 21(5), 64-81. Dostupné z: [doi:10.18267/j.aop.416](https://doi.org/10.18267/j.aop.416)

TEMELOVÁ, Jana, Jakub NOVÁK, Martin OUŘEDNÍČEK a Petra PULDOVÁ, 2009. Budou česká sídliště místy bydlení chudých?. *ERA 21: Panelový dům po dvaceti letech*. 2009(01), 53.

TEMELOVÁ, Jana, Jakub NOVÁK, Martin OUŘEDNÍČEK a Petra PULDOVÁ, 2011. *Housing Estates in the Czech Republic after Socialism: Various Trajectories and Inner Differentiation*. *Urban Studies*, 48(9), 1811-1834. Dostupné z: [doi:10.1177/0042098010379279](https://doi.org/10.1177/0042098010379279)

TURKINGTON, Richard, 2004. High-rise housing as a 'doubtful guest'. In: TURKINGTON, Richard, Ronald van KEMPEN a Frank WASSENBERG. *High-rise housing in Europe: Current*

*trends and future prospects*. 1. vyd. Netherlands: Delft University Press, s. 147-164. ISBN 90-407-2483-0.

URBAN, Jan, 2006. *Netržní oceňování hodnot, které nemají cenu: metoda podmíněného hodnocení z pohledu sociologa*. 135-158.

VAN KEMPEN, Ronald, Karien DEKKER a Stephen HALL, 2005. *Restructuring large housing estates in Europe: Restructuring and resistance inside the welfare industry*. 1. Bristol: Bristol University Press. ISBN 978-1-84742-145-6. Dostupné z: doi:10.2307/j.ctt9qgmvx

VELEK, Josef, 1986. *Mladý svět: Generace tvůrců / 4 - Co našim tužkám řeknou vnuci?*. Praha: Mladá fronta. ISSN 0323-2042. Josef Velek.

VENERANDI, Alessandro, Giovanni QUATTRONE a Licia CAPRA, 2016. City Form and Well-being: What makes London neighborhoods good places to live?. *Proceedings of the 24th ACM SIGSPATIAL International Conference on Advances in Geographic Information Systems*. 24, 1-4. Dostupné z: doi:10.1145/1235

VOORDT, Theo van der, 1987. Residential crime and environmental design. *The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*. 2(1), 5-27.

WASSENBERG, Frank, 2004. Large Social Housing Estates: From Stigma to Demolition?. *Journal of Housing and the Built Environment*. 19(3), 223-232.

WATT, Paul, 2023. Taking a long view perspective on estate regeneration: before, during and after the New Deal for Communities in London. *Journal of Housing and the Built Environment*. 38, 141-170. Dostupné z: doi:https://doi.org/10.1007/s10901-022-09929-1

WERTHEIMER, Robert G., 1958. The Miracle of German Housing in the Postwar Period. *Land Economics*. University of Wisconsin Press, 34(4), 338-345. Dostupné také z: <https://www.jstor.org/stable/3144545>

WHO, 2016. *Urban green spaces and health*. WHO/EURO:2016-3352-43111-60341. Copenhagen: WHO Regional Office for Europe.

WIEßNER, Reinhard, 1999. Urban development in East Germany: specific features of urban transformation processes. *GeoJournal*. 49(1), 43-51. Dostupné také z: <https://www.jstor.org/stable/41147399>

WILSON, Jeffrey a Xiao XIAO, Paloma CARIÑANOS, ed., 2023. The Economic Value of Health Benefits Associated with Urban Park Investment. *International Journal Environmental Research and Public Health*. 20(6). Dostupné z: doi:10.3390/ijerph20064815

WISE, S, J BRADEN, D GHALAYINI et al., 2010. Integrating valuation methods to recognize green infrastructure's multiple benefits. In: *Low Impact Development 2010: Redefining Water in the City: Proceedings of the 2010 International Low Impact Development Conference*. San Francisco: 2010 International Low Impact Development Conference - Redefining Water in the City, s. 1123-1143. ISBN 978-078441099-8. Dostupné z: doi:10.1061/41099(367)98

WITTMANN, Maxmilian a Šárka KUBÍNOVÁ, 2015. Vliv volných prostorů na udržitelný rozvoj měst – teoretické souvislosti výzkumu, problematika panelových sídlišť: GAČR 15-05237S. *Životné prostredie*. VUT Brno, 2015(492), 87-93.

WITZANY, Jiří, 2016. *Metodické a technické pokyny pro posuzování stavebních úprav a zásahů do nosné konstrukce panelových domů: Certifikovaná metodika*. 2016. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj.

WOLF, K. L, 2007. City trees and property values. *Arborist News*. 16(4), 34-36.

ZAPLETALOVÁ, Lucie, Z ROSENBERG a L FRÜHAUF, 2019. *Průvodce analýzou nákladů a přínosů*. (Verze 1.0). České priority. Dostupné také z: [www.ceskepriority.cz/metodologie](http://www.ceskepriority.cz/metodologie)

ZHAN, Weting a Ting Fong May CHUI, 2016. Evaluating the life cycle net benefit of low impact development in a city. *Urban Forestry & Urban Greening*. 20, 295-304. ISSN 1618-8667. Dostupné z: doi:<https://doi.org/10.1016/j.ufug.2016.09.006>

### **Zdroje obrázků a tabulek:**

Obr. 1: KUZU GRUP. Pardis district v Teheránu, Irán. Dostupné z: <https://www.messynessyctic.com/2019/06/13/tehrans-desert-ghost-towers-look-like-a-zombie-movie-waiting-to-happen/>

Obr. 2, 14: CHUDÝ, Ondřej. Schémata vytvořena autorem

Obr. 3: ČEJKA, Jaromír. Jižní město. Dostupné z: <https://vikend.hn.cz/c1-65448130-jizni-mesto-ctyricet-let-betonovych-krabicek-od-sirek-ktere-jako-by-nekomu-vypadly-z-kapsy>

Obr. 3: DERRIER, Benoit. Foto: Komunitní život v SällBo. Dostupné z: <https://www.bbc.com/worklife/article/20200212-the-housing-project-where-young-and-old-must-mingle>

Obr. 4: LINNÉ, Jonas. Foto: komunitní život v SällBo. Dostupné z: <https://www.theguardian.com/world/2020/sep/15/its-like-family-the-swedish-housing-experiment-designed-to-cure-loneliness>

Obr. 5-6: URBAN SPLASH, Park Hill. Dostupné z: <https://www.urbansplash.co.uk/regeneration/projects/park-hill>

Obr. 7: STÄDTISCHE WOHNUNGS-GMBH WORBIS (SWG) do Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH Leinefelde (WVL). Dostupné z: <https://www.wvleinefelde.de/ueber-uns/historie/>

Obr. 8: CARMONA, Matthew, 2019. Place value. In: *Matthew Carmona* [online]. [cit. 2023-08-22]. Dostupné z: <https://matthew-carmona.com/2019/07/17/65-place-value/>

Obr. 9, 10, 11: HUDEČEK, Tomáš, Martin DLOUHÝ, Pavel HNILIČKA, Lucie LEŇO CUTÁKOVÁ a Michal LEŇO, 2018. *Hustota a ekonomika měst*. Praha: ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií. ISBN isbn978-80-87931-75-2.

