

## Občanská vybavenost jako indikátor kvality života v nové developerské výstavbě

### *Public Amenities as the Indicator of the Quality of Life in New Development Areas*

Martin Maštálka, Nikola Robová

#### **Abstract:**

The turn of 20th and 21st century is regarding the settlements in the Czech Republic connected with the suburbanization process. This boom stopped due to the economic crisis in 2008. Even though the suburbanization wave was a strong issue, there was a noticeable process of house building in the core of cities as well.

After the political and economic changes in late 80's, the 90's of the 20th century was a period of the stabilization of economy. There were also new possibilities of financing e. g. mortgage-market. They opened the way to housing for baby boom generation from 70's. Among other forms of building, the developer-led building system prevailed very soon.

The aim of the paper is to attempt to evaluate the quality of life of inhabitants in new development localities. Three cities – regional centers were chosen as an example. Physical factors of the quality of life such as the accessibility to several kinds of services were evaluated. The quality of flats and houses – the designs were not evaluated. The paper is focused on the urban issues like the creation of new living sub-systems in the city or providing services in the new building areas.

In order to compare the new development, the data about selected housing areas built in the 70's and 80's were collected. Some of those localities missed the same services as contemporary new-development localities such as lack of retail offers and liveable public spaces. The comparison of those areas is presented in the conclusion.

#### **Keywords:**

housing; suburbanization; quality of life; indicators of quality of life; city development

MAŠTÁLKA, Martin, ROBOVÁ, Nikola (2016). Občanská vybavenost jako indikátor kvality života v nové developerské výstavbě. In: HOLUBEC, Pavel, ed. *Člověk, stavba a územní plánování 9*. ČVUT v Praze, Fakulta stavební pp. 128-136. ISBN 978-80-01-06002-5. ISSN 2336-7687.

Článek je licencován pod licenci Creative Commons BY-NC-ND 4.0 (Uveďte autora-Neužívejte komerčně-Nezpracovávejte 4.0 Mezinárodní). Licenční podmínky: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.cs>

## 1 Úvod

Problematika developerské výstavby souvisí úzce se suburbanizací, která se projevuje v podmínkách České republiky zhruba od přelomu tisíciletí. Poměrně silný odliv obyvatel především větších měst do jejich zázemí přinesl jevy, kterým se obsáhle věnoval např. Hnilička (2012). Stejně tendence však byly zaznamenány i v dalších postkomunistických zemích, jak ve svých pracích popisují Stanilov a Sýkora (2014). Většina těchto prací kritizuje mohutný rozmach suburbánní výstavby bez napojení na struktury stávajícího města, přičemž se však dostatečně nevěnuje zodpovězení otázky, zda města nabízejí obyvatelům dostatečně atraktivní bydlení, které by mohlo konkurovat vysněnému obrazu vlastního rodinného domu, jenž je typický pro generaci narozenou v 60. a 70. letech. Procesu suburbanizace se věnuje celá řada vědeckých týmů. Autoři tohoto příspěvku sdílejí názor, že suburbanizace je přirozenou vývojovou etapou urbanizace (např. Ouředníček, 2002), ztotožňují se tak s definicí, která suburbanizaci považuje za *proces, který vedl ke snižování počtu lidí bydlících ve vnitřních částech města a jejich stěhování do nových čtvrtí rodinných domů na okrajích a později za okraje měst* (Horská, Maur, Musil, 2002, str. 33). Z tohoto názoru vychází také Šilhánková (2007), která s ohledem na správní hranice měst dělí suburbanizaci na tzv. vnitřní a vnější, přičemž vnější znamená stěhování obyvatel mimo vlastní území měst, zatímco vnitřní suburbanizace představuje výstavbu suburbii na vlastním správním území, tedy v místech, kde města mohou pomocí územního plánování výstavbu účinně regulovat. Předmětem tohoto příspěvku je suburbanizace vnitřní. A to především proto, že nástroje, které v současné době města mají k regulaci vnější suburbanizace, jsou v praxi pouze formální.

