

3.1 Stáří domovního fondu ve spádovém území obce Dolní Břežany

Vazba mezi charakterem bydlení a strukturou bydlící populace patří k tématům studovaným napříč vědeckými obory. V českém kontextu Kostecký (2005) diskutuje ve své studii koncept tzv. tříd bydlení a jejich vliv na chování a rozhodování v oblasti bydlení. Koncept tříd bydlení (*housing classes*) byl formulován britskými sociology Rexem a Moorem (1967) a jeho základní teze tvrdí, že přístup k bydlení výrazně ovlivňuje pozici lidí v sociální struktuře. Na druhé straně Jiří Musil (2005) ve své práci poukazoval na výrazně rostoucí nesoulad mezi strukturou bydlení a strukturou bydlící populace s růstem podílu nových typů domácnosti, např. *singles*, nesezdaných partnerů, matek/otců s dětmi.

Lze říci, že charakter domovního fondu do značné míry ovlivňuje i rezidenční stabilitu obyvatel, která souvisí s procesem rozhodování a zprostředkovaně tak s procesy suburbanizace či *reurbanizace* (Knox, Pinch, 2006). Mezi důležité charakteristiky domovního fondu ovlivňující rezidenční stabilitu patří typ zástavby. Kopečná a Špačková (2012) na příkladu obce Říčany u Prahy ukazují, že větší stabilita se v suburbánní oblasti projevuje u domácností žijících v rodinných domech, naopak poměrně velkou fluktuaci vykazují oblasti výstavby obytných domů s menšími bytovými jednotkami (viz i zjištění v mapovém listu 3.3). Výstavba bytových domů v zázemí velkých měst je relativně novým jevem a je charakteristická spíše pro posledních několik let.

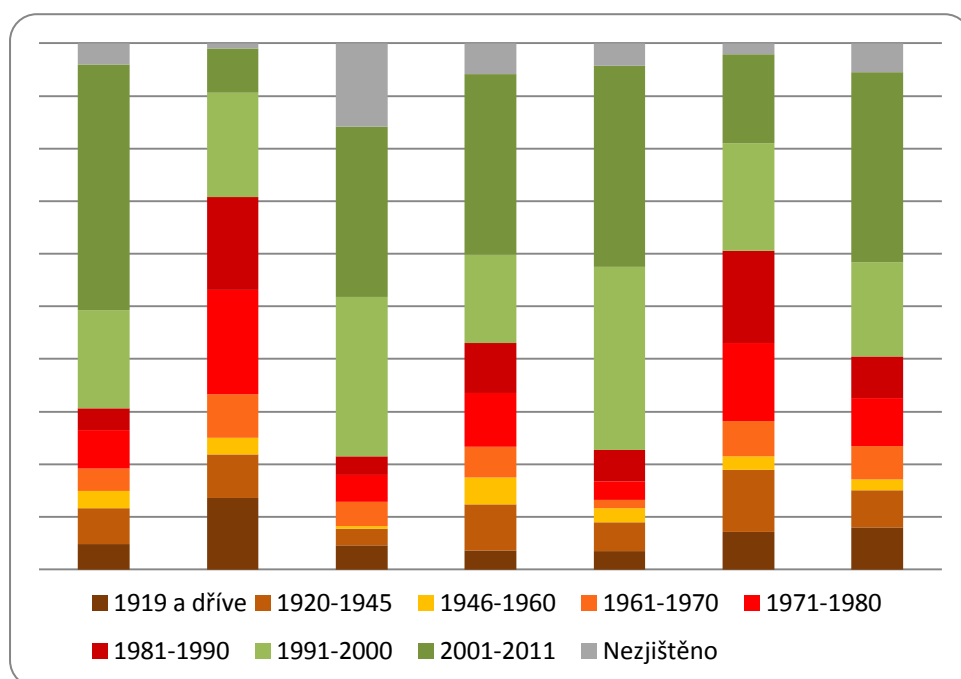
Velmi důležitou charakteristikou domovního fondu je jeho stáří a s ním svázaný fyzický stav domů. V České republice je struktura domovního fondu silně ovlivněna událostmi 20. století, které měly svá lokální či regionální specifika. Příkladem může být sídelně specifická výstavba v 70. a 80. letech, ale i proces rezidenční suburbanizace, který se významně podílel na změnách fyzického i sociálního prostředí obcí nacházejících se v zázemí zejména velkých měst (Ouředníček, 2007). Spádové území obce Dolní Břežany je vhodnou ukázkou diferencovaného vlivu rezidenční suburbanizace. Ačkoliv v celém zájmovém území docházelo již od počátku 90. let k domovní výstavbě, liší se svou intenzitou a jednotlivá katastrální území vykazují odlišnou strukturu domovního fondu.

