

**FAKULTA PŘÍRODOVĚDNĚ-HUMANITNÍ A
PEDAGOGICKÁ**

Katedra: Geografie
Studijní program: Geografie
Studijní obor (kombinace): Aplikovaná geografie

**HODNOCENÍ BYDLENÍ A KVALITY ŽIVOTA
V PROSTORU LIBERECKÉ AGLOMERACE
EVALUATION OF HOUSING AND QUALITY OF
LIFE THE LIBEREC AGLOMERATION**

Bakalářská práce: 10-FP-KGE-19 na KGE v roce 2010

Autor:
Jitka KUBEČKOVÁ

Podpis:

Adresa:
Dvořákova 12
550 01, Broumov 4

Vedoucí práce: Mgr. Viola Dítětová

Konzultant: Ing. Zuzana Hepnerová

Počet

stran	grafů	obrázků	tabulek	pramenů	příloh
55	2	26	0	17	18

V Liberci dne: 22. dubna 2010

Prohlášení

Byl(a) jsem seznámen(a) s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědom povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Bakalářskou práci jsem vypracoval(a) samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím bakalářské práce a konzultantem.

V Liberci dne: 22. 04. 2010

Jitka Kubečková

Poděkování:

Na tomto místě bych chtěla vyjádřit poděkování své vedoucí práce Mgr. Viole Dítětové za odborné vedení a připomínky při tvorbě bakalářské práce. Nadále patří velké díky týmu strategického plánování a územního plánu z magistrátu města Liberce pod vedením Ing. Petra Kolomazníka za ochotu poskytnutí a přípravu dat. Zejména Ing. Zuzaně Hepnerové bych chtěla poděkovat za trpělivost a ochotu poskytnout cenné informace a podklady k práci. Dále patří díky studentů Podještědského gymnázia a Gymnázia Jeronýmova za účast v dotazníkovém šetření. Dále vyučujícím zeměpisu na zmíněných gymnáziích Mgr. Barešové a Mgr. Divíškovi za pomoc s realizací dotazníků.

ANOTACE

Tato práce vychází z poznatků územního plánování, strategického plánování a humánní geografie. Na základě teoretických informací a praktického terénního průzkumu řešené oblasti je snahou práce popsat charakter ploch bydlení a typologií obytných budov v relativně odlišných území. Část práce o bydlení zkoumá a porovnává velikostně podobné územní celky a hodnotí jejich shodnost či odlišnost i přes značnou propojenost území. Dále se zabývá hodnocením kvality života prostřednictvím dotazníkových šetření provedených pro obce Jeřmanice, Šimonovice, Dlouhý Most, Stráž nad Nisou a v katastrální území Liberce.

Klíčová slova:

Aglomerace, bydlení, katastrální území, kvalita života, index spokojenosti

This work results from the findings of landscape planning, strategic planning and human geography. Based both on theoretical information and operative field survey, the goal of this work is to compare the character of various dwelling areas and the typology of residential buildings from relatively different territories. The part of the work that is focused on habitation explores and compares areas of similar size and evaluates their congruence or diversity despite their considerable cohesion. Another aim is the ranking of the quality of life by means of questionnaire surveys performed in the towns of Jeřmanice, Šimonovice, Dlouhý Most, Stráž nad Nisou and in the cadastral area of Liberec.

Key words:

Agglomeration, housing, land registry area, quality of life, satisfaction index

Diese Arbeit basiert auf den Erkenntnissen der Territorialplanung, Strategieplanung und menschlicher Geografie. Ausgehend von theoretischen Informationen und praktischer Feldstudie, die Intention der Arbeit ist, den Charakter der Wohnflächen und die Typologie der Wohngebäude aus relativ verschiedenen Regionen zu vergleichen. Der Teil der Arbeit, der das

Wohnungswesen betrifft, beschäftigt sich mit der Forschung und dem Vergleich von ähnlich großen Raumeinheiten und bewertet ihre Kongruenz oder Verschiedenheit trotz ihrer wesentlichen Anknüpfung. Darüber hinaus befasst sich die Arbeit auch mit der Bewertung der Lebensqualität, mithilfe der Fragebogenerhebungen, die in den Städten Jeřmanice, Šimonovice, Dlouhý Most, Stráž nad Nisou und in dem Katastralgebiet Liberec durchgeführt worden sind.

Die Stichwörter

Agglomeration, Wohnungsbau, Grundbuchamt Bereich Lebensqualität
Index der Zufriedenheit

OBSAH

Seznam obrázků.....	9
1. Úvod.....	10
2. Cíle.....	11
3. Metodika	12
4. Zájmové území	14
4.1. Charakteristika obcí	15
5. Stavební rozvoj	18
6. Bydlení.....	21
6.1. Charakter obytné zástavby	23
6.2. Typologie obytné zástavby	26
7. Kvalita života.....	39
7.1. Vymezení pojmu	39
7.2. Charakteristika a faktory mající vliv na kvalitu života	41
7.3. Výsledky dotazníkového šetření	45
8. Závěr	51
9. Zdroje dat a použitá literatura.....	53
10. Seznam příloh	55

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Liberecká aglomerace	14
Obr. 2 Kartogram počtu obyvatel k roku 2007 v lokalitách aglomerace ...	15
Obr. 3 Kartogram množství domů v lokalitách aglomerace	22
Obr. 4 Kartogram množství domů v lokalitách aglomerace	22
Obr. 5 Městská zástavba	25
Obr. 6 Venskovská zástavba	25
Obr. 7 Typologie obytných budov v lokalitách aglomerace.....	26
Obr. 8 Vícepodlažní bytový dům.....	31
Obr. 9 Typ bytového domu v bloku.....	31
Obr. 10 Viladomy	32
Obr. 11 Roubený dům využívaný k rodinnému bydlení.....	36
Obr. 12 Dlouhý Most – rekreační chalupa.....	36
Obr. 14 Bytový dům.....	38
Obr. 13 Nově zastavované plochy obce.....	38
Obr. 15 Kartogram hustoty zalidnění lokalit aglomerace	41
Obr. 16 Vybrané funkční plochy aglomerace	442
Obr. 17 Plochy zeleně v lokalitách aglomerace	424
Obr. 18 Kartogram spokojenosti s mezilidskými vztahy	45
Obr. 19 Kartogram spokojenosti s provozováním zálib	45
Obr. 21 Kartogram spokojenosti s pracovními příležitostmi.....	46
Obr. 20 Kartogram spokojenosti s ŽP.....	46
Obr. 23 Kartogram spokojenosti se správou MÚ a OÚ	47
Obr. 22 Kartogram spokojenosti se školami a školkami	47
Obr. 24 Kartogram spokojenosti s pocitem bezpečí.....	48
Obr. 25 Kartogram spokojenosti s MHD	48
Obr. 26 Kartogram spokojenosti se zdravotnictvím	49
Obr. 27 Hodnocení nejideálnější lokality aglomerace	50

1. Úvod

Téma Hodnocení bydlení a kvality života jsem si zvolila díky zájmu o socioekonomická témata geografie a díky možnosti poznat území, ve kterém bych do budoucna chtěla žít.

Liberecký kraj, Liberec i jeho okolí se staly během studia oboru Aplikovaná geografie předmětem zájmu jak vyučujících při zadávání např. semestrálních prací, tak studentů, které lákalo poznat kraj, ve kterém studují či žijí.

Přírodní prostředí Liberce je obdivováno mnohými, jenž do Liberce zavítají jen na návštěvu. Ale nejen Liberec resp. i Liberecko skýtá nepřehledné množství možností jak kvalitně strávit i nepatrné množství volného času, které by člověk mohl mít. Prozkoumání celého území, jeho hodnot i záporů mi dává v závěru na výběr, zda se jedná o ideální místo pro život. Možnost získat náhled do běžného života Liberečanů, vyslyšet jejich nářky či chválu na místo, kde žijí a na malý moment se vcítit a stát se jedním z nich. Zkusit si, jaké by to bylo, být obyvatel Liberce a vytvořit si nadhled nad vším, co by mi představu o místě, kde bych chtěla pracovat a bydlet, mohlo idealizovat.

2. Cíle

Cílem práce je zhodnotit kvalitu bydlení a života v liberecké aglomeraci, která zahrnuje 26 katastrálních území a obce Stráž nad Nisou, Šimonovice, Dlouhý Most a Jeřmanice. Dále stanovíme charakter a typologii obytné zástavby, které budou vycházet z terénního průzkumu. Poté zpracujeme podrobný přehled lokalit obytné zástavby s jejich charakteristikou. Pokusíme se analyzovat faktory, které ovlivňují kvalitu života. Výše uvedené zpracujeme do grafických/kartografických výstupů.

3. Metodika

Bakalářská práce vychází především z terénního průzkumu celé aglomerace. Pro teoretickou část byla použita odborná i tematická literatura řešící příslušnou problematiku.

Typologie bydlení byla zkoumána v jednotlivých katastrech Liberce a v okolních obcích. Byla zároveň provedena fotodokumentace. Přičemž, vzhledem k úspoře času, bylo provedeno dotazníkové šetření s místními obyvateli. Pro získání všech zástupců věkových skupin byly o účast v dotazníkovém šetření požádány liberecká gymnázia Jeronýmova a Podještědské, kde vyučující zeměpisu zapojili studenty v rámci výuky. Dotazování byli jak muži, tak ženy ve čtyřech věkových skupinách. Jednotlivé indikátory ohodnotili body od 1 do 10 s tím, 10b. znamenalo nejvíce spokojen. Poslední otázkou dotazníku bylo, co považují za přednosti města/obce, kde žijí.

Postup dokumentování terénu nebyl směrově ani cíleně určen. Z počátku byl proveden průzkum odlehlějších lokalit, jednalo o obce Stráž nad Nisou, Jeřmanice, Šimonovice a Dlouhý Most v tomto pořadí. Posléze bylo dokumentování provedeno v katastrech Liberce v libovolném pořadí.

Jelikož pro charakter bydlení byly vytvořeny Magistrátem města liberce digitální data, došlo pouze k jejich ověření také v terénu.

Pro práci bylo důležité nastudování strategických a územně-plánovacích dokumentací, které byly pro práci podkladem. Cenné rady a připomínky poskytla vedoucí práce Mgr. Viola Dítětová a konzultantka Ing. Zuzana Hepnerová.

Také bylo nutné pro tvorbu tematických map zažádat o digitální data ze ZABAGEDu tj. Základní báze geografických dat). Další tvrdá data byla získána z Českého statistického úřadu a portálu Ministerstva pro místní rozvoj.

Celá práce s názvem Hodnocení bydlení a kvality života v liberecké aglomeraci byla rozdělena na 2 hlavní témata práce. Jedná se o bydlení a následně ohodnocení kvality života.

V první části práce bylo popsáno řešené území základními údaji. Následně byl určen stavební rozvoj a v něm zachyceny nejvýraznější okamžiky

vývoje. Část druhá, která řeší téma bydlení, se zaměřila nejprve na teoretické pojmy související s pojmem bydlení a dále byl popsán charakter a typologie obytné zástavby. Třetí část zkoumá kvalitu života ve vybraném území. Nejdříve se pokusila definovat pojetí kvality života a posléze zhodnotila spokojenost lidí v jednotlivých lokalitách z dat dotazníkového šetření. Veškerá data byla zpracována pomocí kartogramů v geografickém informačním systému Arc GIS 9.3 ESRI, který umožnil přehledné zobrazení výsledků pro všechny lokality.

4. Zájmové území

V rámci řešeného území hodnotíme sice Liberec a další přilehlé obce, ale budeme nahlížet na tento celek jako na aglomeraci vymezenou Libereckou kotlinou (mezi Ještědsko-Kozákovským hřbetem a Jizerskými horami) a povědomím, že aglomerace jsou územním systémem propojených měst a jejich zázemí, které vznikají funkčním propojením menších celků na základě sítí. Jedná se tedy o obce, které svou zástavbou plynule navazují na zástavbu města Liberce a jsou propojeny nebo napojeny např. dopravní sítí. Liberecká aglomerace (Obr.1) se tedy skládá z města Liberce a obcí Jeřmanice, Dlouhé mosty, Šimonovice a Stráž nad Nisou. V podstatě se jedná o obce s pověřeným úřadem. Lokace aglomerace je v Libereckém kraji, nejmenším kraji České republiky, co se rozlohy týče. Spadá pod region soudržnosti Severovýchod (NUTS 2), obec s rozšířenou působností Liberec (NUTS 3), okres Liberec (NUTS 4). Nachází se v obrovské, v průměru asi 10 kilometrů široké Liberecké kotlině, v povodí řeky Nisy a jejích přítoků, mezi svahy Jizerských hor a Ještědského pohoří. Každá obec navazuje na lokální centrum Liberec, ať už dopravou, službami či pracovními pozicemi.

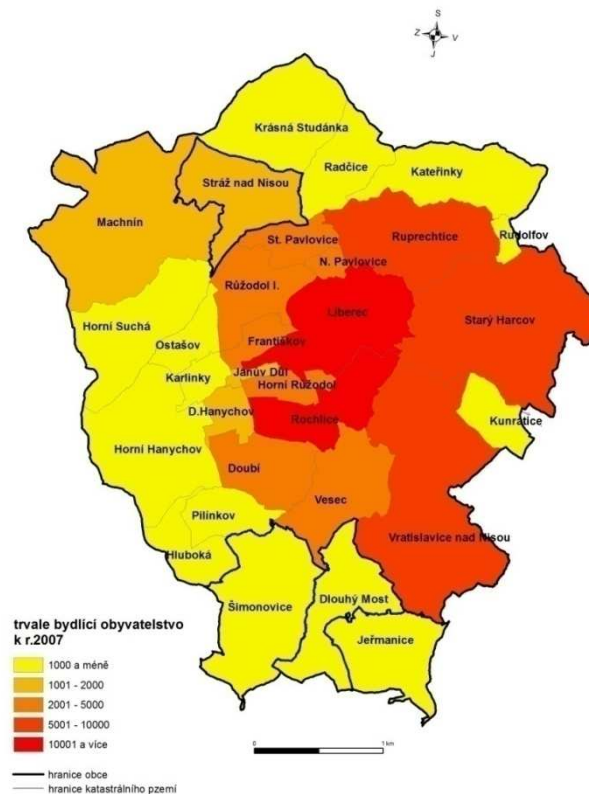


Obr. 1 Liberecká aglomerace

4.1. Charakteristika obcí

Liberec

Liberec je krajským městem stejnojmenného kraje. Také je správním a administrativním centrem s 100914 obyvateli (2009). Skládá se z 26 katastrálních území, 33 městských částí a 88 sídelních jednotek. Díky své velikosti a poloze je i centrem služeb, vzdělání a pracovních příležitostí pro okolní obce. V historii bylo městem textilním, potravinářským a sklářským ale v současné době je již centem automobilového průmyslu a služeb. Rozvoj města dosáhl vysokého stupně a tak není problém zde najít obchodně zábavní centra, sportovní areály, hotely, centra zábavy a třeba i průmyslové zóny.



Obr. 2 Kartogram počtu obyvatel k roku 2007 v lokalitách aglomerace

Počet obyvatel v území se během let stále měnil. Byl ovlivňován faktory, mezi které patří industrializace, obě Světové války, které způsobily stagnaci či pokles počtu obyvatel, dále rozsáhlá sídlištní výstavba započatá v 60. letech 20. stol. Všechny tyto vlivy se projeví až již pozitivně či negativně na počtu obyvatel aglomerace a zároveň i na rozvoji města a obcí.

Dlouhý Most

Dlouhý Most na severu svého území navazuje na správní území Liberce, na jihu propojuje svou zástavbu s Jeřmanicemi a západně tvoří hranici mezi Šimonovicemi a obcí Doubský potok. Obec se skládá z 2 katastrálních území a to Javorníku u Dlouhého Mostu a stejnojmenného Dlouhého Mostu. Javorník svou částí zasahuje do přírodního parku Ještěd. Dlouhý Most se také skládá ze dvou místních částí, které se nazývají Horní a Dolní Podlesí. Ty jsou severovýchodně ohraničeny pahorkatinou s nejvyšším kopcem Císařský kámen. Rozloha obce je od 5. 12. 1994 rozšířena o 1,3 ha přiléhajícího katastrálního území Liberce Vesce. Obec je nestřediskovým sídlem. Střediskem osídlení obvodního i místního významu je Liberec. K 1. 1. 2009 měl Dlouhý Most 768 stálých obyvatel.

Jeřmanice

Obec Jeřmanice se nachází v severovýchodních Čechách na úpatí Jizerských hor. Jeřmanice sousedí s katastrálním územím pěti obcí. Na jihu sousedí se správním územím Hodkovic nad Mohelkou a částečně zasahuje do nejnižší části Ještědského hřebenu a navazuje potom na západní straně na Javorník. Na jihovýchodě sousedí s územím obce Rychnov u Jablonce nad Nisou a na východě s obcí Rádlo, čímž navazuje na okres Jablonec nad Nisou. Severní soused Jeřmanic je Liberec. Poslední soused, který obec obklopuje na severu a západě území je katastr obce Dlouhý Most. Součástí obce je osada Horní podhájí – Fibich, část osady Milíře, rozptýlená zástavba u Záskalí, u Rádla a pod Javorníkem, část navazující bezprostředně na Dlouhý Most u nádraží a lokalita s místním názvem Sibiř. K 1. 1. 2009 měly Jeřmanice 448 stálých obyvatel.

Stráž nad Nisou

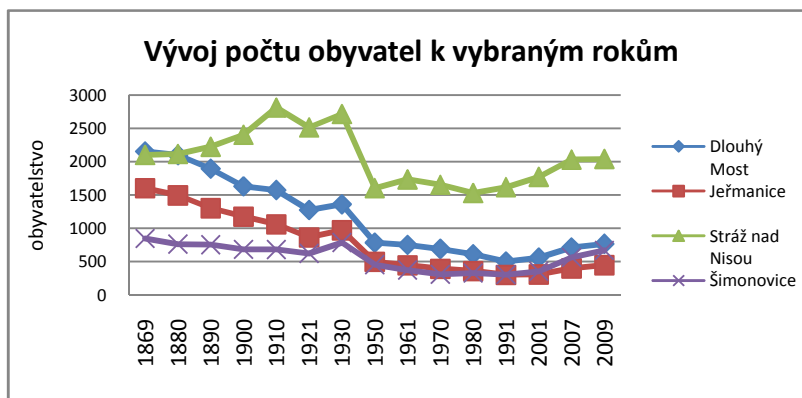
Stráž nad Nisou je obcí, které má úzké vazby s Libercem. Dříve byla jeho součástí jako městská část č. XXVI. a XXVII. Byla připojena v roce 1976. Předtím byla samostatnou obcí, jejíž počátky se datují k roku 1469. Tvoří ji 2 části obce a to Svárov a stejnojmenná část Stráž nad Nisou. Nachází se na severu aglomerace a jejími sousedními katastry je Krásná Studánka, Machnín, Staré Pavlovice, Horní Suchá, Radčice a Růžodol I.

Šimonovice

Obec se rozkládá na severním svahu Rašovského hřebene. Územím protékají čtyři potoky, z nichž největší je Dubský, spojující se s Hraničním potokem, pojmenovaným tak proto, že tvořil hranici mezi panstvím dubským a libereckým. Šimonovice se rozkládají na 719 ha a počet obyvatel ke dni 1. 1. 2009 je 669. Skládají se z 3 částí a to z Rašovky, samotných Šimonovic a Minkovic, ke kterým byly Šimonovice připojeny jako osada v roce 1976.

Usnesením plenárního zasedání ONV z 26. ž. 19980 podle zákona č. 36/60 Sb. Byla obec sloučena s Jeřmanicemi a Dlouhým Mostem v obec jednu pod názvem Dlouhý Most. V roce 1993 toto sloučení zaniklo.

Vývoj počtu obyvatel u všech výše uvedených obcí je zasažen v počátku 20.stol rozvojem průmyslu v blízké oblasti a tím tedy nárůstem obyvatel. Kolem období II. Světové války mají všechny obce obdobný pokles obyvatelstva. Následkem suburbanizačního procesu se v období posledních 10 let počet obyvatel zvyšuje u všech obcí.



Graf 1 Vývoj počtu obyvatel vybraných obcí

5. Stavební rozvoj

Rok 1352 datuje první zmínku o Liberci v záznamech o placení papežského desátku.

Hornatá území, porostlá hustým lesem byla těžko přístupná a proto první cesty vedly údolím řek ale ve vyvýšených polohách a tím i mimo záplavová území. Právě při úpravě prvního brodu přes Harcovský potok, byla založena první osada. V Liberecké kotlině tedy vznikaly nové osady z dřevěných domků právě podél obchodní cesty vedoucí z Prahy do Lužice.

