

T A
Č R

Michal Kohout
FA ČVUT



“SOCIÁLNÍ BYDLENÍ - PŘÍPRAVA PROJEKTŮ”

CELKOVÉ PRINCIPY METODIKY



FAKULTA
ARCHITEKTURY
ČVUT V PRAZE



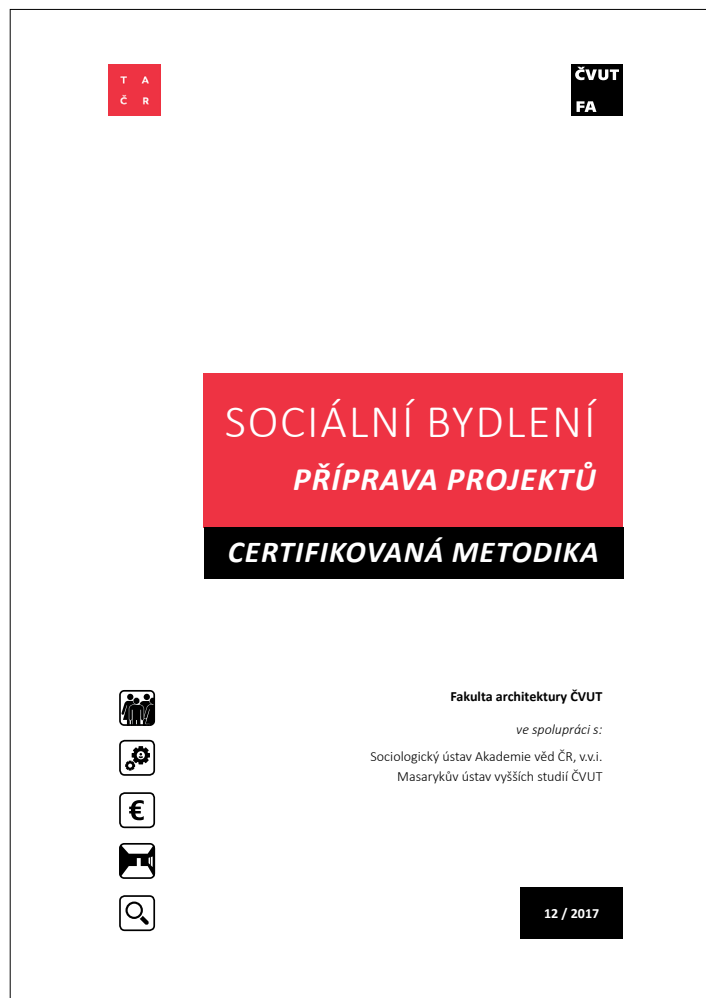
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.



MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE

Základní údaje o metodice

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O METODICE



- vydání 12/2017
- výstup dvouletého projektu TAČR
„Modely sociálního bydlení, jejich prostorové parametry a kvalitativní kritéria“
- Zpracovatel:
Fakulta architektury ČVUT
ve spolupráci s:
Sociologický ústav Akademie věd ČR, v.v.i.
Masarykův ústav vyšších studií ČVUT
- spolupráce se zástupci 6 vybraných obcí

CÍL METODIKY

- » pomoci provozovatelům sociálního bydlení – především **subjektům veřejné správy** – zorientovat se v problematice **pořizování sociálního bydlení**, a to především z pohledu **obstarávání staveb** pro tento segment bydlení
- » seznámení s navrhovaným systémem **ověřování kvality, správy i výstavby** sociálního bydlení na svém území. Uvedená doporučení mimo jiné slouží k **sestavení sociálního konceptu staveb** a jejich **stavebního programu**

NOVOST METODIKY

- Propojení poznatků z architektury, stavebnictví, prostorového plánování, ekonomie a sociologie
- Dosud chyběl komplexní pohled cílený na sociální bydlení v urbánním kontextu
 - » efektivnější využití veřejných prostředků, zvýšení kvality života uživatelů soc. bydlení a zkvalitnění veřejného prostoru

PŘÍJEMCI METODIKY

- » veřejná správa a samospráva
- » státní instituce
- » administrátoři dotačních programů, zpracovatelé strategických koncepcí
- » neziskové subjekty, jejichž cílem je pořizování a správa nájemního bydlení
- » soukromí stavebníci, kteří mají zájem rekonstruovat nebo nově stavět nájemní bydlení pro předem specifikované skupiny obyvatel
- » architekti, urbanisté, plánovači, sociologové, ekonomové

K čemu metodika směřuje?