Hlavním cílem mapy je vymezení oblastí s různým charakterem a stářím výstavby, a to na základě zpracování a konfrontace různých zdrojů dat. Pozornost je věnována zejména vymezení starší stabilizované zástavby postavené před rokem 1991 a dvou specifických oblastí: (i) nové výstavby rodinných a bytových domů, tj. samotného jádra suburbánního území, a (ii) vzorců nového rozvoje v území a postupné transformace druhého bydlení, která je pro oblast Dolnobřežanska typická (Fialová, 2012). Mapa následně vede k vymezení tzv. přirozených oblastí v samostatné mapě (mapový list 3.2) a slouží jako jeden ze základních stavebních kamenů následné populační prognózy.

Podkladová data pro hodnocení struktury domovního fondu v zájmovém území pochází ze dvou základních zdrojů Českého statistického úřadu: Registru sčítacích obvodů a budov (databáze z roku 2010) a ze Sčítání lidu, domů a bytů 2011 (stav k 26. 3. 2011). Tato data byla následně zpřesněna na základě terénního šetření realizovaného ve

spádovém území obce Dolní Břežany v roce 2012 a na základě aktuálních informací z internetových portálů Registr sčítacích obvodů a budov a Katastr nemovitostí. Vzhledem k vzájemné nekompatibilitě dat z registru a sčítání byla data upravena a byly vytvořeny unikátní kódy, které umožnily propojení dat. Propojování komplikovaly např. domy neevidované v katastru nemovitostí, speciální kategorie domů ve sčítání (nouzová obydlí) nebo domy s větším počtem vchodů. Základní analyzovanou jednotkou je dům/objekt, na mapě znázorněný pomocí bodové metody. Domy jsou členěny do čtyř základních kategorií (domy určené k bydlení, transformované chaty a další domy; domy s evidenčním číslem; objekty s náhradním číslem; ostatní budovy s číslem popisným) a podle období výstavby. Podrobněji jsou v mapě analyzovány obydlené domy (rozlišeny bytové a rodinné domy). Kartodiagram znázorňuje strukturu domovního fondu podle období výstavby (nebo roku rekonstrukce) v jednotlivých katastrálních územích zájmového území.

Mapa zobrazuje lokalizaci domů a strukturu domovního fondu podle období výstavby ve spádovém území obce Dolní Břežany. Jedním z hlavních znaků je nerovnoměrná koncentrace stabilizovaných (starších) oblastí, nové výstavby a rekreačních oblastí, kterou ovlivňuje i diferencovaná funkce obcí či jejich částí či vztah k hlavnímu městu: např. rekreační funkce Zálep a Jarova či administrativní příslušnost Točné k Praze. Struktura domovního fondu vykazuje v katastrech Dolních Břežan, Zlatníků, Libně a Ohrobce podobné znaky: vysoký podíl nové výstavby po roce 1991, větší počet relativně kompaktních oblastí nové výstavby, nižší podíl domů postavených do roku 1945 (viz obrázek 3.1). Původní zástavba postavená do roku 1991 je v Dolních Břežanech, ve Lhotě a Zlatnících poměrně kompaktní, ač tvoří v některých částech více jader. Naopak v Točné či Libni je více promíšená s novější zástavbou.