Již v 16. stol. začal měnit Liberec svůj vzhled zakládáním nových ulic se stále dřevěnými domy, na náměstí s loubím. Počátkem 17. stol. měl již Liberec městský ráz, díky houstnutí domů v okolí náměstí a v ulicích z něho vycházejících. Na počátku 18. stol. měl Liberec 350 domů. Díky hospodářské situaci se rozrůstal velmi málo. Ke konci 18. stol. byly založeny nové městské čtvrti Filipovo Město a Kristiánov (1787). Domy musely mít stejný vzhled a musely být zděné. Jednalo se o první soustředěnou výstavbu. Začaly se stavět i dvoupodlažní domy s empírovými fasádami. Postupně se většina dřevěných domů přestavěla na domy zděné.

Industrializací celého Ponisí došlo k přísunu nových obyvatel z českého vnitrozemí a z odlehlých horských vsí do Liberce a okolních obcí. Stavěly se domy vilového typu spíše pro vyšší vrstvy, čímž vznikly nové vilové čtvrti. V roce 1800 mělo město s Kristiánovem 1183 domů s 1683 byty a 8557 obyvateli. Do roku 1850 vzrostl počet domů pouze na 1370, přičemž počet obyvatel se navýšil o 125% na 18854 a počet bytů na 400 tj. o 150%. Řešení situace se dělo přestavbami dřevěných domků na vícepodlažní a zděné. Ke konci 19. stol. Bylo zastavěné území podrobena přestavbě z přízemních domků na domy tří až pětipodlažní díky omezení daných hranic katastrálního území a přírodních podmínek. V roce 1850 se V. městskou čtvrtí stal Kristiánov.

Prudká přestavba města v 19. stol. vyvolaná průmyslovou revolucí byla téměř ukončena. Zcela zaniklo původní chudé město a vzniklo průmyslové město dvacátého století, město technického pokroku, které se začalo spojovat s okolními obcemi v jeden celek. Před I. Světovou válkou tvořil Liberec s několika

přílehlými obcemi jeden celek. Právě díky válce nastala stagnace rozvoje města jak ve výstavbě bytů, tak i veřejných zařízení. Po roce 1918 do Liberce zavítal značný počet obyvatel české národnosti, který posílil českou menšinu. V následujících letech čtvrtě jako Karlův háj, U domoviny a další zjednodušily problém nedostatku bytů, kdy se zde přestavěly bytové bloky. Takže v roce 1938 připadalo na jeden byt 3,5 obyvatele. V období mezi válkami byla věnována výstavbě bytů velká pozornost. Stavební družstva se zaměřovala na výstavbu několikapodlažních nájemních domů např. na Horní Kopečné a v Horním Růžodole. Vilové čtvrti byly postupně doplňovány okrajovými zahradními čtvrtěmi a přepychovými rodinnými domky na Starém Harcově.

1. 5. 1939 se uskutečnilo spojení s předměstskými obcemi Rochlicí (VI), Horním Růžodolem (VII), Dolním Hanychovem (VIII), Janovým Dolem (IX), Františkovem (X), Růžodolem I. (XI.), Starými Pavlovicemi (XII), Ruprechticemi (XIV), Starým Harcovem (XV), Novým Harcovem (XVI), které se staly čtvrtěmi Velkého Liberce. Počet obyvatel celého spojeného území byl 69 195. Přes válečné období se žádná výstavba nekonala.

Poválečné období mělo za následek odsun Němců a tím i snížení počtu obyvatel, což mělo za následek zlepšení bytového standardu. Postupně se začalo vracet obyvatelstvo původní, tedy české. Většina obytných domů dostávala nové obyvatele. Až do roku 1950 se nové byty ani rodinné domy téměř nestavěly

K připojení dalších obcí došlo 22. 5. 1954, kdy se součástí Liberce a jeho městskými částmi XVII – XIX staly Kateřinky, Karlínky. Horní Růžodol. Ostašov, Rudolfovo a Horní Suchá se přičlenily 1. 7. 1963. Následovaly ještě 3 etapy sjednocování a to v letech 1976, 1980 a 1986.¹

V roce 1959 se uskutečnila výstavba prvního sídliště a to s kapacitou 1242 bytů na svazích Králova háje. Jednalo se první sídliště moderního sídliště v ČR. Tím započala výstavba panelových sídlišť na řešeném území. Následovaly sídlištní celky v lokalitách, jako jsou Aloisina výšina (1962), Bída I. (1965), Pod Nádražím (1967) s počtem bytových jednotek kolem 300. V období od 60. do

¹ TECHNIK, S.; RUDA, V. (1980), *Liberec minulosti a současnosti : historie a perspektivy výstavby města. 2.*, [cit. 2010-04-04] Ústí nad Labem : Severočeské nakladatelství, 312 s.

90. let se na území Liberce vybuďovalo 37 sídlištních celků s dohromady 16 080 bytovými jednotkami. Největšími celky byly sídliště RochliceII/2, Broumovská a Kunratická.

Přilehlé obce prožívaly obdobné osudy a vzrůst jako Liberec, někdy se tomu dělo s časovým odstupem ale kolikrát i bouřlivěji.

K znehodnocení bytové politiky došlo Liberci v 90. letech. Pouze dokončováním výstavby započaté koncem 80. let (sídliště Kristiánov, Rochlice a Vesec) byla intenzita výstavby bytů a domů v letech 1991-1993 vysoká. V polovině 90. let bylo dokončováno méně než 100 bytů ročně, z toho asi polovina v rodinných domech. Výstavba bytů v bytových domech je náchylnější k větším oscilacím, které vyplývají z většího množství bytů v jednotlivých kolaudovaných domech. V letech 1997-2005 již bylo dle zjištění Českého statistického úřadu dosaženo vyšší intenzity bytové výstavby, než byl průměr za ČR.²

Do budoucna budou zdrojovými zónami suburbanizačního procesu hlavně populačně silná sídliště. Tento proud suburbanizujících se obyvatel Liberce bude nejspíše směřovat nikoliv za administrativní hranice Liberce, ale do oblastí v rámci aglomerace. Lokality, na nichž byl a stále je, sice již s nízkou intenzitou, vytvářen nátlak suburbanizace mají ještě dostatek volných ploch pro výstavbu dalších rodinných domků, ač je terén morfologicky velmi členitý a zalesněný. Tyto lokality vyhledávané pro klid, čistší prostředí apod. stále nabízejí plochy na prodej a zástavbu. Otázkou zůstává, zda tento proces probíhající na úkor vylidňování centra je pozitivem.

² Město Liberec. (2006), *Strategie rozvoje Statutárního města Liberec 2007 - 2020* [online]. 1. Liberec : [s.n.], , 2006 [cit. 2010-04-18]. Bydlení, s. . Dostupné z WWW:<http://www.liberec.cz/wps/wcm/connect/81a42a8040703a2abd28fd02067b09af/Strategie_2007_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=81a42a8040703a2abd28fd02067b09af>.

6. Bydlení

Bydlení plní základní potřebu lidské společnosti při uspokojování životních potřeb člověka při regeneraci a reprodukci lidských sil. Bydlení uspokojuje nároky fyziologické, psychologické a sociologické. Ty se realizují ve vlastních objektech pro bydlení a jejich okolí. Bydlení přispívá ke zdraví člověka, je vlastně základním zdrojem lidské energie a sociálních vazeb.³

Vývoj bydlení v České republice je ovlivněn faktory minulých let. V posledních 20 letech se opět začíná objevovat požadavek lidí na kvalitnější bydlení v rodinném domě s vyšším komfortem a samozřejmě i za vyšší finanční prostředky. Na nájemní domy začaly být také kladeny vyšší požadavky. Tato skutečnost vedla k dobré možnosti v tomto oboru velice výhodně podnikat. Vzhledem k diferenciaci společnosti bylo nutné brát v úvahu sociální otázku bydlení a tím i další jeho možnosti jako jsou např. startovací byty pro mladé nebo bydlení pro přestárlé a nemocné lidi.

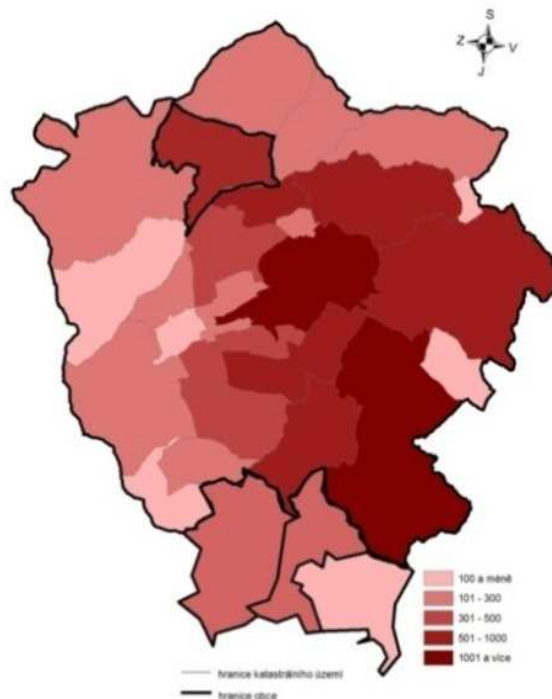
Bydlení ve vztahu ke kvalitě života

Mezi bydlením a kvalitou života se nachází úzká spojitost, jelikož poptávka po kvalitním bydlení je jedním z hlavních požadavků na kvalitní život a potřebou člověka, která leží na vrcholu hierarchického žebříčku. Hodnotit bydlení, jeho výhody a nedostatky musíme jak z individuálního, tak z obecně sociálního hlediska. Následkem nekvalitních či nedostatečných podmínek a možností bydlení v rámci individuálního pohledu, může dojít k ohrožení kvalitního žití a dalšího rozvoje. Vlivy jako například jen nedostatek vhodných ubytování, tím i tedy jejich přeplněnost, se mohou podepsat i na fungování rodiny, narušit její kontinuitu a obecně poškodit rozvoj komunitních vazeb. Nevyhovující bydlení často vede ke vzniku dalších a různorodějších sociálních problémů. Těmto problémům by tedy bytová politika měla věnovat více času a pozornosti. Vytvořením opatření, které by zlepšily podmínky bydlení, by jistě přispělo k předcházení sociálního vyloučení ve společnosti.

³ MAIER, K., et al. (2006): *Principy a pravidla územního plánování*. [cit. 2010-02-26], Praha. 163 s.

V rámci širšího pojetí se jedná o to, nakolik jsou splněny požadavky bytových potřeb na vnitrostátní stupnici, od čehož se odráží opět kvalita života a rozvoj společnosti. V tomto případě záleží na faktorech, jako jsou relativní bohatství (HDP), bydlení, stavební politika, množství a kvalita vybudovaného ubytování, sociální politika upravující přístup občanů na ubytování, individuální bohatství a potenciál pro investice. Pokud by byl přístup k bydlení omezený, mohlo by dojít ke konfliktům na poli ekonomickém, sociálním a politickém. Takové konflikty pak vedou např. k oslabení podpory vlády.

Další otázkou ve vztahu k bydlení jsou sociálně-ekologické charakteristiky, mezi které prostorová kompozice, přístup k rekreační oblasti, místní infrastruktury a zařízení, míra znečištění i úroveň sociálních problémů a zejména různé druhy trestné činnosti. Některé z těchto faktorů silně ovlivňují kvalitu každodenního života a mohou působit vliv na osobní bezpečnost a zdraví obyvatel na konkrétních místech.



Obr. 4 Kartogram množství domů v lokalitách aglomerace

Počet obyvatel k r. 2007 v jednotlivých územích je ovlivněn množstvím a druhem zastavěné plochy. V centru, v katastru Liberec nalezneme spoustu smíšených ploch s bydlením, dále sídlištní komplexy a další typy budov (viz Přílohy - 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Na svém území také koncentruje nejvíce postavených domů v řešeném území (viz Obr. 4). Atraktivita centra pro bydlení je logická, jelikož se zde nachází veškeré služby. Oblasti s nízkým počtem obyvatel se nacházejí na okrajích aglomerace. Možným předpokladem do budoucna může být, že se počty obyvatel v okrajových územích změny směrem nahoru, jelikož v rámci procesu suburbanizace jsou klidná a snadno dostupná místa od centra čím dál tím více vyhledávána.

Počty vystavěných domů jsou nejen závislé na financích a expanzi lidí, ale důležitou roli zde hrají i přírodní podmínky. Na území liberecké aglomerace se nachází velké množství lesních ploch a to až 39% jen na území Liberce. V Liberci tvoří les nejvýznamnější prvek přírody, jelikož od něj je odvozeno další využití a rozvoj území. Nejvíce lesů se nachází v okrajových částech Liberce na západě, východě a jihu území. Na východě navazují na komplexy lesů Jizerských hor.

6.1. Charakter obytné zástavby

Dle územního plánu města Liberce, který byl zhotoven v roce 2002, je charakter bytové zástavby vymezen na plochy obnášející bydlení venkovské, městské a čisté.

Plochy venkovského bydlení jsou území určená pro bydlení převážně ve spojení drobnou chovatelskou a pěstitelskou, popřípadě malovýrobní zemědělskou a zahradnickou činností a s ní spojeným využitím hospodářských objektů a zahrad včetně možností chovu zvířectva.

Určujícím typem zástavby jsou bytové domy venkovského charakteru a rodinné domy spojené s hospodářskými objekty, dvory a zahradami. Určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené i pro jiné přístupné činnosti.

Zvláštním typem ploch bydlení venkovského jsou plochy s rozptýlenou podhorskou zástavbou a převažujícím bydlením rekreačním.

V plochách bydlení venkovského včetně ploch s rozptýlenou zástavbou jsou jednotlivě přípustné stavby občanské vybavenosti místního významu. Musí být také chráněna veškerá existující zeleň, hřiště a rekreační zařízení na veřejných prostranstvích, využívané pro účely krátkodobé rekreace.

Plochy městského bydlení jsou území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru odpovídající okolní zástavbě a charakteru bydlení. Určujícím typem zástavby jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy (sídlištní zástavba). V plochách bydlení městského jsou přípustná integrovaná zařízení vybavenosti a též samostatné stavby občanské vybavenosti převážně místního významu.

Plochy čistého bydlení jsou území určená pro bydlení převážně v rodinných domech s příslušejícími zahradami s převažující funkcí rekreační. Určujícím typem zástavby jsou rodinné domy a vily, případně viladomy s maximální výškou objektů tři podlaží včetně podkroví. Určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i zástavby určené pro jiné přípustné činnosti. V plochách bydlení čistého jsou přípustné stavby občanské vybavenosti místního významu.

PLOCHY SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ (SM)

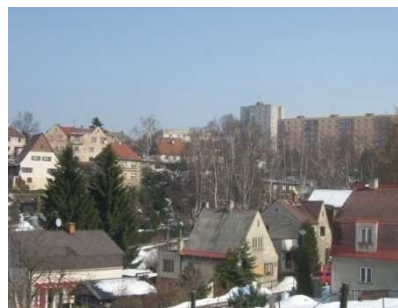
Plochy smíšené městské jsou území určená pro bydlení v kombinaci s obslužnými funkcemi. Určujícím typem zástavby jsou viladomy a bytové domy blokového charakteru zpravidla integrující více činností. Určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti. V plochách smíšeného městského území mohou být povoleny stavby občanské vybavenosti místního až městského významu. V plochách smíšeného městského území musí být chráněny všechny existující plochy doprovodné zeleně,

hřišť a rekreačních zařízení na veřejném prostranství využívané pro účel krátkodobé rekreace.⁴

Charakterem bytové zástavby v Liberecké aglomeraci je převážně městské bydlení. Plocha území města obsahuje výše uvedené a pro dané území příslušné



Obr. 6 Venskuvská zástavba



Obr. 5 Městská zástavba

stavby. V okrajových částech Liberce se setkáváme i s bydlením venkovským.

Tato vzniklá rozmanitost a odlišnost okrajových částí od centra je spjatá s postupným přičleňováním samostatných obcí do katastru Liberce. (viz Přílohy – 5. Charakter obytné zástavby – Liberec - sektor Severovýchod)

Stráž nad Nisou, jako by vyseknutá část Liberce, se charakterem podobá Liberci, převažuje zde také městské bydlení a to skoro po celém území obce. Naopak obce Šimonovice, Dlouhý Most a Jeřmanice se městskému bydlení přibližují pouze v lokalitách s novou výstavbou.

⁴ *Obecně závazná vyhláška Statutárního města Liberec č.2/2002 : O vyhlášení závazné části územního plánu města Liberec. Liberec : Město Liberec, 2002. 38 s.*

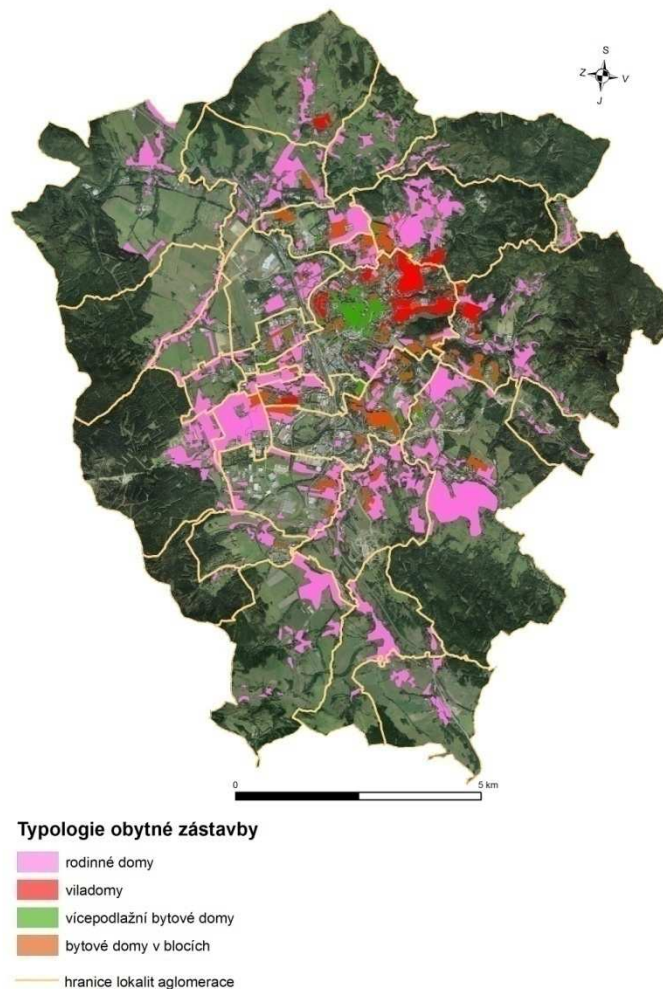
6.2. Typologie obytné zástavby

Liberec

Liberec, je takovou směsicí všech typů obytných budov. Současná podoba města vznikla sloučením dříve samostatných obcí, které mají spíše venkovský charakter.

Výstavba příslušných typů obytných budov závisela na době, pro kterou byly určité stavby typické a ploše, která byla volná a vhodná pro výstavbu.

Dle vyhlášky města Liberce (2002) rozlišujeme rodinné domy, viladomy, vícepodlažní bytové domy a bytové domy v blocích.



Obr. 7 Typologie obytných budov v lokalitách aglomerace

Rodinné domy

Jde o typ stavby se samostatným vstupem z veřejné komunikace či jiného pozemku. Tento typ stavby obyvatelům poskytuje nejvíce soukromí. Umožňuje řešení prostorů pro bydlení podle individuálních potřeb. Někteří lidé si zde nechávají stavět dům s vyhlídkou pozdějšího prodeje jednoho patra, jako samostatné bytové jednotky. S výstavbou také souvisí značné veřejné investice (komunikace, kanalizace, vodovod, atd.).⁵

Viladomy jsou charakterizovány jako vícepodlažní bytové domy s výškou do 3 nadpodlaží s využitelným podkrovím a poměrem stran maximálně 1 ku 1,2. Architektonickým pojetím odpovídají rodinné vile. Za nadzemní podlaží se považuje i podlaží překryté střechou mansardového typu⁶ (viz Přílohy – 7. Viladomy – Liberec – sektor Severovýchod).

Vícepodlažní bytové domy bytové domy jsou obytné budovy obsahující více bytu přístupných ze společné komunikace, kterou může být schodiště (s výtahem u domu 5 a více podlažních), chodba nebo pavlač⁷ (viz Přílohy – 8. Vícepodlažní bytové domy – Liberec – sektor Severovýchod).

Bytovými domy v blocích označujeme např. klasickou sídlištní blokovou výstavbu. Jedná se o vícepodlažní bytové domy s více vchody. (viz Přílohy – 6. Bytové domy v blocích – Liberec – sektor Severovýchod)

Katastry Liberce

Dolní Hanychov

Dolní Hanychov na své ploše 113ha obsahuje z převážné většiny zástavbu rodinných domků (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Na severu jde o rodinné domky původní zástavby, kdežto směrem od východu přes střed katastru na jihozápad se jedná o novou zástavbu.

