



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

HISTORICKÝ VÝVOJ VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ A JEHO VLIV NA TRŽNÍ CENY BYTŮ V SOUČANOSTI V TEPLICÍCH

HISTORICAL BLOCK OF FLATS DEVELOPMENT WITH ITS IMPACT ON MARKET PRICES
OF FLATS ON THE PRESENT IN TEPLICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ING. MARTIN WALTER

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ET. ING. MARTIN CUPAL, PH.D.

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Martin Walter

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Historický vývoj výstavby bytových domů a jeho vliv na tržní ceny bytů v současnosti v Teplicích

v anglickém jazyce:

Historical block of flats development with its impact on market prices of flats on the present in Teplice

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Historický vývoj výstavby bytových domů má určitý vliv na tržní ceny bytů v současné době. Na základě preferencí poptávajících subjektů je možné určit, která z etap vývoje výstavby těchto domů ve městě Teplice je významnější nebo naopak méně významná pro současný segment realitního trhu s byty v tomto městě.

Cíle diplomové práce:

Charakteristika územního rozvoje daného města a vybrané oblasti pro sledování, charakteristika výstavby a možných preferencí na trhu a blízké substituty, analýza ohraničeného trhu s byty a následná komparace napříč jednotlivými druhy výstavby bytových domů ve vybrané oblasti města Teplice.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 8. vydání. AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2009

BRADÁČ, A., FIALA, J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy. LINDE Praha, III.
přepřacované vydání 2005.

CRAGOE, C. D.: Abeceda architektury, SLOVART, 256 s., 2008, ISBN: 80-7391-074-7.

MAIER, K.: Územní plánování a udržitelný rozvoj, 100 s., ISBN: 978-80-86905-47-1

HALL, P.: Urban and Regional Planning. 2007.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

V Brně, dne 18.10.2012

L.S.

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce pojednává o historickém vývoji bytových domů v Teplicích a analyzuje, jaký vliv na tržní cenu bytů má období jejich výstavby. Dále tato práce zkoumá vliv rozdílného období výstavby bytových domů na tržní cenu bytů při rozdílných typech vlastnictví ve městě Teplice. V práci je též detailně popsán historický vývoj výstavby města Teplice a jeho územní plán.

Klíčová slova

Byt, bytový dům, tržní cena, územní plán, udržitelný rozvoj

Abstract

Diploma thesis discusses about the historical development of the apartment blocks in Teplice and analyzes the period influence of their construction on the market prices. Furthermore, this work examines the influence of different period construction of apartment blocks on the market prices in the different ownership types in the city of Teplice. This work is also describes in detail the historical construction development of Teplice and its master plan.

Keywords

Apartment, apartment block, market price, master plan, sustainable development

Bibliografická citace VŠKP

WALTER, M. *Historický vývoj výstavby bytových domů a jeho vliv na tržní ceny bytů v současnosti v Teplicích*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 112 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D..

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24.5.2013

.....
podpis autora
Martin Walter

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval především vedoucímu diplomové práce Ing. et. Ing. Martinu Cupalovi, Ph.D. za odborné a pedagogické vedení při konzultaci této diplomové práce. Dále velký dík patří mé rodině, která mě podporovala po celou délku mého studia a samozřejmě i mé přítelkyni za pevné nervy a podporu při celé délce mého studia.

Obsah

Úvod	10
I. Teoretická část	11
1 Územní plánování a udržitelný rozvoj	11
1.1 Územní plánování	11
1.1.1 Obecné zásady územního plánování	11
1.1.2 Struktura územního plánu města Teplice	15
1.2 Udržitelný rozvoj	20
1.2.1 Ekologický pilíř	21
1.2.2 Sociální pilíř	21
1.2.3 Ekonomický pilíř	22
2 Historický vývoj územního plánování a udržitelného rozvoje v českých zemích	24
2.1 Neolitická sídliště	24
2.2 Období středověku	24
2.3 Období průmyslové revoluce	26
2.4 Období první Československé republiky	28
2.5 Období po druhé světové válce	29
2.6 Období po roce 1989	30
3 Obecná problematika bydlení v současnosti	31
4 Územní rozvoj města Teplice	33
4.1 Historie územního rozvoje do roku 1780	33
4.2 Rozvoj města v klasicistním období	35
4.3 Rozvoj města v letech 1848 až 1918	36
4.4 Rozvoj města a výstavba bytových domů v letech 1918 až 1945	38
4.5 Rozvoj města a výstavba bytových domů od roku 1945 po současnost	40
4.6 Budoucí výstavba bytových domů v Teplicích	48

5	Územní plánování města Teplice	53
6	Trh s byty	68
II.	Experimentální část.....	71
1	Úkoly k řešení	71
2	Situace na trhu s byty ve městě Teplice.....	72
3	Práce s daty	75
3.1	Závislost ceny na období výstavby bytů	75
3.1.1	Výběr vzorku.....	77
3.1.2	Způsob vytvoření databáze a výpočtu ceny pro přímé srovnání.....	77
3.1.3	Databáze bytů.....	78
3.1.4	Vyhodnocení.....	78
3.2	Porovnání ceny bytů vystavěných v různém období při různém vlastnictví..	80
3.2.1	Výběr vzorku.....	81
3.2.2	Způsob vytvoření databáze a výpočtu ceny pro přímé srovnání.....	81
3.2.3	Databáze bytů.....	82
3.2.4	Vyhodnocení.....	82
4	Shrnutí a interpretace výsledků	85
	Závěr	88
	Seznam obrázků	92
	Seznam tabulek.....	95
	Přílohy	96
	Seznam příloh	112

Úvod

Byty jsou statkem, jehož cena je značně ovlivněna trhem. Jejich tržní cena závisí nejen na stavebně technologické produkci, ale také na jejich lokalitě, subjektivních dojmech kupujícího a na spoustu jiných faktorech. Proto je dobré identifikovat co největší množství faktorů, které tržní cenu ovlivňují. Jeden z faktorů, který může tržní cenu bytů ovlivňovat je i období jejich výstavby. Období výstavby ovlivňuje jak konstrukční část, jelikož lze předpokládat použití dobových technologií i materiálů, tak může i značně ovlivnit subjektivní rozhodování nakupujícího bytu. Trh s byty i rozhodování nakupujícího, které ovlivňuje nabídku i poptávku je pro každou lokalitu specifický. Proto je třeba analyzovat konkrétní území, tedy určitý trh a identifikovat konkrétní vlivy, které mohou o tržní ceně bytů rozhodovat.

Město Teplice je pro trh s byty trhem specifickým. Jsou zde vysoké odlišnosti jak v majetkoprávních poměrech, tak i v poměrech stavebně konstrukčních. Nachází se zde ze sídliště, jejichž atraktivita je různá. Tržní cena bytů je po celém území města Teplice odlišná, což může být zapříčiněno kromě jiných vlivů i obdobími jejich výstavby. Po tomto zanalyzování by bylo možné tento trh více specifikovat a určit, zda je možné zde pozorovat určité závislosti, které by ovlivňovaly nabídku a poptávku. Právě nabídka a poptávka jsou určujícím faktorem trhu, a čím více informací bude o těchto faktorech známo, tím více bude možné trh s byty ve městě Teplice konkretizovat.

I. Teoretická část

1 Územní plánování a udržitelný rozvoj

Se zvyšujícím se rozvojem průmyslu a techniky se zvyšují i potřeby člověka. Lidské potřeby závisí na přírodních zdrojích a na území planety země. Proto je potřeba vytvořit takové životní prostředí, které vede k uspokojování potřeb člověka a zároveň je i šetrné k přírodě.

1.1 Územní plánování

1.1.1 Obecné zásady územního plánování

Územního plánování je činnost, která má za úkol poznání, analyzování a hledání možných řešení problémů a potřeb konkrétního území a konkrétních lidí, kteří dané území užívají a obhospodařují. Soustřeďuje se na změny hmotných složek provázené se společenským prostředím. Územní plánování má 3 specifické rysy. Prvním rysem je postavení různých zájmových skupin, jako jsou například vlastníci nemovitostí a podnikatelé. Tento rys vyplývá z faktu, že se územní plánování vždy dotýká větší skupiny lidí. Dalším specifickým rysem je dlouhodobý efekt rozhodnutí, který se dále týká dalšího vývoje území. Toto vyplývá z dlouhodobé povahy většiny procesů, které probíhají v území. Třetím specifickým rysem územního plánování, který vychází z komplexnosti vztahů a vzájemně provázaných procesů je fakt, že územní plánování má zprostředkovaně vliv i na území a děje, které jsou i mimo vymezené území a čas. Tento rys je velmi důležitý, jelikož se dotýká velkého množství lidí a jejich činností a to dlouhodobě. Proto je velmi důležité vytvořit správné pojetí plánování pro rozvoj území, které bude výhodné jak pro obyvatele vymezeného území, tak i pro obyvatele okolních území.

(1)

Pro vyhledání vhodného řešení bere plánovatel v úvahu vlivy, které se začleňují následovně:

- Přírodní podmínky: Tento vliv určuje, zda je konkrétní funkční využití vhodné či nevhodné pro danou lokalitu. Největší význam má pro stavební využití poloha. Na poloze závisí geografická dostupnost pro uživatele, prostorové vazby na další funkční plochy a dostupnost zdrojů. Poloha má velký vliv na atraktivitu

daného území a na stupni vybavení infrastrukturami jako je vybavení technické, dopravní či občanské.

- Sociální a ekonomické podmínky: Na tyto podmínky má vliv ekonomický profil, stupeň rozvoje a prosperita širšího území, daňová politika státu, měst a obcí a kvalifikace jeho obyvatel.
- Plánovací podmínky (v užším smyslu): Tyto podmínky jsou vyjádřeny limity, regulativy a územním rozhodnutím, které jsou zřizovány ve veřejném zájmu.

(1)

Územní plánování úspěšně působí jen tehdy, pokud respektuje výše uvedené podmínky ideálně v souladu s veřejnými zájmy a to tak, aby veřejný zájem byl prosazen s co nejmenším zásahem do procesů. Při procesech územního plánování je nutné vždy a opakovaně volit mezi řadou možných alternativ využití daného území. U každé alternativy je nutné zvážit její pozitiva i negativa a přínosy i nevýhody pro jednotlivé subjekty či zájmové skupiny v daném území, pro které je priorita každé alternativy různá. Pro prosazení zvolené alternativy využití území by měl být zvolen mechanismus, který prosadí zvolenou alternativu i přes nesouhlas subjektů pro které je vybraná alternativa nevýhodná. Zájem uskutečnění dané alternativy může být jak na straně jednotlivých občanů a zájmových skupin či může být v jisté míře vynucena a to ekonomickým tlakem nebo cestou zákona.

(1)

Dle stavebního zákona č.183/2006Sb. lze cíle územního plánování definovat v §18 a úkoly územního plánování definovat v §19 a to následovně:

§ 18 Cíle územního plánování

- (1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*
- (2) 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.*
- (3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*
- (4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*
- (5) *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.*
- (6) *Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.¹*

§ 19 Úkoly územního plánování

- (1) *Úkolem územního plánování je zejména*
- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*
 - b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*

¹ STAVEBNÍ ZÁKON Č.183/2006Sb., §18.

- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*
 - d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*
 - e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*
 - f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*
 - g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*
 - h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*
 - i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*
 - j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*
 - k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*
 - l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*
 - m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*
 - n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*
 - o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*
- (2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (dále jen "vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území"); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky*

významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.²

1.1.2 Struktura územního plánu města Teplice

Architektonická kancelář Romana Kouckého, která vyhrála vypsanou soutěž na tvorbu územního plánu v Teplicích, rozděluje plán do 10 kapitol. Jednotlivé kapitoly jsou víceméně rozdělení jednotlivých funkcí ve městě a tak jsou přehledné pro jeho zpracování i jeho správu. Rozdělení také umožnilo redukování zbytečných požadavků především funkčního stanovení jednotlivých území. Nabízí též přehledné zpracování požadavků vyplývajících z legislativních předpisů. Obsah jednotlivých kapitol bude následně popsán.

VSTUPY

000

Základní údaje, širší vztahy

Tato úvodní kapitola popisuje jaké území, kdo a pro koho vypracovává. Popisuje a posuzuje také veškeré vstupy vnějších vlivů a stanovuje tím princip „zahraniční politiky“ města.

(2) (3)

PLOCHY

V územním plánu města není možné, aby existovala plocha, která není přesně charakterizována. Roztřídění plochy závisí na „informačním systému o území“ (300), stejně tak jako na uspořádání jeho struktury tedy na morfologii krajiny (100) a obrazu města (200). Celé území je popsáno pomocí takzvaných „nástrojů“ – popisu míst, jevů a činností.

(2) (3)

² STAVEBNÍ ZÁKON Č.183/2006Sb., §19.

100**Krajina (přírodní podmínky)**

„zelené plochy“:

- „venku“ (mimo zastavěné a zastavitelné území)

Jedná se o pole, louka, les, které podléhají při případné zástavbě „vynětí“, ložisková území a místa těžby, která musí vyhovovat zvláštním předpisům. Tyto plochy jsou většinou [S] stabilizovanými plochami. Málokdy jsou některé zařazovány do vývojových ploch zastavitelného území. Takovýto krok je většinou podmíněn účelnou dosažitelností potřebné infrastruktury.

- „uvnitř“ (v zastavěném a zastavitelném území)

Jedná se o lesopark, park, zahrada, které jsou většinou [S] stabilizovanými plochami, málokdy se objevují plochy transformační [T] (většinou plochy náletové), plnou výjimkou je plocha rozvojová [R].

Některé plochy mohou mít zvláštní ochranu jak venku tak i uvnitř. Obzvláštní pozici v území má takzvaný vodní režim, neboli tzv. „modré plochy“.

(2) (3)

200**Město (historické podmínky)**

„červené plochy“:

- „uvnitř“ (v zastavěném a zastavitelném území)

Jedná se o bloky, domy či areály, které jsou obvykle stabilizovanými plochami [S] s různou mírou stability (I. II. III.), často se také objevují plochy transformační [T] (obvykle plochy funkčně a morálně zastaralých areálů), rozvojové plochy [R] jsou mimo nynější zastavěné území a jsou plně vymezeny územním plánem.

- „venku“ (mimo zastavěné a zastavitelné území)

Jedná se o areály a samoty jsou obvykle [S] stabilizovanými plochami, málokdy se objevují plochy transformační [T] (obvykle areály zemědělské výroby a těžby), rozvojové plochy [R] jsou ve volné krajině vzácné a ve své podstatě jsou nežádoucí.

Některé plochy mohou mít zvláštní ochranu. Jedná se o historicky či jinak důležité stavby, soubory staveb a veřejných prostranství. Ojedinelou pozici i

v zastavitelném území má takzvaný vodní režim, neboli tzv. „modré plochy“.

(2) (3)

300

Funkce a její rozhraní – Hranice zastavitelného území

Funkční „zónování“ pomalu ztrácí na konci dvacátého století význam. Města se vrací zpět k „promíchané struktuře“. Pomalou redukcí potřebného definovaného počtu funkcí dochází k základnímu dělení území na zastavitelné a nezastavitelné. Přitom je žádoucí, aby byl „poměr“ mezi jednotlivými plochami co nejvíce rovnoměrný. Z tohoto vychází první čára územního plánu: Hranice zastavitelnosti.

Celé území zastavitelné i nezastavitelné se potom rozděluje do jednotlivých lokalit. Lokalita je základní územní veličinou v měřítku územního plánu. Její popis a zařazení do informačního systému území je obsahem krycích listů lokalit. Lokality zahrnují území s obdobným charakterem a s převažující funkcí v základním členění uzavřeného kruhu: krajina, rekreace, bydlení a produkce. Zároveň udávaná „funkce“ označuje vždy maximálně povolenou „zátěž“ pro dané území. V takovém území jsou akceptovatelné také všechny činnosti, které jsou charakteristické pro území s menší zátěží. Funkční charakteristika má v tomto pojetí zejména za úkol ochraňovat stávající nebo budoucí charakter individuálních lokalit zejména z hlediska pohody obývání.

(2) (3)

400

Rozvojový potenciál a Veřejně prospěšné stavby

Diference „čáry současné“ (SZÚO) a navrhované hranice zastavitelného území, utváří plochy rozvojové [R], ty spolu s „rezervami“ uvnitř – plochy transformační [T], utvářejí rozvojový potenciál území. Rozvojový potenciál je možno využít obvykle jen tehdy, je-li plocha [T] a zejména pak [R] „obsloužena“ infrastrukturou dopravní a technickou. Až možnost jejího doplnění vytváří potenciál.

V individuálních lokalitách jsou tak stanovena území [S] [T] [R] a podle jejich profilu může být území dále popisováno (a pokud to je účelné, pak může být regulováno nebo iniciováno).

S přihlédnutím k tomu, že prvky této infrastruktury mohou být umisťovány (zejména) ve veřejném prostranství, stává se utvoření takových prostranství (v některých konkrétních případech, zejména pak systémů vyšších řádů) veřejným zájmem, který je ochraňován takzvaným institutem veřejně prospěšné stavby (VPS).

Veřejně prospěšné může být pouze „veřejně přístupné“ – jinými slovy: Veřejně prospěšnou stavbou by měla být pouze stavba, která utváří veřejné prostranství na „cizích“ pozemcích. Svou strukturou a systémem pak veřejná prostranství definují „soukromé“ pozemky (bloky), které jsou stanovené k „libovolnému“ zastavění v okruhu funkčního vymezení.

Takhle stanovená druhá čára tedy, s různou mírou přesnosti a závaznosti, definuje koridor VPS. Je to první krok Regulačního plánu (tedy větší podrobnosti v plánu územním). Tento první krok musí být pomalu zpřesňován až do podoby projektu stavby a její kolaudace, která je v reálu jedinou možností „změny funkce“ v území. Toto postupné zmenšování koridoru stanoví určitý přesný rozsah soukromých pozemků, dotčených VPS.

Tato kapitola také stanoví systematické a formální náležitosti případných regulačních plánů, nebo jiných „následných“ dokumentací.

(2) (3)

TOKY

Obvykle lze konstatovat, že „toky“ v území jsou životně podstatné, a že bez nich není v území možná takřka žádná činnost. Pro tok samotný je poté důležitá obzvláště provázanost systémů a jejich hierarchické uspořádání.

Toky svým soustavným založením a nutností vzájemné provázanosti vytvářejí plochy pro svoji existenci, a také plochy, které musí být začleněny do požadavků ve veřejném zájmu.

(2) (3)

500

Krajinná infrastruktura (cesty zvířat)

Takzvaný ÚSES udržuje a zabezpečuje zejména deficit „ekologické“ rovnováhy krajiny. Určuje tak míru, která musí zůstat zachována, aby systém ještě zdárně fungoval. Je však potřeba počítat s tím, že se jedná o „umělý konstrukt“ a

jeho požadavky, především uvnitř zastavitelného území, jsou (v některých určitých případech) zcela nesplnitelné. Mnohem důležitější je pečovat o volnou krajinu jako celek a nehledat v tomto případě ani „nutná minima“ tam, kde to není možné.

(2) (3)

600

Dopravní infrastruktura (cesty lidí a zboží)

Obvykle se dá prohlásit, že dopravní infrastruktura může být umísťována vskutku jen ve veřejném prostranství. Naprostá většina dopravní infrastruktury je ale také veřejná (státní, krajská, obecní). Doprava je určující pro „obsloužení“ území, pro jeho propustnost i jeho atraktivitu, a definuje tím skutečný potenciál území. Je nutno myslet i na to, že města vznikala na cestách a jejich křížení, ne naopak.

(2) (3)

700

Technická infrastruktura (cesty médií a informací)

Vzhledem k nedotknutelnosti majetku je nezbytné, aby i pro technickou infrastrukturu platilo, že může být umísťována pouze ve veřejném prostranství. A to zvláště z důvodu, že „veřejný“ charakter zásobování území je těžko zpochybnitelný, přestože se jedná, u většiny případů, o soukromé investice majitelů a správců těchto sítí. Předpokladem zdárného rozvoje města je zákaz umísťování zařízení technické infrastruktury do ploch stavebních bloků, ale také do volných ploch parků a zahrad.

(2) (3)

800

Ekonomická infrastruktura a (priority postupných kroků)

V podmíněnosti na závěrech z veškerých kapitol a s přihlédnutím k demografickým trendům a vývoji veřejných financí, vymezí tato kapitola nástin možných postupujících kroků k prosperitě města. Nástin určuje ohniska rozvoje a může naznačit strategii využití veřejných financí. Současně tato kapitola naznačuje priority detailnějšího řešení (regulační a cílové plány) podstatných území a důležitých úseků infrastruktury. Tato kapitola také napovídá, jak je možné územní plán naplnit. Je popisem jak se dívat na územní plánování jako na proces v čase podložený

finančními schopnostmi dané komunity.

(2) (3)

VÝSTUPY – HLAVNÍ VÝKRESY

900

Limity v území a Hlavní (operační) plán

V této kapitole se ve výkrese nacházejí limity v území, jsou zde shrnuty veškeré limity a případná restrikce vyplývající nejen z předešlých kapitol, ale také zejména dalších právních předpisů a správních rozhodnutí jako ochrana prostředí, zvláštní veřejný zájem či přírodní limity. Vlastně se zde ukazuje, že to většinou není územní plán, co omezuje určitou výstavbu, nebo jinou činnost v území. Určitým způsobem se dá mluvit o tom, že tento výkres zachycuje převážně „státní hladinu“ územního plánu města – zavazující omezení pro zpracovatele i pořizovatele územního plánu.

U těchto omezení záleží pouze na konkrétním městě, jeho odvaze a sebevědomí, zda se pokusí některá z těchto omezení (zejména ty nejvíce omezující a obtěžující) redukovat, zmírnit, nebo v ideálním případě dokonce úplně zrušit. Možnosti jsou vždycky a návrh na jednotlivé kroky obsahuje kapitola 800.

(2) (3)

Druhým výkresem je pak operační plán (tzv. hlavní výkres) zachycující všechny změny v území, které stanovuje samotný územní plán. Tedy Hranici zastavitelnosti, funkce v území a všechny závazné části infrastruktury včetně VPS a jejích koridorů.

(2) (3)

1.2 Udržitelný rozvoj

Jeden z důležitých pojmů souvisejících s územním plánováním je i udržitelný rozvoj. Tato myšlenka vznikla z mnohaletého bádání o mylné představě o zdánlivé nevyčerpatelnosti přírodních zdrojů se stále se rozvíjejícím technickým pokrokem, který přišel s vymoženostmi průmyslové revoluce. Udržitelnost rozvoje vychází ze vzájemné provázanosti přírodních zdrojů a uspokojování potřeb stále se zvětšující lidské populace. Z udržitelnosti rozvoje se odvozují 3 pilíře, které by měly být ve vzájemné rovnováze. Je ty pilíř ekologický, sociální a ekonomický.

(2) (4)

1.2.1 Ekologický pilíř

V rámci udržitelnosti rozvoje se ekologický pilíř uplatňuje převážně v problematice hospodaření s přírodními zdroji. Činností člověka na okolní prostředí a na ostatní lidi roste potřeba regulovat spotřebu přírodních zdrojů. Nejdelší tradici v regulaci má těžba dřeva, díky které je zachována mnohočetnost funkcí lesa. Zkušenosti z lesního odvětví se staly základem pro vytváření ostatních institucí zabývajících se udržitelností ostatních přírodních zdrojů.

(2) (4)

„Pro udržitelnost vývoje fyzického životního prostředí musí toky materiálu a energie splňovat tři podmínky:

- Intenzita využívání obnovitelných zdrojů nepřesahuje rychlost jejich regenerace,*
- Intenzita využívání neobnovitelných zdrojů nepřesahuje rychlost, s níž jsou vyvíjeny jejich trvale udržitelné obnovitelné náhrady,*
- Intenzita znečišťování nepřesahuje asimilační kapacitu životního prostředí*

Dosavadní vývoj moderní průmyslové společnosti tyto podmínky nespĺňuje.³ Tyto podmínky nejsou splněny vzhledem k současnému ekonomickému růstu a sociálnímu vzestupu, jelikož se spotřebovávají neobnovitelné zdroje a to zejména zdroje energetické, aniž by docházelo navracení území do přirozeně nepoškozeného stavu. Tento nepříznivý stav se snaží zvrátit určitá legislativní opatření, která jsou platná jak na národní tak i mezinárodní úrovni. Jsou to mezinárodní smlouvy, úmluvy, zavádění limitů pro těžbu i například zavádění emisních povolenek pro průmyslovou výrobu.

(2) (4)

1.2.2 Sociální pilíř

Sociální stránka udržitelnosti úzce souvisí se stránkou ekonomickou. Tento pilíř lze nazvat jako soudržnost společenství obyvatel. *„K dosažení sociální udržitelnosti musí být vztahy populace, kapitálu a technologie ve společnosti konfigurovány tak,*

³ KOL., KAREL MAIER A. *Územní plánování a udržitelný rozvoj*. Praha : ABF-nakladatelství ARCH, 2008. ISBN 978-80-86905-47-1, str. 8.

*aby životní úroveň každého jednotlivce byla adekvátní a bezpečná.*⁴ Sociální udržitelnost se porovnává v rámci Rozvojového programu OSN, kde každý členský stát má takzvaný index lidského rozvoje HDI. Index HDI se skládá ze 3 indikátorů, které jsou:

- Dlouhý a zdravý život, což je předpokládaná délka života člověka při jeho narození
- Znalosti a přístup ke vzdělání, vyznačuje se jako podíl gramotných v dospělé populaci a průměrná doba školního vzdělávání
- Důstojný životní standard vyjádřený jako hrubý produkt na obyvatele v paritě kupní síly

Rozvojový program OSN shromažďuje data těchto indikátorů od členských zemí, dlouhodobě je vyhodnocuje a každý rok vytváří hodnocení jednotlivých států.