BĚŽNÉ PROJEKTY

Bytový dům, Luční čtvrť - Staré Město

Burian, Křivinka

1999

CZE, Staré Město, Luční čtvrť
49.079522, 17.445791

Pavlačový dům

3 + 1

BYT 1 • Struktura částí ploch

Plocha obytných místností bytu	48,26m ²	69,41%
Plocha místností příslušenství bytu	7,83m ²	11,26%
Plocha komunikací bytu	8,16m ²	11,72%
Plocha balkonů/terás	5,58m ²	

Celková částá plocha	64,24m ²	92,39%
Celková plocha částí bytu, + jader	5,29m ²	7,61%
Celková plocha bytu dle NOZ	69,53m ²	100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěh	2,90 m ²
02	Šatna	1,95 m ²
03	Chodba	2,86 m ²
04	Obývací p.	21,00 m ²
05	Kuchyň	5,29 m ²
06	Chodba	2,70 m ²
07	Koupelna	4,75 m ²
08	WC	1,13 m ²
09	Pokoj 1	12,08m ²
10	Pokoj 2	8,90m ²

3 kk

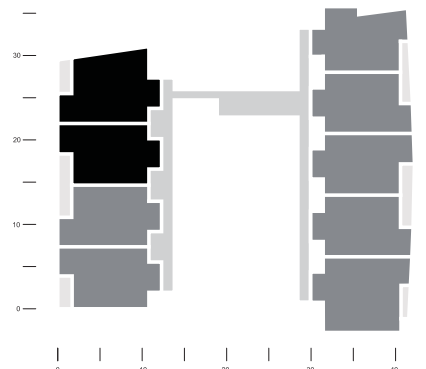
BYT 2 • Struktura částí ploch

Plocha obytných místností bytu	61,03m ²	78,27%
Plocha místností příslušenství bytu	7,83m ²	10,04%
Plocha komunikací bytu	4,50m ²	5,77%
Plocha balkonů/terás	6,23m ²	

Celková částá plocha	73,36m ²	94,08%
Celková plocha částí bytu, + jader	4,62m ²	5,92%
Celková plocha bytu dle NOZ	77,98m ²	100,00%

Tabulka místností

č.	název m.	plocha
01	Zádvěh	2,60 m ²
02	Šatna	1,95 m ²
03	Obývací p.+kk	20,87 m ²
04	Chodba	1,80 m ²
05	Koupelna	4,75 m ²
06	WC	1,13 m ²
07	Pokoj 1	13,14m ²
08	Pokoj 2	12,02m ²



INOVAČNÍ PROJEKTY

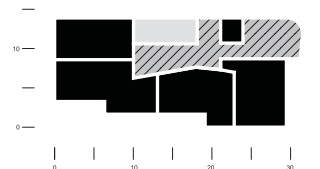
Skupinový byt v bytovém domě 50+

Haerle Hubacher

2009 - 2010

DEU, Winterthur-Seen, Kanzleistrasse
47.486421, 8.765787

Schodišťový dům



BYT 1 - Struktura částí ploch

Plocha obytných místností bytu	29,70 m ²	75,09 %
Plocha místností příslušenství bytu	5,53 m ²	13,98 %
Plocha komunikace bytu	4,32 m ²	10,93 %

Celková čistá plocha	39,55 m ²	94,73 %
Celková plocha odělných kč. + jader	2,20 m ²	5,27 %
Celková plocha bytu dle NOZ	41,75 m ²	100,00 %

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	4,32 m ²
02	Koupelna	5,53 m ²
03	Obývací p. + kč.	18,20 m ²
04	Pokoj 1	13,98 m ²

BYT 2 - Struktura částí ploch

Plocha obytných místností bytu	41,54 m ²	79,02 %
Plocha místností příslušenství bytu	5,88 m ²	10,78 %
Plocha komunikace bytu	5,27 m ²	10,01 %

Celková čistá plocha	52,47 m ²	95,10 %
Celková plocha odělných kč. + jader	2,70 m ²	4,90 %
Celková plocha bytu dle NOZ	55,17 m ²	100,00 %

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	5,27 m ²
02	Koupelna	5,88 m ²
03	Obývací p. + kč.	18,20 m ²
04	Pokoj 1	18,20 m ²
05	Pokoj 2	9,54 m ²

BYT 4 - Struktura částí ploch

Plocha obytných místností bytu	58,60 m ²	89,79 %
Plocha místností příslušenství bytu	6,66 m ²	10,21 %

Celková čistá plocha	65,26 m ²	97,14 %
Celková plocha odělných kč. + jader	1,92 m ²	2,86 %
Celková plocha bytu dle NOZ	67,18 m ²	100,00 %

č.	název m.	plocha
02	Koupelna	6,66 m ²
03	Obývací p. + kč.	31,90 m ²
04	Pokoj 1	13,20 m ²
05	Pokoj 2	13,50 m ²

BYT 3 - Struktura částí ploch

Plocha obytných místností bytu	42,05 m ²	77,11 %
Plocha místností příslušenství bytu	6,28 m ²	11,51 %
Plocha komunikace bytu	6,20 m ²	11,38 %