⁵ MAIER, K., et al. (2006): *Principy a pravidla územního plánování*. [cit. 2010-02-26], Praha. 163 s.

⁶ *Obecně závazná vyhláška Statutárního města Liberec č.2/2002 : O vyhlášení závazné části územního plánu města Liberec*. Liberec: Město Liberec, 2002. 38 s.

⁷ MAIER, K., et al. (2006): *Principy a pravidla územního plánování*. [cit. 2010-02-26], Praha. 163 s.

V severovýchodní části se nachází výstavba panelových domů. Pro tuto oblast jsou také charakteristické rodinné domky finského stylu (dřevný nízkoenergetický roubený dům⁸).

Stále se jedná o území, kde je vesnický charakter bydlení. Potenciál pro výstavbu nových rodinných domků není zcela ještě vyčerpán. Parcely pro výstavbu spadají do 4. Cenového pásma (viz Přílohy - 4. Cenová mapa pozemků)

Doubí

Plošná výměra území činí 342ha. Z toho zaujímá 128ha průmyslová zóna Jih-Doubí Liberec, která se neustále rozvíjí. Východní část Doubí je kompaktněji zastavěná a hustěji osídlená důsledkem návazností zástavby na hustěji osídlené centrum města. Na západ od rychlostní silnice je charakter zástavby poněkud rozdílný (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Jedná se spíše o menší lokality čítající pouze několik staveb, převážně rodinných domů. Tyto lokality jsou rozmístěny podél katastrální hranice Doubí, kde zástavba plynule přechází do dalších městských částí. Jen zřídka se zde objeví i další typ budov a to bytové domy v blocích (panelové domy).

Františkov

Ve Františkově v obytné ploše převažují bytové domy v blocích a vícepodlažní bytové domy, které zde byly vystavěny v 70. letech minulého století a díky nim se tato část vyprofilovala do dnešní podoby obytné oblasti (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Z velké části se jedná o výstavbu ze 70 – 80 let 20. století, ale jsou zde ojediněle i novostavby, protože katastrální území Františkova nedisponuje volnými stavebními parcelami. Stavby vzniklé v poslední době se museli vměstnat do zbývajících proluk. Parcely ve Františkově spadají do 3. cenového pásma (viz Přílohy – 4. Cenová mapa pozemků).

⁸ *Finské roubené a srubové domy* [online]. 2009 [cit. 2010-04-11]. AVIGA - Gabriel Takáč. Dostupné z WWW: <<http://www.aviga.cz/stavba/>>.

Horní Hanychov

Tento katastr má rozlohu 734ha a jen cca 1/5 území je zastavěná, jelikož se na zbývajícím území nachází lesní plochy. Jedná se o velice klidnou lokalitu a cena pozemků spadá do 4. pásma (viz Přílohy – 4. Cenová mapa pozemků). Není tedy překvapením, že se zde nacházejí jen rodinné domky (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Zástavbu můžeme rozdělit na dvě části. První po pravé straně příjezdové komunikace od Liberce a druhou, které se nachází na straně druhé. Obě zástavby mají nepravidelný tvar a do budoucna jsou vhodné pro další obytnou zástavbu. Již dnes se zde vyskytují volné parcely s již zavedenými inženýrskými sítěmi.

Horní Růžodol

Horní Růžodol o výměře 119ha se nachází v dobré vzdálenosti od centra města a přitom zde není tak velký ruch. Právě proto se zde nachází velký počet rodinných domů a větších sídlišť. Můžeme říct, že dnes plní převážně ubytovací funkci. Převládá především zástavba zděných rodinných domů z 18. století - viladomy a z první poloviny 20. století – klasické rodinné domy. Dále je zde zastoupena zástavba bytových domů v blocích - sídliště (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Nezanedbatelná je také průmyslová činnost. Je zde několik menších podniků, které podnikají v různých oborech a některé také sídlí v bývalých budovách po předešlé průmyslové činnosti.

Horní Suchá

Katastrální území Horní Suché je s typicky liniovým charakterem struktury osídlení. Zástavba je situovaná podél komunikace (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Toto území spadá do 5. Cenového pásma pozemků (viz Přílohy – 4. Cenová mapa pozemků) a stále se zde nacházejí plochy možné k budoucímu zastavění. 573ha rozsáhlé území je z převážné většiny tvořeno lesní plochou.

Hluboká

Tento katastr obsahuje nejmenší procento zastavěného území ze všech katastrů. Na své ploše 227ha se nachází jen velmi málo rodinných domků vesnického charakteru – evidováno je 17 adres⁹.

Janův Důl

Toto velmi malé katastrální území má v plošném vymezení jen 35ha. Jeho obytná zástavba se vyznačuje rodinnými domky po většině území. Je zřejmé, že se zde tedy jedná o převládání obytné fce. V okrajových částech se můžeme shledat s vícepodlažními bytovými domy, místy i s viladomy a bytovými domy v blocích. (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Východní část území se nachází ve 3. Cenovém pásnu pozemků. Západní cíp spadá již do pásma 4. (viz Přílohy - 4. Cenová mapa pozemků).

Karlínky

Karlínky mají výměru území 101ha. Na této ploše se nachází převážně rodinné domky, které se nacházejí v okrajových částech podél hranice katastru podél komunikací procházejících území (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Tato plocha stále ještě nabízí parcely, které jsou možné k zastavění a to i za příhodných cenových podmínek 4. cenového pásma pozemků. (viz Přílohy – 4. Cenová mapa pozemků).

Kateřínky

Toto 506ha rozsáhlé a velice zalesněné území má velmi malé procento zastavěných ploch. Nejvíce zástavby se nachází ve východní části, kde se jedná převážně o rodinné domy venkovského charakteru. Katastr je pokryt z převážné většiny lesy a osídlení se vyskytuje jen podél silnice vedoucí při hranici katastru směřující od západu po východ do Rudolfova (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí).

⁹ Ministerstvo vnitra ČR. *Adresy v České republice* [online]. 2009-10-10, [cit. 2009-10-22].

Krásná Studánka

V této části Liberce můžeme pozorovat velmi rozmanitou zástavbu. Jedná se o starou zástavbu, chalupy, ale také přestavěné domy a hlavně na pravé části Krásné Studánky můžeme pozorovat novou zástavbu, především vilové čtvrti. Kolem Rybníků se nachází stará zástavba a chalupy. Také zde můžeme pozorovat přestavbu starých budov na nové budovy (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Čtvrti vilové zástavby a nových rodinných domků se nacházejí na pravé části Krásné Studánky.

Kunratice

V Kunraticích na ploše 187 ha najdeme především mnoho staveb s probíhající rekonstrukcí a jen ojediněle novostavby (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Jejich výskyt je nejřidší u hlavní silnice a hustěji je nalezneme směrem do údolí a u místního potoka. Jedná se o rodinné domy - nízké stavby s většinou velkou zahradou. Kunratice spadají do 5. cenové kategorie, takže se jedná o poměrně levné pozemky (viz Přílohy – 4. Cenová mapa pozemků).

Liberec

Liberec je směsicí všech druhů obytných budov, která se nachází na ploše 602ha. V centru se tato zástavba nachází na plochách smíšených, v okrajových na plochách charakteru městského a čistého bydlení. Převládajícím prvkem jsou pro střed vícepodlažní obytné domy, které se často spojují s funkcí i občanské vybavenosti. Na severním a severovýchodním okraji se nachází čtvrť viladomů. Výjimkou nejsou ani bytové domy v blocích okolo samotného centra.



Obr. 9 Typ bytového domu v bloku



Obr. 8 Vícepodlažní bytový dům



Obr. 10 Viladomy

Machnín

Machnín o rozloze 1134ha je pokryt lesní půdou a plochou luk a pastvin. Jeho struktura osídlení rozptýlená. Nachází se zde převážně rodinné domky a v centru se shledáme i s vícepodlažními bytovými domy (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Machnín je klidovou lokalitou, která se stává satelitní na úkor Liberce, jelikož jsou tu velmi vhodné cenové podmínky nákupu pozemků (viz Přílohy – 4. Cenová mapa pozemků).

Nové Pavlovice

Většina zastavěné plochy katastru je určena k bydlení. Na ploše nalezneme hojnost rodinných domů ale i rozsáhlé sídlištní celky. Lesních ploch se zde nachází velice málo, jelikož se jedná o katastr ležící blíže centru města Liberec. Určitou část zástavby tvoří i vícepodlažní bytové domy (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí).

Ostašov

V Ostašově se obytné zóny nacházejí po obou stranách hlavní komunikace a nově postavené čtvrti se větví od těchto komunikací do menších ulic. Ostašov dá se charakterizovat jako suburbium, kde stará zástavba ustupuje a postupně ji nahrazuje nová (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). V oblasti převládají luxusní, moderní rodinné domy. Na okraji Ostašova lze pozorovat i výskyt bytových a řadových domů, které jsou pozůstatkem staré zástavby.

Pilínkov

Domy v lokalitě Pilínkov jsou postaveny kolem hlavní komunikace. Bytové domy u Preciosy jsou většinou starší než deset let, jeden je zde postavený nově. Poblíž stojící finské domky jsou v dobrém stavu a slouží především k rekreaci. Místní rodinné domy jsou různého charakteru, od starých několik desítek let až po novostavby. Ve východní části se nacházejí také bytové domy v bloku. Pilínkov s rozlohou území 208ha spadá do 5. cenové kategorie prodeje pozemků (viz Přílohy – 4. Cenová mapa pozemků)

Radčice

Zástavba je soustředěna převážně k okrajům katastru. Mezi západní a východní částí katastru můžeme pozorovat drobné rozdíly ve skladbě a rozmístění zástavby. Výskyt zástavby je spíše nesouvislý, západní okraj katastru, kde je zástavba volně navázána ke Krásné Studánce, je ale zastavěn souvisle. Velkou plochu katastrálního území vyplňují louky a pastviny, část z nich je rozparcelovaná a připravena k prodeji a případné výstavbě (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí).

Charakter zástavby lze rozdělit do několika skupin. První skupinou jsou velké rodinné domy a vily. Nejčastěji je můžeme vidět u hlavních silnic vedoucích východní lokalitou. Často jsou od sebe navzájem izolovány. Obvykle bývají ze všech čtyř stran obklopeny zahradou. Většina z nich je dvoupodlažní. V západní lokalitě jsou domy stavěny blíže k sobě a izolace není tak markantní. Druhou skupinou jsou menší domky, chaty a chalupy. Mnohé z nich slouží pouze k rekreaci a nejsou obývány stálými obyvateli.

Rochlice

391ha je velké území rochlického katastru. Na jeho území se nachází všechny typy budov, ale je zřejmé, že největší zastavěnou plochu tvoří bytové domy v blocích (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). Rochlické sídliště koncentruje na jedné ploše skoro 16000 lidí a v současné době prochází za pomoci Evropských fondů revitalizací bytů, domů a okolních ploch.

Rudolfov

Rudolfov se vyznačuje typickou venkovskou strukturou osídlení, najdeme zde typy budov jen venkovských rodinných domků s rozsáhlými zahradami a chatové osídlení. Svou odlehlostí od Liberce je velice klidným místem s mírně narušeným přírodním rázem krajiny právě zastanou plochou (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí).

Ruprechtice

Zástavbu na území 624ha můžeme rozdělit do 3 zón. Na první se nachází hlavní sídliště, které je zároveň nejnižší položenou oblastí Ruprechtic. Toto sídliště hraničí s Novými Pavlovicemi. Nachází se zde vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích - panelové domy a několik starších rodinných vil (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). V této oblasti se nachází známý bytový dům v bloku tzv. Hokejka. V oblasti prostřední kolem náměstí Míru se již zástavba mění. Najdeme zde starší rodinné domy a vily, vícepodlažní obytné domy a několik nových rodinných domů. V třetí části, na okraji Jizerských hor prakticky chybí panelové domy a bytové jednotky a převládá zde zástavba nových, moderních rodinných domů. Zde také probíhá nejrozsáhlejší stavební rozvoj celých Ruprechtic.

Růžodol I.

Růžodol I spadá v rámci Liberce do třetí cenové skupiny pozemků (viz Přílohy – 4. Cenová mapa pozemků). Jeho rozloha činí 336ha. Převažují zde rodinné domy nad nepatrným množstvím vila domu a vícepodlažních bytových domů (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). V celkem husté zástavbě je nutné regulovat rekonstrukce, dostavby a údržbu bytového využití a dostavět volné parcely.

Starý Harcov

Do území Starého Harcova zasahuje vilová čtvrť, která navazuje z katastru Liberec. Mezi viladomy najdeme i domy rodinné. Lokalita s bytovými domy v bloku se nazývá Aloisina výšina (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby

katastrů Liberce a obcí). Jedná se o komplex panelových domů ze 70. let 20. stol. Dalším dominantní obytnou plochou je sídliště Kunratická opět s panelovou výstavbou ale již z 80. let. Do smíšených ploch ale s obytnou fci. Spadá areál vysokoškolských kolejí. Starý Harcov spadá do 4. Cenového pásma cen pozemků (viz Přílohy – 4. Cenová mapa pozemků).

Staré Pavlovice

Nejstarší část Starých Pavlovic je zastavěna rodinnými domky. Jedná se o historicky nejstarší zachovalou část. Mnoho domů zde již je zrekonstruovaných některé na svou rekonstrukci čekají. Nachází se zde velký sídlištní celek nazvaný Letná, který je obklopen pak zastavěným územím rodinnými domy. Staré Pavlovice mají plochu 173ha a spadají do 3. cenového pásma (viz Přílohy – 4. Cenová mapa pozemků).

Vesec

Ve Vesce velkém 442ha najdeme oba typy bytové zástavby. Nalezneme tu bytové domy v blocích – sídliště Jeřmanická a Kašparova i rodinné domy, který utvářejí charakter území. Jsou rozprostřeny skoro po celém území a je zde připravených i mnoho dalších již zasíťovaných parcel. Dle cenové mapy Vesec spadá do 4. pásma (viz Cenová mapa pozemku).

Vratislavice

Ve Vratislavicích je většina zastavěného území pokryta rodinnými domy. Najdeme zde i menší sídliště s bytovými domy v bloku (viz Přílohy – 3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí). V Severní části nalezneme i vícepodlažní bytové domy. Jih území je zalesněn bez jakékoliv zástavby. Vratislavice se svou rozlohou 1317ha spadají do 4. cenového pásma oceněných pozemků (viz 4. Cenová mapa pozemků)

Dlouhý Most

Obytná zástavba obce Dlouhý Most zahrnuje převážně rodinné domy venkovského charakteru. V jižní části obce Javorníku se nacházejí nejen domy rodinné ale zároveň i domy určené k rekreaci (viz Přílohy – 9. Typologie obytné zástavby – Dlouhý Most). V centru samotné obce se shledáme i s bytovými domy, kterých se na území vyskytuje velice málo. Setkáme se i prvky lidové architektury a to roubenými domky, které jsou využívány jako rodinné domy k trvalému bydlení (viz Obr. 11).

Nadále se počítá s výstavbou rodinných domků se zahradami.



Obr. 11 Roubený dům využíváný k rodinnému bydlení



Obr. 12 Dlouhý Most – rekreační chalupa

Jeřmanice

Stávající bytová zástavba je převážně z rodinných domů, starých chalup, usedlostí a ojediněle z vilek a nájemných domů. Charakter stávající bytové zástavby musí být dodržen, aby nebylo narušeno měřítko obce. Proto se uvažuje s výstavbou pouze rodinných domků se zahradami.

Lokalita s názvem Sibiř je severně o centrální obce. Zde se nachází rodinné domy a staré chalupy umístěné kolem křižovatky dvou cest. Řídká zástavba dává předpoklad k dostavbě proluk.

Nejsevernější část obce – u Dlouhého Mostu přímo navazuje na tuto sousední obec. Stávající zástavba rodinných domů a chalup přechází až k nádraží. I zde je možná dostavba proluk a možnost propojení Dlouhého Mostu až k Sibiři.

Osada se starým názvem Žižkov – později Fibich je část na druhé straně silnice I/35, propojena s vlastní obcí přechodem nad touto silnicí. Osada zasahuje i do sousední obce Dlouhý Most. Je zde několik rodinných domků. Jednotlivé proluky se začínají zastavovat.

Osada Milíře v historii vznikla jako stará osada uhlířů. K Jeřmanicím patří pouze malá část této osady. Je to několik domků, sloužících převážně k rekreaci.

Ostatní části správního území mají rozptýlenou zástavbu starými rodinnými domky a chalupami, sloužícími z větší části k rekreaci. Patří sem část Záskalí, pod Javorníkem, chalupy v jižní části pod obcí a při cestě k Rádlu.

Stráž nad Nisou

Na ploše katastru Stráž nad Nisou se z části nachází průmyslové objekty, ve kterých jsou zaměstnání jak někteří obyvatelé Stráže nad Nisou, tak lidé z Liberce. Zástavba plynule navazuje na zastavěné plochy Liberce resp. katastru Růžodol I. podél silnice na Krásnou Studánku. V katastru velkém 328ha je nejvíce rodinných domů a v západní části se setkáme s rozsáhlejším komplexem obytných domů v blocích (viz Přílohy – 10. Typologie obytné zástavby – Stráž nad Nisou).

V rámci zástavby rodinných domků musíme poukázat na rozmanitost, kterou vytváří stará zástavba a novostavby, pro které je zde stále dostatek stavebních ploch.

Šimonovice

Šimonovice ve svém katastru skládajícím se z 3 částí obsahuje pouze 2 bytové domy. Po celém území jsou nepravidelně rozmístěny rodinné domky venkovského charakteru, které v některých místech sledují komunikaci vedoucí

územím. Území velké 719ha není zcela zastavěné a stále probíhá výstavba nových rodinných domů (viz Přílohy – 11. Typologie obytné zástavby – Šimonovice).



Obr. 14 Bytový dům



Obr. 13 Nově zastavované plochy obce

7. Kvalita života

7.1. Vymezení pojmu

Kvalita života je velice abstraktní pojem, ke kterému se váže mnoho definic. Obor, který se jí zabývá, se nazývá sociologie, ale není jím jen ona. Dalo by se říct, že kvalita života je pojem, do kterého spadají různé další disciplíny (sociální psychologie, vybrané ekonomické disciplíny, filosofie, politologie, lékařské vědy atd.) Můžeme si pod ní představit různé parametry lidského života, ať už jde jen o kulturu, zdravotní stav, příjem, podmínky mobility, vyznání, uspokojení z práce, doprava, věk atd.

V tomto případě, ale kvalitu života v městském prostoru vnímáme jako jeho schopnost vytvářet vhodné podmínky pro život a dále jako schopnost města splnit veškeré potřeby jeho obyvatele.¹⁰ Každý obyvateľ města vnímá kvalitu života jinak, resp. subjektivně. Každá osoba má svůj žebříček hodnot jiný, proto ani potřeby obyvatele se nebudou jednoznačně shodovat.

Kvalita života občanů je důležitou součástí udržitelné společnosti. Jde o možnost žít v takových podmínkách, které zahrnují bezpečné a cenově přijatelné bydlení, dostupnost základních služeb (školské, zdravotnické, kultura, atd.), zajímavou a uspokojující práci, kvalitní životní prostředí (jak přírodní, tak antropogenní) a reálnou možnost účastnit se místního plánování a rozhodování. Názor občanů na tyto otázky představuje důležité měřítko celkové spokojenosti s daným místem, takže je to důležitý indikátor místní udržitelnosti.¹¹

Všechny tyto aspekty tedy nezahrnují veškerou problematiku kvality života a spokojenosti (např. spokojenost s mezilidskými vztahy v obci, s kvalitou osobního života apod.), ale měli bychom brát v úvahu i faktory, které jsou přímo ovlivňovány místní, národní i evropskou politikou. Právě všeobecné blaho

¹⁰ M.Pacione (2005), *Urban geography*, (cit. 7-10-09), New York 2005, ISBN 0415343054

a spokojenost občanů jsou velmi důležité termíny, které vedou k vytvoření obecných cílů obecné cíle rámuující jednotlivé strategie.

Často se setkáváme s tím, že kvalita života se staví na opačnou stranu než kvantitativní hodnoty a ukazatele. Jde o představu, že člověk kvalitu života resp. kvalitní život vytváří prostřednictvím duchovních hodnot a naplnění sám sebe bez pomoci konzumního stylu života a preferování materiálního vlastnictví. V tomto vztahu je také kvalita života vymezena vůči životní úrovni, jejíž měření víceméně spočívá v objektivizování, měřitelnými ekonomickými ukazateli, zaměřenými převážně do oblasti hmotné spotřeby. Kdežto kvalita života jde do zkoumání subjektivních pocitů jedince, které prožívá při situacích vytvořenými životními podmínkami.

