

OBYTNÉ PROSTŘEDÍ A KVALITA BYTOVÉHO FONDU

VÁCLAV TOUŠEK

Geografický ústav ČSAV, Brno, Mendlovo nám. 1, ČSSR

Резюме

ЖИЛИЩНАЯ СРЕДА И КАЧЕСТВО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Václav Toušek

В статье автор объясняет понятие „жилищная среда“. Ее самая широкая характеристика исходит из всех явлений и отношений, которые касаются пригодности ландшафта для жилья; самая узкая характеристика ориентируется на специфические вопросы квартиры. К основным проблемам жилищной среды принадлежит вопрос качества жилищного фонда. Поэтому автор направляется на жилищную среду, которую понимает в более узком смысле. Он оценивает некоторые аналитические и синтетические методы измерения качества жилищного фонда в Чехословакии и подчеркивает их значение для планированного управления воспроизводством жилищного фонда, прежде всего на территории городского поселения.

Summary

DEWELLING MILIEU AND THE QUALITY OF FLAT FUND

In his paper the author tries to explain the concept "dwelling milieu". Its widest characteristic is based on all phenomena and relationships referring to habitability; its narrowest characteristic is orientated to specific questions of a flat. Among the fundamental problems of dwelling milieu belongs the questions of the quality of flat fund. Therefore, the author discusses the dwelling milieu understood in a narrower sense. He values some analytic and synthetic methods of flat fund quality measurement in Czechoslovakia and emphasizes their significance for the planned control of flat fund reproduction, especially on the territory of urban settlements.

1. OBYTNÉ PROSTŘEDÍ

Při řešení otázek spojených s problematikou bydlení, bytového fondu, bytové výstavby hovoříme často o obytném prostředí. Co to je obytné prostředí?

Problémy životního prostředí můžeme klasifikovat také podle vztahu k různým aspektům mnohostranné lidské činnosti. Podle tohoto kritéria rozlišujeme, obytné, pracovní a rekreační prostředí. Je zřejmé, že tyto části životního

prostředí se často vzájemně prolínají. Stručně se dá říct, že obytné prostředí je prostředí určené a využívané pro bydlení obyvatel.

Výklad pojmu „obytné prostředí“ podobně jako pojmu „životní prostředí“ může být různý. Jeho nejširší charakteristika považuje za východisko všechny znaky obyvatelnosti krajiny, nejužší se orientuje na specifické otázky bytu.

Jako příklad nejširšího pojetí obytného prostředí lze uvést názor Zalčíka (1967), který pod obytným prostředím rozumí celou řadu jevů a vztahů působících na vytváření a zabezpečování podmínek nutných pro pobyt člověka v jeho mimopracovní sféře. Proto sem zahrnuje vzájemné vztahy sídelního celku a krajiny, podmínky pro bydlení v organismu města nebo vesnice a vlastní bydlení, které se váže na prostor bytu a domu.

Dvořák (1974) rozlišuje obytné prostředí v užším smyslu, tj. prostředí vázané pouze na byt a obytné prostředí v širším smyslu, tj. prostředí pro běžnou nepracovní činnost obyvatel v sídlišti nebo v celém sídle.

Také Andrlé (1976) doporučuje při řešení otázek obytného prostředí se zaměřit na obytné prostředí týkající se pouze bytů (bytové prostředí), jednak na obytné prostředí domů (vnitrodomovní) a na obytné prostředí vnější (mimodomovní). Vnitrodomovní mimobytové prostředí je určitým prodloužením obytného prostředí bytů a dotváří je po stránce úrovně a pohody bydlení, což samozřejmě je významné u vícebytových domů (např. společná příslušenství bytů — chodby, prádelny, sušárny, sklepy, výtah atd.). Mezi problémy vnějšího obytného prostředí lze zařadit otázky občanské a technické vybavenosti sídel, jakosti ovzduší, hlučnosti (možno zkoumat i u bytového prostředí), zeleně apod.