Celková čistá plocha	54,53 m ²	97,10 %
Celková plocha odělných kč. + jader	1,60 m ²	2,90 %
Celková plocha bytu dle NOZ	56,13 m ²	100,00 %

č.	název m.	plocha
01	Zádvěří	6,20 m ²
02	Koupelna	6,28 m ²
03	Obývací p. + kč.	28,95 m ²
04	Pokoj 1	13,10 m ²

SKUPINOVÝ

Struktura částí ploch - patro celkové

Společné prostory	62,85 m ²	27,54 %
Plocha obytných místností bytu	173,25 m ²	57,73 %
Plocha místností příslušenství bytu	29,28 m ²	9,75 %
Plocha komunikace bytu	15,81 m ²	5,26 %
Plocha balkonů a teras	65,01 m ²	

Celková čistá plocha	300,10 m ²	94,40 %
Celková plocha odělných kč. + jader	17,77 m ²	5,60 %
Celková plocha bytu dle NOZ	317,87 m ²	100,00 %



SPECIFICKÉ PROJEKTY

Ubytovna pro uprchlíky

G.Schwalm - Theiss, H.Gressenbauer

1995

AUT , Videň, Zinnergasse
48.168285, 16.474926

Pavlačový dům

2 kk

BYT 1 - Struktura obytných ploch			
	Plocha obytných místností bytu	29,52m ²	78,49%
	Plocha místností příslušenství bytu	4,16m ²	10,98%
	Plocha komunikací bytu	2,60m ²	6,91%
	Plocha balkonů/teras	2,35m ²	
	Celková šitá plocha		
		38,63m ²	96,38%
	Celková plocha důltých kci. + jader		
		1,72m ²	3,62%
	Celková plocha bytu dle NOZ		
		38,00m ²	100,00%

Tabulka místností		
č.	název m.	plocha
01	Obytný p.+kk	16,92m ²
02	Chodba	2,60 m ²
03	Koupelna	4,16 m ²
04	Pokoj 1	12,60m ²

4 kk

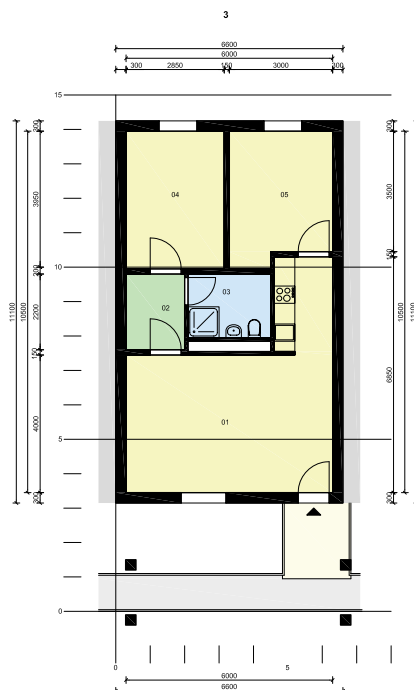
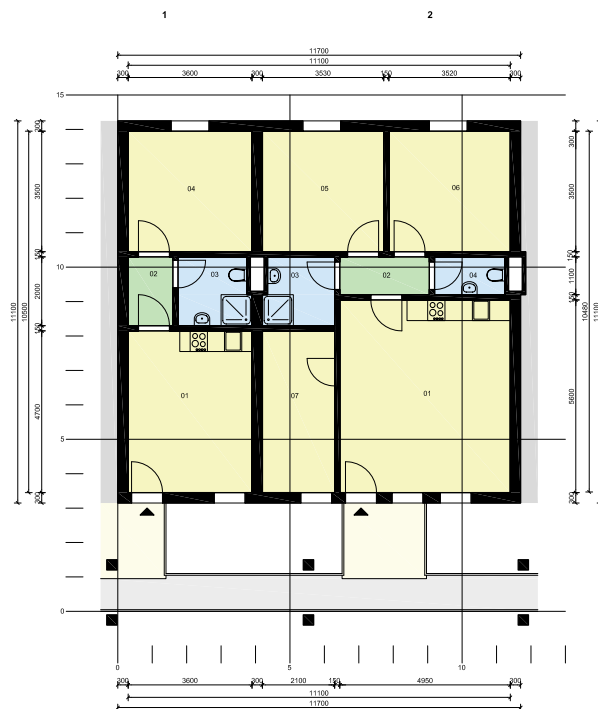
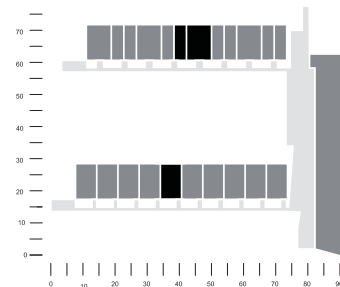
BYT 2 - Struktura obytných ploch			
	Plocha obytných místností bytu	62,27m ²	82,65%
	Plocha místností příslušenství bytu	6,34m ²	8,38%
	Plocha komunikací bytu	2,80m ²	3,76%
	Plocha balkonů/teras	5,39m ²	
	Celková šitá plocha		
		71,41m ²	94,99%
	Celková plocha důltých kci. + jader		
		4,52m ²	5,01%
	Celková plocha bytu dle NOZ		
		75,93m ²	100,00%