V současnosti se kvalita života bere ve světě jako nevyhovující, díky rysům současnosti. Tato nežádoucí podoba má být přetvořena v budoucnosti, kdy by měli být vytvořeny podmínky a měla by být nalezena jiná interpretace bytí jako takového. S tímto problémem se zabývá i obor futurologie – věda o budoucnosti či dalších alternativách budoucnosti. Nespokojenost s nabytím významu kvality života byla již v 70. letech 20. stol., kdy vzniklé teorie nepoukazovaly jen na motto „žít lépe“ ale spíše „žít jinak“.

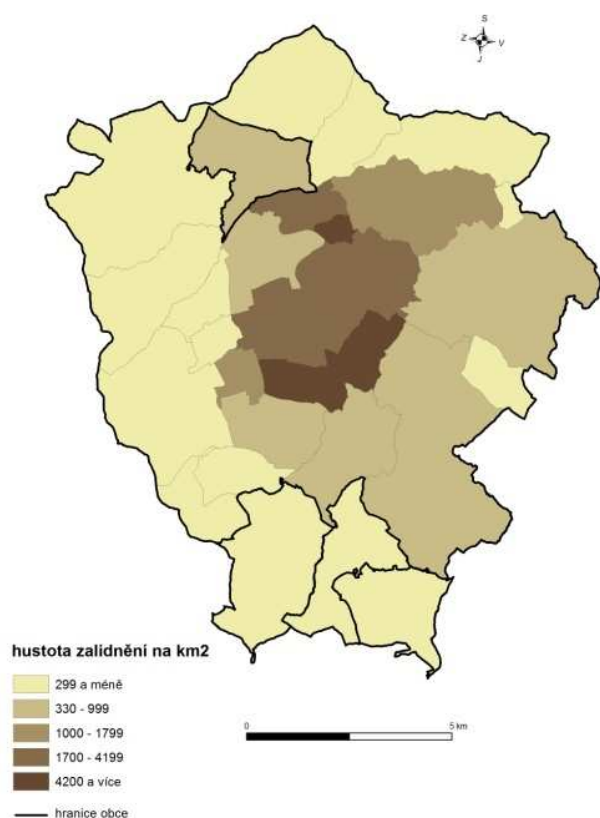
Výrazem takového postoje je např. názor E. Fromma: „ *Dnešní průměrný člověk se nad sebou zamýšlí velmi málo. Pamatuje si data, jak je poskytují školy nebo masmedia, nezná však nic, k čemu by dospěl vlastním pozorováním a přemýšlením. Neužívá ani věcí, jež vyžadují poměrně značné přemýšlení či dovednosti. ... Moderní člověk – včetně vzdělaných vrstev – celkem vzato nepřemýšlí o náboženských, filosofických nebo i politických problémech. Obyčejně přijme za svou tu či onu z mnoha frází, které mu zpřístupňují politické či náboženské publikace, nebo řečníci, nedospívá však k závěrům jako k výsledkům svého aktivního a bystrého myšlení. Volí si klišé, která jsou pro jeho charakter a sociální vrstvu nejpřitažlivější.*“ (Fromm, 1994b, s. 81).¹²

¹² *Týmová iniciativa pro místní udržitelný rozvoj* [online]. 2005 : 2005 [cit. 2010-04-22]. Dostupné z WWW: <<http://www.timur.cz/timur/organizace.html>>.

7.2. Charakteristika a faktory mající vliv na kvalitu života

V této kapitole se zaměříme na socioekonomické, fyzicko-geografické a kulturní charakteristiky a faktory řešeného území, které by mohli mít vliv na kvalitu života. Kvalita života se také zabývá fyzickou přítomností prvků a charakteristikou prostředí, které jistým způsobem vedou ke spokojenosti obyvatel, tedy ke kvalitnímu žití.

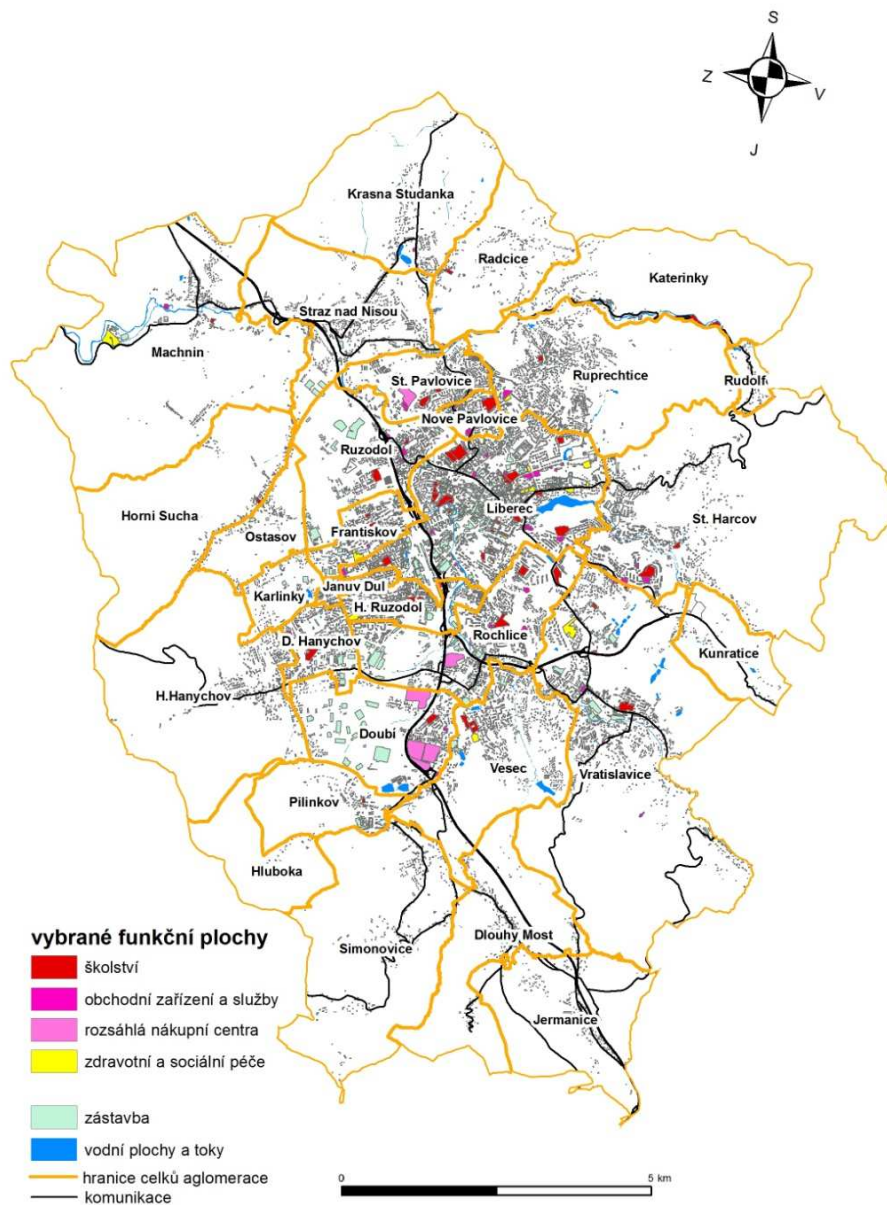
Socioekonomické faktory



Obr. 15 Kartogram hustoty zalidnění lokalit aglomerace

Výše uvedený kartogram hustoty zalidnění vypovídá o tom, že nejvíce zalidněné je očekávaně centrum města a nadále Rochlice, kde se an malém území koncentruje velké množství obyvatel a to jen díky obrovské sídlištní výstavbě, která koncentruje cca 88% obyvatel celého katastrálního území. Nejméně zalidněné jsou okrajové obce, kde hlavní roli při výběru bydlení v této oblasti

hraje vzdálenost od místa zaměstnání a opět přítomnost služeb. Menší hustota zalidnění je dána i tím, že většina území orakrajových území Liberce je tvořena lesní půdou, popřípadě loukami a pastvinami, jelikož se jedná o katastry venkovského charakteru.



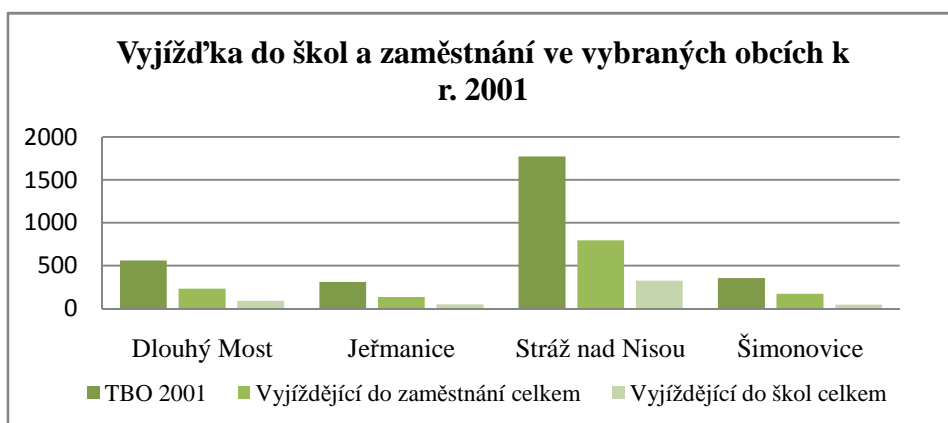
Obr. 16 Vybrané funkční plochy aglomerace

Jak kvalitu života, tak kvalitu bydlení ovlivňuje v daném území přítomnost základních zařízení resp. základní plochy občanského vybavení. Tj. obchody, školy a zdravotnická zařízení. Tento krátký výčet prostor spadá do nejnepostradatelnějších ploch v místě, kde člověk chystá strávit svůj život (viz Obr. 16). Co se týče problematiky obchodů, v současné době došlo k velkému nárůstu obchodních center v jádru města. V řešeném území se nacházejí 3 obchodní zóny, které složí lidem nejen z blízkého okolí. Jedná se o zóny v severní části (Globus), v jádru Liberce (Plaza) a jižněji položená obchodní centra kolem obchodního centra Nisa.

Výskyt obchodů, ať již jen se základními potravinami, v každé lokalitě je ojedinělý. Pokud se již ve vzdálených územích od centra nějaká obchodní provozovna nachází, řeší nízkou frekvenci návštěvnosti omezenou provozní dobou.

a území aglomerace se nachází vysoké procento školských zařízení, ať se již jedná o školy základní, střední, učiliště či vysoké školy. Město Liberec je často představován jako univerzitní město, kam se sjíždějí studenti z celé České republiky ale i zahraničí.

Při podobnějším náhledu se tyto instituce nacházejí v centru města. Největší koncentrace vzdělávacích budov se nachází v katastru Liberce a Rochlic. Z odlehlých oblastí výjimku výskytu školní budovy tvoří Dlouhý Most a Stráž nad Nisou s vlastní ZŠ, Kateřinky se Středním odborným učilištěm nábytkářským a střední odbornou školou. Většina obyvatel aglomerace je tedy donucena za vzděláním dojíždět (viz Graf. 2 Vyjížd'ka do škol a zaměstnání ve vybraných obcích), což vzhledem k velmi dobrému systému liberecké MHD, se nejeví jako problém.



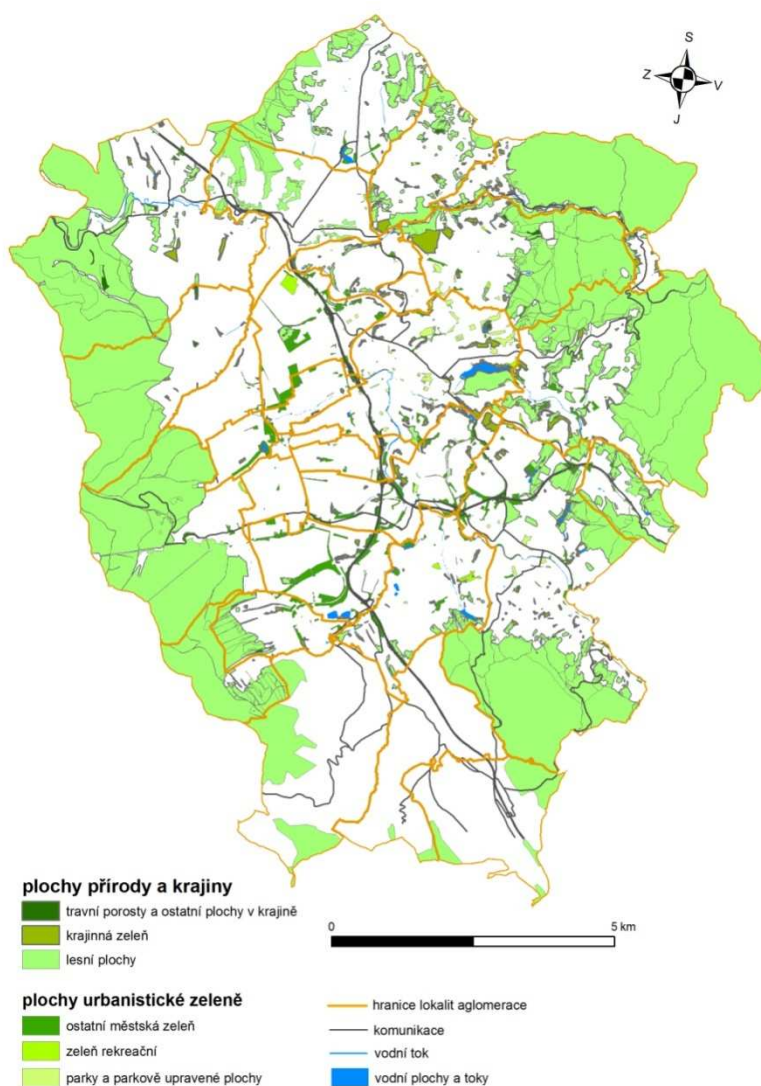
Graf 2 Vyjížd'ka do škol a zaměstnání ve vybraných obcích

Vyjíždka za prací postihuje každou lokalitu, protože možnosti pracovních příležitostí se vztahují buď k centru či k průmyslovým zónám Sever a Jih, kde je zaměstnáno velké procento obyvatel.

Zdravotnická zařízení jsou především zastoupena krajskou nemocnicí v centru Liberce. Dále se můžeme shledat s dalšími soukromými lékařskými pracovištěm, která jsou rozptýlena po celé aglomeraci.

Přírodní faktory

Přírodní podmínky měly vliv jak na počátek osídlení, tak i na současný vývoj a rozvoj lokalit aglomerace. Velmi členitý terén vodní toky a plochy jsou limitem jak pro výstavu a zároveň se podílejí na odlišném charakteru území od ostatních měst na rovině.



Obr. 17 Plochy zeleně v lokalitách aglomerace

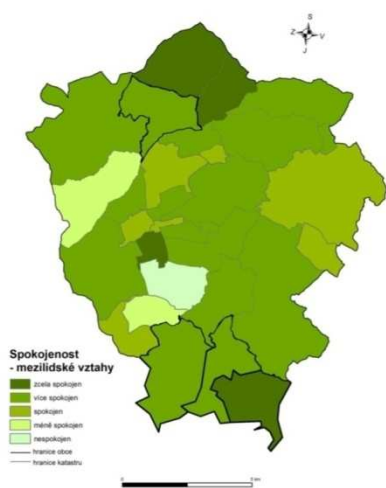
Přílehlé obce mají v poměru lesnatosti celého řešeného území nepatrný podíl lesních porostů. Jeřmanice mají 65ha. Šimonovice 181ha, Stráž nad Nisou 90ha a Dlouhý Most 53ha.

Na přírodní podmínky také navazuje přístupnost oblasti, která je tedy vyregulován mezi členitý terén. V současné době tvoří prostup území silnice E422 navazující na rychlostní silnici R35.

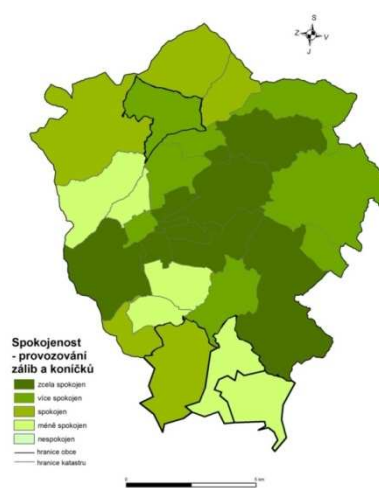
7.3. Výsledky dotazníkového šetření

Mezilidské vztahy v lokalitách aglomerace byly ohodnoceny převážně průměrnou spokojeností (viz Obr.18) ve většině území. Pouze lokality Doubí, Horní Suchá a Pilínkov se vyznačují dle respondentů obývajících jejich území sníženou spokojeností.

Zde musíme zmínit, že hodnocení mezilidských vztahů je velmi subjektivní faktor na případné hodnocení. Mezilidské vztahy nejsou v moci nikoho ze správy města, kdo by mohl ovlivnit obyvatelovu schopnost vyjít se svým okolím a tím naplnit jeho pocit kvalitního života.



Obr. 18 Kartogram spokojenosti s mezilidskými vztahy



Obr. 19 Kartogram spokojenosti s provozováním zálib

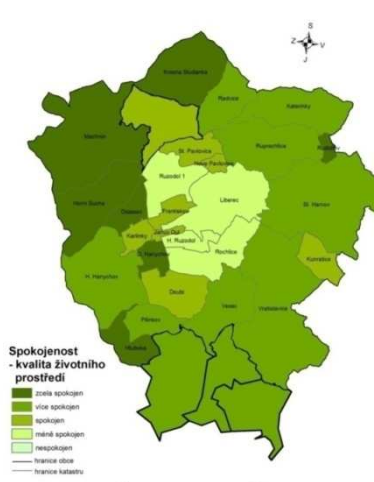
Jak je výše uvedeno, kvalitu života ovlivňuje mnoho faktorů, jedním z nich je i možnost provozovat své záliby a koníčky, jednoduše se odreagovat od běžného dne. Při podrobnějším rozhovoru s dotazovanými vyšel najevo fakt, že v určitých lokalitách, především těch odlehlých od centra, považují jejich obyvatelé za náplň svých koníčků procházky přírodou.

Liberecko je i ideální pro konání jakéhokoliv sportovního vyžití, ať se již jedná o jízdu na kole po místních cyklostezkách, na in-linech i třeba v nedávno vybudovaném areálu Vesec, kde je i půjčovna bruslí, či pouze o turistiku po turistických trasách Jizerských hor nebo lyžování po sjezdovkách Ještědského ski areálu.

Nejspokojenější jsou obyvatelé lokalit blízko centra (viz Obr.19) a přímo v centru. Zde se také nacházejí různé nabídky sportovního vyžití. Z kartogramu je také zřejmé, že spokojeni jsou i lidé z lokalit vzdálených od centra, někteří z nich pak při podrobnějším rozhovoru zmínili jako svůj koníček turistiku, k čemuž se právě tyto lokality přímo nabízí.



Obr. 21 Kartogram spokojenosti s pracovními příležitostmi



Obr. 20 Kartogram spokojenosti s ŽP

Kartogram spokojenosti s pracovními příležitostmi v aglomeraci vypovídá, že nejvíce spokojeni s nabídkou zaměstnání jsou lidé bydlící v centru (viz Obr. 20). Růžodol I. je třeba i kvůli tomu, že do ní zasahuje Průmyslová zóna – sever kladně hodnocenou lokalitou. To samé se týká i obce Stráž nad Nisou, na

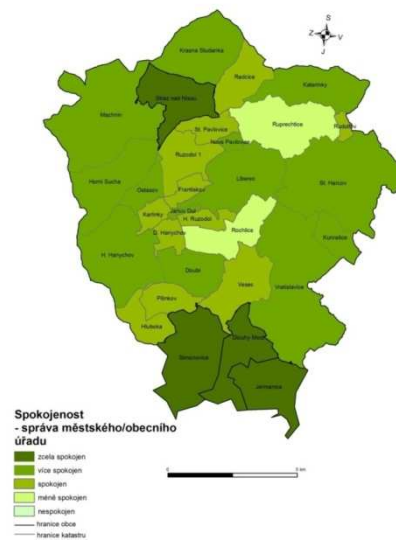
jejíž ploše se koncentruje také vyšší množství průmyslových objektů. Odlehlé obce na jihu území jako Jeřmanice, Dlouhý Most, Šimonovice jsou takřka bez pracovních příležitostí. Tamní obyvatelé musí s vyjížděnou za prací počítat (viz Graf č.2).

Až 85% dotazovaných zmínilo přírodu jako největší přednost svého města či obce, ve které žijí. Poloha aglomerace v Ještědské kotlině brání výstavbě a dalšímu rozšiřování a tím je jakoby přirozeně zajištěno to, že lesa a dalších atraktivit, které lidem slouží jako balsám na duši od všedních starostí a tím přispívají k jejich spokojenosti s vlastním žitím, neubude.

