

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta životního prostředí

Katedra plánování krajiny a sídel



DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Návrh plánu smršťování pro město Chodov
(ORP Sokolov)**

Vedoucí práce:

Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.

Autorka práce:

Bc. Petra Šoupalová Haranzová

ČZU 2022/2023

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Petra Šoupalová Haranzová

Regionální environmentální správa

Název práce

Návrh plánu smršťování pro město Chodov (ORP Sokolov)

Název anglicky

Managed Shrinkage Plan for the Town Chodov (MEP Sokolov)

Cíle práce

Navrhnout plán smršťování pro město Chodov v SO ORP Sokolov.

Metodika

Literární rešerše se zaměří na problematiku plánování ve smršťujících se městech s důrazem na řešení v měřítku, které je relevantní pro řešené území. Rešerše se bude podrobněji věnovat přístupům přijetí a využití smršťování.

Řešení bude založeno na přístupech přijetí a využití smršťování a bude aplikovat postupy dle Metodiky pro plánování ve městech procházejících procesem smršťování (dostupné online: <http://smrstovani.mapovyportal.cz/me>)

Doporučený rozsah práce

dle Nařízení děkana č. 02/2020 – Metodické pokyny pro zpracování diplomové práce na FŽP

Klíčová slova

smršťování, řízené smršťování, prostorové plánování, Chodov

Doporučené zdroje informací

HOSPERS, G.-J., 2014, Policy Responses to Urban Shrinkage: From Growth Thinking to Civic Engagement. European Planning Studies, 22(7), 1507-1523.

PALLAGST, K. M., WIECHMANN, T., MARTINEZ-FERNANDEZ, C., 2014. Shrinking cities: international perspectives and policy implications. London: Routledge, Taylor & Francis Group. ISBN 978-1-138-95287-4.

PELTAN, T. et. al., 2022: Metodika pro plánování ve městech procházejících smršťováním. Dostupné online: http://smrstovani.mapovyportal.cz/metodika_smrstovani_autorska_verze.pdf.

Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra plánování krajiny a sídel

Elektronicky schváleno dne 23. 1. 2023

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 24. 1. 2023

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 26. 03. 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma:

Návrh plánu smršťování pro město Chodov (ORP Sokolov)

vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D., s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Vlastní fotografie byly pořízeny osobně.

V Praze 30.03.2023

.....

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu diplomové práce Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D., za konzultace, cenné připomínky a odbornou pomoc při zpracování mé diplomové práce. Mé poděkování patří také Petru Šanderovi, z oddělení územního plánování města Chodov, za užitečné informace a pomoc.
Mé poděkování patří také celé mé rodině za podporu a trpělivost.

V Praze dne 30.03.2023

.....

**Návrh plánu smršťování pro město Chodov
(ORP Sokolov)**



**Managed Shrinkage Plan for the Town Chodov
(MEP Sokolov)**

Abstrakt

Město Chodov od doby své největší velikosti ztratilo více než 10 procent obyvatel. V dalších 30 letech, na základě demografické prognózy, se očekává další smršťování o 40 %. Je potřeba provést posouzení rizika vzniku převisu nabídky bydlení. Tento návrh plánu smršťování s reakcí na Metodiku pro plánování ve městech procházejících procesem smršťování, připraví město Chodov k udržitelnosti a nové rovnováze populační velikosti města. Metodika pro plánování smršťování se zaměřuje převážně na plánování ve městech menší a střední velikosti.

Práce vychází z přístupu řízeného smršťování, tj. proces smršťování přijímá v rozsahu dle demografické prognózy.

Aby nedocházelo k dlouhodobé neobsazenosti bytového fondu a zanedbávání jeho údržby, navrhne se plán redukce bytového fondu s možností následného využití. Demografická prognóza tak ověřila, že ve městě bude ve výhledovém období docházet k převisu nabídky bydlení a je žádoucí uplatňovat v nich přístupy přijetí a využití smršťování.

Klíčová slova: smršťování, řízené smršťování, prostorové plánování, Chodov

Abstract

The town of Chodov has lost more than 10 percent of its population since its greatest size. Over the next 30 years, based on demographic projections, a further shrinkage of 40% is expected. A risk assessment of housing supply overhang is needed. This Draft Shrinkage Plan, with its response to the Planning Methodology for Cities Undergoing Shrinkage, will prepare the City of Chodov for sustainability and a new balance of population size. The Methodology for Planning for Shrinkage focuses primarily on planning in smaller and medium-sized cities.

The work is based on the managed shrinkage approach, i.e. it adopts the shrinkage process at a scale according to the demographic forecast.

In order to avoid long-term vacancy of the housing stock and neglect of its maintenance, a plan for reduction of the housing stock with the possibility of subsequent use is proposed. Thus, the demographic forecast has verified that there will be an overhang of housing supply in the city over the forecast period and it is desirable to apply the adoption and use of shrinkage approaches.

Keywords: shrinkage, controlled shrinkage, spatial planning, Chodov

Obsah

| | |
|---|----|
| 1. ÚVOD..... | 1 |
| 2. CÍLE PRÁCE | 2 |
| 3. METODIKA..... | 3 |
| 4. POPIS A CHARAKTERISTIKA VYBRANÉ LOKALITY..... | 4 |
| 4.1 Vymezení základních pojmů | 5 |
| 5. SMRŠŤOVÁNÍ..... | 6 |
| 5.1 Pojem smršťování | 7 |
| 5.2 Plánované smršťování..... | 8 |
| 5.3 Důsledky smršťování | 9 |
| 5.4 Řízené smršťování | 10 |
| 6. PROSTOROVÁ STRUKTURA MĚSTA CHODOVA | 10 |
| 6.1 Podlažnost zástavby..... | 12 |
| 6.2 Obytná hustota | 13 |
| 6.3 Dostupnost veřejné infrastruktury | 14 |
| 7. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ..... | 16 |
| 7.1 Hlavní zjištění z demografické prognózy města Chodov..... | 18 |
| 7.2 Územní vymezení demografické prognózy | 20 |
| 7.3 Pohyb obyvatel | 20 |
| 7.4 Parametry demografické prognózy..... | 23 |
| 8. POROVNÁNÍ NABÍDKY BYDLENÍ A POTŘEBY BYTŮ..... | 25 |
| 8.1 Nabídka bydlení | 28 |
| 8.1.1 Socioekonomické ukazatele..... | 30 |
| 8.2 Potřeba bydlení..... | 31 |
| 8.3 Potřeba redukce..... | 32 |
| 9. REVIZE POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY | 32 |
| 9.1 Doporučení pro redukcí konkrétních zastavitelných ploch | 34 |
| 10. ROZDĚLENÍ ÚZEMÍ PODLE FORMY ŘÍZENÉHO SMRŠŤOVÁNÍ..... | 35 |
| 10.1 Stabilizované plochy | 35 |
| 10.2 Plochy určené ke stabilizaci | 35 |
| 10.3 Plochy určené k redukcí | 35 |
| 11. REDUKCE BYTOVÉHO FONDU A MOŽNOSTI NÁSLEDNÉHO VYUŽITÍ..... | 38 |
| 11.1 Redukce vyvolané veřejným zájmem ke změně v území..... | 38 |
| 11.2 Využití smršťování..... | 41 |
| 11.2.1 Zvyšování plošného standardu bytů | 42 |
| 11.2.2 Snížení nároků na infrastrukturu | 42 |

| | |
|--|----|
| 11.2.3 Vytvoření podmínek pro umístění existujících záměrů obce..... | 43 |
| 11.2.4 Vytvoření podmínek pro rozvoj nebytových funkcí..... | 44 |
| 11.2.5 Vytvoření podmínek pro rozvoj rekreace | 45 |
| 11.2.6 Vznik nových veřejných prostranství | 46 |
| 11.2.7 Zlepšení prostupnosti v zastavěném území..... | 47 |
| 11.2.8 Odstranění urbanistických závad | 48 |
| 11.2.9 Posílení zelené infrastruktury | 49 |
| 11.3 Stavební zásahy pro redukci nadbytečných kapacit bydlení | 50 |
| 11.3.1 Částečné demolice | 50 |
| 11.3.2 Bodové demolice | 50 |
| 11.3.3 Skupinové demolice s předpokladem nové výstavby nižší intenzity | 51 |
| 11.3.4 Skupinové demolice s předpokladem redukce souvisejících infrastruktur | 52 |
| 11.3.5 Plošné demolice | 53 |
| 11.4 Výsledné bilance návrhu | 55 |
| 12. DISKUSE..... | 57 |
| 13. ZÁVĚR..... | 58 |
| 14. PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ..... | 59 |
| 15. PŘÍLOHY..... | 63 |

1. ÚVOD

V oblasti Chodovské pánve v Karlovarském kraji se nachází město Chodov u Karlových Varů. Patří na území k regionu Sokolovska. Současným jevem je významná ztráta obyvatel nejen v těchto zmíněných regionech, ale i jinde v České republice i ve světě, toto je potřeba plánovat.

Týká se také města Chodov, kde smršťování v plánování zatím nikdo nezohlednil.

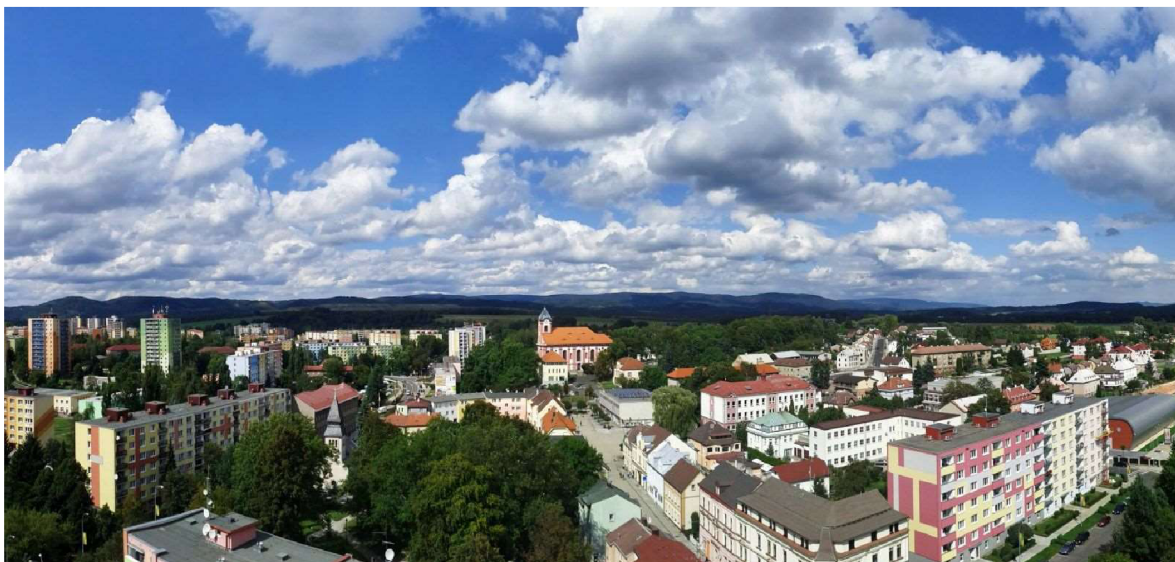
Chodov patří do území správního obvodu ORP Sokolov, součásti Karlovarského kraje v západní části České republiky. Svou rozlohou patří Karlovarský kraj k těm menším v rámci ČR. Hustota osídlení Karlovarského kraje je 89,1 obyv./km².

Počet obyvatel města Chodov podle českého statistického úřadu k 31.12.2021 je 12 683 obyvatel.

Tato diplomová práce má za cíl zanalyzovat demografický vývoj a strukturu obyvatelstva žijícího ve městě Chodov. Práce bude vztahena k městu Chodov na základě vlastní znalosti území. Časové období bylo zvoleno od roku 1971 až po současnost neboli po nejaktuálnější dostupná data s reakcí na aktuální změny.

Mezi základní demografické ukazatele a jevy, které jsou v práci sledovány, patří počet obyvatel, stárnoucí obyvatelstvo. Při analýze příčin a důsledků zmenšování (smršťování) je významná role poloha města.

Pro mou diplomovou práci mi byla nápomocna metodika Územní management smršťování měst TL02000308 „Metodika pro plánování ve městech procházejících procesem smršťování“.



Obr. 1 Chodov u Karlových Varů, zdroj: [Chodov | Kam po Sokolovsku](#)

2. CÍLE PRÁCE

Navrhnout plán smršťování pro město Chodov v ORP Sokolov. Práce bude stanovovat pro smršťující se město Chodov a jeho mikroregion takovou koncepci, která přispívá k adaptaci města na důsledky smršťování, která městu poskytne příznivou kondici pro budoucí rozvojové příležitosti. Cílem bude udržet kvality životních podmínek ve městě i za dlouhodobě nezvratitelného smršťování v důsledku působení sociálně ekonomických makroprocesů. Koncepce bude následně prověřena na urbanistickém detailu města.

3. METODIKA

Diplomová práce je v souladu s Metodikou pro plánování ve městech procházejících procesem smršťování TAČR Éta – TL02000308 a návrh plánu byl podle metodiky ve značné míře zpracován. Metodika byla vypracována v rámci grantu TAČR Éta – TL02000308 Územní management smršťování měst uděleného České zemědělské univerzitě v Praze, Fakultě životního prostředí. Metodika je určena pro plánování obytné funkce a na ni navazujících infrastruktur na lokální úrovni ve městech, která procházejí procesem smršťování.

Podle metodiky se postupuje v těchto částech

- **demografická prognóza** a určení výhledového počtu domácností

Základním vstupem dat je aktuální věková struktura obyvatel dle pohlaví a jednotek věku získaná od Českého statistického úřadu (ČSÚ). Porodnost je definována pomocí ukazatele počtu narozených dětí dle věku matky. Pro každý rok prognózy je pro matky jednotlivých věkových kategorií stanoven počet živě narozených dětí, tj. obyvatel věkové kategorie 0 let v dalším roce prognózy. Úmrtnost je čerpána z úmrtnostních tabulek vypočítaných ČSÚ pro příslušný kraj v tomto případě Karlovarský kraj. S ohledem na stárnutí populace se uvažuje mírné prodlužování naděje dožití v dlouhodobém výhledu. V rámci prognózy jsou v jednoletých krocích stanoveny pro každou věkovou kohortu podíly zemřelých. Počet přeživších pak v dalším roce vytváří věkovou kohortu o rok starší.

Výsledkem je prognóza vývoje počtu obyvatel přirozenou měnou, tedy bez vlivu migrace. Takto zpracovanou prognózu je třeba upravit s ohledem na migraci, tedy započítat do ní odhad stěhování do obce a z obce. U migrace je brána v úvahu jak dosavadní intenzita migrace (přistěhovalí i vystěhovalí), tak i věková struktura zvláště pro přistěhovalé a vystěhovalé na lokální a krajské úrovni.

- **porovnání nabídky bydlení a potřeby bytů**

Vyhodnocení nabídky a poptávky po bydlení se zpracovává s cílem zjistit, zda v území dojde ke vzniku převisu nabídky bydlení. Případný převis slouží pro určení potřeby redukce stávajících kapacit a také jako podklad pro prověření potřeby redukce nových zastavitelných ploch.

Nabídka bydlení je založena na stávajícím počtu bytů v řešeném území a na očekávané míře další výstavby.

Výchozí počet bytů vychází z dat poskytovaných Českým statistickým úřadem SLBD 2021. Od celkového počtu bytů se odečtou byty, které jsou trvale neobydlené.

Potřeba bydlení (je dána počtem bytových domácností) zvýšená o předpokládanou úroveň frikční neobsazenosti tj. 10 %. (popsáno v kapitole 8.2) Rozdíl mezi nabídkou bydlení a potřebou bydlení představuje výslednou potřebu redukce.

- **plánování řízeného smršťování** (popsáno v kapitole 5.4)

Metodika pracuje s **návrhovým časovým horizontem třiceti let**, stejně tak i diplomová práce.

4. POPIS A CHARAKTERISTIKA VYBRANÉ LOKALITY

Město Chodov tvořilo osady Horní a Dolní Chodov, jež byly v roce 1869 sloučeny v jednu obec. Na severu sousedí město s obcí Smolnice, na severovýchodě s obcí Božičany, na východě s Mírovou, na jihu s Chranišovem, na západě s Vintířovem a na severozápadě se Starou Chodovskou. Severní horizont hnědouhelné pánve, v níž leží území Chodova, je ohraničen poměrně strmými svahy jihozápadní části Krušných hor. Nejvyšším bodem na území Chodova je Rovinka (466 m). (Bělohávek M., Nedvěd J., Sarkányová I., 2014)

Chodov je město v okrese Sokolov 10 km od Karlových Varů v údolí Krušných hor. Leží na soutoku Vintířovského a Chodovského potoka. Poloha města Chodov je severovýchodní v rámci ORP Sokolov.

Na sever od řeky Ohře, která si mezi Sokolovem a Karlovými Vary proráží cestu sevřenými údolními výběžky Slavkovského lesa, se rozkládá Chodovská pánev. (Bernard V., Jiskra J., Michálek J., Sazama V., Vlasák V., 2004)

Město Chodov je součástí chráněného území národního geoparku Egeria. Nachází se zde ložisko nerostných surovin a to kaolinu. Chodov patří do tzv. Lázeňského trojúhelníku, který je významným regionem cestovního ruchu. Významným místem je vodní plocha Bílá voda.

Město Chodov, jako tradiční hornické město, absolvovalo v posledních dekádách hospodářskou transformaci, jedná se o součást strukturálně postiženého kraje (dle platné SRR ČR). Tradiční těžební a hutní průmysl je na ústupu z důvodu uplatňování těžebních limitů uhlí a změn priorit ve využívání energetických zdrojů. Tradiční výroba růžového porcelánu ve městě Chodov s tradicí od roku 1811 byla nucena podruhé v roce 2013 ukončit svou činnost z důvodu úpadku. Velký strojírenský podnik CHODOS CHODOV s.r.o. založený v roce 1993 v posledních letech omezil svou výrobu a ani vstup nových průmyslových firem do průmyslové zóny města Chodova nedokázal využít všechny zájemce o práci z řad nezaměstnaných.

Nyní má Chodov dvě katastrální území, a to Dolní Chodov a Stará Chodovská. Území obce Chodov má 1426 ha. Ve větších městech ORP Sokolov se nacházejí lokality s vyšší zástavbou na sídlišťích typu panelových bytových domů (např. Sokolov, Chodov, Kynšperk nad Ohří, Locket, ...). Rozloha zastavěného území města Chodov je 47 ha. Počet obyvatel byl 13300 k 31.12.2020. (ÚAP SO 2020). Město leží v regionu, který je jako celek depopulační. (Demografická prognóza Karlovarský kraj, ČSÚ)

Z hlediska dopravního napojení se město Chodov nachází na železniční trati č. 140 z Chebu do Klášterce nad Ohří a na silnici druhé třídy II/209, která vede z Krásna do Mezirolí a na silnici II/222 z Dolních Niv do Kyselky.

4.1 Vymezení základních pojmů

Porodnost je demografický ukazatel udávající podíl narozených za určité časové období; obecná míra plodnosti udává počet živě narozených dětí na 1000 žen v reprodukčním věku v daném roce. (Kalibová et al. 2009)

Úmrtnost neboli mortalita je demografický ukazatel udávající podíl zemřelých za určité časové období. (Kalibová et al. 2009)

Migrace – (lidská) znamená pohyb lidí z jedné oblasti do druhé. Migraci lze charakterizovat jako stěhování, jež je podloženo změnou trvalého bydliště (Ševčík, 2007).

Zastavěné území – „území vymezené územním plánem nebo postupem podle stavebního zákona; nemá – li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (intravilán)“. (Zákon č. 183/2006 Sb. § 2)

Stabilizované plochy jsou plochy vymezené územním plánem stanoveného využití dosavadního charakteru a již využitě tzv. stav území. Stabilizované plochy jsou většinou polyfunkční a prostorově rozmanité.

Zastavitelná plocha – „plocha vymezená k zastavění v územním plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním rozvojovém plánu“. (Zákon č. 183/2006 Sb. § 2)

Zelená infrastruktura – „kterou je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny“. (Zákon č. 283/2021 Sb. § 10)

„Veřejná infrastruktura - pozemky, stavby, zařízení, a to

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;

2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;

3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

4. veřejné prostranství,

zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. (Zákon č. 183/2006 Sb. § 2)“

Veřejné prostranství – „veřejným prostranstvím 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. 128/2000 Sb. § 34)

„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (Zákon č. 183/2006 Sb. § 18)

„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.“ (Zákon č. 183/2006 Sb. § 43)

5. SMRŠŤOVÁNÍ

Procesy smršťování se staly důležitým praktickým a vědeckým tématem, byly analyzovány po celém světě (Pallagst, Wiechmann a Martinez-Fernandez, 2014). V mnoha zemích střední a východní Evropy to začalo být častějším problémem (Steinführer a Haase, 2007; Mykhnenko a Turok, 2008; Strykiewicz, 2014). Turbulentní sociální a ekonomické časy s doprovodem demografických procesů vážně zasáhly mnoho měst. Začalo být vnímáno zmenšování jako důležité a komplexní téma, zaměřené nejen na demografický vývoj, ale také v otázkách, jako je hospodářský úpadek a rekonstrukce, nadměrná nabídka bydlení, devastace velkých částí měst (průmysl, bydlení, veřejná prostranství), související sociální problémy, potíže s poskytováním veřejných služeb, nebo klesající daňový základ a ohrožení místní samosprávy. Kromě pozornosti k příčinám zmenšování přitahoval rostoucí zájem politiky a strategie „proti“ smršťování (Wiechmann a Bontje, 2015).

Zmenšování měst z obrazu Evropy nezmizí, ale naopak, vzhledem ke globálním demografickým změnám a lokální dynamice globální ekonomiky (a dopadů globální krize), je velmi pravděpodobné, že se v blízké budoucnosti stane zmenšování měst ještě rozšířenějším jevem v Evropě. (Großmann et al., 2013)

V současnosti se tento proces dotýká měst jak v tradičních kapitalistických zemích (například USA, Velká Británie, Francie, Německo, Itálie, Japonsko), tak i v postsocialistických zemích (například bývalá NDR, Polsko, Maďarsko, Rusko). Smršťování se týká jak malých (Wirth et al. 2016), tak i velkých průmyslových měst (Detroit, Manchester, Liverpool). Výjimkou nejsou ani města v České republice (Schmeidler, Jiříčková, Zámečník 2011).

Za demografické faktory, jež prohlubují současnou prostorovou polarizaci, stojí primárně emigrace z nemetropolitních regionů. Výsledkem toho bývá např. stárnutí populace, nízká míra porodnosti nebo snižující se podíl osob v produktivním věku (Kühn, 2015).

5.1 Pojem smršťování

Smršťování nebo také „Shrinking Cities“ samotný pojem „shrinking cities“ je těžké definovat a neexistuje žádná celosvětově uznávaná definice. Definicí tohoto termínu a jeho českých překladů jako například „smršťující se město“ nebo „zmenšující se město“ je mnoho a nejednou jsou podmíněny kontextem konkrétní práce, která s termínem operuje. Prostorově zmenšující se města jsou nazývána „smršťující se města“, zatímco města, ve kterých se projevuje populační úbytek bez významnějšího dopadu na prostorovou podobu města jsou nazývána „zmenšující se“ či města „řidnoucí“ (Mika, 2020).

Oba termíny poukazují na města, ztrácející svou populaci. Diplomová práce pro své účely využívá definici zveřejněnou v TAČR Éta – TL02000308 Územní management smršťování měst.

Oba termíny poukazují na města, ztrácející svou populaci, rozdíl je však v intenzitě této ztráty.