Tabulka místností		
č.	název m.	plocha
01	Obytný p.+kk	27,72m ²
02	Chodba	2,80 m ²
03	Koupelna	4,03 m ²
04	WC	2,31 m ²
05	Pokoj 1	12,34m ²
06	Pokoj 2	12,34m ²
07	Pokoj 3	9,87m ²

3 kk

BYT 3 - Struktura obytných ploch			
	Plocha obytných místností bytu	51,29m ²	81,19%
	Plocha místností příslušenství bytu	4,44m ²	7,00%
	Plocha komunikací bytu	3,74m ²	5,99%
	Plocha balkonů/teras	4,37m ²	
	Celková šitá plocha		
		63,84m ²	94,00%
	Celková plocha důltých kci. + jader		
		3,53m ²	6,00%
	Celková plocha bytu dle NOZ		
		63,00m ²	100,00%

Tabulka místností		
č.	název m.	plocha
01	Obytný p.+kk	28,79m ²
02	Chodba	3,74 m ²
03	Koupelna	4,44 m ²
04	Pokoj 1	11,40m ²
05	Pokoj 2	11,10m ²



KOMPLEXY

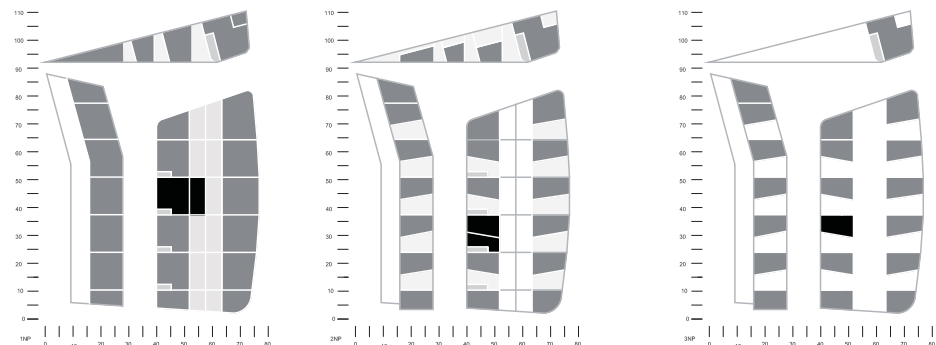
Donnybrook Quarter

Barber Peter

2006

GBR, London, Quarter Donnybrook
51.536139,-0.02854

Dům s přímými vstupy



3 kk

BYT 1 - Struktura číselných ploch

Plocha obytných místností bytu	48,60m ²	76,78%
Plocha místností příslušenství bytu	5,07m ²	8,01%
Plocha komunikace bytu	7,73m ²	12,21%
Plocha balkonů/budky/terasy	24,45m ²	

Celková šatná plocha 61,40m² 97,00%

Celková plocha oděbných kút - Jasker 1,90m² 3,00%

Celková plocha bytu dle NČZ 63,30m² 100,00%

Tabuľka miestností

č.	názov m.	plôcha
01	Obytná p.HOK	28,85 m ²
02	Komora	0,86 m ²
03	Chodba	2,20 m ²
04	Chodba	5,53 m ²
05	Koupelňa	4,21 m ²
06	Pokoj 1	10,38m ²
07	Pokoj 2	9,37m ²

3 kk

BYT 2 - Struktura číselných ploch

Plocha obytných místností bytu	48,60m ²	76,78%
Plocha místností příslušenství bytu	5,07m ²	8,01%
Plocha komunikace bytu	7,73m ²	12,21%
Plocha balkonů/budky/terasy	24,45m ²	