(2) (4)

1.2.3 Ekonomický pilíř

Ekonomická stránka rozvoje se zabývá především ekonomickým růstem a to pokud možno trvalým. Jako cíl si klade dosahovat takový ekonomický růst, který se nedosahuje exploatací přírodních zdrojů, ale intenzifikací, technologickou nebo organizační inovací a produktivitou a vysokou kvalitou lidské práce. Ekonomická stránka se vyjadřuje pomocí ekonomických ukazatelů. Nejčastějším ukazatelem je makroekonomický ukazatel hrubého domácího produktu HDP, který vyjadřuje ekonomickou prosperitu. Ukazatel HDP zahrnuje jak ukazatele vedoucí k blahobytu, tak i ukazatele zhoršující kvalitu života i životního prostředí. Ukazatel HDP však nevykazuje činnosti, které si lidé vytvářejí sami pro sebe svépomocí, což jsou také ekonomicky i sociálně pozitivní činnosti.

(2) (4)

Dalším ukazatelem ekonomického udržitelného rozvoje je koncept decoupling zavedený organizací pro hospodářskou spolupráci a rozvoj. Projekt decoupling si klade za cíl prolomení vazeb mezi ekonomickým růstem a zátěží na životní prostředí. Jsou rozlišovány 2 typy, a to absolutní decoupling a relativní decoupling. Absolutní decoupling znamená růst HDP, který nijak nenavysuje zátěž na životní prostředí.

⁴ KOL., KAREL MAIER A. *Územní plánování a udržitelný rozvoj*. Praha : ABF-nakladatelství ARCH, 2008. ISBN 978-80-86905-47-1, str. 9-10.

Takový ekonomický růst se pak dá označit za udržitelný. „*Za relativní decoupling se označuje vývoj, kdy míra růstu bohatství je vyšší nežli míra důsledků činností člověka na životní prostředí. Relativní decoupling je ale z pozice ekologů pokládán za kompromis jen nedostatečně zajišťující ochranu přírodních zdrojů a prostředí jako zdroje udržitelného rozvoje, protože neřeší absolutní problém trvalého přetváření prostředí na Zemi lidskými aktivitami.*“⁵

(2) (4)

Pro proces udržitelného rozvoje jsou důležité principy rozhodování. Obecně je to především úcta k životu ve všech formách a zachování či zvyšování hodnot, které postupně vznikaly z předchozího vývoje pro budoucnost. Nejlepší prevencí pro budoucnost je dynamická stabilita, která napomáhá k vyváženosti systému životního prostředí, ekonomiky i společnosti. Ke stabilnějšímu systému vůči změnám vnějšího prostředí napomáhá diverzita, soběstačnost a samoregulace. Při rozhodování o změnách a snaze o stabilnější systém je třeba mít celistvý pohled na věc, pro individuální případy vycházet ze širších souvislostí, přihlížet k místním podmínkám potřebám a možnostem a prosazovat udržitelný rozvoj na všech úrovních od úrovně nadnárodní, národní, regionální až po úroveň místní. K dosažení udržitelného rozvoje je důležité, aby bylo aplikováno takzvané společné vládnutí, což je pochopení potřeby udržitelného rozvoje jak veřejné správy a investorů tak i široké veřejnosti.

(2) (4)

⁵ KOL., KAREL MAIER A. *Územní plánování a udržitelný rozvoj*. Praha : ABF-nakladatelství ARCH, 2008. ISBN 978-80-86905-47-1, str. 12.

2 Historický vývoj územního plánování a udržitelného rozvoje v českých zemích

2.1 Neolitická sídliště

O prvních poznatcích o územním plánování lze hovořit již z dob, kdy neolitický člověk začal s chovem zvířete a obhospodařování půdy. Člověk tak byl nucen po delší dobu zůstat na stejném místě a zakládal si sídliště a obydlí, které nejprve hledal metodou pokus omyl. Postupně tak nabíral zkušenosti a zvyklosti, zakládal svá sídliště na místech jemu vhodných, začal rozeznávat polohy vhodné pro bydlení a pěstování rostlin, organizoval funkčnost využití svého prostoru a vybíral si atraktivní místa k osídlení, pro které i bojoval s ostatními. Vzhledem k vzestupům a pádům různých starověkých civilizací probíhalo osidlování v různých časových i prostorových rovinách. Území České republiky však leželo mimo starověké sídelní oblasti. Sídelní oblasti vznikaly jen ve zvláště vhodných lokalitách pro zemědělství. Na horách, ve vrchovinách či bažinatých územích se sídliště nevytvářely vůbec.

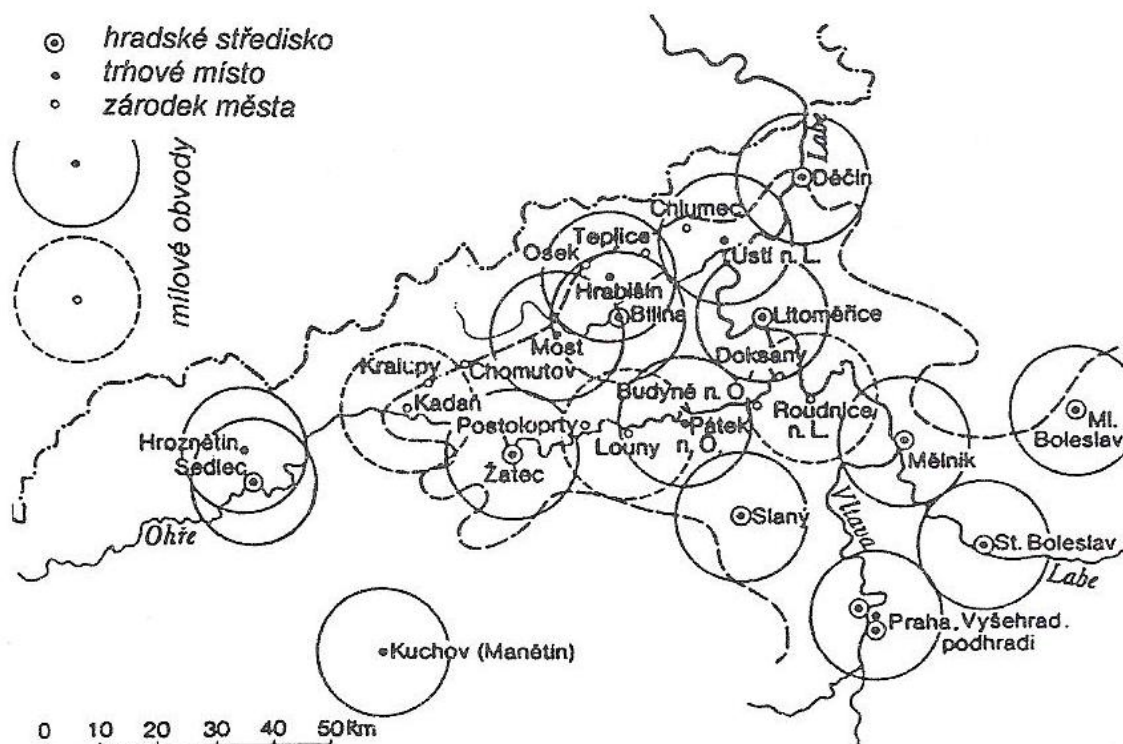
(1)

2.2 Období středověku

Středověké období bylo pro osidlování území České republiky velmi významné. Stalo se součástí středoevropského kolonizačního prostoru, kde se plánovitě zakládaly středověké sítě měst. První poznatky o osidlování pocházejí z doby Přemyslovců. Tehdejší panovníci zakládali města jak kvůli mocensko-strategickým cílům, tak i kvůli cílům ekonomickým, což vedlo k zakládání královských měst. Královská města pak doplňovala výstavba menších měst a vesnic a vytvořila tak hustou síť sídelního systému, ze kterých se ve 13. až 15. století vytvářela centra obchodu a řemesel. V tomto období také vzniká správa měst. Tyto sídelní oblasti pokrývaly takřka celé území České republiky. Vznik měst měl na starost takzvaný lokátor. Lokátor byl najat panovníkem a na své náklady vybudoval město do určitého termínu stanoveného panovníkem. Měl na starost i osídlení měst. Osadníky většinou přiváděl z Německa. Lokátor se po výstavbě města stal prvním rychtářem a jeho nemovitosti byly osvobozeny od daní a poplatků. Urbanistické uspořádání měst tvořila takzvaná městská práva. Hradební právo zajišťovalo jistou ochranu města

před útočníky a podle prosperity města regulovalo rozšiřování města, jelikož donutilo k postupné intenzifikaci zástavby. K znemožnění zrodu konkurenčních osídlení v blízkosti města existovalo takzvané právo mílové. Právo tržní vedlo k zakládání náměstí většinou v nejatraktivnějších polohách, které sloužily ke konání specializovaných trhů. Velikost náměstí závisela na významu a velikosti města a na typu trhu na zřizovaném náměstí.

(1)

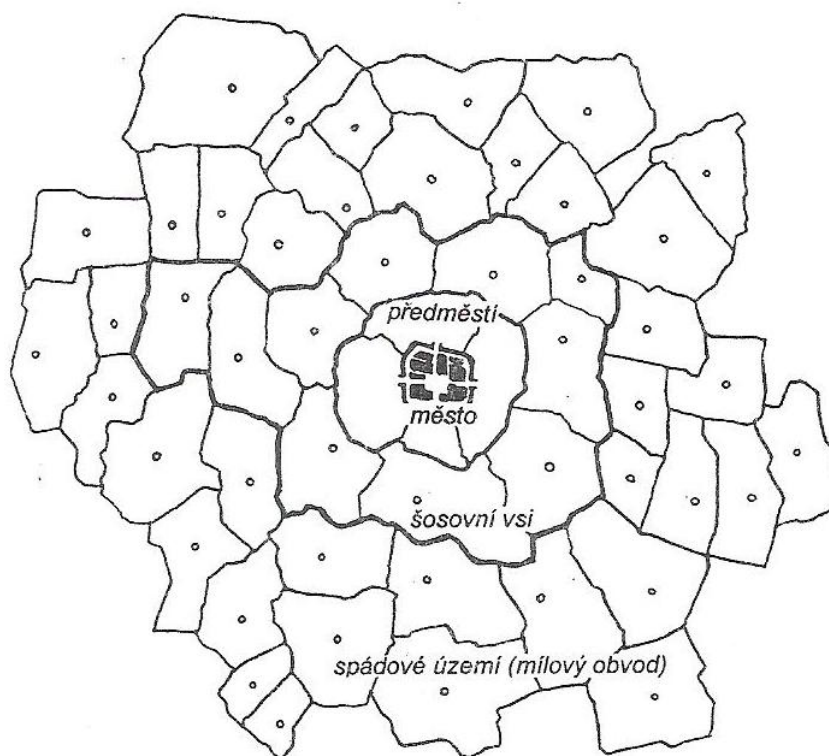


Obrázek 1 Severozápadní Čechy v 1. polovině 13. století a mílové obvody, podle J. Tomase, In Hoffmann, 1992

Jednotlivá města zaváděla i právní regulativy, které stanovovaly například šířku ulic a její diferenciaci. Stavební pozemky byly sdružovány do bloků a hranice ochozů, neboli uliční čáry určovaly hranici mezi soukromým a veřejným pozemkem. Vznikala omezování výšky staveb, požární a hygienická nařízení, pro něž byl většinou vzorem jihlavský městský řád z roku 1270. Roku 1272 bylo zavedeno právo Otakarovo, které nařizovalo, že každá stavba musí mít vydané povolení a při zakládání stavby je možné jen za přítomnosti souseda. Aby si měšťané nezabírali veřejné pozemky a

náměstí vznikla v roce 1579 práva městská mistra Koldína, která definovala veřejné statky a stanovila jejich nedotknutelnost. Města též vydávala nařízení, která omezovala umísťování staveb sloužících k činnosti, která negativně ovlivňovala životní prostředí jako například koželužny, špitály či kovářství.

(1)



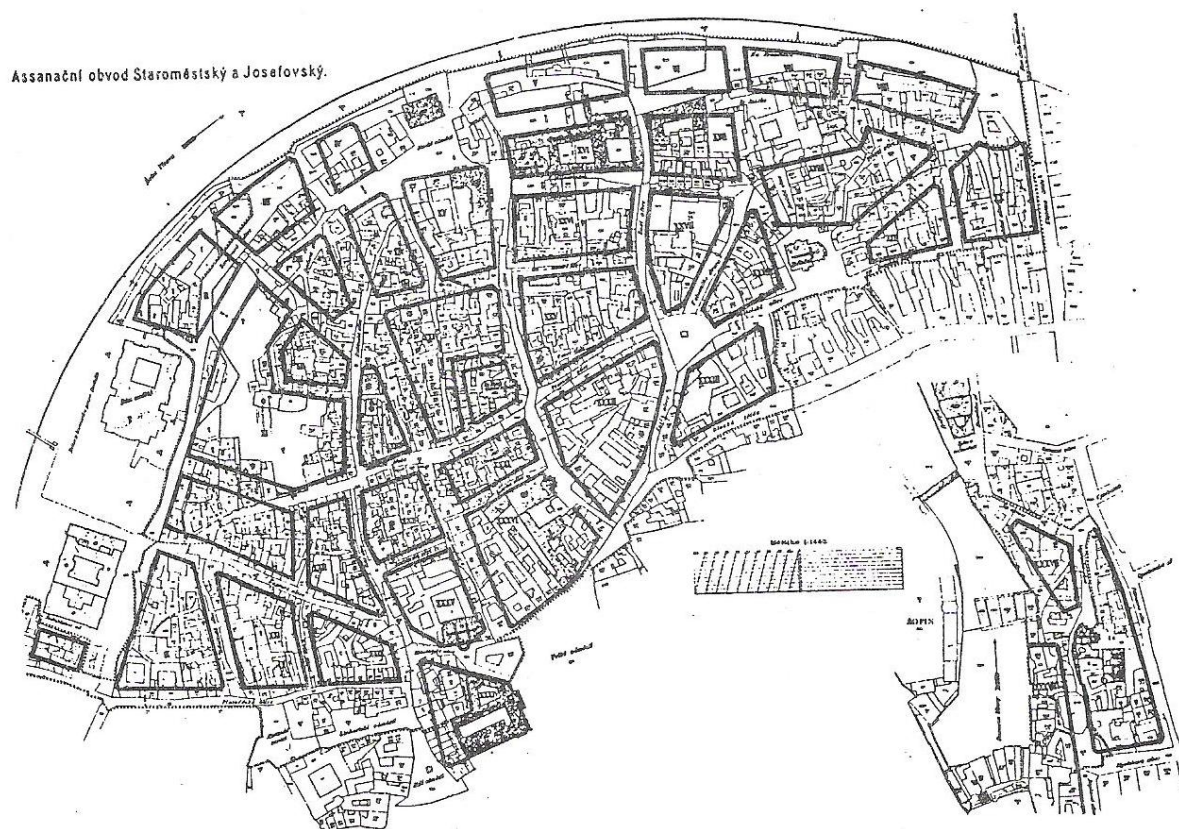
Obrázek 2 Prostorové působení města; město, předměstí, vesnice tvořící zázemí („šosovní“), spádová oblast (Hoffmann, 1992)

2.3 Období průmyslové revoluce

Hlavní vlna průmyslové revoluce přišla vlivem poměrů v habsburské monarchii až v 19. století. Průmyslové revoluci napomohla obnovené zřízení z roku 1860 a obecné zřízení z roku 1864, která nastartovala proces decentralizace. Města se tak mohla volně rozvíjet, čehož hojně využívala ke zřizování podniků ale také i potřebné infrastruktury. Byla tak i potřeba plánovat postupně rostoucí města. Průmysl se na území České republiky hojně rozvinul. Roku 1910 se zde nacházelo asi 80% průmyslového odvětví z celé Rakousko-Uherské monarchie. Velkým milníkem byly stavební řády pro Království české z roků 1886 a 1889. Tyto řády stanovovaly všem

měštům a osadám zřízení plánů polohy, které musely zobrazovat ulice, náměstí, inženýrské sítě, polohu budov a hranice pozemků. Pro novou i upravenou stavbu si města určovala regulační podmínky například šířku komunikací, uliční a stavební čáry a protipožární či hygienická ustanovení. Všechny plány musely být projednány a schváleny obecním výborem. Schválený plán regulace v plánu polohy pak umožňoval vyvlastnění soukromých nemovitostí ve veřejném zájmu. Majitel takové nemovitosti byl povinen přenechat část své nemovitosti a to například při zřizování náměstí či ulic. Města si poté začala zakládat vlastní stavební řády se standardy, které upřesňovaly postupy při regulaci. Standardy se mezi městy lišily, proto mají města různé uspořádání. Objevují se i regulativy šířek ulic, výšek budov i například intenzity využití daných území. V některých městech, ve kterých byla postavena opevnění se začínalo využívat i pozemků po jejich zboření. Již na začátku 20. století měla všechna města polohové plány a výstavba se řídila podle nich. Jako jeden z prvních velkých projektů moderního územního plánování na území české republiky byla asanace Židovského města a části Nového a Starého města v Praze, která byla provedena podle asanačního zákona z roku 1893. Při této asanaci byly strženy takřka všechny budovy a postavily se zde domy, které odpovídaly tehdejším standardům pro bydlení a lépe vyhovovaly jako prevence proti častým záplavám. Tato výstavba znamenala i strukturu obyvatel na daném území jelikož střední a vyšší třída nahradila chudé, kteří zde bývali.

(1)



Obrázek 3 Asanační plán Starého Města a Vojtěšské čtvrti

2.4 Období první Československé republiky

Rozvoj terciérního sektoru vedl k rozvoji urbanizace i přes pokles průmyslového odvětví, který byl způsoben zhroucením německé ekonomiky a ztrátou východních trhů. Podíl průmyslového odvětví klesl na hodnotu asi 35%, což mělo za následek vzestup primárního sektoru na srovnatelnou úroveň s průmyslem. Ovšem díky rozvoji služeb se města rozvíjela a rostla. Byla to především Praha, ze které se stala metropole ale i Brno, Plzeň, Zlín či Hradec Králové. Vznikla státní regulační komise, která se podílela hlavně na rozvoji Prahy. Většina jejich návrhů sice nebyla schválena, ale spousta projektů se zdařilo. Nastartovala tak například integraci venkovského okolí do takzvané Velké Prahy či vytvořila standard pražských městských tříd, který tvoří prostorový skelet města dodnes. Za první republiky vznikl také plán rozvoje železnic Československa, které byly do té doby velmi zaostalé.

(1)

2.5 Období po druhé světové válce

Území České republiky bylo sice jako jedno z mála míst v Evropě ušetřeno boření a zkáze války, avšak válečný i poválečný odsun obyvatel znamenal, že se dosídlila jen vybraná území a některé vesnice v pohraničí zůstaly nezasídleny a tak postupně zanikaly. Od roku 1948 by platný zákon o územním plánování a výstavbě obcí. Tento zákon je první českou zákonnou úpravou územního plánování. Tento zákon byl bohužel dotčen nástupem totalitního režimu, kde nebyly brány v ohledu důsledky na území a rozhodovala politická a ekonomická rozhodnutí. V 50. letech byla sídelní politika poznamenána vojensko-strategickým strategiím studené války. Rozvíjely se hlavně regiony, kde se těžily nerostné suroviny. Více byly podporovány regiony východní a rozvoj Prahy byl potlačován, jelikož zde byla snaha o vyrovnaní ekonomické úrovně všech regionů. V těchto letech byl podporován hlavně průmysl. To mělo za následek, že intenzita výstavby bytů byla velmi malá a některá města začala pomalu chátrat. Roku 1958 vstoupila v platnost zákonná úprava územního plánování, kde se hierarchicky musely podřizovat dokumenty nižší úrovně dokumentům vyšší úrovně. Během dalších 10 let již měla všechna města své územní plány a v některých význačných lokalitách byly zřizovány plány rajonů. Plány byly většinou nerealistické, jelikož chyběly jak lidské tak finanční zdroje. V 60. letech byla zavedena středisková soustava osídlení. Ta měla poskytovat podobný standard služeb bydlení na venkově jako ve městě tím, že racionalizovala rozmístění oblužných zařízení. Vzhledem k centrálně plánovací politice, ale likvidovala sídla bez střediskové soustavy. Omezovala jim například svépomoci si opravovat dům a tak se v těchto sídlech zhoršovaly životní podmínky. Koncem 50. let se zvýšila migrace obyvatel do měst. Aby města byla schopna obyvatele pojmout, začala s výstavbou sídlišť takzvaně na zelené louce. Budování těchto obytných oblastí takzvané komplexní bytové výstavby zajišťovalo minimální standard bydlení s minimálním základním vybavením. Tato bytová výstavba se však stala po čtvrt století takřka jediným územním rozvojem měst v České republice. V 70. a 80. letech se investiční politika státu věnovala hlavně těžkému průmyslu, těžbě, chemii a energetice v průmyslových regionech a příliš nebrala pozornost na obnovu životního prostředí a změny způsobené energetickou krizí. Právě do průmyslových regionů se soustředila výstavba typizovaných bytových domů a podporovala tak migraci obyvatel do oblastí s velmi špatným životním prostředím. Vše bylo podřízeno

průmyslu a byl tak vytvářen dělnický charakter obyvatel, který byl upřednostňován před nedělnickým, což mělo vliv i na přidělování bytů. Přidělování bytů bylo pro nedělnickou třídu omezeno i v Praze, která není průmyslovým regionem. Důkazem podřízenosti průmyslu je zboření a postavení zhruba kilometr vedle zcela nového města Most, které ustoupilo těžbě hnědého uhlí. Bytová politika byla nastavena na kvantitu, na kvalitě příliš nezáleželo. To mělo velký vliv i na koncepci sídlišť, na okolní životní prostředí i kvalitu života obyvatel. V roce 1976 přišel v platnosti zákon č. 50 o územním plánování a stavebním řádu, který územní plánování definoval jako součást systému řízení rozvoje společnosti. Zákon zrovnoprávnil vztah vůči národohospodářskému plánování, což bylo vzhledem k centrálnímu plánování nereálné a bohužel se tak nedělo. Zákon také obsahoval požadavek na účast veřejnosti při projednávání, což se také stalo pouze formalitou a v praxi se tak nedělo.

(1)

2.6 Období po roce 1989

Po roce 1989 bylo zrušeno centrální plánování, což osvobodilo jak rozvoj celé české ekonomiky tak konkrétně rozvoj stavebnictví. Krátce po zrušení centrálního plánování bylo územní plánování zcela bez mechanismů a staré plány tak většinou nemohly být uvedeny do realizace. V roce 1990 byla znovuzavedena místní samospráva obcí. Obce získaly zákonodárnou místní pravomoc, stát na ně delegoval některé činnosti a tak si obce začaly rozhodovat o územním plánování na území své obce. Územně plánovací dokumenty schvaluje zastupitelstvo obcí, které je na svůj post zvoleno ve volbách. Postupně i stoupá význam územního plánování na místní úrovni. Do této činnosti vstupují jak podnikatelé, zájmové skupiny tak i veřejnost a tím i stoupá smysl územně plánovací činnosti k prosazování veřejných zájmů v tržním prostředí. Celá 90. léta jsou ve znaku legislativních změn, které se týkají i územně plánovací činnosti. Byla posílena její váha, jelikož začala být vydávána formou obecně závazného předpisu. Mimo jiné bylo také umožněno realizovat veřejně prospěšnou stavbu na soukromém pozemku. Změny zákona zavedly vlastnická práva a posílily ochranu životního prostředí. V roce 1998 bylo novelou stavebního zákona obcím umožněno pořizovat územně plánovací dokumentace a tak byl dokončen proces odstátňování místního územního plánování. V roce 2001 byla

Česká republika rozdělena do krajů, na které bylo z centrální úrovně přeneseno územní plánování velkých územních celků. Zpracování nových územních plánů jsou prováděny většinou architektonickými kancelářemi, za které musí ručit projektant autorizovaný Českou komorou architektů.

(1)

3 Obecná problematika bydlení v současnosti

V současné době je odstraněna kvantitativní bytová nouze. Dalo by se říct, že by stačilo jen opravovat a modernizovat stávající byty a nové byty stavět jen s rostoucím počtem obyvatel a poptávkou po nich. Ovšem různorodostí sociálních vrstev obyvatelstva je situace jiná. Na trhu je nedostatek bytů v atraktivních lokalitách a bytů v požadované kvalitě. Kvalita bytů, které jsou na trhu nabízeny neodpovídá poptávce, a to zejména v typizovaných bytových domech, které se stavěly v dobách komunismu. To způsobuje, že v některých lokalitách jsou byty neobsazeny a chátrají a jinde jsou zájemci nespokojeni nabídkou a nemohou sehnat byt v požadované kvalitě. Opačným problémem je růst ceny bydlení pro sociálně slabé skupiny obyvatel. Dřívější rychlý růst měst nerozděloval území jen podle polohy na vnitroměstský, předměstský, příměstský a venkovní, ale i podle sociálních skupin obyvatel. Aby byly všechny sociální skupiny uspokojeny je velmi důležitá neustálá výstavba nových bytů a to i tehdy, když se počet obyvatel nezvyšuje nebo se naopak snižuje. Jedním z důvodů výstavby nových bytů je růst jedno či dvoučlenných domácností. Ekonomicko-sociálním důvodem pro výstavbu bytů je fakt, že s blahobytem rostou požadavky na bydlení. Obecně se dá říct, že se obytné čtvrtě nacházejí ve všech územích včetně center velkých měst. Odtud jsou však postupně vytlačovány kvůli využití ploch pro komerční účely. Další problematikou je úroveň bydlení v jednotlivých lokalitách. Pro zlepšení kvality některých čtvrtí se používá takzvaný proces gentrifikace. Je to regenerace obytné čtvrtě tím, že se do ní nastěhují mladí ekonomicky perspektivní lidé. Tento proces ale řeší problém jen z části, jelikož sociálně nepřizpůsobivý občané, kteří nebyli schopni udržet byt v dobré kondici se přestěhují jinam, kde budou s velkou pravděpodobností ve své sociální nepřizpůsobivosti pokračovat. Proto by se měly různé sociální skupiny v jedné čtvrti promísit a tím předejít vznik ghett s nízkou úrovní služeb, bezpečnosti a

zaměstnanosti.