Smršťováním se rozumí dlouhodobý úbytek počtu obyvatel s důsledky na potřebu bytů a funkčnost obslužných infrastruktur (občanského vybavení, technické a dopravní infrastruktury a veřejných prostranství). Za významné snížení počtu obyvatel se považuje buď celkový pokles počtu obyvatel o alespoň 10 procent od roku 1991 nebo největší dosažené velikosti.

Mezinárodní program „Shrinking Cities Project“ (2004) se koncepty „zmenšujících se měst“ a „smršťování měst“ staly v Evropě běžným nástrojem. Nicméně, v průběhu let, byly předloženy jiné termíny v literatuře urbanistických studií, aby města, která čelí populační ztrátě pochopila a přijmala smršťování. Příklady jsou „mizející města“ (Pascal, 1987), „úpadek měst“ (Beauregard, 1993; Friedrichs, 1993; Couch et al., 2005), „postindustriální města“ (Hall, 1997), „nová fáze městský rozvoj“ (Cheshire, 1995), „městská transformace“ (Buzar et al., 2005; Holst Laursen, 2008), „demografický pokles“ (Verwest, 2011) a „demografická změna“ (Brennan a kol., 2005; Steinführer & Haase, 2007; Martinez-Fernandez a kol., 2012).

Je zřejmé, že tyto koncepty odrážejí různé příčiny a důsledky urbanistického věku. Termíny také ukazují, že městské smršťování jako takové není ani nové, ani jedinečné. (Hospers, 2014)

V České republice stejně jako ostatní státy Evropské unie se smršťují a upadá jejich význam. Přesun obyvatel probíhá převážně mezi městy. Obyvatelé jsou pro města klíčoví, je nutné se zamýšlet nad strategiemi, jež ve smršťujících městech pomohou k trvale udržitelnému rozvoji. (Schmeidler, 2014).

Jako významný pokles počtu obyvatel (zmenšování) je brán 3% pokles během 5 let (pro příklad u města s 10 tis. obyvateli pokles o 300 obyvatel za 5 let). (Svobodová et al. 2015)

Tato problematika je dnes široce diskutovaná nejen odborníky z různých vědeckých oborů (demografie, geografie, sociologie, ekonomie, architektura), ale postupně se stává předmětem zájmu i značné části politické reprezentace. Důsledky nepříznivého vývoje populace kladou totiž nároky na správné reakce a reformy (Burcin a Kučera 2002).

5.2 Plánované smršťování

Podle mezinárodní organizace „The Shrinking Cities International Research Network“ lze za smršťující se město považovat hustě osídlené městské území s populací o velikosti alespoň 10 000 obyvatel, které čelí v rozsáhlých částech po více než dva roky úbytku populace. To je pak doprovázeno ekonomickou transformací a určitými symptomy strukturální krize (Wiechmann, 2007).

Dle Metodiky identifikace příčin procesu zmenšování obcí a měst (Svobodová et al. 2015) základním ukazatelem pro identifikaci zmenšujícího se města je změna počtu obyvatel. Obec, která má alespoň 3 000 obyvatel, je městem, pokud tak na návrh obce stanoví předseda Poslanecké sněmovny po vyjádření vlády. (Zákon o obcích č. 128/2000 Sb. § 3) První příčinou úbytku měst v EU je ekonomická transformace. Několik autorů spojuje pokles populace ve městech s ekonomickým úpadkem v éře globalizace (Friedrichs, 1993; Amin & Thrift, 1994; Oswalt, 2005).

Dle strategického plánu rozvoje města Chodov (Strategie Chodova 2025) je globální cíl zlepšení image města, tím je myšlený jednoznačný úkol zvýšení atraktivity města. Stávající brownfieldy v podobě souboru budov bývalé porcelánky a dostatečně nevyužité budovy podniku CHODOS CHODOV s.r.o. Objekty bývalé porcelánky (v soukromém vlastnictví) vzhledem ke své historické hodnotě a lokaci v centru města představují příležitost k vytvoření nového architektonicky zajímavého centra města, kde se bude prolínat kultura – bydlení – podnikatelské aktivity. (Strategie Chodova 2025)

Ve městě může dojít k likvidaci částí celých sídlišť, jako jejich revitalizaci, může zde dojít k oživení, např. výstavbě administrativních či komerčních center nebo budování parků.

Zmenšující se města se stagnujícím zázemím, kde možnou příčinou poklesu obyvatel je proces suburbanizace, kdy se lidé stěhují z měst do nejbližšího okolí, region tak neopouštějí. U města Chodov se předpokládají obce Vintířov, Chranišov i Karlovy Vary.

Chodov je součástí strukturálně postižené oblasti těžbou. Efekt ekonomického poklesu je doprovázen ztrátou pracovních příležitostí a vystěhováním obyvatelstva.

Využití řízeného plánovaného smršťování:

- Záměry dopravní infrastruktury, pro jejichž realizaci je nutné asanovat stávající zástavbu.
- Demolice mohou být navrženy i za účelem asanace území, ve kterém se již do budoucna nepočítá s obnovou bytové výstavby.
- Řízeného smršťování, to znamená přijetí smršťování (a s ním související redukci nadbytečných kapacit zejména bydlení a veřejné infrastruktury) a využití smršťování (tj. chápání nadbytku kapacit budov a infrastruktur jako příležitosti pro zlepšení stavu území). Navržené postupy by měly být využity s cílem zajistit udržitelný rozvoj území a podpořit kvalitu života jeho obyvatel. Tyto postupy přitom kombinují nástroje územního i strategického plánování. (Metodika – TL02000308)
- Dostupnost zelených ploch a liniové zeleně uvnitř města tak, aby byly rovnoměrně rozprostřeny a propojeny a pomáhaly ochladit město uvnitř.

5.3 Důsledky smršťování

Smršťování měst má celou řadu důsledků. Ke zmenšování dochází v důsledku přímých, sociálních, environmentálních, politických a prostorových vlivů. Prvním, kdo zmiňoval tuto problematiku i v české republice byl článek. (Schmeidler et al. 2011)

Smršťování je opak rozpínání. Ke smršťování měst dochází ve chvíli, kdy lidé z města odchází nebo do něj nepřichází dostatek nových obyvatel. Důsledkem smršťování je pak přebytek nemovitostí a jejich klesající cena, nadbytečná infrastruktura nebo čím dál dražší náklady na dopravu. (Vanžura, 2019)

Dalším z častých důvodů smršťování se určitých měst je nevhodná skladba zaměstnavatelů v lokalitě. (Rumpel a Slach, 2012).

Důsledky zmenšování, které jsou nejvíce viditelné jsou prázdné bytové jednotky, opuštěné ulice, zničená infrastruktura a sociální problémy. Opuštěné budovy jsou obzvláště viditelné a napomáhají ke zhoršování kvality života dané lokality. Zhoršenou kvalitou se může rozumět pokles dostupnosti služeb, zvýšení kriminality, zhoršení životního prostředí nebo problémy v oblasti zdraví (Martinez-Fernandez et al. 2012). Trvalé zmenšování měst je poznamenáno velkými plochami opuštěných pozemků v městských centrech a kolem nich. Stav rezidenčních, komerčních a průmyslových budov se zhoršuje, což vede k poškození vzhledu a hodnoty čtvrtí (Yichun, 2018). Ve smršťujících městech dochází ke snižování provozních nákladů, k odkládání údržby stávající veřejné infrastruktury, zdražují se komunální služby. (Martinez-Fernandez et al., 2012). Přitažlivost města pro současné obyvatele, kteří město opouštějí, ale i pro budoucí obyvatele, kteří by o příchodu uvažovali je nezbytné udržovat, například inženýrské sítě, ulice, školská a zdravotní zařízení, zejména občanské vybavení města.

Města mohou ztrácet i mladé, vzdělané a flexibilní obyvatele, kteří emigrují například kvůli pracovním příležitostem. Někteří z nich se mohou časem vrátit zpět do původního místa, ale část z nich se trvale usadí v novém prostředí. (Rieniets, 2009; Schett, 2011)

Ztráta dovedností a talentu může rychle ovlivnit místní inovační systémy, odpojit je od běžné globalizace a může obzvláště tvrdě zasáhnout malé a střední podniky, které jsou závislé na dostupnosti kvalifikovaných pracovníků. (Martinez-Fernandez et al. 2012)

Odchod mladé generace obyvatel, a především mladých žen, má negativní vliv na porodnost (Rieniets, 2009). Změny v demografické struktuře obyvatelstva celkově mají na města velké dopady. Mladá a talentovaná část populace má tendenci emigrovat a zanechávají tak za sebou starší a znevýhodněné, což způsobuje změnu sociálně-demografické struktury města (Hospers, 2014). Vylidňování v jedné části regionu může být jednoduše kompenzováno růstem v další části (Holst Laursen, 2008).

Překážkou rozvoje měst a vážným problémem se staly tzv. brownfields, které brzdí rozvoj území, zejména zastavěného, brání hospodářskému rozvoji, negativně působí na životní prostředí, mají negativní socioekonomické dopady a celkově přispívají ke špatnému obrazu celého územního celku. Vzhledem k vysokým nákladům a rizikům, které jsou spojeny s regenerací brownfieldů, soukromý sektor nemá o investování do

jejich regenerace zájem. Problematiku „brownfieldů“ je možno momentálně i řešit v rámci dotace z Národního plánu obnovy Státního fondu podporu a investic komponenta 2.8.

5.4 Řízené smršťování

Dle Metodiky Územní management pro smršťování měst je plánování řízeného smršťování skutečnost o tom, že město i širší region musí navázat na aktivní plánování. Minimalizovat negativní dopady a využít smršťování ke zlepšení kvality života ve městě. Věnovat plánování patřičný prostor a společně s občany města participovat reakce na plánování a přijetí smršťování. Důležitá je podpora vládnoucích i budoucích politických stran města.

Cílem řízeného smršťování je obnovit rovnováhu mezi nabídkou a potřebou bydlení. Minimalizovat škody, které nerovnováhou mohou vznikat. (Metodika TAČR Éta – TL02000308) Tímto se bude diplomová práce zabývat v kapitole 7.

V České republice existuje fenomén „shrinking cities“, i když není tak diskutovaný jako v jiných zemích. Nastupuje s jistým zpožděním a vzhledem k tomu, že se objevují a objevily programy (např. Program „Stadtumbau Ost“, zahrnující 350 měst, Liebman, 2007) a procesy ke zmírnění či adaptaci tohoto jevu, je řešitelný. Je však možné, že s prohlubováním krizových jevů bude i úpadek měst akcelarovat se všemi negativními důsledky pro kvalitu života obyvatel. Je proto nutné s ním počítat jako s reálnou alternativou a připravit plány k udržení a chodu města i kvality života místní populace. „V Lipsku došlo ke zbourání 8000 bytových jednotek a v Grüneau k 7600“ (Beauregard, 2015).

Řízené smršťování v evropském kontextu SHRINK SMART je společný výzkumný projekt financovaný 7. rámcovým programem/sociálně-ekonomickými a humanitními vědami Evropské komise. V posledních desetiletích došlo v celé Evropě k úbytku obyvatelstva v mnoha městech. V důsledku toho se "zmenšování měst" stalo hlavní výzvou pro rozvoj měst. Projekt SHRINK SMART zkoumá, jak se s touto výzvou vyrovnávají politiky a systémy správy v různých typech zmenšujících se městských regionů. Projekt je založen na srovnávacích případových studiích ze sedmi městských regionů v Evropě a jeho cílem je analyzovat trajektorie zmenšování a výzvy pro plánování a správu měst. (Česká republika - Helmholtz-Centrum pro výzkum životního prostředí - UFZ - Výzkum pro životní prostředí) Zpracovaná studie z tohoto projektu je i mimo jiné na město ČR, Ostravu.

6. PROSTOROVÁ STRUKTURA MĚSTA CHODOVA

Chodov má několik dominantních ulic a sídelních jednotek. Hlavní centrum se nachází u městského úřadu v ulici Komenského a ulice Staroměstská, kde je hlavní náměstíčko s kašnou a výhledem na místní barokní Kostel sv. Vavřince. Jedná se o historické jádro Chodov – Nad Stadionem. Kostel sv. Vavřince je spojen ulicí Karlovarská a místním Chodovským hřbitovem. Chodov je rozdělen na několik sídelních jednotek. Jedná se

o tyto sídelní jednotky Chodov Nad Stadionem, U nádraží, Průmyslový obvod – jih, K Vintířovu – Nový Chranišov, Sídliště střed, Za sídlištěm, Sídliště západ, Sídliště sever, Železný Dvůr, Průmyslový obvod – sever, Smolnická výsypka, Stará Chodovská, Stará Chodovská – výsypka.

Sídliště Sever, Střed, Západ, která na sebe navazují, jsou typická panelová a věžová výstavba (až 13. NP).

Méně atraktivní oblastí je sídlo Železný Dvůr. Oblast Železný dvůr je dána horší sociální situací, jedná se o vyloučenou lokalitu sociálně slabších obyvatel. Součástí je i protější ulice Pod Železným dvorem.

Dominantním sídlem či oblastí je již zmíněné rozlehlé Chodov – Nad stadionem. Nachází se zde také Kostel Českobratrské církve evangelické, který je od roku 2018 kulturní památkou. Tato oblast je velice různorodá, nachází se zde občanské vybavení (sportoviště, základní škola, knihovna, policie, banka) rekreační a zahrádkářské osady, bydlení v rodinných i panelových domech i zeleň.

Velkou součástí města Chodov je průmyslová oblast jih a sever.

Průmyslová oblast sever je významná strojírenskou společností střední velikosti s počtem 220 zaměstnanců Chodos Chodov s.r.o. velice známým maskotem této firmy je tzv. CHODOSÁK. Na severu tohoto průmyslového sídla je oblast těžby Sedleckého kaolinu svou rozlohou zasahuje až do obce Božíčany. Firma Sedlecký kaolin a.s. patří k největším zaměstnavatelům Karlovarského kraje.

Průmyslová oblast jih je méně lukrativní oproti průmyslové oblasti na severu Chodova, jsou zde vymezené plochy výroby s menšími firmami zabývající se např. stavebnictvím, prochází zde železnice, ale je tu velká plocha bydlení v rodinných domech. Celá tato oblast je vymezená ulicí Hrnčířská, Nádražní a Horní.

Na tuto oblast na jihu Chodova navazuje sídelní jednotka K Vintířovu – Nový Chranišov, kde se nachází okrajová výstavba rodinných domů starousedlíků města Chodov, konkrétně ulice Nerudova, Lesní a novější výstavba rodinných domů v ulici Západní a Štěříkova Louka. Za výstavbou v ulici Lesní jsou pozemky k plnění funkci lesa. Odpočinková oblast Lesopark a U Spěváků s vodní plochou Spěváček. Lesopark Chodov byl nově asanován v roce 2018 pro občany města Chodova je vhodnou plochou odpočinku, relaxace, běžeckých okruhů s cvičebními prvky. Na okraji katastrálního území Dolní Chodov na jihu je vodní nádrž Račí rybník s bezpečnostním přelivem k bezpečnému odvedení velkých vod. Středem města ulicí U porcelánky navazuje ulice Dvořákova se smíšeným bydlením a občanskou vybaveností ve formě restaurace a poliklinikou (zdravotního střediska), autobusové nádraží pokračující ulicí Tovární s řadovými garážemi. Vintířovskou ulicí částečně z obou stran je plocha výroby a plocha zahrádkářských osad přístupná z ulice Čs. Odbojářů.

Sídelní jednotka Za sídlištěm podle názvu se nachází v extravilánu města Chodov jeho pokrytí je orná půda a trvalý travní porost. Na jihu sídla leží známý rybník Bahňák a podél něj do písmene L rekreační osada.

Stará Chodovská je místní část starousedlíků charakteru vesnice s bydlením venkovským.

Sídelní jednotka U nádraží obklopuje ulice Krátká a Vančurova. Leží na východní straně města Chodova, tvořena řadovými garážemi, porcelánkou, zahrádkářskou osadou a bydlením.



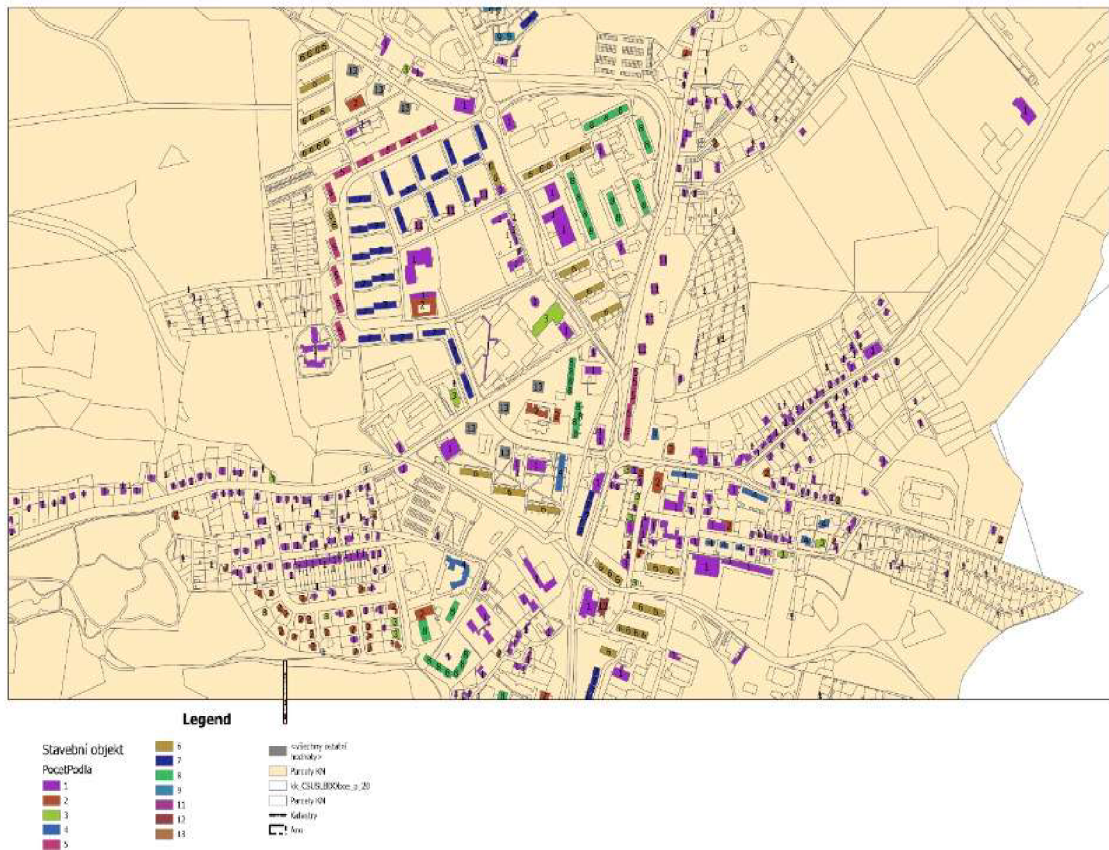
Obr. 2 Chodov – rozdělení sídelních jednotek, zdroj: GisOnline

6.1 Podlažnost zástavby

Nejvyšší podlažnost (obr.3) dosahují v Chodově sídliště s věžovými domy až 13 NP v ulici Smetanova, U koupaliště. V ulici Staroměstská je věžový dům s 12 NP. Panelová výstavba je víceméně zastoupena a převažuje. Sídliště západ je zastoupeno opět převážně panelovými domy o 7 NP, v této oblasti jsou tři věžové domy o 11 NP.

Původní zástavba má sídlištní charakter se soliterními objekty spíše vícepodlažními ve velmi malé míře hlavně v západním sektoru doplněné zástavbou rodinných domů různé kvality.

Významnou městskou dominantou by měl být do budoucna chápán kostel sv. Vavřince, i když jeho dominantní působení je jak v interiéru města, tak i zvenčí narušen ve více směrech vícepodlažní panelovou zástavbou.

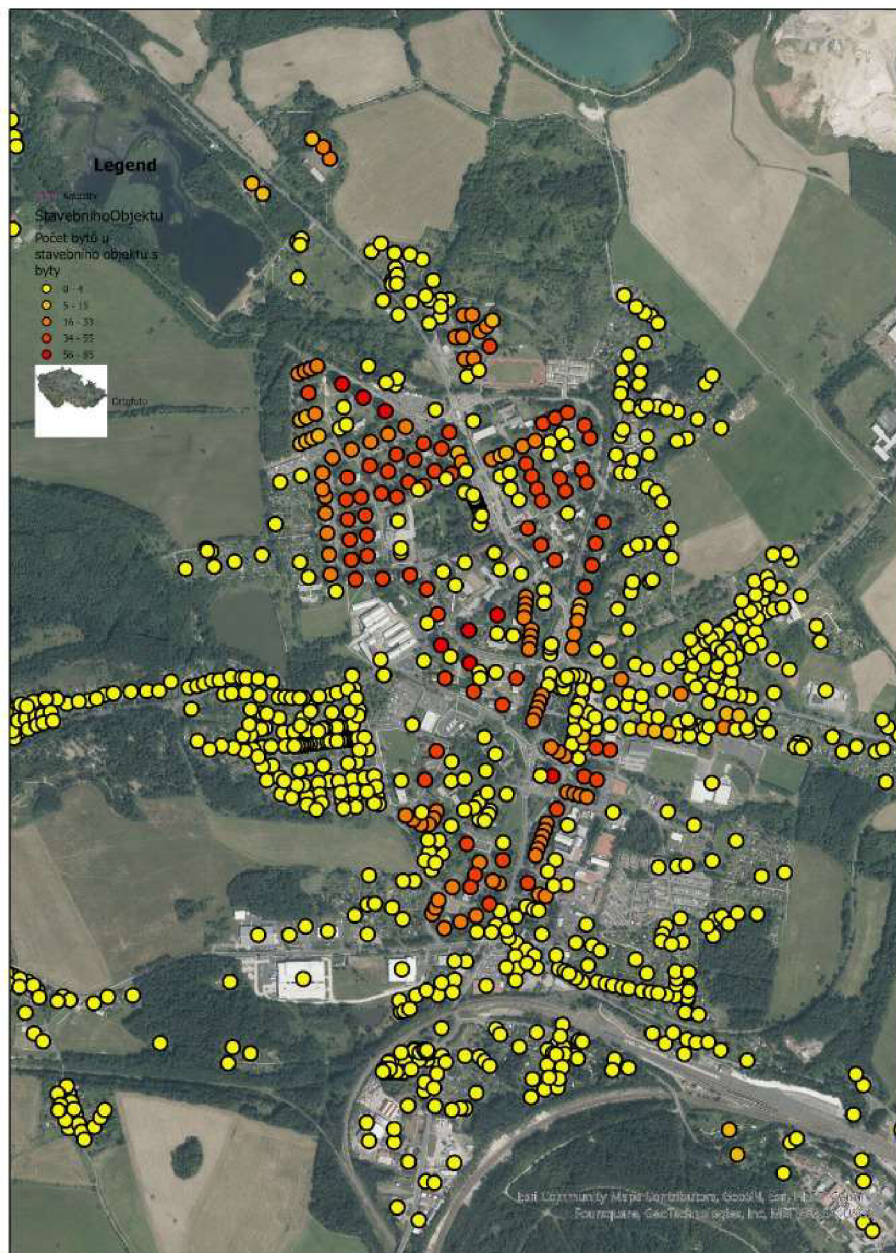


Obr. 3 Chodov – podlažnost 1-13

6.2 Obytná hustota

Chodov patří do kategorie se středně velkou hustotou a ta je v místech Sídliště západ, sever a střed. Jedná se o centrum Chodova s navazující panelovou výstavbou na sever. To je zahuštěná výstavba kolem chodovského kina Malá scéna.