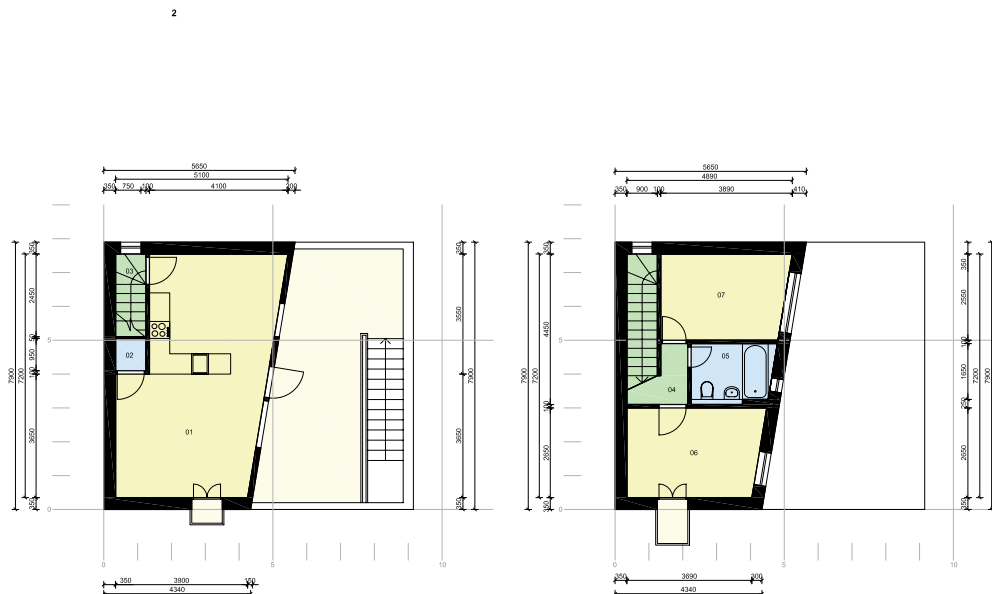
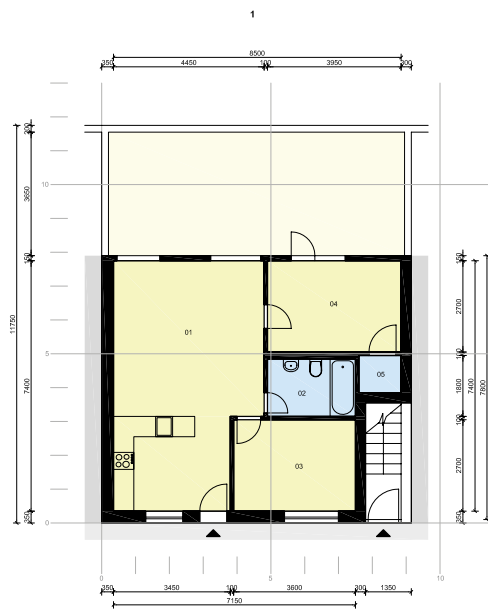
Celková šatná plocha 61,40m² 97,00%

Celková plocha oděbných kút - Jasker 1,90m² 3,00%

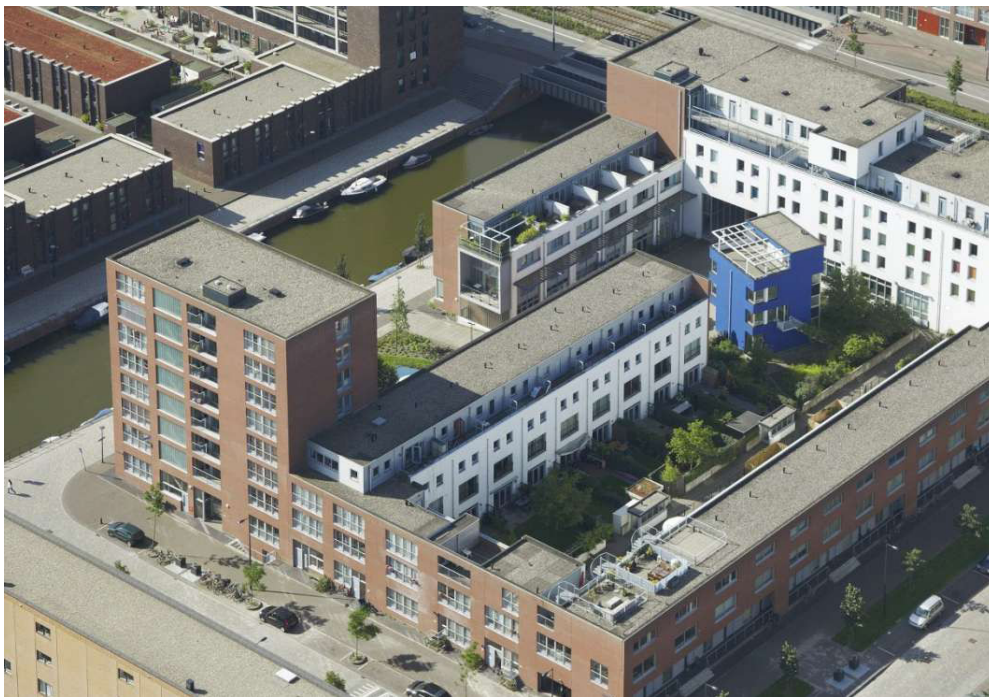
Celková plocha bytu dle NČZ 63,30m² 100,00%