Tab. 1, 2: HUDEČEK, Tomáš, Martin DLOUHÝ, Pavel HNILIČKA, Lucie LEŇO CUTÁKOVÁ a Michal LEŇO, 2018. *Hustota a ekonomika měst*. Praha: ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií. ISBN isbn978-80-87931-75-2.

Obr. 12: CHUDÝ, Ondřej. Ekonomické hodnotící metody, vytvořeno autorem, obrázek inspirovaný: CHOI, Andy S., Brent W. RITCHIE, Franco PAPANDREA a Jeff BENNETT, 2010. Economic valuation of cultural heritage sites: A choice modeling approach. *Tourism Management*. 31(2), 213-220. ISSN 0261-5177. Dostupné z: [doi:https://doi.org/10.1016/j.tourman.2009.02.014](https://doi.org/10.1016/j.tourman.2009.02.014).

Obr. 13: Ilustrační obrázek WTP. Dostupné z: <https://www.numbersfornature.org/>

Obr. 15, 18, 21, 24, 27, 30, 33, 36, 39, 42, 45, 48, 51, 54, 57, 60, 62: CHUDÝ, Ondřej a Jitka MOLNÁROVÁ, 2020. *Katalog zásahů na sídlištích: Studentský projekt v rámci SGS ČVUT s evidenčním číslem SGS 20 078 /OHK 1 1 T/ 15 projekt číslo FIS 161 1612004 E 000*. ČVUT, Fakulta architektury. Vedoucí práce Doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D., prof. Ing. arch. Michal Kohout. Ilustrace: Veronika Frčková.

Obr. 16, 19, 20, 23, 25, 26, 28, 29, 35, 38, 41, 44, 46, 47, 49, 50, 52, 53, 55, 56, 59, 61: MOLNÁROVÁ Jitka. Publikované v: CHUDÝ, Ondřej a Jitka MOLNÁROVÁ, 2020. *Katalog zásahů na sídlištích: Studentský projekt v rámci SGS ČVUT s evidenčním číslem SGS 20 078 /OHK 1 1 T/ 15 projekt číslo FIS 161 1612004 E 000*. ČVUT, Fakulta architektury. Vedoucí práce Doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D., prof. Ing. arch. Michal Kohout. Ilustrace: Veronika Frčková.

Obr. 17: KURYVIÁLOVÁ, A. Publikované v: CHUDÝ, Ondřej a Jitka MOLNÁROVÁ, 2020. *Katalog zásahů na sídlištích: Studentský projekt v rámci SGS ČVUT s evidenčním číslem SGS 20 078 /OHK 1 1 T/ 15 projekt číslo FIS 161 1612004 E 000*. ČVUT, Fakulta architektury. Vedoucí práce Doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D., prof. Ing. arch. Michal Kohout. Ilustrace: Veronika Frčková.

Tab. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22: CHUDÝ, Ondřej. vytvořeno autorem na základě Katalogu zásahů 2020 a Dotazníku 2020

Obr. 22 GROENBLAUW. Dostupné z: <https://nl.urbangreenbluegrids.com/projects/moestuyn-delft-the-netherlands/>

Obr. 34, 37, 40, 43, 58: UNIT architekti, Jitka MOLNÁROVÁ. Publikované v: CHUDÝ, Ondřej a Jitka MOLNÁROVÁ, 2020. *Katalog zásahů na sídlištích: Studentský projekt v rámci SGS ČVUT s evidenčním číslem SGS 20 078 /OHK 1 1 T/ 15 projekt číslo FIS 161 1612004 E 000*. ČVUT, Fakulta architektury. Vedoucí práce Doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D., prof. Ing. arch. Michal Kohout. Ilustrace: Veronika Frčková.

Obr. 63: ČSÚ. 2023. Schématická mapa Prahy. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/101011-11-r\\_\\_2011-30](https://www.czso.cz/csu/czso/101011-11-r__2011-30) upravena autorem CHUDÝ, Ondřej.

Obr. 64, 65, 82: mapy.cz. Dostupné z: <https://mapy.cz> upraveno autorem CHUDÝ, Ondřej.

Obr. 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81: CHUDÝ, Ondřej, Jitka MOLNÁROVÁ a Vojtěch HÜNDL, 2020. *Dotazník Modřany: Studentský projekt v rámci SGS ČVUT s evidenčním číslem SGS 20 078 /OHK 1 1 T/ 15 projekt číslo FIS 161 1612004 E 000*. ČVUT, Fakulta architektury. Vedoucí práce Doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D., prof. Ing. arch. Michal Kohout.

Tab. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35: CHUDÝ, Ondřej.

Obr. 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97: CHUDÝ, Ondřej, Lukáš HAVELKA. Upravené výstupy a doplněné o vlastní rozkreslení současného stavu a zástavbových bloků, materiály poskytl autor prověřovací studie sídliště Modřany: Lukáš HAVELKA. Publikováno: Kohout, M. et al., 2016. *Sídliště, jak dál?* První vydání., Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, Ústav nauky o budovách.