(1)

„Z hlediska sociálního statusu je možno rozdělit obytné zóny zhruba do těchto skupin:

- *Prestižní: na velkých pozemcích v odlehlých polohách pokud možno v kvalitním krajinném prostředí, daleko od tradičních průmyslových zón,*
- *Městské čtvrti a části jádra (centra) města, které si buď udržely svůj vysoký status nebo jej získaly například díky atraktivnímu památkovému prostředí; ne všechna historická jádra však dosáhnou tohoto prestižního statusu,*
- *Středostavovské: malopodlažní formy bydlení s kvalitní obsluhou a technickou infrastrukturou,*
- *Městské čtvrti „tradiční“ i „sídlištní“ v dobré dostupnosti centra a se snadno dosažitelnou obsluhou infrastrukturou vyššího typu (celoměstská zařízení),*
- *Sociální: staré dělnické čtvrtě, někdy přetavené v „sídlištní“ období, a část sídlišť „na zelené louce“; společným znakem je potřeba jejich efektivního a kapacitního dopravního napojení na pracoviště,*
- *Předměstské obytné satelity, zpravidla oddělené od města tradičními průmyslovými zónami nebo jinou „nepříjemnou“ bariérou*
- *Slumy a ghetta: typicky vznikají v mezilehlých polohách „přechodného území“ např. mezi centrem a starými předměstími, podél starých průmyslových zón a jiných zdrojů znečištění, v inverzních polohách, za barierami (železnice) a v méně atraktivních polohách historických čtvrtí; velikost a poloha slumů indikuje sociální a ekonomický status města jako celku, popřípadě i celého regionu.“⁶*

⁶ MAIER, KAREL. ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ. Praha : Vydavatelství ČVUT, 2004. ISBN 80-01-02240-4, str. 31.

4 Územní rozvoj města Teplice

4.1 Historie územního rozvoje do roku 1780

Historický vývoj města Teplice je značně ovlivněn existencí termálních pramenů. Dříve vše nasvědčovalo tomu, že Teplice vznikly dle teorie českého kronikáře Václava Hájka z Libočan, který v roce 1541 napsal, že v roce 762 se pastýřům zaběhlo prase, které se opařilo v horkém prameni. (3) V roce 1879 však bylo dokázáno, že historie Teplic sahá až do dob římských. (4) Právě tento rok byly díky poklesu spodní vody v prameni Pravřídlo nalezeny Římské mince pocházející z let 88 až 313 našeho letopočtu. (3) Další dávné historii města Teplice nasvědčuje archeologický nález bronzového kotle obsahující Keltské mince a šperky v Obřím prameni u Duchcova. (5)

V období 11. a 12. století byla pro rozvoj důležitá obchodní stezka vedoucí přes území Teplice. Tato stezka byla strategicky velmi důležitá, jelikož byla nejvhodnější k překonání Krušných hor na cestě do Saska. Právě v tomto období byl na území Teplic založen královnou Juditou kolem roku 1160 druhý ženský klášter na českém území „u teplice“. Klášter zde byl zřejmě vybudován jak kvůli strategické poloze, tak i kvůli teplým pramenům. V předklášteří byla postavena ves nazývaná v ženském rodě Teplice. Právě od této doby je již v kronikách evidováno trvalé osidlování území Teplic. (3)

Koncem 13. či začátkem 14. století byly Teplice nadány městskými právy. (6) Toto nejisté datum lze přisuzovat listině z roku 1307, kde je uveden „Matheus, advocatus Teplicenis“ tedy rychtář, který mohl být jen ve městech. Po prohrané bitvě Přemysla II. Na Moravském poli v roce 1278 byl teplický Juditin klášter zpustošen, avšak stále zachován v provozu. Klášter se tak spolu se dvěma farnostmi na území Teplic zaslouhoval o tehdejší rozvoj území. Bylo tehdy evidováno jak městské lázeňství z roku 1370, vznik školy roku 1389, tak i vznik městského soudu kolem roku 1406. (3)

Tehdejší církevní řády v severních čechách i tedy v Teplicích byly odpůrci husitů. Stali se tak v husitských dobách snadným terčem husitských nájezdů na čem doplatil i teplický klášter, který byl roku 1421 husity obsazen. Církev i obyvatelstvo se tak postupně měnilo, vliv církve postupně ustupoval, přičemž poslední doklad o

církevním životě v Teplicích v 15.století je ze 3. října 1435. Při obléhání husity, dále krále Jiřího z Poděbrad rozhodovala o osudu města Teplice jeho druhá manželka Johanna z Rožmitálu, která dostala město Teplice darem a prohlásila ho za soukromý majetek. Následné střídání panovníků přineslo výstavbu hradu na Doubravské hoře, který postavil Jan Ilburk z Vřesovic roku 1478. K Doubravskému panství později patřily nynější Teplické čtvrti Trnovany a Šanov. K Teplicím patřily v roce 1512 nynější Teplické čtvrti Prosetice, Řetenice, ale i mnoho dalších vsí, které dnes k městu Teplice nepatří. (3) Dalším významnými osobnostmi byli v polovině 16. století Volf z Vřesovic a na přelomu 16. a 17. století Radslav Vchynský ze Vchynic, kterým se podařilo vymanit se z velké finanční krize a přispět k rozvoji lázeňství. Volf z Vřesovic nechal vybudovat první, tehdy ještě dřevěné lázeňské budovy. Radslav Vchynský ze Vchynic nechal rozšířit Teplický zámek, postavit městský kostel a podílel se na zvelebení některých lázeňských budov. Tyto kroky významně přispěly k postupnému rozvoji města Teplice. (6)

Porážka na Bílé hoře roku 1620 změnila poměry i obyvatel v Teplicích. Docházelo ke konfiskaci majetku, která postihla i šlechtu. Té se nejprve teplický pán Vilém Chynský vyhnul, ale poté co byl donucen se spojit s Valdštejnem, byli společně v roce 1634 zabití. Tak bylo zkonfiskované celé teplické dominium. V té době panovala ostrá protireformace a obyvatelé tak byli pokatoličtění i přes svůj nesouhlas. (3) Probíhalo také poněmčování obyvatelstva, které začalo v období třicetileté války vpádem Sasů roku 1631. V sociálním útlaku však byli všichni poddaní bez ohledu na národnost. (6) V roce 1659 bylo v Teplicích 196 domů, 944 obyvatel spolu s 250 Židy, kteří byli nábožensky i sociálně diskriminováni. Od roku 1666 do roku 1700 panoval teplickému dominiu Jan Jiří Clary a Aldrigen, který se stal panovníkem v celku náhodně. Císař Ferdinand II. totiž daroval teplické dominium svému oddanému maršálovi Janu hraběti Aldrigenovi, který však tentýž rok ve válce zemřel a sňatkem jeho sestry s Hieronimem Clary se k panovníctví dostala právě rodina Clary. Jan Jiří Clary Aldrigen poté zcelil teplické dominium a v jeho práci poté pokračoval až do roku 1751 jeho syn František Karel. Právě za jejich vlády probíhala v Teplicích četná výstavba jako například část zámecké nástavby u západní věže, rodové kaple či po požáru Teplic v roce 1689 teplické děkanství, děkanský kostel z let 1700-1703 či zahradní a plesový dům v zámecké zahradě u velké aleje z let 1732-1738. Po nástupu nového držitele teplického dominia Františka Václava Clary je

přestaven i teplický zámek, který z této doby nese dnešní podobu. Tím také v Teplicích končí přestavba starších světských i duchovních staveb, monumentálních i užitkových. Začíná postupný rozmach průmyslu například v pivovarnictví v Trnovanech či dolování uhlí pro potřeby zámku a užšího okolí Teplic. Největší vliv na Teplice má však lázeňství, které navštěvovali významní hosté z řad ruské feudální společnosti, německého dvora či polských králů. To prospívalo městskému obchodu a živnosti obyvatel Teplic. V druhé polovině 18 století probíhali nenápadné změny, které již napovídali k novému období života tehdejší společnosti jako například zavedení číselného označení domů v roce 1770. (3)

4.2 Rozvoj města v klasicistním období

Období od roku 1781 do roku 1848 je označováno jako klasicistní a je obdobím, kdy město Teplice procházelo velkým rozkvětem. Vše začalo v roce 1781, kdy Josef II. vydal patenty o zrušení nevolnictví a náboženské snášenlivosti což napomohlo volnosti a svobodě obyvatelstva. Však největší vliv na rozvoj města mělo lázeňství, které začalo být předmětem všeobecné péče státního zdravotnictví. Na podporu lázeňství byly postupně odstraňovány i formality, které by mohly hostům znepříjemňovat pobyt, jako například osvobození od placení cla za víno, které si lázeňští hosté přiváželi, nebo odložení celní hraniční prohlídky až po ubytování hosta. Rozvoj zažil i tehdy vesnická obec Šanov, nyníjší čtvrť Teplic, který díky svým Kamenným lázním začal být stále více oblíben. Velký vliv na rozvoj Teplic měl tehdejší teplický fideikomis Jan Nepomuk Clary Aldrigen (1787-1826), který se zasloužil k největšímu rozkvětu lázeňského města Teplice a přeměnil tehdejší barokní Teplice na empírové. Nechal strhnout hradby oddělující zámek od města, přeměnit zámeckou zahradu na anglický park a k zámku nechal vystavět dům komedií, neboli zámecké divadlo, které bylo zprovozněno roku 1789. Velký význam pro rozvoj Teplic měl i požár z roku 1793, kdy shořelo 155 domů, 11 stodol, budova Knížecích lázní a budova předcházející nyníjší Panský dům vybudovaný roku 1825. Tehdejší správa Teplic rozeslala prosebné dopisy o finanční pomoc na všechny dvory svých lázeňských hostů a značně přispěl i tehdejší panovník Jan Clary. Na obnovu města se vybralo opravdu hodně peněz a tím se mohly stavby v Teplicích nejen obnovit, ale i zvelebovat a to i v Teplickém okolí. Téměř celá krajina na Teplicku se tehdy podobala jednomu velkému parku. Zvýšila se také lázeňská péče a

tak se Teplice stávali stále oblíbenějšími lázněmi. Teplice přitahovala i přítomnost Casanovy, který sídlil v nedalekém Duchcově a přátelil se s Karlem Josefem de Ligne, který pocházel z Teplic a tak trávil polovinu svého času právě v Teplicích. Lázně jsou navštěvovány osobnostmi, jako jsou Beethoven, Goethe, Richard Wagner, císařovna Marie Ludvíkova, Napoleonova Marie Louisa, Josef Dobrovský, František Palacký, Napoleonův bratr, holandský král Ludvík s chotí Hortensií, pruský král Bedřich Vilém III., německý císař Vilém I., bratři Humboldtové, ruský car Mikuláš I., král Karel X, Frederik Chopin, Josef Slavík či filozofové Fichte a Schopenhauer. Lázeňstvím v Teplicích se rozrůstal i rozvoj celého města Teplice. Zatímco v roce 1786 měly Teplice 2130 obyvatel a 212 domů, v roce 1832 již bylo 2749 obyvatel a počet domů stoupl na 386. Celkově žilo kolem roku 1830 v teplickém dominiu 9642 lidí a na území celého dnešního okresu Teplice žilo 33544 obyvatel. Po smrti Jana Nepomuka Claryho roku 1826 převzal správu jeho syn Karel Josef, který však vládl pouze do roku 1831. Poté správu Teplic převzal syn Karla Josefa Edmund, který Teplice spravoval až do roku 1894. Teplický zámek do roku 1848 nebyl jen obydlím pro feudální společnost, centrem lázeňství a průmyslu, ale i sídlem veřejné správy, soudnictví či například vojenství. Toto období bylo pro rozvoj Teplic v historii jedno z nejdůležitějších, jelikož se Teplice staly jedním z nejvýznamnějších míst u nás a dalo by se nazvat, že byly takzvaným salónem Evropy.

(3) (7)

4.3 Rozvoj města v letech 1848 až 1918

Období po roce 1848 se dá nazvat obdobím rozvoje průmyslu. Přestože se jeho vlivu Teplice dlouhodobě bránily, otevřením železnice do Ústí nad Labem roku 1858 a zrušením lázeňské komise roku 1868, která hájila prioritu lázeňství, se ani lázeňské město Teplice průmyslu neubránílo. V roce 1886 působilo na katastru města už přes 30 průmyslových podniků, z nichž některé jako sklárna či keramička fungují dodnes. Rozvoj zaznamenala i těžba hnědého uhlí, která značně poškodila kvalitu lázeňské vody a to především důlní katastrofou z roku 1879, kdy dokonce na nějaký čas přestal téct pramen Pravědlo. Tato událost výrazně poškodila pověst teplického lázeňství, avšak hosté se po několika letech znovu začali vracet. Rozvojem průmyslu přicházelo na Teplicko tisíce dělníků, kteří přicházeli do takřka německého teplického území z českého vnitrozemí a kteří se tak zaslouhovali o rozvoj města a okolí. (6)

Stavěli se úřady, školy, soud, peněžní domy, průmyslové podniky, ale i lázeňské ústavy a hotely. Výstavba se příliš nedotýkala historického jádra Teplic, ale spíše jeho okrajových částí. Stavělo se jak v blízkosti továren tak i a na okrajích města, kde vznikali kolonie dělnických domků a bytových domů. Takovýmto dělnickým městečkem se stává i nynější čtvrť Teplic Trnovany. Roku 1869 měly Teplice již 10155 obyvatel (bez Trnovan). (5) V sedmdesátých letech 19. století se výstavba nejprve prováděla neuspořádaně, avšak později vznikaly regulační situační plány, podle kterých se museli stavebníci řídit. Postupnou výstavbou se okolní obce sblížovaly. Jsou to jak zmiňované Trnovany, tak i Řetenice a Šanov, který byl již ulicemi spojen z doby klasicistní výstavby. Právě Šanov se po správní stránce v roce 1895 připojuje k Teplicím pod názvem Teplice-Šanov. Postupným přibližováním se na konci 19. století vytvořila aglomerace čítající téměř 40 tisíc lidí. Do postupného rozvoje města se také projevila změna architektury. V 19. století se uplatňovaly prvky ze všech stylů, avšak převažovaly prvky novorenesance. Ta nejprve tvořila vzhled veřejných budov, ale postupně se rozšířila i na vzhled činžovních domů. Kolem roku 1900 se začíná rozvíjet nový styl mladých a to secese. Ta se projevuje jak místní ornamentikou jako je například na Kamenných lázních v Šanově, ale i při výstavbě jak rodinných tak i činžovních domů hlavně v Trnovanech a v Šanově. V období do 1. světové války se Teplice staly elegantním rušným městem plný kaváren, zábavy, lázeňství, bank a lesklých výkladních skříní. Možná i proto byly Teplice v tomto období pojmenovány sloganem Teplice- Malá Paříž. (8)

V období 1. světové války se žádnému rozvoji město nemělo. Panovalo období, kde běžný průmysl stagnoval, pokud neměl něco k dočinění s válkou. Selhávalo i zásobování potravin, kterému nepomohl ani přidělový systém. Krátce po skončení první světové války byly severní a severozápadní Čechy 16. října 1918 začleněny do provincie DeutchBöhmen, kde jako sídlo správy provincie byly vybrány právě Teplice. Provincie se měla zařadit do státu Deutsch Österreich, avšak se tak nestalo, jelikož bylo v průběhu listopadu a prosince území obsazeno československým vojskem a převedeno do kompetence československé státní správy. (8)

4.4 Rozvoj města a výstavba bytových domů v letech 1918 až 1945

Po roce 1918 se opět začal rozvíjet průmysl a vznikaly nové podniky jako například cementárna v Řetenicích. Teplice tehdy zažily vysoký příliv přistěhovalců, z nichž stále více pracovalo ve službách. Město pomalu rostlo dle územního plánu. Stavěly se nové obchody, kino, plovárna, divadlo, školy, bytové domy či čtvrti rodinných domů podle anglického vzoru. (8)

Výrazný byl rozvoj bytových domů, kterých vzniklo za první republiky v Teplicích opravdu mnoho. Některé pak bohužel nepřižily masivní demolice za komunismu. Bytové domy byly stavěny v různých architektonických stylech a jsou většinou výrazné svým líbivým designem. Je to například bytový dvoj dům v Kollárově ulici, který byl postaven v roce 1930. Svým slohem je dům silně ovlivněn německým expresionismem což je patrné na příčných oknech do tvaru trojbokého hranolu. Tento bytový dům je zobrazen na Obrázek 4. (9)



Obrázek 4 Bytový dům v Kollárově ulici z roku 1930

Výrazným bytovým domem, který tvoří dominantu své doby je dům družstva „Bytová péče“. Tento bytový dům, historicky nazývaný také jako Nájemný dům v Teplicích-Šanově nebo dům „Na Stráži“ byl vystavěn roku 1931 ve slohu české avantgardy a organického expresionismu. Nechalo ho vystavět české bytové

družstvo „Bytová péče a je ukázkou české meziválečné architektury v Teplicích ikdyž nezapře ovlivnění německého expresionismu. V bytovém domě se nachází malometrážní sociální byty vždy s kuchyní a pokojem. Dům družstva „Bytová péče“ je znázorněn na Obrázek 5.

(9)



Obrázek 5 Dům družstva "Bytová péče" z roku 1931

Další stavbou, která ukazuje různou tvář své doby je bytový dům manželů Grotteových. Tento funkcionalistický bytový avšak polyfunkční dům byl vystavěn v roce 1933, kde nahradil klasicistní měšťanský dům. Spodní patro domu je určeno k obchodu a vrchních 5 pater slouží jako byty. Tento dům je zobrazen na Obrázek 6.

(9)



Obrázek 6 Bytový dům manželů Grotteových z roku 1933

V období druhé světové války byly Teplice jakožto součást Sudet zabrány jako jedny z prvních. Na rozvojovou výstavbu se příliš nehledělo a vše se podřizovalo válce. Z lázní se staly vojenské lazarety.

(9)

4.5 Rozvoj města a výstavba bytových domů od roku 1945 po současnost

Po roce 1945 se opět začaly utvářet plány výstavby města. Tehdejší idea byla, aby Teplice byly jak lázeňským tak i vysoce průmyslovým městem. Hned po válce v roce 1946 docházelo k likvidaci válkou poničených budov v Šanově. V druhé etapě v roce 1952 docházelo k likvidaci budov v centru města v okolí divadla a k úpravě Mírového náměstí.

(6)

Od 50. let se velký důraz kladl na výstavbu bytových domů. Ty postupně vznikaly téměř ve všech částech Teplic. Jednou z prvních byla výstavba sídliště v Řetenicích. Byty byly uvedeny do provozu postupně od roku 1950, kde se kladl důraz na výstavbu cihlových bytových domů až po 60. léta kde se kladl důraz na výstavbu panelových bytových domů. Bytové domy v sídlišti Řetenice jsou různorodé, různých architektonických stylů, různé výšky podlaží a tak dobře zapadají do okolního prostředí. (10) Výstavba se týkala i 3 experimentálních bytových domů,

na kterých se zkoušela architektura pozdního funkcionalismu a belgického stylu. Výstavba probíhala mezi roky 1958-1961. Přestože na první pohled vypadají jako panelové domy, jedná se o monolitický stěnový skelet. Budovy byly dokonce od samého začátku zatepleny a to skelným odpadem ze skláren. Jak budovy vypadaly je znázorněno na Obrázek 7.

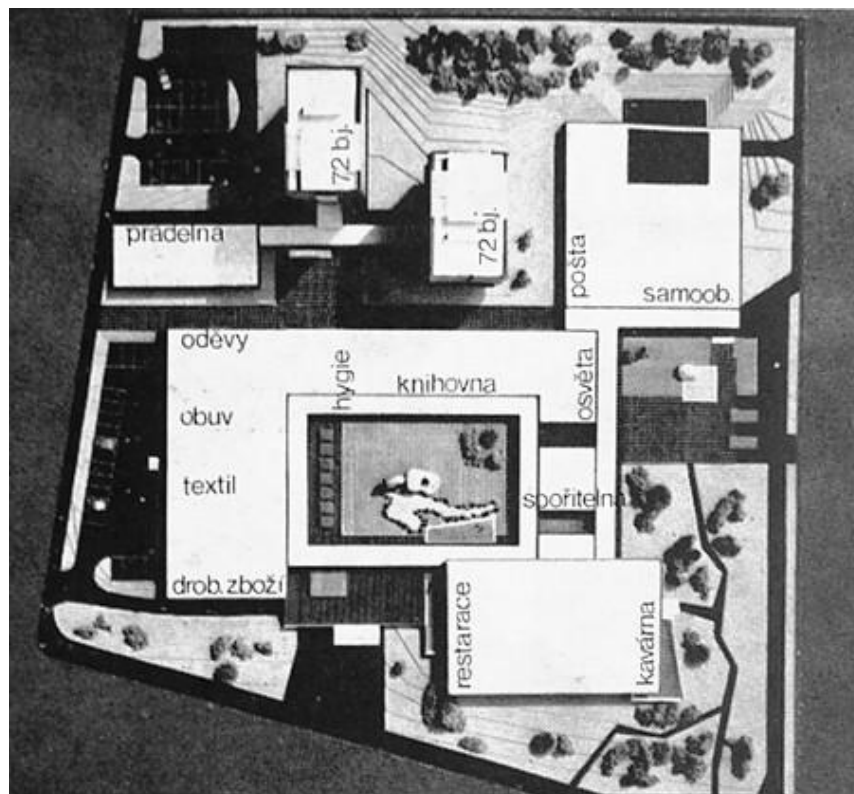
(9) (11)



Obrázek 7 Experimentální dům Teplice- Řetenice (foto: Lukáš Janšta 06/2010)

Následně se v rámci budování sídliště v Řetenicích vystavěly mezi roky 1965-1967 dva věžové domy za nemocnicí, které se staly dominantou sídliště. Domy jsou atypické a architektonicky ovlivněné Le Corbusierovým stylem. Mají pískovcový obklad, lichoběžníkové balkóny a spodní nosná konstrukce je z části z železobetonových sloupů. Spolu s těmito domy se následně vystavělo i středisko občanské vybavenosti zvané Perla. Jak tyto stavby vypadají je znázorněno na Obrázek 8, kde je zobrazena situace budov.

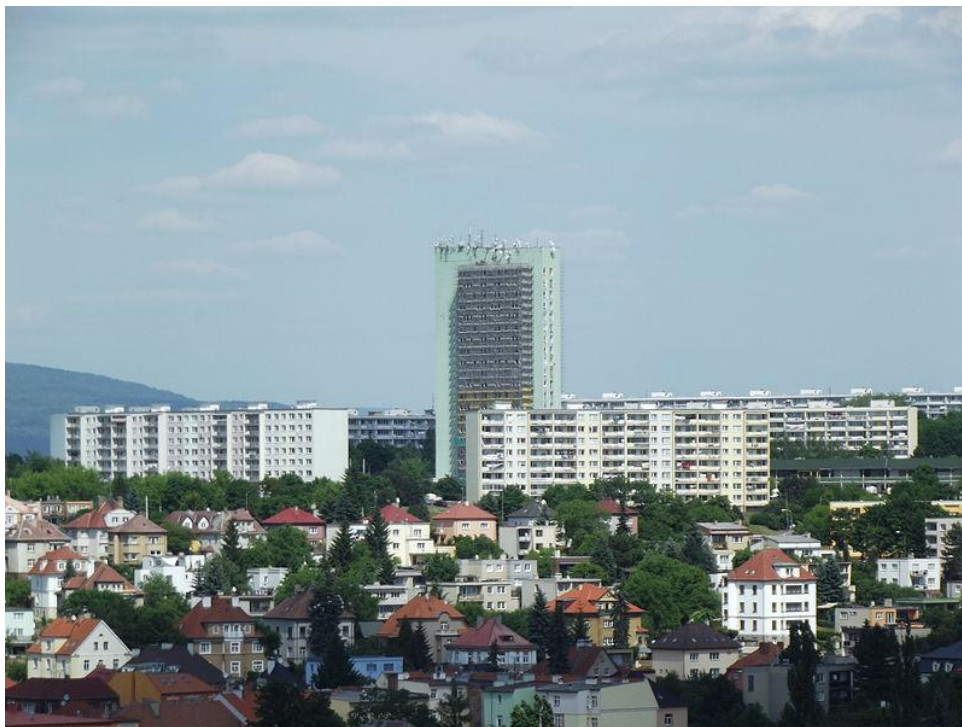
(9) (11)



Obrázek 8 Situace věžových bytových domů spolu se střediskem občanské vybavenosti, kde 72 b.j. jsou označeny bytové domy (Repro z: *Architektura ČSR : Revue svazu čs. architektů*, 1971, 5, s. 212)

V 60. letech bylo souběžně s výstavbou sídliště v Řetenicích vystavěno i sídliště pod Doubravkou Šanov II. lidově označováno jako sídliště Panorama. Toto sídliště je již takřka celé panelové a dominuje mu dům hotelového bydlení, takzvaný Boží prst, neboli Božák. Ten byl vystaven mezi roky 1964-1968 a slouží jak k přechodnému bydlení, tak i bydlení běžnému. Je to betonový hranol se zavěšenou ocelovou kosterou. Zatímco v betonovém jádru, které zajišťuje stabilitu konstrukce se nacházejí stabilní komunikace a příslušenství, tak pod ocelovou vyvěšenou konstrukci se nacházejí obytné plochy. Tato dominanta je výrazná jak pro celé sídliště, tak i pro celé město. Sídlíště Šanov II je zobrazeno na Obrázek 9.