Spokojenost s kvalitou životního prostředí (viz Obr.21) převládá v okrajových částech dostatečně vzdálených od centra. Právě centrum – katastry Liberce, Rochlice, Horní Růžodol a Růžodol I. jsou hodnoceny menší spokojeností. Průměrná spokojenost také převládá u katastrálních území, kterými prochází rychlostní silnice. Kvalita životního prostředí byla dost často zmiňována jako hodnota bydlení v dané lokalitě.



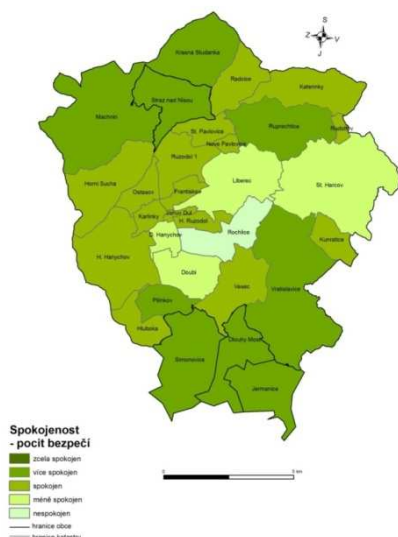
Obr. 22 Kartogram spokojenosti se školami a školkami



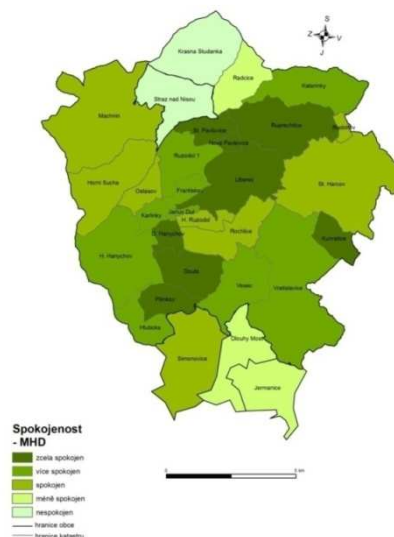
Obr. 23 Kartogram spokojenosti se správou MÚ a OÚ

Hodnocení spokojenosti s přítomností školek a škol v lokalitě je poměrně vyvážené (viz Obr. 22) ač se třeba v určitých lokalitách žádné vzdělávací zařízení nevyskytuje (viz Obr. 17). Obyvatelé nejspíše nabyli dojmu, že vzdělání není jen základní potřebou ale nutností, pro kterou jsou ochotni dojíždět do jakékoliv části aglomerace. Průměrnou spokojeností se vyznačují pouze 3 obce z celé aglomerace. V řešeném území se nachází několik možností navštěvovat jak základní školy, tak střední či vysoké.

Z výše uvedeného kartogramu (viz Obr. 23) je zřejmé, že největší spokojenost se správou v jejich případě obecních úřadů jsou samostatné obce Jeřmanice, Šimonovice, Dlouhá Most a Stráž. Vratislavice nad Nisou s vlastním obvodním úřadem jsou také na vyšší příčce hodnocení. Z převážné většiny, až na výjimky, jsou všechny lokality s činností městského úřadu spokojeni či více spokojeni. Z dotazníků ale vyšel ještě další poznatek, že převládá pocit, kdy vyslovením názoru „pouhého“ občana se nic nezmění. Právě v tomto směru by se úřad měl zamyslet a vyslyšet názor lidí, pro které tu je. Z konkrétních nedostatků, které oddalují hodnocení od maximální spokojenosti, byla zmíněna provozní doba. Cituji respondenta z Rochlic: „*Ne každý pracuje do 15:00 a tím pádem nic nezařídí*“.



Obr. 24 Kartogram spokojenosti s pocitem bezpečí



Obr. 25 Kartogram spokojenosti s MHD

Jednoduchá tzn. blízká dostupnost je dalším pozitivem, které obyvatelé zmiňují, a je další výhodou oproti jiným městům. Nebyla ale lokality, kde by se někteří účastníci dotazníkového šetření nevyjádřili v nedokonalosti MHD (viz Obr.). Nejčastěji vznikaly poznámky na frekventovanost jednotlivých spojů, na přeplněnost v kritickou dobu kolem cca 15h. Také byla zmíněna poznámka k ceně a komplikovanosti současného systému, i přes snahu Dopravního podniku města Liberce o důkladnou osvětu v problematice.

Pocit bezpečí na území aglomerace je zastoupen celou škálou možných odpovědí. Poměrně se výsledky shodují s realitou, ve které se za rizikové oblasti považují sídliště Kunratická, Rochlice, Doubí a Hanychov také část centra zejména ulice Fügnerova v okolí obchodního domu My.

V centru Liberce je patrná polootevřená drogová scéna, ve zbylých částech je výrazně uzavřená a atomizovaná do tzv. uživatelských bytů, kde je často pervitin vyráběn.¹³ Činitelé, které řeší potřebu bezpečí jsou v našich podmínkách např. dostatečné osvětlení, bezpečné přechody přes komunikace, řešení takových obytných prostor, které lidem dovolují se s nimi identifikovat.



Obr. 25 Kartogram spokojenosti se zdravotnictvím

¹³ <http://www.mesicniklibereckykraj.cz/view.php?cisloclanku=2007060317>

8. Závěr

Zmapováním lokalit bydlení jsme získali podrobné mapy s typologií obytných budov, dle kterých jsme následně mohli stanovit převládající typ obytné zástavby. Ve většině případů převládá zástavba rodinných domků, ale vyskytují se i lokality, které mají zcela odlišný charakter. Pro srovnání uvedeme katastr Liberec, kde převládá zástavba viladomů nejen ve vlastním katastru ale i na celém území aglomerace. Dále jsou specifické Rochlice, kde se nachází největší sídlištní struktura skládající se převážně z bytových domů v blocích.

Z průzkumu můžeme ještě stanovit lokalitu, ve které obytná plocha zabírá v přepočtu na rozlohu samotného území největší plochu. V tomto případě se jedná o Janův Důl, Dolní Hanychov a Nové Pavlovice.

Není jednoduché určit, které území je z hlediska kvality bydlení a života nejideálnější. Porovnáním výše uvedených kapitol bychom mohli orientačně vytvořit představu kvalitního místa pro bydlení a ideální život. Ani jedno území ale neoplývá vlastností ideálnosti, žádné nesplní veškeré vysněné i základní potřeby člověka.

Obce Jeřmanice, Dlouhý Most a Šimonovice byly a jsou vhodnými kandidáty pro ty, kteří hledají klidnější styl života a jejich potřeby se směřují ne tak náročným směrem jako u lidí v centru města. Obce se snaží vytvářet vhodné podmínky pro stávající i nové obyvatele své obce a jsou si plně vědomi, že nestačí pouze poskytnout plochu pro výstav rodinného domku ale důležité je, aby obec poskytla možnost naplnění potřeb ke kvalitnímu životu. Ať se již jedná o dopravní dostupnost, přítomnost služeb, sportovní a kulturní vyžití či jen o samotnou spokojenost s vedením obce.

Zde vidíme, že výčet potřeb člověka ke kvalitnímu životu je stejný jak u obyvatel velkých měst, tak u obyvatel menších obcí. Jen s tím rozdílem, že na určité faktory bude kladen jiný důraz ve městě a na malé obci, přičemž rozdíly jsou určené polohou lokality od centra služeb. Problémy, se kterými se v geograficky znevýhodněných lokalitách setkáváme, jsou rušení maloobchodních provozoven a základních služeb, snižuje se i dopravní

obslužnost. Všechny tyto faktory vedou k poklesu kvality života v menších obcích s periferní polohou a to se nejedná pouze o výše uvedené obce ale i okrajové katastry Liberce např. Rudolfov. Do větších sídel odchází mladší a vzdělanější lidé, kteří zde nenacházejí uplatnění. To je jedním z důvodů intenzivního odlivu obyvatel z takto znevýhodněných území, čímž se dále zhoršuje místní sociální, demografická i ekonomická situace a vede k zachycení zbývajících, často starých nebo málo kvalifikovaných obyvatel. Tím se významným způsobem snižuje sociální kapitál takových obcí a regionů, účast na veřejném životě a sociální soudržnost na lokální úrovni.

Tedy můžeme docílit názoru, že obývat centrum města je tím nejlepším způsobem, jak žít nejlépe. Rozhodně volba lokality kvalitu života ovlivní, v případě centra ji pouze zvýší. Jako obyvatel centra, budete mít na dosah veškeré služby, kulturu a v lepším případě i zdravotnická zařízení. Budete se ale cítit bezpečně? Budete se moci nadechnout čerstvého vzduchu?

Je tedy vhodnější žít někde mezi? Někde na panelovém sídlišti ač blízko služeb a relativně blízko přírodního prostředí?

Ve výsledném hodnocení spokojenosti s faktory ovlivňující kvalitu života nejpozitivněji odpovídali na všechny otázky obyvatelé Dolního Hanychova a Stráže nad Nisou. Mohli bychom je označit jako nejvhodnější lokality pro život, jelikož jejich obyvatelé v průměru hodnotili pokládané otázky nejpozitivněji. Právě Dolní Hanychov se vyznačuje lokací někde ve středním pasu od centra Liberce. Nejčastějším typem obytných budov jsou rodinné domy. Jedná se o lokalitu téměř zcela zastavěnou, ale i tak je tedy dle mínění místních ideální z hlediska hodnocených faktorů. Na stejné úrovni se pohybuje i Stráž nad Nisou, obec na severu aglomerace s výrazným převládáním rodinných domů a dostatečnou lesní plochou a klidným prostředím, s vlastní základní školou a základními službami. Jde o obec, kde se nachází i relativní množství potencionálních zaměstnavatelů v průmyslu, místní lékař a vlastní samospráva obce. Stráž je svou polohou i v dostatečné blízkosti nákupních center a samotného jádra Liberce. Jedinou výjimku zde tvořily hodnocení MHD, které do obce jezdí s malou frekvencí. Stráž je tedy snad nejideálnější lokalitou Liberecké aglomerace.

9. Zdroje dat a použitá literatura

- DOMANŮSKI, H., (2006), et al. *First European Quality of Life Survey: Social dimensions of housing* [online]. 1. Dublin : Office for Official Publications of the European Communities, [cit. 2010-02-24]. Dostupné z WWW: <<http://www.eurofound.europa.eu/pubdocs/2005/94/en/1/ef0594en.pdf>>. ISBN 92-897-0935-9.
- PACIONE, M. (2005), *Urban geography*, [cit. 2010-02-02], New York 2005, ISBN 0415343054
- KARPAŠ, R. a kol. (2004), *Kniha o Liberci*. 2. [cit. 2010-02-21] vyd. Liberec: Dialog, 704 s. ISBN 80-86761-13-4
- TECHNIK, S.; RUDA, V. (1980), *Liberec minulosti a současnosti : historie a perspektivy výstavby města*. 2., [cit. 2010-04-04] Ústí nad Labem : Severočeské nakladatelství, 312 s.
- MAIER, K., et al. (2006): *Principy a pravidla územního plánování*. [cit. 2010-02-26], Praha. 163 s.
- BEDNÁŘOVÁ, J., (1995) Urbanistická studie obce Jeřmanice. 1.vyd.,Liberec (Okresní úřad)
- *Obecně závazná vyhláška Statutárního města Liberec č.2/2002 : O vyhlášení závazné části územního plánu města Liberec*. (2002), [cit. 2010-03-24], Liberec : Město Liberec, 38 s.
- Český statistický úřad. (2006), *Historický lexikon obcí ČR 1869 - 2005* [online]. 1.díl. Praha : [s.n.], , 2006 [cit. 2010-04-10]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/9200404384/\\$File/13n106cd1.pdf](http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/9200404384/$File/13n106cd1.pdf)>. ISBN 80-250-1310-3.
- Město Liberec. (2006), *Strategie rozvoje Statutárního města Liberec 2007 - 2020* [online]. 1. Liberec : [s.n.], , 2006 [cit. 2010-04-18]. Bydlení, s. Dostupné z WWW:<http://www.liberec.cz/wps/wcm/connect/81a42a8040703a2abd28fd02067b09af/Strategie_2007_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=81a42a8040703a2abd28fd02067b09af>.
- *Finské roubené a srubové domy* [online]. (2009) [cit. 2010-04-11]. AVIGA - Gabriel Takáč. Dostupné z WWW: <<http://www.aviga.cz/stavba/>>.

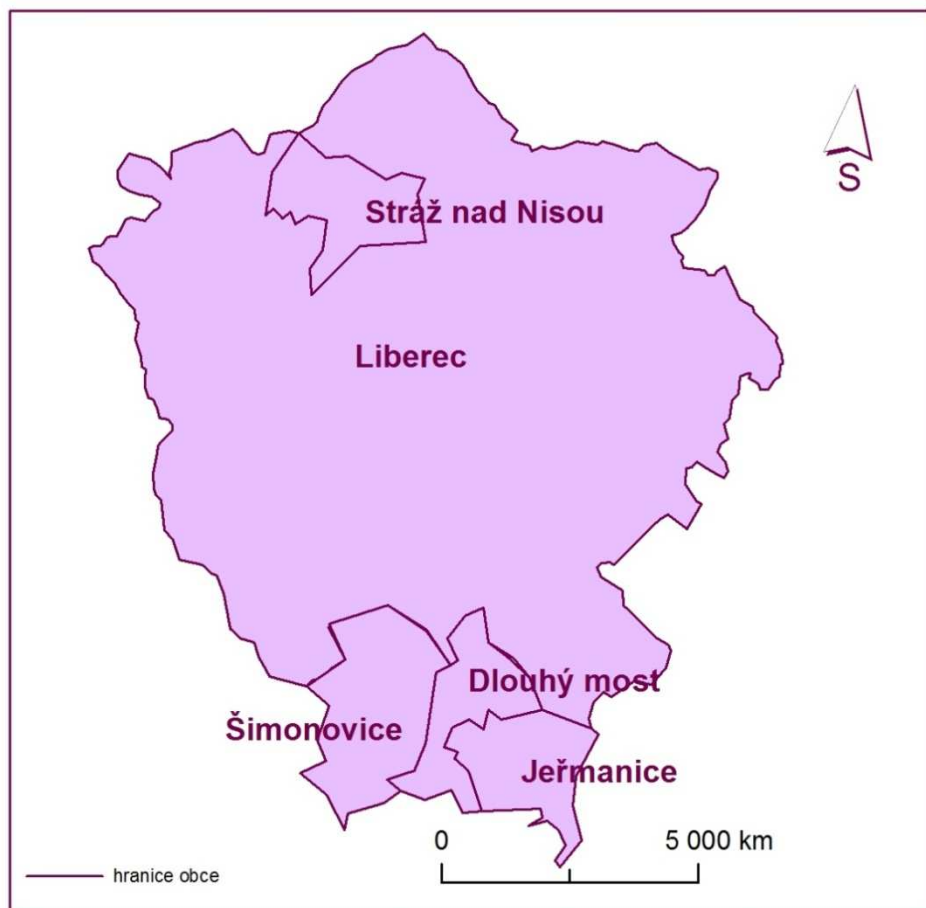
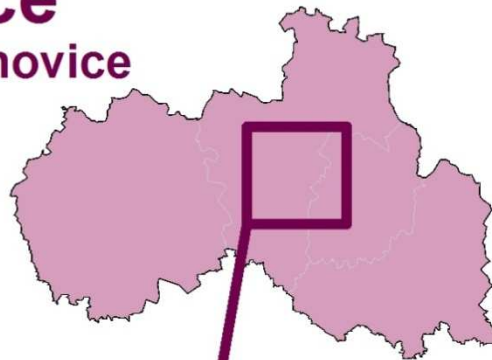
- Český statistický úřad ve spolupráci. (2007), *Statistický lexikon obcí ČR 2007 : Podle správního rozdělení k 1. 1. 2007* [online]. Praha : [s.n.], [cit. 2010-04-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/p/4116-07>>. ISBN 978-80-250-1450-9.
- Ministerstvo vnitra ČR. (2009), *Adresy v České republice* [online], [cit. 2009-10-22]
- *Mapové služby* [online]. (2003), 2010 [cit. 2010-04-10]. Portál veřejné správy České republiky. Dostupné z WWW: <http://geoportal.cenia.cz/mapmaker/MapWin.aspx?M_Site=cenia&M_Lang=cs>.
- *Cenové mapy* [online]. (2002), 2010 [cit. 2010-04-10]. *Cenové mapy.cz*. Dostupné z WWW: <<http://www.cenovemapy.cz/>>.
- *Týmová iniciativa pro místní udržitelný rozvoj* (2005) [online]. 2005 : [cit. 2010-04-22]. Dostupné z WWW: <<http://www.timur.cz/timur/organizace.html>>.
- ZABAGED soubor map formátu SHP v měřítku 1:10 000
- Podklady z předmětu Lokální geografie

10. Seznam příloh

1. Liberecká aglomerace
2. Typologie obytné zástavby – Liberec- katastrální území
3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí
 - Dolní Hanychov
 - Doubí
 - Františkov
 - Horní Hanychov
 - Horní Růžodol
 - Horní Suchá
 - Hluboká
 - Janův Důl
 - Karlínky
 - Rochlice
 - Kateřinky
 - Krásná Studánka
 - Kunratice
 - Liberec
 - Machnín
 - Nové Pavlovice
 - Ostašov
 - Pilníkov
 - Radčice
 - Růžodol I.
 - Rudolfovo
 - Ruprechtice
 - Starý Harcov
 - Staré Pavlovice
 - Vratislavice nad Nisou
 - Vesec
 - Dlouhý Most
 - Jeřmanice
 - Stráž nad Nisou
 - Šimonovice
4. Cenová mapa pozemků
5. Charakter obytné zástavby – Liberec - sektor Severovýchod
6. Bytové domy v Blocích- Liberec – sektor Severovýchod
7. Vila domy – Liberec – Sektor Severovýchod
8. Vícepodlažní bytové domy – Liberec – Sektor Severovýchod
9. Typologie obytné zástavby – Dlouhý Most
10. Typologie obytné zástavby – Stráž nad Nisou
11. Typologie obytné zástavby – Šimonovice

Liberecká aglomerace

Liberec, Stráž nad Nisou, Šimonovice
Jeřmanice, Dlouhý most



LIBEREC

rozloha: 10610 ha
počet obyvatel: 100914
počet částí: 26

STRÁŽ NAD NISOU

rozloha: 453 ha
počet obyvatel: 2040
počet částí: 2

ŠIMONOVICE

rozloha: 719 ha
počet obyvatel: 669
počet částí: 3

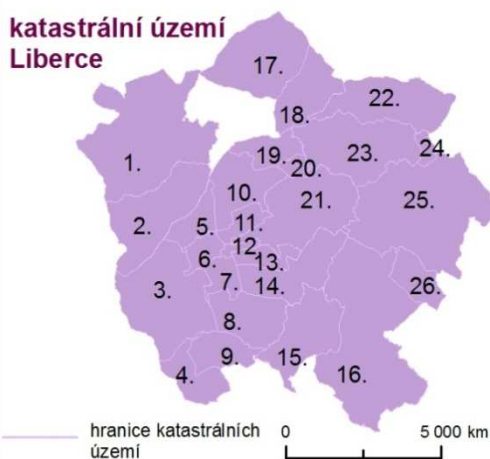
DLOUHÝ MOST

rozloha: 444 ha
počet obyvatel: 768
počet částí: 2

JEŘMANICE

rozloha: 437 ha
počet obyvatel: 448
počet částí: 1

katastrální území Liberce



1. Machnín – části Machnín, Bedřichovka, Karlov pod Ještědem

2. Horní Suchá u Liberce – část Horní Suchá

3. Horní Hanychov – část Horní Hanychov

4. Hluboká u Liberce – část Hluboká

5. Ostašov u Liberce – část Ostašov

6. Karlínky – část Karlínky

7. Dolní Hanychov – část Dolní Hanychov

8. Doubí u Liberce – část Doubí

9. Pilínkov – část Pilínkov

10. Růžodol I – část Růžodol I

11. Františkov u Liberce – část Františkov

12. Janův Důl u Liberce – část Janův Důl

13. Horní Růžodol – část Horní Růžodol

14. Rochlice u Liberce – část Rochlice

15. Vesec Liberce – část Vesec

16. Vratislavice nad Nisou – část Vratislavice nad Nisou

17. Krásná Studánka – část Krásná Studánka

18. Radčice u Krásné Studánky – část Radčice

19. Staré Pavlovice – část Staré Pavlovice

20. Nové Pavlovice – část Nové Pavlovice

21. Liberec – části Jeřáb, Nové Město, Staré Město, Perštýn, Kristiánov

22. Kateřinky u Liberce – část Kateřinky

23. Ruprechtice – část Ruprechtice

24. Rudolfov – část Rudolfov

25. Starý Harcov – části Nový Harcov, Starý Harcov

26. Kunratice u Liberce – část Kunratice



Obr.1 Liberec

Jitka KUBEČKOVÁ
TU v Liberci
Katedra geografie
Liberec 2010

Zdroje dat: Arc ČR 500

Magistrát města Liberce

Český statistický úřad - Počet obyvatel v obcích k 1.1.2009

Oficiální stránky obcí: <http://www.jermanice.cz/>, <http://www.simonovice.cz/obecni-uradi/>

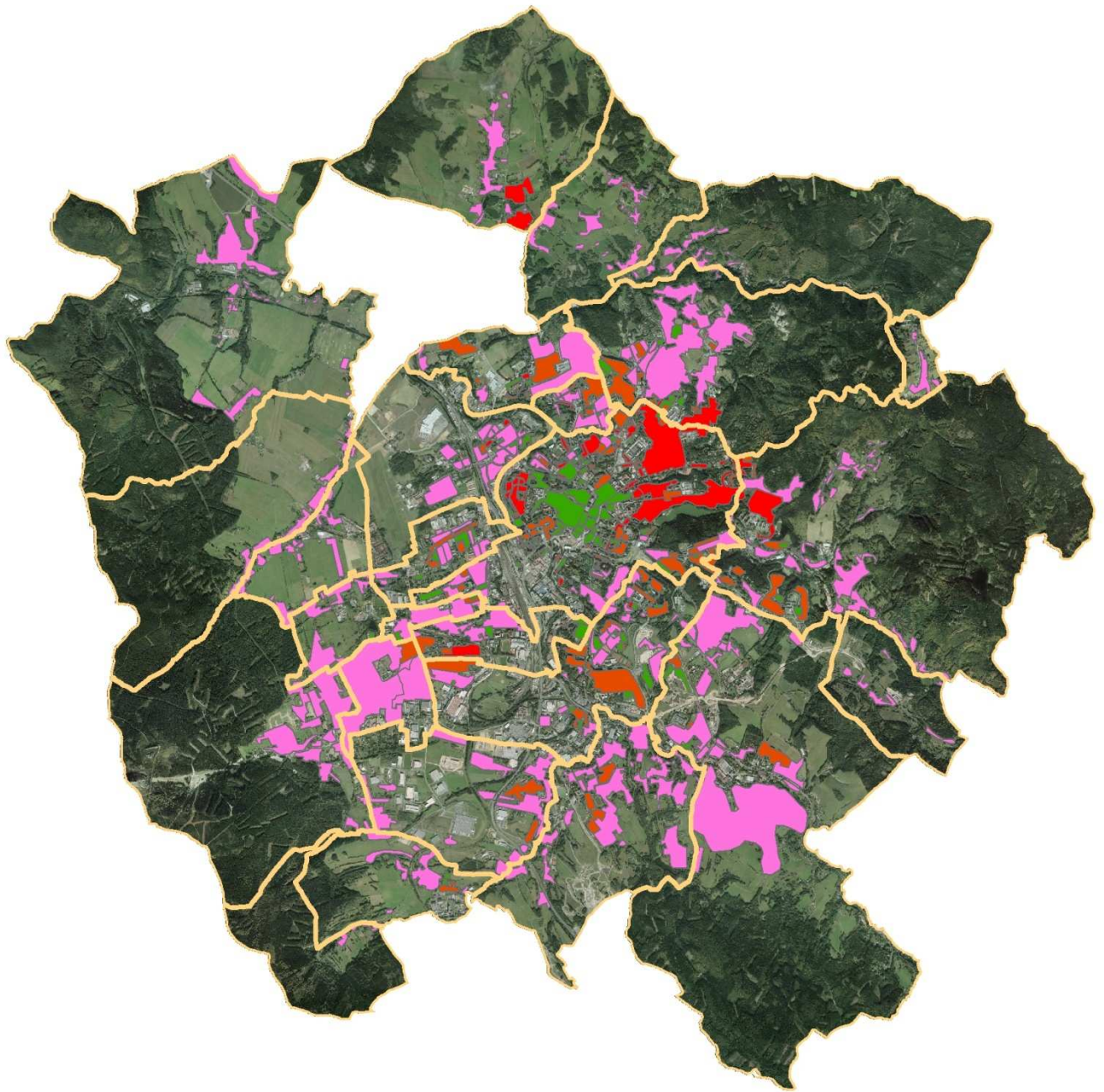
<http://www.straznms.cz/>, <http://www.dlouhy-most.cz/>, www.liberec.cz/

Foto: autor


Použitý software: Arc GIS 9.3 ESRI

TYPOLOGIE OBYTNÉ ZÁSTAVBY

Liberec - katastrální území



obytná zástavba

-  rodinné domy
-  viladomy
-  vícepodlažní bytové domy
-  bytové domy v blocích
-  hranice katastrálního území

0

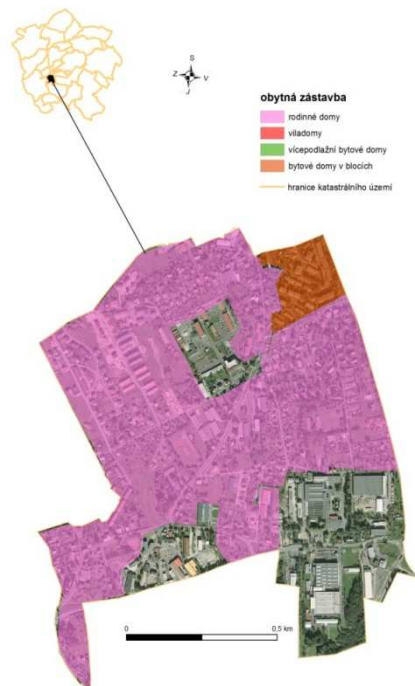


5 km

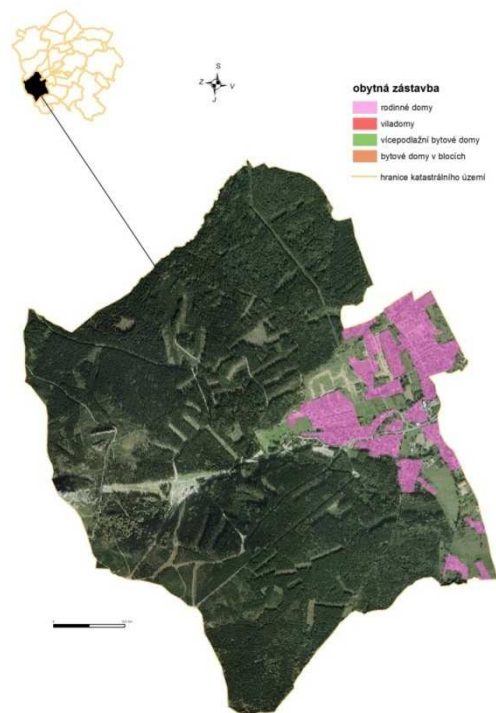
Jitka KUBEČKOVÁ
Katedra geografie
TU v Liberci 2010
Zdroj dat: terénní průzkum
Data MML
Zabaged

Použitý software: ArcGIS 9.3 ESRI

3. Typologie obytné zástavby katastrů Liberce a obcí



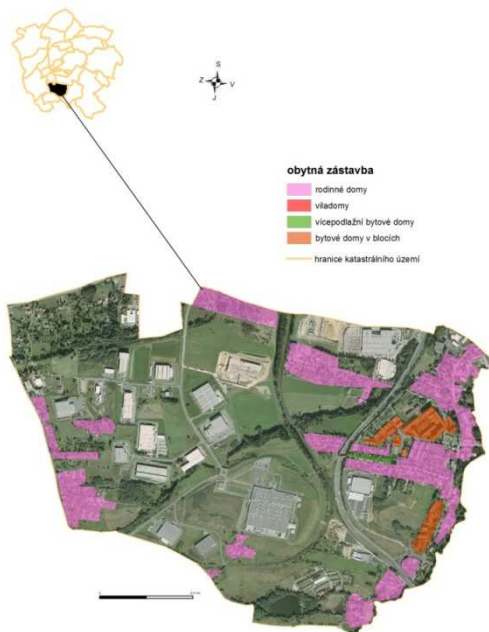
Dolní Hanychov



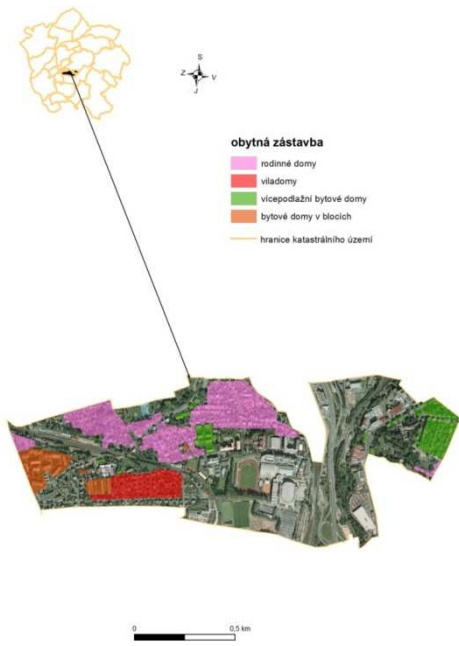
Doubí



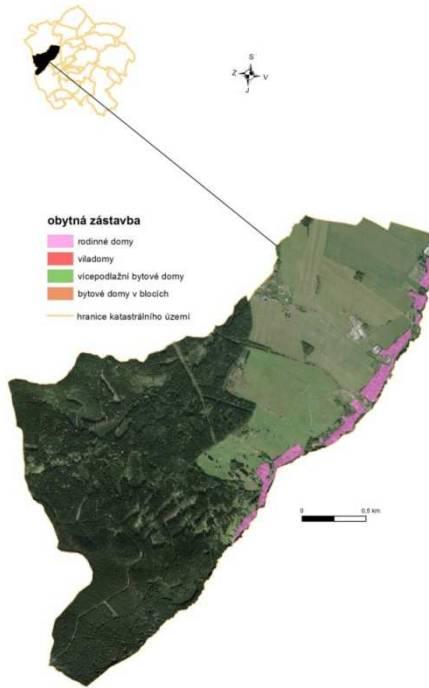
Františkov



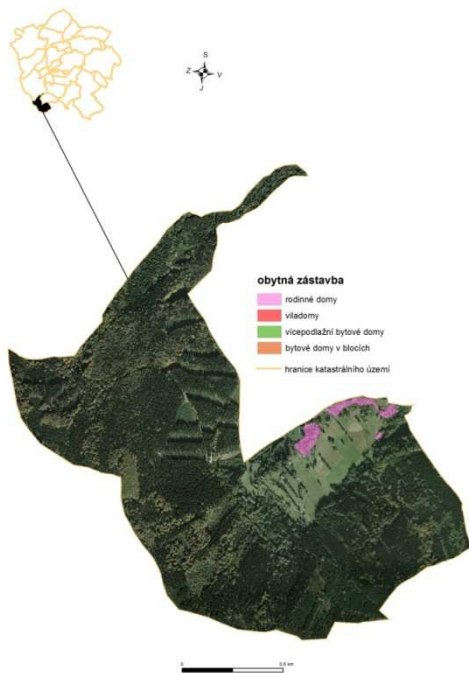
Horní Hanychov



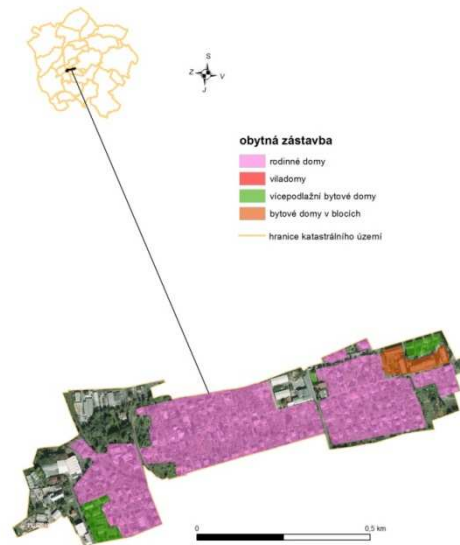
Horní Růžodol



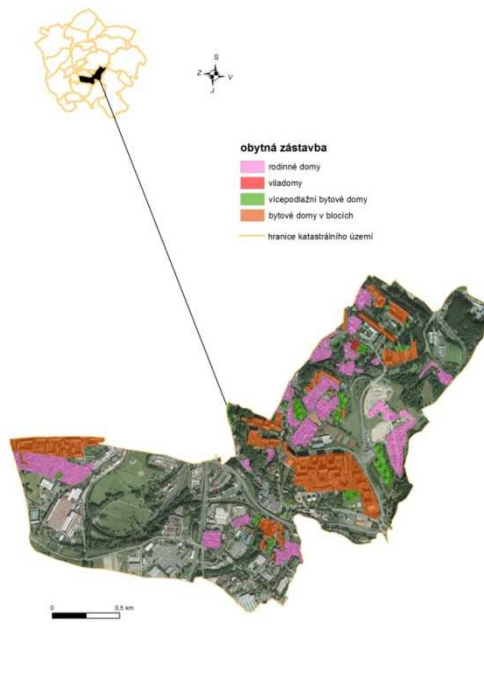
Horní Suchá



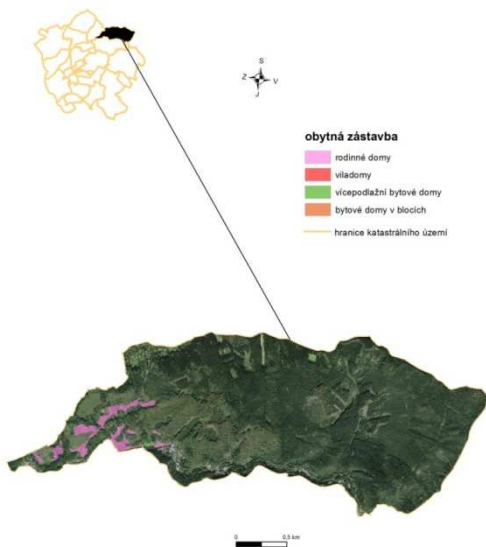
Hluboká



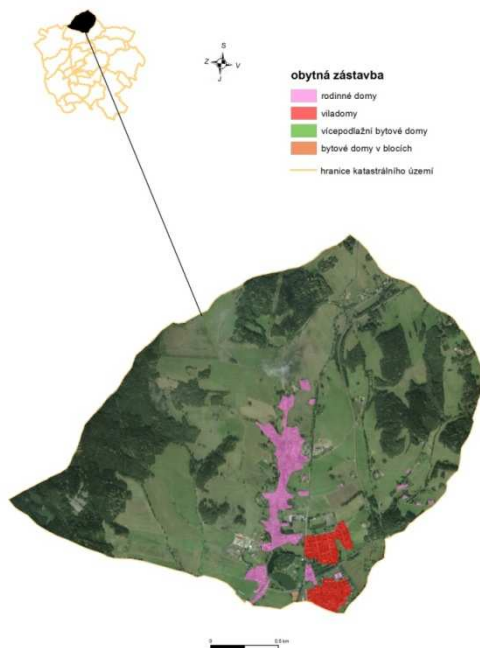
Janův Důl



Karlínky

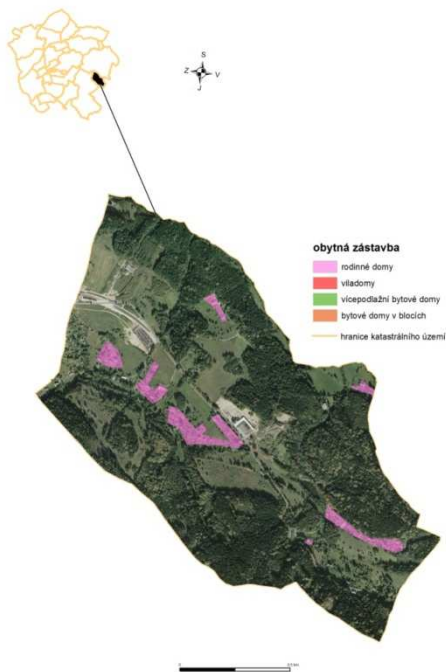


Rochlice

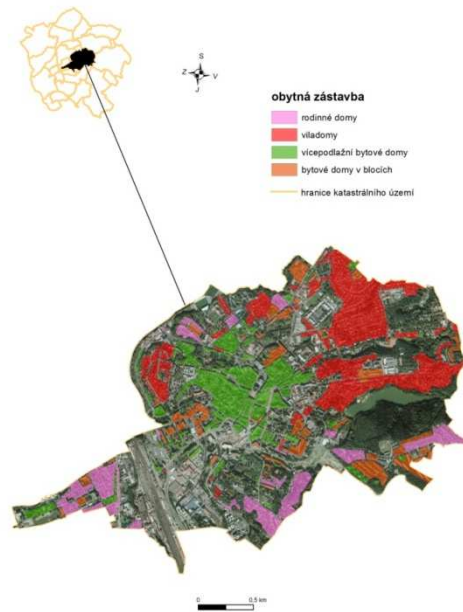


Kateřinky

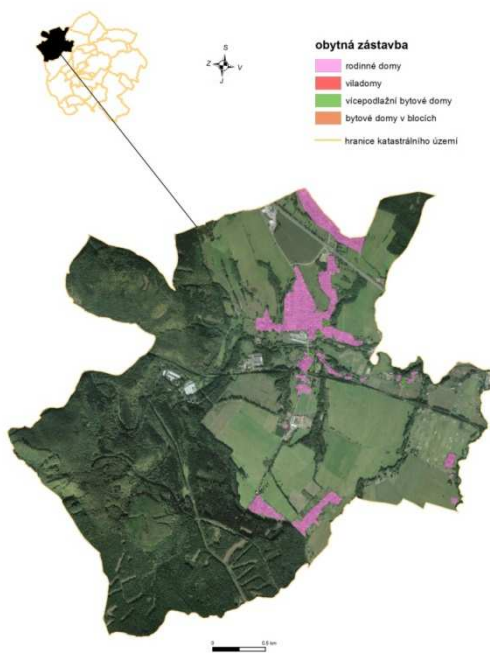
Krásná Studánka



Kunratice



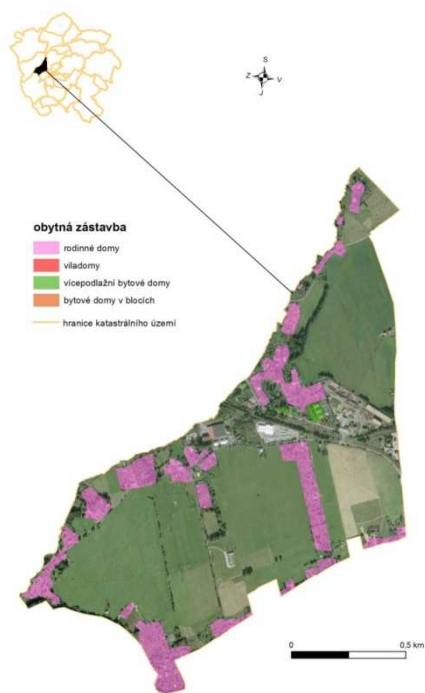
Liberec



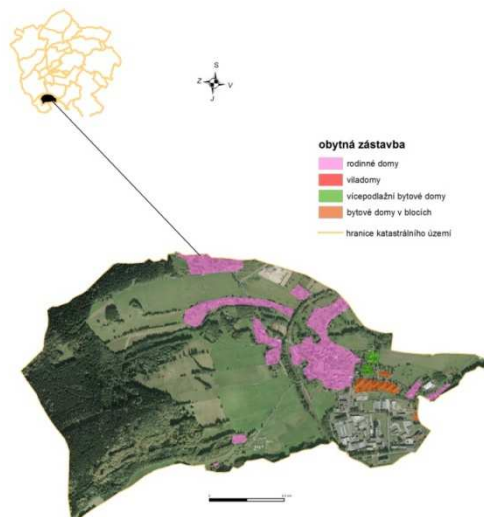
Machnín



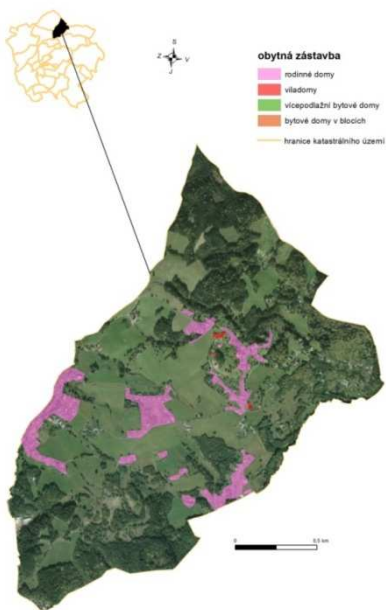
Nové Pavlovice



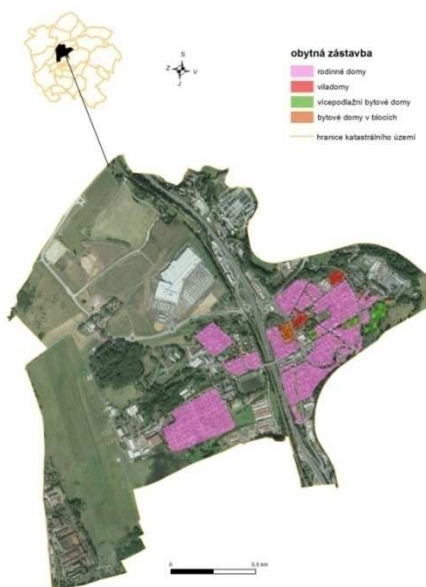
Ostašov



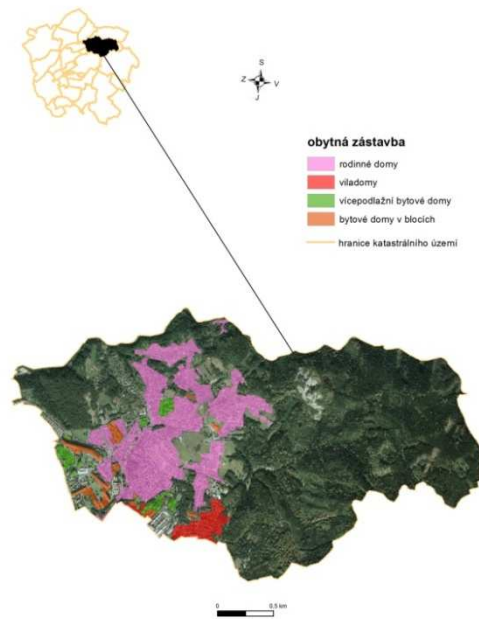
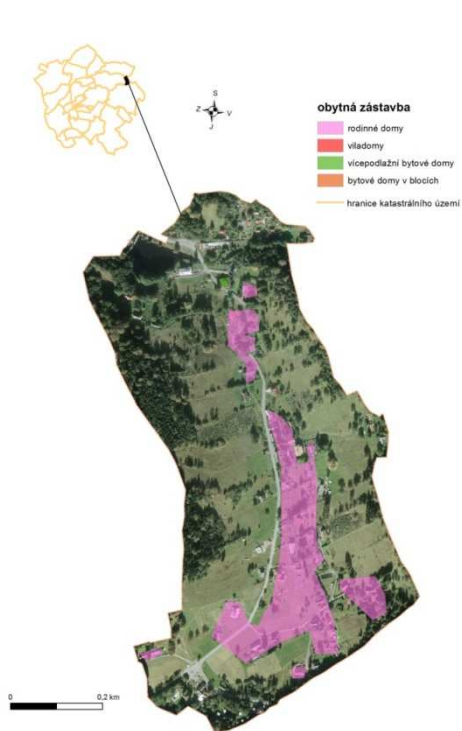
Pilínkov



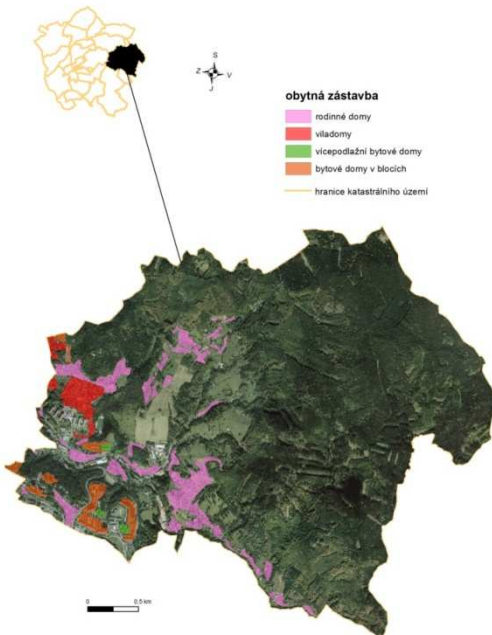
Radčice



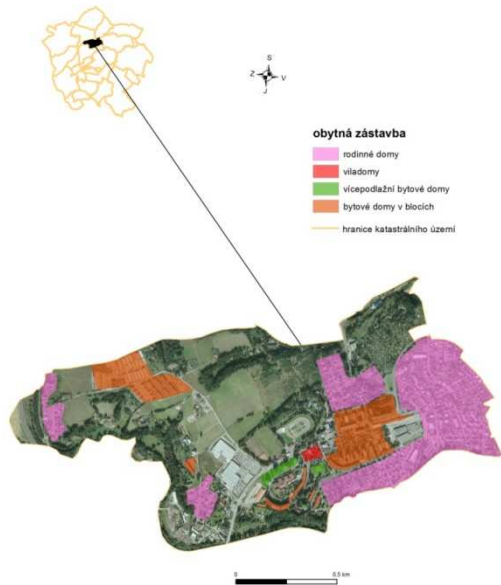
Růžodol I.



Rudolfov

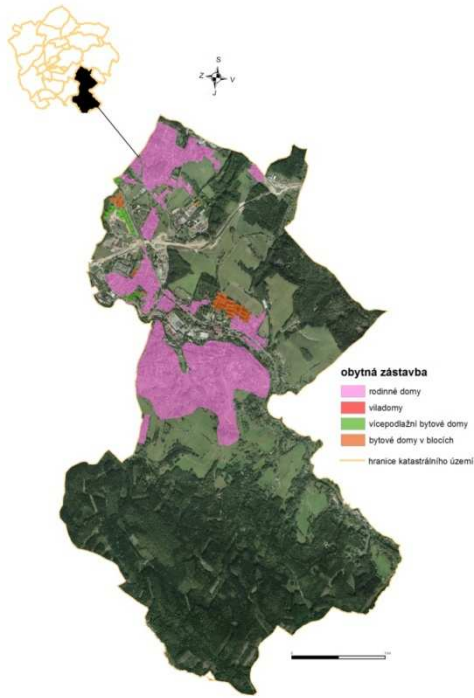


Ruprechtice

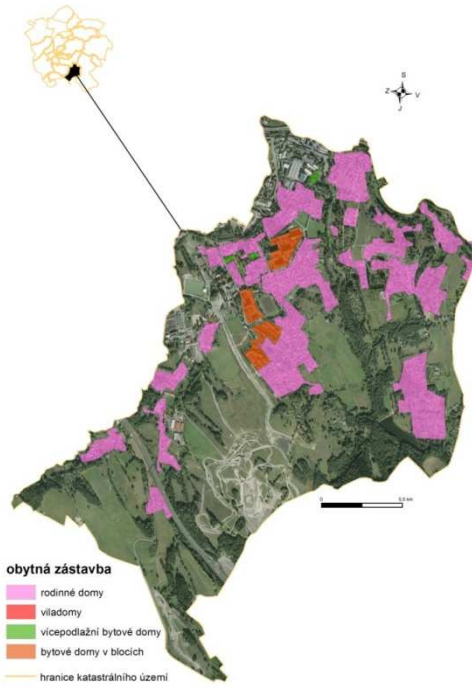


Starý Harcov

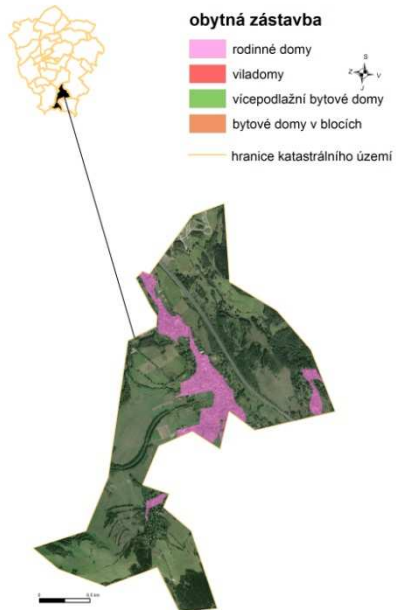
Staré Pavlovice



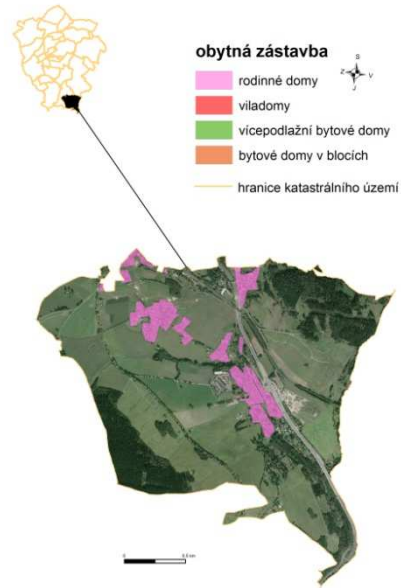
Vratislavice nad Nisou



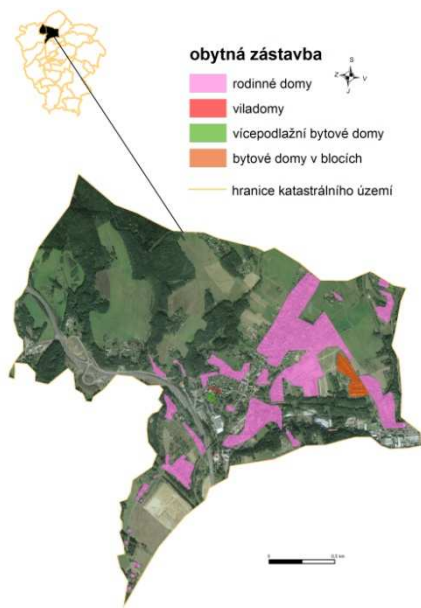
Vesec



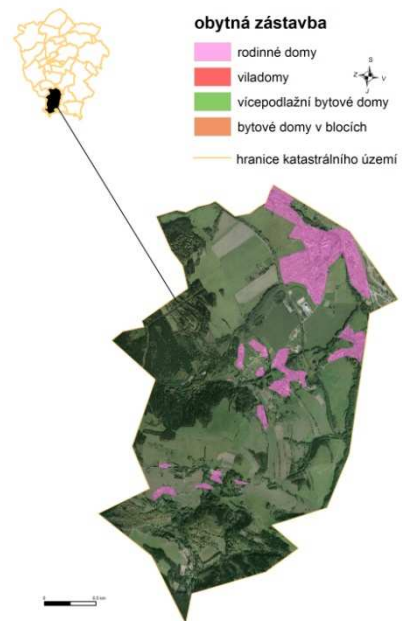
Dlouhý Most



Jeřmanice

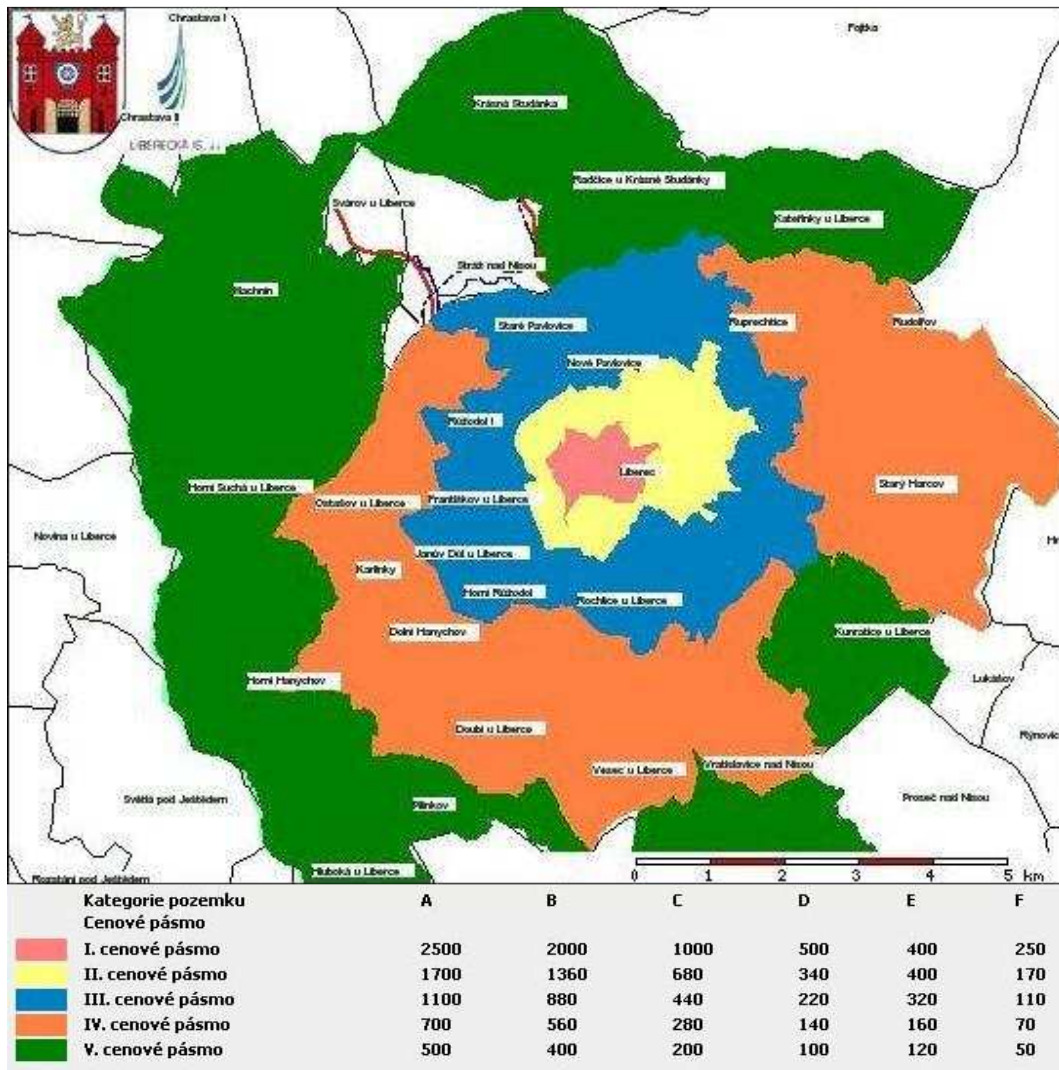


Stráž nad Nisou



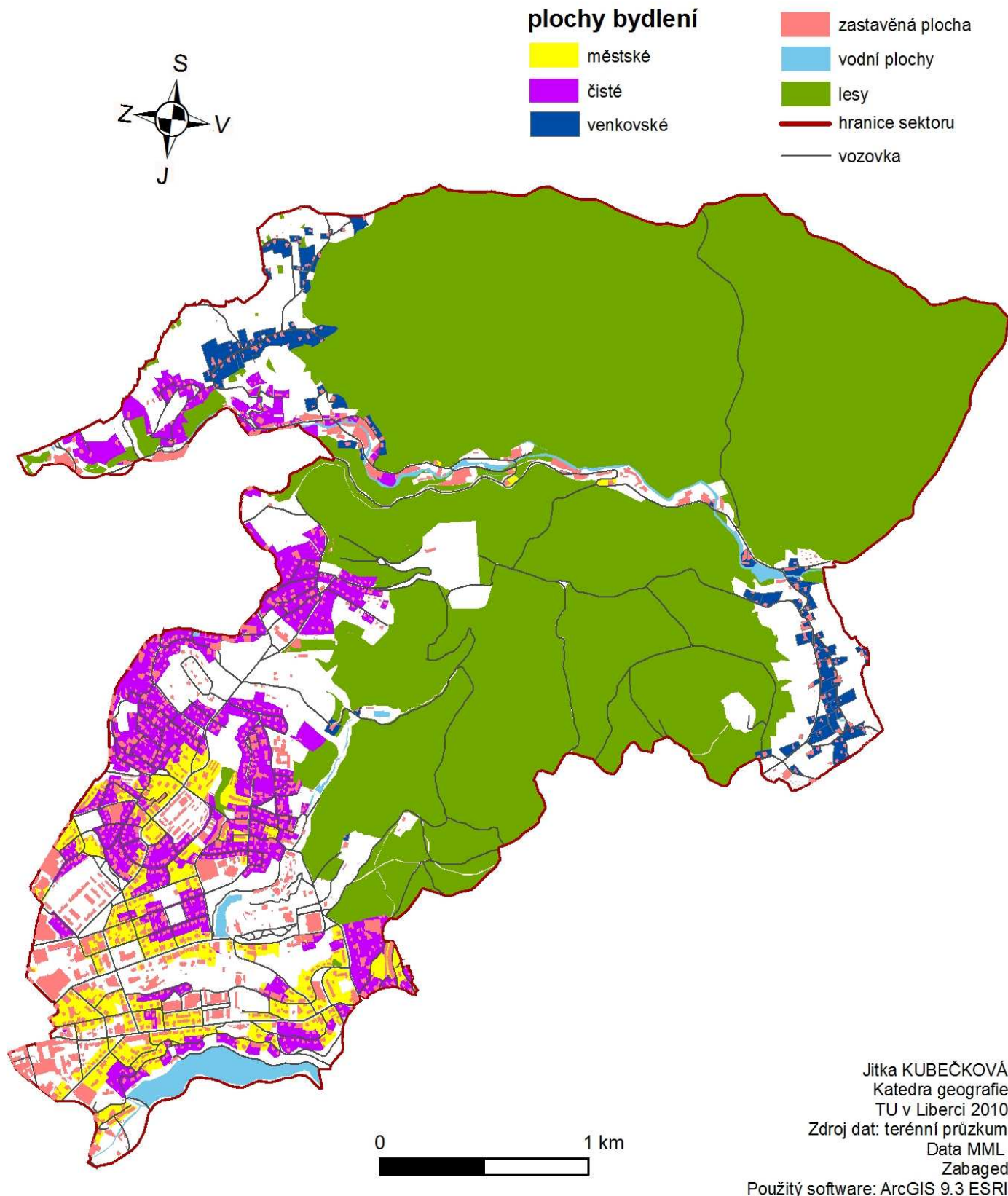
Šimonovice

4. Cenová mapa pozemků



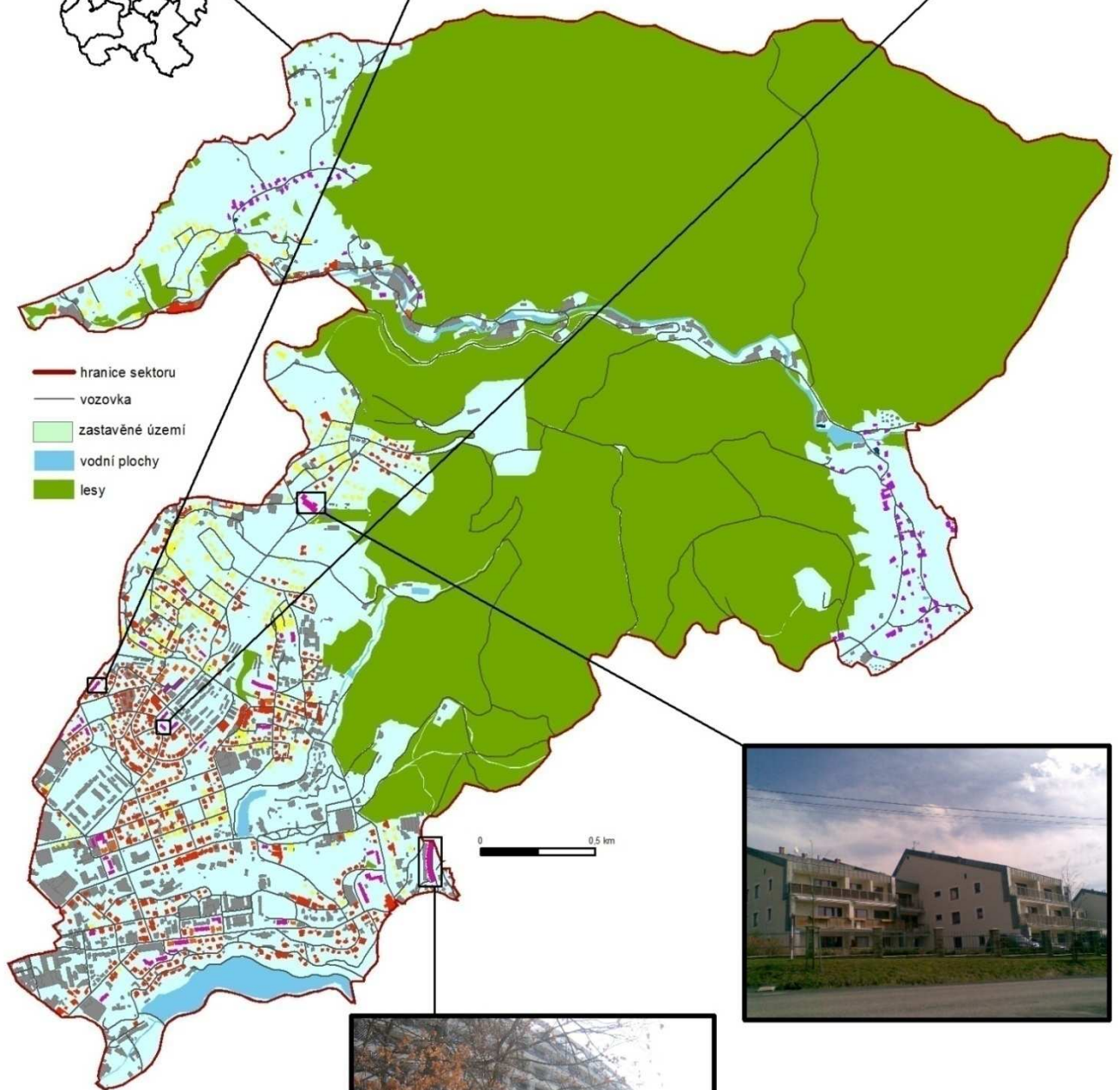
CHARAKTER OBYTNÉ ZÁSTAVBY

Liberec - sektor Severovýchod



BYTOVÉ DOMY V BLOCÍCH

Liberec - sektor Severovýchod



typologie obytných budov

- zástavba
- rodinné domy
- viladomy
- vícepodlažní bytové domy
- bytové domy v blocích
- rodinné domy venkovského charakteru
- bytové domy venkovského charakteru

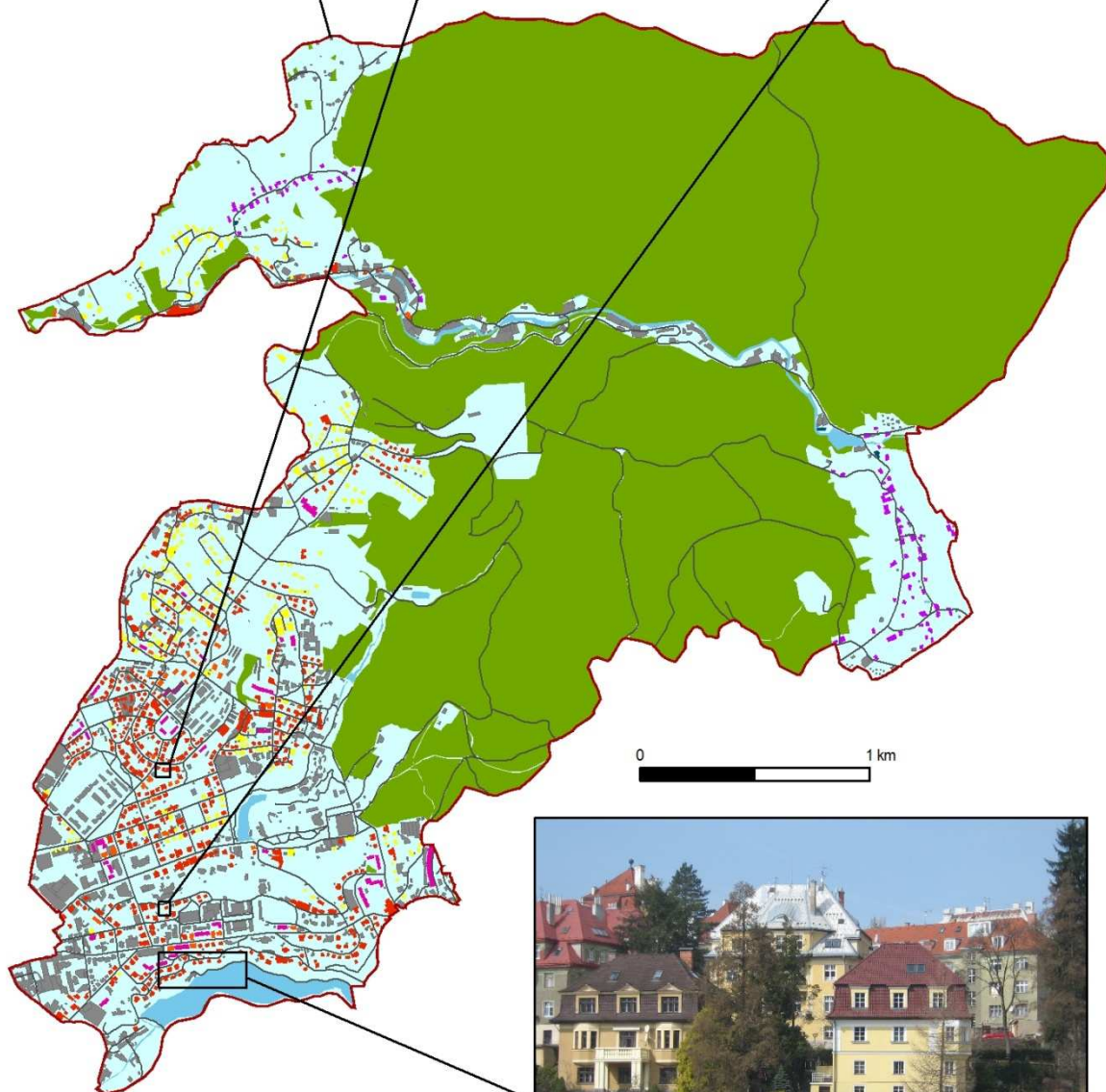


Jitka KUBEČKOVÁ
 Katedra geografie
 TU v Liberci 2010
 Zdroj dat: terénní průzkum
 Data MML
 Zabaged

Použitý software: ArcGIS 9.3 ESRI

VILADOMY

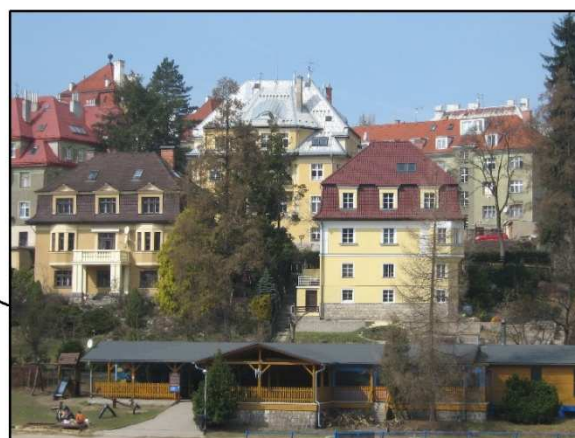
Liberec - sektor Severovýchod



typologie obytných budov

- zástavba
- rodinné domy
- viladomy
- vícepodlažní bytové domy
- bytové domy v blocích
- rodinné domy venkovského charakteru
- bytové domy venkovského charakteru

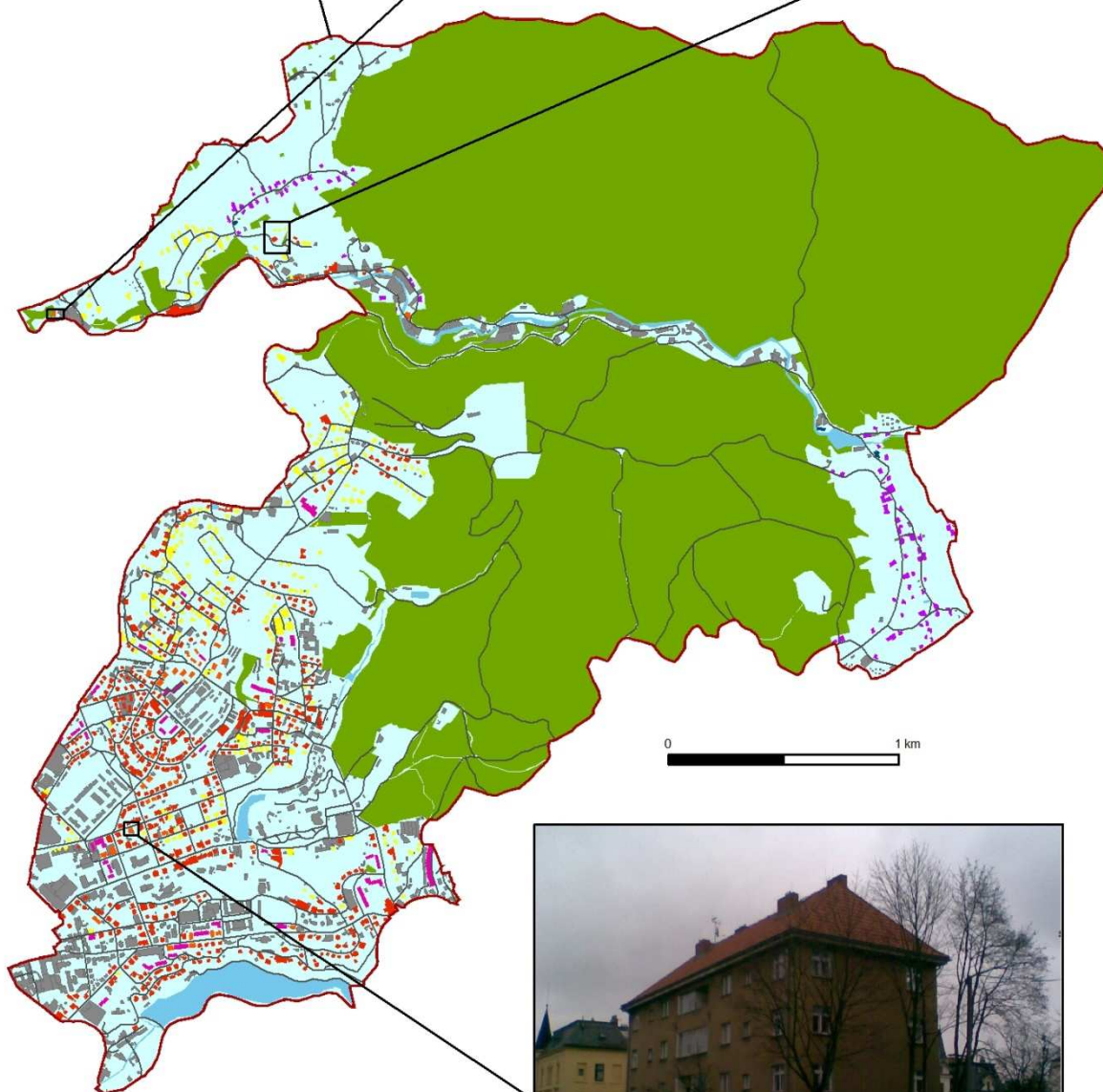
- zastavěné území
- vodní plochy
- lesy
- hranice sektoru
- vozovka



Jitka KUBEČKOVÁ
Katedra geografie
TU v Liberci 2010
Zdroj dat: terénní průzkum
Data MML
Zabaged
Foto: autor
Použitý software: ArcGIS 9.3 ESRI

VÍCEPDLAŽNÍ BYTOVÉ DOMY

Liberec - sektor Severovýchod



typologie obytných budov

- zástavba
- rodinné domy
- viladomy
- vícepodlažní bytové domy
- bytové domy v blocích
- rodinné domy venkovského charakteru
- bytové domy venkovského charakteru

- zastavěné území
- vodní plochy
- lesy
- hranice sektoru
- vozovka



Jitka KUBEČKOVÁ
 Katedra geografie
 TŮ v Liberci 2010
 Zdroj dat: terénní průzkum
 Data MML
 Zabaged
 Foto: autor
 Použitý software: ArcGIS 9.3 ESRI

TYOLOGIE OBYTNÉ ZÁSTAVBY

Dlouhý Most



Obr.1 Bytový dům



Obr.2 Rodinný dům

-  železniční trať
-  komunikace
-  komunikace
-  zástavba
-  lesy

0 0.5 km



Obr.3 Původní zástavba rodinných domů





Obr.4 Rodinný dům - nová zástavba



Obr.5 Původní obytná zástavba

Typologie obytných budov

-  rodinné domy venkovského charakteru
-  bytové domy venkovského charakteru

Jitka KUBEČKOVÁ
Katedra geografie
TU v Liberci 2010
Zdroj dat: terénní průzkum
Data MML
Zabaged

Foto: autor
Použitý software: ArcGIS 9.3 ESRI

TYOLOGIE OBYTNÉ ZÁSTAVBY

Stráž nad Nisou



Obr.1 Viladům

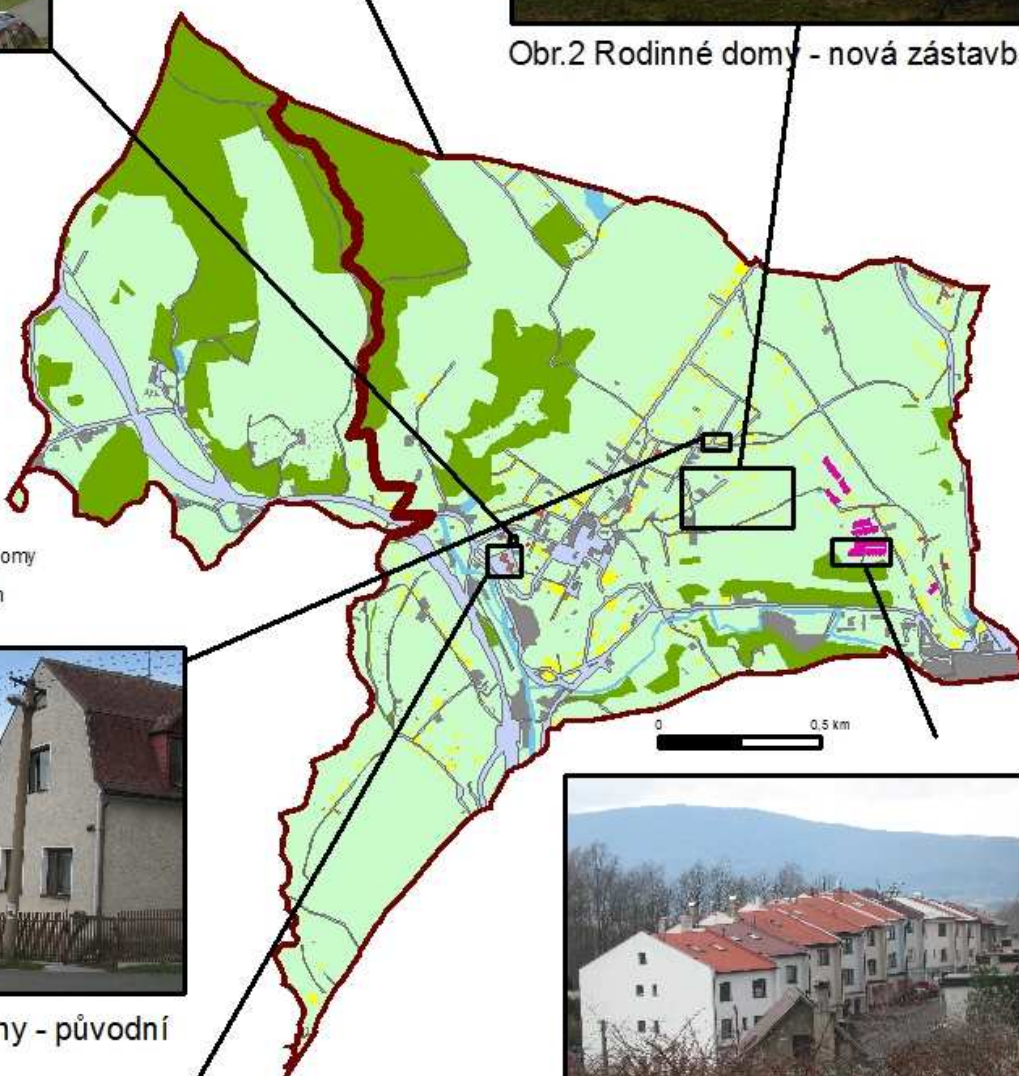


Obr.2 Rodinné domy - nová zástavba



typologie obytných budov

- zástavba
- rodinné domy
- viladomy
- vícepodlažní bytové domy
- bytové domy v blocích



Obr.3 Rodinné domy - původní zástavba



Obr.4 Bytové domy v bloku



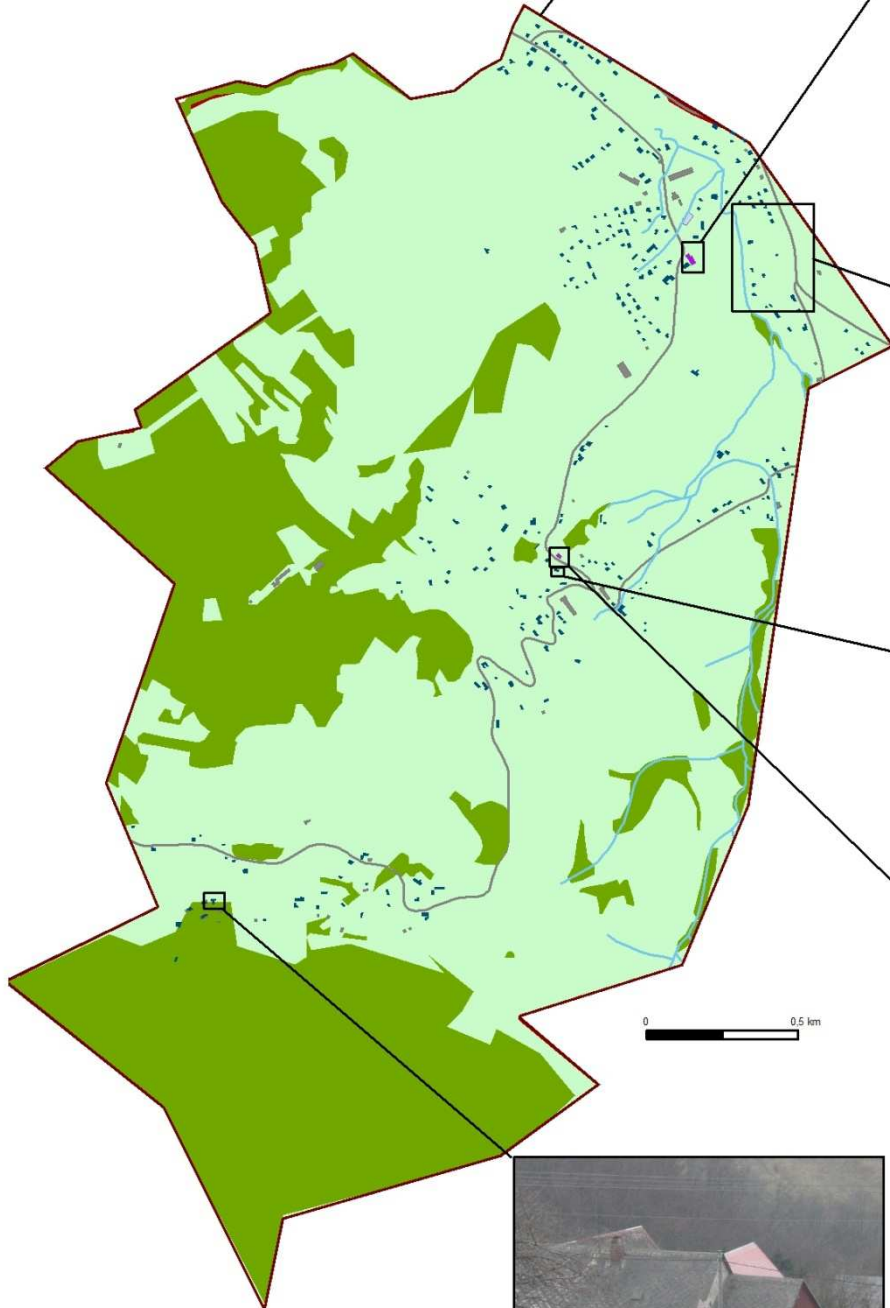
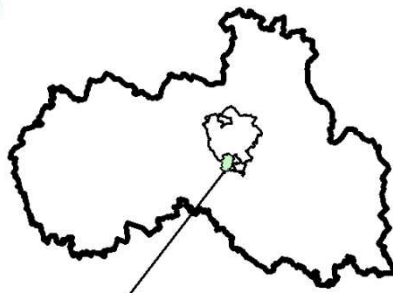
Obr.5 Vícepodlažní bytové domy

- zastavěné území
- vodní plochy
- lesy
- hranice katastrálního území
- vozovka

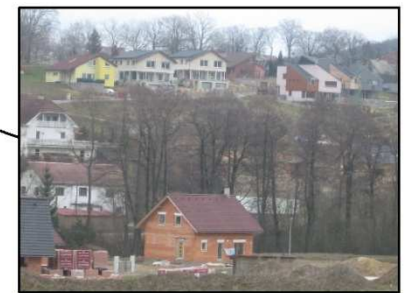
Jitka KUBEČKOVÁ
Katedra geografie
TU v Liberci 2010
Zdroj dat: terénní průzkum
Data MML
Zabaged
Foto: autor

Použitý software: ArcGIS 9.3 ESRI

TYOLOGIE OBYTNÉ ZÁSTAVBY Šimonovice



Obr.1 Bytový dům venkovského charakteru



Obr.2 Novostavby rodinných domků



Obr.3 Rodinný dům - nová zástavba





Obr.4 Bytový dům - původní zástavba



Obr.5 Rodinný dům venkovského charakteru

-  hranice obce
-  vodní tok
-  komunikace
-  lesy
-  zástavba

typologie obytných budov

-  rodinné domy venkovského charakteru
-  vícepodlažní bytové domy venkovského charakteru