





SUBURBANIZACE A FYZICKÉ PROSTŘEDÍ

Výstavba rezidenčních i komerčních objektů v zázemí našich měst mění jak přírodní, tak člověkem vytvořené prostředí. Kolonie nových rodinných domů, nákupní zóny, zábavní centra, skladové a průmyslové areály pozměňují nejen charakter krajiny, ale také urbanistickou strukturu a architektonický ráz původních venkovských sídel. Proměňám a rizikům, které suburbanizace přináší pro člověkem vytvořené prostředí, bude věnována pozornost v následujících tématech:

-  Kde stavět
-  Urbanismus celku a veřejné prostory
-  Architektura
-  Infrastruktura a občanská vybavenost



Kde stavět

Rezidenční suburbanizace na okrajích měst a za jejich hranicemi je nejčastěji realizována formou individuální výstavby rodinných domů nebo rozvojem většího území developerskými firmami. Nové obytné čtvrti vznikají na různých místech. Důležitou podmínkou uváženého rozvoje je **umístění nového celku ve vztahu k původnímu sídlu**. V zájmu funkčního a nenásilného zapojení nové čtvrti do existující urbanistické struktury obce je dobré, pokud se nová a původní zástavba prolínají nebo na sebe plynule navazují. Díky nižším nákladům na připojení k obecní infrastruktuře i na její budoucí údržbu je takový způsob výstavby výhodný jak pro obec, tak pro stavebníky. V některých případech však vznikají kolonie rodinných domků na polích za obcí, zcela odtržené od původní zástavby. Výsledkem jsou nejen vyšší finanční náklady na vybudování a údržbu komunikační a technických sítí, ale také funkční oddělení nové zástavby od jádra obce, fyzická izolovanost nové čtvrti, zvýšená závislost novousedlíků na automobilu a nižší pravděpodobnost fungování nové a starší části obce jako jednoho celku. Častým problémem je oddělení lokalit nové výstavby hospodářským zázemím venkovských statků a neexistence jejich propojení s původní sídlem. V krajní podobě mohou být nové domy odděleny od zbytku obce fyzickými překážkami (branou, závorou), takže vytvářejí tzv. uzavřené komunity. Je zřejmé, že takový způsob izolace přináší řadu negativních důsledků, od omezení průchodnosti území po vytvoření sociální bariéry, kdy fyzické a symbolické oddělení nové čtvrti omezuje komunikaci mezi lidmi uvnitř a vně „pevnosti“.

Pro kvalitu života obyvatel v suburbii je důležitá nejen účinná vazba mezi novou čtvrtí a starší zástavbou, ale také **přístupnost krajiny a napojení na přírodu** (☞ *Změny krajinného rázu*). Závozy přes cesty, oplocování, zákazy vstupu apod. snižují propustnost území a dostupnost každodenní rekreace

pro obyvatele. Pokud je volná krajina a obec vhodně propojena pomocí pěších a cyklistických cest, lidé mohou blízkost přírody a zeleně patřičně využít.

Obecní a městské samosprávy by měly pomocí územního a regulačního plánu směřovat novou výstavbu do míst, kde se nejlépe včlení do současného obytného území, kde účinně naváže na existující urbanistickou strukturu a umožní zachování propustnosti území zejména pro pěší a cyklisty (☞ *Problémy spojené s novou výstavbou*). Rezidenční výstavbu je vhodné podporovat v nevyužitých prolukách stávajících sídel a v lokalitách přímo navazujících na existující obec, tj. v místech, která lze dobře napojit na technickou a dopravní infrastrukturu. Zároveň je třeba **respektovat přírodu a její ochranu** a budovat nová obydlí s ohledem na klimatické podmínky, bonitu půdy, chráněné oblasti a krajinný ráz (☞ *Suburbanizace a přírodní prostředí*). Důležitý je však nejen vztah k okolní krajině a struktuře původního sídla, ale také umístění pozemků pro novou výstavbu v místech, která nabízejí **kvalitní prostředí pro bydlení**, zejména s ohledem na jiné funkční plochy a objekty. Lidé si po čase sami uvědomí, že domek u frekventované silnice, průmyslového nebo zemědělského podniku nesplňuje jejich představu o zdravém bydlení za městem a řešení problémů způsobených koupí levného pozemku (domu) na nevhodném místě často požadují po obci.