Tabuľka miestností

č.	názov m.	plôcha
01	Obytná p.HOK	28,85 m ²
02	Komora	0,86 m ²
03	Chodba	2,20 m ²
04	Chodba	5,53 m ²
05	Koupelňa	4,21 m ²
06	Pokoj 1	10,38m ²
07	Pokoj 2	9,37m ²



»» KOORDINOVANÝ ROZVOJ



IJburg, NE



IJburg, NE

KOORDINOVANÝ ROZVOJ

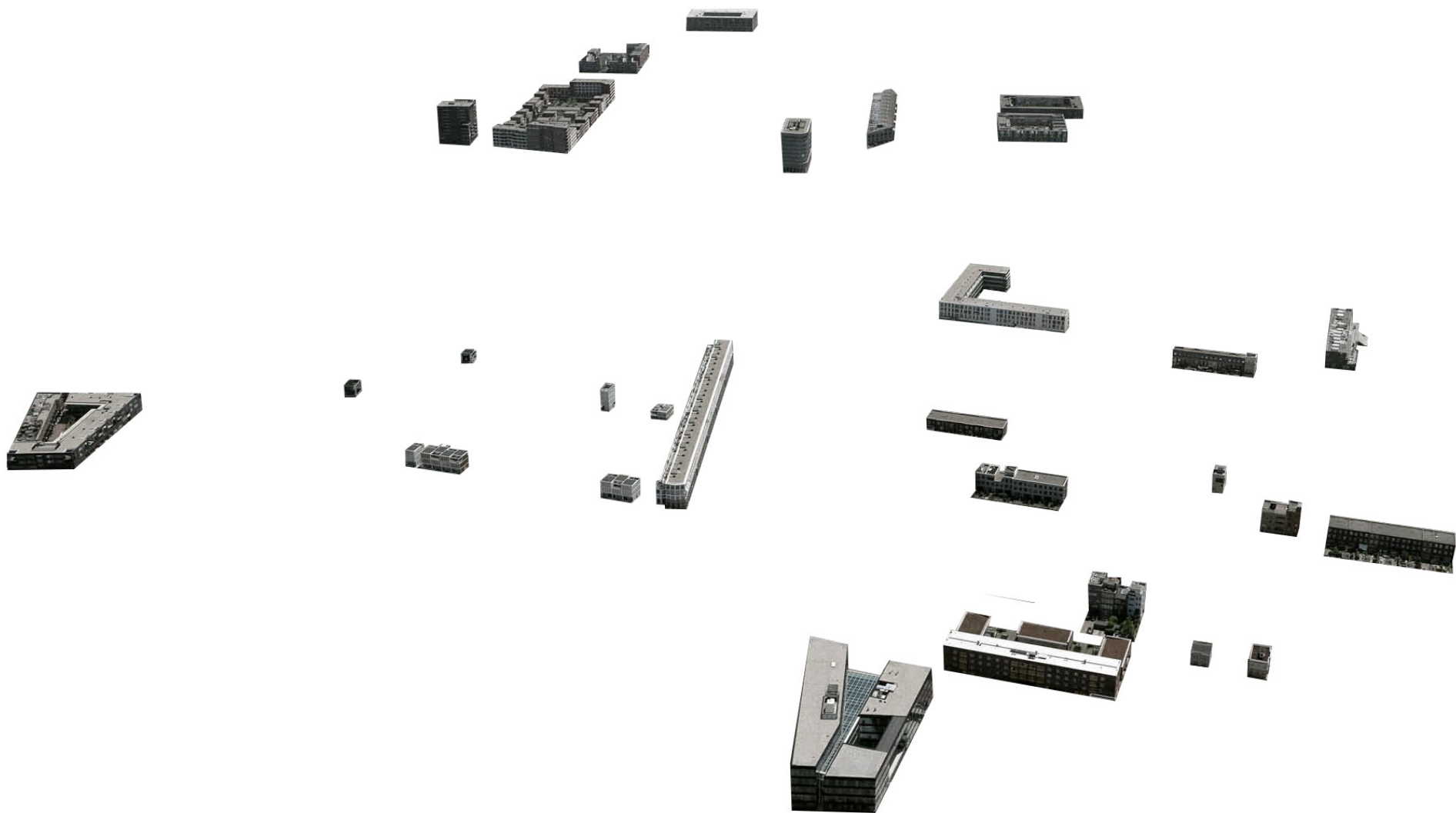


Ijburg, NE



Ijburg, NE

INDIVIDUÁLNÍ ZÁMĚRY



**KOORDINOVANÁ INVESTICE MÁ VYŠŠÍ
PŘIDANOU HODNOTU I NÁVRATNOST.**



CELEK JE VÍCE NEŽ SOUČET ČÁSTÍ

CELKOVÁ KONCEPCE

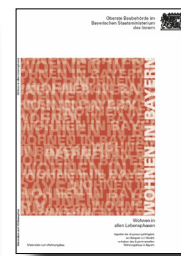


INDIVIDUÁLNÍ ZÁMĚRY

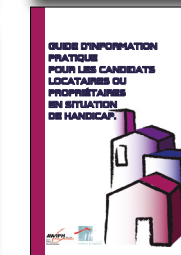
SLEDOVÁNÍ KVALITY SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V JINÝCH ZEMÍCH