V území jsou i místa s naopak nízkou obytnou hustotou. Lokality rodinných domů a rekreace s malým podílem bytů v rodinných domech, což je ale žádaná zástavba a vyvolává větší náklady a udržitelnou obsluhu veřejné infrastruktury.



Obr. 4 Chodov – obytná hustota

6.3 Dostupnost veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Přepravní vztahy zejména na silniční síti jsou dány výraznou cílovou a zdrojovou dopravou, v poslední době rovněž sítí transzitní dopravou vedenou zejména po silnici II/222, II/209 a po železniční trati č. 140 Klášterec nad Ohří – Karlovy Vary – Cheb.

Silnice II/222 je hlavním dopravním tahem sledovaného území. Obstarává výhodné spojení mezi K. Vary (I/6, I/20), Chodovem, Vřesovou a v širších vztazích pak

Kraslicemi. Silnice II/209 je významným silničním tahem. Prochází městem ve směru sever – jih a napojuje Chodov na dálnici D6 Karlovy Vary – Cheb jižním směrem přes Nové Sedlo.

Stávající autobusové nádraží se nachází v jihozápadním kvadrantu sídelního útvaru s napojením na silnici II/209. Rozmístění zastávek meziměstské hromadné autobusové dopravy při řízení rozvoje města je respektováno a vychází z potřeb města za účelem splnění docházkových vzdáleností a pokrytí potřeb obyvatelstva.

Řešeným územím je vedena dvoukolejná elektrizovaná železniční trať č. 140 Klášterec nad Ohří – Karlovy Vary – Cheb, která je zařazena do kategorie dráhy celostátní a jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 144 Loket předměstí – Nová Role, která je zařazena do kategorie dráhy regionální. Železniční stanice je umístěna v jihovýchodní části města. Stanicí projíždějí pouze vlaky osobní dopravy, nákladní doprava pouze s cílem a zdrojem ve stanici. Ostatní vlaky projíždějí po dvojkolejné trati zřízené v úseku Chodov – Nové Sedlo.

Technická infrastruktura

Přívodní a propojovací řady k Chodovu mají dostatečnou kapacitu a po stránce využitelné vydatnosti zdrojů je Chodov zabezpečen i pro další rozvoj města. Kanalizaci v Chodově tvoří jednotná kanalizační soustava. Nové úseky veřejné kanalizace budou v závislosti na technických možnostech řešeny jako oddílné.

Veřejná občanská vybavenost

Školská zařízení - město Chodov disponuje stabilizovanou sítí škol. V závislosti na počtu obyvatel města se zohledněním předpokládaného vývoje počtu obyvatel ve školském obvodu je navržena min. kapacita školských zařízení: v MŠ - 700 míst; v ZŠ - 2 100 míst; ve škole pro děti vyžadující zvláštní péči - 250 míst.

Město Chodov disponuje stabilizovaným souborem budov a zařízení pro volnočasové aktivity, souborem tělovýchovných a sportovních zařízení a budov, souborem budov a zařízení pro poskytování zdravotnických a sociálních služeb, souborem budov a zařízení pro vlastní správu a řízení. Město Chodov disponuje denním stacionářem Mateřídouška Chodov.

Podle věkové struktury obyvatelstva je zřejmé, že k výraznějšímu nárůstu občanů důchodového věku dojde během příštích 20 let. Vzhledem k prognóze bude nutné, aby město počítalo s rozšířením kapacity lůžek s celodenní péčí a zajistilo posilu v rámci pečovatelské služby. Možný problém je s azylovým bydlením a domy pro matky s dětmi. Dalším problémem je i bezdomovectví. Velká poptávka je i po službách osobní asistence a odlehčovacích služeb pro děti a mládež.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou soustředěna v rámci urbanizovaného území s tím, že jsou vyčleněny plochy veřejných prostranství s převahou sídelní zeleně s parky. Významná veřejná prostranství jsou součástí centrální oblasti kolem ulice Staroměstská s dominantou kostela sv. Vavřince a v ulici Husova s významným soustředěním občanského vybavení. Jako lineární veřejné prostranství jsou navrženy plochy lemující Chodovský a Vintířovský potok, a které zároveň tvoří spojovací článek výše uvedených městských parků na veřejných prostranstvích uvnitř města. Tím je zajištěna

návaznost veřejných prostranství uvnitř města na nezastavěné území příměstské krajiny koncipované jako plocha smíšená nezastavěného území.

7. DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ

Demografii definují jako vědecké studium populací, zabývající se jejich velikostí, strukturou, vývojem a dalšími znaky především z kvantitativního hlediska. (Kalibová, 2005)

Demografická změna představuje skutečně velké změny a dopady. Demografický vývoj města Chodov dosáhl čísel, které ukazují neustálý pokles obyvatel od roku 1988. Počet obyvatel města Chodova od roku 1988 tj. nejvyšší dosažený počet obyvatel klesl o 21 %.

Důvodem úbytku obyvatel je i mimo jiné migrace obyvatel. Saldo migrace je záporné. Počet narozených je klesající a počet zemřelých je bohužel vzrůstající.

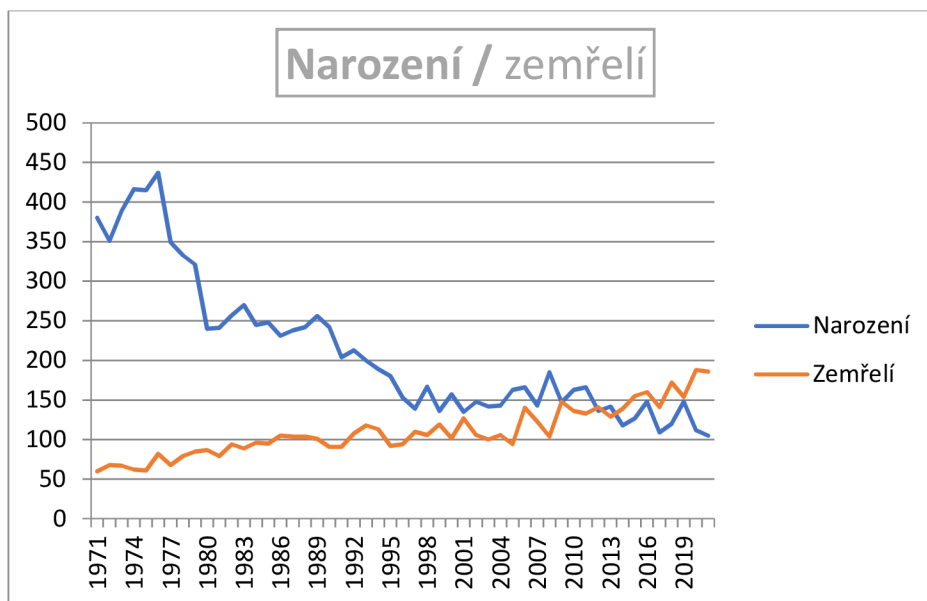
Populace Chodova je rozdělena 49 % mužů a 51 % žen a je stará obdobně jako u Sokolova a celé ČR. Na 100 dětí do 14 let v Chodově připadá 141 seniorů starších 65 let. (index stáří) (Tab. č. 5)

$$\text{Index stáří} = \frac{\text{počet obyvatel ve věku 65 a více let}}{\text{počet obyvatel ve věku 0 - 14 let}} \times 100$$

Počet obyvatel Chodova za posledních 20 let klesl o 17 %. Dle dat ČSÚ, které mám k dispozici, od roku 1971 do roku 1988 počet obyvatel vzrostl o 22 %. Jedním z důvodů růstu obyvatel je územní změna Staré Chodovské z roku 1976. Od roku 1989 do roku 1999 nastal úbytek necelých devět set obyvatel. Od roku 2000 tento úbytek stále pokračoval další desetiletí o dalších tisíc obyvatel. Úbytek s nejvyšším propadem nastal na přelomu let 2000 – 2001 o 609 obyvatel. Od roku 2011 připadá na každý další rok průměrně až do roku 2021 mínus 142 obyvatel. (Tab. č. 4)

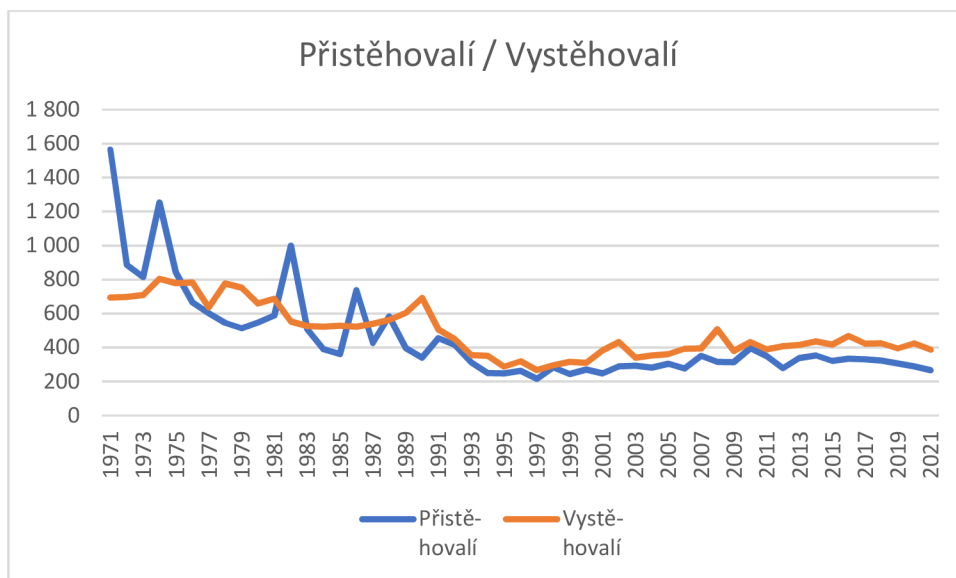
Od Sametové revoluce roku 1989 dochází k neustálému úbytku populace a to je 33 let. Přestože počet obyvatel dlouhodobě klesá, nemění se relativní podíl jednoho či druhého pohlaví. Žen je ve městě početně více a zůstává tomu tak i ve sledovaném období 2014-2021. (Tab. 1)

Dle grafu č. 1 porovnání narození a zemřelí je vidět ukazatel úbytku obyvatel od zmíněného roku 1989 výrazně klesl i počet narozených.



Obr. 5 - Graf 1

Dle grafu č. 2 porovnání přistěhovalí a vystěhovalí, kromě pár výjimečných roků např. 1971, 1974, 1982 a 1986 bylo přistěhování do města Chodov značně vyšší. Jinak se obyvatelé z Chodova stěhují jednoznačně.



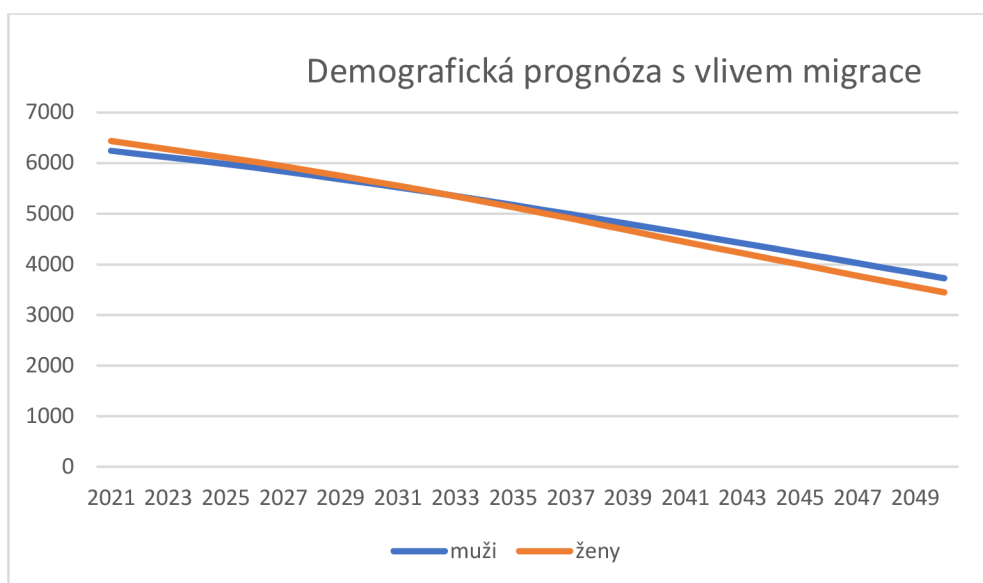
Obr. 6 - Graf 2

| Rok | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ženy | 7067 | 7019 | 6944 | 6888 | 6809 | 6776 | 6659 | 6437 |
| Muži | 6873 | 6797 | 6727 | 6659 | 6585 | 6524 | 6430 | 6246 |
| Celkem | 13940 | 13816 | 13671 | 13547 | 13394 | 13300 | 13089 | 12683 |

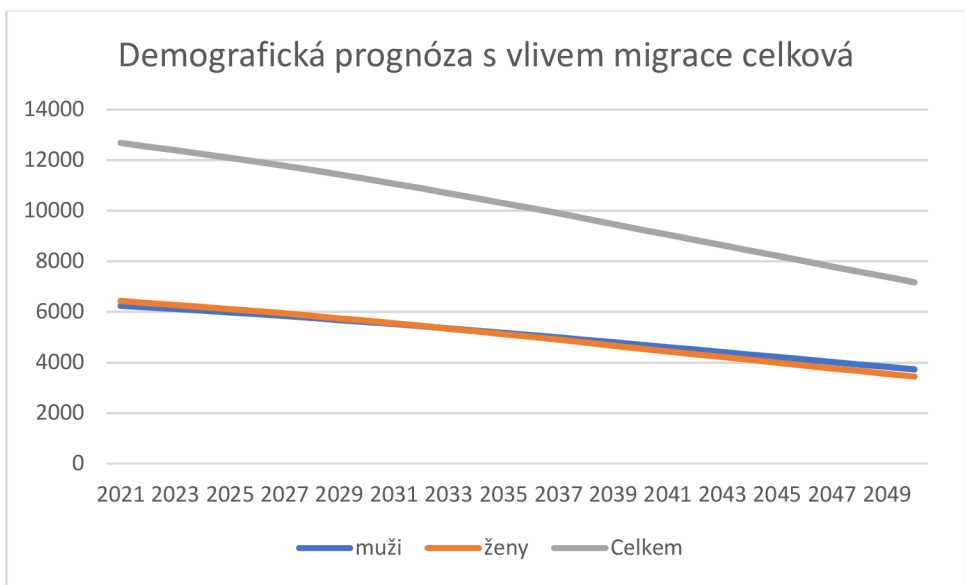
Zdroj: ČSÚ, Tab.č.1

7.1 Hlavní zjištění z demografické prognózy města Chodov

- Dle demografické prognózy, kterou jsem zpracovávala na základě metodiky, je další předpokládaný vývoj obyvatelstva v příštích třiceti letech takový, že klesne o dalších 2256 obyvatel z města Chodov, tj. přirozená měna obyvatel.
- Důvodem bude záporný přirozený přírůstek, zemře více obyvatel, než kolik se narodí.
- Započítáním vlivem migračního salda, klesne počet obyvatel o dalších 2865 osob. Město Chodov s největší pravděpodobností klesne na 7562 obyvatel k roku 2050. Očekávaný pokles obyvatelstva bude kolem 40 %, což bude mít negativní dopad i na rozpočet města.
- Důvodem úbytkem je z větší části migrace, převážně vlivem socioekonomických ukazatelů (kapitola 8.1.1).
- Socioekonomická situace obyvatel je ve srovnání s ČR negativní.
- Intenzita dosavadní výstavby je minimální v průměru s ČR.
- Nabídka pracovních a kvalifikovaných příležitostí je malá. (např. úpadek velkého zaměstnavatele Chodova – Pekosa Chodov s.r.o.)



Obr. 7 - Graf 3



Obr. 8 - Graf 4

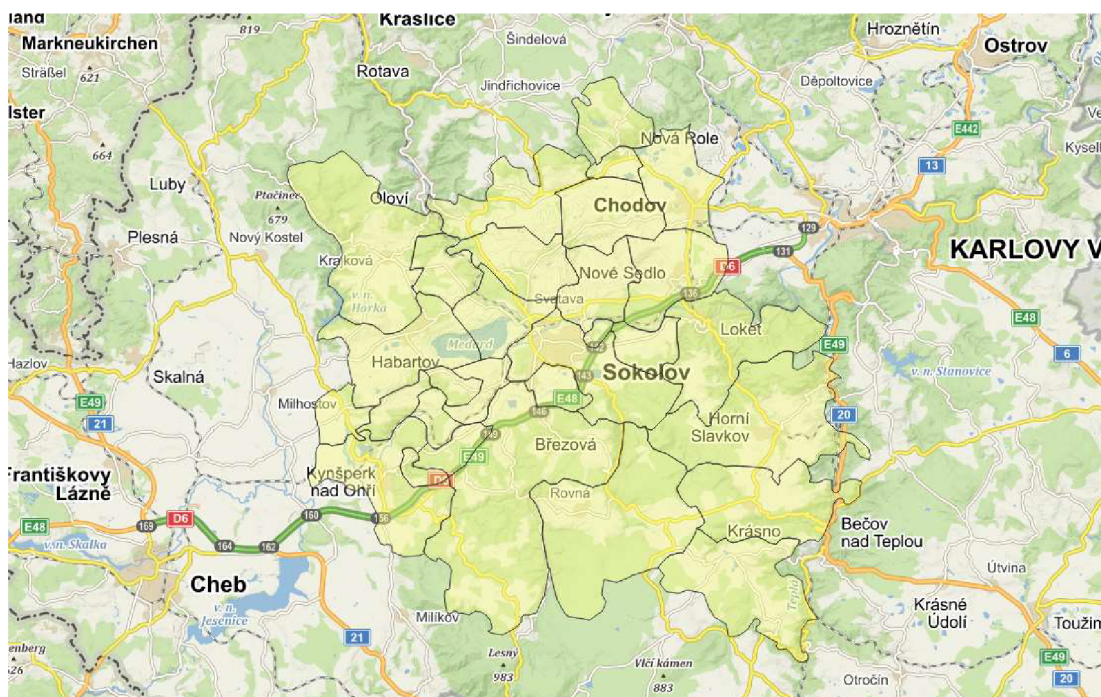
**DEMOGRAFICKÁ
PROGNÓZA ZÁVĚR**
**přirozená měna (PM) - výpočet včetně
migrace CELKEM**

| počáteční stav | výpočet PM | výpočet migrace | včetně | pouze úbytek PM |
|----------------|----------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------|
| muži 6246 | PM kleslo na 5227 | včetně M kleslo na 3922 | pouze migrace 1305 | 1019 |
| ženy 6437 | 5200 | 3640 | 1560 | 1237 |
| 12683 | 10427 | 7562 | 2865 | 2256 |

Tab. č. 2 – autorka DP, závěr

7.2 Územní vymezení demografické prognózy

ORP Sokolov tvoří celkem 30 obcí. Sledované území Chodov u Karlových Var.



Obr. 9 – ORP Sokolov. Zdroj: Mapa-ceska.cz

7.3 Pohyb obyvatel

Dle ČSÚ počet obyvatel od roku 1971 bylo ke dni 31.12.2021 evidováno 12451 obyvatel. Z věkové struktury obyvatel města Chodova je patrné, že senioři převyšují děti.

| | SLDB 2021 | | | | | | | |
|--------|--------------|------|------|----------|-----------|---------------|-------------|-------------|
| Území | Obyvatelstvo | Muži | Ženy | 0-14 let | 15-64 let | 65 a více let | Domy celkem | Byty celkem |
| Chodov | 12451 | 6094 | 6357 | 1854 | 7984 | 2613 | 890 | 6267 |

Zdroj: ČSÚ, Tab. č. 3

V porovnání s celou ČR se demografická situace v Chodově liší. Zatímco v celé ČR je saldo migrace kladné, v Chodově i okolí záporné. Panuje zde i nižší míra porodnosti, a naopak míra úmrtnosti je vyšší.

Počet zemřelých v Chodově mírně roste a pohybuje se mezi 120-200 osobami ročně (období 2001-2021). Projevem vyšší úmrtnosti byl dán i lety 2020-2021, což bylo způsobeno onemocněním Covid-19, kde čísla ukazují o 30 až 40 osob ročně více. Počet narozených naopak klesá z cca 150 na cca 105. Můžeme předpokládat, že za poklesem

stojí i okolnosti onemocnění Covid 19, v posledních třech letech. Co se týká migrace očekáváme, že v příštích 10 letech bude migrační saldo v aritmetickém průměru mínus 100 osob ročně. (Tab. č. 3)

Na základě uvedených parametrů a statistik poskytnutých z ČSÚ byl proveden modelový výpočet přirozené měny, vývoje počtu obyvatel a struktury obyvatel města Chodov. Lze předpokládat a očekávat z těchto výpočtů, že celkový počet města Chodova v příštích 30 letech klesne o cca 5069 obyvatel (-40 %). Důvodem poklesu bude migrace (-2865 obyvatel), ale i především záporný přirozený přírůstek, stejně je tomu i u Sokolova.

Počet dětí tedy i dětí v MŠ a ZŠ v příštích letech v Chodově klesne. Počet seniorů výrazně naroste, zvláště u věkové kategorie 80+.