📌 Chci vědět více...

BAŠE, M., CÍLEK, V.: Krajiny domova v době rozpadu města a přeměny venkova.

MARKVART, J.: Suburbanizace, pěší pohyb a krajina. Příklad města Brna.

OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D.: Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění.

SÝKORA, L. (ed.): Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky.



Příklady nevhodně umístěné nové lokality zcela mimo původní obec (Zvole u Prahy; nahoře) a pozvolného rozvoje s citlivě začleněnou novou výstavbou (Praha-Satalice; dole). Důležitou roli hraje územní plán obce, který určuje funkční využití území. Zdroj: <http://geoportal.cenia.cz>.



Urbanismus celku a veřejné prostory

Příjemné bydlení nevytváří jen vlastní byt či dům, ale také místo a prostředí, v kterém se nachází. **Kvalitní urbanismus zvyšuje atraktivitu** sídla, čtvrti i hodnotu jednotlivých nemovitostí. V současné výstavbě rodinných domů často převažuje důraz na architekturu staveb, nikoli na uspořádání nových čtvrtí jako celku tvořeném nejen budovami a silnicemi, ale také veřejnými prostory. Řada nových satelitních městeček je složena z nahodile rozestých a nesourodých rodinných domů, postavených bez ohledu na okolní objekty, bez vztahu k původnímu sídlu a bez společných prostranství. Podobně jako socialistická sídliště také většina nově postavených rezidenčních čtvrtí v suburbii postrádá dominantní či symbolické prvky, které by dodávaly místu vlastní charakter a identitu a posilovaly tak vztah obyvatel k lokalitě. Bohužel nepodařený urbanismus představuje pro obec dlouhodobý zásah. Zatímco nevkusný dům lze přestavět či zbourat, parcelace pozemků a uliční síť přetrvávají a je velmi složité a nákladné je měnit.

Veřejné prostory hrají důležitou roli v životě každého města, obce a čtvrti. Jsou to místa, kde se lidé potkávají a seznamují, kde komunikují, pozorují a poznávají své okolí. Dobře navržené a fungující veřejné prostory využívají obyvatelé v každodenním životě. Zejména pro dospívající mládež, staré lidi a matky s dětmi má veřejný prostor velký význam. Vzhledem k větší vázanosti na domov a okolí (např. péče matek o dítě a domácnost) a nižší mobilitě (např. teenageři a staří lidé neřídí auto) prožívají tyto skupiny více času v místě svého bydliště (☞ *Každodenní život v suburbii*). Právě veřejný prostor je místem, kde mohou trávit volný čas a navazovat společenské kontakty se svými vrstevníky, známými či sousedy.

Velkou část nově postavených suburbii však tvoří domy s oplocenými zahradami propojené sítí silnic. Chybí chodníky, parčíky, náměstí s lavičkami, hřiště a další odpočinkové

plochy, které vybízejí k procházce, k posezení či k jiným venkovním aktivitám. Ulice často vytvářejí dojem prázdných a mrtvých prostor lemovaných vysokými a neprůhlednými ploty soukromých pozemků. Potenciál veřejných prostor jako míst pro vznik kontaktů mezi obyvateli, pro trávení volného času a přirozený dohled na okolí není ve většině satelitních městeček využit.