Problematika obytného prostředí je tedy velmi široká a vyřešení všech otázek vyžaduje interdisciplinární přístup. Mezi základní problémy patří otázka kvality obytného prostředí. Je velmi důležité diferencovaně přistupovat k problémům obytného prostředí města a obytného prostředí venkovského sídla, i když kolektivizace zemědělství v letech po druhé světové válce přinesla pronikavé zvyšování životní úrovně venkovského obyvatelstva a ruku v ruce se zvyšováním této úrovně se zvyšuje i kvalita bytového fondu. A právě rozbor kvality bytového fondu je jedním z dílčích přístupů vyhodnocování kvality obytného prostředí. Ve svém příspěvku jsem se zaměřil na tuto problematiku obytného prostředí vzhledem k sídlům městského typu.

2. KVALITA BYTOVÉHO FONDU MĚSTA A JEJÍ VÝZNAM

Město je ve své podstatě historicky rostlý společensko-ekonomický celek, jehož hmotná forma — budovy a stavby — postupně vzniká, stárne a dožívá. Soustavná a plynulá výstavby i přestavba města je proto objektivně danou nutností, vyplývající zejména u přestavby jednak z průběhu času (odstranění fyzického stárnutí), jednak z vývoje společenských požadavků na užité vlastnosti celku i jeho částí (odstranění morálního zastarávání).

Jak uvádí Hegner (1974) narušování tohoto zákonitého vývoje má za následek oslabování až ztrátu funkční způsobilosti starých částí města, nadměrně rychlou sídlištní výstavbu, nežádoucí zábor zemědělské půdy, prodlužování dopravních komunikací a dalších inženýrských sítí. To vše vede k postupnému zhoršování životního prostředí a navíc i k hospodářským a politickým škodám.

Proces plynulé přestavby musí mít, zvláště v socialistické společnosti, svůj základ v postupné dlouhodobě koncipované kvalitativní přeměně bytového fondu. Ve všech úvahách o prosté reprodukci bytového fondu jako celku vystupují tři základní přístupy; běžná údržba, modernizace a přestavba. Tyto přístupy tvoří určitou logickou hierarchii jak z hlediska svého dopadu, tak pracnosti a periodicity a jsou závislé na hospodářských možnostech společnosti v daném období. To však nic nemění na skutečnosti, že socialistická společnost má jedinečnou možnost plánovat proces reprodukce v určitých územních komplexech, jímž podle jejich kvality a svých možností stanoví celkový výhled a jemu příslušnou formu reprodukčního procesu. V budoucnosti by bylo nanejvýš výhodné, aby určité územní celky v rámci města dožívaly v přibližně stejné době, která by byla optimální pro jejich plošnou přestavbu.

Tohoto cíle je možno dosáhnout vyhodnocením kvality bytového fondu v územních celcích charakterizovaných přibližně stejnou kvalitou zástavby. Na základě zhodnocení je možno stanovit pořadí naléhavosti reprodukčních postupů pro město jako celek, tzn., že kvalita bytového fondu je klíčovou otázkou pro náročný úkol modernizace bytového fondu a s propočtem ekonomické efektivity modernizace je rozhodující pro volbu mezi modernizací a asanací zastavěných částí města.

3. MĚŘENÍ KVALITY BYTOVÉHO FONDU

Měřením kvality bytového fondu se již zabýval Andrlé (1975), který hodnotil metodické přístupy tohoto problému, dosud užívané zejména v zahraničí. Ve svém příspěvku se proto omezuje pouze na přehled metod vypracovaných v ČSSR. Podle různého přístupu lze v zásadě rozdělit metody na tři skupiny.

a) Metody vycházející z hodnocení kvality bytu, resp. domu. Jde jednak o metodu vypracovanou Slovenským výzkumným a vývojovým centrem urbanismu a architektury (Žižka, 1973) a jednak o metodu zpracovanou na brněnském pracovišti VÚVA (Jašek, 1972). Druhá metoda je již dosti známá u nás i v zahraničí. Jejím základem je zjištění ekonomické efektivity přestavby obytného souboru. Obě metody jsou převážně ekonomicko-technického charakteru.