Socioekonomická situace obyvatel je ve srovnání s ČR i krajem negativní. Panuje zde nadprůměrná nezaměstnanost, vyplaceno bylo nadprůměrně dávek v hmotné nouzi i počet osob v exekuci byl rovněž nadprůměrný.

| Rok | Číslo obce | Název obce | Vznik | Stav 1.1. | Narození | Zemřelí | Přistě-hovali | Vystě-hovali | Přírůstek přirozený | Přírůstek migrační | Přírůstek celkový | Územní změna 1 | Stav 31.12. | Územní změna 2 | Odkud | Odkud (název obce) |
|------|------------|-----------------|-------|-----------|----------|---------|---------------|--------------|---------------------|--------------------|-------------------|----------------|-------------|----------------|--------|--------------------|
| 1971 | 560383 | Chodov | - | 11 452 | 380 | 60 | 1 565 | 695 | 320 | 870 | 1 190 | - | 12 642 | - | | |
| 1972 | 560383 | Chodov | - | 12 642 | 351 | 68 | 887 | 697 | 283 | 190 | 473 | - | 13 115 | - | | |
| 1973 | 560383 | Chodov | - | 13 115 | 389 | 67 | 814 | 709 | 322 | 105 | 427 | - | 13 542 | - | | |
| 1974 | 560383 | Chodov | - | 13 542 | 416 | 62 | 1 254 | 805 | 354 | 449 | 803 | - | 14 345 | - | | |
| 1975 | 560383 | Chodov | - | 14 345 | 415 | 61 | 842 | 779 | 354 | 63 | 417 | - | 14 762 | - | | |
| 1976 | 560383 | Chodov | - | 14 762 | 437 | 82 | 666 | 782 | 355 | -116 | 239 | 259 | 15 260 | - | 241308 | Chodovská |
| 1977 | 560383 | Chodov | - | 15 260 | 349 | 68 | 601 | 636 | 281 | -35 | 246 | - | 15 506 | - | | |
| 1978 | 560383 | Chodov | - | 15 506 | 333 | 79 | 546 | 777 | 254 | -231 | 23 | - | 15 529 | - | | |
| 1979 | 560383 | Chodov | - | 15 529 | 321 | 85 | 514 | 752 | 236 | -238 | -2 | - | 15 527 | - | | |
| 1980 | 560383 | Chodov | - | 15 527 | 240 | 87 | 548 | 658 | 153 | -110 | 43 | - | 15 570 | - | | |
| 1981 | 560383 | Chodov | - | 14 739 | 241 | 79 | 589 | 687 | 162 | -98 | 64 | - | 14 803 | - | | |
| 1982 | 560383 | Chodov | - | 14 803 | 257 | 94 | 1 000 | 552 | 163 | 448 | 611 | - | 15 414 | - | | |
| 1983 | 560383 | Chodov | - | 15 414 | 270 | 89 | 507 | 527 | 181 | -20 | 161 | - | 15 575 | - | | |
| 1984 | 560383 | Chodov | - | 15 575 | 245 | 96 | 390 | 522 | 149 | -132 | 17 | - | 15 592 | - | | |
| 1985 | 560383 | Chodov | - | 15 592 | 248 | 95 | 361 | 528 | 153 | -167 | -14 | - | 15 578 | - | | |
| 1986 | 560383 | Chodov | - | 15 578 | 231 | 105 | 738 | 522 | 126 | 216 | 342 | - | 15 920 | - | | |
| 1987 | 560383 | Chodov | - | 15 920 | 238 | 104 | 426 | 540 | 134 | -114 | 20 | - | 15 940 | - | | |
| 1988 | 560383 | Chodov | - | 15 940 | 242 | 104 | 583 | 563 | 138 | 20 | 158 | - | 16 098 | - | | |
| 1989 | 560383 | Chodov | - | 16 098 | 256 | 101 | 397 | 603 | 155 | -206 | -51 | - | 16 047 | - | | |
| 1990 | 560383 | Chodov | - | 16 047 | 242 | 91 | 340 | 693 | 151 | -353 | -202 | - | 15 845 | - | | |
| 1991 | 560383 | Chodov | - | 14 983 | 204 | 91 | 455 | 506 | 113 | -51 | 62 | - | 15 045 | - | | |
| 1992 | 560383 | Chodov | - | 15 045 | 213 | 108 | 416 | 449 | 105 | -33 | 72 | - | 15 117 | - | | |
| 1993 | 560383 | Chodov | - | 15 117 | 200 | 118 | 312 | 355 | 82 | -43 | 39 | - | 15 156 | - | | |
| 1994 | 560383 | Chodov | - | 15 156 | 189 | 113 | 250 | 352 | 76 | -102 | -26 | - | 15 130 | - | | |
| 1995 | 560383 | Chodov | - | 15 130 | 180 | 92 | 247 | 287 | 88 | -40 | 48 | - | 15 178 | - | | |
| 1996 | 560383 | Chodov | - | 15 178 | 153 | 94 | 263 | 320 | 59 | -57 | 2 | - | 15 180 | - | | |
| 1997 | 560383 | Chodov | - | 15 180 | 139 | 110 | 216 | 267 | 29 | -51 | -22 | - | 15 158 | - | | |
| 1998 | 560383 | Chodov | - | 15 158 | 167 | 106 | 283 | 295 | 61 | -12 | 49 | - | 15 207 | - | | |
| 1999 | 560383 | Chodov | - | 15 207 | 136 | 119 | 244 | 315 | 17 | -71 | -54 | - | 15 153 | - | | |
| 2000 | 560383 | Chodov | - | 15 153 | 157 | 102 | 271 | 310 | 55 | -39 | 16 | - | 15 169 | - | | |
| 2001 | 560383 | Chodov | - | 14 687 | 135 | 127 | 248 | 383 | 8 | -135 | -127 | - | 14 560 | - | | |
| 2002 | 560383 | Chodov | - | 14 560 | 148 | 106 | 290 | 433 | 42 | -143 | -101 | - | 14 459 | - | | |
| 2003 | 560383 | Chodov | - | 14 459 | 142 | 100 | 293 | 340 | 42 | -47 | -5 | - | 14 454 | - | | |
| 2004 | 560383 | Chodov | - | 14 454 | 143 | 106 | 282 | 354 | 37 | -72 | -35 | - | 14 419 | - | | |
| 2005 | 560383 | Chodov | - | 14 419 | 163 | 94 | 305 | 360 | 69 | -55 | 14 | - | 14 433 | - | | |
| 2006 | 560383 | Chodov | - | 14 433 | 166 | 140 | 277 | 392 | 26 | -115 | -89 | - | 14 344 | - | | |
| 2007 | 560383 | Chodov | - | 14 344 | 143 | 123 | 352 | 395 | 20 | -43 | -23 | - | 14 321 | - | | |
| 2008 | 560383 | Chodov | - | 14 321 | 185 | 104 | 316 | 507 | 81 | -191 | -110 | - | 14 211 | - | | |
| 2009 | 560383 | Chodov | - | 14 211 | 147 | 148 | 314 | 380 | -1 | -66 | -67 | - | 14 144 | - | | |
| 2010 | 560383 | Chodov | - | 14 144 | 163 | 136 | 396 | 433 | 27 | -37 | -10 | - | 14 134 | - | | |
| 2011 | 560383 | Chodov | - | 14 251 | 166 | 133 | 349 | 389 | 33 | -40 | -7 | - | 14 244 | - | | |
| 2012 | 560383 | Chodov | - | 14 244 | 136 | 141 | 278 | 407 | -5 | -129 | -134 | - | 14 110 | - | | |
| 2013 | 560383 | Chodov | - | 14 110 | 142 | 129 | 338 | 416 | 13 | -78 | -65 | - | 14 045 | - | | |
| 2014 | 560383 | Chodov | - | 14 045 | 118 | 139 | 353 | 437 | -21 | -84 | -105 | - | 13 940 | - | | |
| 2015 | 560383 | Chodov | - | 13 940 | 127 | 155 | 322 | 418 | -28 | -96 | -124 | - | 13 816 | - | | |
| 2016 | 560383 | Chodov | - | 13 816 | 148 | 160 | 335 | 468 | -12 | -133 | -145 | - | 13 671 | - | | |
| 2017 | 560383 | Chodov | - | 13 671 | 109 | 141 | 331 | 423 | -32 | -92 | -124 | - | 13 547 | - | | |
| 2018 | 560383 | Chodov | - | 13 547 | 120 | 172 | 323 | 424 | -52 | -101 | -153 | - | 13 394 | - | | |
| 2019 | 560383 | Chodov | - | 13 394 | 148 | 154 | 306 | 394 | -6 | -88 | -94 | - | 13 300 | - | | |
| 2020 | 560383 | Chodov | - | 13 300 | 112 | 188 | 289 | 424 | -76 | -135 | -211 | - | 13 089 | - | | |
| 2021 | 560383 | Chodov | - | 12 885 | 105 | 186 | 266 | 387 | -81 | -121 | -202 | - | 12 683 | - | | |
| 1971 | 241308 | Stará Chodovská | - | 250 | 2 | 5 | 11 | 15 | -3 | -4 | -7 | - | 243 | - | | |
| 1972 | 241308 | Stará Chodovská | - | 243 | 4 | 6 | 9 | 26 | -2 | -17 | -19 | - | 224 | - | | |
| 1973 | 241308 | Stará Chodovská | - | 224 | 4 | 4 | 1 | 10 | - | -9 | -9 | - | 215 | - | | |
| 1974 | 241308 | Stará Chodovská | - | 215 | 4 | 3 | 22 | 24 | 1 | -2 | -1 | - | 214 | - | | |
| 1975 | 241308 | Stará Chodovská | - | 214 | 8 | 3 | 46 | 12 | 5 | 34 | 39 | - | 253 | - | | |
| 1976 | 241308 | Stará Chodovská | - | 253 | 1 | 1 | 6 | - | - | 6 | 6 | -259 | - | - | | |

Tab. č. 4 (Zdroj: ČSU)

| Data z Veřejné databáze ČSÚ | | | | | | | | | |
|--|---------------------|---------------|---------------|---------------|------------------------------|-------------------|-------------|---------------|-------------|
| Obyvatelstvo podle věkových skupin a obcí vybraného okresu podle obvyklého pobytu | | | | | | Období: SLDB 2021 | | | |
| Území | Obyvatelstvo celkem | v tom ve věku | | | Průměrný věk obyvatel (roky) | | | okres Sokolov | index stáří |
| | | 0 - 14 let | 15 - 64 let | 65 a více let | celkem | muži | ženy | | |
| Okres Sokolov | 83 987 | 13 091 | 54 064 | 16 832 | 43,0 | 41,6 | 44,4 | | 128,5769 |
| Březová | 2 577 | 418 | 1 626 | 533 | 43,3 | 41,6 | 44,8 | | |
| Bublava | 362 | 52 | 216 | 94 | 45,9 | 46,3 | 45,4 | | |
| Bukovany | 1 438 | 246 | 923 | 269 | 41,4 | 40,8 | 42,0 | | |
| Čitice | 835 | 134 | 544 | 157 | 41,5 | 40,7 | 42,3 | | |
| Dasnice | 255 | 41 | 175 | 39 | 40,8 | 40,0 | 41,7 | | |
| Dolní Nivy | 341 | 55 | 243 | 43 | 40,8 | 39,9 | 41,8 | | |
| Dolní Rychnov | 1 294 | 222 | 823 | 249 | 42,0 | 40,3 | 43,8 | | |
| Habartov | 4 483 | 702 | 2 916 | 865 | 42,7 | 41,7 | 43,8 | | |
| Horní Slavkov | 5 751 | 832 | 3 828 | 1 091 | 42,7 | 41,6 | 44,2 | | |
| Chlum Svaté Maří | 266 | 38 | 169 | 59 | 45,4 | 44,6 | 46,1 | Chodov | index stáří |
| Chodov | 12 451 | 1 854 | 7 984 | 2 613 | 43,4 | 41,9 | 44,8 | | 140,9385 |
| Jindřichovice | 494 | 76 | 311 | 107 | 43,7 | 43,3 | 44,1 | | |
| Josefov | 381 | 66 | 244 | 71 | 42,5 | 40,5 | 44,3 | | |
| Kaceřov | 388 | 53 | 258 | 77 | 44,1 | 42,9 | 45,5 | | |
| Krajková | 896 | 161 | 592 | 143 | 40,8 | 40,1 | 41,5 | | |
| Královské Poříčí | 893 | 134 | 515 | 244 | 46,5 | 42,3 | 50,6 | | |
| Kraslice | 6 306 | 998 | 3 832 | 1 476 | 44,4 | 43,2 | 45,6 | | |
| Krásno | 667 | 118 | 434 | 115 | 41,4 | 40,8 | 42,1 | | |
| Kynšperk nad Ohří | 4 985 | 676 | 3 266 | 1 043 | 44,1 | 42,1 | 46,3 | | |
| Libavské Údolí | 489 | 63 | 317 | 109 | 45,1 | 43,7 | 46,5 | | |
| Loket | 2 936 | 487 | 1 988 | 461 | 41,6 | 40,4 | 42,9 | | |
| Lomnice | 1 285 | 226 | 866 | 193 | 40,5 | 38,9 | 42,1 | | |
| Nová Ves | 183 | 49 | 114 | 20 | 36,1 | 36,1 | 36,1 | | |
| Nové Sedlo | 2 522 | 410 | 1 642 | 470 | 41,7 | 41,1 | 42,5 | | |
| Oloví | 1 557 | 249 | 986 | 322 | 42,8 | 41,7 | 43,9 | | |
| Přebuz | 64 | 12 | 30 | 22 | 47,3 | 45,9 | 48,7 | | |
| Rotava | 2 636 | 412 | 1 704 | 520 | 43,0 | 41,3 | 44,6 | | |
| Rovná | 264 | 43 | 170 | 51 | 44,0 | 44,7 | 43,3 | Sokolov | index stáří |
| Sokolov | 21 484 | 3 312 | 13 755 | 4 417 | 43,2 | 41,5 | 44,8 | | 133,3635 |
| Staré Sedlo | 779 | 125 | 479 | 175 | 44,8 | 44,2 | 45,5 | | |
| Stříbná | 483 | 85 | 283 | 115 | 44,2 | 43,9 | 44,4 | | |
| Svatava | 1 646 | 248 | 1 076 | 322 | 43,5 | 42,7 | 44,3 | | |
| Šabina | 331 | 47 | 235 | 49 | 42,5 | 42,9 | 42,2 | | |
| Šindelová | 309 | 45 | 201 | 63 | 44,5 | 44,5 | 44,5 | | |
| Tatrovce | 160 | 29 | 96 | 35 | 41,6 | 41,0 | 42,3 | | |
| Těšovice | 261 | 47 | 175 | 39 | 40,8 | 41,4 | 40,1 | | |
| Vintřov | 1 175 | 243 | 793 | 139 | 37,5 | 37,0 | 38,1 | | |
| Vřesová | 360 | 83 | 255 | 22 | 33,0 | 34,2 | 31,4 | | |

Kód: SLD210052-OB-OK/2

Tab. č. 5, Zdroj: ČSÚ

7.4 Parametry demografické prognózy

Prognóza budoucího vývoje obyvatel spádového území je počítána **kohortně-komponentní** metodou. Primární zdroj dat byl Český statistický úřad. Data byla ke stáhnutí z veřejné databáze. Podrobnější data pro diplomovou práci byla poskytnuta z ČSÚ přes emailovou komunikaci příslušnými pracovníky.

Pro prognózování budoucího vývoje byly stanoveny níže uvedené parametry. Horizont prognózy je stanoven na rok 2050.

Z pilotní studie Sokolova je jasně patrné, že se stěhují především lidé ve věku 20 - 34 let, často i s malými dětmi. Věková struktura přistěhovalých i vystěhovalých je obdobná i pro Chodov.

| PARAMETR | Sokolov | Okolí |
|----------------------------|--|---|
| Stávající věková struktura | Podle jednotek věku a pohlaví dle ČSÚ k 31.12.2019. Zahrnuje i cizince. | Podle jednotek věku a pohlaví dle ČSÚ k 31.12.2019. Zahrnuje i cizince. |
| Úmrtnost | Dle úmrtnostních tabulek pro Karlovarský kraj 2017-18, naděje dožití upravena dle Projekce obyvatelstva Karlovarského kraje zpracováno ČSÚ. | Dle úmrtnostních tabulek pro Karlovarský kraj 2017-18, naděje dožití upravena dle Projekce obyvatelstva Karlovarského kraje zpracováno ČSÚ. |
| Plodnost | V posledních třech letech dosáhla úhrnná plodnost 1,71 dítěte na matku. Do budoucna očekáváme mírný nárůst jako v celé ČR. V prognóze počítáme s úhrnnou plodností na úrovni 1,75. | V posledních třech letech dosáhla úhrnná plodnost 1,68 dítěte na matku. Do budoucna očekáváme mírný nárůst jako v celé ČR. V prognóze počítáme s úhrnnou plodností na úrovni 1,75. |
| Migrace | Saldo migrace se v posledních letech pohybovalo okolo -100. Ve statistikách zároveň není trend, že saldo dlouhodobě rostlo či klesalo. Okolo roku 2005 bylo bytů nedostatek a lidé se museli stěhovat pryč. Po roce 2010 ovšem tato souvislost přestává platit. V posledních pěti letech by měly byty po zeměřelých plně pokrýt vnitřní potřebu, přesto bylo saldo záporné. V příštích letech proto stanovujeme saldo migrace na -100 osob ročně. Ale protože bude silně ubývat obyvatel v produktivním věku (pracujících), po roce 2030 stanovíme saldo migrace na nulu. | Průměr saldo migrace za posledních 15 let dosáhl - 146 osob ročně. Rovněž není patrný žádný trend, nárůst ani pokles. Pro prognózu proto stanovujeme saldo migrace na -150 osob ročně. Ale protože bude silně ubývat obyvatel v produktivním věku (pracujících), po roce 2030 stanovíme saldo migrace na nulu. |

Zdroj: Ing. arch. Tomáš Soukup, Ph.D.; (Pilotní studie Sokolov)

Počet obyvatel dle skupin věku, Chodov

| | 2021 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|---------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|
| 0-4 | 554 | 544 | 502 | 451 | 397 | 337 | 281 |
| 5 - 9 | 551 | 519 | 503 | 462 | 411 | 364 | 303 |
| 10-14 | 691 | 546 | 479 | 460 | 418 | 375 | 330 |
| 15- 19 | 644 | 662 | 503 | 433 | 413 | 380 | 338 |
| 20-24 | 631 | 587 | 615 | 456 | 384 | 374 | 341 |
| 25- 29 | 686 | 607 | 542 | 566 | 405 | 345 | 333 |
| 30- 34 | 826 | 663 | 561 | 492 | 516 | 365 | 367 |
| 35- 39 | 812 | 804 | 619 | 514 | 446 | 480 | 329 |
| 40-44 | 930 | 797 | 757 | 578 | 473 | 413 | 446 |
| 45- 49 | 1149 | 949 | 748 | 716 | 536 | 440 | 380 |
| 50- 54 | 908 | 1072 | 912 | 712 | 678 | 505 | 411 |
| 55- 59 | 886 | 847 | 1027 | 873 | 677 | 652 | 481 |
| 60- 64 | 731 | 824 | 792 | 962 | 814 | 637 | 613 |
| 65 -69 | 823 | 762 | 683 | 727 | 762 | 779 | 671 |
| 70 - 74 | 893 | 680 | 672 | 652 | 748 | 770 | 599 |
| 75- 79 | 509 | 696 | 615 | 487 | 535 | 534 | 675 |
| 80- 84 | 307 | 353 | 507 | 445 | 349 | 388 | 415 |
| 85+ | 152 | 177 | 220 | 375 | 291 | 264 | 301 |
| Celkem | 12683 | 12089 | 11257 | 10361 | 9253 | 8402 | 7562 |

Tab.č. 6, Zdroj: Autorka DP, ČSÚ,

8. POROVNÁNÍ NABÍDKY BYDLENÍ A POTŘEBY BYTŮ

Dle Sčítání lidu, bytů a domů z roku 2021 se v Chodově nachází 6267 bytů. Obydlených bytů bylo 5960. Neobydlených (neobsazených) bytů bylo 307, což je 4,9 %. Obydlených domů bylo 890. (Tab.č.12) Na jeden obydlý byt v Chodově připadá 2,47 osob. Za posledních 5 let, dle ČSÚ, se v Chodově dokončilo 22 nových bytů a 21 nových bytů v rodinných domech. (Tab.č.9)

Dle Metodiky „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“ vydané ministerstvem pro místní rozvoj (Šindlerová et al. 2022), která je určena pro aplikaci při zpracování nového územního plánu, popřípadě při zpracování změny územního plánu, pokud jsou vymezovány nové zastavitelné plochy. Dle této metodiky základní vnitřní potřeba nových bytů je-li v obci kladná bilance přirozené měny obyvatel, je potřeba zajistit pro zvyšující se počet obyvatel dostatek bytů. V Chodově je tato bilance záporná a to od roku 2014. (Tab. č.7)

| | | |
|----------------------------|---|-----------------------|
| počet mladých 10 až 24 let | - | počet seniorů 65+ let |
| 2 | | 2 |

Vnitřní poptávka po nových bytech, která vyplývá ze snahy místních o zvýšení vlastní kvality bydlení, a to na území obce, kde žijí. Typicky jde o snahu místních obyvatel přestěhovat se z bytu do rodinného domku, popř. do bytu s větší plošnou výměrou, v lepší poloze apod.

Vnější poptávky po nových bytech tu určuje zájem potenciálních vnějších příchozích o usazení se v obci, ať už s využitím bytů ve stávajícím bytovém fondu, nebo se záměrem postavit si v obci nový dům či byt.

| CHODOV Rok (k 31.12.2021) | 10 až 24 let | 65 a více let | Celkem | | | základní potřeba nových bytů; 10-24/2 - 65+/2 | vnitřní |
|--|-----------------|------------------|--------|--------|--------|---|---------|
| 1991 | 4 111 | 823 | 15 045 | 2055,5 | 411,5 | 1644 | |
| 1992 | 4 085 | 850 | 15 117 | 2042,5 | 425 | 1617,5 | |
| 1993 | 4 077 | 897 | 15 156 | 2038,5 | 448,5 | 1590 | |
| 1994 | 3 970 | 941 | 15 130 | 1985 | 470,5 | 1514,5 | |
| 1995 | 3 910 | 982 | 15 178 | 1955 | 491 | 1464 | |
| 1996 | 3 821 | 1 022 | 15 180 | 1910,5 | 511 | 1399,5 | |
| 1997 | 3 779 | 1 056 | 15 158 | 1889,5 | 528 | 1361,5 | |
| 1998 | 3 727 | 1 089 | 15 207 | 1863,5 | 544,5 | 1319 | |
| 1999 | 3 623 | 1 136 | 15 153 | 1811,5 | 568 | 1243,5 | |
| 2000 | 3 539 | 1 173 | 15 169 | 1769,5 | 586,5 | 1183 | |
| 2001 | 3 292 | 1 198 | 14 560 | 1646 | 599 | 1047 | |
| 2002 | 3 199 | 1 247 | 14 459 | 1599,5 | 623,5 | 976 | |
| 2003 | 3 129 | 1 294 | 14 454 | 1564,5 | 647 | 917,5 | |
| 2004 | 3 028 | 1 375 | 14 419 | 1514 | 687,5 | 826,5 | |
| 2005 | 2 965 | 1 475 | 14 433 | 1482,5 | 737,5 | 745 | |
| 2006 | 2 868 | 1 533 | 14 344 | 1434 | 766,5 | 667,5 | |
| 2007 | 2 780 | 1 596 | 14 321 | 1390 | 798 | 592 | |
| 2008 | 2 715 | 1 684 | 14 211 | 1357,5 | 842 | 515,5 | |
| 2009 | 2 644 | 1 733 | 14 144 | 1322 | 866,5 | 455,5 | |
| 2010 | 2 544 | 1 811 | 14 134 | 1272 | 905,5 | 366,5 | |
| 2011 | 2 485 | 1 905 | 14 244 | 1242,5 | 952,5 | 290 | |
| 2012 | 2 385 | 2 023 | 14 110 | 1192,5 | 1011,5 | 181 | |
| 2013 | 2 272 | 2 172 | 14 045 | 1136 | 1086 | 50 | |
| 2014 | 2 187 | 2 287 | 13 940 | 1093,5 | 1143,5 | -50 | |
| 2015 | 2 124 | 2 380 | 13 816 | 1062 | 1190 | -128 | |
| 2016 | 2 069 | 2 483 | 13 671 | 1034,5 | 1241,5 | -207 | |
| 2017 | 2 032 | 2 564 | 13 547 | 1016 | 1282 | -266 | |
| 2018 | 2 049 | 2 619 | 13 394 | 1024,5 | 1309,5 | -285 | |
| 2019 | 2 050 | 2 658 | 13 300 | 1025 | 1329 | -304 | |
| 2020 | 2 026 | 2 675 | 13 089 | 1013 | 1337,5 | -324,5 | |
| 2021 | 1 966 | 2 684 | 12 683 | 983 | 1342 | -359 | |

Tab. č. 7 – Chodov základní vnitřní potřeba nových bytů (výpočet dle Metodiky Šindlerová et al. 2022)

SLDB
2021

Domy podle typu vlastníka a obcí vybraného okresu

| Území | Domy celkem | z toho podle vlastníka domu | | | | | |
|----------------------|---------------|-----------------------------|------------|-----------------|----------------------|---------------------------------|---------------------|
| | | fyzická osoba | obec, stát | bytové družstvo | jiná právnická osoba | spoluvlastnictví vlastníků bytů | kombinace vlastníků |
| Okres Sokolov | 12 999 | 10 221 | 437 | 14 | 304 | 1 972 | 26 |
| Chodov | 890 | 568 | 12 | 1 | 32 | 269 | 4 |

Kód: SLD21011-OK/2,
(Tab.č.8)

Dokončené byty Chodov

| | Byty celkem | v rodinných domech | v bytových domech |
|------|-------------|--------------------|-------------------|
| 2017 | 4 | 3 | - |
| 2018 | 6 | 6 | - |
| 2019 | 4 | 4 | - |
| 2020 | 5 | 5 | - |
| 2021 | 3 | 3 | - |

Kód: PU-MOSZV-BYT/2
(Tab.č.9)

Obyvatelstvo ve věku 15 a více let podle nejvyššího dosaženého vzdělání a obcí vybraného okresu

| podle obvyklého pobytu | | | | | | | | | Období: | SLD B 2021 |
|-------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---|----------------------------|---------------|------------|---------|------------|
| Území | Obyvatelstvo ve věku 15 a více let | v tom nejvyšší dosažené vzdělání | | | | | | | | |
| | | bez vzdělání | základní vč. neukončeného | střední vč. vyučení (bez maturity) | úplné střední (s maturitou), vč. Nástavbového a pomaturitního | vyšší odborné, konzervatoř | vysokoškolské | nezjištěno | | |
| Chodov | 10 597 | 114 | 2 054 | 4 067 | 2 734 | 107 | 593 | 928 | | |
| Kód: SLD21007 2-OB-OK/2 | | | | | | | | | | |

Tab.č. 10, Zdroj: ČSÚ, informace o vzdělání obyvatelstva města Chodov

Odhad velikosti a počtu bytových domácností v Chodově

| Počet osob na domácnost | 2021 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 | 1574 | 1565 | 1542 | 1482 | 1350 | 1275 | 1220 |
| 2 | 1570 | 1534 | 1477 | 1405 | 1290 | 1196 | 1093 |
| 3 | 870 | 823 | 755 | 682 | 598 | 530 | 471 |
| 4 | 735 | 680 | 606 | 535 | 468 | 415 | 365 |
| 5 | 226 | 210 | 190 | 170 | 150 | 134 | 119 |
| 6 | 86 | 80 | 73 | 66 | 59 | 53 | 47 |
| 7 | 62 | 59 | 53 | 48 | 42 | 37 | 33 |
| Celkem domácností | 5123 | 4951 | 4696 | 4388 | 3957 | 3640 | 3348 |
| Průměrný počet členů domácností | 2,48 | 2,44 | 2,40 | 2,36 | 2,34 | 2,31 | 2,27 |

Tab.č. 11, Zdroj: Autorka DP,

Na základě výše uvedených výpočtů (a výpočtů dle metodiky) připadalo na Chodov 5123 bytových domácností, ale ve skutečnosti dle ČSÚ jich bylo 5960, rozdíl tedy dosahuje 15 %. V příštích letech klesne počet obyvatel a s tím klesne i počet bytových domácností. V roce 2050 bude s největší pravděpodobností cca 3348 bytových domácností. (Tab.č.11)

8.1 Nabídka bydlení

Nabídka bydlení je založena na stávajícím počtu bytů v řešeném území a na očekávané míře další výstavby. Podle SLBD 2021 bylo v Chodově 6267 bytů a 890 domů. Z toho 5960 obydlených.

Počet bytů podle obydlivosti a podle obcí vybraného okresu

podle obvyklého pobytu

Období: SLDB 2021

| Území | Byty celkem | v tom | |
|---------------|-------------|----------|------------|
| | | obydlené | neobydlené |
| Chodov | 6 267 | 5 960 | 307 |

Zdroj: ČSÚ, (Tab.č.12)

Období: SLBD 2011

| Území | Byty celkem | v tom | |
|---------------|-------------|----------|------------|
| | | obydlené | neobydlené |
| Chodov | 6 109 | 5 852 | 257 |

Zdroj: ČSÚ, (Tab.č.13)

Obydlené byty podle počtu obytných místností a podle obcí vybraného okresu [1]

podle obvyklého
pobytu

SLDB
Období: 2021

| Území | Obydlené byty celkem | v tom podle počtu obytných místností (včetně kuchyně) | | | | | | Průměrný počet obytných místností na 1 byt [2] | | |
|----------------------|----------------------|---|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 a více | nezjištěno | | | |
| Okres Sokolov | 37 833 | 953 | 3 118 | 11 349 | 10 982 | 7 403 | 4 028 | 3,8 | | |
| Chodov | 5 960 | 245 | 548 | 1 905 | 2 019 | 676 | 567 | 3,5 | | |
| Chodov | 5 960 | 573 | 1 974 | 2 100 | 529 | 233 | 551 | 2,6 | | |
| Sokolov | 10 521 | 291 | 1 067 | 3 681 | 3 169 | 1 189 | 1 124 | 3,5 | | |

Kód: SLD21044-OB-OK/1,

(Tab. č. 14) obydlené byty

[1] obytné místnosti s plochou 4 m² a více

[2] včetně kuchyně

[2] bez kuchyně

Neobydlené byty znamená (ČSÚ), že jsou to ostatní budovy bez rodinných domů a bez bytových domů a těch je ve městě Chodov 96. Těch neobydlených celkem bylo dle SLBD 2021 307 bytů. Dle SLBD 2011 bylo těchto bytů 257, neobydlené byty mají vzrůstající tendenci. Dokončené byty dle ČSÚ za období let 2010-2021 bylo celkem 85 bytů.

Intenzita výstavby je odvozena pomocí extrapolace popsané v části 4.2.1. metodiky. Tato extrapolace vychází z výchozí intenzity výstavby a je korigována velikostí věkové skupiny 24-39 let ve vztahu k její výchozí velikosti.

(Tab.č.15)

| <i>Nabídka bydlení v jednotlivých období se zohledněním nové výstavby</i> | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| Období | 2021 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
| Počet obyvatel 24-39 let | 2450 | 2191 | 1848 | 1663 | 1444 | 1265 | 1098 |
| Index 24-39 | 1 | 0,89 | 0,76 | 0,68 | 0,59 | 0,52 | 0,45 |
| Korigovaná intenzita výstavby (za 5 let) | 43 | 38 | 33 | 29 | 25 | 22 | 20 |
| Celkový počet nových bytů | | 38 | 71 | 100 | 125 | 147 | 167 |
| Celkový počet bytů | 6267 | 6305 | 6338 | 6367 | 6392 | 6414 | 6434 |

(Tab.č.15)

8.1.1 Socioekonomické ukazatele

Hmotná nouze

Průměrný počet vyplacených dávek v hmotné nouzi na tisíc obyvatel dosáhl v ORP Sokolov (11), což je pouze mírně více než v celé ČR. Naopak ve srovnání s krajem byl vyplacen podprůměrný počet dávek.

Tab. č. 10 Počet vyplacených dávek v hmotné nouzi, měsíční průměr za 1Q 2019

| Lokalita | Hmotná nouze | Celkem příspěvků na 1 000 obyvatel |
|------------------|--------------|------------------------------------|
| ORP Sokolov | 827 | 11,0 |
| Karlovarský kraj | 4 115 | 14,0 |
| ČR | 105 566 | 9,9 |

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí

Zdroj: Pilotní studie Sokolov

Nezaměstnanost

Míra nezaměstnanosti ve městě Chodov je nadprůměrná ve srovnání s ČR, tak i krajem. Nezaměstnanost je jedním z ukazatelů charakterizující zmenšující město.

| Lokalita | Chodov | Sokolov | Karlovarský kraj | ČR |
|----------|--------|---------|------------------|-------|
| 2014 | 10,20% | 9,70% | 8,20% | 7,50% |
| 2015 | 9,20% | 9,20% | 7,10% | 6,20% |
| 2016 | 8,30% | 7,80% | 5,50% | 5,20% |
| 2017 | 7,00% | 5,40% | 3,50% | 3,80% |
| 2018 | 4,90% | 4,50% | 2,90% | 3,10% |
| 2019 | 4,15% | 4,10% | 2,80% | 2,90% |
| 2020 | 5,80% | 5,93% | 5,45% | 2,60% |
| 2021 | 6,90% | 4,75% | 4,18% | 2,80% |
| 2022 | 5,40% | 5,00% | 4,24% | 3,72% |

Tab.č. 16 (nezaměstnanost)

Exekuce a kriminalita

Průměrný podíl osob v exekuci v Chodově byl v roce 2021 necelých 17 %. Ve srovnání s ČR se jedná o silně nadprůměrnou hodnotu.

Počty exekucí 2021

| | Počet osob v exekuci | Podíl osob v exekuci |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Chodov | 1841 | 16,91% |
| ORP Sokolov | 8952 | 14,60% |
| Karlovarský kraj | 31401 | 13,04% |
| ČR | 698 tis. | 7,90% |

(Tab. č. 17)

Index kriminality, období 08/2019 – 08/2020

| | Počet trestných činů | Index kriminality |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Chodov | 201 | 123,6 |
| Obvodní oddělení Sokolov | 561 | 218,4 |
| ORP Sokolov | 1505 | 163,9 |
| Karlovarský kraj | 5507 | 181,4 |
| ČR | 200175 | 190,9 |

Tab. č. 18

Zdroj: Mapakriminality.cz

Index kriminality je základním nástrojem pro srovnání kriminality za jednotlivá obvodní (místní) oddělení policie. Vyjadřuje počet zjištěných skutků za zvolené období přepočtený na 10 000 obyvatel.

V obvodním oddělení Chodov bylo za rok 08/2019 - 08/2020 nahlášeno 201 trestných činů. Na 10 000 obyvatel tak připadá 124 trestných činů.

Shrnutí:

Celkově lze shrnout, že ekonomická situace v Chodově je ve srovnání s ČR i krajem spíše negativní. Panuje zde nadprůměrná nezaměstnanost, je zde vypláceno nadprůměrně dávek v hmotné nouzi a žije zde nadprůměrný počet lidí v exekuci.

8.2 Potřeba bydlení

Potřeba bydlení je dána vývojem počtu bytových domácností určených v rámci demografické prognózy. Na straně poptávky je uvažována potřeba bydlení zvýšená o předpokládanou úroveň frikční neobsazenosti (respektive únosné míry neobsazenosti), která se v tomto případě uvažuje ve výši 10 % celkové potřeby bytů. Z těchto výpočtů jasně vychází, že bude potřeba bytů pozvolně klesat (stejně jako bude klesat počet domácností) a zároveň ukazuje na nepoměr mezi předpokládanou nabídkou bytů a vnitřní poptávkou po nich (cca 10 % stávajícího fondu). Pokles potřeby bytů včetně zohlednění frikční neobsazenosti je v řešeném výhledu třiceti let 1972. (viz tabulka č. 19)

| Potřeba bytů v jednotlivých obdobích | | | | | | | |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Období | 2021 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
| Počet bytových domácností | 5123 | 4950 | 4696 | 4388 | 3957 | 3640 | 3348 |
| Frikční neobsazenost | 569 | 550 | 522 | 488 | 440 | 404 | 372 |
| Celková potřeba bytů | 5692 | 5500 | 5218 | 4876 | 4397 | 4044 | 3720 |

(Tab.č.19)

8.3 Potřeba redukce

Potřeba redukce je dána rozdílem mezi celkovým očekávaným počtem bytů na straně nabídky a celkovou potřebou bydlení včetně frikční neobsazenosti. Výsledky jsou v tabulce.

Očekávaný převis bytů (tedy potřeba redukce) bude v Chodově na konci období zhruba 43 procent výchozího počtu bytů nad rámec uvažované frikční neobsazenosti 10 procent. V případě, že by nebyla realizována žádná bytová výstavba, byl by převis 2547 bytů, tj. 40 procent výchozího bytového fondu.

| Převis nabídky bydlení (potřeba redukce) a jeho vývoj v čase | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Období | 2021 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | 2045 | 2050 |
| Nabídka bydlení | 6267 | 6305 | 6338 | 6367 | 6392 | 6414 | 6434 |
| Potřeba bydlení | 5692 | 5500 | 5218 | 4876 | 4397 | 4044 | 3720 |
| Celkový převis nabídky bydlení (potřeba redukce) | 575 | 805 | 1120 | 1491 | 1995 | 2370 | 2714 |

(Tab.č.20)

9. REVIZE POTŘEBY ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Revize zastavitelných ploch vychází z metodiky (Šindlerová et. al. 2022), Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch. Metodický pokyn MMR ČR.

Územní plán Chodova vymezuje 30,59 ha zastavitelných ploch; 22,55 ha ploch přestavby a stabilizovaných ploch B (plocha bydlení) 67,22 ha, ploch SB (smíšené obytné) 4,4 ha, ploch B(v) (bydlení vesnické v rodinných domech a usedlostech) 29,4 ha.

V období třiceti let a více je velice pravděpodobné, že Chodov bude spadat do kategorie obcí 5000-9999 obyvatel. Pro které je typický poměr počtu obyvatel žijících v bytových domech k počtu obyvatel žijících v rodinných domech 54,25 procenta. Ale v patnáctiletém výhledu bude patřit do kategorie 10 000 – 19 999 obyvatel, pro které je typický poměr počtu obyvatel žijících v bytových domech k počtu obyvatel žijících v rodinných domech 37,33 procenta.

V Chodově se dle SLBD 2021 nacházelo 5288 obydlených bytů v bytových domech a 576 obydlených bytů v rodinných domech. Obsazenost přitom byla 11104 obyvatel v bytových domech (2,1 obyvatel na byt) (ČSÚ) a 1209 obyvatel v rodinných domech (2,74 obyvatele na obsazený byt) (Pilotní studie Sokolov). Poměr počtu obyvatel žijících v rodinných domech byl 10,9 procenta.

Dle Pilotní studie Sokolov pro další výpočet je také potřeba vyhodnotit poměr počtu obyvatel v jednom bytě mezi rodinnými a bytovými domy, který činí 1,31. Tímto

koeficientem bude počet bytů v rodinných domech vynásoben, abychom získali odhad počtu jejich obyvatel.

Abychom mohli určit výhledovou poptávku vycházející ze skladby bydlení, musíme vztáhnout počet bytů v rodinných domech k výhledovému celkovému počtu bytů. Výhledová potřeba bytů za 15 let bude 4388 a za 30 let 3348. (předchozí kapitola) Výchozí počet rodinných domů by tak při uvažované vyšší obsazenosti představoval podíl na počtu obyvatel ve výši $p_{15}=576*1,31/4388=17,2\%$ a $p_{30}=576*1,31/3348=22,5\%$.

V území existuje předpoklad pro poptávku po bytech v rodinných domech a zlepšení kvality bydlení a to v obou časových výhledech.

Pokud provedeme výpočet potřeby bytů v rodinných domech pro obě výhledová období, bude se jednat o tyto hodnoty: *Počet bytů* $_{15}=0,3733/1,31*4388=1250$ a *Počet bytů* $_{30}=0,5425/1,31*3348=1387$.

Potřeba výstavby bez redukce stávajících počtů bytů činila 1068 bytů. U těchto hodnot je dále nutné zohlednit uvažované a možné redukce bytového fondu v rodinných domech dle další části. V krátkodobém časovém horizontu je nepravděpodobné, že by docházelo k redukcím počtu bytů v rodinných domech s výjimkou slučování bytů v rodinných domech vícegeneračního charakteru s celkovým očekávaným potenciálem slučování 20 bytů. Pokud budeme očekávat, že k reálnému stažení těchto bytů z trhu s bydlením bude docházet postupně během uvažovaného období třiceti let, znamená to v patnáctiletém výhledu 10 bytů.

Upravená hodnota pro výhled 15 let, který je podstatný pro vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch, je 1078 bytů. Korigovaná kumulativní výstavba v tomto časovém horizontu je přitom 100 bytů. Tuto hodnotu můžeme považovat za extrapolaci tempa restrukturalizace bytového fondu dle metodiky Šindlerová a kol. (2022) a potřebu nových bytů vyplývající z vnitřní poptávky tak můžeme zastropit touto hodnotou. Územní plán Chodova vymezuje 53,14 ha zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení a smíšené bydlení. Pokud budeme uvažovat intenzitu využití 10 bytů na hektar, bude se jednat o kapacitu vzniku 531 nových bytů. Reálná využitelnost se bude pohybovat v rozmezí 20 – 40 procent, což odpovídá asi 106 až 212 bytům. Ve výhledovém období 15 let je proto nutná podstatná redukce těchto ploch.

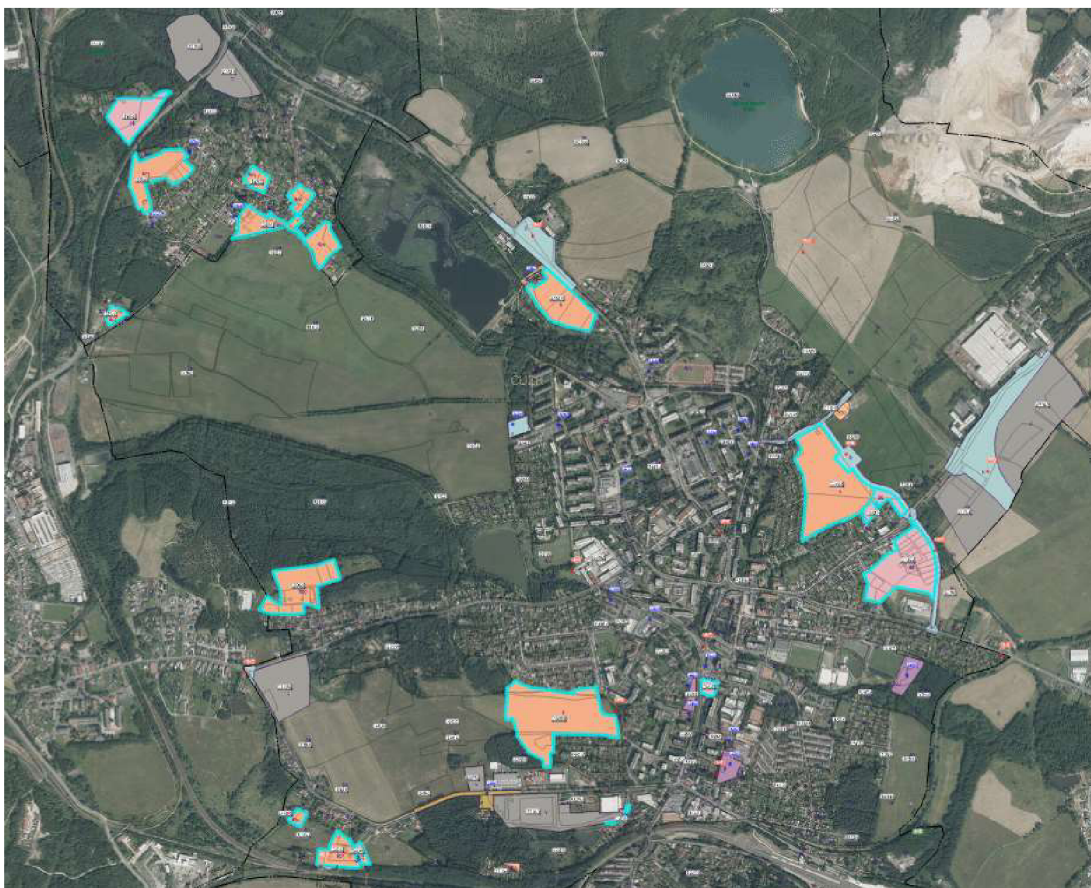
Pro výhledové období 30 let (které není ovšem metodikou Šindlerová a spol. (2022) řešeno a které neodpovídá návrhovému horizontu územního plánu) by byla potřeba výstavby rodinných domů 1387 vůči stávajícímu počtu bytů v RD + 20 v souvislosti se slučováním bytů v rodinných domech, tj. 1407 bytů. V takovém časovém horizontu můžeme uvažovat i s částečným zánikem některých rodinných domů v souvislosti s možností zvětšování velikosti pozemků ve stávajícím zastavěném území. Celková potenciální poptávka po nových bytech v rodinných domech by tak mohla dosáhnout hodnoty 1417 bytů. Pokud tuto hodnotu srovnáme s korigovanou extrapolací stávající intenzity výstavby, tj. 167 bytů v rodinných domech, je opět zřejmé, že potřebná kapacita bude určena tímto tempem výstavby, které představuje tempo restrukturalizace bytového fondu. Tuto hodnotu nedoporučujeme zvyšovat, protože v území bude s nejvyšší pravděpodobností stále silněji působit faktor klesající ekonomické síly obyvatel města. Tento faktor bude souviset zejména s tím, že bude stále obtížnější využít stávající byt v bytovém domě k (částečnému) financování

výstavby nového rodinného domu jeho prodejem nebo splátek hypotéky k jeho výstavbě pronájmem tohoto bytu. Bude proto nezbytné velmi pečlivě vyhodnocovat skutečný potenciál tempa restrukturalizace bytového fondu ve městě. V třicetiletém výhledovém období se na trh postupně dostanou plochy přestavby vznikající na místě části bytové zástavby určené k redukci s předpokladem stavebního využití a do určité míry je také možné počítat s tím, že část stavební aktivity bude probíhat v místech starší, dnešním standardům nevyhovující rodinné zástavby.

9.1 Doporučení pro redukci konkrétních zastavitelných ploch

Doporučuji, aby nebyly vymezovány nové zastavitelné plochy pro bydlení v bytových domech a zvyšování standardu bydlení v bytových domech bylo řešeno komplexními rekonstrukcemi nebo přestavbami v měřítku jednotlivých objektů nebo jejich malých skupin. Toto plyne i z výše uvedených výpočtů.

Dle Zprávy o uplatňování územního plánu Chodov, za období 2017-2020, se využilo 2,1 % ploch pro bydlení, 7,52 % pro bydlení venkovského typu.



Obr.10; Zastavitelné plochy dle současného ÚP města Chodov 30,59 ha, jestliže reálná využitelnost vychází na 20 – 40 %, měli by se tyto zastavitelné plochy (včetně ploch přestavby) snížit o 60 – 80 %. Redukci zastavitelných ploch doporučuji na severu, kde je navrhovaná plošná demolice (Z-2-022-0); jihu, kde je zahuštěná zástavba RD.

10. ROZDĚLENÍ ÚZEMÍ PODLE FORMY ŘÍZENÉHO SMRŠŤOVÁNÍ

Území bude řešeno návrhem řešení urbanistických závad ohrožených objektů, příznivou kombinací atraktivity území a zástavby, zachování oblasti historického centra, zlepšení sociálně vyloučené lokality, zlepšení stavu sídelní a veřejné zeleně.

V zastavěném území se rozliší tyto základní typy ploch:

- stabilizované
- určené ke stabilizaci
- určené k redukci s předpokladem přestavby; bez předpokladu následného stavebního využití

10.1 Stabilizované plochy

Mezi stabilizované plochy by se mohla zařadit zástavba rodinných domů v ulici Nerudova a Štěříkova louka. Stabilizovanou plochou v Chodově je oblast historického centra u kostela a také ulice Lesní.

Stabilizované plochy jsou v podstatné míře regulovány územním plánem města Chodov, kde jsou regulativní nástroje.

Stabilizované plochy byly vymezeny v centru města. V Chodově se jedná hlavně o oblast historického centra a ulice Staroměstská a Komenského.

Mezi stabilizované plochy je zařazena také zástavba rodinných domů východně směrem na město Vintířov v blízkosti ulice Nerudova, tj. ulice Lesní a Vintířovská.

10.2 Plochy určené ke stabilizaci

Plochy určené ke stabilizaci jsou zpravidla plochy nacházející se v atraktivní poloze, tak jako v Sokolově. Zanedbaná údržba objektů (Merkur, Prior, věžové domy, lokalita u kina) degradace objektů sociálně vyloučených (lokalita Železný dvůr), sídliště v okolí Penny Marketu (nedávno vyhořel), garáže ve špatném stavu v ulici Tovární. Stabilizovat plochy přístupu k veřejným prostranstvím, jsou obklíčeny panelovými domy, stabilizovat prostupnost.

V Chodově je přístup ke kostelu sv. Vavřince zcela obklopen panelovou výstavbou, zde by mohl být předpoklad k přestavbě z části ploch.

10.3 Plochy určené k redukci

V Chodově se tento typ ploch týká zejména zástavby v centrální části města. Vymezení ploch určených k redukci v této části města umožňuje využít redukci nadbytečných kapacit bydlení pro řešení urbanistické závady vymezené v územně analytických podkladech. Tyto závady vznikly jako důsledek socialistické přestavby historického

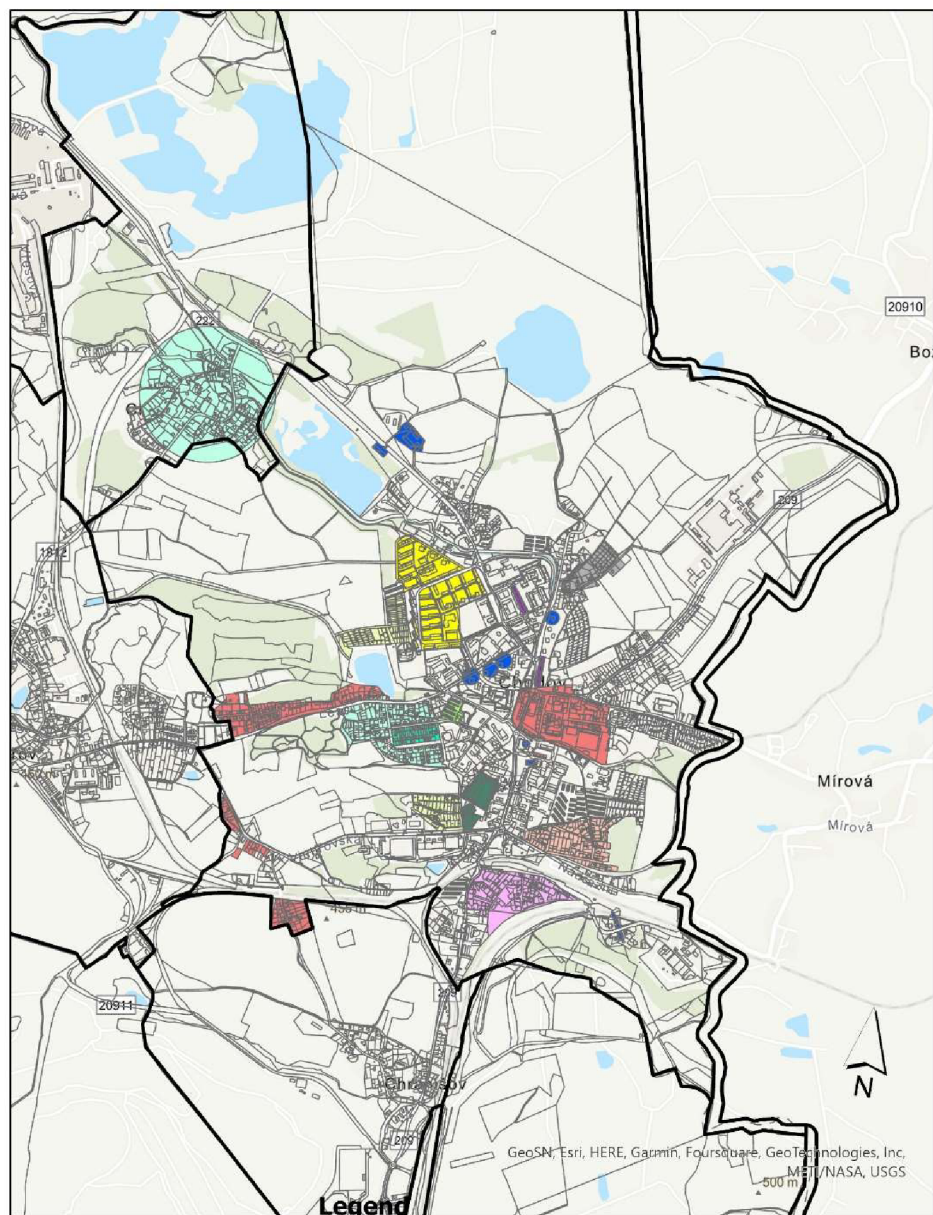
centra, do kterého byla necitlivě umístěna panelová zástavba. Tyto plochy se obvykle nacházejí v neatraktivní poloze.

Další objekty určené k redukci po uplynutí životnosti by mohli být, také vyplývající z územně analytických podkladů, bývalá šamotka, porcelánka a areál drobného zboží, garáže v ulici Tovární.

Plochy určené k redukci jsou zařazeny plochy okolo kina Kass, ulice náměstí ČSM, Říjnová, Vítězná, U koupaliště.

Řešení formou redukce je pouze ilustrativní, protože situace vlastnictví domů je obtížná a realizace podobného zásahu velmi nákladná. K realizaci by mohlo dojít až po dožití staveb.

Redukce bez předpokladu následného využití s cílem obnovy a využití smršťování např. k rozvoji zelené infrastruktury jsou zařazeny ulice Náměstí 9. května, Rooseveltova. Tyto ulice jsou zde zařazeny z důvodu horší dostupnosti občanské vybavenosti, jedná se o dlouhý nevhodně umístěný systém panelových domů o délce 132 m.



Obr. 11 – rozdělení území

11. REDUKCE BYTOVÉHO FONDU A MOŽNOSTI NÁSLEDNÉHO VYUŽITÍ

Tato kapitola představí řešení bytového fondu a možnost následného využití, jednotlivých domů, ploch a jejich částí.

11.1 Redukce vyvolané veřejným zájmem ke změně v území

Nejdříve byla při výběru ploch a objektů k redukci zaměřena pozornost na plochy a objekty, kde existuje silný veřejný zájem ke změně v území, která povede k odstranění konkrétních budov, nezávisle na potřebě redukce.

Součástí této kategorie jsou:

- objekty v území určeném pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření nebo asanaci (asanace je navržena na plochách, které vyžadují asanaci území vůbec nebo nevhodně využívaných za účelem odstranění ekologických zátěží a ekologického ohrožení z hlediska případného nebezpečí kontaminace půdy i vody a negativního vlivu na okolí)
- objekty v ohroženém území, například v záplavových územích, geologicky nestabilních a poddolovaných území a podobně
- objekty po konci životnosti
- do obvodu města zasahují lokality zastavených hlubinných malodolů, které mohou negativně ovlivnit využitelnost území
- urbanisticky problematická zástavba v územích s vysokou atraktivitou (například vysokopodlažní bytová zástavba nižší kvality v historickém jádru města)

Asanace jsou vymezeny na plochách P-804-0 v územním plánu Chodov, plocha smíšeného nezastavěného území SN. (bývalá skládka)

Vymezené problémy v území vyplývající z ÚAP SO 2020

OH12 Sesuvná území Chodov

OH15 Staré ekologické zátěže Chodov

ZD52 omezující průjezd významné silnice obcí průtah městem je využíván nákladní dopravou (těžba uhlí, Linde - převoz plynu)

ZH05 Území se zhoršenou kvalitou ovzduší prašnost z probíhající těžby - Jiří, z výsypky a z provozu firmy LIAPOR, zápach z provozu výrobního areálu Vřesová a z provozu firmy LIAPOR

ZH70 nadměrná hluková zátěž - silniční průtah vedený městem - silnice č. 209 a 222

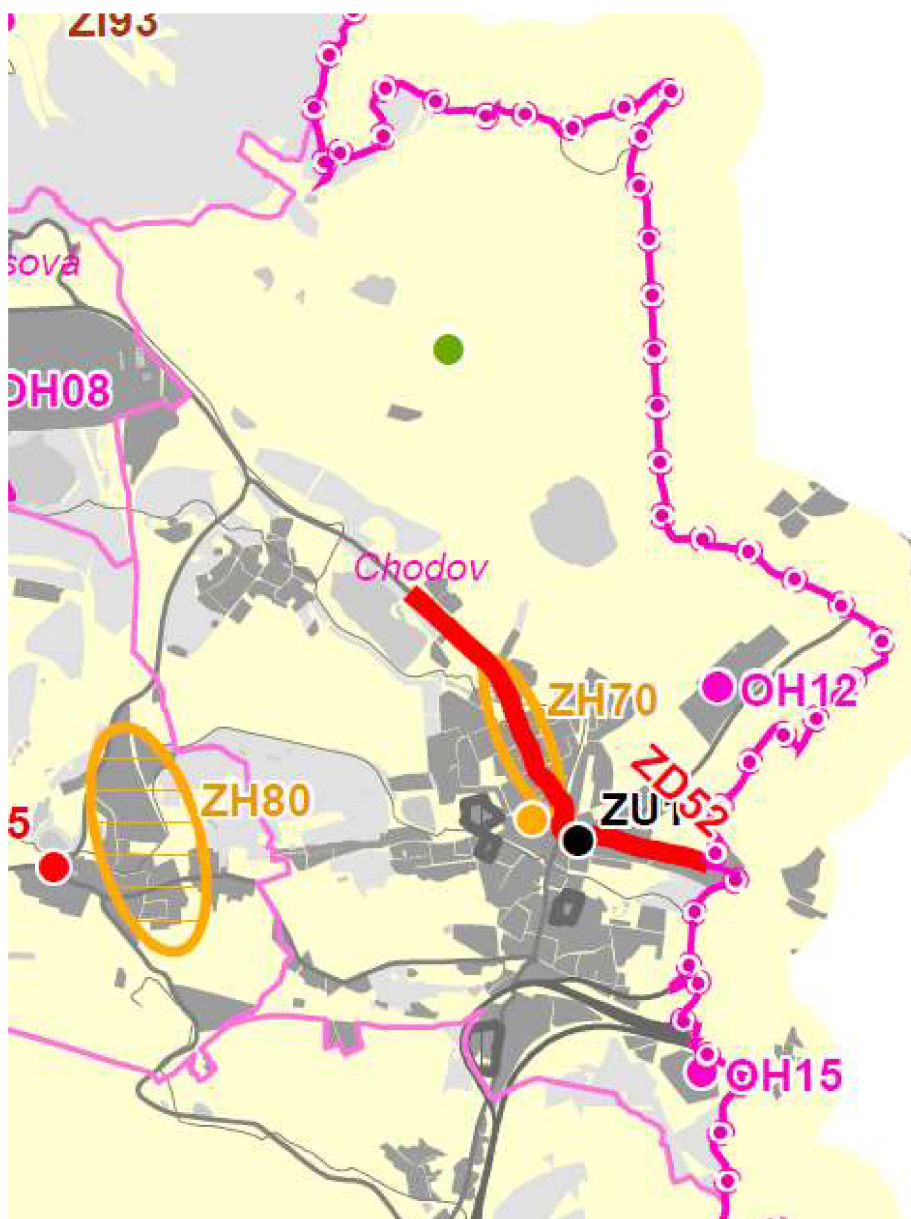
ZK06 Negativní dominanta v krajině Smolnická výsypka

ZU17 Negativní dominanta v sídle Merkur

ZU70 nevhodné funkce v území nevyužívané garáže ve špatném stavu - Tovární ul.

ZU71 narušení historické struktury sídla nevzhledná budova na náměstí - tzv. Merkur

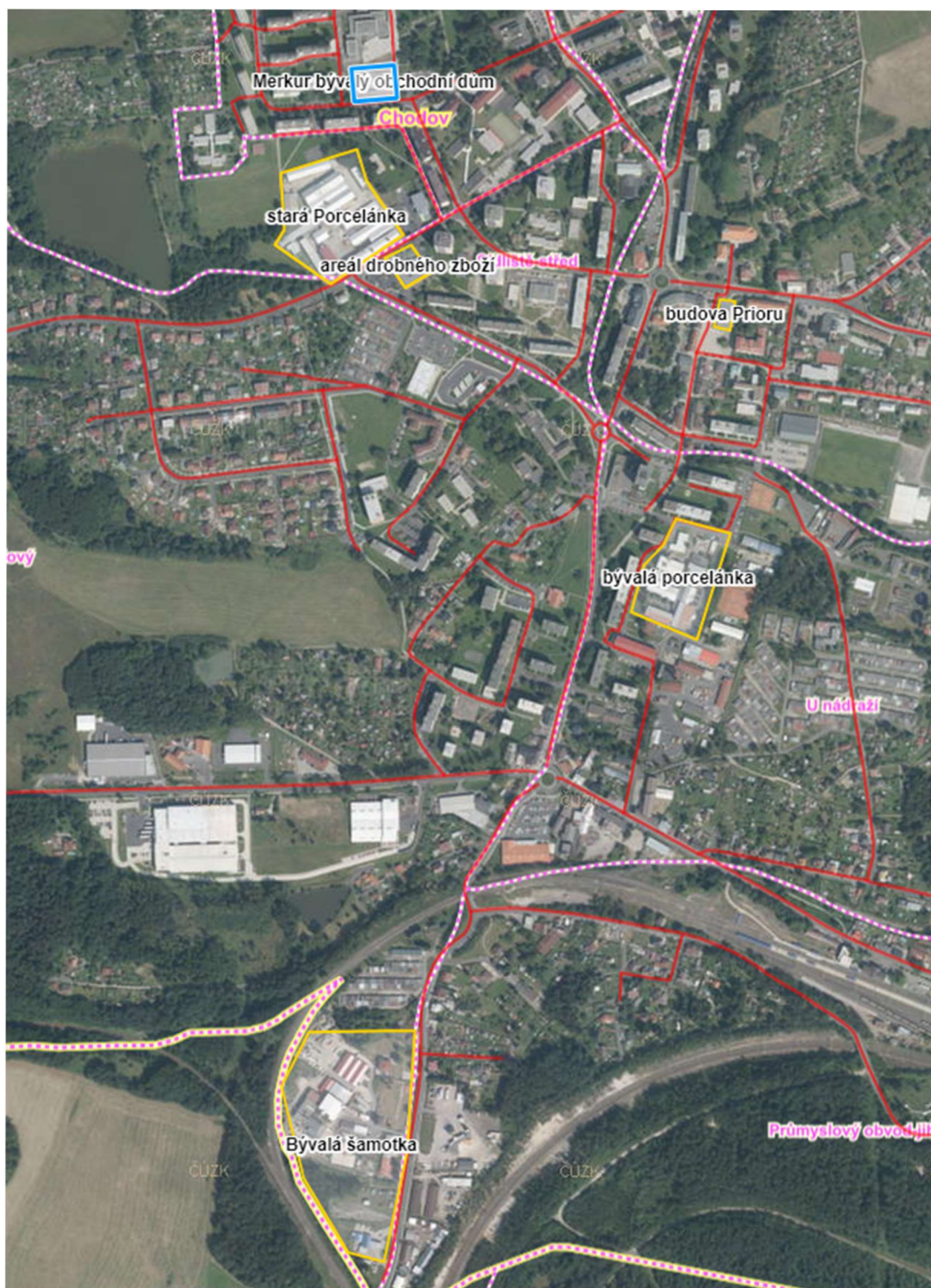
ZU82 opuštěná území brownfield - areál drobného zboží (stará porcelánka)
ZU83 opuštěná území brownfield - porcelánka
ZU84 opuštěná území brownfield - bývalá šamotka



Obr. 12 - ÚAP ORP Sokolov – Problémy

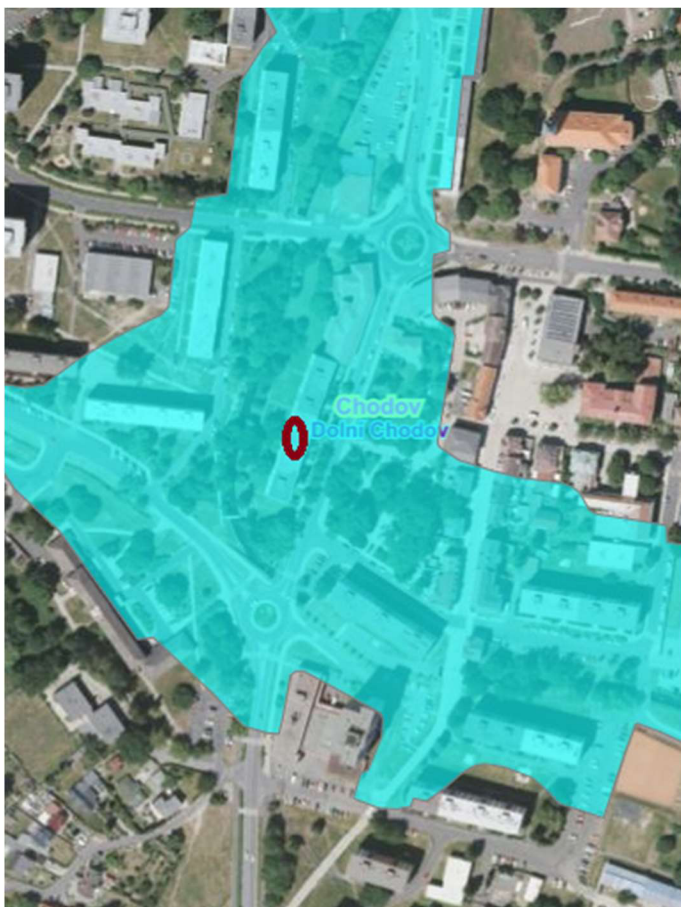
Závady urbanistické jako jsou opuštěná území areálu drobného zboží, staré porcelánky a bývalé šamotky uvedené v územně analytických podkladech, jsem si svým průzkumem obešla, zjistila jsem, že nejsou zcela opuštěná. S přihlédnutím k nepříznivému stavu všech objektů v těchto oblastech, jsou využívány k podnikatelské činnosti v majetku soukromých osob a firem.

Objekty Merkur a bývalý obchodní dům jsou již svým vzhledem připomínající objekty po konci životnosti. Bývalý obchodní dům je v rekonstrukci. Objekt Merkur nebo také Prior je využíván jako pošta, tento objekt je rozlišován v Chodově dvěma názvy.



Obr. 13 – urbanistické závady

Objekty v ohroženém území se nacházejí v záplavovém území Chodovského potoka (přítok řeky Ohře) Q100. Celkově se v této lokalitě jedná o 90 bytů, panelového domu přímo uprostřed záplavového území. (Obr.č.14)



Obr. č. 14, redukce ve veřejném zájmu, záplavové území Q100, potenciální redukce 90 bytů

11.2 Využití smršťování

Cílem využití smršťování je zvýšení plošného standardu a posílení hodnot území. Potenciál vzniká zejména zvyšováním polyfunkčních ploch doplněním nebytových funkcí, zlepšováním prostupnosti, zlepšení situace z hlediska parkování.

- Zvětšení velikosti pozemků zejména rodinných domů
- Vznik nových veřejných prostranství
- Zlepšení prostupnost v zastavěném území
- Odstranění urbanistických závad
- Vytvoření podmínek pro umístění záměrů obce
- Vytvoření podmínek pro rozvoj rekreace
- Posílení modro-zelené infrastruktury
- Částečné či bodové demolice
- Modernizační přestavba

11.2.1 Zvyšování plošného standardu bytů

Metodika uvádí, že nástroj, který má sloužit k redukci v plochách určených pro stabilizaci je zvyšování plošného standardu bytů, jejich možné slučování. Předpoklad pro toto řešení, je vlastnictví sousedních bytů, tzn. sloučení bytů v bytových domech. V menší míře by mohlo být slučování bytů nástrojem (a vedlejším pozitivním přínosem) v rámci snahy odlehčit přetíženým kapacitám parkování, zejména na sídlišti v ulicích Poděbradova, Jiráskova, Okružní.

V plochách rodinných domů, by se počítalo s většími pozemky pro zástavbu jednoho rodinného domu, nevznikala by zahuštěná zástavba. Došlo by k zvětšování velikosti pozemků rodinných domů. V rámci zastavitelných ploch by se mohli pozemky dělit na větší pozemky, než je v současné době zvykem tj. 1000 m².

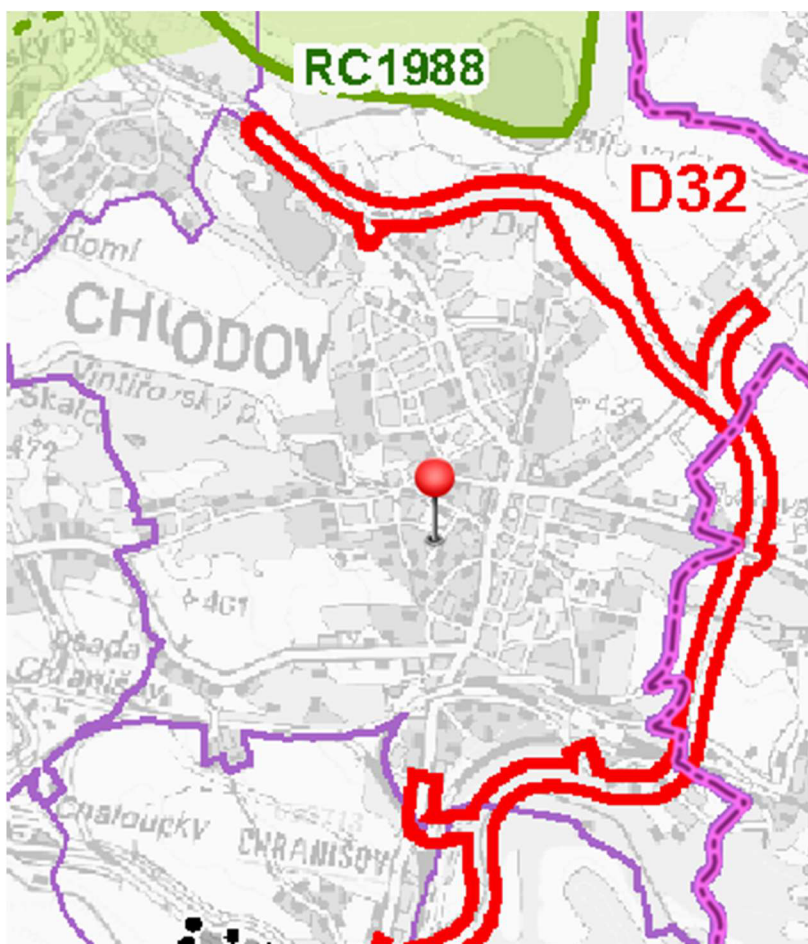


Obr. 15 – zahuštěná zástavba RD ul. Nerudova (atraktivní zástavba), 20 RD

Hustější zástavba rodinných domů se nachází v lokalitě ulice Nerudova, tato ulice patří mezi stabilní a atraktivní.

11.2.2 Snížení nároků na infrastrukturu

Odlehčit stávající infrastrukturu města a předejít ekonomicky náročnému zvyšování oprav komunikací. Potenciál na snížení nároků infrastruktury, zejména dopravní. Pro město Chodov je navrhnutý východní obchvat vedoucí od jihu k severu, který by snížil dopravu městem. Obchvat je převzatý z nadřazené krajské dokumentace Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje. Jedná se o dopravní závalu z územně analytických podkladů. Obchvat by posílil infrastrukturu a zvýšil by atraktivitu a hodnotu bydlení. Hlavní doprava osobní i nákladní vede přímo městem. Hluk z průjezdové dopravy městem snižuje nehmatalně kvalitu životního prostředí.



Obr. 16 Vymezený koridor dopravní infrastruktury ze ZÚR KK A 1

11.2.3 Vytvoření podmínek pro umístění existujících záměrů obce

Existující záměry města Chodov jsou revitalizace lesoparku v Lesní ul. a rekonstrukce vlakového nádraží (nástupiště, podchody, železniční budova). Celková rekonstrukce vlakového nádraží začala, stará budova se zbourává, město pro ni nenašlo uplatnění, je v celkově velmi špatném stavu. Místo budovy bude upraveno pro parkování autobusů apod.

Prověřit možnost umístění záměru např. pečovatelského domu či domova pro seniory, vzhledem k vývoji z demografické prognózy, je nutné zohlednit i tento typ rozvoje. Nabízí se místo bývalého obchodního domu, který se nachází ve vhodné poloze města.

Okolní zástavba panelových domů by se mohla využít k účelu bydlení pro seniory, právě v blízkosti navrženého domova pro seniory. V domově by bylo celkové zázemí, lékaři a sestry. A v bytových domech senioři, kteří se o sebe ještě umějí postarat, ale potřebují v blízkosti dostupnou péči. (viz.kapitola 11.3.5) Potenciál redukce by byl 302 bytů.



Obr. 17 – bývalý obchodní dům / návrh na dům pro seniory

11.2.4 Vytvoření podmínek pro rozvoj nebytových funkcí

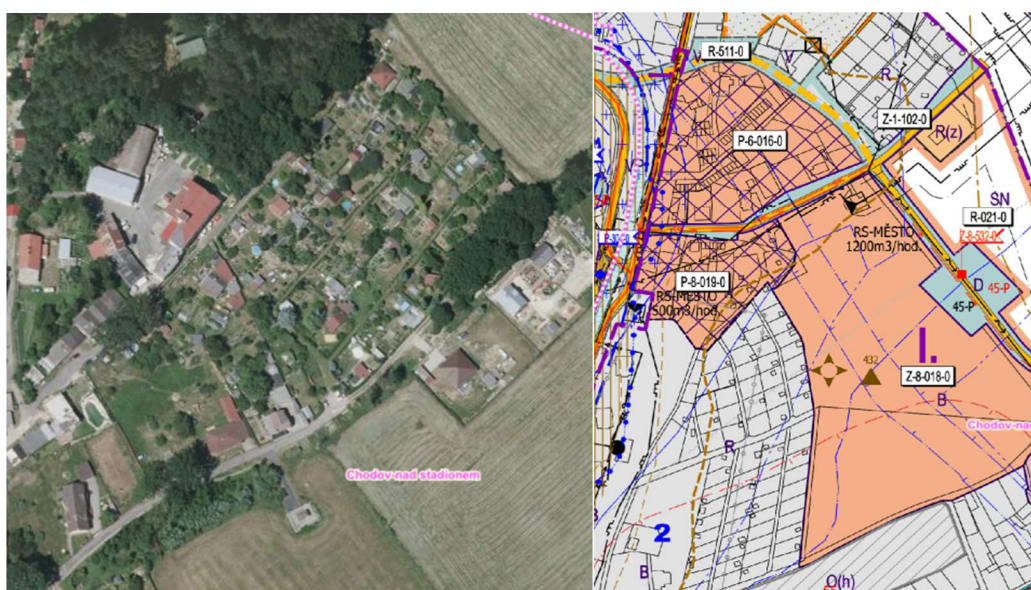
Rozvoj nebytových funkcí je vhodný zejména v sídlištní zástavbě. Komerční občanská vybavenost často chybí, je žádoucí ji podporovat zejména v bytových domech v plochách určených pro stabilizaci. Ke zvýšení atraktivity se můžou využít k využití neziskových veřejných prostorů, jako jsou klubovny. Ve všech stabilizovaných územích a územích určených ke stabilizaci je vhodné podporovat polyfunkčnost objektů, tedy možnost umístění nerušících funkcí slučitelných s bydlením. Ve městě Chodov se nabízí sídliště v ulici Husova a Čs. odbojářů. Potenciál redukce 18 bytů.



Obr. 18 – sídliště Čs. Odbojářů

11.2.5 Vytvoření podmínek pro rozvoj rekreace

Rozvoj rekreace ve smršťujícím městě Chodov, asi nebude relevantní, ale mohlo by být atraktivní rozvíjet rekreaci, rekreaci individuální i pro okolní obce, které rekreaci nemohou nabídnout. Chodov disponuje plochami, které jsou momentálně neatraktivní a v přestavbě smíšené. Jedná se o plochu P-6-016-0 (dle územního plánu města Chodov), ulice Poděbradova. Zde již rekreace je, plně obsazena, v blízkosti je rekreační vodní plocha Bílá voda a atraktivní záležitost Pump-track Chodov. V přestavbové ploše smíšené se jedná o potenciál redukce 10-12 bytů.



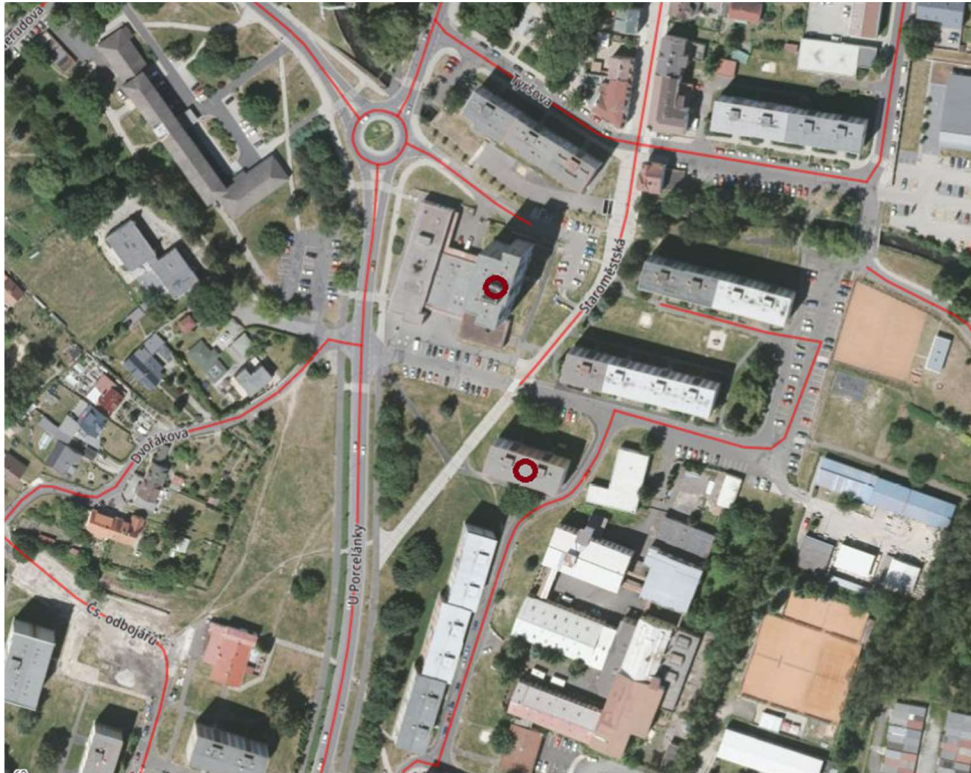
Obr. 19 stávající rekreace a část plochy přestavby smíšené

11.2.6 Vznik nových veřejných prostranství

Vytvoření nových veřejných prostranství, například na místech urbanistických závad (kapitola 10.3), nebo ve starší zástavbě města. Nová veřejná prostranství mohou přispět k řešení nepříznivých vlastností z hlediska mikroklimatu a vodního režimu. Mohou vzniknout malá veřejná prostranství, přístupné zahrady a parky, dešťové záhony. Ty je možné vybudovat i na místě jediného domu. Např. zvýšení efektivity hospodaření se srážkovou vodou v městských oblastech jako podpora opatření k zasakování a zadržování vody ve městech a obcích. Doporučující lokalita k této redukci jsou věžový dům a bytový dům, které jsou oba umístěny v těsné blízkosti ostatních bytových domů. Potenciál redukce je 107 bytů.



Obr. 20 Fontána - příklad jako „voda ve městě“, zdroj facebook



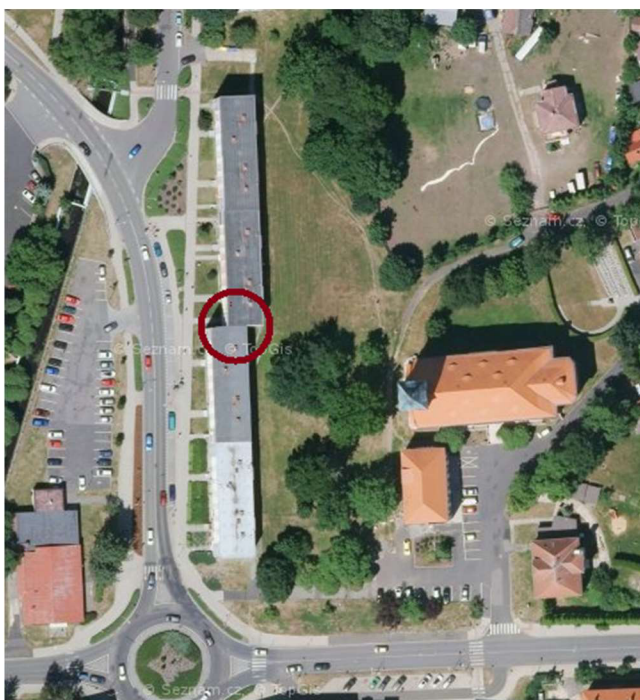
Obr. 21 – ulice U porcelánky, touto redukcí by mohlo vzniknout nové veřejné prostranství, potenciální redukce 107 bytů

11.2.7 Zlepšení prostupnosti v zastavěném území

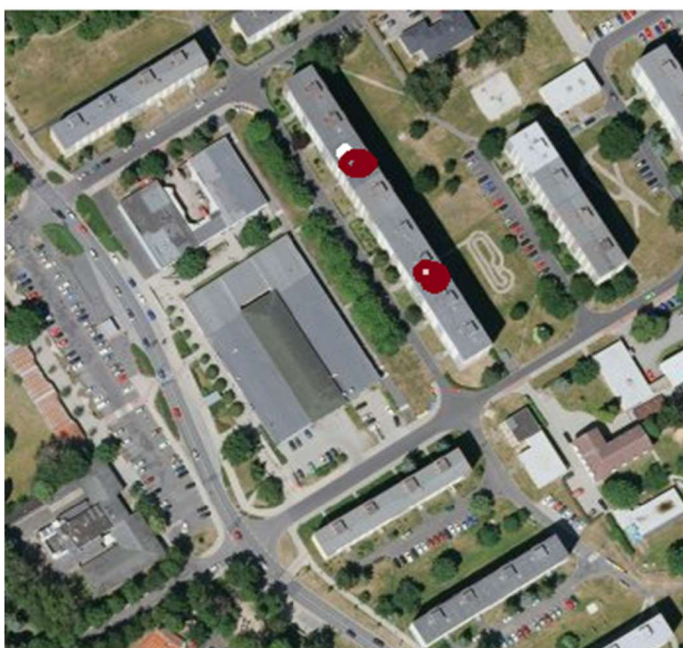
Jedná se o zlepšení prostupnosti v případě dlouhých panelových domů. Zlepšení prostupnosti se bude týkat v Chodově tradičnější zástavby. Tohoto efektu lze dosáhnout také v souvislosti s redukcí nadbytečných kapacit bydlení demolicí. Panelový dům v ulici Náměstí 9. května je dlouhý 132-135 m, tato prostupnost je spojena s redukcí převisu nabídky. Před zahájením těchto kroků je nezbytné ověřit potřebný rozsah demoličního zásahu z technického hlediska.

Možnou prostupností by mohla být ulice Rooseveltova, nad ní je dominanta Chodova kostel sv. Vavřince a městský hřbitov. Tato ulice by mohla být součástí celkové plošné demolice, právě z důvodu výhledu a pohledu na kostel sv. Vavřince. Délka těchto panelových domů je 135 m. Záměrem této prostupnosti je blíže ke kostelu a k propojení občanské vybavenosti v návaznosti na stávající cesty. Také propojení veřejného prostranství a odlehčení nedostatečným parkovacím kapacitám.

Tato redukce závisí na technologickém propojení budov jako dilatačních celků. Kolečko neznamená, že tam musí dojít k řezu či demolici. Může se odstranit například první polovina dlouhé zástavby. Potenciál redukce je 80 bytů.



Obr. 22 – ulice Rooseveltova – (potenciální redukce 16 bytů a 18 bytů)



Obr. 23 – Ulice Náměstí 9. května – (potenciální redukce 46 bytů)

11.2.8 Odstranění urbanistických závad

Proces smršťování vytváří potenciál pro odstranění urbanistických závad. Nevhodná funkce v území nevyužívané garáže ve špatném stavu - Tovární ul. (ZU70).

Narušení historické struktury sídla, nevhodná budova na náměstí - tzv. Merkur (Prior) (ZU71). (kapitola 11.1)

K řešení je možné přistoupit způsobem demolice, co se týká nevyužívaných garáží v Tovární ulici. Jednotlivé garáže by muselo město odkoupit, okolní pozemky vlastní

město Chodov. Vzniklo by zde veřejné prostranství jako posílení modrozelené infrastruktury. Zlepšení kvality života obyvatel a zvýšení volnočasového potenciálu v sídelním veřejném prostoru ve městě. Investovat do nevyužívaných ploch pro jejich opětovné použití. Zde nedochází k redukci bytů, ale zvýší se atraktivita území a odstraní se urbanistická závada.



Obr. 24 – garáže Tovární ulice

11.2.9 Posílení zelené infrastruktury

Cílem je jednak zlepšení podmínek pro rozvoj zelené infrastruktury a obytného prostředí v okolí zachovaných obytných domů. Jednak je cílem výrazné zlepšení podmínek pro rozvoj nezastavěné krajiny. Zvýšit kvalitu vegetačních prvků, sjednotit a posílit systém zeleně. Doplnění zelené infrastruktury by se mohlo týkat zástavby v záplavovém území Chodovského potoka. Posílení zelené infrastruktury je příznivé pro zlepšení environmentálního pilíře města Chodov.

Zelená infrastruktura a správně se zmenšující města jsou životaschopné (Schilling a Logan 2008).



Obr. 25 záplavové území Q100 Chodovský potok s naznačením zvýšení vegetace v rámci modrozelené infrastruktury

11.3 Stavební zásahy pro redukci nadbytečných kapacit bydlení

V této kapitole jsou navrženy zásahy, které jsou vedeny s cílem obnovit rovnováhu na trhu s bydlením a potřebou uspořít náklady na provoz a údržbu infrastruktur. Výchozí bodem pro potřebný rozsah redukcí je hodnota zbytkového převisu v případě realizace opatření dle kapitol.

11.3.1 Částečné demolice

Částečné demolice jsou vhodným nástrojem pro stabilizaci sídlišť s neúměrně vysokou zástavbou. Zkušenost s částečnými demolicemi pocházejí z bývalé NDR, byla snížena podlažnost celého bloku, nebo byli vybourány jen části (Liebmann 2007). Pozitivní na částečné demolici je snížení potřeby parkovacích míst. Částečné demolice ve městě Chodov by mohli probíhat u věžových domů (věžové domy jsou v rozsahu 40 bytů (samostatní vlastníci) a 78 bytů (vlastník Bytservis Chodov č.p. 732)).

11.3.2 Bodové demolice

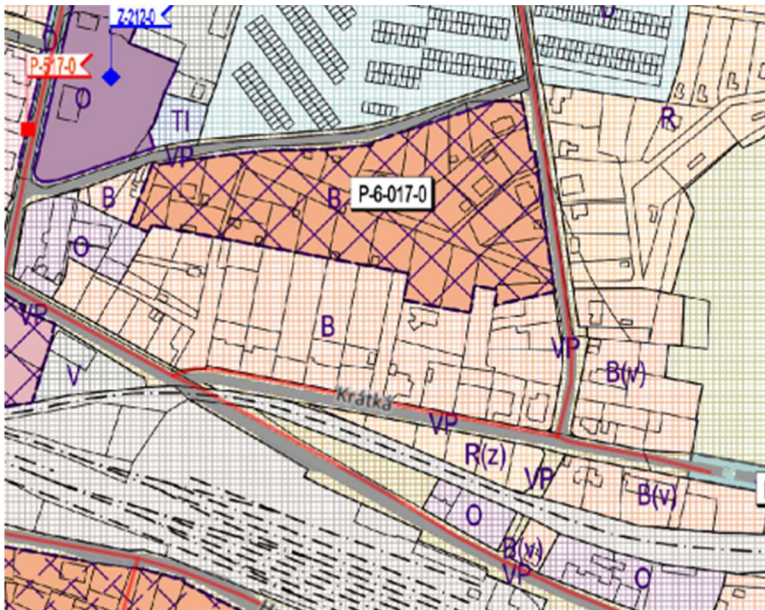
Bodové demolice jsou v souvislosti se zlepšením prostupnosti území, rozvojem zelené infrastruktury a veřejných prostranství, případně dalších možností. Potenciální redukce 352 bytů. Jedná se o věžové domy, které jsou jednak nevzhledné a tento typ bytových věžových domů je už minulostí.



Obr. 26 – věžové domy 13 NP ulice Smetanova (4) a Poděbradova (1)

11.3.3 Skupinové demolice s předpokladem nové výstavby nižší intenzity

U tohoto typu řízené demolice se opravdu jedná o náhradu menších skupin domů, tato oblast je plocha smíšená bydlení i rekreace. Vymyká se charakteru bydlení vesnického v rodinných domech. Bylo by vhodné tuto zástavbu stabilizovat, vhodné by bylo pouze bydlení v rodinných domech. Jedná se o ulice Krátká, Nádražní a Vančurova, které vedou a jsou v blízkosti vlakového nádraží. Přizpůsobit zástavbu z hlediska hustoty. Z pohledu územního plánu se nachází v přestavbové ploše na bydlení B (P-6-017-0). Předpoklad redukce s výstavbou nižší intenzity by mohl být 20-30 bytů.



Obr. 27, 28 – ulice Krátká, Vančurova, Nádražní

11.3.4 Skupinové demolice s předpokladem redukce souvisejících infrastruktur

V tomto případě se jedná o skupiny objektů, které se nacházejí na okraji města. Je zde nižší atraktivita, horší dostupnosti, horší zapojení do prostorové struktury města.

Ve městě Chodov byla vytipována lokalita v ulici Hrnčířská, jedná se o sociálně slabé bydlení 2 bytových domů ve vlastnictví soukromých osob, z důvodu degradace domů. Potenciální redukce 24 bytů.



Obr. 29 – Hrnčířská

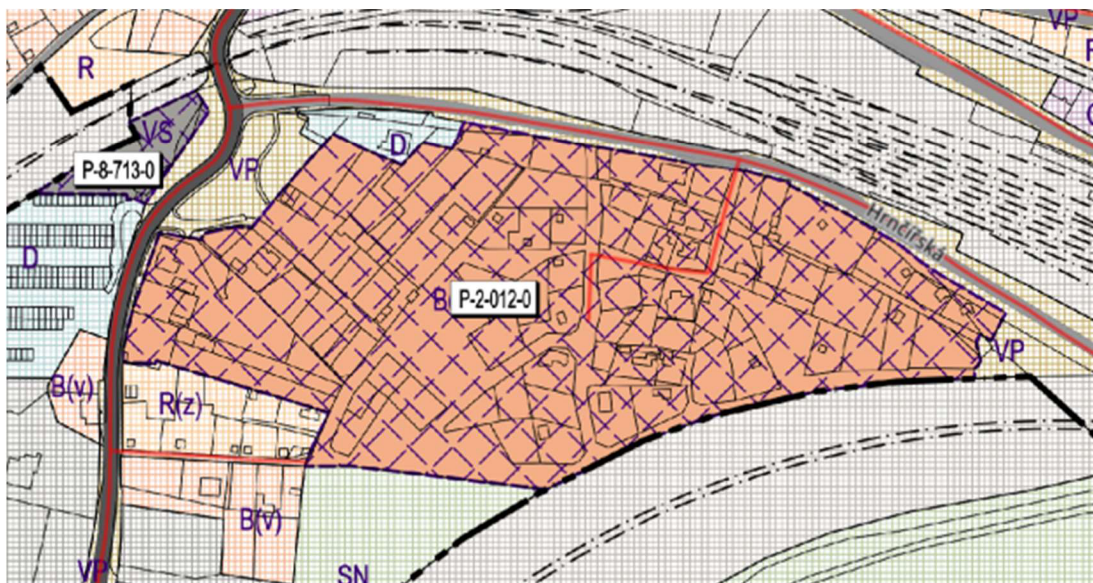
Další lokalitou skupinové demolice je Železný dvůr, neatraktivní holobyty se vznikem rezidenční segregace. Ve vlastnictví města Chodov a Bytservis Chodov s potenciální redukcí 75 bytů.



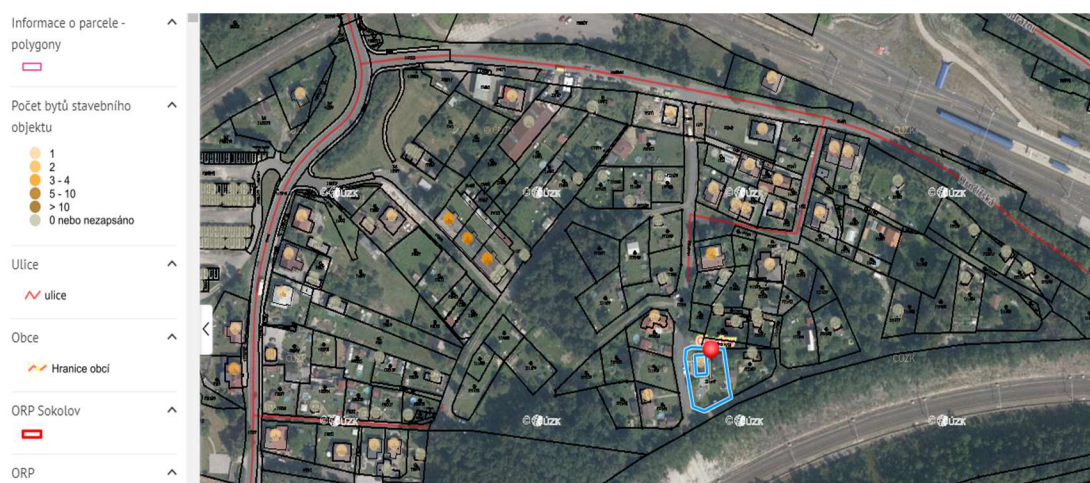
Obr. 30 Železný dvůr - holobyty

11.3.5 Plošné demolice

Pro plošné demolice se navrhuje demolice, která je i jako přestavba demoliční vymezená územním plánem města Chodov (P-2-012-0). Pro plošné demolice jsou doporučeny redukce většího plošného rozsahu. Tato lokalita je navržena z důvodu horší dostupnosti občanské vybavenosti. Z hlediska časového postupu jsou plošné demolice předpokládány v pozdější fázi smršťování. Až se nahromadí neobsazenost, dojde k dožívání objektů, poklesu ceny bytů. Vývoj potřeby bytů vyšel z demografické prognózy.



Obr. 31 přestavba demoliční – plošná redukce



Obr. 32 přestavba demoliční – plošná redukce – ortofoto; s počtem bytů cca 35 – 50 bytů, ostatní neuvedeno

Další lokalitou plošné redukce je navržena plocha, nebo spíše sídliště západ, které momentálně není vůbec lukrativní (zjištěno na základě dotazování obyvatel města; vlastního průzkumu a znalostí města Chodov). Je zde zvýšená kriminalita (přepadávání). Redukcí by se mohla zvýšit atraktivita tohoto území, nachází se zde v zoufalém stavu bývalé koupaliště, které by se mohlo obnovit. Ulice U koupaliště vede do Staré Chodovské, kde probíhají procházky obyvatel. Doprovodným projektem by mohly být cyklostezky, in – line dráhy, kynologické centrum apod. a zvýšit potenciál a hodnotu tohoto místa. V návrhu se počítá s větším počtem seniorů. Potenciální redukce 1381 bytů.



Obr. 33 – plošná demolice **o**; přestavba na dům pro seniory **o**; přestavba na bydlení pro seniory s péčí **o**, demolice OV – **o**, bývalé koupaliště **o**

11.4 Výsledné bilance návrhu

| Položka | Předpokládaný rozsah redukcí | Zbývající převis nabídky v případě realizace |
|---|------------------------------|--|
| Celková uvažovaná potřeba redukcí (výhled 30 let) | | 2714 |
| Redukce vyvolané veřejným zájmem na změně v území | 90 | 2624 |

| | | |
|---|------|-----------|
| Zvyšování plošného standardu bytů | 20 | 2604 |
| Zvětšení velikosti pozemků zejména rodinných domů | 20 | 2584 |
| Snížení nároků na infrastruktury | 0 | 2584 |
| Vytvoření podmínek pro umístění záměrů obce | 302 | 2282 |
| Vytvoření podmínek pro rozvoj nebytových funkcí | 18 | 2264 |
| Vytvoření pro rozvoj rekreace včetně individuální | 12 | 2252 |
| Vznik nových veřejných prostranství | 107 | 2145 |
| Zlepšení prostupnosti v zastavěném území | 80 | 2065 |
| Odstranění urbanistických závad | 0 | |
| Posílení zelené infrastruktury | 0 | |
| Přechodné využití | 0 | |
| Částečné demolice | 118 | 1947 |
| Bodové demolice | 352 | 1595 |
| Skupinové demolice s předpokladem nové výstavby nižší intenzity | 25 | 1570 |
| Skupinové demolice s předpokladem redukce souvisejících infrastruktur | 99 | 1471 |
| Plošné redukce | 1427 | 44 |
| Zbytkový převis | | 44 |

Tab. č. 21 – Výsledek návrhu

Bilance navržených redukcí jsou zachyceny v tabulce. Hodnoty zbytkového převisu nejsou přesně nulové, ale jsou vzhledem k celkové potřebě redukcí velmi blízké. Protože prognóza budoucího vývoje je zatížena určitým rizikem chyby a zejména odhady pro vzdálenější části výhledového období musí být průběžně aktualizovány, je v návrhu možné pracovat s hodnotami mírně se odchylicími od celkové potřeby redukce. Je nezbytné navržené redukce realizovat až podle skutečného vývoje v území. Zbytkový převis je navíc – vzhledem k potřebě redukce – poměrně malý, je v menší než dvě procenta potřebných redukcí.

12. DISKUSE

Návrh plánu smršťování pro město Chodov vycházel nejprve zjištěním z demografického vývoje a následně určením, zda město Chodov je smršťujícím městem. V dalším kroku se práce zabývala demografickou prognózou a v posledním kroku urbanistickou analýzou s nadbytkem „převísem“ bydlení.

Město Chodov v roce 1988 ve své největší populační velikosti dosáhlo 16098 obyvatel. K 1.1.2022 je evidováno 12683 obyvatel. Demografickou prognózou počítanou s výhledem 30 let k roku 2050, klesne počet obyvatel na 7562. Zřetelnou souvislostí, kterou se zabývám v mé diplomové práci, je faktor „věková struktura“ a populační budoucí vývoj obyvatel. Proto je důležité plánování měst v průběhu smršťování, tedy přijmout smršťování, dle Hospers (2014).

Pozitivní pohled na plánování by měl zlepšit kvalitu života obyvatelům měst. Je důležité zapojit samotné obyvatele do procesu urbanistického plánování pro vytvoření lepší budoucnosti. Město Chodov se zatím problému smršťování vyhýbá.

Základním faktorem, který zásadně ovlivňuje míru vybavenosti obcí, je počet obyvatel. Je zřejmým faktem, že větší obce jsou službami vybaveny lépe, než obce menší, protože jejich obyvatelstvo vytváří silnější poptávku a lokalizace služby ve větších obcích je tak efektivnější.

Počet obyvatel v obci není jediným důležitým faktorem, jedná se také o polohu obce v sídelním systému, respektive vzdálenosti od významných sídelních středisek. Dále také důležitý faktor je ekonomická povaha týkající se ekonomické síly obyvatel (nezaměstnanost, průměrný příjem). Cestovní ruch města je nezbytnou součástí a nemálo důležitou rolí v podpoře a existenci služeb v obci.

Městu Chodov za období patnácti let klesne počet obyvatel na 10361 (- 19 %), do roku 2050 to bude o dalších -20 % na 7562. Za stejné období (30 let) klesne počet obyvatel i těchto městech: v Sokolově (- 27 %), Milevsku (- 31 %), dále a Orlové (- 20 %). Tato města byla také studována, Chodov má zatím největší procento úbytku. V Chodově, ale i v jiných městech, bude postupně vznikat i nadbytek bydlení a tím se zabývám v druhé části diplomové práce.

V Chodově je 6267 bytů, z toho jich je 5960 obydlených. Na základě přepočtů podílů extrapolují počty obyvatel na počet bytových domácností, dle „Velikost bytových domácností dle věku v ČR, 2011“. Dle celorepublikového propočtu by připadalo na Chodov 5 123 bytových domácností. Ve skutečnosti jich bylo 5960, rozdíl tedy dosahuje 14 %. Aktuálně by podle tohoto propočtu připadalo na Chodov tedy cca 5123 domácností. V příštích letech klesne počet obyvatel a s tím klesne i počet bytových domácností. V roce 2050 jich bude cca 3 348, tedy až o cca -1 775 méně než dnes. U Sokolova byl pokles z 9230 domácností na 8163 (-1067), u Milevska z 3442 domácností na 2550 (-892) a u Orlové z 11501 domácností na 10009 (-1492). Dochází k opouštění bydlení a to nahodilým způsobem tzv. „městský šrapnel“, který vede k efektivitě využití a obsluhy území. (Newman, Kim 2017)

Předpokladem realizace většiny aktivních opatření je získání vlastnictví k dotčeným objektům. To je důvodem, proč by mělo město připravit strategii cílených výkupů bytového fondu, který se nachází v roztržitém vlastnictví. Skutečný rozsah a cíle akvizic se musí odvíjet od finančních možností města a od případných externích zdrojů, které by pro dosažení některých cílů bylo možné využít. Priority se budou lišit také v čase.

13. ZÁVĚR

V diplomové práci jsem se zabývala návrhem plánu smršťování pro město Chodov. Efekt smršťování není novodobým jevem a vyskytuje se v mnoha městech u nás i v zahraničí (např. Berlín, Detroit, Manchester, Cleveland, Lipsko).

Změna populace ve zmenšujícím se městě Chodov byla a bude převážně způsobena migrací než přirozenou měnou. Záporné migrační saldo je společným znakem zmenšujícího se města. Zrovna tak i nadprůměrná nezaměstnanost, podprůměrná intenzita bytové výstavby oproti průměru ČR.

Vedení města si je vědomo, že potřebují provést určité kroky, je nezbytné začít včas využívat přístupy přijetí a případně využití smršťování. Prostorová struktura města má vliv na to, jak bude zmenšující město vypadat. Je nutné zmenšování měst začlenit do strategických a územních plánů. Důležitá je i součinnost a interakce politických činitelů a všech aktérů města (podnikatelé, instituce, občané).

Ve městě Chodov se ukázalo, že v blízké budoucnosti dojde k nesouladu kapacit a potřeb vybudovaného bydlení, bude nutná změna a přístup ke smršťování. Město bude muset věnovat pozornost určitým druhům ploch zástavby a obnovit rovnováhu na trhu s bydlením a hledat mezi nimi synergie.

Převis nabídky, plánu smršťování, je 2714 bytů a pokles obyvatel na 7562 obyvatel k výhledovému roku 2050. Skutečná potřeba současných, navržených, zastavitelných ploch v územním plánu je v rozmezí 20 – 40%. Využití smršťování spočívá v redukci celých sídlišť, zlepšování dostupnosti i mezi rodinnými domy, slučování bytů, modernizační přestavby obchodního domu na domov pro seniory.

„Smršťování nepředstavuje jen negativní proces, ale také velkou příležitost pro posílení udržitelného rozvoje zasažených měst, zejména pro zlepšení kvality života jejich obyvatel. Smršťování tak může vytvářet příležitosti, které se v rostoucích regionech nevyskytují. Pro využití těchto příležitostí bude rozhodující, zda a v jaké formě a rozsahu získají města podporu z vyšších úrovní státní správy a do jaké míry se jim podaří aktivizovat zdroje soukromého sektoru“ (Peltan et al. 2022).

Smršťování umožní zkvalitnění městského prostoru v okolí kostela. Do budoucna bude kostel sv. Vavřince chápán jako významná městská dominanta. Jednou z nejvýznamnějších součástí smršťování je sídelní struktura. Práce se také zaměřila na systém zeleně, jako posílení environmentálního pilíře.

14. PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ

1. AMIN, A. & Thrift, N. (1994) *Globalization, Institutions and Regional Development in Europe* (Oxford: Oxford University Press)
2. BEAUREGARD, R. 2015. Shrinking Cities, *International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences*, 2. vydání, 917-922 s., ISBN 9780080970875, dostupné z: <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-097086-8.74054-2>
3. BERNARD V., Jiskra J., Michálek J., Sazama V., Vlasák V., 2004: CHODOV. Město Chodov, Komenského 1077, Chodov, 7,
4. BEAUREGARD, R. (1993) Representing urban decline: Postwar cities as narrative objects, *Urban Affairs Quarterly*, 29(2), pp. 197–202.
5. BĚLOHLÁVEK M., Nedvěd J., Sarkányová I., 2014: CHODOV jak jej (ne)znáte. Město Chodov s podporou Česko-německého fondu budoucnosti, 2,
6. BĚLOHLÁVEK M., Zmizelý Chodov, 2019, Město Chodov, 320, ISBN 978-80-907595-0-3
7. BĚLOHLÁVEK, M., Chodovské proměny. [Chodov]: město Chodov, 2018, 131 s. ISBN 978-80-270-4878-6.
8. BURCIN, B., KUČERA, T. 2002: Stárnutí obyvatelstva a hranice důchodového věku, *Česká demografická společnost, Demografie*, 44(1), 30-3
9. BUZAR, S., Ogden, P. & Hall, R. (2005) Households matter: The quiet demography of urban transformation, *Progress in Human Geography*, 29(4), pp. 413–436
10. COUCH, C., Karecha, J., Nuissl, H. & Rink, D. (2005) Decline and sprawl: An evolving type of urban development—observed in Liverpool and Leipzig, *European Planning Studies*, 13(1), pp. 117–136.
11. DLÁBIKOVÁ, ed. Sborník ke konferenci *Architektura v perspektivě 2020: sborník příspěvků z mezinárodní konference = proceedings of the international conference: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební, katedra architektury. Ostrava: VŠB – TU Ostrava, Fakulta stavební, katedra architektury, 2020, s. 20—27. ISBN 978-80-248-4449-7.*
12. FRIEDRICHS, J. (1993) A theory of urban decline: Economy, demography and political elites, *Urban Studies*, 30(6), pp. 907–917
13. GROßMANN, K., Bontje, M., Haase, A. and Mykhnenko, V. (2013) Shrinking Cities: Notes for the Further Research Agenda. *Cities* 35 (December): 221–225
14. HALL, P. (1997) Modeling the post-industrial city, *Futures*, 29(4/5), pp. 311–322.
15. HOLST Laursen, L. (2008) *Shrinking Cities or Urban Transformation!* (Aalborg: Aalborg University).

16. HOSPERS, G.-J., 2014. Urban shrinkage in the EU. In: RICHARDSON, Harry W., CHANG Woon Nam. *Shrinking Cities: A Global Perspective*, 1. vydání: Routledge, 336 s., ISBN 1136162097.
17. HOSPERS, G.-J., 2014, Policy Responses to Urban Shrinkage: From Growth Thinking to Civic Engagement. *European Planning Studies*, 22(7), 1507-1523. <https://doi.org/10.1080/09654313.2013.793655>.
18. CHESIRE, P. (1995) A new phase of urban development in Western Europe? The evidence for the 1980s, *Urban Studies*, 43(8), pp. 1231–1246
19. KALIBOVÁ, K., & Pavlík, Z., & Vodáková, A. (2009). *Demografie (nejen) pro demografy*. (3. přepracované vyd.). Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) ISBN 978-80-7419-012-4
20. KÜHN, M. (2015): Peripheralization: Theoretical Concepts Explaining Socio-Spatial Inequalities, *European Planning Studies*, 23 (2), pp. 367-378, DOI: 10.1080/09654313.2013.862518
21. LIEBMANN, H. 2007. Fünf Jahre „Stadtumbau Ost“, Eine Zwischenbilanz. Informationskreis Für Raumplanung e. V.(Hrsg.)(2007)
22. MARTINEZ-FERNANDEZ, Cristina, AUDIRAC, Ivonne, FOL, Sylvie a CUNNINGHAM-SABOT, Emmanuèle, 2012. Shrinking Cities: Urban Challenges of Globalization, *International Journal of Urban and Regional Research*, Urban Research Publications Limited, svazek 36, vydání 2, 213-225 s., dostupné z: <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2011.01092.x>
23. MIKA, J.. The Thining Cities: Specific Form of the Shrinking Cities Phenomenon in the Czech Republic = Řídnoucí města: Specifická forma fenoménu shrinking cities v České republice. In: PEŘINKOVÁ, Martina, ed. a Ivona
24. MYKHENKO, V., TUROK, I. 2008. East European cities – patterns of growth and decline 1960-2005. *International Planning Studies*, 13, 4, pp. 311-342.
25. NEWMAN, G. & BOAH, K. 2017. Urban Shrapnel: Spatial Distribution of Non-Productive Space. *Landscape Research* 42 (7): 699–715. <https://doi.org/10.1080/01426397.2017.1363877>
26. OSWALT, P. (Ed.) (2005) *Shrinking Cities: International Research*, Vol. 1 (Ostfildern: Hatje Cantz).
27. OSWALT, P. (Ed.) (2006) *Shrinking Cities: Interventions*, Vol. 2 (Ostfildern: Hatje Cantz)
28. PALLAGST, K., WIECHMANN, T., MARTINEZ-FERNANDEZ, C. (eds.) 2014. *Shrinking Cities: International Perspectives and Policy Implications*. New York: Routledge.
29. PASCAL, A. (1987) The vanishing city, *Urban Studies*, 24(6), pp. 597–603.
30. PELTAN, T., Irena BENEŠOVÁ, Daniel FRANKE a Jiří ČERMÁK, 2020. Hlava v písku: územní plánování v českých smršťujících se městech malé a střední velikosti.

In: Martina PEŘINKOVÁ, Sandra JUTTNEROVÁ a Lucie VIDECKÁ, ed. Architecture in Perspective 12. Ostrava: VŠB TU Ostrava, Fakulta stavební, Katedra architektury, s. 104–108.

31. PELTAN, T. et al., 2021. Územní management smršťování měst. In: Od strategie ke koncepci. Sborník z konference AUÚP ČR, Olomouc 14. - 15. 10. 2021.: Ústav územního rozvoje a Asociace pro urbanismus a územní plánování.

32. PELTAN, T., Karel MAIER, Irena BENEŠOVÁ, Tomáš SOUKUP, Daniel FRANKE, Václav JETEL, Vladka KIRSCHNER, Vojtěch NOVOTNÝ, Jiří ČERMÁK, Jiří MIKA, Petra KADLECOVÁ, Jan CIHLÁŘ, Matěj GLOSER, Kristýna MECNEROVÁ a Jiří HLAVÁČEK, 2022. Metodika pro plánování ve městech procházejících procesem smršťování, Pilotní studie Sokolov, Pilotní studie Milevsko, Pilotní studie Orlová, Dostupné online: <http://smrstovani.mapovyportal.cz/>.

33. PELTAN, T., Benesova, Irena, Kirschner, Vladka, Franke, Daniel, Soukup, Tomáš, Mika, Jiří, Jetel, Václav, Novotny, Vojtech, Čermák, Jiří, Cihláš, Jan, Hlaváček, Jiří, Mecnerova, Kristyna, Maier, Karel (2022), Plánování obytné funkce ve smršťujících se městech (autorská verze). Urbanismus a územní rozvoj 6/2022.

34. PIZINGER, P. et al. Strategický plán rozvoje města Chodov 2030 [online]. Chodov: AQE, 2021, 76 s. [cit. 2022-08-05]. ISBN 978-80-88458-05-0. Dostupné z: content/uploads/2022/03/Strategie_mesta_2030.pdf.

35. RUMPEL, P., Ondřej SLACH Shrinking cities in central Europe. Transitions in Regional Science Regions in Transition: Regional research in Central Europe. Praha, 2014, s. 142- 155. ISBN 9788074785603.

36. RIENIETS, T., 2009. Shrinking Cities: Causes and Effects of Urban Population Losses in the Twentieth Century, Nature and Culture 4(3), 231-254 s., dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/233587605_Shrinking_Cities_Causes_and_Effects_of_Urban_Population_Losses_in_the_Twentieth_Century

37. SCHETT, S., 2011. An Analysis Of Shrinking Cities, Institut für Städtebau und Raumplanung Universität Innsbruck, dostupné z: http://80.120.147.2/URBANECOLOGY/Si-mona_Schett.pdf

38. SCHMEIDLER, K., Hana JIŘÍČKOVÁ a Petr ZÁMEČNÍK, 2011. Výzva shrinking cities u nás, v Evropě i ve světě. Urbanismus a územní rozvoj. XIV(6), 21–27

39. SCHMEIDLER, K., Fenomén shrinking cities. Lidé města, 2014, roč. 16, č. 1, s. 125—147. ISSN 1212-8112. Dostupné také z: <https://lidemesta.cuni.cz/LM-833-version1-schmeidler.pdf>.

40. SCHMEIDLER, K., JIŘÍČKOVÁ, H., ZÁMEČNÍK, P. 2011. Výzva shrinking cities u nás, v Evropě i ve světě. Urbanismus a územní rozvoj XIV (6): 21–27.

41. SCHILLING, J. and J. Logan. 2008. Greening the rust belt. A green infrastructure model for right sizing America's shrinking cities. *Journal of the American Planning Association* 74 (4): 451–466.
42. STEJSKALOVÁ, L.. *Myslet město: [současné městské strategie]*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola uměleckoprůmyslová v Praze, ©2014, 281 s. ISBN 978-80-86863-47-4.
43. SVOBODOVÁ, Hana, Jan Binek, Ondřej Šerý, Daniel Bárta, Roman Chmelař, Zdeněk Šilhan, and Iva Galvasová. 2015a. “Metodika Identifikace Příčin Procesu Zmenšování Obcí a Měst.” Brno: GaREP, spol. s r. o. http://www.garep.cz/wp-content/uploads/2016/03/TB030MMR002-METODIKA1-Identif_pricin-FINAL.pdf.
44. STEINFÜHRER, A., HAASE, A. 2007. Demographic Change as a Future Challenge for Cities in East Central Europe. *Geografiska Annaler*, 89 B, 2, p. 183-195.
45. STRATEGIE CHODOVA 2025 (Strategický plán rozvoje města Chodova) Erste Grantika Advisory, a.s.
46. STRYJAKIEWICZ, T. (ed.) 2014. Kurczenie sie miast v Europie środkowowschodniej. Poznan: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
47. ŠINDLEROVÁ, V., Jindřich FELCMAN, Karel MAIER, Tomáš SOUKUP a Daniel FRANKE, 2022. Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch. Metodický pokyn. ISBN 978-80-7538-381-5 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.
48. ŠEVČÍK, S. (2007). Demografie. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva
49. VANŽURA, Alexandr. Architekt: Lidé si smršťování měst nechtějí připouštět. *Týdeník Děčínsko*, 2019, č. 9, s. 6. ISSN 2571-0044.
50. VYKOPALOVÁ, Hana. Shrinking cities, socioekonomický vývoj a udržitelný rozvoj. In: LANGHAMROVÁ, Jitka, ed. a Jana VRABCOVÁ, ed. *Sborník příspěvků RELIK 2021: Reprodukce lidského kapitálu – vzájemné vazby a souvislosti, 4. a 5. listopadu 2021 Praha, Česká republika* [online]. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, [2021], s. 850—859 [cit. 2022-08-07]. ISBN 978-80-245-2429-0. Dostupné z: <https://relik.vse.cz/2021/download/pdf/392-Vykopalova-Hana-paper.pdf>.
51. WIECHMAN, T. (2007). Between spectacular projects and pragmatic deconstruction. The future of shrinking cities: Problems, patterns, & strategies of urban transformation in a global context. Berkeley, CA. February 8
52. WIECHMANN, T., BONTJE, M. 2015. Responding to Tough Times: Policy and Planning Strategies in Shrinking Cities. *European Planning Studies*, 23, 1, pp. 1-11.
53. WIRTH, P., ELIS, V., MÜLLER, B., YAMAMOTO, K. 2016. Peripheralisation of Small Towns in Germany and Japan – Dealing with Economic Decline and Population Loss. *Journal of Rural Studies*. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2016.07.021>.
54. YICHUN, Xie, HONGMIAN, Gong, HAI, Lan a SHI, Zeng, 2018. Examining shrinking city of De-troit in the context of socio-spatial inequalities, Landscape and

Urban Planning, svazek 177, 350-361 s., dostupné z: <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2018.03.002>

55. ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY OBCE – ORP SOKOLOV, 2020 (ÚAP SO 2020), pořizovatel: Městský úřad Sokolov, dostupné z: https://www.sokolov.cz/assets/urad/odbory/odbor_stavebni_a_uzemniho_planovani/uapo_orp-sokolov2020_verze-i.pdf

56. ÚZEMNÍ PLÁN CHODOV úplné znění po vydání 8. změny, 2022, Městský úřad Chodov, dostupné z: https://www.sokolov.cz/assets/urad/odbory/odbor_stavebni_a_uzemniho_planovani/uzemni_plany/vydane/up_chodov_zm_08_uz_signed.pdf

57. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE KARLOVARSKÉHO KRAJE po vydání Aktualizace č. 1, 2018, Pořizovatel: Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary, Atelier T-plan, s.r.o., dostupné z: http://webmap.kr-karlovarsky.cz/upd/A1_ZUR_KK_2018/I_UZ_ZUR_KK_poA1_2018/UZ_textova_cast_vyroku_poA1.pdf

58. Český statistický úřad, 2021. Obyvatelstvo, domy, byty. (online), dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=statistiky#katalog=33475>

www.regionzapad.cz

www.czso.cz

www.mmr.cz (Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch)

[Lipisko-Grünau - Město Lipsko \(leipzig.de\)](http://Lipisko-Grünau - Město Lipsko (leipzig.de))

Osnova - Helmholtz-Centrum pro výzkum životního prostředí - UFZ - Výzkum pro životní prostředí

[Informační portál Stadtumbau Ost \(stadtumbauinfo.de\)](http://Informační portál Stadtumbau Ost (stadtumbauinfo.de))

Case studies - Helmholtz-Centre for Environmental Research - UFZ - Research for the environment

Stavební zákon č. 183/2006 Sb.; Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon o obcích č. 128/2000 Sb.; Zákon o obcích (obecní zřízení)

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb.; Zákon stavební zákon

15. PŘÍLOHY

Fotografie zmiňovaných lokalit ve městě Chodov. (Šoupalová, 2023)



Obr. 34, 35 ul. Hrnčířská (kapitola 11.3.4)



Obr. 36, 37 – ul. U Porcelánky (kapitola 11.2.6)



Obrázek 38, 39 - bývalé nádraží (budova se zbourá, již probíhá stavba celého komplexu nové nádraží) a bývalý obchodní dům (v návrhu na domov pro seniory)



Obr. 40, 42 Železný dvůr (holobyty, kapitola 11.3.4)



Obr. 43 – věžové domy ul. Smetanova (kapitola 11.3.2)



Obr. 44 – příjezd ke Kostelu sv. Vavřince (před ním panelové domy)