Na základě výše uvedených skutečností bylo cílem prezentovaného výzkumu zodpovědět následující otázky:

- Jak se nabídkou služeb liší panelová sídliště ze 60.-80. let a moderní developerská výstavba?
- Přináší nová výstavba i novou kvalitu v nabídce veřejných prostranství a služeb?

## 2 Metodologie

Problematika kvality života je velice rozsáhlá a lze na ni nahlížet z mnoha pohledů. Pohledy lékařské, sociální, sociálně-geografické, filozofické, urbanistické a mnohé další mohou být velice rozdílné, jak ve svých pracích ukázaly například Nussbaum a Sen (1993) nebo jak je shrnují Marans (2012), popř. Din, Ahmed Shalaby a Elarine (2013).

V tomto příspěvku je kvalita života vnímána v kontextu udržitelného rozvoje, potažmo z pohledu místní samosprávy a jejích možností, jak ovlivňovat vzhled a vybavenost veřejných prostor, popř. stimulovat vznik některých druhů služeb v jednotlivých lokalitách. Jedná se tedy pouze o výseč celé problematiky kvality života, která je aktuální a ovlivnitelná z pohledu plánování fyzického rozvoje města a jeho managementu. Na ten lze nahlížet ze tří pohledů, resp. jej vyhodnocovat měřením tří oblastí indikátorů, jak je uvádí Diener (1997):

- ekonomické indikátory – sledují mzdové a příjmové rozvrstvení uvnitř určité společnosti, distribuci bohatství a chudoby apod.;
- sociální indikátory – zahrnují oblasti zdraví a zdravotnictví, kriminality, vzdělávání a školství a rozmanité demografické ukazatele;
- indikátory subjektivní ekonomické pohody – vztahují se k subjektivnímu hodnocení života jednotlivců. Hodnotícími kritérii jsou normativní ideály, subjektivní osobní zkušenost nebo schopnost identifikovat a rozhodovat se pro strategie směřující k naplnění ambicí a cílů jednotlivců.

Mírně odlišnou strukturu pro hodnocení kvality života ve městech volí Šilhánková (2012) a Mašťálka (2012), když jednotlivé indikátory dělí na:

- územní,
- sociální,
- environmentální a
- ekonomické.

Tento přístup byl vybrán jako výchozí pro analýzu v rámci prezentovaného příspěvku, přičemž základní indikátory uváděné Šilhánkovou (2012) byly ještě dále rozšířeny o některé skutečnosti, které dle názoru autorů vypovídají o způsobu péče města o danou lokalitu. Jedná se například o vybavení městským mobiliářem, zohlednění poptávky po parkování v jednotlivých lokalitách atd.