- » interdisciplinární přístup dle aktuálních potřeb
- » důraz na prostorovou kvalitu napříč měřítky
- » důraz na kvalitu procesu

DEU



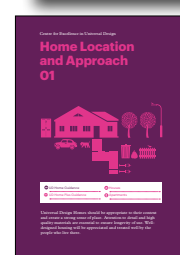
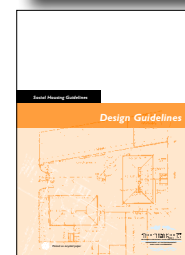
BEL



DEN



IRL



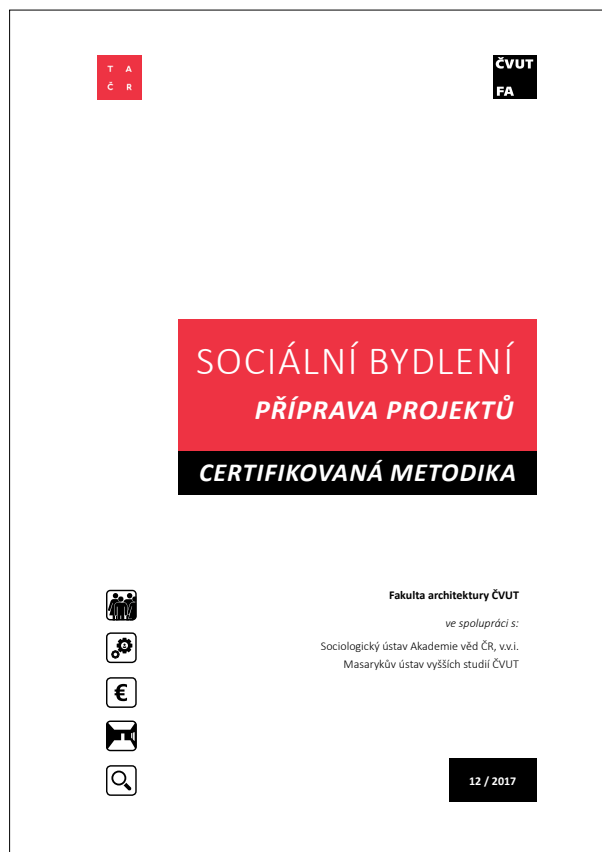
VÝZNAM VYUŽITÍ METODIKY V PRAXI

- » naplnění principů udržitelnosti bydlení, a to jak v krátkodobém, tak především v **dlouhodobém horizontu**.
- » zkvalitnění vystavěného prostředí, jehož **prostorové uspořádání** významně ovlivňuje i **kvalitu sociálních vztahů**, sousedské sounáležitosti a života lidí obecně.