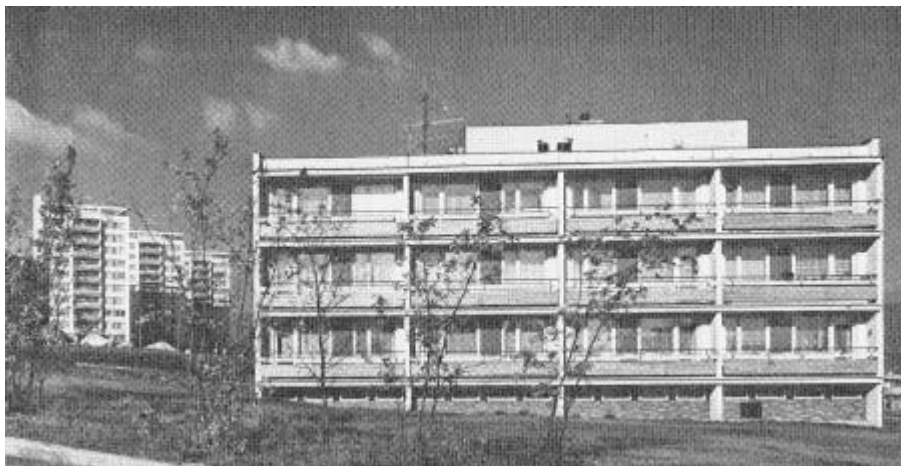
(9)



Obrázek 9 Sídliště Šanov II spolu s dominantou domu hotelového bydlení neboli Boží prst

Dalším vystavěným sídlištěm v Teplicích je sídliště Bílá cesta. Toto sídliště bylo vystavěno ve stylu pozdního funkcionalismu v letech 1968-1975. Na tomto sídlišti jsou věžáky, 4 podlažní bytové domy a dokonce i rodinné domy. Sídliště si zachovává přirozené umístění do přírody a přibližuje se Corbursierovu ideálu města v zeleni. Stalo se tak i jedním z nepříjemnějších sídlišť v celých Teplicích. Vzhled sídliště těsně po výstavbě je zobrazen na Obrázek 10.

(9)



Obrázek 10 Sídliště Bílá Cesta těsně po výstavbě (Repro z: Čs. architekt. roč. 1976, č. 5, s. 3.)

Výstavba sídlišť pokračovala i na dalších územích města Teplice. Jedním takovým je i sídliště Prosetice, které bylo vystavěno takzvaně na zelené louce. Sídliště Prosetice se stavělo mezi roky 1981-1983 a na jeho architektuře se bohužel podepsala tehdejší doba. Toto panelové sídliště má desítky bytových domů, které jsou většinou osmipatrové, stejného charakteru i designu. Je to typické sídliště tehdejší doby. Jak vypadá sídliště v současnosti je zobrazeno na Obrázek 12.

Jelikož byl dříve ústecký kraj primárně orientovaný na těžbu uhlí, stavěla se i sídliště, která měla pojmout případně zlikvidovaná města. Takový byl původní záměr sídlišť Trnovany a Nová Ves. K likvidaci měst v okolí Teplic naštěstí nedošlo, ale výstavba sídlišť byla realizována. Sídliště Trnovany bylo vystavěno od 70. let až do poloviny 80. let a to tím způsobem, že byla téměř kompletně zlikvidována původní zástavba v Trnovanech, která se zde nacházela. Byly zbořeny kompletní ulice, ve kterých byly nejen budovy k bydlení, obchodu či vzdělání, ale i Zelený kostel, který musel být kvůli výstavbě panelového sídliště také odstřelen. Sídliště v Trnovanech je územně velmi rozsáhlé a nachází se zde několik typů panelových bytových domů. Na Obrázek 11 je zobrazena dobová fotografie z roku 1985, kde je vidět jak nově vystavěné sídliště, tak i demolice současných domů v Trnovanech.

(9)



Obrázek 11 Demolice části Masarykovy ulice z roku 1985, v pozadí nově vybudované sídliště Trnovany

Dalším již zmiňovaným sídlištěm je sídliště Nová Ves. Sídliště bylo vystavěno přibližně v polovině 80. let v blízkosti sídliště Bílá cesta. Spolu se sídlištěm byl v roce 1987 vystavěn i vodojem pro zásobu pitné vody. Právě vodojem je dominantou tohoto sídliště. Sídliště Nová Ves je nejmladší sídliště Teplic. Bylo záměrně vystavěno do vyšších nadmořských výšek, aby se nacházelo nad smogem, který dříve město Teplice velmi často zužoval. Sídliště Nová Ves je zobrazeno na Obrázek 12.

(9)



Obrázek 12 Fotografie z Doubravky, kde ve spodní části fotografie se nachází sídliště Prosetice a v horní části fotografie je sídliště Nová Ves

Četné výstavby se dočkal i střed města. Již od roku 1961 vznikaly studie na jeho totální přestavbu. V 70. letech na ni byla vypsaná i celostátní soutěž. Přestavba byla nutná jak z důvodu dopravy a infrastruktury, jelikož nebylo možné do stíněných ulic umístit trolejbusové linky a bylo potřeba centrum revitalizovat, tak i z důvodu dobových ideálů k takzvanému „rozvinutí progresivních metod stavební výroby“. Žádná ze studií však naštěstí nebyla plně realizována, ale pouze částečně. Tak postupně střed města měnil tvář až do nynější podoby. Výstavba se dotkla i výstavby bytových domů. V roce 1973 byly ve středu města v Alejní ulici vystavěny 3 věžové panelové bytové domy, které tvoří dominantu středu města. Další bytové domy spolu s obchodním domem Prior byly vystavěny v 80. letech, kdy byly zbořeny zbytky Zelené a Dlouhé ulice. Bytové domy jsou umístěny podél Alejní ulice, jako jsou dříve vystavěné věžáky. V přízemí panelových bytových domů jsou umístěné obchody, což je na dobu výstavby jistou zvláštností. Tyto panelové bytové domy jsou zobrazeny na Obrázek 13. Dalším bytovým domem ve středu města je bytový dům se Solunou. Tento menší bytový dům byl postaven v roce 1985 v rámci regenerace bloku mezi Krupskou ulicí a Mírovým náměstím. Tento netypický dům s funkcionalistickou fasádou byl vystavěn ve stylu minimální postmoderny a nabízí byty vyšší kategorie

což bylo pro tehdejší dobu výjimečné. Bytový dům se Solunou je zobrazen na Obrázek 13.

(9)



Obrázek 13 Bytové domy ve středu města: Vlevo je zobrazen panelový bytový dům, který se nachází v Alejní ulici, vpravo je zobrazena axonometrie pohledu ze dvora bytového domu se Solunou, který se nachází v Krupské ulici

Po roce 1989 se výstavba nových bytových domů na několik let téměř zastavila. Jak kdyby se celé město potřebovalo na nějaký čas nadechnout a odpočinout si od masové panelové zástavby, která tolik charakterizuje bývalý režim. Nové bytové domy se začaly stavět až po přelomu nového tisíciletí. V roce 2005 tak byly dokončeny bytové domy Nová Ves. Tyto domy s železobetonovou nosnou konstrukcí vyplněné cihelným zdivem nabízí byty luxusní byty různých velikostí. Jak bytové domy Nová ves vypadají je znázorněno na Obrázek 14.



Obrázek 14 Bytový dům Nová Ves z roku 2005

4.6 Budoucí výstavba bytových domů v Teplicích

Budoucnost výstavby nových bytových domů v Teplicích se zdá jako velmi pozitivní. Město Teplice je v této otázce velmi otevřené a nebojí se dát svolení i spekulativním projektům. Prostředí je tedy pro vytvoření podnikatelského záměru téměř ideální a závisí už jen na investorech, jak své podnikatelské záměry ve výstavbě nových bytových domů budou směřovat.

Jedním z nejaktuálnějších novodobých projektů je bytový dům Šrámkova stavěný v lokalitě Šanov II. Tento bytový dům s železobetonovou monolitickou nosnou konstrukcí vyplněnou cihelným zdivem je od roku 2011 ve výstavbě a nabízí celkem 13 bytů. Jsou zde 2 atriové byty, v nízkém třípodlažním hranolu se nachází 5 mezonetových bytů a v boční 6 patrové věži se v každém patře nachází jeden byt. Bytový dům Šrámkova je zobrazen na Obrázek 15.

(12)



Obrázek 15 Bytový dům Šrámkova

Velkým projektem výstavby bytových domů je výstavba bytových domů Novosecká v lokalitě Nová Ves. Tři jednoduché až obyčejné šestipodlažní bytové domy nabízí 141 bytů spolu se střešními apartmány. Nabízí byty velikostí 1+kk po 3+kk s plochami od 55 do 140 m². Bytové domy Novosecká jsou zobrazeny na Obrázek 16.

(12)



Obrázek 16 Bytové domy Novosecká

Menším projektem bytového domu je bytový dům Amsterdam v lázeňské zóně Teplic Šanov. Tento architektonicky velmi povedený bytový dům je navržen do holandského stylu zdobí ho fasáda z tvořená z keramických pásků. Šestipodlažní bytový dům nabízí 10 malometrážních bytů. Vizualizace bytového domu Amsterdam je zobrazena na Obrázek 17.

(12)



Obrázek 17 Bytový dům Amsterdam

Velmi vysokou variabilitu nabízí bytové domy „115“. Bytové domy jsou v projektu umístěny v lokalitě Nová Ves. Jedná se o 5 čtyřpodlažních bytových domů, které kombinují výhody rodinných a bytových domů. Byty jsou navrženy s vysokou vzdušností a tak mají všechny byty vlastní zahradu nebo terasu. Vizualizace bytových domů „115“ je zobrazena na Obrázek 18.

(12)



Obrázek 18 Bytové domy "115"

Jedním z pohledů realizace nejistých domů je bytový dům Dubská. Tento malý avšak architektonicky velmi povedený dům by měl stát v Teplicích na Dubské ulici. Bytový dům by lehce převyšoval okolní zástavbu a nabízel by malometrážní byty. Vizualizace bytového domu Dubská je znázorněna na Obrázek 19.

(12)



Obrázek 19 Bytový dům Dubská

Na začátku roku 2013 byla zveřejněna vizualizace chystaného bytového domu s názvem Věž. Tento bytový dům by dle plánů developera měl stát v lázeňské části Šanov vedle plaveckého bazénu. Právě poloha umístění věžového bytového v lázeňském Šanově se stala velmi spekulativní, jelikož zde bude tvořit nedílnou dominantu. Město Teplice se již nechalo slyšet, že ve výstavbě této dominanty nebude bránit. Nicméně budova je architektonicky velmi povedená a bude nabízet atraktivní vzdušné byty. Dům má tvořit ocelová konstrukce a vnější obložení by mělo být ze skla. Tento 22 podlažní bytový dům by měl nabízet 160 bytů. Vizualizace Šanovské věže je zobrazena na Obrázek 20.

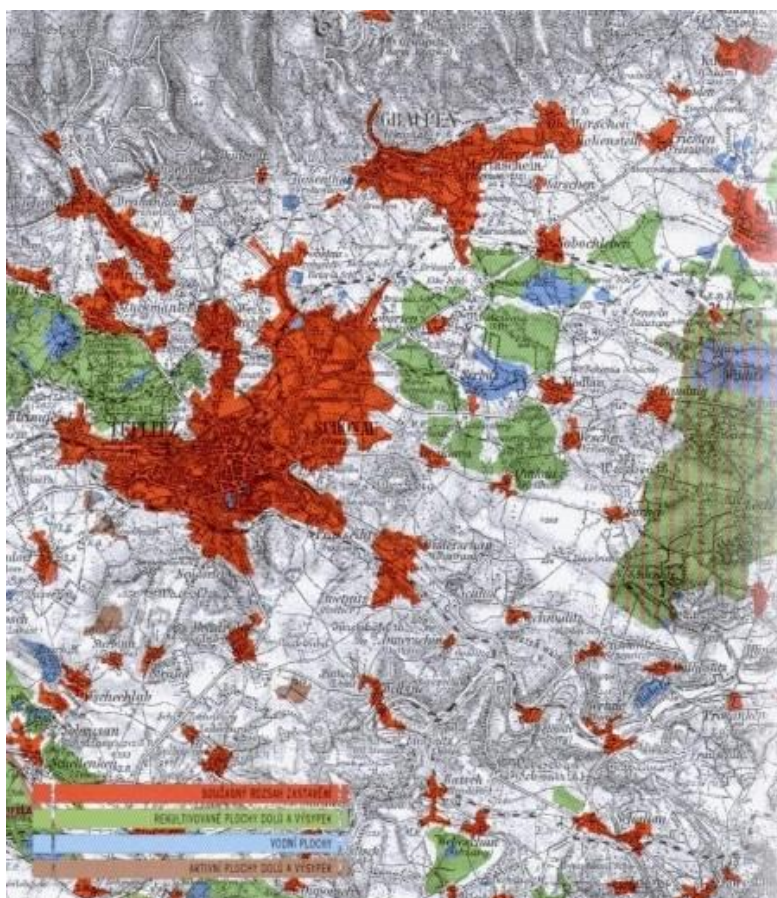
(12)



Obrázek 20 Bytový dům Věž

5 Územní plánování města Teplice

Po bujném historickém rozvoji Teplic a dozvuku minulého režimu není nastolení územního plánování Teplic zcela jednoduché. V její existenci je mnoho rozporů a protikladů a město tak balancuje mezi příležitostmi znovuzrození a hrozbou stagnace. Celý okres Teplice se vlivem těžby nerostných surovin stal převrácenou krajinou. Na Obrázek 21 je zobrazena cca 120 let stará mapa na které lze vidět jak moc se hlavně vlivem těžby místní krajina změnila.



Obrázek 21 120 let stará mapa Teplicka, na které jsou zakresleny změny území: Zeleně jsou vyznačeny zaniklé obce a plochy, hnědě stávající doly, modře vodní plochy a červeně současný rozsah zastavení

Plochy s již ukončenou těžbou dávají možnost k obnovení území. Území však patří malým obcím, které by jistě rádi potřebnou rekultivaci provedly, avšak na ně nemají prostředky, a i kdyby potřebné rekultivace provedl stát, mohlo by se stát, že zde vznikne území nikoho a nikdo nebude o území pečovat. Tato základní problematika teplického okolí je úzce spjata přímo s městem Teplice a naskytuje mu

tak obrovské příležitosti jak s tímto územím naložit.

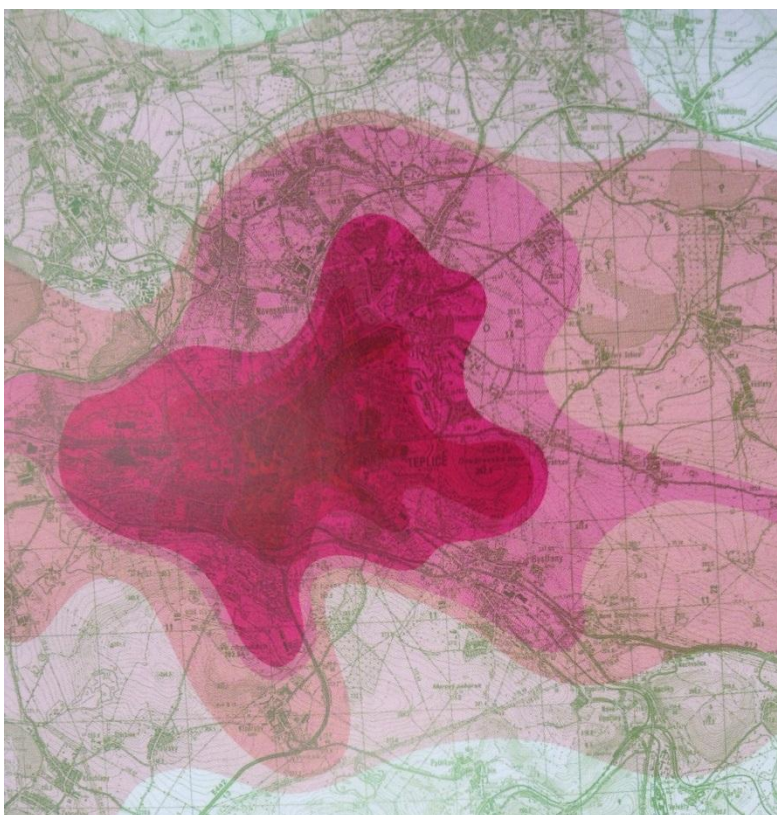
(13)

Město Teplice si vážností problematiky územního plánování uvědomuje, a proto po přelomu nového tisíciletí vypisuje soutěž na zpracování územního plánu od roku 2004. Tuto veřejnou soutěž vyhrává Roman Koucký architektonická kancelář s.r.o. sídlící v Praze. Právě její studie a návrhy budou níže popsány, jelikož se dá předpokládat, že právě tímto směrem se bude město Teplice zabírat.

(13)

Jak již bylo řečeno, na rozvoj města má přímo vliv jeho okolí. Velmi důležité ale je, aby vliv na okolí mělo právě město Teplice. Z provedených studií architektonické kanceláře Romana Kouckého v Praze bylo zjištěno, že vliv města Teplice na okolí není dle vzdálenosti zcela pravidelný a tak vytvořili právě jeho mapu, podle které lze usuzovat jak moc je okolí závislé na městu Teplice. Mapu, která je rozdělená do šesti odstínů stejné barvy podle velikosti vlivu lze najít na Obrázek 22.

(13)



Obrázek 22 Mapa vlivu Teplic na okolí

Z Obrázek 22 je patrné, že nejintenzivnější zbarvení, tudíž i největší vliv má centrum města, lázně a čtvrtě s lázeňskými vilami v zahradách. Právě sem je tak koncentrována energie a zájem města. Druhou zónou je civilní část města jako jsou obytné čtvrti, obchodní třídy ale i hora Doubravka. Třetí zónou jsou pak okrajové části města a továrny, čtvrtou zónou jsou okolní města a vesnice, která jsou v intenzivním zájmu jako například rekreační oblast Barbora či oblast nově navrženého letiště v Suchém. Pátá zóna zasahuje až na úpatí hor a připojuje k městu další přilehlé části, jezera nad novým arboretem nově se vyvíjecí přírodní park Tuchomyšl. V poslední zóně jsou města, která sama o sobě vyvíjejí určitou aktivitu a mají sama o sobě vliv. Jsou to místa a města jako Osek, ski areál Bouřňák, Duchcov, Komáří výška, Krupka, Dubí, Bohosudov, ale i Ústí nad Labem. Právě uvědomění této studie je velmi důležité, jelikož pokud budou všechny obce v okolí vzájemně spolupracovat a nebudou se uzavírat, mohlo by se celé území dočkat velkého rozkvětu.

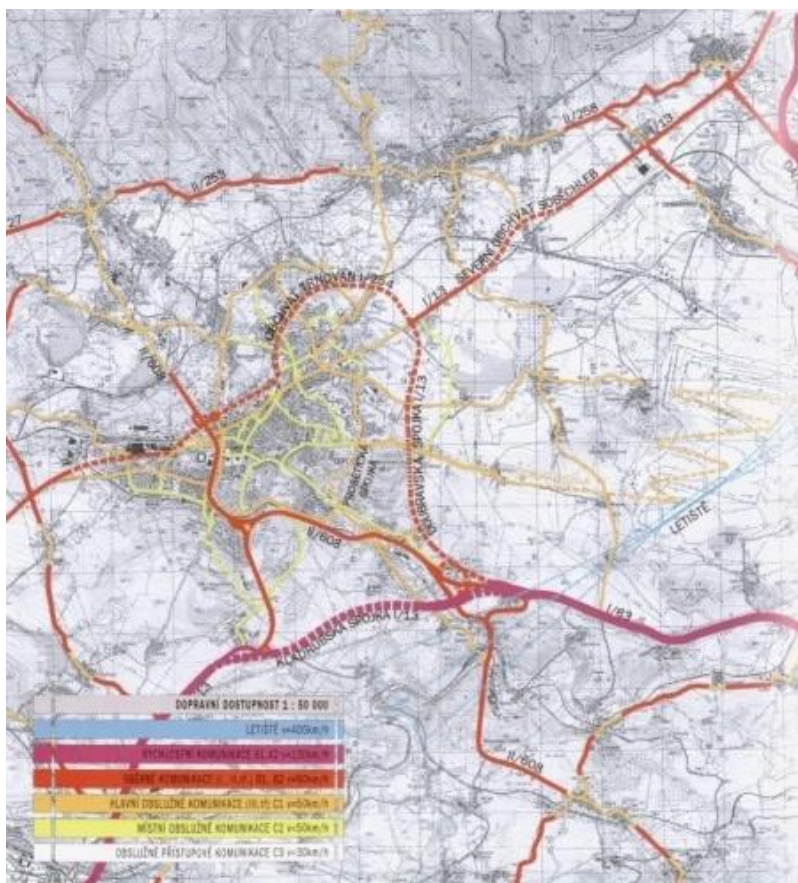
(13)

Dalším důležitým tématem je doprava ve městě a to zejména automobilová. Mnoho měst dopravu odkloňuje mimo město či z jeho středu s úmyslem snížení množství zplodin ve městě. Zkušenostmi se však ukázalo, že odklonění dopravy z měst či jeho center problém akorát zhoršuje. Místo toho aby se řidič automobilu dostal k cíli přímo, používá řidič vedlejších uliček, najede více kilometrů, tím produkuje více zplodin a emisí a tím tedy více ekologicky zatěžuje město. Nemluvě o tom, že pokud ve městě není doprava, město jednoduše nežije. Dopravu je tedy třeba regulovat co nejméně a každou její regulaci patřičně zvažovat. S tímto vědomím je městu Teplice navržen zcela funkčně diferencovaný skelet místních komunikací doplněn o nové objízdne trasy pro tranzitní dopravu včetně chybějících spojení v tangenciálních a diametrálních vnitroměstských vztazích. Tento návrh zohledňující důležitost snadného napojení na Prahu a Berlín je znázorněn na Obrázek 23. Zde je zobrazeno základní schéma dopravy, které navazuje na město i blízké silnice vyššího řádu s vazbou na vzdálenější cíle. „*Navrhovaná trasa Doubravské spojky s tunelem je vedena v poloze přimykající se blíže k městu, aby významněji přispěla k řešení přístupu a dopravní obsluhy celé východní části.*“⁷ Uvažuje se zde i o budoucím propojení Teplic s přírodním parkem Tuchomyšl

⁷ **KOUCKÝ, ROMAN.** *Kniha 2.0: elementární urbanismus.* Praha : Zlatý řez, o.s., 2006. ISBN 80-902810-6-0, str.101

takzvanou evropskou radiálou rovnou k navrhovanému letišti. Právě výstavba mezinárodního letiště je z hlediska rozvoje a významu města Teplice nezbytná a to i z důvodů časové dostupnosti a atraktivity území.

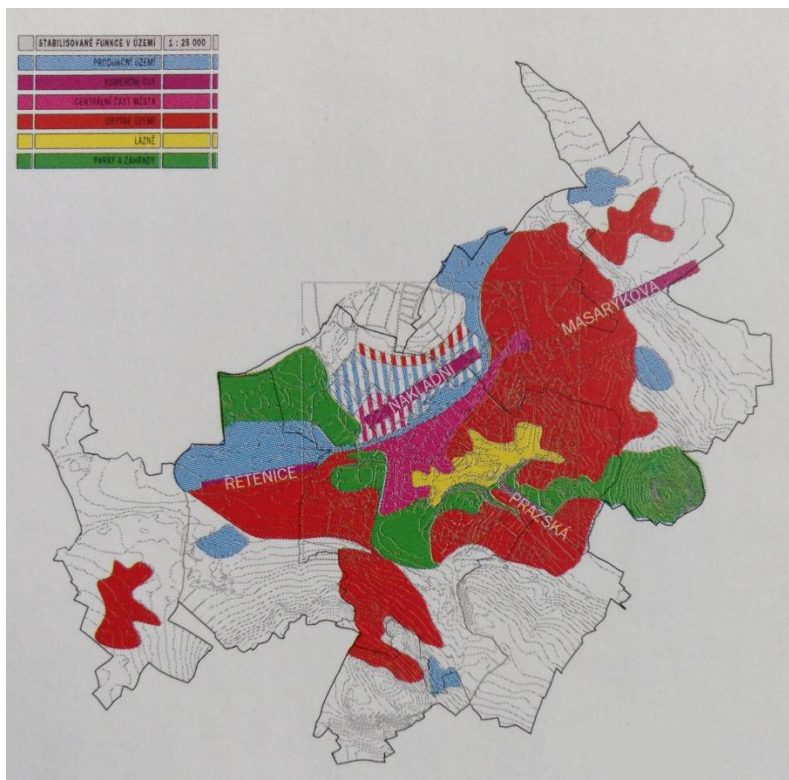
(13)



Obrázek 23 Navrhnutý dopravní systém

Kromě poddolované oblasti dávnou hlubinou těžbou má město Teplice z pohledu územního plánu jen málo výrazných problémů. Funkční plochy jsou většinou stabilizované, což velmi ulehčuje samotnému územnímu plánování. Dále je třeba stabilizovat funkční uspořádání města jako například vyřešit dopravní skelet či stanovit hranice expanzního rozvoje. Na Obrázek 24 jsou zobrazeny stabilizované funkce v území.

(2)



Obrázek 24 Stabilizované funkce v území: modře-produkční území, fialově-komerční osy, růžově-centrální část města, červeně-obytne území, žlutě-lázně, zeleně-parky a zahrady

„Operační plán, jako součást a výstup územního plánu, je třeba chápat jako stanovení cílů a posloupností, tedy jako politickou vůli v čase. Operační plán jako praktický nástroj územního plánu, je ve své podstatě časově omezený záznam akcí a problémových míst na další období. Toto období může být různě dlouhé a zpravidla závisí na způsobu plánování finančních prostředků.“⁸ Stanovuje tedy plochy veřejného zájmu, zvláště území pro komunikace a vyznačuje problémová území, jejichž řešení jsou podrobně řešena v regulačních plánech. Konečná fáze operačního plánu bude popsána níže. Zvláštní problematikou, která by měla být v územním plánu zohledněna je možnost odkrytí koryt místních vodních toků, jelikož zde přirozený vodní prvek výrazně chybí.