# 6

**Přílohy**

# Příloha č.1 – Výpočet nákladů Tab. 35 Tabulka nákladů (Zdroj: Chudý)

CENA MERNÉ JEDNOTKY PRVKU				CENA PRVKU			
část	prvek	cena/MJ		množství	MJ	základní cena (bez VRN)	popis
<b>1. Parkování</b>							
	Otevřené stání na povrchu	1 200	Kč/m <sup>2</sup>	12,5	m <sup>2</sup>	15 000 Kč/stání	cena za parkovací stání 2,5x5m, bez zemních prací, odvozu a likvidace zeminy
	Kryté stání - přístřešek	3 300	Kč/m <sup>2</sup>	14	m <sup>2</sup>	46 200 Kč/stání	cena za parkovací stání 2,5x5m pod přístřeškem, cena bez zemních prací, odvozu a likvidace
	kryté stání ve vnitrobloku (otevřená garáž)	3 138	3 863	94,5	m <sup>3</sup>	365 054 Kč/stání	cena za parkovací stání ve vnitrobloku, 1/12 objemu uvažované garáže, počítáno dle URS 3863 Kč/m <sup>3</sup>
	vlastní garáž	4 149	5 779	84	m <sup>3</sup>	485 436 Kč/stání	cena za 1 stání v samostatné garáži o rozměrech 3,8x7x3m, dle URS 5779 Kč/m <sup>3</sup>
<b>2. Předprostor</b>							
	základní úpravy (30m <sup>2</sup> )	6 400	Kč/m <sup>2</sup>	30	m <sup>2</sup>	192 000 Kč/celek	průměrná cena úprav za m <sup>2</sup> předprostoru domu vycházející z cen jednotlivých prvků, cena bez zemních prací, odvozu a likvidace zeminy
	zpevněná plocha, velkoformátová dlažba (1500kč/m <sup>2</sup> )	2 350	Kč/m <sup>2</sup>				cena za dlážděnou plochu z betonové dlažby s úpravou podloží a souvrstvím, bez zemních prací, odvozu a likvidace zeminy
	chodník, dlažba 1 (200kč/m <sup>2</sup> )	900	Kč/m <sup>2</sup>				
	chodník, dlažba 2 (450kč/m <sup>2</sup> )	1 160	Kč/m <sup>2</sup>				
	lavička	13 000	Kč/m <sup>2</sup>				cena za lavičku s osazením, např. parková lavička mmcité miela LME 156
	záhonek s keří, rostlinami	850	Kč/m <sup>2</sup>				založení záhonu s keří, nebo jinými rostlinami
	strom	11 000	Kč/ks				výsadba stromu (6500-8000Kč) s údržbou dva roky
	stožan na kolo	6 000	Kč/ks				stožan na kolo, odhad ceny
	plot 1 - pletivo	1 700	Kč/m				plot s černým poplastovaným pletivem o výšce 1,2m, ocelovými sloupky a podhrabovými deskami a základy pro sloupky
	plot 2 - živý plot	650	Kč/m				založení živého plotu z habru o výšce 60-80cm v době výsadby
	plot 3 - rezné líčové zdivo	10 200	Kč/m				plot, zídka, z rezného zdiva, plná stěna o výšce 1,2m, se základy
	plot 4 - zídka ze ztraceného bednění	6 300	Kč/m				plot, zídka, z pohledových betonových tvámic, plná stěna o výšce 1,2m, se základy
	plot 5 - plaňkový s podhrabovými deskami	2 500	Kč/m				plot s dřevěnými svislými plaňkami o výšce 1,2m, ocelovými sloupky a podhrabovými deskami a základy pro sloupky
<b>3. Zahrada</b>							
	základní úpravy - soukromá zahrada 40m <sup>2</sup>	1 990	Kč/m <sup>2</sup>	40	m <sup>2</sup>		orientační cena za m <sup>2</sup> soukromé zahrady o výměře 40m <sup>2</sup> při započítaných souvisejících úpravách, bez terénních úprav a ceny pozemku
	základní úpravy - sdílená zahrada 200m <sup>2</sup>	840	Kč/m <sup>2</sup>				orientační cena za m <sup>2</sup> sdílené zahrady o výměře 200m <sup>2</sup> při započítaných souvisejících úpravách, bez terénních úprav a ceny pozemku
	úpravy:						
	výstup z bytu	50 000	Kč/komplet				výbourní otvoru, osazení balkónových dveří, začáštění ostění
	schod na terén - plocha 3x1,5m	7 500	Kč/komplet				základní úprava okolí výstupu, 3 schody
	pobytová terasa	50 000	Kč/komplet				úprava okolí výstupu, terasa
	ocelové schodiště	50 000	Kč/komplet				úprava okolí výstupu, ocelové schodiště