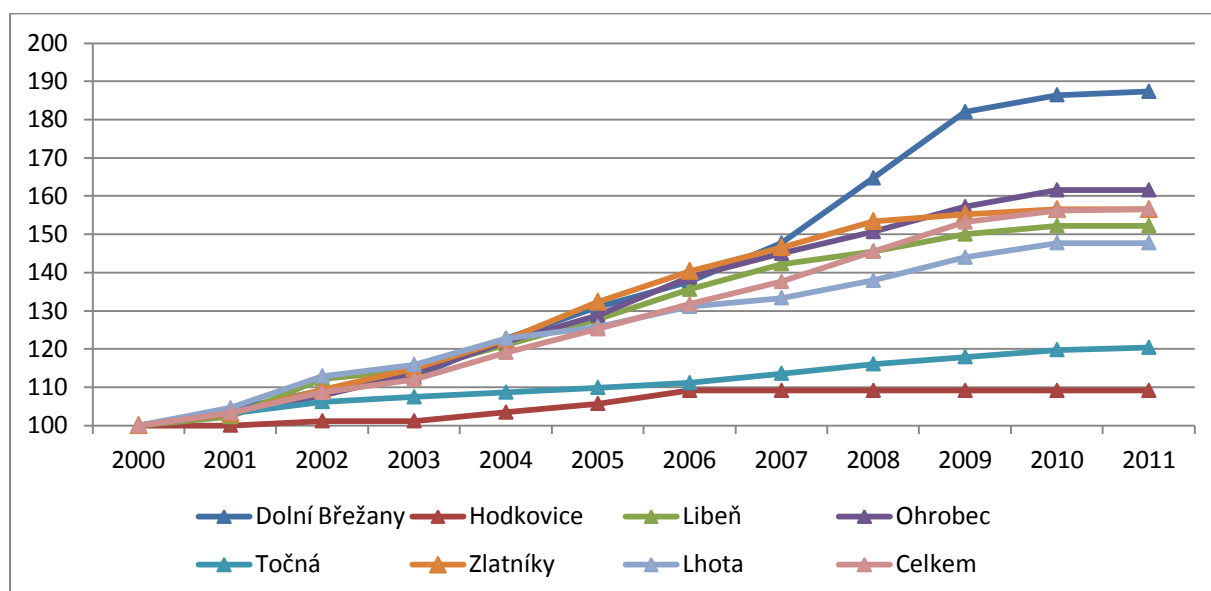


Obrázek 3.1: Struktura domovního fondu podle jeho stáří ve spádovém území obce Dolní Břežany

Zdroj: SLDB (2011)

Poznámka: Data jsou za katastrální území, jednotka Lhota zahrnuje i domy v Jarově a Zálepech.

Lokality nové výstavby tvoří ve Zlatnících, Ohrobci či v Dolních Břežanech poměrně ucelené oblasti nacházející se až na výjimky na okrajích obce, liší se ale mírou návaznosti na původní zástavbu (srovnej např. severní a jihovýchodní část versus jihozápadní a severozápadní část Dolních Břežan). V Libni a Točné je nová výstavba promíšená, v Hodkovicích je nová výstavba soustředěná převážně do jedné části obce. Nejintenzivněji se nová výstavba rozvíjela v Dolních Břežanech, kde tvoří domy postavené až po roce 2001 téměř 47 % domovního fondu (domy postavené po roce 1991 pak přes 65 %). Obrázek 3.2 ukazuje, že výraznější nárůst počtu domů je zřejmý od roku 2004, nejvíce pak v letech 2008–2009, což souvisí s rozsáhlejší výstavbou v centru obce (bytové domy v okolí náměstí s kombinovanou obytnou a komerční funkcí).



Obrázek 3.2: Vývoj bytové výstavby v katastrálních územích spádového území Dolních Břežan v letech 2000–2011

Zdroj: SLDB (2011)

Poznámky: Počet domů v roce 2000 brán jako 100 %. Data jsou za katastrální území, jednotka Lhota proto obsahuje i domy v Jarově a Zálepech.

Lokality postupné transformace druhého bydlení se nachází zejména v částech Károv (katastrální území Ohrobec), Zálepy a Jarov (obě katastrální území Lhota). Podle výsledků dlouhodobých šetření Dany Fialové se zde postupně transformuje rekreační funkce na trvalé bydlení. Dochází k nové rezidenční výstavbě suburbánního typu, k zastavování proluk, ale i přímo k transformaci na trvale obydlené domy – prostřednictvím dostaveb nebo výstavby na místě zbouraného objektu (Fialová, 2012). Rozdílné typy přirozených oblastí v různých stadiích transformace z rekreační na rezidenční funkci jsou uvedeny v následujících třech mapových listech (3.2–3.4).

Literatura:

- FIALOVÁ, D. (2012): Druhé bydlení v zázemí Prahy. In: Ouředníček, M., Temelová, J. eds. Sociální proměny pražských čtvrtí. Praha, Academia, 229–249.
- KNOX, P., PINCH, S. (2010): Urban Social Geography: An Introduction. 6th edition. Chapter 12: Residential mobility and neighbourhood change. Harlow, Pearson Education Limited, s. 252–271.
- KOPEČNÁ, M., ŠPAČKOVÁ, P. (2012): Rezidenční stabilita obyvatel pražského zázemí: případová studie Říčany u Prahy. In: Ouředníček, M., Temelová, J. eds.: Sociální proměny pražských čtvrtí. Praha, Academia, s. 206–228.
- KOSTELECKÝ, T. (2005): Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice „housing classes“? Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 41, č. 2, s. 253–270.
- MUSIL, J. (2005): Jak se formovala sociologie bydlení. Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 41, č. 2, s. 207–225.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Differential Suburban Development in the Prague Urban Region. Geografiska Annaler: Human Geography, 89B, č. 2, s. 111–125.
- REX, J. A., MOORE, R. (1967): Race, Community and Conflict: A Study of Sparkbrook. London, Oxford University Press.

Zdroje dat:

- Internetový portál Registr sčítacích obvodů a budov: registry.czso.cz/irso. Praha, Český statistický úřad.
- Internetový portál Katastr nemovitostí: www.katastrnemovitosti.cz, Praha, Český úřad zeměměřický a katastrální.
- Registr sčítacích obvodů a budov. Databáze k roku 2010. Praha, Český statistický úřad.
- Sčítání lidu, domů a bytů 2011 (2012). Speciální databáze za domy spádového území obce Dolní Břežany. Praha, Český statistický úřad.
- Terénní šetření na Dolnobřežansku. Tým Urbánní a regionální laboratoře URRLab, studenti sociální geografie, květen – prosinec 2012.