Soukromé firmy, které stavějí rodinné domy, investují do veřejných prostor málokdy. Není to pro ně finančně výhodné. Záleží proto na obcích, jakým způsobem nastaví požadavky na uspořádání a vybavenost nových čtvrtí a jak budou motivovat či nutit developery k vytváření kvalitního rezidenčního prostředí, například pomocí územních plánů (☞ *Územní plánování*). Rodinné domy s průhlednými ploty a předzahrádkami, ulice s chodníky a veřejné prostory s dobře udržovanou zelení vytvářejí podmínky pro dlouhodobě příjemné bydlení v nových čtvrtích. **Promyšlený urbanismus**, ucelenost a provázanost nového obytného souboru jsou nejen v zájmu lidí přicházejících za vysněným bydlením do suburbii, ale také v zájmu obce a jejích původních obyvatel, kteří mohou získat nová místa k procházkám, setkávání i odpočinku.

📌 Chci vědět více...

GEHL, J.: Život mezi budovami.

HNILČKA, P.: Sídelní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů.

KNOPP, A. a kol.: Vesnice. Stavby a krajina mají svůj řád.

SCHMEIDLER, K. a kol.: Sociologie v architektonické a urbanistické tvorbě.

🌐 Informace na www...

LA-MA Land Management.

<http://slon.fsv.cvut.cz/lama/>



Hranice mezi soukromým a veřejným prostorem má různé podoby, od neprůchodné ulice přehrazené uzamčenou branou po fungující dětské hřiště. Pokud jsou lidem nabídnuty kvalitní veřejné prostory a cesty pro odpočinek i pěší pohyb, využívají je. Foto: J. Temelová.



V 90. letech 20. století pronikl do zázemí našich měst stavební styl označovaný poněkud pejorativně jako **podnikatelské baroko**. V touze po prezentaci bohatství, vytvoření zdání luxusu a odmítnutí monotónnosti a šedivosti panelových sídlišť přineslo podnikatelské baroko architekturu nevkusu. Ta se vyznačuje přehnanou zdobností a tvarovou pestrostí (balustrády, dórské sloupy, věžičky, vikýře a kašny často vytvořené z nekvalitních či umělých materiálů), křiklavými barvami, vysokými zdmi a bezohledností vůči okolní zástavbě. Honosné paláce obehnané neprůhlednými ploty vnáší do prostředí původně venkovských sídel nevhodné prvky městské a cizokrajné architektury. Hlavní vlna výstavby ve stylu podnikatelského baroka pominula koncem 90. let. V současnosti se staví především katalogové domy, které vytvářejí jednotvárné rezidenční čtvrti s příliš **uniformní a monotónní zástavbou**. Obě tyto formy ohrožují původní charakter území i ráz a estetickou hodnotu krajiny (☞ *Změny krajinného rázu*).

Stanovením architektonických a prostorových podmínek pro novou výstavbu, které respektují místní charakter zastavěného území, jeho prostorové členění a měřítko

Nevkusné domy podnikatelského baroka jsou dnes ve společnosti vysmívané. V některých lokalitách honosné stavby kontrastují s neudržovaným a zarostlým okolím, které vzniká na neprodaných stavebních parcelách. Foto: J. Temelová.



okolní zástavby, mohou obecní a městské samosprávy přispět k vytváření kvalitních rezidenčních čtvrtí. Obce mohou tyto regulativy formulovat v územním plánu. Stavební úřad má možnost stanovit podmínky k zabezpečení architektonických a urbanistických hodnot v území, jejichž dodržení je nezbytné pro vydání územního rozhodnutí. V zájmu vybudování neuniformní, ale rozmanité a vkusné čtvrti, která není pouze neosoudou směsicí objektů, je potřeba dbát na **sladění architektonických stylů, ucelenost a provázanost zástavby** nové čtvrti. Různé typy zástavby, například kombinace volně stojících a řadových domů s odlišnou velikostí a standardem bydlení, přitom přispívají nejen k větší rozmanitosti fyzického prostředí, ale mohou též podpořit větší sociální pestrost lokality.