VÝPOČTOVÁ CENA PRO DOTAŽNIK							CENA POUŽITA V DOTAŽNIKU				
množství	MJ	základní rozpočtová cena (bez VRN)	popis	zemní práce, odvoz a likvidace (1300 Kč/m3)		VRN (3-10%) započteno 5%	orientační cena za úpravu /prvek	výpočtová cena v dotazníku (Kč)	měsíční platba pro dotazník (Kč)	poznámka k výpočtu ceny do dotazníku	uvažovaná návratnost/ životnost/ spíátka (počet roků)
				množství	cena						
21,25 m <sup>2</sup>	25 168 Kč/stání		1 parkovací stání s přílehlou částí komunikace, zatravnovací dlažba se základní skladbou 22,5m2, bez zemních prací, odvozu a likvidace zeminy	10,625	13813	1949	40 929	50 000	200	1 stání 5x2,5 m se zatravnovací dlažbou a s částí příjezdu	20
21,25 m <sup>2</sup>	68 753 Kč/stání		1 parkovací stání s přílehlou částí komunikace, betonová dlažba a část ocelového přístřešku	10,625	13813	4128	86 694	100 000	400	přístřešek nad 1 stání 5x2,5 m s částí příjezdu	20
1575 m <sup>3</sup>	4 942 865 Kč/celek		525 m2, výška cca 3m, cca 12 stání, cena spočtena na cca 3138 Kč/m3	0	0	18253	383306	400 000	1 000	1/12 plochy stavby pro 12 stání	30
136,5 m <sup>3</sup>	566 342 Kč/celek		28 m2, výška 3,5m, garáž, cena spočtena na cca 5779 Kč/m3	0	0	28317	594659	600 000	1 700	vlastní garáž, cca 28 m2 (cca 5800 Kč/m3)	30
30 m <sup>2</sup>	193 645 Kč/celek		30 m2, zpevněná plocha, velkoformátová dlažba 25m2, strom, lavička, záhon, stojan na kolo, 10m oplocení - rezné licové zdivo, bez zemních prací, odvozu a likvidace zeminy	30	39000	11632	244 277	300 000	30	40 bytů na vstup, 30 m2, zpevněná plocha 25m2, strom, lavička, záhon, stojan na kolo, 10m oplocení - rezné licové zdivo	20
25 m <sup>2</sup>	2 314 Kč/m <sup>2</sup>		cena za dlážděnou plochu z betonové dlažby s úpravou podloží a souvrstvím, bez zemních prací, odvozu a likvidace zeminy								
	880 Kč/m <sup>2</sup>										
	1 155 Kč/m <sup>2</sup>										
1 m <sup>2</sup>	12 944 Kč/m <sup>2</sup>		cena za lavičku s osazením, např. parková lavička mmoitě miela LME 156								
5 m <sup>2</sup>	850 Kč/m <sup>2</sup>		založení záhonu s keří, nebo jinými rostlinami								
1 ks	11 000 Kč/ks		výsadba stromu (6500-8000Kč) s údržbou dva roky								
1 ks	6 000 Kč/ks		stojan na kolo, odhad ceny								
m	1 673 Kč/m		plot s černým poplastovaným pletivem o výšce 1,2m, ocelovými sloupky a podhrabovými deskami a základy pro sloupky								
m	604 Kč/m		založení živého plotu z habru o výšce 60-80cm v době výsadby								
10 m	10 160 Kč/m		plot, zídka, z rezného zdíva, plná stěna o výšce 1,2m, se základy								
m	6 273 Kč/m		plot, zídka, z pohledových betonových tvármic, plná stěna o výšce 1,2m, se základy								
m	2 500 Kč/m		plot s dřevěnými svislými pažkami o výšce 1,2m, ocelovými sloupky a podhrabovými deskami a základy pro sloupky								
40 m <sup>2</sup>	79 600 Kč/celek		cena za úpravy 40m2 zahrady, výstup z bytu, část oplocení cca 13m (plot 1 - pletivo), bez terénních úprav, bez ceny pozemku			199	2189	200 000	500	40 m2, výstup z bytu, terasa, základní terénní úpravy, oplocení, uvažována cena pozemku při odkoupení 3000 Kč za m2	30
200 m <sup>2</sup>	168 000 Kč/celek		cena za úpravy 200m2 zahrady, výstup z domu, oplocení cca 40m (plot 1 - pletivo), bez terénních úprav, bez ceny pozemku			84	924	800 000	60	200 m2, výstup z domu, základní terénní úpravy, oplocení, 40 bytů na zahradu, uvažována cena pozemku při odkoupení 3000 Kč za m2	30
	47 660 Kč/komplet		vybourání otvoru, osazení okna a dveří								
	7 359 Kč/komplet		základní úprava výstupu								
	49 969 Kč/komplet		terasa 4x3m								
	51 537 Kč/komplet		výstup s vyšším výškovým rozdílem								

CENA MÉRNE JEDNOTKY PRVKU				CENA PRVKU			
část	prvek	cena/MJ		množství	MJ	základní cena (bez VRN)	popis
<b>4. Parter budovy</b>							
	základní úpravy parteru	3 500	Kč/m <sup>3</sup>				základní přestavba částí přízemí budovy, obsahující nové povrchy podlah, stěn a úpravy základních rozvodů TZB
	základní rekonstrukce, úprava parteru	3 500	Kč/m <sup>3</sup>				stavební náklady dle výpočtu na m <sup>3</sup>
	nová přístavba parteru - cihly, tvárnice	5 740	Kč/m <sup>3</sup>				stavební náklady dle URS na m <sup>3</sup>
	nová přístavba parteru - ŽB prefabrikáty	6 155	Kč/m <sup>3</sup>				stavební náklady dle URS na m <sup>3</sup>
	nová přístavba parteru - dřevěná konstrukce	8 560	Kč/m <sup>3</sup>				stavební náklady dle URS na m <sup>3</sup>
<b>5. Byt</b>							
	balkón	80 000	Kč/ks				balkon (40tis) balkonovými dveřmi s novým otvorem (40tis) ŽB prefa lodžie (80tis) a balkónové dveře s novým otvorem (40tisic)
	lodžie, terasa	120 000	Kč/ks				
	další místnost	7 000	Kč/m <sup>3</sup>				cena za přístavbu m <sup>3</sup> stavby
<b>6. Veřejný prostor</b>							
	stavební úpravy veřejného prostoru						
	dětské hřiště	1 500	Kč/m <sup>2</sup>				
	workout	4 400	Kč/m <sup>2</sup>				
	asfaltová komunikace	1 650	Kč/m <sup>2</sup>				
	dlážděná komunikace (dlažba 380 Kč/m <sup>2</sup> )	1 200	Kč/m <sup>2</sup>				
	mlatová cesta	550	Kč/m <sup>2</sup>				
	ocelový obrubník	150	Kč/m				
	veřejné osvětlení (1lampa + 30m vedení)	37 000	Kč/ks				
	zemní práce	300	Kč/m <sup>3</sup>				
	odvoz a likvidace zeminy	1 100	Kč/m <sup>3</sup>				
	terénní úpravy - dovoz ornice	1 000	Kč/m <sup>3</sup>				
	terénní úpravy - založení trávníku	90	Kč/m <sup>2</sup>				
	výsadba stromu, obvod kmene 20-25cm	15 000	Kč/ks				
	výsadba živého plotu	550	Kč/m				
<b>7. Nová výstavba</b>							
<b>Nová zástavba - Bytový dům</b>							
	svíslá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárníc, bloků	5 335	6 515	Kč/m <sup>3</sup>			Cena nové výstavby se odvíjí od druhu konstrukčního systému stavby. Určeno dle cenového ukazatele URS 2020, cena za m <sup>3</sup> stavby.
	svíslá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová	7 125	8 815	Kč/m <sup>3</sup>			
	svíslá nosná konstrukce monolitická betonová plošná	6 300	7 445	Kč/m <sup>3</sup>			
	svíslá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných	5 710	7 045	Kč/m <sup>3</sup>			
<b>Nová zástavba - Parkovací dům</b>							
	svíslá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová	7 150		Kč/m <sup>3</sup>			
	svíslá nosná konstrukce monolitická betonová plošná	7 180		Kč/m <sup>3</sup>			
	svíslá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	8 205		Kč/m <sup>3</sup>			
<b>Nová zástavba - Parkování v podzemních patrech</b>							
	svíslá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová	8 500	#####	Kč/m <sup>3</sup>			
POZN.: přepočít cca 900 000,- Kč na 1 park. stání							
<b>8. Technická infrastruktura</b>							
<b>Připojky</b>							
	Připojka Vodovod, trubní vedení a zemní práce	2 500		Kč/m			
	Připojka Kanalizace, trubní vedení a zemní práce	17 200		Kč/m			
	Připojka Plyn, trubní vedení a zemní práce	3 400		Kč/m			
	Elektroinstalace NN, trubní vedení a zemní práce	4 400		Kč/m			
	Elektroinstalace Slaboproud, trubní vedení a zemní práce	1 700		Kč/m			
<b>Nové sítě technické infrastruktury - Rady a stoky</b>							
	Vodovodní řad DN 150-200 mm, kpl položka vč.komunikace	5 200	8 900	Kč/m			Hustota a ekonomika města - Hnilická
	Kanalizační stoka DN 300		10 000	Kč/m			
	Kanalizační stoka DN 800 mm, kpl položka vč.komunikace	40 800		Kč/m			
	Elektroinstalace NN		1 500	Kč/m			
	Plynovodní řad DN 100 mm, kpl položka vč.komunikace	3 300	4 000	Kč/m			
	Veřejné osvětlení (1 lampa a 30m vedení)	58 250		Kč/ks			