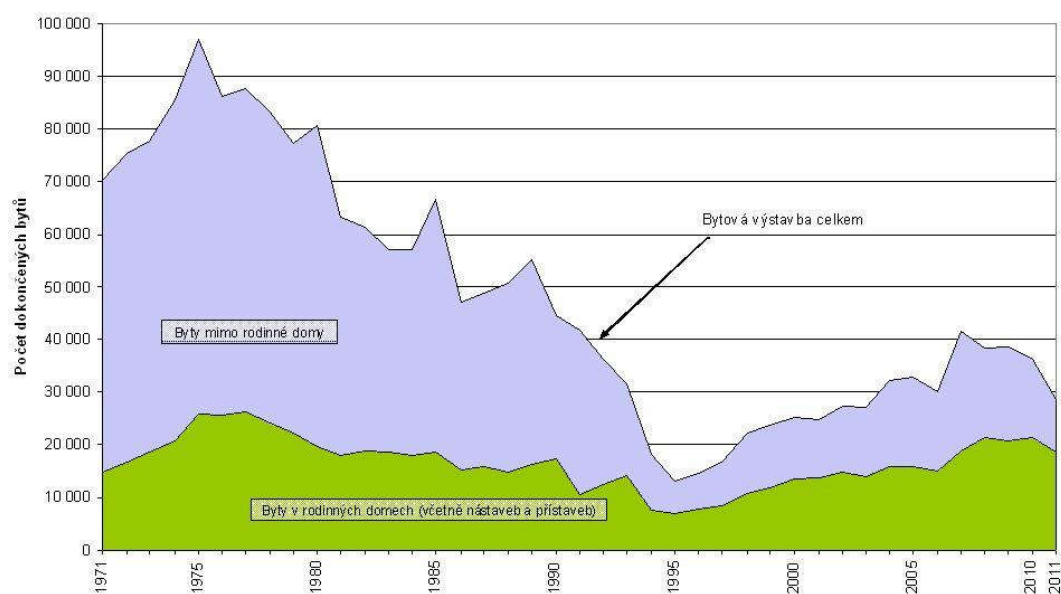
Pro sběr dat byla využita databáze Českého statistického úřadu, která byla doplněna o vlastní mapování ve vybraných lokalitách. Pro mapování byla vybrána tři krajská města. S ohledem na specifika Prahy a Brna nebyla vybrána tato města, nýbrž byly zmapovány lokality v Hradci Králové, nedalekých Pardubicích a Liberci, jako hlavních regionálních center jednoho společného NUTS II – Severovýchod.

Žádné z těchto měst nespadá do specifické skupiny průmyslových měst, které zažily největší rozkvět po únorových událostech roku 1948 a tudíž ani nebyla nadměru postižena strukturálními změnami po roce 1989. Jejich největší prostorový rozmach se tak datuje zhruba do 70. let, jako tomu bylo v celém Československu.

### 3 Výsledky

#### 3.1 Bytová výstavba

Již zmiňovaná sedmdesátá léta jsou vrcholem v počtu dokončených bytů, který se asi již nepodaří znovu dosáhnout. Od roku 1975 dochází k poklesu počtu dokončených bytů. Výjimkou jsou pouze léta, kdy především z důvodu daňových změn docházelo k dokončení či započatí staveb o rok dříve či později. Nárůst bytové výstavby tak přichází až na prahu 21. století. Ke zlomu ve snižujících se trendech dochází kolem roku 1995, kdy počet dokončených bytů v rodinných domech poprvé od války převyšuje počet dokončených bytů v domech bytových (viz. graf 1).



graf 1 - Vývoj počtu dokončených bytů v rozdělení na byty v rodinných a bytových domech v ČR v letech 1971 až 2011 (Zdroj: Český statistický úřad 2012)

Postupně krystalizují nové společenské a ekonomické podmínky, které umožňují i výstavbu bytových domů, která byla především v 90. letech poznamenána mnohými neúspěšnými projekty bytových družstev, měst, ale i developerských společností.