b) Syntetické metody založené na informační základně sčítání lidu, domů a bytů. Originální metodu syntetického hodnocení vypracovala tematická skupina Terplanu „Obytné prostředí“ (Andrlé, 1975) se zaměřením na kvalitu bytového fondu a kvalitu bydlení v rámci krajů, okresů i vybraných měst. Za hlavní faktory ovlivňující kvalitativní stav bytového fondu autoři považovali: druh, stáří, převládající materiál zdí obytných budov a také vybavenost bytů základním příslušenstvím. Metoda Urbanistického střediska města Plzně (Hegner, 1974) se opírá o 5 základních charakteristik: stáří bytového fondu, věková skladba obyvatelstva, vývoj počtu bytů v letech 1961—1970, počet místností na jeden byt a vybavenost bytu koupelnou.

c) Zatímco výše uvedené metody lze zařadit do problematiky obytného prostředí v užším smyslu, pak metodu, kterou zpracovala ostravská pobočka Institutu Československého komitétu pro vědecké řízení, řadíme k problematice obytného prostředí v širším smyslu (Pittermann, 1975), Kromě bytového

fondy sídla hodnotí i technickou a občanskou vybavenost a také hygienické a estetické složky obytného prostředí.

Zejména metody uvedené pod bodem b) a c) se velmi dobře dají využít v komplexním ekonomicko-geografickém výzkumu životního prostředí sídel městského typu.

4. KVALITA BYTOVÉHO FONDU V MĚSTĚ BRNĚ

Jestliže metodu Urbanistického pracoviště v Plzni použijeme pro město Brno, zjistíme například, že nejkvalitnější bytový fond je soustředěn na území ONV Brno II (nová sídliště v Žabovřeskách, Komíně, Bysterci a Jundrově) a nejméně kvalitní je na území ONV Brno IV. Dále, že z 248 obytných urbanistických obvodů města Brna má 24 obvodů špatné bytový fond a 45 obvodů vyhovující bytový fond (4 stupně: velmi dobrý, dobrý, vyhovující, špatný). V obvodech se špatným bytovým fondem bydlí 39 645 (tj. 11,5 %) obyvatel. I při srovnání syntetického ukazatele úrovně bydlení (Terplan) měst s více než 100 tisíc obyv. zjistíme, že tento ukazatel je pro Brno po Praze nejnižší.

Již tato stručná fakta ukazují na oprávněnost mimořádné péče všech kompetentních orgánů o vyřešení kvantitativních i kvalitativních stránek bytové problematiky města Brna. V současné době prováděná modernizace bytového fondu v středové části města a zejména nová bytová výstavba (v letech 1971—1975: 17 788 bytů a v letech 1976—1980: 20 000 bytů — plán) výraznou měrou přispívají k zvýšení kvality bytového fondu a tedy také obytného prostředí města.

LITERATURA

- Andrle A. (1975): K hodnocení kvality bytového fondu. Statistika, č. 10—11. Praha.
Andrle A. a kol. (1976): Analýza a prognóza bytové situace v územích ČSSR. Výzkumný úkol 24 261 a 24 271, Terplan, Praha.
Dvořák B. (1974): Aktuální problémy a nedostatky odborného vyjadřování o životním prostředí. VÚVA, Praha.
Hegner J. (1974): Hodnocení bytového fondu jako nástroj řízení, jeho reprodukce na území města. Životné prostredie č. 6, Bratislava.
Jašek M. (1972): Přestavba městských obytných komplexů, závažný problém dneška. Urbanismus a územní plánování č. 5 Brno.
Pittermann L. (1975): Metodika hodnocení obytných souborů městského typu. Územní plánování a urbanismus, č. 1, Brno.
Zalčík T. (1967): Byt — bývanie — obytné prostredie. Životné prostredie, č. 3, Bratislava.
Žižka J. (1973): Návrh na objektivnu metódu vyhodnotenia kvality bytu. CUA — výskum, urbanizmus a architektura, mimoř. č., Bratislava.