VÝPOČTOVÁ CENA PRO DOTAZNÍK						CENA POUŽITA V DOTAZNÍKU					
množství	MJ	základní rozpočtová cena (bez VRN)	popis	zemní práce, odvoz a likvidace (1300 Kč/m3)		VRN (3-10%) započteno 5%	orientační cena za úpravu /prvek	výpočtová cena v dotazníku (Kč)	měsíční platba pro dotazník (Kč)	poznámka k výpočtu ceny do dotazníku	uvažovaná návratnost/ životnost/ splátka (počet roků)
				množství	cena						
75 m <sup>3</sup>								6 500	8 500	vlastní provozovna, nájem cca 25m <sup>2</sup> za 8500 Kč/měsíc (200kč/m <sup>2</sup> +energie)	
		3 307 Kč/m <sup>3</sup>	stavební náklady dle výpočtu na m <sup>3</sup>						2 500	nájem za sdílenou kancelář	
		5 740 Kč/m <sup>3</sup>	stavební náklady dle URS na m <sup>3</sup>								
		6 155 Kč/m <sup>3</sup>	stavební náklady dle URS na m <sup>3</sup>								
		8 560 Kč/m <sup>3</sup>	stavební náklady dle URS na m <sup>3</sup>								
		80 000 Kč/ks						80 000	222	balkon (40tis) s balkonovými dveřmi s novým otvorem (40tis)	30
		120 000 Kč/ks						120 000	333	ZB prefa lodžie (80tis) a balkónové dveře s novým otvorem (40tisíc)	30
		6 930 Kč/m <sup>3</sup>						550 000	1 528	cena rozpočtena z nákladů na výstavbu místnosti o užité ploše 12m <sup>2</sup> při investičních nákladech 550.000 Kč po dobu splátek	30
		107 Kč/ob/měsí c	cena určena dle celkových investičních výdajů nutných na výstavbu modernistické struktury přepočtené na 1ha/rok dle Hustota a ekonomika města 231 523 Kč/ha/rok. Při přepočtu 1ha/obyvatel/měsíc (180 ob/ha)						55	cena určena dle obvyklé ceny za údržbu ploch VP, dle výzkumu Hustota a ekonomika měst, přepočtenou na 1ha/obyvatel/měsíc (180ob/ha), celkové výdaje na provoz a údržbu 116 991 Kč/ha/rok	30-150
		1 502 Kč/m <sup>2</sup>	výstavba								
		4 381 Kč/m <sup>2</sup>	výstavba								
		1 626 Kč/m <sup>2</sup>									
		1 207 Kč/m <sup>2</sup>									
		553 Kč/m <sup>2</sup>									
		152 Kč/m									
		58 258 Kč/ks	lampa +15m vedení								
		293 Kč/m <sup>3</sup>									
		1 013 Kč/m <sup>3</sup>	započítán odvoz 10km, cena za skládkování každý rok roste								
		978 Kč/m <sup>3</sup>									
		81 Kč/m <sup>2</sup>									
		15 181 Kč/ks									
		548 Kč/m									
		5 335 - 6 515 Kč/m <sup>3</sup>									80-120
		7 125 - 8 815 Kč/m <sup>3</sup>									
		6 300 - 7 445 Kč/m <sup>3</sup>									
		5 710 - 7 045 Kč/m <sup>3</sup>									
		7150 Kč/m <sup>3</sup>									
		7180 Kč/m <sup>3</sup>									
		8205 Kč/m <sup>3</sup>									
		8 500 - 10 000 Kč/m <sup>3</sup>									
		2 500 Kč/m									80
		17 200 Kč/m									
		3 400 Kč/m									
		4 400 Kč/m									
		1 700 Kč/m									
		5 000 Kč/m									120
		10 000 Kč/m									150
											150
		1 500 Kč/m									80
		4 000 Kč/m									80
		58 250 Kč/ks									80

## KARTA A1 - PARKOVÁNÍ



**A.**  
vlastní otevřené stání  
na povrchu



**B.**  
kryté společné stání  
přístřešek



**C.**  
kryté stání ve vnitrobloku  
/u domu



**D.**  
vlastní garáž u domu

## KARTA A2 - PŘEDPROSTOR



**A.**

**úprava vstupu,  
předprostoru**

lavička, strom, chodník,  
zastřešení vstupu, záhonek

## KARTA A3 - ZAHRADY



**A.**

### **soukromá zahrada**

vstup z bytu, záhonky, plot



**B.**

### **sdílená zahrada**

společná (sdílená) zahrada  
- vymezená oplocená zahrada,  
trávník, záhonky, místo pro  
grilování, posezení, společný  
vstup z domu



## KARTA A4 - PARTER



**A.**

**vlastní kancelář,**  
**provozovna, obchod**

vlastní vstup

vlastní kancelář / provozovna /  
obchod



**B.**

**sdílená kancelář,**  
**posilovna, kolárna,**  
**společenská místnost**

## KARTA A5 - ÚPRAVA BYTU

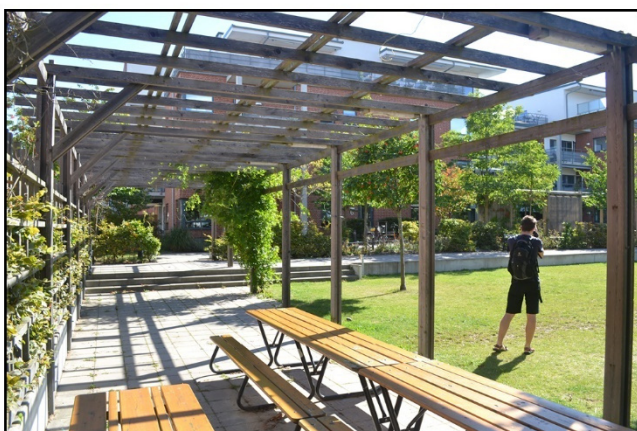


**A.**  
balkon, lodžie, väčší lodžie



**B.**  
další místnost na víc

## KARTA A6 - VEŘEJNÝ PROSTOR



### A. lepší, pestřejší, veřejný prostor

vzhledný mobiliář- lavička, koše

rozšířený nadstandardní mobiliář

- posezení,
- místo na grilování pro veřejnost,
- plácek („náměstíčko“)
- místo pro setkávání,
- orientační bod,
- stromy
- hřiště
- workout (venkovní posilovna)