Suburbanizací nerezidenčních funkcí reprezentují v krajině velké a nevzhledné **objekty komerčních staveb**, které vyrůstají nejčastěji na zelené louce (tzv. greenfields) podél dálnic a hlavních silnic za hranicemi měst. Pro architekturu velkoplošných prodejen, nákupních a zábavních center, skladovacích a výrobních areálů je rozhodující funkčnost a efektivita provozu, nikoli vnější podoba objektů. Komerční a průmyslové zóny jsou tvořeny užitkovými stavbami s omezenou životností a svým vzhledem ani uspořádáním se příliš neliší od podobných areálů na periférii jiných evropských měst. Přestože lidé tato místa pouze navštěvují a nežijí v nich, jejich existence významně zasahuje příměstskou krajinu a fungování metropolitního regionu (☞ *Vliv suburbanizace na dopravu, Změny krajinného rázu*). Komerční areály přitom nemusí být jen soubory neprostupných užitkových objektů hyzdících krajinu, ale mohou se stát **součástí odpočinkových ploch** v zázemí měst, které nabízejí veřejně přístupnou zeleně s pěšími a cyklistickými cestami.

Špatně promyšlená výstavba přináší řadu problémů jak obcím, tak jejich obyvatelům.



Příkladů nové suburbánní výstavby, která respektuje charakter místní architektury a urbanismu a vhodně zapadá do lokálního prostředí, je málo. Ukázka nové výstavby na okraji Jindřichova Hradce. Foto: M. Veselá.



Český technologický park v Brně nabízí vedle prostor pro kanceláře, výzkum a lehkou výrobu také parkové prostředí s udržovanými zelenými plochami a stromy. Foto: P. Chládek.

Lokalizaci, uspořádání a vzhled nových obytných čtvrtí a komerčních zón by proto měla být věnována náležitá pozornost jak ze strany samospráv, tak ze strany stavebníků a obyvatel. Obce mají možnost využívat nástroje k usměrňování nové výstavby a vést stavebníky k vytváření příjemného obytného prostředí, ve kterém lidé rádi žijí a po čase z něj neutíkají (☞ *Regulace zástavby*). Zároveň by také lidé přicházející do satelitních městeček měli dobře uvážit, zda se stěhují do

místa a prostředí, které vyhovuje potřebám jejich každodenního života a splňuje jejich představy o kvalitním bydlení.

📌 Chci vědět více...

HNILÍČKA, P.: Sídelní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů.

KNOPP, A. a kol.: Vesnice. Stavby a krajina mají svůj řád.

SCHMEIDLER, K. a kol.: Sociologie v architektonické a urbanistické tvorbě.

Infrastruktura a občanská vybavenost

Rezidenční a komerční suburbanizace ovlivňuje nejen fyzické prostředí sídel v zázemí měst, ale také jejich **vybavenost službami a infrastrukturou**. Výstavba nových obytných čtvrtí a komerčních zón může pro obec znamenat jak přínos, tak nové starosti. Přínosem může být například zvýšení podnikatelské aktivity, zlepšení vybavenosti obce nebo zisk nových pracovních příležitostí (které však většinou nejsou využívány místními). Rychlý růst počtu obyvatel znamená také vyšší požadavky na zavedení nebo rozšíření některých služeb. Samosprávy obcí se následně potýkají s nedostačující kapacitou technických sítí, sociální infrastruktury a veřejných zařízení (čističky odpadních vod, školky, rozvody energií).

V současné době je častým příkladem vyšší tlak na využití školek a škol a zlepšení dopravního napojení obce (☞ *Sociální infrastruktura a noví obyvatelé*). Finanční možnosti obcí při řešení těchto problémů však omezují noví obyvatelé, kteří se v obci nepřihlásí k trvalému bydlišti. Největší problémy vznikají v menších obcích, kde se během krátké doby

Čestlice (okres Praha-východ) slouží jako příklad obce, které se podařilo získat finanční zdroje na rekonstrukci a dobudování obecní infrastruktury od soukromých firem. V počáteční fázi výstavby komerční zóny na okraji obce se místní správa dohodla s investory, že přispějí na renovaci obecní infrastruktury. Foto: J. Temelová.



masivně rozrostla nová výstavba. V zájmu obcí je proto motivovat nové obyvatele k hlášení trvalého bydliště (☞ *Hlášení k trvalému bydlišti a financování obce*).