(13)

Další otázkou je problematika územně plánovací dokumentace. Ta musí obsahovat pouze ty informace, které jsou nezbytné. Jedině tak bude územně

⁸ **KOUCKÝ, ROMAN.** *Kniha 2.0: elementární urbanismus.* Praha : Zlatý řez, o.s., 2006. ISBN 80-902810-6-0, str.104

plánovací dokumentace funkční. Musí být přínosem pro investování na daném místě, nesmí investory nijak zvlášť omezovat, ale přitom musí stanovit jasné, ale přitom jednoduché mantinely. Tento fakt úzce souvisí s regulačním plánem. Ten by nijak neměl zasahovat do schématu funkcí, jelikož ty jsou již pro dané území určené z vyššího stupně, tedy z územního plánu. „*Regulační plán se musí věnovat pouze a právě prostoru města. Musí stanovit hranice bloků, uliční a stavební čáry, míru jejich otevřenosti vůči veřejnému prostoru, výškovou hladinu nebo intenzitu zastavění, ale především nedotknutelnost a formu veřejných prostranství. V detailu potom řeší jednotlivosti dopravního řešení včetně parkování a organizace veřejné dopravy.*“⁹ Za těchto podmínek, které byly výše popsány, byl regulační plán v Teplicích navržen.

(2)

Město Teplice leží mezi dvěma významnými krajinnými parky. Ze západu je to Barbora a od východu je to Tuchomyšl. Cílem je aby se krajina těchto parků projevila i na území města Teplice a aby území v okolí Teplic spolu se samotnými Teplicemi tvořila jeden velký krajinný celek. Právě v Teplicích by se tak mělo projevit spojením několika čtvrtí do pásma parků, které by se mezi návršími a zástavbou vlnily a postupně měnily charakter, náplň i funkci. Je to propojení od sportovního centra okolo fotbalového stadionu, přes centrum města, Šanov, staré Trnovany po Nádražní čtvrti kde by v budoucnu mohla vzniknout nová obchodní a obytná zóna. Návrh regulačního plánu počítá i s vodními plochami ve městě a to jak ve formě kašen a jezírek tak i tekoucích potoků. Návrh vodních ploch v Teplicích je zobrazen na Obrázek 26. Krajina v okolí Teplic je velmi často dotknuta pozůstatkem těžby. To však nabízí veliké možnosti v jejím využití. Mohou se zde tvořit lesy, jezera spolu s různými typy sportovišť a tak utvořit krajinu kompaktnější. Tato idea není nereálná. Dokazuje to právě již zmiňovaný přírodní park Barbora, kde se utvořilo jak jezero, které zatopilo starý důl, tak i lesy, cesty a sportovní areály jako například golfové hřiště. Na Obrázek 25 je zobrazen návrh rozvoje regionu, který je sice ideou a ilustrací, ale udává směr, kterým by se rozvoj území Teplice a jeho okolí měl vydávat.

(2)

⁹ **KOUCKÝ, ROMAN.** *Kniha 2.0: elementární urbanismus.* Praha : Zlatý řez, o.s., 2006. ISBN 80-902810-6-0, str.105



Obrázek 25 Návrh možného rozvoje regionu

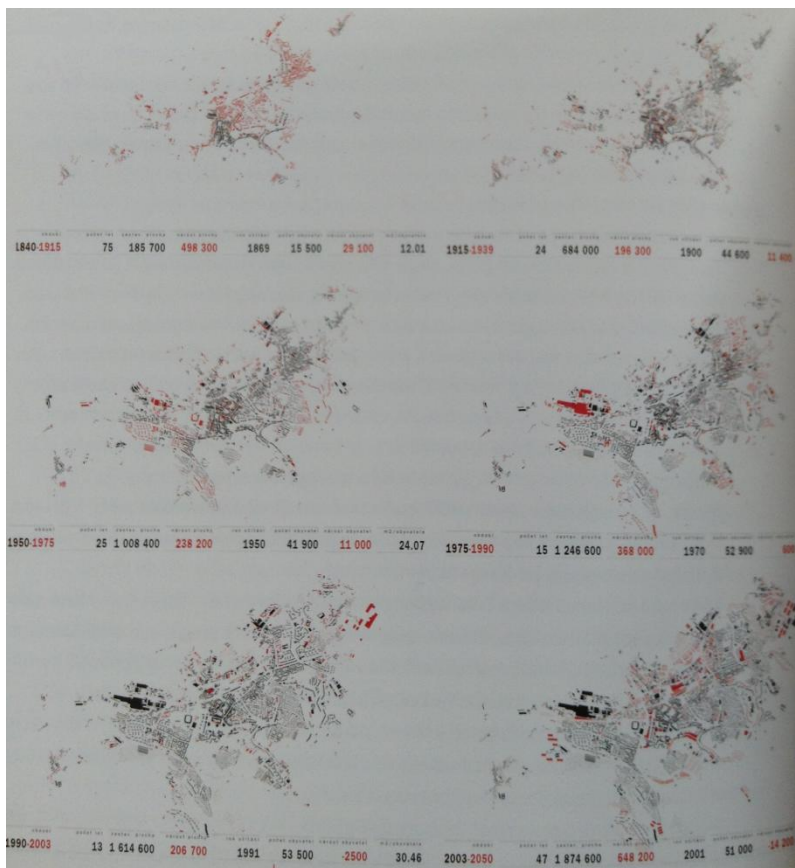


Obrázek 26 Návrh vodních ploch v Teplicích

Podle návrhu územního plánu kanceláře Romana Kouckého se územní plán rozděluje do 10 kapitol. Co jednotlivé kapitoly popisují je detailně popsáno v oddílu 1.1.2. Všechny kapitoly jsou shrnuty právě v této části diplomové práce. Asi nejdůležitější kapitolou v územním plánování města Teplice je kapitola 800 hodnotící „potenciál lidských zdrojů“ neboli demografický rozbor. V této kapitole je dokázáno, že rozvoj navržený územním plánem je pro i více než několik desetiletí doslova „na(d)dimenzovaný“ a to i přes uvažované nepříznivé podmínky, jako je například propuknutí krize. Proto pro rozvoj města Teplice není nutná expanze do volné krajiny. Při sledování demografických rozborů je důležité sledovat zásadní dlouhodobé trendy, tedy zásady v pohybu území. Při sledování demografických trendů, které jsou zobrazeny na Obrázek 27 lze vyvodit závěr, který bude níže popsán. I podle těchto vyvození byl zpracován územní plán města Teplice.

- 1) *Počet obyvatel Teplice dlouhodobě klesá a poslední dostupné údaje ukazují, že bude dále klesat, dokonce víc, než předpokládaly odhady.*
- 2) *Trendy vývoje počtu obyvatel ukazují tendenci k výraznému poklesu obyvatel na území městských částí Teplic a trend k mírnému lokálnímu nárůstu okolí.*
- 3) *Město Teplice celkově stárne. Procento důchodců v obyvatelstvu přibývá trvale již od roku 1970. Mírný pokles obyvatel starších 60 let mezi lety 1991 a 2001 by mohl znamenat i stabilizaci věkového složení obyvatel, Teplice se věkovým složením pomalu vrací k celostátnímu průměru. Procento dětí do 15 let v obyvatelstvu přibývalo do roku 1980, v některých katastrech s novými sídlišti až do roku 1991, v letech 1991-2001 však ve všech porovnatelných územích klesá.*
- 4) *Vzdělanost obyvatel byla sledována na vzorku obyvatelstva s maturitou a vysokoškolským vzděláním. V obou sledovaných kategoriích lze vidět, že se do roku 1991 Teplice jako celek drží trvale pod celostátním průměrem. Celkově se na území Teplic počet osob s maturitou i počet osob s vysokoškolským vzděláním poslední dobou zvyšuje a přibližuje celostátnímu průměru, počet osob s maturitou tento průměr dokonce v roce 2001 přesáhl. Území vnitřních částí města vykazují vyšší vzdělanost než území vně města.*
- 5) *Podíl neobydlených bytů na administrativním území města Teplice lze sledovat po roce 1970, v tomto období byl vysoký, po roce 1991 klesá. Po*

roce 2001 dále klesá, na celém území administrativního území Teplic je pod celostátním průměrem, relativně vyšší v Teplicích městě, nízký vně Teplic.¹⁰

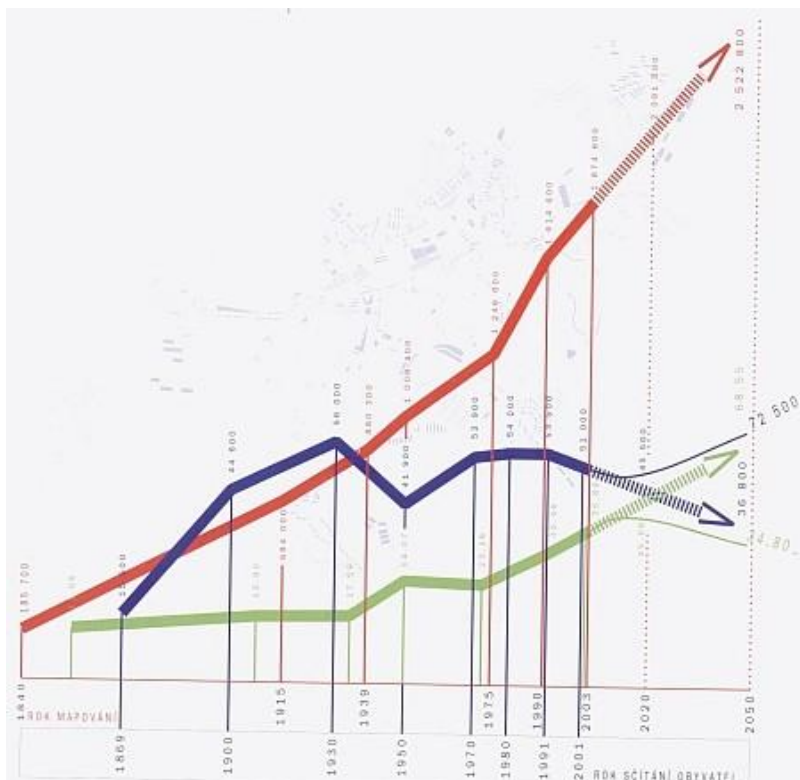


Obrázek 27 Rozvoj území a obyvatelstva v Teplicích

Další údaje, které demografický rozbor přináší, jsou údaje o vývoje přírůstku zastavěné plochy závislé na počtu obyvatel. Zde je na OBR!! vidět výrazně stoupající trend zastavěné plochy v přepočtu na jednoho obyvatele. Ovšem stoupající trend zastavěné plochy je v této situaci velmi nevyzpytatelný z důvodu poklesu obyvatel v Teplicích. Pokud by vše šlo lineární rychlostí, mohly by se stát 2 extrémy a to, že by v roce 2050 odpovídalo na 1 obyvatele $68,5\text{m}^2$ místo $35,66\text{m}^2$ z roku 2003, nebo že by v Teplicích žilo pouze 36800 obyvatel. To by bylo pro město neúnosné, a proto lze usuzovat, že by byl extenzivní vývoj pro město Teplice zcela kritický. Tento trend je tedy třeba změnit a to již od počáteční strategie města.

(13)

¹⁰ **KOUCKÝ, ROMAN.** *Kniha 2.0: elementární.urbanismus.* Praha : Zlatý řez, o.s., 2006. ISBN 80-902810-6-0, str.116-117



Obrázek 28 Graf vývoje obyvatel a zastavěné plochy ve městě Teplice v 19. a 20. století: červeně- zastavěná plocha celkem [m²], modře- počet obyvatel, zeleně: zastavěná plocha na jednoho obyvatele [m²]

Jak již bylo řečeno, potenciál města Teplice a jeho okolí je vysoký. Vzhledem však k demografickému vývoji je téměř jasné, že tento potenciál nebude tolik využit. „Proto také je Územní plán města Teplice ve své regulační rovině- tedy v tom, v jaké míře určuje funkce a intenzitu využití rozvojových a přestavbových ploch- zásadně liberální. Z hlediska proměnlivosti prostředí v České republice i z hlediska v současnosti neznámých potřeb budoucích investorů je takové pojetí nepochybně zcela oprávněné.“¹¹ Proto byly vytvořeny takzvaná ohniska rozvoje, na které by se měl rozvoj nejvíce soustředit. Úplnou prioritu mají takzvaná ohniska vnitřní, kam patří lázně, lázeňské parky, Mlýnská ulice či Pražská osa, která by měla být budoucím příjezdem od Prahy po dálnici D8. Co se týče dopravního spojení, je také důležitá Masarykova třída v Trnovanech, která kromě obchodního ruchu a spojení do nejlidnatější teplické obytné čtvrti nese příjezd od dálnice D8 od Drážďan. Důležitou prioritou je také dostavba centra města v okolí náměstí Svobody, která probíhá

¹¹ KOUCKÝ, ROMAN. *Kniha 2.0: elementární urbanismus*. Praha : Zlatý řez, o.s., 2006. ISBN 80-902810-6-0, str.117

v současnosti a dále přímé propojení do Řetenic a za dráhu směrem k Nákladní a na Novosedlice. Neméně velkou a přitom základní prioritou pro město Teplice je znovuzískání lázeňského statutu, které by položilo novou hranici památkové ochrany. Dalším ohniskem avšak již s menším potencionálem je vytvoření nové osy v Řetenicích, jelikož zde hrozí na základě demografických údajů úpadek.

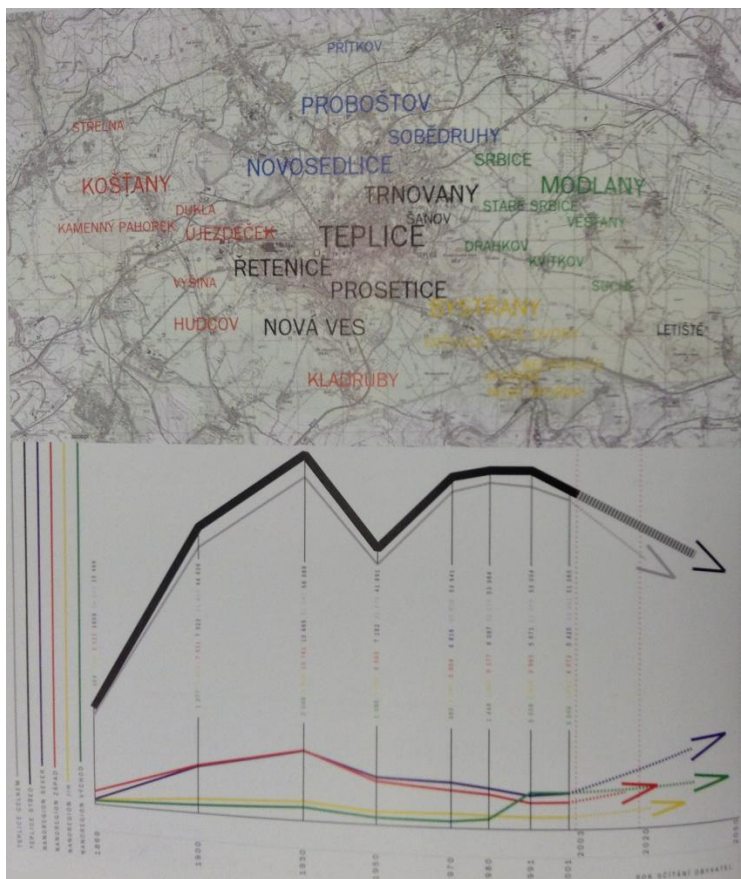
(13)

Ohniska, která se nachází vně města, jsou takzvaná vnější ohniska rozvoje. Největším vnějším ohniskem rozvoje je dálnice D8 a její přivaděče Pražská a Masarykova. Dalším vnějším ohniskem je bývalá trasa od Trmic přes krajinný park s jezerem Tuchomyšl, která se možná stane příjezdem od plánovaného letiště u Suchého. Dalším ohniskem je rekreační oblast Barbora západně od Teplic.

(13)

Architektonická kancelář Romana Kouckého rozdělila při navrhování územního plánu město Teplice do takzvaných nanoregionů. Nanoregiony jsou skupiny obcí či části teplického území sečtené podle své polohy vzhledem k městu Teplice. Právě podle nanoregionů jsou sledovány podrobnější demografické trendy. Byl tak například zjištěn stoupající trend nárůstu obyvatel v nanoregionech vně města Teplice a naopak klesající trend v nanoregionech uvnitř města. Nejvyšší stoupající trend vně města vykazuje nanoregion Sever, poté Západ, Jih a nejméně Východ. Trendy dle nanoregionů jsou zobrazeny na Obrázek 29. Území by prospěla integrace, která by zvýšila atraktivitu města a tak vytvořený celek by mohl nabídnout více možností.

(13)



Obrázek 29 Demografický vývoj v jednotlivých nanoregionech: modrá-sever, červená-západ, zelená-východ, žlutá-jih

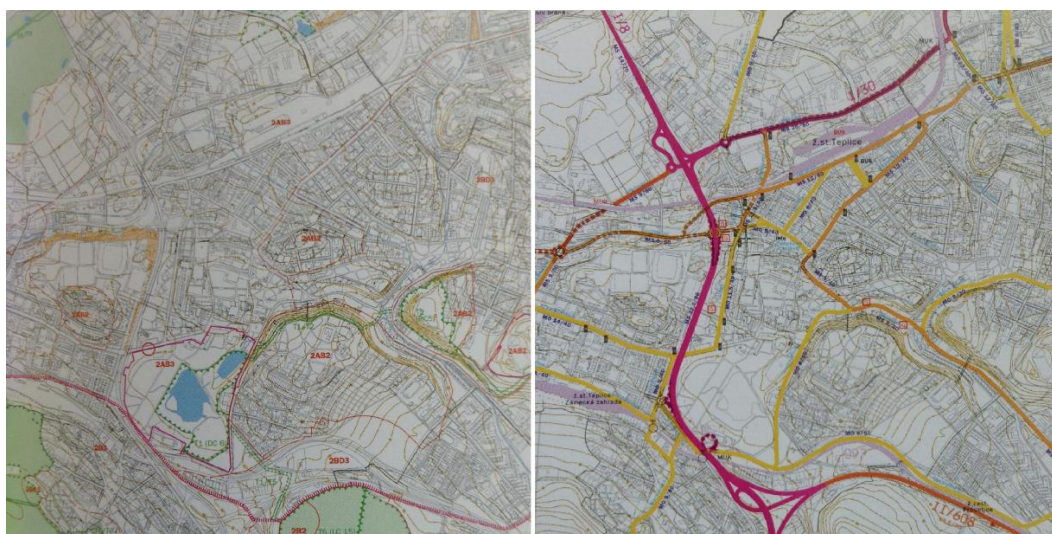
Rozdělení do nanoregionů napomáhá i tvoření územního plánu. Na následujících obrázcích jsou uvedeny jednotlivé územní plány rozdělené dle kapitol. Význam těchto kapitol je popsán v oddílu diplomové práce 1.1.2.



Obrázek 30 Územní plán: vlevo-kapitola 100, vpravo-kapitola 200



Obrázek 31 Územní plán: vlevo-kapitola 300, vpravo-kapitola 400



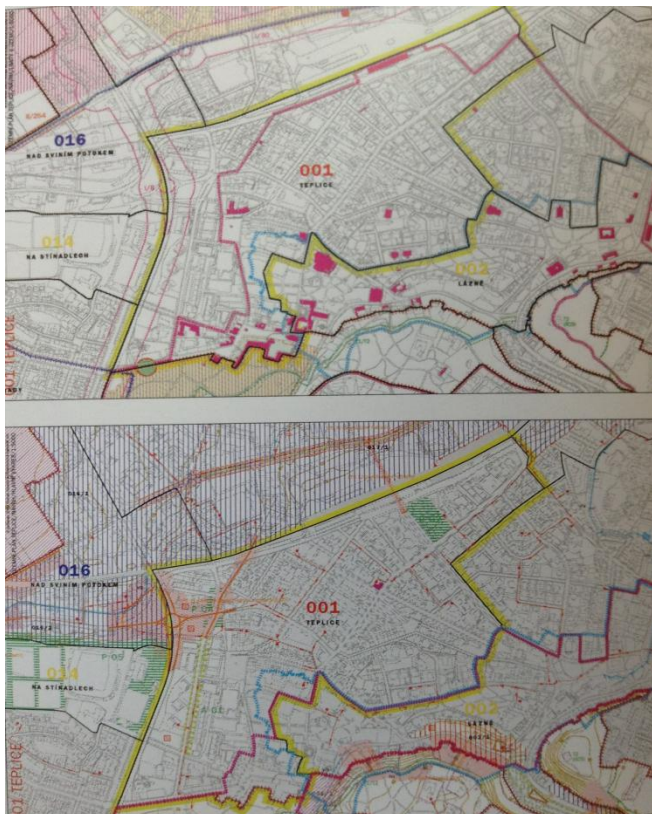
Obrázek 32 Územní plán: vlevo-kapitola 500, vpravo-kapitola 600



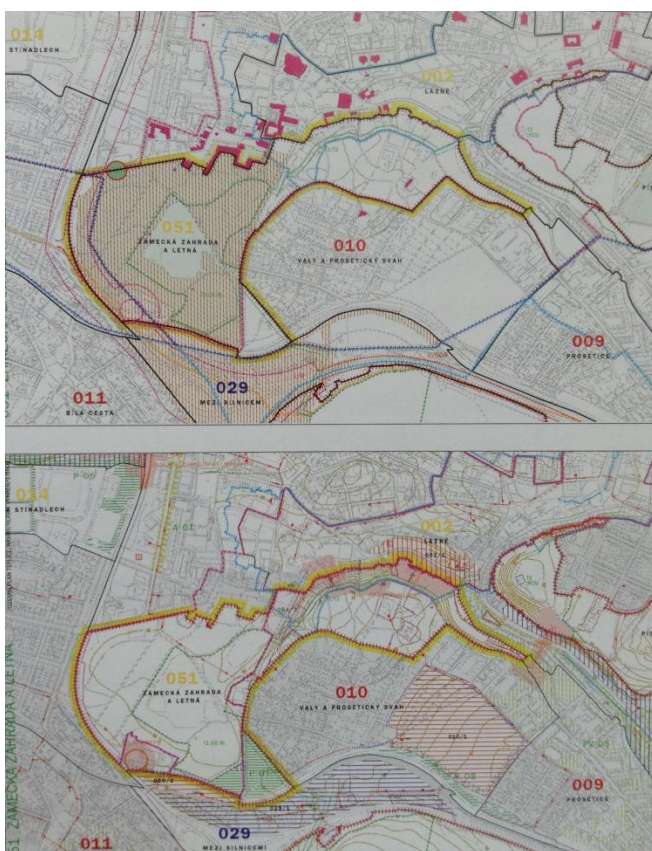
Obrázek 33 Územní plán: vlevo-kapitola 700, vpravo-dopravní model



Obrázek 34 Územní plán: "První čára"- vyznačení zastavitelného území



Obrázek 35 Územní plán: kapitola 900.1- limity v území



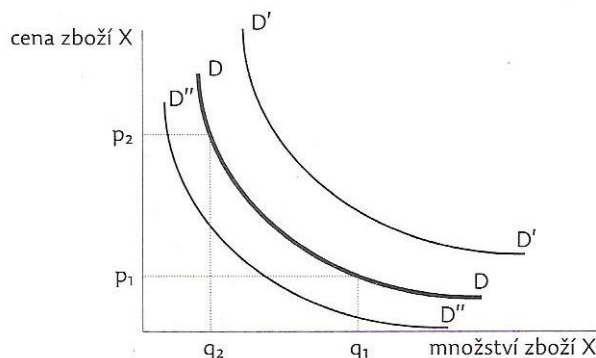
Obrázek 36 Územní plán: kapitola 900.2- operační plán

6 Trh s byty

Bytová politika ovlivňuje celý systém fungování trhu s byty. Rozhodující na trhu je i druh vlastnictví. Existují 2 hlavní typy vlastnictví. To je buď osobní vlastnictví, nebo družstevní vlastnictví. U osobního vlastnictví je subjekt přímo majitelem daného bytu a určitého procenta z části bytového domu zatímco u družstevního vlastnictví je subjekt majitelem části družstva a to právě svým bytem. Na trhu hojně existují oba typy tohoto vlastnictví a jsou určeny nabídkou a poptávkou. Obecně lze říci, že trh s byty a distribuce s nimi je určena 2 možnostmi. Je to buď administrativní přidělování bytů, kde jsou byty přidělovány veřejnými orgány či institucemi, nebo prostřednictvím trhu, který je určen nabídkou a poptávkou po nich. Pro trh je důležitý hlavně obchod s byty realizovaný prostřednictvím trhu. Ten je určený tržní cenou. „Cenou se tu rozumí cena domů či bytů při prodeji (a koupi) do vlastnictví, či cena nájemného, která vzniká vzájemného působení nabídky a poptávky.“¹² Při vzájemném působení nabídky a poptávky funguje autoregulační systém, který ovšem jako každý jiný trh může selhat. Proto je třeba, aby do trhu s byty zasahoval i stát a z části reguloval tento trh tak aby nezkolaboval. Jak již bylo řečeno, trh je určený poptávkou a nabídkou. Poptávka je ovlivněna několika faktory. Prvním faktorem jsou demografické a sociální faktory, které jsou určeny jak demografickými trendy, ale i statusem domácnosti či ekonomickou aktivitou a zaměstnáním poptávajícího. Druhý je finanční faktor, který určuje očekávání budoucích příjmů v domácnosti, zhodnocení bydlení jako investice, výše nákladů spojených s bydlením či očekávaná inflace a úroků. Třetím faktorem je politika státu, která může regulovat trh, legislativně ochraňuje práva nájemníků a majitelů a určuje celkovou bytovou politiku státu. Poptávku určuje poptávková křivka, která popisuje závislost mezi cenou a poptávaným množstvím. Lze tak například chápat, jak velký byt si je schopna domácnost zakoupit za určité peníze či kolik bytů je schopna za určité peníze vlastnit.

(14) (15)

¹² POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress, 2006. ISBN: 80-86929-03-5, str. 17



Obrázek 37 Poptávková křivka (LUX M. A KOL., Bytová politika, 2011, str. 19)

Na Obrázek 37 lze vidět, že pokud se zvýší cena bytu z p_1 na p_2 , sníží se poptávané množství z q_1 na q_2 . Takováto závislost určuje sklon poptávkové křivky. Sklon poptávkové křivky je dán takzvanou cenovou elasticitou poptávky. Cenová elasticita poptávky určuje o kolik procent se zvýší nebo sníží poptávané množství, když se cena zvýší nebo sníží o jedno procento.

(15)

$$\text{Elasticita poptávky } Ed = \frac{\text{změna poptávaného množství [\%]}}{\text{změna ceny [\%]}}$$

(15)

Obecně lze vzorec elasticity poptávky popsat následovně. Pokud je $Ed = \infty$, jedná se o dokonale elastickou poptávku a lze za určitou cenu prodat jakékoliv množství zboží. Pokud je $Ed = 0$, jedná se o dokonale neelastickou poptávku a znamená to, že bude poptávané množství stejné, ať je cena jakákoliv.

(14)(15)

Opakem poptávky je nabídka. Ta je ovlivňována mnoha faktory. Jedná se především o faktory, jako jsou prostorová svázanost a zakořenost s trhem pozemků, četná diferenciací výrobků, délka výstavby či produkce bytů a velká míra státních intervencí. Nabídku vysvětluje takzvaná nabídková křivka, která je na rozdíl od poptávkové křivky rostoucí. Je ovlivněna i cenovou elasticitou nabídky jednotlivých výrobních vstupů jako jsou pozemky či stavební materiály. Cenová elasticita nabídky lze vyjádřit následovně.

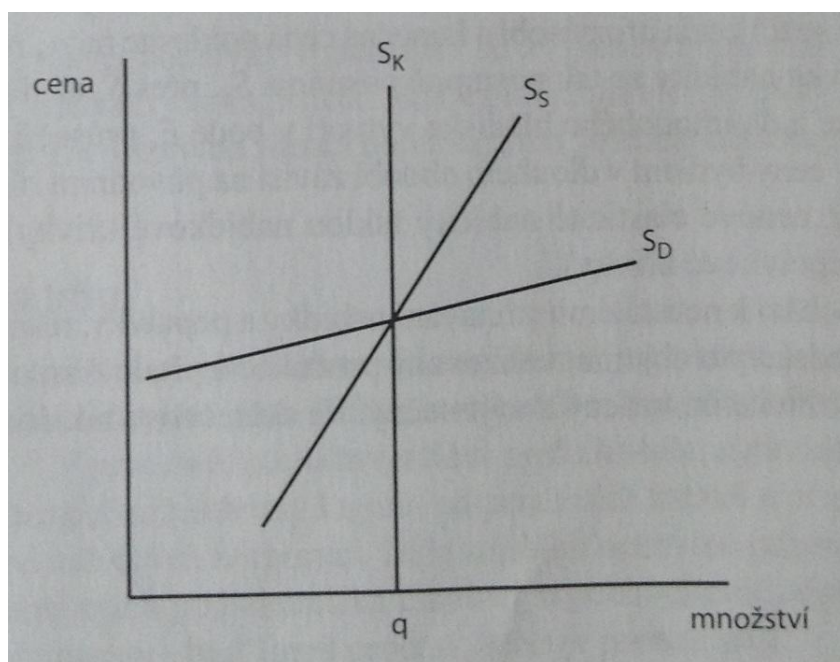
(14) (15)

$$Elasticita nabídky Es = \frac{\text{změna nabízeného množství} [\%]}{\text{změna ceny} [\%]}$$

(15)

Elasticita nabídky určuje procentní změnu nabídky, pokud se změní jeden procentní bod. Právě cenová elasticita nabídky určuje tvar nabídkové křivky. Ta se mění v různém časovém období. V krátkém období, značí se S_K , je nabídka zcela neelastická, jelikož při zvýšení poptávky může trh nabídnout pouze již postavené byty a nemůže tak na zvýšenou poptávku rychle zareagovat. Ve středně dlouhém období, označeno S_S , se již může při zvýšené poptávce nabídka měnit a to například přístavbou bytů, či jejich rekonstrukcí. V dlouhodobém období, které se značí S_D , se nabídka může plně měnit a to například stavbou nových bytových domů po kterých je zvýšená poptávka. Tvar různých nabídkových křivek v čase je znázorněn na Obrázek 38.

(14) (15) (16)



Obrázek 38 Tvar nabídkových křivek (LUX M., Mikroekonomie bydlení, 2002)

II. Experimentální část

1 Úkoly k řešení

Tržní cena bytů je ovlivněna mnoha faktory. Jedním z faktorů je i období jejich výstavby. Každé období výstavby je něčím specifické. Je to jak technologie výstavby, použití materiálů, které se v dané době používaly či architektonický styl, v němž byly bytové domy postaveny. Velký vliv na poptávku po bytech má i subjektivní dojem kupujícího, který se rozhoduje podle svých privilegií. Každý z těchto vlivů ovlivňuje tržní cenu bytů.

Úkolem diplomové práce je porovnat tržní ceny bytů vystavěných v různých obdobích metodou přímého srovnání a zjistit, jak velký vliv má období výstavby bytových domů na tržní cenu bytů ve městě Teplice. Dále je třeba zjistit, jaké jsou tržní ceny bytů v jednotlivých obdobích a jak velké jsou cenové rozdíly mezi nimi. Poté je třeba zjistit jaké období výstavby je z pohledu tržní ceny nejžádanější, tedy jaké období výstavby má tržní cenu nejvyšší.

Dalším úkolem práce je zaměřit se na určité specifikum trhu s byty ve městě Teplice a zaměřit se na něj z pohledu rozdílného období výstavby bytových domů, které ovlivňuje tržní cenu bytů. Toto specifikum je třeba vyhodnotit z pohledu tržní ceny bytů a metodou přímého srovnání porovnat mezi vybranými obdobími. Je třeba zjistit, jak moc vybrané specifikum tržní cenu bytů ovlivňuje a zdali je vliv na tržní cenu konstantní, či je tržní cena bytů tímto vlivem ovlivňována různě.

2 Situace na trhu s byty ve městě Teplice

Město Teplice nacházející se na severu Čech v ústeckém kraji, přibližně 15 km od německých hranic a má pro okolí zvláštní význam. V tomto okresním městě se nacházejí všechny významné úřady a instituce potřebné pro chod celého okolí Teplic. Kromě úřadů se zde nachází kompletní občanská vybavenost a tak má město Teplice velký vliv na své okolí. Město Teplice je v současné době světově známé v oblasti lázeňství a každoročně přivítá tisíce turistů z celého světa hledající odbornou lázeňskou pomoc. Tím stoupá význam jak samotného města Teplice, ale i jeho okolí. Město Teplice a jeho okolí je také značně ovlivněno průmyslem, který přináší spoustu pracovních příležitostí. V okolí města Teplice se nachází zimní lyžařské středisko Bouřňák a několik jiných lyžařských resortů pro zimní sportovní využití. Dále se nedaleko město Teplice nachází přírodní oblast Barbora, která spolu s vodní plochou, golfovým hřištěm a jiným sportovním vybavením nabízí letní využití pro okolní obyvatele i zvyšuje atraktivitu přilehlého města Teplice. K 1. 1. 2013 žije ve městě Teplice 50 330 obyvatel a průměrný věk obyvatelstva je 41,7 let.

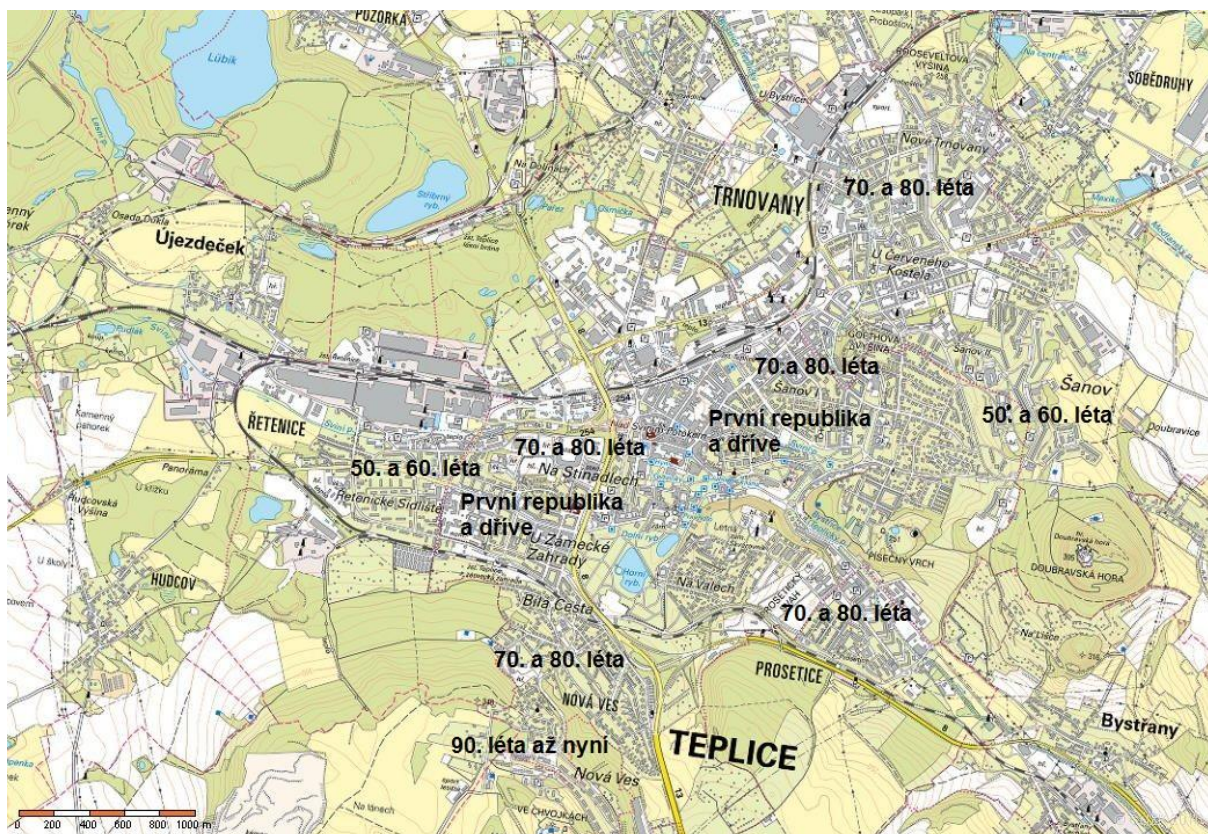
(17)

Trh s byty ve městě Teplice je velmi specifický. Více než polovina bytových domů je zde ve družstevním vlastnictví a tím je tržní cena bytů výrazně nižší. Jedná se především o sídliště vystavěné v období mezi druhou světovou válkou a rokem 1989. Naopak byty, které jsou v bytových domech vystavěných za první republiky či dříve nebo po roce 1989 jsou většinou v osobním vlastnictví.

Jeden z hlavních ukazatelů ceny je v Teplicích i lokalita, která v některých případech i výrazně ovlivňuje tržní cenu. Město Teplice je rozděleno do několika lokalit, z nichž každá má pro město jiný význam. Nejvýznamnější lokalitou pro město Teplice ať z oblasti turismu či kvality bydlení s ohledem na dostupnost do centra je lokalita Šanov. Tato lázeňská lokalita je velmi vyhledávána díky svým parkům a je jedna z nejoblíbenější lokalitou pro bydlení ve městě Teplice. Nacházejí se zde převážně prvorepublikové domy a domy z doby před rokem 1918, které jsou pozůstatkem po největším rozkvětu lázeňství v Teplicích. Bytové domy jsou zde z týchž samých let a jsou převážně v osobním vlastnictví. Vyšší atraktivita bydlení ve čtvrti Šanov ovlivňuje tržní cenu bytů a zvyšuje poptávku po nabízených bytech. Lokalitou, která je přesným opakem atraktivní lokality Šanov je lokalita Prosetice.

Sídlíště Prosetice bylo vystavěno v období 70. a 80. let minulého století a je typickým sídlíštěm, které se vystavělo na zelené louce. Poloha sídlíště je velmi dobrá, nachází se blízko centra města Teplice a je zde i dobré spojení MHD. Z pohledu atraktivity bydlení lze toto rozlehlé sídlíště rozdělit do několika částí. Část nacházející se nejbližší centru je neutrální, díky své poloze vyhledávaná avšak není lokalitou, kde by byla výrazně zvýšená poptávka. Střední část sídlíště je již lehce ovlivněna nepřizpůsobivými občany, ale stále zde není nabídka bytů výrazně vyšší nad poptávkou. V zadní části sídlíště je tržní cena výrazně ovlivněna nepřizpůsobivými občany, poptávka je zde velmi nízká a nabídka bytů vysoká. Často se zde stává, že vybavení bytů má vyšší hodnotu, než je byt samotný. Takřka všechny byty na sídlíšti Prosetice jsou ve družstevním vlastnictví. Družstvo spravující bytový fond se o bytové domy řádně stará a rekonstruuje je. Družstvo nese název „Okresní stavební bytové družstvo“ a má sídlo v Teplicích. Další částí Teplic kde se nachází mnoho bytových domů je lokalita Řetenice. Nacházejí se zde jak prvorepublikové cihlové bytové domy, které jsou položeny blíže u centra nedaleko Zámecké zahrady, ale i bytové domy vystavěné v 50. a 60. letech a to jak cihlové, tak i panelové. Poptávka i nabídka jsou v lokalitě Řetenice takřka v rovnováze a vnější vlivy, které by ovlivnily tržní cenu jsou zde malé. Panelové i cihlové bytové domy vystavěné v 50. a 60. letech jsou skoro všechny v družstevním vlastnictví. Většinu bytových domů spravuje bytové družstvo „Krušnohor“ a malou část spravuje bytové družstvo „Stavební bytové družstvo Mír Teplice“. Naopak bytové domy vystavěné v období první republiky či dříve jsou většinou v osobním vlastnictví. Většina všech bytových domů již prošla rekonstrukcí. Další lokalitou, kde se nacházejí bytové domy z 50. a 60. let je sídlíště Šanov. Toto panelové sídlíště je svou polohou a svým pozvolným napojením na rodinné a bytové domy v lokalitě Šanov oblíbenou lokalitou. Poptávka po bytech je zde mírně vyšší, avšak tržní cena je ovlivněna jen málo. Bytové domy jsou zde jak v osobním, tak i družstevním vlastnictví. Bytové družstvo spravující panelové bytové domy je již zmiňované „Stavební bytové družstvo Mír Teplice“. Bytové domy také procházejí rekonstrukcí. Uzemně nejrozsáhlejší lokalitou, kde se nacházejí bytové domy jsou Trnovany. V Trnovanech je shluk několika sídlišť různých typů bytových domů, které vznikly po zboření Starých Trnovan v 70. letech minulého století. Poptávka po bytech je v Trnovanech různorodá a ovlivňuje tržní cenu někdy až dvojnásobně. Poptávka je v některých částech snížena jak kvůli nepřizpůsobivým občanům, ale tak i kvůli vzdálenější poloze od občanské vybavenosti. Panelové

bytové domy byly vystavěny v 70. a 80. letech minulého století. Téměř všechny panelové domy spadají do družstevního vlastnictví. Jedná se o bytová družstva „Stavební bytové družstvo Mír Teplice“ a „Bytové družstvo Trnovany“. Bytové domy jsou v současnosti rekonstruovány. V Trnovanech se nachází i několik cihlových prvorepublikových bytových domů. Tržní cena je však z poloviny případů ovlivněna nepřizpůsobivými občany. Další oblastí Teplic kde se nacházejí bytové domy je panelové sídliště Nová Ves, které bylo vystavěno v 70. a 80. letech minulého století. Panelové bytové domy na tomto sídlišti jsou vesměs ve družstevním vlastnictví a spravuje je „Stavební bytové družstvo Mír Teplice“. Domy rovněž procházejí rekonstrukcí. Vedle panelového sídliště se nachází i několik cihlových bytových domů vystavěných v roce 2005, které jsou v osobním vlastnictví. V této lokalitě není tržní cena nijak zvlášť ovlivněna vnějšími vlivy. Za zmínku stojí i panelové bytové domy v centru Teplic na Alejní ulici ze 70. a 80. let. Domy jsou částečně v osobním vlastnictví a částečně v družstevním vlastnictví, které spravuje „Stavební bytové družstvo Mír Teplice“. Domy již prošly rekonstrukcí a poptávka po bytech je zde mírně vyšší avšak nijak zvlášť neovlivňuje tržní cenu. V centru se též nachází i několik prvorepublikových cihlových bytových domů, které jsou ve družstevním vlastnictví a spravuje je „Obecně prospěšné bytové družstvo Teplice“. Nabídka těchto bytů je však na trhu velmi malá a velmi těžko by se predikovala jejich tržní cena. V centru Teplic se nachází i mnoho cihlových bytových domů v osobním vlastnictví. Tyto převážně „činžové domy“ byly vystavěny za první republiky či dříve a lemují ulice po celém centru Teplic. Poptávka po bytech je zde vyšší a ovlivňuje tak i jejich tržní cenu. Další kategorií bytů jsou rozdělené rodinné domy na několik bytů za účelem zvýšení tržní ceny celku. Nabídka těchto bytů je na celém území města Teplice. Na Obrázek 39 je zobrazena mapa města Teplice, do které jsou zakreslena jednotlivá období výstavby bytových domů.



Obrázek 39 Mapa města Teplice se zakreslenými obdobími výstavby bytových domů

3 Práce s daty

Tato část práce je rozdělena do dvou částí. První část práce „Závislost ceny na období výstavby bytů“ zkoumá jaký vliv má tržní cenu bytů období jejich výstavby. Druhá část práce „Porovnání ceny bytů vystavěných v různém období při různém vlastnictví“ zkoumá jak rozdílný vliv má osobní a družstevní vlastnictví na tržní cenu bytů v různých období jejich výstavby.

3.1 Závislost ceny na období výstavby bytů

V této části práce byl zjišťován vliv historické etapy výstavby bytových domů na tržní cenu bytů. Byla provedena databáze, ze které se vypočetla průměrná cena bytu, a metodou přímého srovnání se daly určit výsledky. Aby byla databáze co nejpřesnější, mohly se do databáze započítat pouze byty, které jsou vhodné a vyhovují kritériím vzorku. Jedná se především o velikost bytu a též o vhodnost dané lokality. Byty ve vybraném vzorku by neměly být nijak ovlivněny vnějšími vlivy a měly by mít srovnatelnou velikost.

Pro sledování historického vývoje byly udělané 4 kategorie dle období výstavby bytových domů, do kterých byly vyhovující byty zařazovány. Jedná se o kategorie:

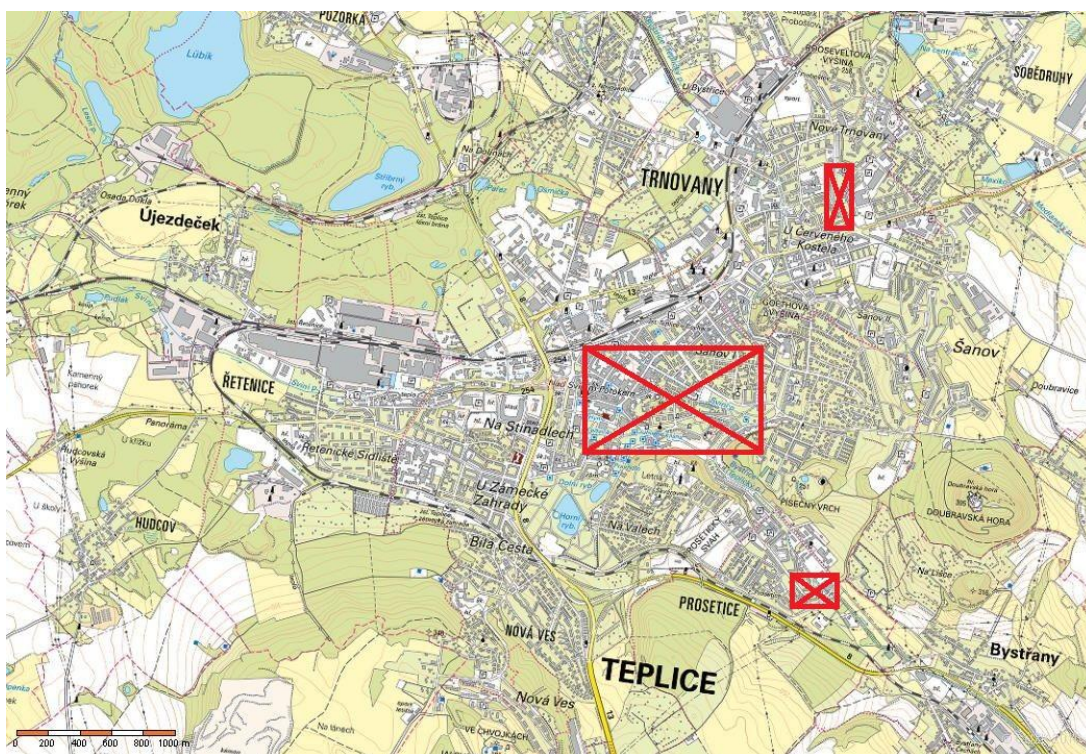
- První republika a dříve
- 50. a 60. léta
- 70. a 80. léta
- 90. léta až nyní

Do období „První republika a dříve“ byl přiřazen širší vzorek bytů. Hlavní vzorek je sestaven z bytů vystavených v období první republiky, tedy od roku 1918 do období 2. Světové války. V průběhu 2. Světové války byla výstavba bytových domů výrazně omezena, tedy bytové domy z tohoto období ve vzorku nejsou. Dále jsou do této skupiny zařazeny byty vystavěné před rokem 1918. Skupina je takto široká, jelikož bylo pro architekty v období první republiky velmi oblíbené se vracet k původním stylům. Vystavovali se tak i bytové domy architektonicky stejné jako na konci 19. století a bylo by tedy velmi obtížné určit rok výstavby bytového domu. V období po 2. Světové válce se začala výstavba bytových domů opět rozvíjet. Tyto byty patří do skupiny „50. a 60. léta“. První bytové domy, které spadají do této skupiny byly v Teplicích vystavěny již těsně po roce 1950 a výstavba stejných typových bytových domů přetrvávala do 60. let 20. století. Proto jsou bytové domy z 50. a 60. let 20. století spojené do stejné skupiny. Další skupinou jsou bytové domy vystavěné v období „70. a 80. léta“. Právě v tomto období mezi roky 1970 až do roku 1989 byly vystavěny největší sídliště v Teplicích a skupina bytů vystavených v tomto období je v Teplicích nejrozšířenější. Čtvrtou skupinou jsou byty vystavěné v období „90. léta až nyní“. Právě po roce 1989 se téměř kompletně pozastavila výstavba panelových bytových domů a pomalu se začala rozvíjet výstavba bytových domů cihlových. Bytových domů vystavených v tomto období není zatím v Teplicích mnoho a proto jsou byty od roku 1989 do roku 2013 v jedné skupině.

Trh s byty v Teplicích je pro metodu přímého srovnání velmi komplikovaný. Valná většina bytů z 50. až 80. let je zde ve družstevním vlastnictví, avšak byty z 90. let a dříve jsou v družstevním vlastnictví v Teplicích jen velmi mizivě a vzorek pro vytvoření databáze by byl nedostačující. Proto je třeba vytvořit databázi z bytů, které jsou v osobním vlastnictví. Přestože je bytů v osobním vlastnictví v Teplicích výrazně méně, je počet bytů v databázi ve vybraném vzorku dostačující.

3.1.1 Výběr vzorku

Vzorek pro databázi byl udělán pro celé území města Teplice. Jak již bylo řečeno, do databáze byly vybrány byty v osobním vlastnictví. Velikost bytu byla stanovena na byty 3+1 a 4+1, nepřesahující 100m². Aby nebyl vzorek ovlivněn lokalitou, byly nepřípustné lokality ze vzorku vyřazeny. Lokality byly vyřazeny jak z důvodu velmi nízké poptávky kvůli nepřizpůsobivým občanům, tak i naopak z důvodu ovlivnění ceny kvůli vysoké poptávce z důvodu velmi žádané lokality. Tyto omezení se týkají především části lokality Prosetice a Trnovany, kvůli nízké poptávce a části lokality Šanov a centra kvůli naopak vysoké poptávce. Na následujícím Obrázek 40 jsou na mapě zakresleny vyřazené oblasti, které výrazně ovlivňují cenu a tak nemohly být pro metodu přímého srovnání zahrnuty.



Obrázek 40 Mapa města Teplice se zakreslenými vyřazenými lokalitami, které ovlivňují tržní cenu bytů

3.1.2 Způsob vytvoření databáze a výpočtu ceny pro přímé srovnání

Databáze bytů byla vytvářena z internetových stránek www.rajrealit.cz a www.sreality.cz. Databáze byla vytvářena v období od 1. 1. 2013 do 1. 5. 2013. Pokud daný byt splnil požadavky na vybraný vzorek, mohl být zařazen do databáze, kde se byt zařadil do vybraného vzorku podle období jeho výstavby. Vytvořila se tedy

databáze bytů pro daná období. Následně se z cen všech bytů pro dané období vypočetl aritmetický průměr. Výsledná cena je tedy průměrná cena z databáze pro dané období. Z důvodu menšího počtu bytů ve vzorku pro některá období a pro zpřesnění výsledků byla spočtena i směrodatná odchylka a koeficient variace. Směrodatná odchylka je v tomto případě vychýlení cen od ceny průměrné. Koeficient variace procentuálně vyjadřuje odlišnost ceny v dané kategorii. Koeficientu variace by neměl u daného vzorku přesahovat 40%. Tato hodnota je určující, jelikož při odlišnosti přes 40% je variace velmi vysoká a ovlivňovala by cenu. Koeficient variace byl vypočten dle následujícího vzorce.

$$\text{Koeficient variace} = \frac{\text{Směrodatná odchylka}}{\text{Průměrná cena pro dané období}} \quad [\%]$$

Pokud koeficient variace nepřesahuje danou hodnotu, může se databáze zanechat. Pokud daných 40 % přesahuje, měly by se z databáze vyřadit byty, jejichž cena se výrazně liší od ceny průměrné a jimiž je koeficient variace vysoký. Tento postup se vytvoří pro každé z období. Následně se provede přímé srovnání a graficky se databáze vyhodnotí. Výsledné ceny se zaokrouhlí na celé stovky a koeficient variace na celá procenta.