## KARTA B1 - PARKOVÁNÍ



**A.**  
vlastní otevřené stání  
na povrchu

**200,- Kč / měsíčně**  
placeno jako nájem



**B.**  
kryté společné stání  
přístřešek

**400,- Kč / měsíčně**  
placeno jako nájem



**C.**  
kryté stání ve vnitrobloku  
/u domu

**1.000,- Kč / měsíčně**  
placeno jako nájem



**D.**  
vlastní garáž u domu

**1.700,- Kč / měsíčně**  
placeno jako nájem

## KARTA B2 - PŘEDPROSTOR



**A.**

**úprava vstupu,  
předprostoru**

lavička, strom, chodník,  
zastřešení vstupu, záhonek

**30,- Kč / měsíčně  
placeno do fondu oprav**



## KARTA B3 - ZAHRADY



**A.**

### **soukromá zahrada**

vstup z bytu, záhonky, plot

**500,- Kč / měsíčně**  
**Ideálně pro byt v přízemí**  
**rozloha cca 40 m<sup>2</sup>**



**B.**

### **sdílená zahrada**

společná (sdílená) zahrada  
- vymezená oplocená zahrada,  
trávník, záhonky, místo pro  
grilování, posezení, společný  
vstup z domu

**60,- Kč / měsíčně**  
**Sdílená se všemi nájemníky**  
**rozloha cca 200 m<sup>2</sup>**

## KARTA B4 - PARTER



**A.**

**vlastní kancelář,  
provozovna, obchod**

vlastní vstup

vlastní kancelář / provozovna /  
obchod

**8.500,- Kč / měsíčně**  
**rozloha cca 25 m<sup>2</sup>**



**B.**

**sdílená kancelář,  
posilovna, kolárna,  
společenská místnost**

**2.500,- Kč / měsíčně**  
**rozloha cca 40 m<sup>2</sup>**

## KARTA B5 - ÚPRAVA BYTU



**A.**  
balkon, lodžie, väčší lodžie

**80.000 - 120.000,- Kč celkem**

při době splácení 30 let  
cca 222 - 333,- Kč / měsíčně



**B.**  
další místnost na víc

**550.000,- Kč celkem**

při době splácení 30 let  
cca 1528,- Kč / měsíčně

rozloha místnosti: cca 12 m<sup>2</sup>



## KARTA B6 - VEŘEJNÝ PROSTOR



**A.**

**lepší, pestřejší,  
veřejný prostor**

vzhledný mobiliář- lavička, koše

rozšířený nadstandardní mobiliář

- posezení,
- místo na grilování pro veřejnost,
- plácek („náměstíčko“)
- místo pro setkávání,
- orientační bod,
- stromy
- hřiště
- workout (venkovní posilovna)

**55,- Kč měsíčně  
placeno do „fonde oprav“**

## Příloha č.3 – Dotazník (Zdroj: Chudý, Molnárová, Hündl, 2020)



PRŮZKUM NÁZORŮ OBYVATEL PRAŽSKÉHO SÍDLIŠTĚ  
ŘÍJEN 2020

Dobrý den, jmenuji se ..... a jsem tazatelem/tazatelkou společnosti ppm factum research. V současné době se zabýváme průzkumem preferencí obyvatel pražských sídlišť. Jde nám o to zjistit, **jak co nejlépe upravit současné sídliště a jak zde zpříjemnit Váš život.** Dotazník by neměl zabrat více než 10 minut. Veškeré odpovědi jsou anonymní a budou zpracovávány hromadně.

### Q1. Nejprve nám prosím řekněte, jak jste celkově spokojen/a s bydlením:

1 = VELMI SPOKOJEN/A	2	3	4	5 = VELMI NESPOKOJEN/A
<b>a. V Praze celkem</b>				
		1 2 3 4 5		
<b>b. Na sídlišti Modřany</b>				
		1 2 3 4 5		
<b>c. Přímo ve Vaší ulici</b>				
		1 2 3 4 5		

Nyní se budeme bavit o různých stavebních úpravách. Prosím **hodnoťte všechny varianty**, i kdyby některé z nich nebyly např. z technických důvodů možné. Současně ale prosím **NEBERTE DO ÚVAHY CENU** jednotlivých úprav. Tu budeme řešit v další sadě otázek.

### POKYN: UKAŽTE KARTU A1

**A1a. A nyní k parkování. Prohlédněte si prosím následující kartu a u každé možnosti mi řekněte, zda byste uvítali takové parkování u Vás v ulici.**

1 = VELMI BYCH UVÍTAL/A	2	3	4	5 = ROZHODNĚ BYCH NEUVÍTAL/A
<b>a. Vlastní otevřené stání na povrchu</b>				
		1 2 3 4 5		
<b>b. Kryté společné stání – přístřešek</b>				
		1 2 3 4 5		
<b>c. Kryté stání ve vnitrobloku / u domu</b>				
		1 2 3 4 5		
<b>d. Vlastní garáž u domu</b>				
		1 2 3 4 5		

**A1b. A pokud byste si měl/a vybrat jedno IDEÁLNÍ parkovací místo přímo pro Vás, jaké by to bylo? Prosím vyberte pouze jednu možnost.**

Vlastní otevřené stání na povrchu	1
Kryté společné stání – přístřešek	2
Kryté stání ve vnitrobloku / u domu	3
Vlastní garáž u domu	4
Žádné z nich	5

### POKYN: UKAŽTE KARTU A2

**A2. Prohlédněte si prosím následující kartu a řekněte mi, zda byste uvítali takovou úpravu předprostoru před vstupem do Vašeho domu.**