Je zřejmé, že rychlý a nekontrolovaný rozvoj území může přidělat obcím řadu starostí. Před zahájením nové výstavby se proto vyplatí dobře zhodnotit kapacitu místní infrastruktury i možnosti a náklady jejího dalšího rozšíření. Důležité je, aby si představitelé obcí vybudovali již v začátku dobrou vyjednávací pozici a usměrňovali rozvoj území ku prospěchu celé obce, ať už pomocí formálních nástrojů (☞ *Územní plánování a Regule zastavby*), nebo trpělivým vyjednáváním s investory, developery a majiteli pozemků. Je třeba si uvědomit, že soukromí aktéři realizují novou výstavbu za účelem vlastního zisku. Zájem obce je naopak **veřejný prospěch** a vyvážený rozvoj území, může proto požadovat od investorů tzv. přidanou hodnotu z rozvoje, například v podobě vybudování technické infrastruktury, komunikací, veřejného prostoru, zeleně či hřiště.

V některých případech vybuduje investor nebo developer silnice a inženýrské sítě jen částečně a infrastruktura v nové čtvrti zůstane nedokončena (nezpevněná a chybějící cesty, trčící kanály a hydranty). Majitelům domů proto často nezbyvá nic jiného, než výstavbu ulic a sítí financovat z vlastních zdrojů. Pozemky, včetně infrastruktury, si pak ponechají v soukromém vlastnictví. Tímto způsobem vznikly některé lokality se soukromými ulicemi přehrazenými závorami a branami. Obec by neměla podcenit situaci a s pomocí právníků by se měla snažit **uzavřít dobré smlouvy**, které investory zaváží nejen k vybudování dopravní a technické infrastruktury, ale také k tomu, že po dokončení výstavby opraví ulice a silnice poničené výstavbou a přivedou nové komunikace a sítě na obec. Obcí tím sice vzniknou náklady na údržbu a opravu komunikací, vodovodní a kanalizační sítě, na druhou stranu však získá jistotu, že



V některých nových čtvrtích domy již dávno stojí, potřebné komunikace však ještě nebyly dokončeny. Výsledkem jsou prашné cesty s vystupujícími hydranty a kanály. Foto: J. Novák (nahore), J. Temelová (dole).

průchodnost území nebude omezena uzavřenými soukromými cestami.

Malé obce často postrádají i základní vybavenost službami. **Místa setkávání** a společenských kontaktů netvoří jen veřejné prostory, ale také hospoda, kavárna nebo obchod. Na těchto místech se mohou lidé potkat, seznámit a domluvit na společných akcích. V malých obcích taková zařízení většinou chybějí, protože se jejich provoz nevyplácí. Lidé jsou nuceni dojíždět za prací, za nákupy, za zábavou, vozit děti do školy, čímž narůstá jejich závislost na automobilu (☞ *Automobilová doprava*). Pokud lidé v obci žijí a vykonávají v ní alespoň část svých společenských aktivit, snáze si k místu vytvoří vztah a mají také větší motivaci přihlásit se zde k trvalému bydlišti.

Rezidenční rozvoj má lepší předpoklady **především u větších sídel** v zázemí měst, která jsou schopna nabídnout vedle bydlení také základní služby a pracovní příležitosti. Tím se snižuje nutnost každodenní dojížděky do centra. Výstavba roztroušených a samostatně stojících domků v okolí malých ves-

nic je ekonomicky a materiálově nevýhodná a zvyšuje dopravní nároky (☞ *Urban sprawl*). Z pohledu budoucí udržitelnosti je proto žádoucí, aby nová výstavba vznikala v návaznosti na zastavbu stávajících sídel, která jsou obsluhována hromadnou dopravou (železnice, autobus), kde je zavedena infrastruktura a která poskytují alespoň základní občanskou vybavenost.