3.1.3 Databáze bytů

Kompletní vypracovaná databáze se nachází v příloze této diplomové práce. V následující části práce se nachází její souhrn a vyhodnocení.

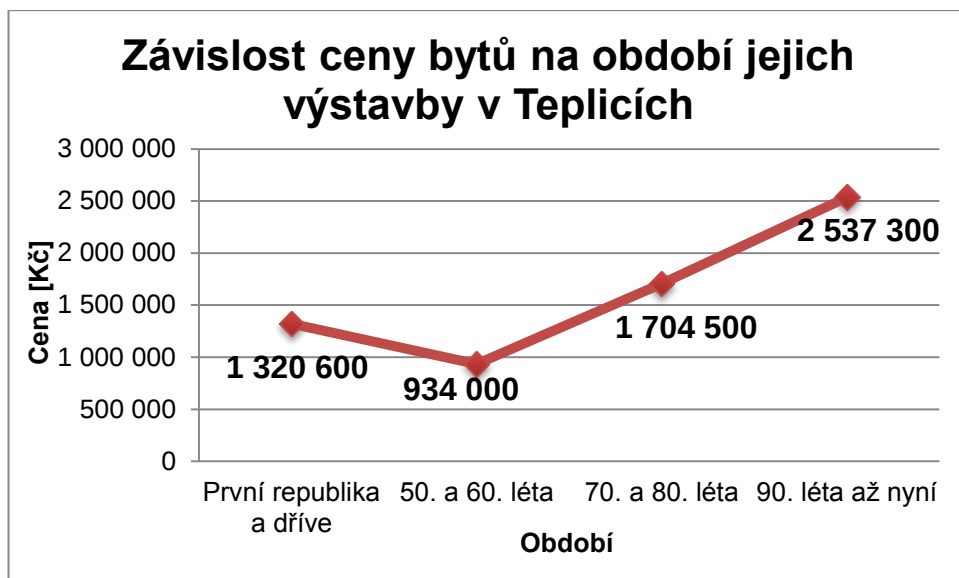
3.1.4 Vyhodnocení

Z databáze byl proveden souhrn bytů v jednotlivých kategoriích a byla spočtena tržní cena pro jednotlivá období.

Tabulka 1 Srovnání tržních cen bytů vystavěných v různých obdobích

První republika a dříve		50. a 60. léta		70. a 80. léta		90. léta až nyní	
Číslo bytu v databázi	Cena [Kč]	Číslo bytu v databázi	Cena [Kč]	Číslo bytu v databázi	Cena [Kč]	Číslo bytu v databázi	Cena [Kč]
1	690 000	15	900 000	20	1 500 000	24	2 700 000
2	910 000	16	890 000	21	1 470 000	25	2 900 000
3	1 660 000	17	760 000	22	1 849 000	26	2 171 380
4	760 000	18	1 250 000	23	1 999 000	27	2 377 720
5	1 000 000	19	870 000				
6	990 000						
7	2 400 000						
8	1 550 000						
9	1 299 000						
10	1 600 000						
11	1 190 000						
12	1 600 000						
13	1 540 000						
14	1 300 000						
Průměrná cena [Kč]	1 320 600	Průměrná cena [Kč]	934 000	Průměrná cena [Kč]	1 704 500	Průměrná cena [Kč]	2 537 300
Směrodat. Odchylka [Kč]	451 300	Směrodat. Odchylka [Kč]	185 300	Směrodat. Odchylka [Kč]	261 000	Směrodat. Odchylka [Kč]	325 300
Koeficient variace [%]	34	Koeficient variace [%]	20	Koeficient variace [%]	15	Koeficient variace [%]	13

Největší vzorek měly byty z období „První republika a dříve“. Ze všech období má toto období nejvyšší koeficient variace 34%, který však díky vyššímu množství bytů v databázi stále vyhovuje. U ostatních období je vzorek patřičně menší, tudíž je důležité, aby byl koeficient variace nízký. Z výsledků koeficientu variace lze vidět, že z těchto 3 období má nejvyšší koeficient variace období „50. a 60. léta“ a to 20%, což stále velmi nízká hodnota. Koeficient variace u období „70. a 80. léta je pouze 15% a u období „90. léta až nyní“ je koeficient variace dokonce jen 13%. Lze tedy usoudit, že rozdílnost tržních cen bytů je ve všech obdobích optimální a databáze je v pořádku. Z výsledků lze vidět, že byty vystavěné v různém období mají odlišnou cenu. V následujícím grafickém vyjádření na Obrázek 41 je přímé srovnání tržních cen bytů vystavěných v různém období zřetelné.



Obrázek 41 Grafické vyhodnocení závislosti ceny bytů na období jejich výstavby v Teplicích

Z grafického vyhodnocení lze vidět, že v období „První republika a dříve“ je tržní cena 1320600 Kč, která následně do období „50. a 60. léta“ klesá na cenu 934000Kč. Od tohoto období se cena rapidně zvyšuje a to na cenu 1704500Kč v období „70. a 80. léta“ a dokonce až na cenu 2537300Kč v období „90. léta až nyní“.

3.2 Porovnání ceny bytů vystavěných v různém období při různém vlastnictví

V této části práce bylo zjišťováno, jaký vliv má na tržní ceny bytu nejen dané období, ale i typ vlastnictví bytu. Je obecně známo, že typ vlastnictví ovlivňuje ceny bytů. Proto je z této části zjišťováno, do jaké míry ovlivňuje typ vlastnictví tržní cenu bytů přes rozdílné období jejich výstavby. Jelikož je město Teplice velmi specifickým trhem z důvodů převahy družstevních bytů v období jejich výstavby od 50. do 80. let, může být právě typ vlastnictví rozhodujícím faktorem. Pro srovnání cen byla vytvořena databáze, kam se zařazují pouze byty, které vyhovují vybranému vzorku. Jedná se o velikost bytu a jeho lokalitu. Vzorek by neměl být ovlivněn nepříznivými i příznivými vlivy.

Pro srovnání tržních cen byla vybrána 2 období, ze kterých je výstavba bytových domů v Teplicích nejčetnější.

- 50. a 60. léta
- 70. a 80. léta

Tyto období byly navzájem srovnávány v těchto typech vlastnictví:

- Osobní vlastnictví (OV)
- Družstevní vlastnictví (DV)

Období byla vybrána z důvodu jak již zmiňované četnosti, ale také kvůli faktu, že je v Teplicích v těchto obdobích nejvíce bytů právě v družstevním vlastnictví. Dalším důvodem je srovnání ceny bytů, které byly vystavěny ve dvou po sobě jdoucích obdobích za podobných podmínek, které v těchto dobách panovaly. Bytové domy z 50. a 60. let jsou jak cihlové tak i panelové a nacházejí se ve více lokalitách města Teplice. Byty z let 70. a 80. jsou převážně panelové a stejně jako byty z 50. a 60. let jsou v Teplicích hned v několika lokalitách.

3.2.1 Výběr vzorku

Vzorek pro databázi byl proveden pro celé území města Teplice. Jak již bylo řečeno, do databáze byly vybrány jak byty v osobním vlastnictví, tak i byty ve vlastnictví družstevním. Velikost bytu byla stanovena na byty 3+1 a 4+1, nepřesahující 100m². Ze vzorku byly vyřazeny lokality, které by mohly nepříznivě i naopak příznivě ovlivňovat tržní cenu bytu. Lokality byly vyřazeny jak z důvodu velmi nízké poptávky kvůli nepřizpůsobivým občanům, tak i naopak z důvodu ovlivnění ceny kvůli vysoké poptávce z důvodu velmi žádané lokality. Tyto omezení se týkají především části lokality Prosetice a Trnovany, kvůli nízké poptávce a části lokality Šanov a centra kvůli naopak poptávce vysoké. Vyřazené lokality jsou zakresleny na Obrázek 40.

3.2.2 Způsob vytvoření databáze a výpočtu ceny pro přímé srovnání

Databáze bytů byla vytvářena z internetových serverů www.rajrealit.cz a www.sreality.cz. Databáze byla vytvářena v období od 1. 1. 2013 do 1. 5. 2013. Pokud daný byt splnil požadavky na vybraný vzorek, mohl být zařazen do databáze, kde se zařadil do období „50. a 60. léta“ nebo „70. a 80. léta“ pod osobní či družstevní vlastnictví. Vytvořila se tedy databáze bytů pro 2 vybraná období pro

různé typy vlastnictví. Následně se z cen všech bytů pro dané období a vlastnictví vypočetl aritmetický průměr. Výsledná cena je tedy průměrná cena z databáze pro dané období a typ vlastnictví. Pro zpřesnění výsledků byla spočtena i směrodatná odchylka a koeficient variace. Směrodatná odchylka je v tomto případě vychýlení cen od ceny průměrné. Koeficient variace vyjadřuje procentuální odlišnost ceny v dané kategorii. Koeficientu variace by neměl u daného vzorku přesahovat 40%. Tato hodnota je určující, jelikož při odlišnosti přes 40% je variace velmi vysoká a ovlivňovala by výslednou cenu. Koeficient variace byl vypočten dle následujícího vzorce.

$$\text{Koeficient variace} = \frac{\text{Směrodatná odchylka}}{\text{Průměrná cena pro dané období}} \quad [\%]$$

Pokud by koeficient variace přesahoval daných 40 %, měly by se z databáze vyřadit byty, jejichž cena se výrazně liší od ceny průměrné a koeficient tím výrazně zvyšují. Tento postup se vytvoří pro obě období v obou typech vlastnictví. Následně se provede přímé srovnání a graficky se databáze vyhodnotí. Výsledné ceny se zaokrouhlí na celé stovky a koeficient variace na celá procenta.

3.2.3 Databáze bytů

Kompletní vypracovaná databáze se nachází v příloze této diplomové práce. V následující části práce se nachází její souhrn a vyhodnocení.

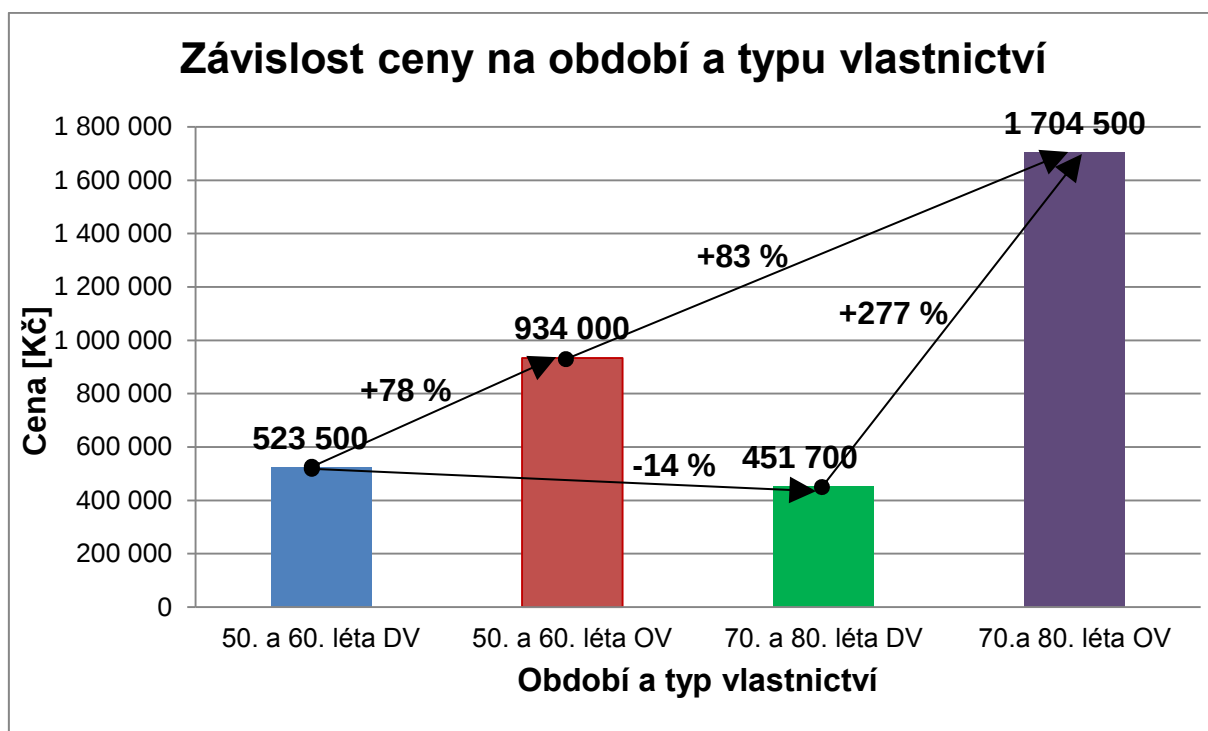
3.2.4 Vyhodnocení

Z databáze byl proveden souhrn bytů pro jednotlivá období a typy jejich vlastnictví.

Tabulka 2 Srovnání tržních cen bytů vystavěných v rozdílných obdobích s rozdílným typem vlastnictví

50. a 60. léta DV		50. a 60. léta OV		70. a 80. léta DV		70.a 80. léta OV	
Číslo bytu v databázi	Cena [Kč]	Číslo bytu v databázi	Cena [Kč]	Číslo bytu v databázi	Cena [Kč]	Číslo bytu v databázi	Cena [Kč]
1	490 000	54	900 000	20	569 000	59	1 500 000
2	360 000	55	890 000	21	459 000	60	1 470 000
3	650 000	56	760 000	22	480 000	61	1 849 000
4	549 000	57	1 250 000	23	350 000	62	1 999 000
5	749 000	58	870 000	24	349 000		
6	549 000			25	519 000		
7	600 000			26	369 000		
8	300 000			27	529 000		
9	470 000			28	535 000		
10	599 000			29	360 000		
11	585 000			30	399 000		
12	590 000			31	280 000		
13	281 000			32	800 000		
14	590 000			33	345 000		
15	487 000			34	337 000		
16	284 000			35	765 000		
17	795 000			36	540 000		
18	399 000			37	330 000		
19	619 000			38	380 000		
				39	360 000		
				40	490 000		
				41	480 000		
				42	640 000		
				43	320 500		
				44	319 000		
				45	838 000		
				46	450 000		
				47	341 000		
				48	380 000		
				49	400 000		
				50	368 000		
				51	500 000		
				52	307 000		
				53	470 000		
Průměrná cena [Kč]	523 500	Průměrná cena [Kč]	934 000	Průměrná cena [Kč]	451 700	Průměrná cena [Kč]	1 704 500
Směrodat. Odchylka [Kč]	147 000	Směrodat. Odchylka [Kč]	185 300	Směrodat. Odchylka [Kč]	140 700	Směrodat. Odchylka [Kč]	261 000
Koeficient variace [%]	28	Koeficient variace [%]	20	Koeficient variace [%]	31	Koeficient variace [%]	15

Byty v družstevním vlastnictví mají v databázi širokou převahu. Je to právě tím, že je měšť Teplice většina bytů právě ve družstevním vlastnictví. Byty v družstevním vlastnictví, a to v obou obdobích, mají mírně vyšší koeficient variace, než byty ve vlastnictví osobním. Je to dáno právě četností vzorku. Přesto není koeficient variace výrazně vysoký. Koeficient variace pro družstevní vlastnictví je v období „50. a 60. léta“ 28 % a v období „70. a 80. léta“ 31 %, což jsou vzhledem k četnosti vzorku optimální hodnoty. Pro osobní vlastnictví je koeficient variace v období „50. a 60. léta“ 20 % a pro období „70. a 80. léta“ 15 %. Tyto hodnoty jsou poměrně nízké a lze usoudit, že všechny vzorky nemají odlišnost výraznou, tudíž pro databázi vyhovují. Na následujícím Obrázek 42 je grafické znázornění přímého srovnání tržních cen.



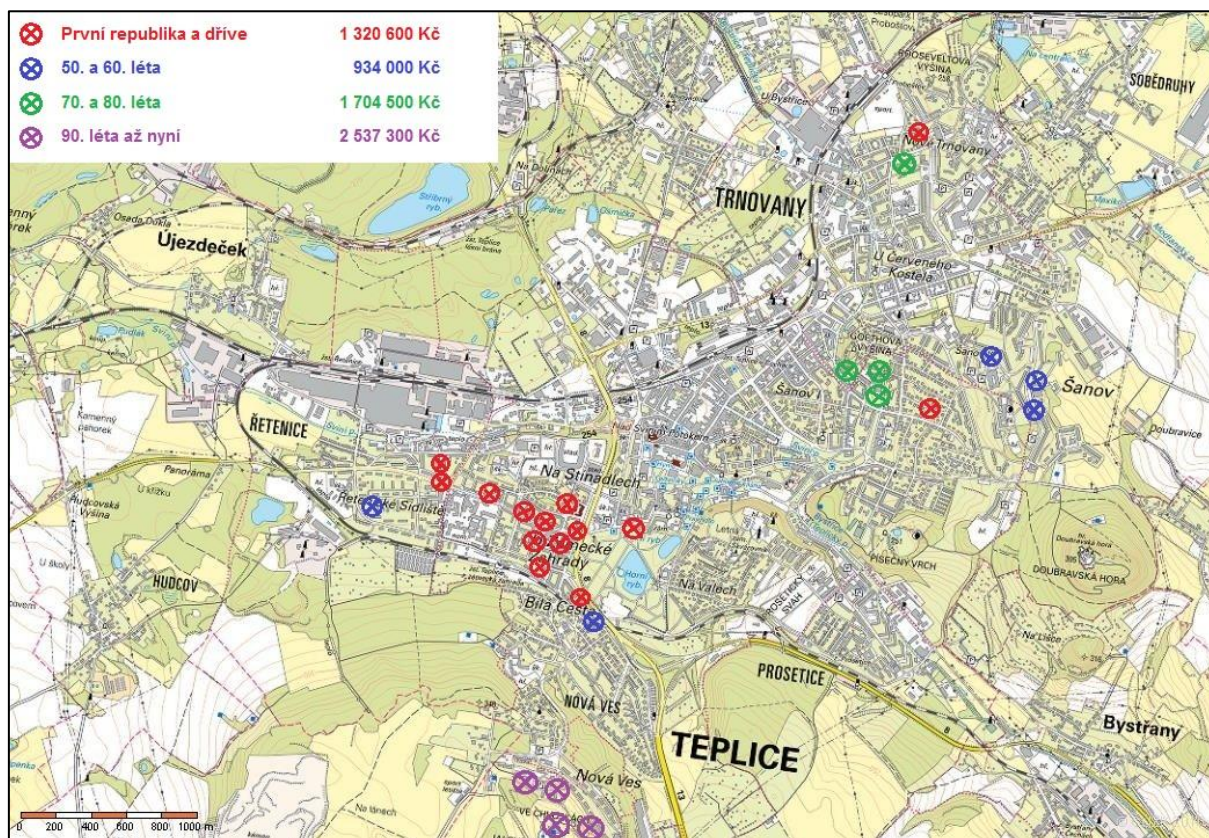
Obrázek 42 Grafické srovnání závislosti tržní ceny na období a typu vlastnictví: DV=družstevní vlastnictví, OV=osobní vlastnictví)

Z grafického vyjádření lze vidět vysokou rozdílnost cen mezi osobním a družstevním vlastnictví. V období „50. a 60. léta“ je rozdíl mezi družstevním a osobním vlastnictví 78% a v období „70. a 80. léta“ je tento rozdíl dokonce 277%. Z výsledků je zřejmé, že by se velmi těžce určoval koeficient, který by určoval cenový rozdíl mezi družstevním a osobním vlastnictví, který by byl obecný pro všechna

období. Z výsledků lze také vidět rozdílnost cen ve stejném vlastnictví pro různá období. Zatímco ceny bytů v osobním vlastnictví jsou v období „70. a 80. léta“ o 83% vyšší než pro období „50. a 60. léta“, ve vlastnictví družstevním je to naopak. Cena v období „70. a 80. léta“ je v družstevním vlastnictví dokonce o 14% nižší než pro období „50. a 60. léta“. Tyto výsledky jen potvrzují specifičnost trhu s byty ve městě Teplice. Rozdíl může být také způsoben rozdílnou poptávkou po bytech jak různém období, tak i vlastnictví.

4 Shrnutí a interpretace výsledků

Při sledování závislosti ceny na období výstavby bytů byly zjištěny následující trendy. Nejnižší tržní cenu mají byty v období „50. a 60. léta“, poté následují byty vystavěné v období „První republika a dříve“, dále následuje období výstavby „70. a 80. léta“ a nejvyšší cenu mají byty nejnovější, tedy byty vystavěné v období „90. Léta až nyní“. Na následujícím Obrázek 43 je znázorněna mapa, na níž jsou vyznačeny sledované byty, rozdělené do lokalit a období jejich výstavby.



Obrázek 43 Mapa sledovaných bytů v jednotlivých lokalitách zařazených do období jejich výstavby

Důvodem nejnižší ceny v období „50. a 60. léta“ může být menší subjektivní atraktivita lokalit, ale také menší důvěra lidí, která ovlivňuje poptávku, ve starší bytové domy, které jsou často panelové. Vyšší tržní cenu, avšak ne tolik výrazně má období „První republika a dříve“. Tržní cena je sice vyšší než období s nejnižší cenou, ale stále patřičně menší než období výstavby nedávné. Důvodem vyšší tržní ceny než je období „50. a 60. léta“ může být vyšší architektonická atraktivita a lepší uspořádání místností v bytech, což může být pro nakupujícího zajímavé a zvyšuje tak poptávku po bytech v tomto období. Důvodem nižší tržní ceny než mají byty v obdobích „70. a 80. léta“ a „90. léta až nyní“, může být stáří budov, které snižuje poptávku po bytech. Příčinou může být tedy nižší důvěra v konstrukci a obava z vyšších nákladů jak na bydlení tak i nákladů na údržbu bytů. Vyšší cenu než jsou období „První republika a dříve“ a „50. a 60. Léta“ má období „70. a 80. léta“. Důvodem vyšší tržní ceny by mohla být vysoká důvěra k bytům, které jsou poměrně mladé, mají tedy nižší náklady na bydlení a jsou tím více atraktivní. Patřičně nejvyšší tržní cenu mají byty vystavěné v období „90. léta až nyní“. Důvodem může atraktivnost a moderní pojetí nově postavených bytů, které jsou často stavěny jako nízkoenergetické, tudíž s nižšími náklady na bydlení. Dalším důvodem může být vysoká lidská důvěra k novostavbám vztažená k jejich vyšší životnosti. Důvodem může být také zvýšený občanský statut, který přirozeně zvyšuje cenu většiny statků.

Porovnání ceny bytů vystavěných v různém období při různém vlastnictví přineslo též zajímavé výsledky. Zatímco rozdíl mezi osobním a družstevním vlastnictvím je v období „50. a 60. léta“ 78%, v období „70. a 80. léta“ je tento rozdíl několikanásobně větší a to 277%. Tato rozdílnost tržních mezi osobním a družstevním vlastnictvím může být způsobena vyšší nesplacenou anuitou v období „70. a 80. léta“ u bytů ve družstevním vlastnictví. Z těchto výsledků je zřejmé, že by se jen velmi těžce určoval koeficient, kterým by se dal alespoň přibližně vypočítat rozdíl mezi družstevním a osobním vlastnictvím. Dalším jevem při srovnání je vysoká rozdílnost cen při různém období a stejném vlastnictví. Zatímco tržní ceny bytů v osobním vlastnictví jsou v období „70. a 80. léta“ o 83% vyšší než pro období „50. a 60. léta“, ve vlastnictví družstevním je trend opačný. Tržní cena v období „70. a 80. léta“ je v družstevním vlastnictví dokonce o 14% nižší než v období „50. a 60. léta“. Rozdíl může být způsoben jak vyšší nesplacenou anuitou bytů ve družstevním vlastnictví v období „70. a 80. léta“, variabilní subjektivní atraktivitou kupujících po

bytech s rozdílným typem vlastnictví, či rozdílnou poptávkou po bytech jak v různém období, tak i vlastnictví.

Závěr

V teoretické části diplomové práci byly nejdříve popsány obecné informace o územním plánování a udržitelném rozvoji. Dále bylo zaměřeno na konkrétní územní plánování, které si nechalo město Teplice vypracovat a je v současnosti realizováno. Byly tak popsány jednotlivé postupy, podle kterých byl územní plán města Teplice sestavován a následně byl detailně popsán vyhotovený územní plán, podle kterého město Teplice řídí. Město Teplice je novým stavbám jakéhokoli druhu velmi liberální na což reagují investoři, a v nynější době je připraveno mnoho projektů převážně na výstavbu bytových domů. Jedna z nemalých zajímavostí, která se v územním plánu nachází je i možná budoucí stavba mezinárodního letiště blízko Teplic. Město by se tak ještě více otevřelo k světu a zvýšila by se tím i atraktivita bydlení. V další části teoretické práce byl popsán historický vývoj sídlišť a bytových domů v českých zemích. Poté byl detailně popsán historický vývoj sídlišť a bytových domů ve městě Teplice a byly detailně popsány možné budoucí projekty. Dále se práce zabývala trhem s byty kde detailně popsáno, jakými faktory je na trhu s byty tržní cena ovlivňována.

V experimentální části diplomové práce bylo sledováno jaký vliv na tržní cenu bytů má období výstavby bytových domů ve městě Teplice. Byla proto sestavena databáze bytů, do které byly byty zařazeny, pokud splňovaly daná kritéria. Byty byly zařazeny do 4 období. Jednalo se o období „První republika a dříve“, „50. a 60. léta“, „70. a 80. léta“ a „90. léta až nyní“. Následně se provedlo vyhodnocení metodou přímého srovnání. Z výsledků je patrné, že nejnižší tržní cenu mají byty vystavěné v období „50. a 60. léta“, následovalo období „První republika a dříve“, poté období „70. a 80. léta“ a zřetelně nejvyšší tržní cenu mají byty vystavěné v období „90. léta až nyní“. Dále byly popsány možné příčiny těchto tržních cen v jednotlivých obdobích. Další část diplomové práce byla zaměřena na konkrétní specifika nacházející se na trhu s byty ve městě Teplice. Jelikož je zde převaha bytů v družstevním vlastnictví, práce se zabývala tím, jaký vliv na tržní cenu bytů má jejich vlastnictví při různém období jejich výstavby. Byla tedy vytvořena databáze, do které se zařazovaly byty, které vyhovovaly daným kritériím. Dále se byty zařadily do vzájemných kategorií podle osobního a družstevního vlastnictví a období výstavby bytových domů „50. a 60. léta“ a „70. a 80. léta“. Poté se provedlo vyhodnocení metodou přímého srovnání. Z výsledků byl zjištěn velký rozdíl tržní ceny mezi

družstevním a osobním vlastnictvím srovnávaný mezi oběma obdobími. Tento rozdíl mezi vlastnictvími byl pro období výstavby „70. a 80. léta“ několikanásobně vyšší než v období „50. a 60. léta“. Dále byl zjišťován vliv období na druh vlastnictví, kde byl zjištěn opět velký rozdíl ve výsledcích. Zatímco u osobního vlastnictví je tržní cena bytů vyšší v období „70. a 80. léta“ u vlastnictví družstevního je výsledek opačný a tržní cena je vyšší v období výstavby „50. a 60. léta“. Následně byly popsány možné příčiny těchto výsledků.

Citovaná literatura

- [1. **MAIER, KAREL.** *ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ*. Praha : Vydavatelství ČVUT, 2004. ISBN 80-01-02240-4.
2. **KOUCKÝ, ROMAN.** *Kniha 2.0: elementární.urbanismus*. Praha : Zlatý řez, o.s., 2006. ISBN 80-902810-6-0.
3. **KOUCKÝ, R. A KOL.** *Územní plán města Teplice, fáze 5: čistopis*. [<http://www.teplice.cz/cz/magistrat-mesta/odbory-magistratu/uzemni/>] Teplice : autor neznámý, 2013.
4. **KAREL MAIER, KOL.** *Územní plánování a udržitelný rozvoj*. Praha : ABF-nakladatelství ARCH, 2008. ISBN 978-80-86905-47-1.
5. **PEER, PŘEMYSL.** *Dějiny Teplicka do roku 1848*. Teplice : Oblastní vlastivědné muzeum Teplice, 1969.
6. **BUDINSKÝ, PETER.** *Teplicko v pravěku II*. Teplice : Krajské muzeum v Teplicích, 1978.
7. **JAROSLAV BERAN, KOL.** *Teplice- nejstarší lázně v ČSSR*. Liberec : Severočeské krajské nakladatelství, 1962.
8. **JAROMÍR MACEK, KOL.** *Teplice*. Teplice : Městský národní výbor v Teplicích, 1979.
9. **LEJSKOVÁ-MATYÁŠOVÁ, MILADA.** *Teplice v době klasicismu*. Teplice : Krajské muzeum v Teplicích, 1983.
10. **VENGRYNSKÝ, ANTONÍN.** *Srdečné pozdravy z Teplic a okolí*. Děčín : Grafiatisk, 1994.
11. **BURGEROVÁ L., KOL.** *TEPLICE///TEPLITZ- architektura na severu Čech*. [Online] <http://teplice-teplitz.net/>.
12. *Rozvoj teplického okresu*. Teplice : Odbor kultury ONV a Okresní kulturní středisko v Teplicích, 1971.
13. Krušnohor bytové družstvo. [Online] <http://www.kbd.cz/>.

14. Architekti MiSe s.r.o. [Online] <http://www.architekti-mise.cz/>.
15. **POLÁKOVÁ, O.** *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress, 2006. ISBN: 80-86929-03-5.
16. **LUX, M. a kol.** *Bytová politika*. Praha : Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. ISBN: 978-80-7419-068-1.
17. **LUX, M.** *Mikroekonomie bydlení*. Praha : Oeconomica, 2002. ISBN: 80-245-0338-7.
18. Český statistický úřad. [Online] 05 2013. <http://www.czso.cz/>.
19. **STAVEBNÍ ZÁKON Č.183/2006Sb., §18.**
20. **STAVEBNÍ ZÁKON Č. 183/2006Sb., §19.**

Seznam obrázků

Obrázek 1 Severozápadní Čechy v 1. polovině 13. století a mílové obvody, podle J. Tomase, In Hoffmann, 1992	25
Obrázek 2 Prostorové působení města; město, předměstí, vesnice tvořící zázemí („šosovní“), spádová oblast (Hoffmann, 1992)	26
Obrázek 3 Asanační plán Starého Města a Vojtěšské čtvrti	28
Obrázek 4 Bytový dům v Kollárově ulici z roku 1930	38
Obrázek 5 Dům družstva "Bytová péče" z roku 1931	39
Obrázek 6 Bytový dům manželů Grotteových z roku 1933	40
Obrázek 7 Experimentální dům Teplice- Řetenice (foto: Lukáš Janšta 06/2010)	41
Obrázek 8 Situace věžových bytových domů spolu se střediskem občanské vybavenosti, kde 72 b.j. jsou označeny bytové domy (Repro z: Architektura ČSR : Revue svazu čs. architektů. 1971, 5, s. 212)	42
Obrázek 9 Sídliště Šanov II spolu s dominantou domu hotelového bydlení neboli Boží prst	43
Obrázek 10 Sídliště Bílá Cesta těsně po výstavbě (Repro z: Čs. architekt. roč. 1976, č. 5, s. 3.)	44
Obrázek 11 Demolice části Masarykovy ulice z roku 1985, v pozadí nově vybudované sídliště Trnovany	45
Obrázek 12 Fotografie z Doubravky, kde ve spodní části fotografie se nachází sídliště Prosetice a v horní části fotografie je sídliště Nová Ves	46
Obrázek 13 Bytové domy ve středu města: Vlevo je zobrazen panelový bytový dům, který se nachází v Alejní ulici, vpravo je zobrazena axonometrie pohledu ze dvora bytového domu se Solunou, který se nachází v Krupské ulici	47
Obrázek 14 Bytový dům Nová Ves z roku 2005	48
Obrázek 15 Bytový dům Šrámkova	49
Obrázek 16 Bytové domy Novosecká	49
Obrázek 17 Bytový dům Amsterdam	50
Obrázek 18 Bytové domy "115"	51
Obrázek 19 Bytový dům Dubská	51
Obrázek 20 Bytový dům Věž	52

Obrázek 21 120 let stará mapa Teplicka, na které jsou zakresleny změny území: Zeleně jsou vyznačeny zaniklé obce a plochy, hnědě stávající doly, modře vodní plochy a červeně současný rozsah zastavení	53
Obrázek 22 Mapa vlivu Teplic na okolí.....	54
Obrázek 23 Navrhnutý dopravní systém	56
Obrázek 24 Stabilizované funkce v území: modře-produkční území, fialově-komerční osy, růžově-centrální část města, červeně-obytné území, žlutě-lázně, zeleně-parky a zahrady	57
Obrázek 25 Návrh možného rozvoje regionu	59
Obrázek 26 Návrh vodních ploch v Teplicích	59
Obrázek 27 Rozvoj území a obyvatelstva v Teplicích	61
Obrázek 28 Graf vývoje obyvatel a zastavěné plochy ve městě Teplice v 19. a 20. století: červeně- zastavěná plocha celkem [m^2], modře- počet obyvatel, zeleně: zastavěná plocha na jedno obyvatele [m^2]	62
Obrázek 29 Demografický vývoj v jednotlivých nanoregionech: modrá-sever, červená-západ, zelená-východ, žlutá-jih	64
Obrázek 30 Územní plán: vlevo-kapitola 100, vpravo-kapitola 200.....	65
Obrázek 31 Územní plán: vlevo-kapitola 300, vpravo-kapitola 400.....	65
Obrázek 32 Územní plán: vlevo-kapitola 500, vpravo-kapitola 600.....	65
Obrázek 33 Územní plán: vlevo-kapitola 700, vpravo-dopravní model	66
Obrázek 34 Územní plán: "První čára"- vyznačení zastavitelného území	66
Obrázek 35 Územní plán: kapitola 900.1- limity v území.....	67
Obrázek 36 Územní plán: kapitola 900.2- operační plán.....	67
Obrázek 37 Poptávková křivka (LUX M. A KOL., Bytová politika, 2011, str. 19)	69
Obrázek 38 Tvar nabídkových křivek (LUX M., Mikroekonomie bydlení, 2002)	70
Obrázek 39 Mapa města Teplice se zakreslenými obdobími výstavby bytových domů	75
Obrázek 40 Mapa města Teplice se zakreslenými vyřazenými lokalitami, které ovlivňují tržní cenu bytů	77
Obrázek 41 Grafické vyhodnocení závislosti ceny bytů na období jejich výstavby v Teplicích.....	80
Obrázek 42 Grafické srovnání závislosti tržní ceny na období a typu vlastnictví: DV=družstevní vlastnictví, OV=osobní vlastnictví)	84

Obrázek 43 Mapa sledovaných bytů v jednotlivých lokalitách zařazených do období jejich výstavby	85
---	----

Seznam tabulek

Tabulka 1 Srovnání tržních cen bytů vystavěných v různých obdobích	79
Tabulka 2 Srovnání tržních cen bytů vystavěných v rozdílných obdobích s rozdílným typem vlastnictví	83

Přílohy

Příloha 1 Databáze bytů pro srovnání jejich tržní ceny závislé na období jejich výstavby

Č.	Lokalita	Období výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
1	TP-Řetenice, Smetanova	První republika a dříve	690 000	3+1	Cihla, dobrý stav, 2/4. patro, voda, topení-lok. plyn., kanalizace, sklepní kóje, zahrada	
				65		
2	TP-Řetenice, Lounská	První republika a dříve	910 000	3+1	Cihla, dobrý stav, 4/4. patro, voda, topení-lok. plyn., kanalizace,	
				97		
3	TP-Řetenice, Duchcovská	První republika a dříve	1 660 000	4+1	Cihla, velmi dobrý stav, 3/5. patro, voda, topení-lok. plyn., kanalizace, byt po rekonstrukci, 2 sklepy, dvůr	
				100		
4	TP-Řetenice, Smetanova	První republika a dříve	760 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 2/4. patro, voda, topení-lok. plyn., kanalizace	
				65		
5	TP-Řetenice, Litoměřická	První republika a dříve	1 000 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, podkrovní, 1/4. patro, voda, topení-lok. Plyn., kanalizace, byt po rekonstrukci, sklep	
				80		
6	TP- Bílinská	První republika a dříve	990 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, voda, topení-lok. Plyn., kanalizace, dům po rekonstrukci, sklep	
				62		

Příloha 2 Databáze bytů pro srovnání jejich tržní ceny závislé na období jejich výstavby

Č.	Lokalita	Období výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
7	TP- Pod Doubravkou, Klášterského	První republika a dříve	2 400 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 3/4. patro, voda, topení- lok. Plyn., kanalizace, dům po rekonstrukci, sklep	
				75		
8	TP- Řetenice, Ruská	První republika a dříve	1 550 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 1/4. patro, voda, topení- lok. Plyn., kanalizace,	
				90		
9	TP- Řetenice, Mostecká	První republika a dříve	1 299 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 3/4. patro, voda, topení- lok. Plyn., kanalizace,	
				97		
10	TP- Řetenice, Duchcovská	První republika a dříve	1 600 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 2/4. patro, voda, topení- lokální elek., kanalizace,	
				90		
11	TP- U Zámku	První republika a dříve	1 190 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 1/4. patro, voda, topení- lokální elek., kanalizace,	
				78		
12	TP- Trnovany, Tábořská	První republika a dříve	1 600 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 2/3. patro, voda, topení- lokální elek., kanalizace,	
				80		

Příloha 3 Databáze bytů pro srovnání jejich tržní ceny závislé na období jejich výstavby

Č.	Lokalita	Období výstavby	Cena [Kč]	Velikost		Popis	Foto
				Plocha [m2]			
13	TP-Řetenice	První republika a dříve	1 540 000	3+1	75	Cihla, velmi dobrý stav, 3/4. patro, voda, topení-lokální elek., kanalizace,	
14	TP-Řetenice, Mostecká	První republika a dříve	1 300 000	3+1	90	Cihla, velmi dobrý stav, 3/4. patro, voda, topení-lokální elek., kanalizace,	
15	TP- Sídliště Šanov, Trnovanská	50. a 60. léta	900 000	3+1	73	Panel, velmi dobrý stav, 7/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
16	TP- Sídliště Šanov	50. a 60. léta	890 000	3+1	68	Panel, velmi dobrý stav, 1/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
17	TP-Řetenice, Zrenjaninská	50. a 60. léta	760 000	3+1	72	Panel, velmi dobrý stav, 2/7. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
18	TP- Bílinská	50. a 60. léta	1 250 000	3+1	79	Cihla, velmi dobrý stav, 3/4. patro, voda, topení-lokální elek., kanalizace, dům po rekonstrukci	

Příloha 4 Databáze bytů pro srovnání jejich tržní ceny závislé na období jejich výstavby

Č.	Lokalita	Období výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
19	TP- Sídliště Šanov, Ant. Sochora	50. a 60. léta	870 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 1/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				72		
20	TP- U Bazénu, Jankovcova	70. a 80. léta	1 500 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				100		
21	TP- Trnovany, Jana Koziny	70. a 80. léta	1 470 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 3/7. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				72		
22	TP- U Bazénu, Petra Jilemnického	70. a 80. léta	1 849 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 3/5. patro, voda, topení-lok. Plyn., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				80		
23	TP- U Bazénu, Petra Jilemnického	70. a 80. léta	1 999 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 3/5. patro, voda, topení-lok. Plyn., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				80		
24	TP- Nová Ves, Březová	90. léta až nyní	2 700 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 2/5. patro, garáž, voda, topení-lokální elek., kanalizace, nadstandard	
				98		

Příloha 5 Databáze bytů pro srovnání jejich tržní ceny závislé na období jejich výstavby

Č.	Lokalita	Období výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
25	TP- Nová Ves, Březová	90. léta až nyní	2 900 000	3+kk	Cihla, velmi dobrý stav, 4/5. patro, voda, topení-lokální elek., kanalizace, nadstandard	
				99		
26	TP- Novosecká	90. léta až nyní	2 171 380	3+kk	Cihla, velmi dobrý stav, 5/5. patro, voda, topení-lokální elek., kanalizace, nástavba, mezonet	
				89		
27	TP- Novosecká	90. léta až nyní	2 377 720	3+kk	Cihla, velmi dobrý stav, 5/5. patro, voda, topení-lokální elek., kanalizace, nástavba, mezonet	
				99		

Příloha 6 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví

Č.	Lokalita	Rok výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
1	TP- Sídliště Šanov, Doubravická	50. a 60. léta	490 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 1/7. podlaží, El.-230V, Voda-dálkový vodovod, kanalizace, po rekonstrukci, balkon	
				72		
2	TP- Řetenice, Buzulucká	50. a 60. léta	360 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 2/3.podlaží, El., Voda-dálk., Kanalizace, Dům v rekonstrukci, zateplen, původní kuchyně	
				70		
3	TP- Sídli. Šanov, Trnovanská	50. a 60. léta	650 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, El., Voda-dálk., Tpení-lok. Plyn, ústřední dálk., Kanalizace, Byt po rekonstrukci, lodžie	
				68		
4	TP- Sídliště Šanov, V závětrí	50. a 60. léta	549 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 4/8. patro, el., voda.dálk., top-ústř. dálk., kanalizace, komplet po rekonstrukci	
				68		
5	TP- Sídliště Šanov, V závětrí	50. a 60. léta	749 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 4/9. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				68		
6	TP- Sídliště Šanov, Trnovanská	50. a 60. léta	549 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 3/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				71		

Příloha 7 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví

Č.	Lokalita	Rok výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
7	TP- Síd. Šanov, Josefa Hory	50. a 60. léta	600 000	3+1	Panel, dobrý stav, 1/4. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, komora, sklepní kóje, dům po rekonstrukci	
				79		
8	TP- Řetenice, U nemoc.	50. a 60. léta	300 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 3/4. podlaží, El., Voda-dálk., Kanalizace, Dům po rekonstrukci	
				53		
9	TP- Sídliště Šanov, Trnovanská	50. a 60. léta	470 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 1/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				72		
10	TP- Trnovany, Štůrova	50. a 60. léta	599 000	3+1	Cihla, dobrý stav, zahrada, voda, topení-lok. plyn., kanalizace, byt po rekonstrukci	
				61		
11	TP- sídl. Šanov, Antonína Sochora	50. a 60. léta	585 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 1/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				78		
12	TP- Trnovany, Gagarinova	50. a 60. léta	590 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 1/4. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				68		

Příloha 8 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví

Č.	Lokalita	Rok výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
13	TP- Řetenice, Roosveltovo nám.	50. a 60. léta	281 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 5/6. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				68		
14	TP- sídl. Šanov, Doubravická	50. a 60. léta	590 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				73		
15	TP- sídl. Šanov, V závětrí	50. a 60. léta	487 000	3+1	Panel, dobrý stav, 5/5. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci, garáž	
				78		
16	TP- Sídliště Šanov, Doubravická	50. a 60. léta	284 000	3+1	Panel, dobrý stav, 1/5. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				60		
17	TP- Sídliště Šanov, Trnovanská	50. a 60. léta	795 000	3+kk	Panel, dobrý stav, 5/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				66		
18	TP- Řetenice, Zrenjaninská	50. a 60. léta	399 000	3+1	Panel, dobrý stav, 3/7. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				72		

Příloha 9 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví

Č.	Lokalita	Rok výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
19	TP- Sídliště Šanov, Anotnína Sochora	50. a 60. léta	619 000	3+1	Panel, dobrý stav, 3/7. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				72		
20	TP- Trnovany, U červeného kostela	70. a 80. léta	569 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 5/8. patro, el., voda dálk., top-úst. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				80		
21	TP- Trnovany, Scheinerova	70. a 80. léta	459 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 1/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				65		
22	TP- Trnovany, Krušnohorská	70. a 80. léta	480 000	4+1	Panel, velmi dobrý stav, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci, byt po částečné	
				83		
23	TP- Trnovany, Přítkovská	70. a 80. léta	350 000	4+1	Panel, dobrý stav, 2/6. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				80		
24	TP- Nová Ves, Javorová	70. a 80. léta	349 000	3+1	Panel, dobrý stav, 1/7. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				78		

Příloha 10 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví

Č.	Lokalita	Rok výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
25	TP- Trnovany, J. A. Komenského	70. a 80. léta	519 000	4+1	Panel, dobrý stav, 4/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				104		
26	TP- Trnovany, Obránců míru	70. a 80. léta	369 000	3+1	Panel, dobrý stav, 8/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				79		
27	TP- Prosetice, Rovná	70. a 80. léta	529 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 7/7. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				63		
28	TP- Nová Ves, Javorová	70. a 80. léta	535 000	3+1	Panel, velmidobry stav, 6/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci, nadstandard	
				75		
29	TP- Nová Ves, Javorová	70. a 80. léta	360 000	3+1	Panel, dobrý stav, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				73		
30	TP- Prosetice, Pražská	70. a 80. léta	399 000	3+1	Panel, dobrý stav, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům v rekonstrukci, byt po rekonstrukci	
				61		

Příloha 11 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví

Č.	Lokalita	Rok výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
31	TP- Trnovany, Scheinerova	70. a 80. léta	280 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 7/7. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				76		
32	TP- Prosetice	70. a 80. léta	800 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 3/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., dům v rekonstrukci, byt po rekonstrukci	
				66		
33	TP- Prosetice	70. a 80. léta	345 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 1/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace	Prodejce nedodal fotografii
				65		
34	TP- Trnovany, Krušnohorská	70. a 80. léta	337 000	4+1	Panel, velmi dobrý stav, 2/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				82		
35	TP- Trnovany	70. a 80. léta	765 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 3/8. pat. el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., byt po rekonstrukci, dům po rekonstrukci	
				72		
36	TP- Trnovany, Julia Payera	70. a 80. léta	540 000	4+1	Panel, velmi dobrý stav, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., dům i byt po rekonstrukci, sklep, komora	
				84		

Příloha 12 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví

Č.	Lokalita	Rok výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
37	TP- Trnovany, Jana Koziny	70. a 80. léta	330 000	4+1	Panel, velmi dobrý stav, 2/4. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace	
				81		
38	TP- Trnovany, Masarykova	70. a 80. léta	380 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 1/4. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci, sklepní kóje	
				70		
39	TP- Trnovany, Arbesova	70. a 80. léta	360 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				75		
40	TP- Trnovany, Přítkovská	70. a 80. léta	490 000	4+1	Panel, velmi dobrý stav, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				78		
41	TP- Trnovany, Nedbalova	70. a 80. léta	480 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, důmi byt po rekonstrukci	
				74		
42	TP- Trnovany, Krušnohorská	70. a 80. léta	640 000	4+1	Panel, velmi dobrý stav, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				87		

Příloha 13 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví

Č.	Lokalita	Rok výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
43	TP- Prosetice, Prosetická	70. a 80. léta	320 500	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 2/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				90		
44	TP- Trnovany, Krušohorská	70. a 80. léta	319 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 1/4. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				70		
45	TP- Trnovany	70. a 80. léta	838 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 7/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				69		
46	TP- Trnovany, Jana Koziny	70. a 80. léta	450 000	4+1	Panel, velmi dobrý stav, 2/4. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, byt po rekonstrukci	
				85		
47	TP- Trnovany, Olbrachtova	70. a 80. léta	341 000	4+1	Panel, dobrý stav, 3/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				80		
48	TP- Trnovany	70. a 80. léta	380 000	4+1	Panel, dobrý stav, 3/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				83		

Příloha 14 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví

Č.	Lokalita	Rok výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
49	TP- Prosetice, Písečná	70. a 80. léta	400 000	3+1	Panel, dobrý stav, 1/7. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				73		
50	TP- Trnovany, Jiřího z Poděbrad	70. a 80. léta	368 000	3+1	Panel, dobrý stav, 4/4. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				80		
51	TP- Trnovany, Přítkovská	70. a 80. léta	500 000	4+1	Panel, dobrý stav, 7/7. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				85		
52	TP- Trnovany, Jana Koziny	70. a 80. léta	307 000	4+1	Panel, dobrý stav, 1/4. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace	
				76		
53	TP- Trnovany, Krušnohorská	70. a 80. léta	470 000	4+1	Panel, dobrý stav, 3/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				88		

Příloha 15 Databáze bytů v osobním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v družstevním vlastnictví

Č.	Lokalita	Rok výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m ²]		
54	TP- Sídliště Šanov, Trnovanská	50. a 60. léta	900 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 7/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				73		
55	TP- Sídliště Šanov	50. a 60. léta	890 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 1/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				68		
56	TP- Řetenice, Zrenjaninská	50. a 60. léta	760 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 2/7. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				72		
57	TP- Bílinská	50. a 60. léta	1 250 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 3/4. patro, voda, topení-lokální elek., kanalizace, dům po rekonstrukci	
				79		
58	TP- Sídliště Šanov, Ant. Sochora	50. a 60. léta	870 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 1/8. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				72		
59	TP- U Bazénu, Jankovcova	70. a 80. léta	1 500 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				100		

Příloha 16 Databáze bytů v osobním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v družstevním vlastnictví

Č.	Lokalita	Rok výstavby	Cena [Kč]	Velikost	Popis	Foto
				Plocha [m2]		
60	TP- Trnovany, Jana Koziny	70. a 80. léta	1 470 000	3+1	Panel, velmi dobrý stav, 3/7. patro, el., voda dálk., top. Ústř. Dálk., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				72		
61	TP- U Bazénu, Petra Jíleznického	70. a 80. léta	1 849 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 3/5. patro, voda, topení-lok. Plyn., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				80		
62	TP- U Bazénu, Petra Jíleznického	70. a 80. léta	1 999 000	3+1	Cihla, velmi dobrý stav, 3/5. patro, voda, topení-lok. Plyn., kanalizace, dům i byt po rekonstrukci	
				80		

Seznam příloh

Příloha 1 Databáze bytů pro srovnání jejich tržní ceny závislé na období jejich výstavby	96
Příloha 2 Databáze bytů pro srovnání jejich tržní ceny závislé na období jejich výstavby	97
Příloha 3 Databáze bytů pro srovnání jejich tržní ceny závislé na období jejich výstavby	98
Příloha 4 Databáze bytů pro srovnání jejich tržní ceny závislé na období jejich výstavby	99
Příloha 5 Databáze bytů pro srovnání jejich tržní ceny závislé na období jejich výstavby	100
Příloha 6 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví	101
Příloha 7 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví	102
Příloha 8 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví	103
Příloha 9 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví	104
Příloha 10 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví	105
Příloha 11 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví	106
Příloha 12 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví	107
Příloha 13 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví	108
Příloha 14 Databáze bytů v družstevním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v osobním vlastnictví	109
Příloha 15 Databáze bytů v osobním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v družstevním vlastnictví	110
Příloha 16 Databáze bytů v osobním vlastnictví pro srovnání jejich tržní ceny s byty v družstevním vlastnictví	111