1 = VELMI BYCH UVÍTAL/A	2	3	4	5 = ROZHODNĚ BYCH NEUVÍTAL/A
<b>a. Úprava předprostoru</b>				
		1 2 3 4 5		

### POKYN: UKAŽTE KARTU A3

**A3a. Prohlédněte si prosím následující kartu a řekněte mi, zda byste uvítali nějakou zahrádku u Vašeho domu.**

1 = VELMI BYCH UVÍTAL/A	2	3	4	5 = ROZHODNĚ BYCH NEUVÍTAL/A
<b>a. Soukromá zahrada</b>				
		1 2 3 4 5		
<b>b. Sdílená zahrada</b>				
		1 2 3 4 5		

**POKYN: UKAŽTE KARTU A4**

**A4a. Prohlédněte si prosím následující kartu a řekněte mi, zda byste uvítali nějakou stavební úpravu Vašeho domu, která by umožnila v přízemí vybudovat:**

1 = VELMI BYCH UVÍTAL/A	2	3	4	5 = ROZHODNĚ BYCH NEUVÍTAL/A			
<b>a. Vlastní kancelář, provozovnu, obchod</b>							
		1	2	3	4	5	
<b>b. Sdílenou kancelář, posilovnu, kolárnu...</b>							
		1	2	3	4	5	

**A4b. A měl/a bysta sám/a zájem využívat tyto prostory?**

1 = ROZHODNĚ ANO	2 = SPÍŠE ANO	3 = ANI TAK ANI TAK	4 = SPÍŠE NE	5 = ROZHODNĚ NE			
<b>a. Vlastní kancelář, provozovnu, obchod</b>							
		1	2	3	4	5	
<b>b. Sdílenou kancelář, posilovnu, kolárnu...</b>							
		1	2	3	4	5	

**POKYN: UKAŽTE KARTU A5**

**A5a. Prohlédněte si prosím následující kartu a řekněte mi, zda byste uvítali navržené stavební úpravy Vašeho bytu. Prosím neohlížejte se na finanční („nemám na to peníze“) ani technickou („není na to prostor“) stránku věci – jde nám jen o Váš zájem.**

1 = VELMI BYCH UVÍTAL/A	2	3	4	5 = ROZHODNĚ BYCH NEUVÍTAL/A			
<b>a. Balkon, lodžie, větší lodžie</b>							
		1	2	3	4	5	
<b>b. Místnost navíc</b>							
		1	2	3	4	5	

**A5b. A kdybyste si měl/a vybrat jen jednu z navržených stavebních úprav, která by to byla?**

Balkon, lodžie, větší lodžie	1	
Místnost navíc	2	
Žádná z nich	3	

**POKYN: UKAŽTE KARTU A6**

**A6a. Prohlédněte si prosím následující kartu a řekněte mi, zda byste uvítali navržené stavební úpravy okolí Vašeho domu.**

1 = VELMI BYCH UVÍTAL/A	2	3	4	5 = ROZHODNĚ BYCH NEUVÍTAL/A			
<b>a. Lepší, pestřejší veřejný prostor</b>							
		1	2	3	4	5	

Nyní Vám položím stejnou sadu otázek, ale **tentokrát budete vědět i cenu jednotlivých stavebních úprav či opatření. Není to samozřejmě celková cena za úpravu, ale cena, kterou byste měsíčně museli vynaložit na provoz / pořízení stavební úpravy.**

**POKYN: UKAŽTE KARTU B1**

**B1a. A nyní k parkování. Prohlédněte si prosím následující kartu a u každé možnosti mi řekněte, zda byste uvítali takové parkování u Vás v ulici.**

1 = VELMI BYCH UVÍTAL/A	2	3	4	5 = ROZHODNĚ BYCH NEUVÍTAL/A			
<b>a. Vlastní otevřené stání na povrchu</b>							
		1	2	3	4	5	
<b>b. Kryté společné stání – přístřešek</b>							
		1	2	3	4	5	
<b>c. Kryté stání ve vnitrobloku / u domu</b>							
		1	2	3	4	5	
<b>d. Vlastní garáž u domu</b>							
		1	2	3	4	5	

**B1b. A pokud byste si měl/a vybrat jedno IDEÁLNÍ parkovací místo přímo pro Vás, jaké by to bylo? Prosím vyberte pouze jednu možnost.**

Vlastní otevřené stání na povrchu	1	
Kryté společné stání – přístřešek	2	
Kryté stání ve vnitrobloku / u domu	3	
Vlastní garáž u domu	4	
Žádné z nich	5	

*POKYN: UKAŽTE KARTU B2*

**B2. Prohlédněte si prosím následující kartu a řekněte mi, zda byste uvítali takovou úpravu předprostoru před vstupem do Vašeho domu.**

1 = VELMI BYCH UVÍTAL/A	2	3	4	5 = ROZHODNĚ BYCH NEUVÍTAL/A			
a. Úprava předprostoru		1	2	3	4	5	

*POKYN: UKAŽTE KARTU B3*

**B3a. Prohlédněte si prosím následující kartu a řekněte mi, zda byste uvítali nějakou zahrádku u Vašeho domu.**

1 = VELMI BYCH UVÍTAL/A	2	3	4	5 = ROZHODNĚ BYCH NEUVÍTAL/A			
a. Soukromá zahrada		1	2	3	4	5	
b. Sdílená zahrada		1	2	3	4	5	

*POKYN: UKAŽTE KARTU B4*

**B4a. Prohlédněte si prosím následující kartu a řekněte mi, zda byste uvítali nějakou stavební úpravu Vašeho domu, která by umožnila v přízemí vybudovat:**

1 = VELMI BYCH UVÍTAL/A	2	3	4	5 = ROZHODNĚ BYCH NEUVÍTAL/A			
a. Vlastní kancelář, provozovnu, obchod		1	2	3	4	5	
b. Sdílenou kancelář, posilovnu, kolárnu...		1	2	3	4	5	

**B4b. A měl/a bysta sám/a zájem využívat tyto prostory?**

1 = ROZHODNĚ ANO	2 = SPÍŠE ANO	3 = ANI TAK ANI TAK	4 = SPÍŠE NE	5 = ROZHODNĚ NE			
a. Vlastní kancelář, provozovnu, obchod		1	2	3	4	5	
b. Sdílenou kancelář, posilovnu, kolárnu...		1	2	3	4	5	

*POKYN: UKAŽTE KARTU B5*

**B5a. Prohlédněte si prosím následující kartu a řekněte mi, zda byste uvítali navržené stavební úpravy Vašeho bytu. Prosím neohlížejte se na finanční („nemám na to peníze“) ani technickou („není na to prostor“) stránku věci – jde nám jen o Váš zájem.**

1 = VELMI BYCH UVÍTAL/A	2	3	4	5 = ROZHODNĚ BYCH NEUVÍTAL/A			
a. Balkon, lodžie, větší lodžie		1	2	3	4	5	
b. Místnost navíc		1	2	3	4	5	

**B5b. A kdybyste si měl/a vybrat jen jednu z navržených stavebních úprav, která by to byla?**

Balkon, lodžie, větší lodžie	1	
Místnost navíc	2	
Žádná z nich	3	

**POKYN: UKAŽTE KARTU B6**

**B6a. Prohlédněte si prosím následující kartu a řekněte mi, zda byste uvítali navržené stavební úpravy okolí Vašeho domu.**

1 = VELMI BYCH UVÍTAL/A	2	3	4	5 = ROZHODNĚ BYCH NEUVÍTAL/A	
<b>a. Lepší, pestřejší veřejný prostor</b>					
	1	2	3	4	5

**Q2. Ještě by nás zajímalo, zda byste měl/a zájem se nějak osobně podílet na přípravě zřizování či udržování těchto stavebních opatření. Jde nám o tzv. komunitní pomoc, kdy občané sami participují na tom, jak mají „jejich“ společné prostory vypadat. Pomoc není honorována, ale cena projektu se sníží o hodnotu Vaší pomoci. V každém řádku můžete uvést více možností!**

1 = POMOC ADMINISTRATIVNÍ (KOMUNIKACE S MČ, ÚŘADY...)	2 = POMOC FYZICKÁ (NAPŘ. POMOC SE STAVBOU, ÚKLIDEM)	3 = POMOC ODBORNÁ (NAPŘ. NÁVRH DESIGNU, ÚČETNICTVÍ...)	4 = ÚČAST NA VEŘEJNÝCH DISKUZÍCH O PODOBĚ NÁVRHU	5 = NIJAK	
<b>a. Nová parkovací místa (jakákoliv)</b>					
	1	2	3	4	5
<b>b. Zřízení úpravy předprostoru domu</b>					
	1	2	3	4	5
<b>c. Udržování předprostoru domu</b>					
	1	2	3	4	5
<b>d. Zařízení společné zahrádky</b>					
	1	2	3	4	5
<b>e. Péče o společnou zahrádku</b>					
	1	2	3	4	5
<b>f. Zřízení prostor v přízemí</b>					
	1	2	3	4	5
<b>g. Péče o prostory v přízemí</b>					
	1	2	3	4	5
<b>h. Zajištění úpravy veřejného prostoru</b>					
	1	2	3	4	5
<b>i. Péče o upravený veřejný prostor</b>					
	1	2	3	4	5

**Q3. Myslíte, že by bylo vhodné na sídlišti Modřany zavést tzv. „modré“ parkovací zóny pro rezidenty (o víkendů modré zóny neplatí).**

Ano, na co nejvíce místech	1
Ano, ale jen někde	2
Ano, ale v podstatě jen na minimálním prostoru	3
Ne, vůbec nikde	4
Nevím, nedokážu to posoudit	5

**D1. A nyní již jen několik statistických otázek důležitých pro analýzu Vašich odpovědí. Kolik je Vám prosím let?**

VYPIŠTE POČERT LET:

**D2. ZAPIŠTE POHLAVÍ RESPONDENTA**

muž	1
žena	2

**D3. Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?**

Základní	1
Střední bez maturity, vyučen	2
Střední s maturitou	3
Vysokoškolské	4

**D4. Jaká je Vaše současná ekonomická aktivita?**

Zaměstnanec / zaměstnankyně	1	
Podnikatel/ka, OSVČ	2	
V důchodu	3	
Student	4	
Ostatní ekonomicky neaktivní (na MD, nezaměstnaní...)	5	

**D5. Kolik členů má Vaše domácnost? Jako domácnost jsou označovány osoby, se kterými máte společné výdaje.**

	Dospělí (18 a více let):	Děti (0 – 12 let):	Dospívající (12 – 17 let)
ZAPIŠTE POČET OSOB			

**D5. Jaký je typ Vašeho domu a jaká je forma vlastnictví Vašeho bytu?**

Rodinný dům	1	
Panelový dům – vlastníkem fyzická osoba	2	
Panelový dům – vlastníkem obec	3	
Panelový dům – vlastníkem bytové družstvo (BD)	4	
Panelový dům – vlastníkem společenství vlastníků (SVJ)	5	
Jiný typ	6	

**D6. V jakém patře bydlíte?**

VYPIŠTE PATRO:		
----------------	--	--

**D7. Jaký přibližně má rozměr Váš byt? A jaká je jeho dispozice (1+1, 2+kk, 3+1 atd.)**

ROZMĚRY BYTU V M <sup>2</sup>			DISPOZICE BYTU		+	
----------------------------------	--	--	----------------	--	---	--

**D8. Jaký je prosím celkový čistý příjem Vaší domácnosti? Započítejte příjmy všech členů domácnosti i důchody a další sociální dávky.**

Do 15.000,- Kč / měsíčně	1	
15.001 – 25.000,- Kč / měsíčně	2	
25.001 – 35.000,- Kč / měsíčně	3	
35.0001 – 45.000,- Kč / měsíčně	4	
Více než 45.001,- Kč / měsíčně	5	
Nechci odpovédět	6	

**D9. Pokud byste měl/a možnost, chtěl/a byste v této lokalitě (Sídliště Modřany) postavit:**

Můžete uvést více možností

Byt s terasou	1	
Řadový dům se zahradou	2	
Rodinný dům se zahradou	3	
Ani jedno z uvedeného	4	

**D7. A nyní ještě poprosíme o ulici, kde bydlíte. Jde nám o to, abychom dokázali rozlišit, jak se jednotlivé ulice od sebe liší, nejde nám o Vaši přesnou adresu.**

ZAPIŠTE ULICI:	
----------------	--

## **Příloha č.4 – Data z dotazníkového šetření**

Data (frekvence a třídění) jsou dostupná v elektronické podobě ve formátu (.xlsx) Excel na vyžádání a budou nahrána v elektronické verzi spolu s odevzdanou disertační prací.





**Ing. arch. Ondřej Chudý**





**FAKULTA  
ARCHITEKTURY  
ČVUT V PRAZE**