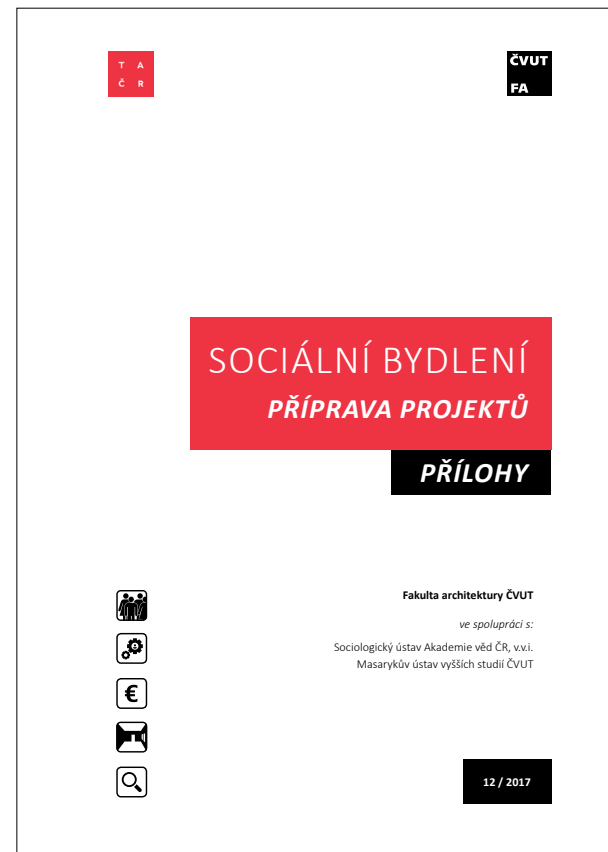
Struktura metodiky

ČLENĚNÍ METODIKY

Hlavní část



Přílohy



STRUKTURA METODIKY

A/ ZÁMĚR



A.1/ Kvantifikace potřeb



A.2/ Provozní modely / forma zajištění / strategie



A.3/ Ekonomika



B/ PARAMETRY PROJEKTU



C/ EVALUACE

OBSAH A CÍLE JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ

A/ ZÁMĚR



- » Shrnutí klíčových socio-ekonomické okolnosti, které je účelné vyjasnit před tím, než se přistoupí k jednotlivým stavebním záměrům.

OBSAH A CÍLE JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ

A/ ZÁMĚR

HLAVNÍ ČÁST:



A.1/ Kvantifikace potřeb



A.2/ Provozní modely / forma
zajištění / strategie



A.3/ Ekonomika

PŘÍLOHA:

+ ad A.1/ Ukázka sociologické analýzy
cílové skupiny

+ ad A.2/ Přehled provozních modelů
sociálního bydlení

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

OBSAH A CÍLE JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ

B/ PARAMETRY PROJEKTU



- » Stanovení prostorových parametrů především bytů a domů sloužících k sociálnímu bydlení tak, aby odpovídaly požadavkům stavebníků, správců a uživatelů.

OBSAH A CÍLE JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ

B/ PARAMETRY PROJEKTU

HLAVNÍ ČÁST:



B/ Parametry projektu

- » parametry projektu v měřítku místnosti
- » parametry projektu v měřítku bytu
- » parametry projektu v měřítku domu
- » parametry projektu v měřítku města

PŘÍLOHA:

+ ad B/ B.1 Typologický přehled

- B.1.1 Modely místností
- B.1.2 Typologie bytu
- B.1.3 Typologie domu
- B.1.4 Principy řešení v měřítku města

B.2 Analyticko-modelová část

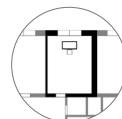
- B.2.1 Analýza příkladů domů a bytů + příklady úprav
- B.2.2 Analýza referenčních souborů

B.3 Příklady dobré praxe

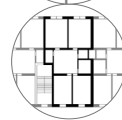
B/ PARAMETRY PROJEKTŮ

Principy části

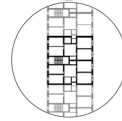
■ MĚŘÍTKOVÉ ÚROVNĚ



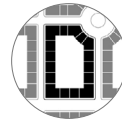
místnost



byt



dům

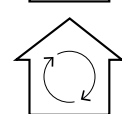


město

■ CHARAKTER PROJEKTU

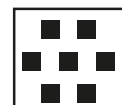


novostavba

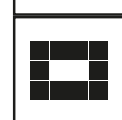


rekonstrukce

■ CHARAKTER PROSTŘEDÍ



modernistické



kompaktní

OBSAH A CÍLE JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ

C/ EVALUACE



» Systém hodnotících kritérií:

Ekonomické (nákladové)

Prostorové (architektonické, urbanistické, infrastrukturní)

Socioekonomické

Environmentální

» Posouzení vyváženosti jednotlivých projektů a záměrů sociálního bydlení

OBSAH A CÍLE JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ

C/ EVALUACE

HLAVNÍ ČÁST:



C/ Evaluace

» soubor evaluačních indikátorů

PŘÍLOHA:

+ ad C/ Výchozí předpoklady
rozhodovacího modelu

Jak a kdy metodiku využít?

➤➤ FÁZE VYUŽITÍ METODIKY

- » VYHODNOCENÍ POTŘEB V MÍSTĚ
- » SESTAVENÍ STRATEGIÍ A PLÁNOVACÍCH DOKUMENTACÍ
(např. územní plán, politika bydlení)
- » ZADÁNÍ KONKRÉTNÍHO ZÁMĚRU
(např. pokud obec disponuje volnými pozemky)
 - vodítko při sestavení zadání
 - nástroj pro komunikaci s odborníky
- » VYHODNOCOVÁNÍ PODANÝCH PROJEKTŮ
- » VYHODNOCENÍ KVALITY STÁVAJÍCÍHO PROSTŘEDÍ

T A
Č R

Michal Kohout
FA ČVUT



“SOCIÁLNÍ BYDLENÍ - PŘÍPRAVA PROJEKTŮ”

CELKOVÉ PRINCIPY METODIKY



FAKULTA
ARCHITEKTURY
ČVUT V PRAZE



Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.



MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE