



## **Suburbanizace – mezi městem a krajinou**

(hledání strategie pro udržitelný rozvoj suburbií  
v zázemí velkého města)



Vysoké učení technické v Brně  
**Fakulta architektury**  
Poříčí 273/5, 63900 Brno 39

## Zadání diplomové práce

Číslo diplomové práce: FA-DIP0068/2011 Akademický rok: 2011/12  
Ústav: Ústav navrhování V.  
Student(ka): **Bc. Jana Šerá**  
Studijní program: Architektura a urbanismus (N3501)  
Studijní obor: Architektura (3501T002)  
Vedoucí diplomové práce: **doc. Ing. arch. Karel Havlíš**  
Konzultanti diplomové práce:

### Název diplomové práce:

Suburbanizace – mezi městem a krajinou (hledání strategie pro udržitelný rozvoj suburbii v zázemí velkého města)

### Zadání diplomové práce:

Práce naváže na předchozí semestrální práci zabývající se obecně suburbanizací v okolí velkých měst v posledních 20 letech.

Cílem práce je nalézt obecné urbanistické a architektonické nástroje pro řešení negativ stavu rozpínání města do krajiny porovnáním a vyhodnocením procesu suburbanizace v okolí města Brna. Hlavním úkolem diplomové práce bude na příkladech vybraných suburbii navrhnout reálnou aplikaci zvolených urbanistických a architektonických nástrojů k nápravě negativního stavu. Tvůrčí úsilí bude zaměřeno na vytváření veřejných prostorů, ve prospěch městských funkcí, k celkovému zvýšení kvality života v suburbii při uplatnění principů udržitelnosti jako alternativy proti negativům tohoto procesu.

### Seznam odborné literatury:

Pavel Hnilička - Sídelní kaše  
Jan Gehl – Život mezi budovami (Užívání veřejných prostranství)  
Christian Norberz-Schulz – Genius Loci  
Roman Koucký – Úřad kreátora  
Léon Krier – Architektura - volba nebo osud  
Day Christofer – Duch a místo

## Rozsah grafických prací:

Urbanisticko-architektonická studie bude dokumentována:

Analytická část:

- Schémata širších vztahů v rámci města a jeho okolí
- Aktuální analýzy řešeného území doplněné o fotodokumentaci stávajícího stavu
- Teoretická východiska návrhu, názorná schémata a grafy
- Textová část se závěry pro zvolený prostorový koncept
- Referenční příklady

Návrhová část:

- Průvodní zpráva s popisem navrženého urbanistického a architektonického řešení
- Výkres širších vztahů (schematický)
- Schémata principu dopravního a provozního řešení
- Výkres situace řešeného území 1:1000 / 1:500
- Dílčí situace s řešením parteru a povrchů 1:500 / 1:200
- Standardní výkresy půdorysů, pohledů a řezů 1:200 / 1:100
- Prostorové vyjádření návrhu, perspektivní pohledy, zákresy do fotografií
- Případné fotografie fyzického modelu

Forma a způsob výsledného zpracování:

- Přehledná brožura formátu A3 obsahující soubor výkresů a textů
- 1 a více panelů (70x100 cm) představující hlavní myšlenky návrhu
- Archivní CD obsahující všechny výstupy v tiskové kvalitě ve formátu pdf a digitální prezentaci projektu.


Rozsah průvodní zprávy minimálně 10 stran A4

## Seznam odborné literatury:

**Termín zadání diplomové práce: 20.2.2012**

**Termín odevzdání diplomové práce: 11.5.2012**

Diplomová práce se odevzdává v rozsahu stanoveném vedoucím práce; současně se odevzdává 1 výstavní panel formátu B1 a diplomová práce v elektronické podobě.



Bc. Jana Šerá  
Student(ka)



doc. Ing. arch. Karel Havliš  
Vedoucí práce



doc. Ing. arch. Karel Havliš  
Vedoucí ústavu

V Brně, dne 20.2.2012



doc. Ing. Josef Chybík, CSc.  
Děkan

## Proč se zabývat suburbánním prostorem?

*„Je však jednodušší investovat do důstojného a atraktivního života na vesnici, a tím předcházet problémům ve městech. Pomáhat městům se dá také tím, že se postaráme o vesnici.“<sup>1</sup>*

Zadání mé diplomové práce vyšlo z modulového specializovaného ateliéru Kompaktní město. Zabývá se problematikou suburbanizace - fenoménu posledních 20 let v naší zemi. Jejím smyslem je hledat kroky, které by vedli k zlepšení kvality života v nich.

Stojíme tváří v tvář problému rozpinání města do krajiny na úkor zemědělské půdy. Stěhujeme se blíž přírodě a tím ji paradoxně ztrácíme. Suburbie jsou prostory mezi městem a krajinou a přitom mají k oběma daleko. Trávíme hodiny a hodiny v dopravních prostředcích, nejčastěji osobním automobilu. Lidé jsou možná spokojeni a nevdají jim dojíždět denně za prací, nákupy, zábavou, ale přichází doba, kdy se zásoby neobnovitelných zdrojů tenčí a jejich cena roste a pak možnost volby: použít auto a jet do práce do města nebo dojít pěšky do zaměstnání v místě bydliště bude velmi ceněná. Václav Cílek o tom píše:

*„Suburbie, replikovaný soukromý prostor, je vhodná pro mladší lidi s vlastním automobilem a nedostatkem volného času. Večer se přijede, v klidu se člověk vyspí, v sobotu pozve hosty, zaplave si v bazénu. Děti se do školy vozí automobilem a přijdou tím o to nejzajímavější z dětství – o společnou cestu ze školy a do školy. Jste-li staří, anebo když zdraží benzín, stává se suburbie zeleným vězením.“<sup>2</sup>*

Současný český venkov přestává být venkovem v pravém slova smyslu. Stává se rezidenčním zázemím blízkých měst. A vzdálený venkov se naopak vylidňuje. Lidé, kteří se stěhují na vesnici, tam většinou nejdou za prací v zemědělství. Stěhují se tam za vidinou rodinného domu se zahradou blízko přírody. Tuhle tu svoji představu tam ale nenacházejí. Realitou je velký dům, uprostřed malé parcely, která nenabízí intimní prostor. Satelitní obytné soubory jsou málokdy koncipovány ve vztahu k okolní krajině, jak je v tomu v tradiční zástavbě. Pravouhle narýsované parcely obehnané zdmi vytvářejí ostrou hranici, která vybízí k přistavění dalšího satelitu.

Přesto začíná být stále módnější trend biopotravin a biozemědělství. Lidé se začínají zajímat o lokální produkci a pořád stoupá obliba farmářských trhů a podobných akcí. Proto nezbyvá než doufat, že se nejedná jen o módní záležitost, ale že se z toho stane naše každodennost.

Práce je dělena na několik částí. V první se zabývám obecně proměnami vztahu člověka ke krajině. V druhé jsem se zaměřila na mapování suburbanizace v okolí Brna. Vybrala jsem několik městských částí i samostatných obcí, ve kterých už proces suburbanizace proběhl, nebo jím jsou nejvíce ohroženy. Vybírala jsem na základě velikosti a volila jsem ty, které si stále uchovávají jistý venkovský charakter. To znamená mimo jiné, že zde probíhala rezidenční výstavba především v rodinných domech a minimálně v domech bytových. Tři zvolené lokality (Útěchov, Jehnice, Troubsko) jsem analyzovala detailněji a následně porovnávala, v čem se odlišují nebo jsou si naopak podobné.

V následující části jsem definovala pět oblastí, kterým je třeba věnovat pozornost při rozvoji suburbánních lokalit. Cílem všech zásahů je především minimalizovat nezbytné cesty automobilem. Na základě těchto pěti bodů jsem vytvořila obecné strategie rozvoje pro tři vybrané lokality.

V poslední části se věnuju konkrétně Jehnicím. Netvořím územní ani regulační plán. Ani bych svou práci nenazvala urbanistickou studií. Definuji důležitá místa, prostory a nabízím vize, kterým směrem by se měl jejich rozvoj ubírat.

---

1 CÍLEK, Václav. *Krajiny vnější a vnitřní*. vyd.1. Praha : Dokořán, 2005. ISBN 80-7363-042-7.

2 CÍLEK, Václav. *Krajiny vnější a vnitřní*. vyd.1. Praha : Dokořán, 2005. ISBN 80-7363-042-7.

## Proměny vztahu člověka ke krajině

„Je důležité, že ráz středoevropské krajiny a její krása vznikla intenzivním využíváním, že to krásné a hospodárné (dnes bychom řekli ekologické a ekonomické) nestálo v protikladu, ale dotvářelo se navzájem.“<sup>3</sup>

### Postoj člověka ke krajině z hlediska kulturně historického podle knihy Jiřího Löwa a Igora Michala **Krajinný ráz**:

Kolem r. 8000 před Kristem na asijském středním východě vznikaly první zemědělsky využívané plochy, vesnice a města. Tak vzniklo rozdělení krajiny na tři základní části: **divočina – obdělávaná zem – město**. Města vyrůstala díky produktivnímu zemědělství a rozvíjela se v něm specializovaná řemesla a peněžní směna. Avšak hlavním motivem vzniku měst nebylo tržiště ani útočištné hradiště, nejstarší města byla především sídlem světské i kulturní moci. Život ve městě se velmi odlišoval od toho na vesnici. Město poskytovalo svým obyvatelům na rozdíl od vesnice účast na společenských a kulturních událostech. Původní hodnoty byly převážně záporné.

V Bibli je vyjádřen postup kultury jako pokroku od divočiny k obdělávané zemi. Starý zákon popisuje chaos a **rajskou zahradu**. Ráj je analogie zahrady a sadu jako popření chaotické a nedokonalé přírody. Autentická příroda je vnímána jako neuskutečněný sad, jako urážka ráje nebo dokonce nedostatečná lidská píle. Z Bible také pochází představa člověka jako neomezeného pána nad vším stvořením.

V ranně historické urbanizaci vznikaly města jako snaha po dosažení něčeho trvalého. Vznik hrazeného města, odkud je veden útok proti nekultivované přírodě. V kontrastu k neuspořádané divoké přírodě jsou i pravoúhlé ulice města. „*Cílem je zmocnit se krajiny, kam až vládcové města dosáhnou a přeměnit ji v organizovaný prostor podřízený jejich potřebám.*“<sup>4</sup> Ale podle některých proroků se usdlý život stal zdrojem úpadku, proto někteří z nich nacházeli čistotu na poušti.

Ve střední Evropě je situace jiná díky odlišným přírodním podmínkám. Po stěhování národů a vlně kolonizace byla s výjimkou nepřístupných horstev veškerá krajina kultivována. Z tradičního rozdělení na **divočina – obdělávaná zem – město** nám vypadává právě divočina.

Venkovské prostředí od počátku středověku spatřovala ve městech zkaženost celého lidstva. Napomáhaly tomu i protiměstské výklady církve: Kain – bratrovrah byl zakladatelem prvního světského města. Podle Petra Chelčického je město zdrojem nárady dříve neporušeného selského lidu, neboť peníze nabízí lákadla vyhovující tělesným žádostem, rozkoši, poctivost je tam pokřivena šalebnou vlídností, projevanou pouze navenek.

V renesanci šlechta utíká z města na venkovský statek nebo zámeček. Krajina je obyvateli měst oceňována pro její estetické hodnoty. „*Abychom si byli něčeho jasně vědomi, musíme mít jasnou představu o protikladu, a tato představa mohla vyzrát až v novověkém městě.*“<sup>5</sup> Venkovská krajina je vnímána jako doplňkové prostředí dobře situovaného měšťana, které mu vedle společenských radovánek umožňuje rozjímání a studium v klidném prostředí. V protikladu k tomu je ovšem představa zemědělců, kteří tvořili většinu evropské populace.

Od konce 19. století se vlivem zvětšující se kriminality mění představa města jako symbolů uspořádanosti v představu divočiny v původním negativním smyslu slova.

Industrializace zemědělství ve 20. století vyřešila nedostatek potravin. Malovýrobní formy zemědělství nejsou ekonomicky výhodné. Evropské zemědělství se ocitá v krizi a zanechává za sebou krajinu, která se vylidňuje. „*Tradiční zemědělská rodina jako základní jednotka vesnické komunity mizí a staré vesnické tradice s ní.*“<sup>6</sup>

3 CÍLEK, Václav. *Krajiny vnější a vnitřní*. 1. vyd. Praha : Dokořán, 2005. ISBN 80-7363-042-7.

4 LÖW, Jiří, MÍCHAL, Igor. *Krajinný ráz*. 1. vyd. Kostelec nad Černými lesy : Lesnická práce, 2003. ISBN 80-86386-27-9.

5 LÖW, Jiří, MÍCHAL, Igor. *Krajinný ráz*. 1. vyd. Kostelec nad Černými lesy : Lesnická práce, 2003. ISBN 80-86386-27-9.

6 LÖW, Jiří, MÍCHAL, Igor. *Krajinný ráz*. 1. vyd. Kostelec nad Černými lesy : Lesnická práce, 2003. ISBN 80-86386-27-9.

„Z triády „divočina – obděláná zem – město“ je v současné době nejvíce, a to zcela fatálně ohrožen její druhý (prostřední) člen, protože jsou ohroženy elementární hodnoty tradiční kulturní krajiny, která převažovala ještě na sklonku minulého století. V celé Evropě jsou tvůrci a jediní možní garanti kulturní krajiny – samostatný zemědělec – hospodář, či přesněji řečeno drobná rodinná farma – vytlačováni z jedné strany pokračující urbanizací venkova, z druhé strany zánikem tradičního zemědělství, který je vynucován technickým rozvojem a ekonomikou.“<sup>7</sup> (LÖW, MÍCHAL, 2003)

### **Tradiční versus moderní společnost**

*„Odlišnosti moderní společnosti oproti společnostem tradičním se, podle Giddense, odvíjejí od zásadních změn, k nimž došlo v pojmání prostoru a času. V tradiční společnosti byly aktivity vázány na lokalitu, v jejímž rámci se odehrávaly. Tyto aktivity probíhaly v místním čase, který se odvíjel v úzké vazbě s rytmem přírodních cyklů a s rytmem lokálně specifických činností druhých lidí, jimiž byl sociální prostor naplněn. Moderní společnost chápe naopak prostor zcela univerzálně jako abstraktní kvalitu danou souřadnicemi, jež procházejí jakýmikoliv místy zcela bez ohledu na jejich lokální zvláštnosti. V tomto smyslu se prostor oddělil od místa, tedy od všech lokálních daností a kvalit.*

*Podobnou proměnou prošel s nástupem modernity také čas, který byl standardizován pro všechny regiony a země a platí pro ně pro všechny bez ohledu na zvláštnosti aktivit, jimiž je naplněn.*

*V moderní společnosti se lidské činnosti stále více odehrávají na dálku a probíhají mezi lidmi, kteří nejsou současně přítomni v tomtéž místě. Pohyb mezi jednotlivými místy je stále rychlejší a probíhá na velké vzdálenosti, protože díky vyspělé komunikační technice mizí bariéry prostoru a času, které v minulosti takovým aktivitám bránily. Druhou stranou téhož procesu je skutečnost, že sociální vztahy byly vytrženy (vyvázány) z místních i časových kontextů. Mohou být realizovány bez ohledu na zvláštnosti místa, v němž probíhají, a jejich účastníci, ať jsou kdekoli na zeměkouli, mohou být v bezprostřední interakci, mohou okamžitě odpovídat na reakci druhých, což bylo dříve možné právě jen u lidí přítomných v téže době na tomtéž místě.“<sup>8</sup>*

V tradiční společnosti byla města zcela odlišná od venkova, ale v moderním průmyslovém světě se rozdíl mezi nimi stírá. Mechanizované zemědělství se stejně jako průmysl řídí pouze cenami a ziskem, což sociální život na venkově přibližuje městskému.

Potraviny se už nevyrobí pouze pro místní obyvatele, ale pro národní a mezinárodní trhy; v mechanizovaném zemědělství je využití půdy přesně rozděleno a specializováno, přičemž jeho podoba má jen malý vztah k charakteru přírodního prostředí.

V minulosti bylo město závislé na vesnici a produkce města i vesnice závislá na přírodních podmínkách. Moderní společnost - s pomocí techniky můžeme dělat téměř cokoli. Třeba mít v supermarketu „tropické jaro po celý rok“.

### **Současný postoj člověka ke krajině**

Zdá se, že dnešní člověk se trochu podobá renesanční šlechtě a utíká na venkov, kde hledá klid a estetické hodnoty krajiny a přitom se nechce vzdát společenského a kulturního života, které mu nabízí město. Důsledkem je masová suburbanizace a my si můžeme klást otázku, jestli rozvoj automobilismu podporuje vznik suburbií nebo naopak suburbanizace způsobuje nárůst automobilové dopravy. Současné ceny osobních automobilů a pohonných hmot umožňují vlastnictví alespoň jednoho auta téměř každé rodině.

Dříve byly role města a vesnice jasné. Na venkově převládala zemědělská produkce a ve městě řemeslo, obchod, později průmysl. A jeden bez druhého nemohli pořádně fungovat. Dnes lidé z města touží po krajině a venkované po kultuře a dostupnosti služeb. Produktem těchto potřeb jsou satelitní městečka, která jako rakovinné bujení vznikají kolem větších měst. Paradoxně se zde nespojují výhody města a vesnice, ale naopak jejich nevýhody – nedostupnost služeb, anonymita, nutnost starat se o zahradu atd.

<sup>7</sup> LÖW, Jiří, MÍCHAL, Igor. *Krajinný ráz*. 1. vyd. Kostelec nad Černými lesy : Lesnická práce, 2003. ISBN 80-86386-27-9.

<sup>8</sup> KELLER, Jan. *Dějiny klasické sociologie*. 2. vyd. Praha : Sociologické nakladatelství, 2005. ISBN 8086429520.



*„Ať tak či onak, vysoké hodnocení prostoru mimo město („netknuté přírody“) je plodem městského způsobu života. Myšlenka návratu k přírodě je pro mnohé lákavý ideál, uskutečnitelný v Evropě jen jako vysoce privilegovaná výjimka, nikoliv jako společensky účinná strategie. Každý nemůže mít vilu na venkově jako bohatý renesanční měšťan, a dokonce i obecné vlastnictví skromné chaty pro druhé bydlení by dnes zničilo, co z evropské krajiny dosud zbývá. Většina Evropanů může žít po většinu svého času jen ve městě.“<sup>49</sup>*

## **Ekonomicko-demografické souvislosti**

### **Vývoj suburbanizace v ČR**

Nejmasivnější vlna suburbanizace se u nás projevila na počátku 90. let 20. století, pokud pomineme suburbanizaci spojenou s rozvojem průmyslové revoluce a další její projevy v období první republiky. Hlavním spouštěčím faktorem byl pád komunistického režimu a nástup tržního hospodářství, se kterým se zlepšila hmotná situace části populace. V první polovině 90. let si sen o vlastním domě splnila bohatší vrstva obyvatel. Výstavba byla prováděna především individuálními stavebníky. Postupem času díky oživení ekonomiky a především státní podpory bydlení, stavebního spoření a hypotečních úvěrů se suburbanizace projevila naplno a do procesu se zapojili developerské společnosti.

S pádem komunismu se zastavila i koncepční státní podpora bytové výstavby a většina bytů byla postavena v rodinných domech. Dále pak velká část bytového fondu ve starší zástavbě byla přeměněna na administrativní prostory.

Na rozdíl od USA téměř nedochází k přímé expanzi do nedotknuté krajiny, ale nová zástavba navazuje na stávající venkovské osídlení a rozpíná se do zemědělské krajiny. Což je důsledek restitucí zemědělské půdy původním majitelům či jejich dědicům, kteří nemají k půdě a zemědělství žádný vztah, proto ji obratem rozprodávají. Tento fenomén ještě podpořilo uvolnění ochrany zemědělského půdního fondu.

### **Demografické souvislosti**

Z dlouhodobého hlediska nejvýznamnější skupinu pro vývoj rezidenčního a realitního trhu představuje skupina obyvatel mezi 25. a 40. rokem života. Tato ekonomicky aktivní věková skupina v drtivé většině představuje stranu poptávky po vlastním bydlení, a stává se tak významnou cílovou skupinou pro většinu developerských společností a finančních institucí.

Ve sledované věkové skupině, tzn. 25 – 40 let, se v roce 2009 nacházelo 2 606 609 lidí. Tato skupina však bude v průběhu let postupně ustupovat, v roce 2020 se v České republice bude nacházet o 409 tis. lidí ve věku 25 – 40 let méně, tedy 2 197 609.

Trend postupného úbytku produktivních osob ve výše zmíněné věkové skupině se nadále prohloubí do roku 2050, kdy ve věku 25 – 40 let bude pouze 1 601 148 obyvatel

Poptávka po bytové výstavbě a finančních produktech zaměřených na bydlení v této důležité věkové skupině tedy bude v průběhu příštích 40 let neustále klesat. Z hlediska demografického vývoje se však očekává, že postupně klesající počet obyvatel České republiky bude nahrazován nově přicházejícími cizinci s trvalým či dlouhodobým pobytem.

### **Ekonomické souvislosti v rezidenčním stavebnictví**

Významný nárůst v oblasti výstavby nových bytů v České republice nastal až po roce 2000, kdy na trh byly ve větší míře uvedeny finanční produkty určené k financování bydlení (hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření), a zejména pak po roce 2002, kdy si bydlení začali ve větším počtu pořizovat zákazníci ze silných ročníků 70. let.

Pozemní stavitelství zaznamenávalo konstantní růst až do poloviny roku 2008. Zejména rok 2007 znamenal významný růst výstavby rezidenčních nemovitostí v důsledku souběhu dvou významných faktorů: kulminace poptávky „silných“ ročníků a jistota zvýšení ceny v důsledku změny sazby DPH u staveb pro bydlení.

Což mělo za důsledek výrazný útlum rezidenčního stavitelství v roce 2008, protože trh se předzásobil. Útlumu ještě napomohla světová finanční krize, kdy došlo k jednorázovému zvýšení cenové hladiny a ke zpomalení reálných příjmů domácností a k omezení jejich spotřeby, což snížilo i poptávku po vlastním bydlení.

---

9 LÖW, Jiří, MÍCHAL, Igor. *Krajinný ráz*. 1. vyd. Kostelec nad Černými lesy : Lesnická práce, 2003. ISBN 80-86386-27-9.

Mezinárodní srovnání stavu bytového fondu naznačuje, že Česká republika stále mírně zaostává za většinou evropských států v počtu bytů ve vztahu k počtu obyvatel, v České republice tak stále existuje prostor pro novou výstavbu. Český bytový fond navíc vykazuje relativně vysoké stáří. Na základě ukazatele počtu bytů na 1000 obyvatel patří Česká republika v evropském srovnání k podprůměrným státům, když bytový fond dosahuje 85 % průměru Evropské unie.

V České republice je ve srovnání se zbytkem Evropské unie nejnižší podíl bytů v osobním vlastnictví na 1000 obyvatel. Převážná většina bytového fondu v rodinných domech je v osobním vlastnictví fyzických osob (více než 96 %) zatímco u bytů v bytových domech převládá spíše nájemní bydlení. Především v posledních 15 letech se však zvýšil i podíl bytů v osobním vlastnictví, a to zejména díky strategii developerských společností, jež se převážně přikláněly k realizaci projektů zaměřených na přímý odprodej.

Na 1000 obyvatel v České republice připadá bezmála 200 domácností žijících v bytě a pouze 156 domácností žijících v rodinném domě. V posledních letech se však v České republice rozdíl v poměru mezi bydlením v bytě a rodinném domě postupně snižuje, a to především díky odlivu zejména mladých rodin do městského extravilánu. (Finanční krize v rezidenčním developementu)

Z citované analýzy vyplývá, že náš rezidenční trh sice není plně vyčerpán, ale na druhou stranu poptávka po bydlení respektive po rodinných domech se bude spíše snižovat. Z hlediska sociodemografického vývoje je patrné, že bude stoupat poptávka po jiných typech bydlení, než je rodinný dům pro rodiny se dvěma dětmi, psem a želvou.

Z části i díky nedávné hospodářské krizi se zbrzdila rychlost záboru zemědělské půdy a rozpínání sídel do krajiny. Proto je teď nejlepší čas se zastavit a začít přemýšlet o rozvoji měst a vesnic jinak.

*„Krise přichází proto, aby nám něco nového poodhalila, proto bychom neměli tento signál ignorovat. V ekonomii jako impuls k odhození starých myšlenkových rámců nestačí jen normální recese - je potřeba, aby se naše myšlení otřásl o základech.“<sup>10</sup>*

## Brno a suburbanizace

Obce a městské části ohrožené suburbanizací se nacházejí především ve dvou lokalitách. Na severu, v pěkném přírodním prostředí. A na jihu, s dobrým napojením na dálnici. Pro svou potřebu jsem vybrala devět městských částí, které mají do 4000 obyvatel a jsou více méně odděleny od vnitřního města a jejich charakter je spíše venkovský (Ořešín, Útěchov, Kníničky, Jehnice, Ivanovice, Soběšice, Bosonohy, Chrlice, Žebětín). Dále jsem zvolila šest samostatných obcí, které leží v bezprostřední blízkosti Brna, takže jsou suburbanizací nejvíce ohroženy (Česká, Rozdrojovice, Popůvky, Troubsko, Ostopovice, Moravany).

Velkou výhodou městských částí je MHD včetně nočních rozjezdů. Nevýhodou je, že o svém vývoji nemohou rozhodovat samy a jsou závislé především finančně na Magistrátu města Brna, který se tolik nezabývá problémy okrajových částí. Samostatné obce mají svůj osud více ve vlastních rukou, ale v závislosti na velikosti jsou jejich rozpočty omezené. Během dne jsou dobře obslouženy hromadnými prostředky v rámci IDS-JMK, problém nastává ve večerních hodinách.

## Analýza vybraných lokalit

Z 15 navštívených obcí a městských částí jsem vybrala tři pro hlubší analýzu.

---

<sup>10</sup> SEDLÁČEK Tomáš. *Ekonomie dobra a zla*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství 65. pole, 2009. ISBN 978-80-903944-3-8.



## Útěchov

Druhá nejmenší městská část ukrytá v lesích je prostorově zcela oddělená od vnitřního města. Ještě v polovině 20. století se jednalo o malou vísku obklopenou poli. V posledním desetiletí zde došlo k masivní výstavbě rodinných domů, která pohltila většinu zemědělské půdy. Sídlní struktura je nejasná, chybí centrum, i když prostor ve středu městské části má velký potenciál se jím stát.

Kromě restaurací a hřiště zde není prakticky žádná vybavenost a tudíž ani pracovní příležitosti. Územní plán města Brna počítá s další extenzivní výstavbou.

## Jehnice

Městská část, jejíž počet obyvatel narostl za posledních deset let asi dvakrát. A představa je, že za dalších deset let přibude dalších až pět set obyvatel. Jehnice disponují jak zemědělskými plochami, které ale leží více méně ladem, tak lesy, o které se jejich majitelé dobře starají.

Je tu základní občanská vybavenost, škola je zaměřená sportovně a i vybavenost pro volný čas je především sportovního charakteru. Další pracovní příležitosti jsou minimální. Významným prvkem odlišující Jehnice od podobných městských částí je brownfiels v podobě starého pivovaru.

## Troubsko

Troubsko je typickým příkladem suburbanizace. Dělí se dvě zcela odlišné části, historickou s tradiční vesnickou atmosférou a nový satelit. V obci je docela dobrá občanská vybavenost, která je ale soustředěná do starší části, tedy velmi daleko od nového satelitu. Slovy paní starostky se obec dávno stala pro některé jen noclehárnou.

Důležité je, že díky kvalitní černozemi se zde udržela zemědělská produkce. Velkým pozitivem je též zastávka vlaku.

## Pět pilířů rozvoje

Na suburbie můžeme nahlížet jako nedokonalé sídelní celky, ve kterých se posledních 20 let rozvíjela jen jedna oblast – bydlení. Je to struktura, která čeká na doplnění některých atributů, aby mohla dobře fungovat. Při rozvoji bychom se měli zaměřit na níže popsanych pět pilířů.

### Vztah mezi sídlem a krajinou

*„Přitom je důležité, že ráz střeoevropské krajiny a její krása vznikla intenzivním využíváním, že to krásné a hospodárné (dnes bychom řekli ekologické a ekonomické) nestálo v protikladu, ale dotvářelo se navzájem.“<sup>11</sup>*

## Hranice

Co udělat pro znovunalezení venkova? Především je třeba přestat krajinu zneužívat a zastavit nebo alespoň zásadně omezit rozpínání sídel na úkor zemědělské půdy. To znamená v první řadě pevně definovat hranici zastavitelné plochy.

## Produkce

Musíme se naopak naučit správně využívat zdroje, které nám krajina nabízí, podpořit místní produkci jak živočišnou tak rostlinnou a lokálně ji zpracovávat a spotřebovávat. Doba se začíná přiklánět od centrální produkce k menším farmám. A lidé pomalu začínají upřednostňovat kvalitu před nízkou cenou. Příkladem může být stále více se rozšiřující bedýnkový systém, který je založen na přímém vztahu mezi farmářem a zákazníkem.

---

11 CÍLEK, Václav. *Krajiny vnější a vnitřní*. 1. vyd. Praha : Dokořán, 2005. ISBN 80-7363-042-7.

## Cesty

Satelity se staví blízko krajině, ale staví se k ní zády. Chybí zde záhumenní cesty, které dříve zajišťovaly technický provoz hospodářství. Z dnešního pohledu se jejich význam snižuje, ale přesto jsou důležité pro začlenění sídla do krajiny a zvýšení jeho estetické hodnoty. Což jsou jedny z důvodů, proč se lidé stěhují do suburbii.

Tyto cesty bychom měli obnovovat, navazovat novými na starou strukturu, přiblížit tak sídlo krajině a definovat jeho jasné hranice.

## Pracovní příležitosti

*„Zdá se ovšem, že s rozvojem informačních technologií a se změnou struktury hospodářství vyspělých zemí, kde začíná dominovat sektor služeb, se začíná navracet trend bydlení tam, kde se i pracuje.“<sup>12</sup>*

Cestování se stává životním stylem. Lidé se stěhují na předměstí nebo na venkov blízko městu, kde se v posledních letech investovalo jen do rezidenční výstavby. Vybavenost službami chybí nebo je nedostačující a především zde schází pracovní příležitosti a tak se lidé stávají otroky osobního automobilu.

Lidé přicházející na venkov většinou nepracují v zemědělství, ale právě podpora tohoto odvětví je důležitá z hlediska vztahu ke krajině.

Noví obyvatelé jsou především středoškoláci s maturitou a vysokoškoláci pracující v terciéru nebo kvartéru, proto musí za práci dojíždět. Avšak v dnešní době vysokorychlostního internetu není nutné, aby se ve velkém přesouvali lidé, stačí přesunovat informace. Ale ne každému z psychologického hlediska vyhovuje pracovat z domu. Řešením by mohla být budova s pronajímatelnými prostory, které by mohly sloužit jako drobné provozovny služeb jako kadeřnictví, nebo třeba kavárna a jako kancelářské prostory. Ideálně by tato budova měla pomoci vytvořit veřejný prostor v místě nové zástavby. V okamžiku, kdy docílíme, že aspoň část obyvatel je celodenně přítomná v obci, bude z ekonomického hlediska zajímavý provoz další vybavenosti a služeb jako je obchod, restaurace atd.

## Sociodemografický vývoj

*„Tady mám konzervativní odhad statistického úřadu: podle něj bude v roce 2050 téměř milion Čechů starších 80 let. Ti lidé už tu jsou - jste to vy, dnešní generace třicátníků.“<sup>13</sup>*

Podle demografických prognóz se bude věková struktura obyvatelstva České Republiky měnit. V současnosti došlo k většímu nárůstu dětí, jelikož zakládají rodiny silné ročníky ze 70. let, přesto bude naše populace stárnout a bude přibývat víc a víc lidí v důchodovém věku. S tímto vývojem by měla počítat i vedení obcí při plánování jejich rozvoje. Je třeba věnovat pozornost věkovým skupinám, které tráví více času v místě bydliště kvůli nižší mobilitě, jako děti, teenageři a staří lidé, kteří neřídí auto. Musíme jim vytvořit místa, kde mohou trávit volný čas a navazovat společenské kontakty se svými vrstevníky či sousedy.

## Děti

Důležitým katalyzátorem vzniku nových sousedských a přátelských vztahů jsou děti. Proto je potřeba podporovat jejich kontakty, což má velký význam pro jejich soužití s obcí.

Do suburbii se stěhují mladé rodiny s dětmi a na tento nárůst dětí nejsou obce připravené, proto chybí místa v mateřských školách. Ale v horizontu dalších let bude dětí zase ubývat, proto se zdá být zbytečné stavět nové mateřské školy nebo rozšiřovat stávající. Namísto toho je účelné postavit menší stavbu, u které je už v návrhu počítáno se snadnou změnou užívání na klubovnu nebo jiný pronajímatelný prostor, případně centrum pro seniory.

Velký potenciál je v klubech maminek. Tyto mladé ženy dokážou vytvářet další aktivity jak pro děti, tak pro další lidi z obce a tak může docházet ke kontaktu mezi starousedlíky a novousedlíky. Proto je nutné jim k tomu poskytnout prostor.

12 HNILÍČKA, Pavel. *Sídelní kaše*. 1. vyd. Brno : ERA, 2005. ISBN. 80-7366-028-8.

13 ZLÁMALOVÁ, Lenka., NĚMEČEK, Tomáš. Ivo Možný: Otevřel bych si luxusní starobinec. *Hospodářské noviny* [online]. Publikováno 13.7.2007 [cit. 2012-05-09]. Dostupné z: <[http://hn.ihned.cz/2-21604550-500000\\_d-f7](http://hn.ihned.cz/2-21604550-500000_d-f7)>. ISSN 1213 – 7693.

## **Mládež**

Nabídnout aktivity pro dospívající náročnou mládež je těžký úkol. Přesto pro ně zajímavou činností je sport, a to jak v jeho aktivní podobě - kluci hrající fotbal, tak v pasivní - holky, které je přítom pozorují. Nehledě na to, že kvalitní sportoviště mohou využívat všechny věkové kategorie obyvatel a s tím souvisí i další společenské akce v podobě turnajů a dalších sportovních klání.

## **Senioři**

Dneska silné ročníky v horizontu dalších 20 let zestárnou. Dá se předpokládat, že si již vytvoří pouto k místu bydliště a nebudou se chtít stěhovat, ale děti odejdou a jejich dům bude moc velký, aby se o něj starali. Proto by bylo dobré jim nabídnout alternativní bydlení. Nemyslím tím dům s pečovatelskou službou, ale malé byty pro jednoho až dva lidi případně s malou zahrádkou. Nejpozději v tomto období by se už mělo počítat se zbudováním zdravotního zařízení, jehož součástí by byla i sociální služba, kterou by představovat ošetřovatel či ošetřovatelka docházející k těm, co se již nemohou starat sami o sebe.

## **Rezidenční výstavba**

Sociodemografický vývoj bude mít vliv i na rezidenční výstavbu. Pravděpodobně klesne poptávka po tradičních rodinných domech pro čtyř až pětičlennou rodinu, naopak bude stoupat zájem o menší sociální byty pro jedno až dvoučlennou domácnost. Proto nemá smysl plánovat další a další satelitní městečka přivěšená na stávající obce.

## **Participace a veřejný prostor**

*„Nejde ani tak o marketingové strategie, jak objasnit špatně informovaným občanům obecní záměry a lépe jim je „prodat“, jako spíš o rovnocenný dialog, respektování názorů těch, jichž se věc týká, o konstruktivní diskuzi. Tedy o hledání konsenzuálního řešení jakožto nezbytné podmínky pro zásadní politická rozhodnutí.“<sup>14</sup>*

Veřejné prostory ve městě i na vesnici jsou klíčové body, které nám pomáhají se identifikovat s místem, tvoří jeho genia loci. Suburbie většinou disponují návsi v původní obci, která nadále slouží jako centrální veřejný prostor. Důležité ovšem jsou i drobné prostory mající význam pro několik domů. Jsou to místa, kde vznikají sociální kontakty, přátelské a sousedské vztahy. Tyto prostory nejsou náročné na design. Mnohdy stačí lavička, houpačka, na které si hrají děti nebo zastavení v krajině. Taková místa ovšem chybí v nově navrhovaných souborech rodinných domků.

## **Parkování**

Podpořit vzájemné vztahy může jiná koncepce parkování. Dnes každý parkuje v garáži, která je součástí jeho rodinného domu. Když ale postavíme společné garáže nebo kryté parkovací stání, budou lidé nuceni ujít část cesty pěšky a potkávat sousedy.

## **Participace**

V případě suburbii má participace na tvorbě veřejného prostoru smysl hned z několika důvodů. Na začátku si sami obyvatelé mohou vybrat strategická místa, kterým dají další rozměr. Pokud si sami vyrobí a umístí mobiliář, získají k tomuto místu vztah, přivlastní si ho. Další význam je při podílení se na projektech s významem pro celou obec, ať už je to sportoviště nebo třeba obnova návsi. Při tomto procesu se setkají starousedlíci s novými obyvateli a můžou nastartovat cestu k vzájemnému soužití.

## Rezidenční výstavba

*„Metodika nízkého zastavění našich vesnic je v souvislosti s periferní výstavbou kolonií rodinných domů opět aktuální. Nejde lze tolik o domy samotné, nebo dokonce o jejich vybavení, jehož životnost je ještě nižší, ale pouze o staletími ověřené a vyzkoušené způsoby zastavování, o parcelaci a způsob umístění domů.“<sup>15</sup>*

V posledních deseti až dvaceti letech se pozornost v rezidenční výstavbě soustředila na kvantitu. V následujících letech je proto nutné se zaměřit na kvalitu. A investice soustředit do výstavby občanské vybavenosti. Přesto nelze předpokládat, že se výstavba rodinných či bytových domů v suburbii zastaví úplně, ale jak jsem zmínila výše, poptávka bude po jiných typech bydlení, než nabízí katalogové rodinné domy.

Větším problémem, než špatná architektura katalogových domků, je špatná parcelace, která se bude v budoucnu těžko měnit. Na stáži ve Francii jsem se setkala s výzkumnými projekty BIMBY a PUCA, zabývající se zahušťováním kobercové zástavby rodinných domů.

Realita u nás je ovšem jiná. Stavíme relativně velké domy uprostřed malých parcel s okny do všech čtyř stran, proto jsou principy z francouzských projektů u nás nepoužitelné.

Pokud máme dále stavět tak jak? Za prvé dále nepodporovat velké developerské projekty, ale spíše bodové zásahy, které doplní stávající strukturu. Při návrhu nové parcelace je třeba postupovat s rozmyslem. Když pozemek ořežeme o nesmyslné odstupové vzdálenosti, které vytváří nevyužitelné plochy zahrady, snížíme náklady na pořízení stavební parcely.

Z hlediska životního prostředí bychom měli upřednostňovat přírodní materiály s místních zdrojů, nízkoenergetické či pasivní domy. Avšak pasivní dům postavený v suburbii bez zázemí je větším problémem, než klasický dům v intravilánu obce s dobrou občanskou vybaveností.

## Jehnice

Ke každému z pilířů jsem vypracovala mapu s vyznačenými strategickými místy. Prolnutí všech pěti map přes sebe definovalo hlavní rozvojové oblasti.

### Vztah ke krajině

#### Příjezd do Jehnic

Nově postavený obytný soubor se staví zády k ulici a uzavírá se sám do sebe. Navrhují alej ovocných stromů, které krásně kvetou a dávají ovoce, a které vytvoří jasný orientační bod, který už z dálky hlásí: „ Právě vjíždíte do Jehnic“.

#### Ovce

Chov ovcí udržuje krajinu, je lokálním zdrojem masa, mléka a mléčných výrobků. Díky nejruznějším dotacím se stále rozšiřuje. Několik ovcí by se tedy mohlo též pást v okolí Jehnic.

#### Pole

Perspektivu vidím i navrácení zemědělské produkce. Téma biofarem a biovýrobků je stále aktuálnější a s postupem času se bude jistě zvyšovat. Pro lidi začíná být důležitá kvalita.

#### Lesy

O lesy je v Jehnicích postaráno dobře, dřevo se zpracovává v místní pile, na kterou by měly navázat další provozy související se dřevem. Stolařství, zpracování dřeva na topení - obnovitelný zdroj energie, který zažívá renesanci.

---

<sup>15</sup> HNILÍČKA, Pavel. *Sídelní kaše*. 1. vyd. Brno : ERA, 2005. ISBN 80-7366-028-8.

## Školka

Pro nezastavěné plochy v intravilánu se můžeme pokusit najít přechodné využití. Třeba školku ovocných stromků. Veřejná zeleninová zahrada nebo políčko obdělávané v rámci výuky základní školy.

## Sad

Nechceme zastavět každou volnou louku. Ty jdou využít i jinak, třeba jako sad

## Cesty

Lidé si většinou sami najdou své cesty. Tomu se nesmí bránit, spíš naopak podpořit tyto stezky do krajiny odpočívadlem - lavičkou na strategickém místě. Ty neslouží jen turistům, ale především místním, kteří zvolí raději nedělní procházku, než výlet do nákupního centra.

## Zapojení pivovaru do struktury městské části

Bývalého pivovar včetně pozemků koupila developerská firma, přesto si nemyslím, že vedení městské části musí čekat se založenými rukama, co se bude dít dál. Tento prostor se nachází na velmi dobrém místě blízko centra. Areál je průchozí a velmi snadno se tudy dostaneme na procházku do lesa.

Problém je neuklizenost, někomu se může zdát tento prostor nebezpečný. Jelikož realizace investičního záměru je zatím nejistá, měla by se městská část pokusit spolupracovat s vlastníkem a navrhnout mu „úklid“ celého areálu. Ten si představuji jako akci za účasti co největšího počtu obyvatel Jehnic, kteří si svépomocí uklidí celý prostor a zároveň ho „objeví“. Pro developera by bylo pozitivní, že se lidé seznámí s areálem a zvyknou si jej navštěvovat ještě dřív, než oni uskuteční svůj záměr.

Postupné zapojování areálu starého pivovaru už vlastně začalo postavením tenisové haly TJ Sokol Jehnice. Navíc domy jsou postaveny tak, že už teď vytváří jednotlivé prostory. Stačilo by jeden z nich nabídnout místní mládeži, která je jistě kreativní a s trochou materiálu je schopná si vlastními silami postavit skate park či něco podobného. To je levný způsob, jak vytvořit volnočasové aktivity pro mladé. V horizontu dalších let a s postupnou přestavbou tohoto brownfields by bylo vhodné provozně propojit tenisovou halu s kurty naproti.

V přízemí chátrající budovy u vjezdu do areálu vidím ideální místo pro obchod - koloniál. Dům je v přímé návaznosti k náměstí a blízko zastávky MHD. V dalších partech může být bydlení.

V historické budově pivovaru předpokládám služby. S dalším stárnutím populace by bylo vhodné zde umístit menší zdravotní středisko též v návaznosti na předpokládaný dům s pečovatelskou službou. Areál též disponuje velkou rezervou ploch pro rezidenční výstavbu.

## Veřejný prostor místo parkoviště

Předprostor základní a mateřské školy tvoří velké parkoviště, které se pravidelně plní auty rodičů, kteří zde přijíždějí vyzvednout své děti. Navrhují podpořit opačný trend a počty parkovacích míst spíše snižovat a upřednostnit pěší chůzi a kolo, což znamená doplnit chybějící chodníky a stojany na kola. Sídlo velikosti Jehnic je celkem bez problému dostupné pěšky a navíc je přímo na proti škole zastávka MHD.

U parkoviště navrhují polyfunkční dům s pronajimatelnými pracovními prostory pro obyvatele, kteří by mohli pracovat z domova, ale nechtějí mít kancelář ve vlastním rodinném domě. Jednalo by se o dvoupodlažní stavbu s případnou nástavbou s byty. Dům pomůže vymezit hodnotný veřejný prostor před školami a u zastávky MHD.

Kapacita dnešní mateřské školy je nedostačující a je třeba postavit další pavilon. Ten by však měl být postaven jako univerzální prostor, který lze snadno adaptovat na jinou funkci, až počet dětí začne klesat. Například s postupem času a s přesunem dětí do základní školy jen může využívat právě základní škola nebo zájmové kroužky a kluby.

Nevzhledné garáže u bytovek navrhují nahradit dřevěným přístřeškem pro auta případně uzamykatelnými garážemi přístupnými z cesty. Získali bychom tak další zastavitelnou plochu.

## Potenciál louky pod školou

Nejsem názoru, že každá louka v obci by se měla zastavět, ale tato pod školou vypadá, že na to čeká. Nemusí k tomu dojít hned, proto může být dočasně využita jinak, třeba jako školka ovocných stromů nebo obecní zahrada, o kterou by se starali obyvatelé společně - společně sázeli i sklízeli a dělili se o úrodu. Například v Římě v roce 2009 v rámci projektu PrimaveraRomana akce „AgroCulture Nomadi“ spočívající ve sklizni veřejných plodů. V roce 2011 mnoho samoorganizovaných skupin sbíralo trpké pomeranče, ze kterých posléze společně vyrobili marmeládu.

Jelikož nově postaveným satelitům schází jakékoliv drobné veřejné prostory - místa setkávání dětí a sousedů, navrhuji přeorganizování malého odstavného parkoviště. Nejlépe by bylo, kdyby zde parkovali všichni obyvatelé satelitu a zbylý kus cesty ke svému domu by museli ujít pěšky, bohužel na to mělo být pamatováno už při plánování tohoto souboru. Přesto zde alespoň část lidí parkovat může. K vytvoření takového klíčového bodu není třeba mnoho - stačí posezení pod stromem a houpačka pro děti, které si v ideálním případě postaví obyvatelé sami.

Přesto, že jsem sama na základě zkušeností označila místa vhodná pro tyto drobné veřejné prostory, představovala bych si to spíše jako společnou aktivitu obyvatel, kteří v participačním procesu vyberou místa, kterých si cení a která by chtěli zlepšit a posléze sami vyrobí mobiliář.

## Další rezidenční výstavba

Co se týká výstavby dalších rodinných domů v Jehnicích, měli bychom se poučit z minulosti a nepodporovat dále developerské projekty, které jsou vytrženy z kontextu sídla, ale hledat rozvojové plochy v intravilánu, který má ještě rezervy. Například areál bývalého pivovaru, pod školou, naproti škole i ve staré části. Není též záměrem zastavět všechno okamžitě, ale postupně doplňovat strukturu.

V ukázkách možného zastavění se soustřeďuju na hustotu. Navrhuji menší pozemky, protože dnes na nich málokdo hospodaří. Při osazování domů na pozemek je třeba se inspirovat historií. Stavět je v návaznosti na okolí, vytvářet obyvatelné prostory. Jak veřejné, polosoukromé, tak i soukromé poskytující intimitu na vlastním pozemku.

Též bych chtěla ukázat, že neexistuje jediný typ zastavění - dům s obestavěnou plochou 150-200 m<sup>2</sup> na pozemku kolem 800 m<sup>2</sup>, ale že větší diverzita nabízených typů bydlení může lépe reagovat na měnící se poptávku.

## Závěr

Neexistuje jediná správná cesta ani univerzální lék na všechny problémy suburbanizace. Moje nabízená vize, která se snaží nalézt alternativu rozpínání sídel do krajiny, může být jednou z mnoha. Pro budoucí rozvoj suburbii jsou ale nejdůležitější nadšení lidé, kteří se budou snažit podobné alternativy realizovat.

## Zdroje

- CÍLEK, Václav. *Krajiny vnější a vnitřní*. vyd.1. Praha : Dokořán, 2005. ISBN 80-7363-042-7
- LÖW, Jiří, MÍCHAL, Igor. *Krajinný ráz*. 1. vyd. Kostelec nad Černými lesy : Lesnická práce, 2003. ISBN 80-86386-27-9.
- KELLER, Jan. *Dějiny klasické sociologie*. 2. vyd. Praha : Sociologické nakladatelství, 2005. ISBN. 8086429520.
- SEDLÁČEK Tomáš. *Ekonomie dobra a zla*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství 65. pole, 2009. ISBN 978-80-903944-3-8.
- HNILÍČKA, Pavel. *Sídelní kaše*. 1. vyd. Brno : ERA, 2005. s. ISBN 80-7366-028-8.
- ZLÁMALOVÁ, Lenka., NĚMEČEK, Tomáš. Ivo Možný: Otevřel bych si luxusní starobinec. Hospodářské noviny [online]. Publikováno 13.7.2007 [cit. 2012-05-09]. Dostupné z: <[http://hn.ihned.cz/2-21604550-500000\\_d-f7](http://hn.ihned.cz/2-21604550-500000_d-f7)>. ISSN 1213 – 7693.
- PFOTENHAUER, Erhart. Spoluúčast na plánování, kultura plánování, kultura měst. *ERA* 21. 2010, roč. 10, č. 6, s. 31-34. ISSN 1801-089X.