### 3.2 Developerská činnost

Zatímco výstavba rodinných domů v menších sídlech je stále doménou jednotlivých stavebníků, na úrovni krajských měst již převládá tzv. developerská výstavba. Stejně jako v případě pojmu kvalita života, i zde můžeme pracovat s více výklady tohoto pojmu, jak uvádí například Klicpera (2012). Slovník cizích slov (2016) pod pojmem developer uvádí, že se jedná o podnikatele, který „zabezpečující rozvoj určitého území koncipováním změny řešené výstavbovým projektem, zhodnocuje pozemky s úmyslem docílit zisk, který dosahuje budoucím prodejem nebo nájmem zájemcům, stavbu sám neužívá a ani ji obvykle nefinancuje“. Obecně lze konstatovat, že název pochází z anglického slova development, které znamená rozvoj, vývoj v souvislosti se stavebnictvím. Developerské společnosti člení své projekty do dvou oblastí. Může se jednat o jednorázové projekty, které představují výstavbu bytových domů, nákupních center, kancelářských budov, apod. Druhou oblastí developerských projektů je tzv. City Development, který se v České republice objevuje teprve v posledních několika letech, ale stává se velice oblíbeným. Hlavní myšlenkou City Developmentu není výstavba jednotlivých objektů, ale celých městských částí či čtvrtí. U těchto projektů hraje významnou roli soulad s krajinou a současnou zástavbou, pokud již v dané části existuje. Nejprve je zpracována urbanistická studie, která je zaměřena na oblast týkající se životního komfortu budoucích obyvatel a občanské vybavenosti nově budovaných čtvrtí. Mezi nejdůležitější faktory se řadí např. dopravní dostupnost, blízkost kulturních a sportovních zařízení, škol, dětských hřišť, zdravotnických zařízení, sportovních areálů, obchodů a restaurací. Pokud tyto služby nenabízí stávající zástavba v blízkosti, mnohé z nich se stávají součástí nových projektů.

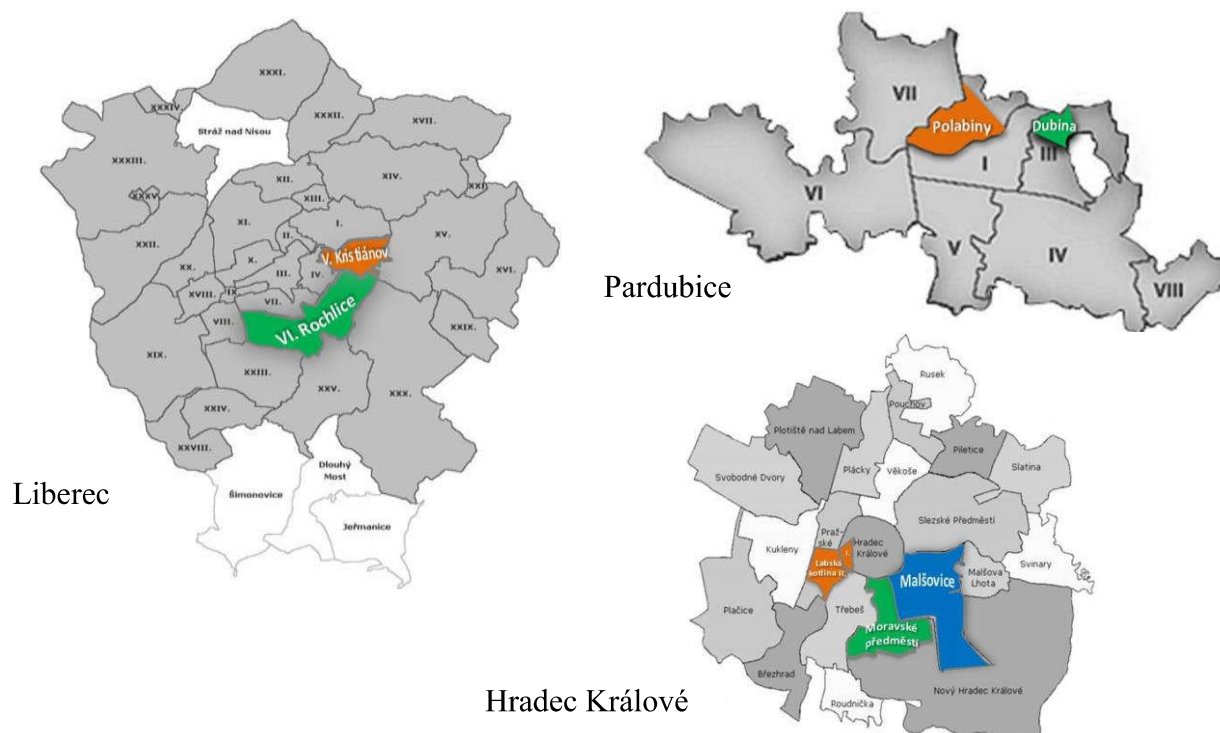
Developerské projekty mohou vznikat buď v místech bez výstavby, tzv. využití volných prostor greenfields (stavba na zelené louce) nebo v místech, která ztratila své původní využití, jako jsou staré tovární haly, skladiště a další průmyslové objekty. Zde se hovoří o využití tzv. brownfields. Právě využití brownfields dostává větší podpory, jelikož dochází k zatraktivnění dané části města (s chátrajícími objekty nevypadají městské čtvrti lákavě), ale jedná se také o cestu k zajištění udržitelného rozvoje. Ačkoli je pro developery jednodušší provést stavbu na zelené louce, z hlediska udržitelného rozvoje a ochrany životního prostředí se jedná o cestu nežádoucí. Hlavním důvodem, proč je většina developerských projektů, uskutečňována v oblastech greenfields je zejména výše nákladů s výstavbou související, ale také doba výstavby. Pokud se rozhodnou pro využití starých objektů (či brownfields), je projekt zpravidla dražší, ale také jeho uskutečnění trvá delší dobu. Dalším faktem může být také to, že výstavba v suburbánních zónách se může jevit jako atraktivnější pro koncové investory.

### 3.3 Kvalita života ve sledovaných lokalitách

Pro mapování byly zvoleny lokality dle následující matice:

Město	Výstavba ze 60.-pol. 90. let		Výstavba od pol. 90. let	
	RD	BD	RD	BD
Hradec Králové	✓	✓	✓	✓
Pardubice	✓	✓	✓	✓
Liberec	✓	✓	✓	✓

tabulka 1 - Matice lokalit zvolených pro mapování v jednotlivých městech



obr. 1 - Lokality vybrané v rámci mapování v jednotlivých městech – rodinné domy v lokalitách vnitřní suburbanizace

V těchto lokalitách došlo k mapování jednotlivých jevů, jak již bylo uvedeno v kapitole 2. Výsledkem mapování jsou tabulky pro jednotlivé lokality vyhodnocující dostupnost jednotlivých služeb a vybavenost lokality. Nejprve je uvedena tabulka oblastí s výstavbou bytových domů na území města Hradec Králové, posléze tabulka pro oblasti s výstavbou rodinných domů v Pardubicích. Mapování bylo provedeno pro všechny lokality, jak je již uvedeno v Tabulce 1.

	Labská kotlina	Moravské Předměstí - jih		Moravské Předměstí - sever	Malšovice		Celkem v %
		stará	nová	stará	stará	nová	
Zdravotní středisko	✓	✓	✗	✗	✓	✗	50
Lékárna	✓	✓	✗	✓	✓	✗	67
Mateřská škola	✓	✓	✗	✓	✓	✗	67
Základní škola	✓	✓	✗	✓	✓	✗	67
Sřední škola	✓	✓	✗	✗	✗	✗	33
Kostel	✗	✗	✗	✗	✗	✗	0
Provozovny							
▪ potraviny	✓	✓	✗	✓	✓	✓	83
▪ drogerie	✓	✓	✗	✓	✓	✗	67
▪ knihovna	✓	✓	✗	✓	✓	✗	67
▪ restaurace	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100
Sportovní centrum	✓	✓	✗	✓	✓	✓	83
Dětská hřiště	✓	✓	✓	✓	✓	✗	83

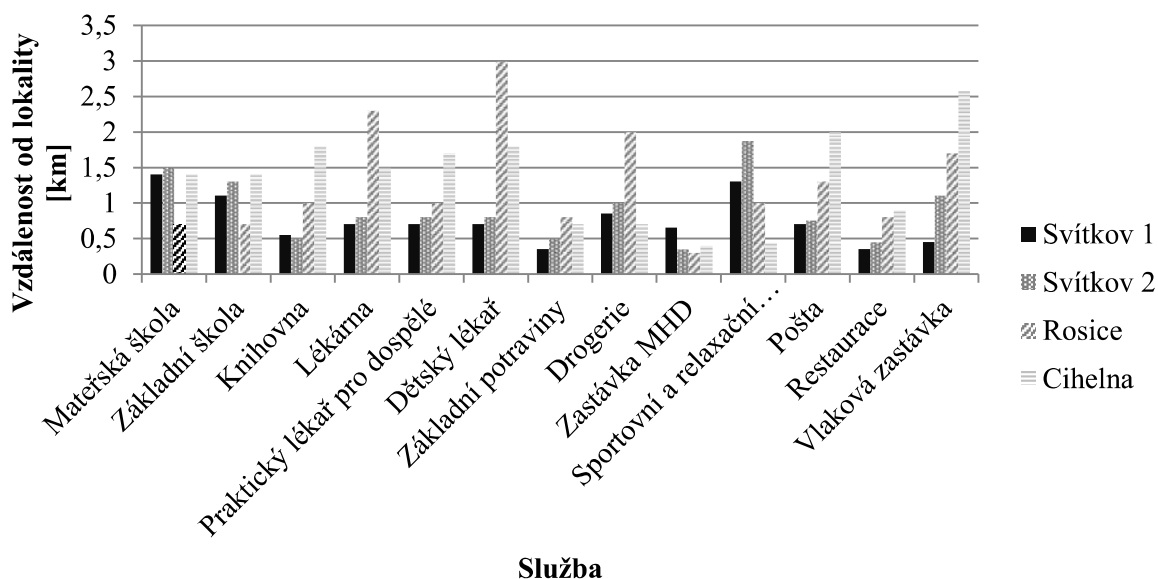
Lavičky	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100
Poštovní schránka	✓	✓	✘	✓	✓	✘	67
Pouliční osvětlení	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100
Telefonní budka	✓	✓	✘	✓	✓	✘	67
Zastávka veř. dop.	✓	✘	✘	✘	✘	✘	17
Zastávky MHD	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100
Garáže	✘	✘	✘	✘	✓	✓	33
Venkovní park. místa	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100
Automobily parkující mimo vyhraz. místa	✓	✓	✓	✓	✓	✘	83
Nádoby na separovaný odpad	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100
Odpadkové koše	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100

tabulka 2 - Výskyt sledovaných jevů v jednotlivých lokalitách výstavby bytových domů v Hradci Králové

	Polabiny		Dubina		Celkem v %
	stará	nová	stará	nová	
Zdravotní středisko	✓	✘	✓	✓	75
Lékárna	✓	✘	✓	✘	50
Mateřská škola	✓	✓	✓	✘	75
Základní škola	✓	✓	✓	✘	75
Střední škola	✓	✓	✘	✘	50
Kostel	✘	✘	✘	✘	0
Provozovny					
▪ potraviny	✓	✘	✓	✘	50
▪ drogerie	✓	✘	✓	✘	50
▪ knihovna	✓	✘	✘	✘	25
▪ restaurace	✓	✓	✓	✓	100
Sportovní centrum	✓	✓	✓	✘	75
Dětská hřiště	✓	✓	✓	✓	100
Lavičky	✓	✓	✓	✓	100
Poštovní schránka	✓	✓	✓	✘	75
Pouliční osvětlení	✓	✓	✓	✓	100
Telefonní budka	✓	✘	✓	✘	50
Zastávka veřejné dopravy	✓	✘	✘	✘	25
Zastávky MHD	✓	✓	✓	✓	100
Garáže	✘	✘	✘	✓	25
Venkovní parkovací místa	✓	✓	✓	✓	100
Automobily parkující mimo vyhrazená místa	✓	✓	✓	✓	100
Nádoby na separovaný odpad	✓	✓	✓	✓	100
Odpadkové koše	✓	✓	✓	✓	100

tabulka 3 - Výskyt sledovaných jevů v lokalitách výstavby rodinných domů v Pardubicích

Dalším sledovaným jevem byla vzdálenost k jednotlivým druhům občanské vybavenosti ve zkoumaných lokalitách. Tyto vzdálenosti mohou ovlivnit např. rozhodnutí obyvatel o způsobu dopravy za těmito službami a tím částečně o dopravním zatížení města.



graf 2 - Průměrná vzdálenost základní občanské vybavenosti v oblastech výstavby rodinných domů v Pardubicích

Stranou nezůstala ani obslužnost jednotlivých zastávek MHD a dalších ukazatelů. Všechny tyto indikátory byly následně sruženy do tabulek a vyhodnoceny podobně jako tomu je v případě Tabulky 4 pro oblasti rodinných domů v Pardubicích:

	Svítkov		Rosice		Cihelna	
	stará	nová	stará	nová	stará	nová
Chodníky	ano	ano	ano	ne	ano	ne
Parkovací místa	ano	ne	ano	ne	ano	ano
Veřejné osvětlení	ano	ano	ano	ano	ano	ano
Lavičky	ano	ne	ano	ne	ano	ne
Odpadkové koše	ano	ne	ano	ne	ano	ne
Koše na psí exkrementy	ano	ne	ano	ne	ano	ne
Nádoby na separ. odpad	ano	ano	ano	ano	ano	ne
Dětské hřiště	ano	ne	ano	ne	ano	ano
Zeleň	ano	ne	ano	ano	ano	ano

tabulka 4 - Výskyt vybraných jevů v oblastech výstavby rodinných domů v Pardubicích

#### 4 Závěr

Z výše uvedeného výzkumu vyplývá, že ve sledovaných městech současné developerské projekty využívají především infrastrukturu budovanou v 60.-90. letech. Vzhledem ke skutečnosti, že služby jsou nabízeny především v centrech starších lokalit a developerská výstavba probíhá jako doplněk, je docházková vzdálenost k jednotlivým službám v nových oblastech mnohem vyšší. Tyto závěry platí jak pro oblasti s novými bytovými domy, tak pro oblasti s výstavbou domů rodinných, kde mnohdy dochází i ve městech k zanedbání takových základních prvků jako jsou bezpečné komunikace pro chodce.

Sledovaná města tak podporují vznik negativních jevů spojených s (v tomto případě vnitřní) suburbanizací. Těmi jsou nedostatečná nabídka služeb a kvalitních veřejných prostor. Vzhledem k těmto nedostatkům dochází následně k odlivu obyvatel do okolních obcí, kde se jeví výstavba alespoň v krátkodobém horizontu jako ekonomicky výhodnější. Přitom města měla v době výstavby mnohých developerských projektů možnost ovlivnit jejich vzhled



a vybavení pomocí plánovacích smluv, regulačních plánů a v některých případech také vlastnictvím jednotlivých pozemků. Zjevně však nejsou (zatím) schopna těchto nástrojů dostatečně efektivně využívat.

Otázkou tak zůstává, zda je současný stav vinou developerů, kteří se snaží o maximální ekonomický profit z výstavby či na straně měst, která nedostatečně využívají (nejen) nástroje územního plánování. Nezanedbatelnou otázkou také je, zda až čas nevyřeší některé nedostatky, na které je v tomto příspěvku poukázáno. Například panelová sídliště byla totiž před čtvrt stoletím kritizována za „nelidské měřítko“, nedostatečné služby atd. avšak postupný vývoj těchto lokalit eliminoval největší nedostatky a v současné době se jedná převážně o kvalitní rezidenční lokality.

## Literatura

- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2012). Bytová výstavba v územích České republiky. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2015-03-09]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/tab/FC00494E28>
- DIENER, E., SUH, E. (1997). Measuring Quality of life: Economic, Social, and Subjective Indicators. *Social Indicators Research* 1997, vol. 40, str. 198-216. ISSN 1573-0921
- DIN, Hamam Serag El, AHMED SHALABY, Hend Elsayed Farouh, a Sarah A. ELARIANE. (2013). Principles of Urban Quality of Life for a Neighborhood. In: *HBRC – Housing Builind National Research Center Journal* 2013, vol. 9, č. 1, str. 86-92. ISSN 1877-0428.
- KLICPERA, Lukáš (2012). *Developerická činnost a vybrané praktické otázky z ní vyplývající* [online]. Brno [cit. 2015-04-29]. Dostupné z: <https://www.citacepro.com/dok/j1MJ8MyYd0rhKmh5>. Rigorózní práce. Masarykova univerzita, právnická fakulta.
- HORSKÁ, Pavla, MAUR, Eduard, MUSIL, Jiří (2002). *Zrod velkoměsta – Urbanizace českých zemí a Evropa*. Praha: nakladatelství Paseka. ISBN: 80-7185-409-3
- HNILIČKA, Pavel (2012). *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů: urbanismus do kapsy*. 2., dopl. vyd. Brno: Host. 207 s. ISBN 978-80-7294-592-4.
- MARANS, Robert W. (2012). Quality of Urban Life Studies: An Overview and Implications for Environment-Behaviour Research. In: *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 2012, vol. 35, str. 9-22. ISSN 1877-0428.
- MAŠTÁLKA, Martin (2012). *Sledování udržitelného rozvoje pro města a obce: případová studie Hradec Králové*. Vyd. 1. Hradec Králové: Civitas per populi. 86 s. ISBN 978-80-87756-01-0.
- NUSSBAUM, Martha Craven, SEN, Amartya (1993). *The Quality of life*. New York: Oxford University Press. Studies in development economics. ISBN 0198287976.
- OUŘEDNÍČEK, Martin (2002). Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: Sýkora, L.: *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku. Praha, str. 39-54.
- SLOVNÍK CIZÍCH SLOV (2016). Developer. *Slovník cizích slov* [online]. [cit. 2016-05-20]. Dostupné z: <http://www.slovník-cizich-slov.cz/developer.html>
- STANILOV, Kiril, ed. a SÝKORA, Luděk, ed. (2014). *Confronting suburbanization: urban decentralization in postsocialist Central and Eastern Europe*. 1st pub. Chichester: Wiley Blackwell. xxii, 333 s. Studies in urban and social change. ISBN 978-1-4051-8547-9.
- ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. (2012). *Metodika sledování udržitelného rozvoje na místní úrovni*. Vyd. 1. Hradec Králové: Civitas per populi. 28 s. ISBN 978-80-904671-8-7



- ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. (2007). *Suburbanizace - hrozba fungování (malých) měst*. Vyd. 1. Hradec Králové: Civitas per populi. 234 s. ISBN 978-80-903813-3-9.
- TOMÍŠEK, Pavel (2006). Principy a pravidla územního plánování: Občanské vybavení. *Urbanismus udržitelného rozvoje* [online]. [cit. 2015-03-09]. Dostupné z: [http://www.uur.cz/principy/pap/KapitolaC/C4\\_ObcanskeVybaveni\\_20061206.pdf](http://www.uur.cz/principy/pap/KapitolaC/C4_ObcanskeVybaveni_20061206.pdf)

*Příspěvek byl zpracován s podporou Interní grantové agentury Univerzity Pardubice v souvislosti s řešením projektu č. SGSFES\_2015001 „Ekonomický a sociální rozvoj v soukromém a veřejném sektoru“.*

### **Informace o autorech**

Ing. Martin Maštálka, Ph.D., Bc. Nikola Robová  
Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, Pardubice  
[martin.mastalka@upce.cz](mailto:martin.mastalka@upce.cz), [nikola.robova@student.upce.cz](mailto:nikola.robova@student.upce.cz)