

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

SCÉNÁŘE ROZVOJE PRAHA 11
BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing.arch. Tomáš Peltan, Ph.D

Bakalant: Pavel Hercík

2020

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Pavel Hercík

Rozvoj venkova a zemědělství

Územní plánování

Název práce

Scénáře rozvoje Praha 11

Název anglicky

Prague 11 Development Scenarios

Cíle práce

Zpracovat explorační scénáře pro MČ Praha 11 se zaměřením na problematiku relevantní pro územní a prostorové plánování.

Metodika

Rešeršní část se zaměří jednak na problematiku použití scénářů v prostorovém plánování a na jejich konstrukci a jednak na problematiku rozvoje území podobného typu jako řešené území.

Po provedení vnitřní a vnější analýzy řešeného území budou vybrány hlavní klíčové faktory a hybné síly pro zpracování exploračních scénářů. Scénáře budou zpracovány na základě vnitřních faktorů území s přihlédnutím ke klíčovým aktérům v území a jejich skupinám. Na základě konstrukce vnitřní dynamiky budou vytvořeny explorační scénáře možného vývoje, které budou případně doplněny strategickým(i) scénář(i).

Scénáře budou diskutovány a na jejich základě budou formulována doporučení pro plánování městské části.

Doporučený rozsah práce

min. 30 stran textu, grafické přílohy dle potřeby

Klíčová slova

explorační scénáře, MČ Praha 11, sídliště

Doporučené zdroje informací

- FRIČ, P., VESELÝ, A. (eds.), 2010: Riziková budoucnost. Matfyzpress, Praha.
- HALL, P., FALK, N., 2014. Good cities, better lives: how Europe discovered the lost art of urbanism. 1st ed. Abingdon, Oxon: Routledge, 346 s. ISBN 9780415840217.
- MAIER, K. (2003): Sídlíště: Problém a multikriteriální analýza jako součást přípravy k jeho řešení. Sociologický časopis 39 (5), str. 653-666.
- POTŮČEK, M., MAŠKOVÁ, M. a kol., 2009: Česká republika trendy, ohrožení, příležitosti. Karolinum, Praha.
- TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J., OUŘEDNÍČEK, M., PULDOVÁ, P. (2011). Housing Estates in the Czech Republic after Socialism: Various Trajectories and Inner Differentiation. Urban Studies 48 (9).
- TEMELOVÁ, J., SLEZÁKOVÁ, A. (2014): The changing environment and neighbourhood satisfaction in socialist high-rise panel housing estates: The time-comparative perceptions of elderly residents in Prague. Cities 37, str. 82-91.

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. arch. Tomáš Peltan, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Elektronicky schváleno dne 12. 3. 2020

doc. Ing. Petra Šímová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 12. 3. 2020

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 31. 05. 2020

Prohlášení autora BP

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Scénáře rozvoje Prahy 11 vypracoval samostatně a citoval jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použil a které jsem rovněž uvedl/a na konci práce v seznamu použitých informačních zdrojů.

Jsem si vědom/a, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení § 35 odst. 3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědom, že odevzdáním bakalářské práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek její obhajoby.

Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzí tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

30. 6. 2020 V Praze



Pavel Hercík

Poděkování

Rád bych zde poděkoval svému vedoucímu bakalářské práce panu Ing. Arch. Tomáši Peltanovi, Ph.D. za odborné rady a cenné komentáře, které mi byly velmi užitečné při psaní této práce. Dále děkuji za projevenou vstřícnost a trpělivost během samotného procesu tvorby.

Abstrakt

V této práci se věnuji možnostem budoucího vývoje městské části Praha 11.

V analytické části analyzuji strategické dokumenty Hlavního města Prahy a Prahy 11, kde mě zajímá řešení problematiky budoucího vývoje panelových čtvrtí v Praze. Následně jsem se zabýval územním plánem Prahy a stavebními záměry na Praze 11.

Následně jsem vytvořil analýzy ze statistických dat, jejichž závěry posloužily k vytvoření SWOT analýzy a výběru hybných faktorů, což jsou hlavní hybné síly, které hýbou událostmi budoucího vývoje sepsaného v scénářích. Těmi faktory jsou zdařilá dostavba městského centra a poptávka po bydlení převyšující nabídku na trhu.

Vytvořil jsem 4 explorační scénáře v různé kombinaci těchto faktorů, a zjistil jsem klady se zápory každého z nich. V tom nejhorším scénáři dochází k úbytku a zvýšení fluktuace obyvatel, což vede k úpadku společnosti po sociální, ekonomické a politické stránce. Na druhou stranu je v tomto scénáři sídliště velmi klidné.

Naopak nejpozitivnější scénář počítá se stabilizací a růstem počtu obyvatel, hospodářskou prosperitou a rychlou revitalizací sídliště. Zde je na druhou velkým rizikem aktivita developerů a jejich tlak na zahušťování zástavby, či vysoká koncentrace a hustota obyvatel. V neposlední řadě se prohlubuje nedostupnost bydlení a neúměrný růst cen nemovitostí.

Ke konci práce jsem sepsal doporučení pro městskou část, aby se vyhnula možným negativním dopadům při projevení výše zmíněných proměnných. Z nich vzešlo, že kvalitní revitalizace veřejných prostranství je klíčem k udržitelnému rozvoji čtvrti. Správné využívání územně plánovacích nástrojů poslouží k regulaci developerských záměrů. Revitalizace sídliště pomůže k udržení obyvatel, kteří zaprvé budou mít šanci si mezi sebou vytvořit vztahy a nově vzniklé podniky na veřejných prostranstvích budou sloužit k vytvoření sociálních komunit.

Klíčová slova

Explorační scénáře, MČ Praha 11, Vývoj, Sídlíště, Jižní město, Praha, Bydlení, Veřejná prostranství, Urbanismus, Revitalizace, Humanizace, Budoucnost, Analýzy, Demografie

Abstract

This paperwork is about finding possible development in Prague district "*Praha 11*".

The strategic documents of the Capital city Prague have been analysed to familiarize the blueprint of development of Prague's concrete housing estates. Spatial plan and construction plans have been checked for the location of "*Praha 11*".

The next step was to create some analyses from statistical data. According to the statistical data the SWOT analysis was created, so the driving forces were identified. The successfully completed city centre and higher demand than supply for flats were determined to be the driving forces.

Four development scenarios have been written in a different combination of the driving forces. Pros and cons of each scenarios were written in a table in the end of each combination. The number of local citizens is decreasing, and its fluctuation is growing in the worst-case scenario. Social, financial and political problems are the causes of it. The positive aspects of this scenario are very low city noise and quiet neighbourhood.

In the best-case scenario, growth and stabilisation of its citizen were significant. There is a general welfare for locals, businesses and public institutions. On the other hand, the developers pressure to continuously many new buildings is very high and the dense concentration of people in the neighbourhood is the produces the largest downsize this disadvantage. The prices of housing keep growing rapidly, and the availability is not possible for everyone.

In the solution of the scenarios there were written some recommendations for the local municipality to avoid the negative results of the possible development. The high quality and high quality and notable revitalisation of public places have been chosen as one of the primary needs to be focused to reach the sustainable development. In addition, spatial planning tools must be used to regulate developers activities. This revitalisation will help to avoid the lack of citizens and will create a place for public interactions so communities will be created.

Key words:

Exploration scenarios, Prague district Praha 11, Development, Housing estate, Jizni mesto, Prague, Housing, Public places, Urbanism, Revitalization, Humanization, Future, Analysis, Demography.

Obsah:

Úvod.....	1
Cíle BP	1
Metodika	2
1. Sídlištní výstavba v Čechách.....	2
1.1 Sídliště	2
1.2 Bytová politika 2. poloviny 20. století.....	3
1.3 Vývoj sídlištních staveb.....	4
2. Regenerace sídlišť	7
2.1 Regenerace	7
2.2 Důvody k regeneraci	8
2.3 Zásady regenerací na sídlištích.....	9
2.4 Již proběhlá regenerace.....	10
2.5 Příklady regenerací sídlišť	10
2.6 Problémy a rizika sídlišť	14
3. Trendy.....	15
3.1 Bydlení.....	15
3.2 Airbnb	16
3.3 Byt jako investice	17
4. Jižního Město:	17
4.1 Lokalita:.....	17
4.2 Dopravní obslužnost:.....	18
4.3 Jižní Město I.:	19
4.3.2 Koncepce	19
4.4 Jižní Město II.:	19
4.4.2 Koncepce	19
4.5 Historie:.....	19
4.6 Moderní vývoj sídliště:.....	20
4.7 Revitalizace Jižního Města:	20

4.7.1	Provedené zásahy a nerealizované záměry na Jižním Městě podrobně:	22
4.8	Názory obyvatel k životu na Jižním Městě:	26
5.	Strategické a koncepční dokumenty:	27
5.1	Hlavní město Praha	27
5.2	Městská část Praha 11	28
6.	Analýzy	29
6.1	Politická analýza	29
6.2	Demografická analýza	33
6.3	Bytová výstavba	36
6.4	Finanční analýza	37
6.5	SWOT Analýza	39
7.	Faktory	42
8.	Scénáře	44
8.1	Upadající Praha 11 (A, B)	44
8.2	Prosperující Praha 11 (A, B)	49
8.3	Stabilní Praha 11 (A, B)	52
8.4	Neosobní Praha 11 (A, B)	54
9.	Doporučení pro městskou část	56
10.	Diskuze	59
11.	Závěr	60
12.	Zdroje:	61

Úvod

Ve své bakalářské práci řeším budoucí rozvoj městské části Praha 11. O vývoji této části Prahy se hodně diskutovalo s pádem komunistického režimu, kdy existovaly obavy o možném negativním vývoji. Od těchto časů uběhla dlouhá doba a o tématu vývoje a udržitelnosti sídlišť se dle mě přestalo dostatečně diskutovat. Mám pocit, že tématu, potažmo problematice pražských sídlišť není věnována v nynější době dostatečná pozornost. Právě proto chci prověřit možný budoucí vývoj toho největšího z nich.

Měl jsem tu možnost vyzkoušet si bydlet v blízkosti Prahy 11 a přišlo mi, že se v lokalitě nachází ohromný potenciál, ale taky mnoho zásadních problémů. Ovšem toto byly pouze mé subjektivní pohledy. V této práci bych se proto chtěl věnovat objektivním datům a vytvořit tak relevantní přehled o Praze 11 a její budoucnosti.

Praha není tvořena pouze malebnými historickými budovami s romantickými zákoutími, ale z velké části právě i velkými sídlištními celky, které byly násilně vloženy do existujícího města. Životem obyvatel sídlišť, jejich architektonickému zpracování a způsobu výstavby se věnuje velké množství literatury a studií.

Praha 11, potažmo Jižní Město, což je označení, které se vžilo pro pojmenování této lokality a které vychází z pojmenování sídlištních celků Jižní Město I. a Jižní město II. nemá u Pražanů dobrou pověst a je vnímáno minimálně lidmi, kteří v této lokalitě nikdy nebyly, jako ukázka všech negativ panelových sídlišť. Toto přesvědčení není pro Prahu 11 dobrou nálepkou. Doba, kdy by se to dalo považovat do jisté míry za relevantní označení je pryč a hlavní nedostatky byly s příchodem demokracie a prvními pokusy o humanizaci sídlišť odstraněny.

Všechny tyto výzvy, které se Prahy 11 týkají mě motivují k sepsání scénářů vývoje této městské části a zjistit, co se dá očekávat, že v budoucnu nastane. Na scénáře naváží doporučení pro městskou část, která budou reakcí na odhalená úskalí budoucna. Doporučení jsou cílena zejména na územní rozvoj oblasti.

Cíle BP

Cílem je odhalení budoucího vývoj Prahy 11 za pomoci exploračních scénářů. Sepsat možné reakce městské části na podněty, kterým v budoucnu může čelit.

Metodika

Scénáře vývoje jsou strategickým nástrojem nejen v územním plánování, ale nalézají své uplatnění i v soukromé sféře. Pomáhají s predikcí budoucího vývoje. Tato metoda se využívá zejména v případech, kdy existuje mnoho vstupujících faktorů, které mohou ovlivnit budoucnost (Frič a Veselý, 2010).

V mé práci sepisují explorační typ scénářů. Ten se zabývá budoucím děním a řeší události, které mohou nastat v dlouhodobé budoucnosti. Aby jejich výpovědní hodnota byla co nejvyšší, sepisují se z odlišných pohledů na proměnné faktory. Faktory ovlivňují aktéry, což jsou skupiny právnických a fyzických osob se společnými rysy. Těchto skupin je na území mnoho a zkoumá se, jaký vliv na jejich chování budou mít tyto faktory neboli možný budoucí vývoj (Frič a Veselý, 2010).

Teoretická část mé bakalářské práce je rozdělena na tři části. Ta první se skládá z literární rešerše o historii sídlišť a bydlení na území České republiky od druhé poloviny dvacátého století. Zabývám se také revitalizací sídlišť, jejich problémy a nynějšími trendy v oblasti bydlení. V rámci rešerše je zpracována charakteristika Prahy 11. V druhé části práce se věnuji průzkumu strategických dokumentů Hlavního města Prahy a Prahy 11. V třetí části jsou provedeny analýzy statistických údajů a jejich vyhodnocení. Jedná se o analýzu politickou, demografickou hospodářskou a analýzu bydlení. Na základě získaných poznatků bude vypracována SWOT analýza, ze které určím dva proměnné faktory na jejichž základě vypracuji scénáře.

Scénáře budou sepsány čtyři v kombinaci s proměnnými faktory a to tak, že se projeví oba dva faktory, nebo se neprojeví ani jeden, anebo se projeví jen jeden z nich. Ke konci napíšu možnou reakci městské části na vzniklé situace a jak jim předejít.

Na závěr práce proběhne diskuze nad získanými výsledky.

1. Sídlíšní výstavba v Čechách

1.1 Sídlíště

V období od 50. do poloviny 90. let (Koukalová, 2016) vznikaly v Čechách i ve světě komplexní celky bytových domů z prefabrikovaných panelů. Vyskytují se zejména na okraji měst, ale jednotlivé stavby lze spatřit i v blízkosti městských jader. Pro sídlíště jsou charakteristické volně uspořádané domy v delších, či kratších řadách, nebo jako volně stojící solitéry.

Typologie staveb se v průběhu let vyvíjela a doba samotná výrazně ovlivnila veškeré stavební počiny. Centrálně plánované hospodářství muselo reagovat na potřebu bydlet a zároveň dodržovalo stanovené hospodářské zájmy. Budování sídlišť bylo významným politickým dějištěm. Dodnes jsou proto u nás tyto celky v čele s panelovými domy vnímány jako odkaz socialistického režimu.

Zatím, co u nás tyto stavby byly zejména ideologické, na západě byli přesvědčeni, že díky novým poznatkům v urbanismu jsou schopni vytvořit podmínky ke spravedlivému bydlení, které by nevytvářelo tak velké sociální rozdíly mezi obyvateli (Hess a kol., 2018).

V roce 2001 žilo v panelových domech u nás 31% obyvatel v 300 sídlištních celcích (Klíma, 2004), což není vůbec zanedbatelné množství.

1.2 Bytová politika 2. poloviny 20. století

Od konce války byla nedostatečná kapacita, ale i kvalita bytového fondu. Řešením měla být masivní sídlištní výstavba. Ovšem ani ta nebyla schopná dostatečně pokrýt tehdejší potřeby obyvatelstva. Často se stávalo, že v jednom bytě bydlelo více generací najednou. Možnost získat vlastní bydlení byla velmi omezená. Neexistoval trh, kde by se nemovitost dala koupit. Byt jste museli dostat přidělený a dostali jste k němu právo jej využívat. Cest, aby vám bylo bydlení přiděleno bylo vícero. Nejčastěji se jednalo o státní výstavbu. Alternativní možností si bylo postavit rodinný dům na k tomu určených pozemcích, kterých ale bylo poskromnu. U vybraných profesí šlo získat byt za zásluhy, což souviselo zejména s rozhodnutím pracovat pro onu firmu (Sedláková, 2014). Poslední možností byla stavba družstevních domů, které v průběhu času tvořili více jak polovinu dokončených staveb (ČZSO, Bytová výstavba 1997–2007). Existovala také varianta družstevní svépomocné výstavby, kdy jste reálně pracovali na stavbě a dům si postavili. Tato možnost patřila k těm rychlejším, jak si obstarat bydlení. Na družstevní byty se totiž čekalo desítky let (Sedláková, 2014). V 80. letech byla možnost pro mladé obyvatele získat byt tzv. „4. kategorie“ a na vlastní náklady jej renovovat (Sedláková, 2014). Tyto byty se nacházely v původní historické zástavbě, zejména v městských jádrech, což představovalo jejich výhodu. Nutné je zmínit, že investici představovaly i družstevní domy, kde se jednotlivé osoby museli finančně podílet na stavbě. Tomu se ale dalo vyhnout od roku 1977, kdy bylo možné získat tzv. stabilizační družstevní byt, kde stavba byla financována zaměstnavatelem (Dvořák, 2009).

Ten, kdo chtěl získat družstevní byt musel být členem Stavebního bytového družstva. Do něj se mohl přihlásit kdokoli. Stát těmto družstvům pak dával určitý počet bytů k přerozdělení, které fungovalo na základě pořadníků, protože žadatelů bylo vždy více než nově vzniklé bytové jednotky. Pořadí v pořadníku se schvalovalo na členských schůzích družstva. Rozhodujícím faktorem při jeho sestavování byla „naléhavost bytové potřeby“ (Dvořák, 2009), která se odvozovala například délkou členství v družstvu, rodinným a zdravotním stavem, či významem člena ve společnosti. Platnost pořadníku byl jeden rok a předem se určilo, kolik bytů bude přiděleno na základě délky členství v družstvu a kolik na základě potřeby žadatele (Dvořák, 2009). Podmínkou pro získání bytu v Praze bylo zaměstnání v Praze (Jarka M., 2014).

Revoluční změny v roce 1989 daly vzniknout soukromému vlastnictví. Najednou bylo nutné napravit majetkoprávní křivdy z dob totality. Byly řešeny restituční zabaveného majetku v 50. letech a poté došlo i na privatizaci majetku státu, tedy i bytových a rodinných domů. S příchodem tržní ekonomiky bylo zavedeno regulované nájemné, které mělo za účel zdržet skokové zdražení nemovitostí. Výše tohoto nájemného byla v mnohých lokalitách pod cenou tržní (Zarecor, 2012). Téma regulovaného nájemného bylo několikrát řešeno Ústavním soudem, ombudsmanem a Evropským soudem pro lidská práva (OSMD). K návratu k tržním cenám došlo v roce 2013 (Zarecor, 2012)

1.3 Vývoj sídlištních staveb

Výstavba panelových domů a sídlišť prošla několika vývojovými fázemi. Jednalo se o přirozený jev, který reagoval na zdokonalení technologií, ale i nedostatky již existujících staveb.

Prvotně je nutné říct, že neexistuje žádné oficiální členění těchto částí. O jejich popis se již pokusilo mnoho odvážlivců. Někteří reagovali na rozsáhlost staveb, jiní na dataci, či místa vzniku. Nejkomplexněji, s ohledem na historický kontext, architekturu a urbanismus jej shrnula publikace Paneláci 2 (Skřivánková a kol. 2017), kterou budu využívat v této kapitole.

„Dřevní fáze“ (Švácha, 2017, 26) stála na počátku hromadné výstavby. Byla odrazem poválečné doby, kdy bylo potřeba řešit neuspokojivou situaci s nedostatečnou bytovou kapacitou, která byla patrná již před válkou. V roce 1948 došlo k znárodnění a sloučení stavebních firem do jednoho závodu, což umožnilo užší kooperaci při výrobě. Díky možnosti využívat krajinu bez omezení nebyl problém s hledáním vhodné alokace k masivní výstavbě.

V stavbách se odráží prvorepublikové znaky funkcionalismu. Zástavba je pravidelná s uspořádáním do krátkých řad. Domy mají nižší počet podlaží a udržují si stejnou výškovou hladinu. Ke stavbě bylo použito cihel, nicméně se zde začalo využívat typizovaných oken a stropy byly odlévány ze železobetonu.

Jednotlivé budovy byly navrhovány různými architekty a mají fasádu. Umístění těchto celků je zejména v širších centrech měst. Až na výjimky nebyla spolu s byty vystavěna občanská vybavenost, tudíž převažovala čistě obytná funkce. (Skřivánková a kol. 2017)

„*Fáze socialistického realismu*“ (Švácha, 2017, 26) je odrazem převzetí moci jedné strany. Budují se monumentálně vyhlížející domy se zdobnými fasádami, kde nalezneme výjevy z prostředí upřednostňované dělnické třídy. Vzorem jí je sovětská architektura. Sídliště stavěná v tomto stylu se nacházela zejména v průmyslových městech jako je Ostrava nebo Havířov. Domy jsou uspořádány do otevřených, nebo zavřených bloků. Uliční prostor je velmi široký se značným množstvím zeleně. Přízemí je využito pro aktivní parter.

Ke stavbě byla ještě využita cihla, ovšem určité díly, například schodiště a stropy, pocházely z prefabrikované výroby. (Skřivánková a kol. 2017)

„*Pionýrská fáze*“ (Švácha, 2017, 27) je charakterizována zavedením celkové stavby z prefabrikovaných dílů. Metaforický název fáze vyjadřuje zavádění nových přístupů. Započala výstavba celomontovaných panelových domů. Panelové spoje se z estetického hlediska zakrývaly pilastry. První takto vybudovaný dům byl ve Zlíně a nese označení G 40. Typizační značení odkazuje na využití konstrukční materiály a metody.

Výška budov je maximálně pět pater, a to z důvodu absence výtahu. Fasáda již nenese žádné ozdobné ani krycí prvky a naplno přiznává svůj stavební materiál. Místo toho se začaly využívat barevné panely, které měly přinést oživení. Celkově takto vybudovaná sídliště působí poměrně jednotně, bez přidané architektonické hodnoty.

Takto byly vystavěny celé okrsky s občanskou vybaveností – škola a nákupní středisko. V Praze takto vznikla například sídliště Petřiny nebo Malešice. (Skřivánková a kol. 2017)

„*Krásná, nebo také humanistická fáze*“ (Švácha, 2017, 29) označení pro výstavbu v období šedesátých let. Nedostatek bytů nebyl od konce války vyřešen. Stát již ke konci padesátých let začal podporovat družstevní výstavbu. V té době došlo

i k experimentování se stavebními technologiemi, a tak byly konstruovány domy z tzv. „*montovaného skeletu*“ – nosné prvky jsou tvořeny tyčovými prefabrikáty. Nově byla využita i technologie přepjatého betonu, která umožnila zvětšení obytných místností. Řešením bytové krize bylo rozhodnutí o výstavbě 1 200 000 bytů během šedesátých let.

Tato doba byla význačná společenskou uvolněností, která se projevovala ve všech oborech. Od stavebnictví až po literaturu. Architekti nebyli tolik omezováni, a tak mohly vznikat kvalitní sídlištní projekty. Na většinu projektů se tvořily soutěže. Takto proběhly i ke konci desetiletí soutěže o návrh sídliště Jižní a Jihozápadní město.

Doprava byla navrhována na okraj sídliště, aby obytná část sloužila zejména jeho obyvatelům. Domy se stavěli již vícepodlažní. Do katalogu byly zařazeny nové typy, pomocí nichž architekti skládali jednotlivé domy. Typické jsou pro toto období domy s lodžii. Mezi ostatní zdobné prvky patřila například umělecky řešená schodiště. Občanská vybavenost se neomezovala pouze na nezbytný základ. Vznikly tak i hotely, či jiné veřejné budovy. (Skřivánková a kol. 2017)

„*Technokratická fáze*“ (Švácha, 2017, 31). Období uvolnění poměrů končí příjezdem tanků v roce 1968. Započala normalizace, která přinesla četná zatýkání a represe vůči inteligenci, která se projevila i v architektuře. Konkrétně se musely všechny architektonické ateliéry přidat k režimnímu svazu. Architektura minulé fáze byla kritizována za důraz na výtvarnou stránku řešení sídlišť, a ne socialistickou ideologii.

Stavba probíhá zejména ve velkých městech, která představují jádro hospodářského růstu. Sídlištní celky vznikaly mimo existující města, stavělo se v jejich aglomeraci. Vystavěny byly domy pro tisíce nových obyvatel. Takto vzniklé celky se nenazývají „sídlíště“, ale „města“ (Švácha, 2017, s31). Plány na výstavbu byly často soutěženy v období „krásné“ fáze vývoje sídlišť. Ovšem tyto plány nebyly převážně dodrženy, začalo se šetřit. Tím došlo k závažnému narušení kvality a ztrátě urbanistické a architektonické koncepce, což se později ukazuje jako zásadní problém sídlišť u nás. Nedokončena byla veřejná vybavenost a nekvalitně řešená veřejná prostranství vzbuzují dodnes rozpaky. Ukázkovým příkladem tohoto selhání se stalo Jižní Město. V této době docházelo i k výstavbě panelových domů v menších městech, kde bez ohledu na okolí obklopily historická jádra. Neřešilo se zasazení budov do okolí, ale dodržení cílů centrálně plánované ekonomiky. (Skřivánková a kol. 2017)

„Fáze pozdních krásných a postmodernistických sídlišť“ (Švácha, 2017, 34). Toto označení autoři vybrali při zjištění, že v některých městech se realizovaly projekty ze šedesátých let bez změny a zachovaly si architektonickou hodnotu. Nicméně trend této fáze se odklání od rozšiřování měst. Po desítkách let budování panelových sídlišť přišla zpětná reflexe a uvědomění si špatného přístupu k urbanistickému a architektonickému řešení. Benjamin Fagner v Labyrintu měst říká: „doposud jsme na sídliště koukali z ptačí perspektivy, posuzovali je z modelů, kde budovy vytvářejí zajímavé obrazce a komunikace krouží zajímavé křivky. Když potom vidíme toto sídliště postavené, tak tyto prvky navozují pocit neuspořádanosti a zmatku“ (Fagner, 1984, 83). Výstavba se tak navrátila k dřívější kompozici. Nově vzniklé celky mají pravidelnější uliční síť s vymezenými bulváry.

Sametovou revolucí je udělána přítrž projektování nových panelových sídlišť. Dochází pouze k dostavbě rozdělaných prací a ve velkém se přehodnocují ještě nezačaté projekty, kterým byla i dostavba další části Jižního Města II. s označením „Fauna“. V porevoluční době byla panelová sídliště vnímána velmi negativně, jako hořký odkaz socialismu. Hovořilo se zejména o jejich problémech. Existovaly i myšlenky na jejich zboření. Tato slova dostala i poměrně reálný ekonomický náhled, který popisuje případ, kdy pozemek, který bude převyšovat hodnotu domu na něm stojící, bude zbořen a na jeho místě může vzniknout jiný developerský projekt. Nakonec ale zůstalo jen u slov a myšlenek. Na celou problematiku se začalo nahlížet spíše pragmaticky.

V rámci reorganizace společnosti na tržní ekonomiku byly panelové domy svěřeny do majetku obcí, které s nimi dále nakládaly. Velká část takovýchto bytů byla následně privatizována. Nyní už společností nekolují myšlenky na zbourání těchto domů, ale hovoří se o jejich rekonstrukci a mnohem více o regeneraci celých sídlišť. (Skřivánková a kol. 2017)

2. Regenerace sídlišť

2.1 Regenerace

Regenerace znamená obecně zlepšení okolí. Pokud uvažujeme o regeneraci sídliště, tak se jedná o změnu ve veřejných prostorech, konkrétně tedy o vytváření plnohodnotných veřejných prostranství, které vedou k fungování celé lokality ve vnitřních a vnějších vztazích (Vraníková, 2013). Cílem je vytvořit nejen takové prostranství kde se občanům bude příjemně žít, ale i přilákat nové obyvatele, investory, či turisty (Kazimierczak, 2018).

Často se v této souvislosti hovoří o takzvané humanizaci sídlišť, což v překladu znamená „polidštění“. Tím je myšlen proces, který má za úkol vytvářet příjemná prostředí. V období před revolucí tím bylo myšleno zejména vysazování zeleně (Kallabová, 2004). V dnešní době se jedná o celkový proces zlepšování prostředí s akcentem na udržitelnost celých obytných celků (Šimaček a kol 2015). Tyto procesy má za úkol právě regenerace.

Pojetí regenerace v zahraničí, je také často spojována s odstraněním velkého množství stávající zástavby, na jejichž místech vyrostou mnohdy mnohem vyšší stavby. Toto je třeba konkrétně příklad petrohradského sídliště Chruščov (Trumbull, 2014). Tento způsob regenerace je považován za komerční přístup a je aplikován jak v bývalých postsocialistických zemích, tak i na západě. Česká republika je z tohoto hlediska výjimkou. V případě sídliště Chruščov je zajímavé, že v nově vzniklých budovách dostanou zdarma byty původní obyvatelé asanovaných staveb (Trumbull, 2014).

2.2 Důvody k regeneraci

Sídliště se začala masivně stavět od 60. let 20. století. (Vraníková, 2013) Plánovaná životnost byla 30–40 let (Klíma, 2004). Od té doby uplynula dlouhá doba a nároky obyvatel se změnily. Nynější stav neodpovídá potřebám moderního města. Nedostatek parkovacích míst, popraskané chodníky, zašlé budovy občanské vybavenosti a nevhledně vypadající zeleň nepůsobí příjemně, což negativně ovlivňuje lidskou psychiku (Vraníková, 2013) a snižuje kvalitu bydlení v dané lokalitě. Takovéto veřejné prostory potom lidé nevyužívají a tím ztrácí svou funkci a nemohou využít svého potenciálu k lákání návštěvníků. Mimo jiné i snižují atraktivitu takovýchto lokalit.

Na sídlištích docházelo dlouhá léta k zanedbání údržby, což s sebou nese určitá rizika spojená s nebezpečím některých staveb a míst, kterým jsou jeho obyvatelé vystaveni. Některé domy byly už chybně postaveny. Jednalo se zejména o chyby v projektové dokumentaci, nebo montážní nedostatky (Klíma, 2004). Obrat v uvažování o klimatu vyvolala změnu stavebních norem, které byly přísnější na energetickou náročnost budov (Klíma, 2004). Bylo zjištěno, že většina budov neodpovídá těmto novým normám (Klíma, 2004).

Důležité je dodat, že sídliště nesou velmi často urbanistické nedostatky. Tím hlavním je, že byla navrhována metodou, kde se kladl důraz na estetičnost při pohledu shora. Tím vznikala sídliště s až přílišnou velkorysostí v rozestupech mezi budovami a nekonečným množstvím veřejné zeleně, nebo naopak vysokou zahuštěností. Mezi

největší výtky patří monofunkčnost těchto celků, často se sídlištěm přezdívá „noclehárna“, protože jeho obyvatelé zde opravdu pouze přespávají. Do práce, za kulturou, nebo jiným trávením volného času vyjíždí mimo něj. Mezi další problémy, které vedou k regeneraci je dlouhodobá zanedbanost celých sídlištních celků, nevhodně umístěná, nebo přerostlá zeleň. Mnohdy sídliště trápí nekonceptně řešená povrchová doprava. Spolu tyto faktory snižují celkovou urbanisticko-architektonickou hodnotu (Šimáček a kol. 2015).

2.3 Zásady regenerací na sídlištích

Každé obydlí, dům, či byt potřebuje své určité zázemí, které dotváří finální podobu bydlení. Toto zázemí označujeme za občanskou vybavenost. Ta obsahuje veškeré služby v okolí, které mají za úkol uspokojovat potřeby obyvatel. Mezi základní potřeby patří zásobování potravinami, energiemi, zdravotnictvím, vzdělávací instituce, nakládání s odpady, zábava a společenský život v místě bydliště (Kuta, Kuda, 2004).

Mezi první zásadu tak patří vytváření živých veřejných prostorů, kde bude dostatek možností k trávení volného času. Zvýšit jejich čitelnost a vytvořit nová pracovní místa.

Každá regenerace musí reagovat na potřeby obyvatel. Tyto potřeby by se měly ověřit dotazníkovým šetřením, protože na něj přijde mnohem víc odpovědí a jsou tedy více věrohodné (Vraníková, 2013).

Na většině sídlišť bojují s vážným nedostatkem parkovacích míst, a tak je nutné šetrně rozšiřovat a rekonstruovat nynější parkovací plochy. Veřejný prostor slouží všem lidem, tudíž se mají vytvářet adekvátní podmínky pro skupiny všeho věku a různých potřeb. Není možné vyloučit někoho ze spotřeby těchto veřejných statků, a tak se vytváří prostory s rozmanitými funkcemi. Důraz je také kladen na vytváření kvalitní veřejné zeleně.

IPR se k revitalizacím na sídlišti vyjadřuje v obdobném znění, ale konkretizuje jednotlivé úkoly. Klade důraz na komunity, které mohou sehrát v regeneraci značnou roli. Mohou se podílet na vytváření veřejného prostoru a pečovat o něj. Zdůrazňuje vztah obyvatele a veřejného prostoru, který mu má sloužit, ale i jej vytvářet.

2.4 Již proběhlá regenerace

V prvním desetiletí nového tisícletí byly vypsány státní programy na regeneraci panelových sídlišť a domů (Maier, 2003). Dodnes rekonstrukcí prošly víceméně všechny domy. Mají nová okna, zateplené fasády, opravené střechy a v některých případech i rekonstruované interiéry. Program na renovaci sídlišť nevyvolal velké změny, vzhledem k jeho nízkému rozpočtu a tříleté době trvání (Klíma, 2004). V rámci sídlišť ale i tak do dnešní doby došlo k dostavbě a opravám malých center, která se nachází na každé významnější zastávce veřejné dopravy. Renovaci dětských hřišť a jiných veřejných prostorů, i když pořád zde zůstává otázka, zda v dostatečném množství. (Klíma, 2004)

2.5 Příklady regenerací sídlišť



Obr. Č. 251, 252 studie regenerace „Nového sídliště“ v Ivančicích. Zdroj: Atelier List Uhereské Hradiště, červenec 2008, dostupné online z: <https://ivancice.cz/investice/kompletni-studie-regenerace-noveho-sidliste/?cn-reloaded=1>



Obr. Č. 253, 254 Regenerace sídliště v Dobrušce, 2. etapa, zdroj: ing. Arch. GEBAS Miroslav, 2012, dostupné online z: <http://www.gebasatelier.cz/Reference/Verejny-prostor/Regenerace-sidliste-v->



Obr. Č. 255



Obr. Č. 256

Obr. Č. 255 Regenerace sídliště Máj – úsek 02, zdroj: Brůha Krampera architekti, dostupné online z: http://www.bkarchitekti.cz/?realizace_id=50

Obr. Č. 256 Regenerace sídliště Pokratice, zdroj: Karel Pech, 14.3.2017, dostupné online z: https://litomericky.denik.cz/zpravy_region/pokraticke-sidliste-bude-zase-hezci-chvsta-se-dalsi-regenerace-20170314.html

Na fotografiích výše jsou k vidění ukázky, či návrhy revitalizací sídlišť. Již na první pohled působí obnovený prostor atraktivně a vybízí k trávení volného času. Rozmanitý mobiliář v podobě laviček, altánů, fontán či jiných prvků umožňuje se zdržovat na těchto územích, což doplňuje možnosti denní rekreace v dané lokalitě. Hra s výškou terénu, či změna povrchu napomáhá k diferenciaci prostoru ve kterém se jeho návštěvníci cítí příjemně. Výše uvedené fotografie jsou ukázkou zdařilé revitalizace sídlištních celků, protože vytváří příjemná veřejná prostranství, která působí atraktivním dojmem a zahrnují v sobě městotvorné prvky. Ne vždy se ale renovace na sídlištích zcela povedou. Zde jsou k vidění ukázky, jak by renovace dopadat neměly.

Obr. Č. 257



Obr. Č. 257 Paneláky na pražském sídlišti Zahradní Město-východ, zdroj: ŠJů, 4.4.2006, dostupné online z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Panelov%C3%BD_d%C5%AFm#/media/Soubor:Jahodov%C3%A1_od_Pra%C5%BESk%C3%A9.jpg



Obr. Č. 2511



Obr. Č. 2512

Obr. Č. 2511 Cyklopruh ul. Radomská, zdroj: David Malík, 2017, dostupné online z: <https://1url.cz/mzMAD>

Obr. Č. 2512 Obchodní dům Mendelovo náměstí, zdroj: mapy.cz, dostupné online z: <https://1url.cz/EzMAC>



Obr. Č. 258



Obr. Č. 259

Obr. Č. 258 Radnice Prahy 15, zdroj: MČ Praha 15, dostupné online z: <https://www.praha15.cz/urad/>

Obr. Č. 259 Kruhový objezd ul. Hviezdoslavova, Praha 11, zdroj: mapy.cz, dostupné online z: <https://1url.cz/JzMAq>



Obr. Č. 2510

Obr. Č. 2510 Soukromé parkoviště Štichova 2, zdroj: google.com/maps dostupné online z: <https://1url.cz/czMAp>

Mezi nejčastější chyby renovace sídlišť patří nevhodně zvolený design rekonstruovaných fasád (viz. Obrázek 257,258). Křiklavé barvy, či výrazné ornamenty působí neesteticky. Nevhodné mísení barevných kombinací, které se k sobě nehodí. Nápisy, obrázky, či reklamy stavebních firem to vše je k vidění na zrekonstruovaných budovách. Fasády domů jsou výrazným tvůrcem veřejných prostranství, a proto je důležité, aby působily estetickými kvalitami a začleňovaly se do okolí. Pomocí kvalitně navrženého designu fasády je navíc možné opticky dům členit, či jinak upravovat dojem z prostorového umístění a působení objektu v prostoru (Elichová, 2012).

K nevhodným řešením s dostatečně nevyužitými veřejnými prostranstvími je vznik placených parkovišť (obrázek 2510). Rozsáhlé a oplocené parkovací plochy vytváří ve veřejném prostoru nepropustnou bariéru. Tato parkoviště navíc vznikala na pozemcích původně určených k parkování rezidentů přilehlých bytových jednotek, kterým před domem zbyl jen zlomek původní kapacity parkovacích ploch, a tak je i v těchto místech problém s hledáním volného místa k zaparkování. Mimo problém s nedostatkem parkovacích míst se zde v teplých letních dnech hromadí a akumuluje vysoká teplota a tvoří se zde teplotní ostrovy, které snižují kvalitu života v blízkém okolí.

Obrázek 259 ukazuje rekonstruovanou křižovatku, ze které vznikl kruhový objezd. Z dopravního hlediska je řešení této křižovatky provedeno kvalitně. Problémem ale nastává v jeho provedení, které působí značně provizorně a je tedy nekomplexní. Pomocí mobilních bariér a liniového značení byl kruhový objezd vložen do původní křižovatky. Toto řešení se nezabývá, co s nově vzniklými volnými plochami. Místo rozšíření chodníků vznikla jen čárami zamalovaná silnice. Volná plocha uprostřed kruhového objezdu je nevyužitá. Tímto popisem situace narážím na nekomplexní a nesystematické zásahy do veřejného prostranství, která pak vypadají zanedbaně, čímž snižují atraktivitu v celé lokalitě. Nekomplexní řešení je patrné i na obrázku 2511, kde v křižovatce vznikl cyklopruh jenž má průběh pouze v podobě pár metrů dlouhé křižovatky, je navíc vyústěn do parkovacích míst. Toto řešení nejenže není komplexní, ale je i nebezpečné a vzhledem ke své délce zbytečné.

Poslední obrázek s číslem 2512 vyobrazuje dostavbu občanské vybavenosti. Záměr doplnit chybějící vybavenost novostavbou je v pořádku, problémem je zde fasáda domu, která je doslova ověšená reklamními poutači a znaky prodejen, které vytváří reklamní smog, jenž ubírá na hodnotě veřejném prostranstvím. Tento jev je patrný na všech sídlištích, kde jsou obří loga prodejen navíc nasvícena, a tak působí rušivě i v nočních hodinách.

2.6 Problémy a rizika sídlišť

Po revoluci existovaly opodstatněné obavy, že se po vzoru zahraničních sídlišť přemění i ta česká na ghetta. V západních zemích, kde probíhala také sídlištní výstavba na perifériích měst, se tak stalo. Svůj podíl na to měla porevoluční politika regulovaného nájemného, které zpřístupňovalo byty sociálně slabším osobám po celém území. S nabitím svobody se určitě zmenšil sociální okruh obyvatel, ale jen nepatrně. Vystěhovala se převážně jen nejbohatší vrstva obyvatel (Maier, 2003). V kontrastu s následujícím tvrzením jsou data ze statistického úřadu, která říkají, že z Prahy 11 se vystěhovalo mezi lety 2001–2011 necelých 10 000 obyvatel s trvalým pobytem, tedy přibližně 14 % ze všech obyvatel, takovýto úbytek obyvatel je zřetelný i na ostatních sídlištích (Vránová a kol., 2015). Na základě těchto čísel jsem vypracoval Analýzu vystěhovaných obyvatel z Prahy 11 mezi lety 2011–2018, která říká, že se vystěhovalo 42% obyvatelstva. K úbytku obyvatel dle čísel statistického úřadu nedošlo, ba naopak, počet obyvatel rostl. Toto číslo tedy poukazuje na vysokou obměnu obyvatel. Tomuto tématu se proto budu podrobněji věnovat v praktické části této práce. Stěhování obyvatelstva je zapříčiněn i třeba osamostatněním mladých lidí, kteří se stěhují od svých rodičům, nebo naopak přenecháním bytu svým dětem a přestěhování se třeba na chatu (Vránová a kol., 2015). Plnění snu, to je právě hlavní důvod toho se odstěhovat.

S vystěhováním a zvýšeným pohybem obyvatelstva v rámci Prahy souvisí konec regulovaného nájemného. Bydlení na stávajících adresách bylo pro mnohé jeho obyvatele dlouhodobě neudržitelné, a tak se museli přestěhovat do míst s nižšími nájmy, například na sídliště, kde se uvolňovaly byty po lidech, kteří se stěhovali do rodinných domů v zázemí Prahy.

Předpokládá se, že na sídlištích bydlí mnoho mladých obyvatel, protože životní náklady tam jsou nižší než v jádru města (Maier, 2003). Předpoklad potvrzuje i osobní výpověď paní Hany Malaníkové pro iRozhlas, která sděluje, jak v domě samotné, tak i na veřejných prostranstvích jsou k vidění všude kočárky a malé děti (Vránová a kol., 2015). S tím souvisí možné obavy, že toto obyvatelstvo bude využívat zdejší bydlení pouze jako formu přechodného bydlení. Což by mohlo v důsledku znamenat vznik lhostejnosti ke svému okolí a stagnaci sociálních vazeb (Maier, 2003). Dnes jsme svědky této situace. Mnoho obyvatel považuje zdejší bydlení jen jako přechodné, dokud nenastřádá dostatečné finanční prostředky k realizaci svých budoucích plánů, či snů. Tím je myšlena tužba po vlastním bydlení v rodinném domě u Prahy. Na základě rozhovorů s obyvatelstvem Jižního Města pro iRozhlas vyplývá,

že je to převážně občanů rozených a vyrůstajících mimo Prahu, kteří se do Hlavního města přestěhovali třeba za studií, nebo prací. Tito lidé si zde ani nenahlašují trvalý pobyt (Vránková a kol., 2015), což poškozuje místní radnici, které se snižují příjmy do rozpočtu (Dorazín a kol., 2015)

Relativně nové riziko nejen na sídlištích, ale u všech bytových domů, jejichž vlastnictví je rozděleno mezi více osob, představuje organizačně složitá správa těchto nemovitostí, což při nesoučinnosti může vést nejen k frustraci jednotlivých obyvatel, ale zároveň i k chátrání objektů (Šimáček, 2012).

Karel Maier rozdělil problematiku sídlišť do tří kategorií, kde je na ni nahlíženo z pohledů profesionálů, tudíž architektů a urbanistů, místní samosprávy a také občanů. Díky čemuž dospěl k závěru, že problémy samotných občanů a městské části jsou oproti názorům profesionálu mnohem lépe odstranitelné (Maier, 2003). Odborná veřejnost upozorňovala zejména na zde už několikrát zmíněnou monofunkčnost celků, či nízkou architektonickou a urbanistickou hodnotu. Městská část nedostatek pracovních nabídek, absenci komunitního života, nedořešené majetkové vztahy, nedostatek finančních prostředků. Občané zas vnímají mezi nejzávažnější problémy parkování, snížený pocit bezpečnosti, zanedbané veřejné prostory domů, či nedostatek kulturního vyžití (Maier, 2003).

Zahraniční zdroj hodnotí jako problém sídlišť jejich nízkou prestiž, způsobenou ať již existujícími problémy v daných lokalitách anebo spojitost s nižším sociálním statusem ve společnosti (Hess, Ham, 2018). Zároveň zdůrazňuje, že nízký sociální status na sídlištích je vnímán krom jiného i z důvodu špatně řešených veřejných prostranství, které mají velký vliv na komunitní život, který je důležitý k zdravému fungování města (Hess, Ham, 2018). Ke stejnému závěru došla i studie zkoumající rozdíly mezi blokovou a volnou zástavbou, která uvádí, že vnitrobloky přispívají kladně k sociálním interakcím mezi obyvateli domu (Wittmann, 2019).

3. Trendy

Bydlení na sídlišti je velmi populární zejména z ekonomických důvodů, kde patří k těm levnějším. Na rozdíl od západu se v Čechách ze sídlišť nestala problematická ghetta, ale rostoucí čtvrtě složené z obyvatelstva nejrůznějších vrstev.

3.1 Bydlení

V dnešní době je stále častěji tradiční rodina nahrazována různými alternativami v podobě lidí žijících samy, nesezdanými páry, rodinami žijícími s dospělými dětmi, kterým se nedaří, nebo si nechtějí najít vlastní bydlení, matky nebo otcové samoživitelé a v neposlední řadě je i často k vidění v jedné domácnosti prarodič s vnoučetem (Zdražilová, 2013).

V posledních letech výrazně vzrostly ceny nemovitostí a nelze předpokládat, že by v brzké době došlo k zastavení růstu, či dokonce jeho snížení (Brauner, 2018). Dostupnost bydlení v ČR zaostává za EU. Zejména v Praze je vyšší poptávka než nabídka, a tak ceny vzrostly za pouhý rok o 16 % (Brauner, 2018). Nejvýrazněji se to dotýká segmentu s levnějšími nemovitostmi, kde je cenový nárůst skoro třetinový (IPR Praha, 2018) Cena průměrného bytu v Hlavním městě je 11x vyšší, než je průměrný příjem pro daný region (Brauner, 2018). Růst cen bydlení je zároveň mnohem rychlejší oproti rychlosti růstu mezd (IPR Praha, 2018).

Výraznou roli v tomto trendu má na svědomí územní a stavební řízení, které je velmi zdlouhavé, komplikované a s nejistým výsledkem (IPR Praha, 2018). Ve výsledku pak může docházet ke stavu, kdy v době vysoké poptávky po nemovitostech jich na trhu není dostatek, což vede přirozeně ke zvyšování ceny. Výstavba, která by byla určena k nasycení této vyšší poptávky je povětšinou dokončena až v době, kdy ekonomika došla do recese a zájem o nové nemovitosti je v útlumu (IRP Praha, 2018). Tento jev ale není způsoben pouze zdlouhavým legislativním procesem vzniku stavby, ale jedná se o přirozeně se vyskytující jev v cyklické ekonomice. Ovšem dlouhá doba potřebná k získání stavebního povolení tento nepříjemný jev umocňuje.

Dalším problémem státní správy je i na straně města, které má k dispozici spoustu volného území, zejména brownfieldů, které jsou pod stavební uzávěrou, protože chybí koncepce jejich rozvoje (IPR, 2018).

3.2 Airbnb

Airbnb je platforma v rámci níž si uživatelé mohou krátkodobě pronajmout část bytu jiného uživatele. Společnost vznikla v roce 2008 a dnes má přes milion uživatelů. Nyní je možné se ubytovat přes Airbnb skoro všude na světě.

Hlavní výhodou této služby je, že nabízí levnější alternativu hotelům, což ji učinilo tak populární. Toho si všimli investoři a začali skupovat byty v blízkosti center. Airbnb je výnosnější než běžný pronájem nemovitosti, a tak se stává, že nájemcům jsou vypovídány smlouvy a z těchto bytů se pak stává Airbnb. To ve výsledku zvyšuje ceny bydlení (Adámek, 2017).

Tento negativní vliv sdíleného bydlení dorazil i do Prahy. Dle mluvčí Prahy 1 provozují Airbnb převážně podnikatelské subjekty (Blažková, 2018). V Praze je možné si pronajmout přes 10 000 bytů (AirDNA.co, 9.5.2018). Ubytovací kapacita je srovnatelná s hotely a má stále rostoucí tendenci (Ključnikov a kol. 2018). Nejvíce hostitelských jednotek se nachází v centru města a jeho nejbližším okolí. V některých oblastech Prahy jej nenalezneme vůbec (Mariánovská, Němec, 2018). V oblasti Jižního Města se nachází jen velmi malé množství takovýchto bytů. Největší problém s odčerpáváním klasických nájemních bytů je v centru města a jeho širším okolí, kde Airbnb představuje až 20 % bytového fondu (Mariánovská, Němec, 2018), což v důsledku vede ke zvýšení poptávky po bytech v okrajových částech města, tedy i sídlišť.

3.3 Byt jako investice

V posledních pár letech dochází v českém prostředí, zejména tedy v Praze k trendu nákupu nemovitosti jako investice. Dle ČTK je jedna třetina prodaných bytů investičních (ČTK, 7.6.2019). Tyto byty jsou pak využity k dlouhodobým, nebo krátkodobým pronájmům, případně slouží nějakému členu rodiny. Určitou roli ve skupování bytů mají i cizinci, kterým slouží výhradně jako investice (Musilová, 2019). Zahraniční kupující byli v koupi bytu zvýhodněni oproti lokálům také intervencí koruny ČNB (Musilová, 2019).

Trend investice do nemovitostí zvyšuje poptávku po bytech. Nabídka není tak pružná, aby byla schopná reagovat na toto oživení, což se promítne zejména v ceně bytů, která roste velmi rychle nahoru.

Média v kontextu vývoje realitního trhu v Praze hovoří o takzvané „bytové krizi“. Všechny tyto články rozebírají nebývalé zdražení pražských nemovitostí, které od roku 2015 činí 88 % (ČTK, 5.6.2019).

4. Jižního Město:

Jižní Město je označení pro celek několika sídlišť nacházejících se na jižním okraji Prahy, které vznikly v 2. polovině 20. století.

4.1 Lokalita:

Celá oblast se rozprostírá na rovinatém reliéfu. Přírodní podmínky území nabízí pestrou škálu pro volnočasové aktivity. Rozsáhlé lesní porosty, vodní nádrž, mokřady a potoky jsou situovány kolem obytné zástavby.

Jmenovitě jde o Kunratický les a Hostivařskou přehradu s lesoparkem, která je propojena potokem Botič s Milíčovským lesem. Společně tyto celky vytváří bohaté zázemí pro rekreaci. Území je protkané nejrůznějšími stezkami jak pro pěší, tak cyklisty.

4.2 Dopravní obslužnost:

Středem území vede dálnice D1, ze které jsou vedeny sjezdy v oblasti Opatov a Chodov. Na ně se napojují jednotlivé páteřní komunikace zajišťující dopravní obsluhu jednotlivým bytovým částem sídliště. Tyto komunikace byly navrženy s dvěma jízdními pruhy pro každý směr. Jeden z těchto pruhů je dnes často vyhrazen pro autobusovou dopravu, která spolu se čtyřmi stanicemi metra představuje městskou hromadnou dopravu v území. Na stanicích metra jsou i stanoviště dálkových autobusů, které umožňují vyjet mimo katastr Prahy.

Pěší obslužnost území je zajištěna četnými chodníky, které jsou od hlavních komunikací odděleny širokým pásem zeleně. Křížení s těmito komunikacemi je zajištěno podchody a nadchody, které poskytují bezpečný průchod, ale zároveň jsou jen obtížně schůdné pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace a osobami s malými dětmi. Podchody jsou také častým terčem útoku vandalů a jejich využití není příjemné pro jeho obyvatele (Patrik J., 2018, SPURNÁ, Život člověka na pražském Jižním Městě, 2018)

Doprava v klidu je řešena existencí menších, či větších parkovišť podél bytových domů, které jsou napojeny na navazující komunikace. Jsou častokrát slepé, nebo vedou zpátky na hlavní silnici, což zamezuje silnému využívání těchto komunikací v blízkosti obytných domů. A slouží tak převážně rezidentům. U stanic metra Háje a Chodov je možné využít placeného parkování v garážích. U stanice Opatov jsou zřízena krátkodobá stání K+R. Na celém území se nenachází žádné parkovací zóny a parkování je zde tak zadarmo a přístupné všem. Nedostatečná parkovací kapacita se jeví jako dlouhodobě neudržitelný problém celého území a již v roce 2012 byla vůle starosty Mlejnského na vznik modrých parkovacích zón do roku 2013 roku (Švec, 2012), které ale dosud nikde nejsou. Parkoviště jsou navíc často využívána dodávkami, se kterými nebylo počítáno v návrhu dopravy (Vít K., 2018, SPURNÁ, Život člověka na pražském Jižním městě, 2018). V území je možné využít několik placených parkovišť, která těží z nedostatečné kapacity parkovacích míst v území.

4.3 Jižní Město I.:

Jižní Město I. je označení pro soubor sídlišť nacházejících se východně od dálnice D1. Konkrétně se jedná o sídliště Háje, Opatov, Litochleby. Severovýchodně je lemováno Hostivařskou přehradou. Na jihovýchodě se nachází Milíčovský les.

4.3.2 Koncepce

Jednotlivé sídlištní celky byly řešeny různými architekty, kteří nedodrželi původní koncept od Krásného (Janečková, 2016). Dominantami se staly 3 výškové stavby. Jedna se nachází v blízkosti stanice metra Opatov, zbylé dvě jsou lokalizovány u vestibulů metra Háje. Stanice Háje a Opatov jsou propojeny Centrálním parkem, jež je lemován z obou stran panelovými domy.

Tyto domy jsou obsluhovány ulicemi Hviezdoslavova a Opatovská, na něž opět navazují další pásy panelových domů.

4.4 Jižní Město II.:

Jižní Město II. se skládá ze sídlišť Horní Roztyly a Chodov, která se rozprostírají západně od dálnice D1. Na jeho okrajích se východně rozprostírá Kunratický les.

4.4.2 Koncepce

Obě sídliště jsou tvořena třemi obytnými celky, v nichž se nachází občanská vybavenost, areál výzkumných a projektových ústavů a administrativy, studentské koleje. Hlavní dominantu tvoří Westfield Chodov, což je jedno z nejvýznamnějších obchodních center v České republice.

4.5 Historie:

Oblast Jižního Města, dnes Prahy 11, původně nepatřila pod Prahu. Nacházelo se zde pár obcí, které byly stavbou přičleněny k Metropoli, nebo musely ustoupit plánované výstavbě.

Plán na vznik sídliště jižně od Prahy vznikl v roce 1964. Tedy v takzvané éře „zlatých šedesátých“. Architekti nebyli tolik omezováni, a tak mohly vznikat kvalitní sídlištní projekty. Na většinu z nich se tvořily soutěže. Takto proběhla i ke konci desetiletí soutěž o návrh sídliště Jižní Město. Ta byla anonymní a uskutečnila se ve dvou kolech. Z ní vzešly dva vítězné návrhy, které měly projít syntézou. Vítězným projektem pak byla práce urbanisty Krásného. Jeho koncepce počítala s vytvořením pěti obytných souborů vystavěných v pravoúhlé ose a centrem v oblasti stanice metra

Opatov. Hmoty budov se měly zvyšovat směrem ke středu každého celku a vévodily mu takzvané obytné ulice. V této podobě ale projekt nebyl nikdy realizován. V době normalizace byli architekti vystaveni tlaku stavět co nejvíce bytových jednotek, aby se splnily hospodářské plány. Došlo tak ke zvýšení výškové hladiny budov, jejich rozvolnění a původní koncept byl zcela ztracen. Na stavbách se začalo i výrazně šetřit a vystavovala se jen ta nejnutnější občanská vybavenost (Janečková, 2016). Jižní Město se stalo ukázkovým případem selhání sídlištní výstavby (Švácha, 2017). V roce 1980 bylo na Jižní Město přivedeno metro, které mělo primárně zajistit dopravu obyvatel za prací, protože původně navrhované pracovní příležitosti v místě bydliště nebyly nakonec realizovány (Bartoň a kol., 1998).

4.6 Moderní vývoj sídliště:

Velmi zajímavý pohled na dnešní sídliště nabízí srovnávací studie návrhu z roku 1971 s rokem 2012. Z této studie vyplývá, že byla několika násobně překročena plánovaná výška budov, snížil se naopak podíl nebytové funkce na jednu třetinu z plánovaných 38 % (Kolpron CZ s.r.o., 2012). V původním návrhu se také počítalo s mnohem větším oddělením jednotlivých funkcí. Jižní Město I. mělo sloužit pouze k bydlení a Jižní Město II. bylo určeno k plnění pracovních, či vzdělávacích funkcí. Toto členění je dnes překonané. V obou celcích je hlavní funkční využití obytné, doplněné základní občanskou vybaveností. Výjimkou je oblast stanice metra Chodov, kde jsou lokalizovány zejména funkce obchodní, či administrativní.

Kladně přistupuje studie ke zvýšení prostorového komfortu bydlení. Na jednu osobu připadá průměrně větší obytná plocha. Došlo i k rozšíření služeb, maloobchodu, kultury a zábavy (Kolpron CZ s.r.o., 2012).

4.7 Revitalizace Jižního Města:

Na první pohled je patrné, že většina budov už revitalizací prošla. Lze jen těžko přehlédnout zateplení bytových domů u kterých fasády hrají všemi barvami. Regeneraci panelových domů podporovala i radnice, která vytvořila „Fond podpory regenerace městské části Praha 11“, kde bylo možné požádat o půjčku na rekonstrukci čerstvě privatizovaných bytových domů. (MČ Praha 11, 2015)

Revitalizace veřejných prostranství probíhá vzhledem k jejich rozsahu postupně, někde více, či méně patrná. Nejvíce znatelným zásahem byla dostavba občanské vybavenosti a rekonstrukce veřejných budov. Dále existuje vysoký počet dílčích studií na jednotlivé prvky veřejného prostoru. Za zmínku stojí „Studie o začlenění nadbytečných dětských hřišť do zeleně“ která se zabývá využitím

nevyužívaných dětských hřišť, kterých bylo na území nalezeno 62 (MS – EKOFLORA, S.R.O., 2008), nebo „Soupis betonového mobiliáře“ (Jelen, 2008). Výše zmíněné studie nejsou podrobněji dohledatelné. Nicméně muselo dojít k realizaci, nebo aspoň částečné realizaci navrhovaných řešení, protože při zkoumání stavu vnitrobloků studií na regeneraci vnitrobloků, která vyhodnocuje nynější stav a navrhuje dílčí úpravy těchto prostorů s ohledem na názor místních obyvatel (Vlášková, 2011), byla navržená opatření provedena (Černý a kol., 2011)

Revitalizace dodnes intenzivně probíhá. Momentálně se pracuje třeba na Centrálním parku (Minařík, 2018). Vedení radnice přichází s novými územními studii na revitalizaci v okolí stanic metra, kde chce nechat vzniknout přirozená městská centra. Ve stanici Opatov bylo s takovým centrem počítáno již od samotného vzniku sídliště na papíře, ale k jeho realizaci doposud nedošlo. Tam se dnes počítá s vytvořením piazzetty, která bude Opatov propojovat s Háji. U stanice metra Háje se počítá s vybudováním čtvrtového centra v oblasti bývalého multikina Galaxie a louky, která se nachází přes Opatovskou ulici. Uvažuje se zde o vytvoření nové zástavby se smíšenou funkcí (Sedeke, 2019). Momentálně se pořizuje územní studie na tuto lokalitu. Práce se nachází ve fázi zpracování připomínek radnice do studie (Skyva, 2019,a). U stanice metra Roztyly se počítá se změnou územního plánu na základě schválení územní studie. Mělo by zde dojít k vzniku nových bytů zejména v nižších bytových domech. Nedaleko stanice metra by mohly být administrativní centra. Nedílnou součástí je i vytváření kvalitních veřejných prostor s důrazem na veřejnou zeleň (Sedeke, 2019). Územní studie Roztyly je v procesu pořizování. Městská část schválila připomínky k územní studii (Skyva, 2019,b). Mezi další plány patří výstavba bytových domů, zdravotnického zařízení, sportovní areály, či koupaliště. Nadále probíhá regenerace vnitrobloků, dle již výše zmíněné studie. Dalším ambiciózním plánem je pěší propojení parků v okolí městské části (Sedeke, 2019).

Ve stínu velkých projektů se nacházejí i nepatrné dílčí změny ve veřejném prostoru, které reprezentuje zpevnění vyšlapané cesty u panelového domu, nebo opravy basketbalového hřiště. Podnětem pro tyto projekty je očividný nedostatek, který je třeba vyřešit (Tanaka, 2019).

Na revitalizaci veřejných prostranství se mohou podílet i sami obyvatelé, a to v rámci projektu „Spolu za lepší 11“. Jedná se o přerozdělení prostředků v rámci participativního rozpočtu na projekty, které do soutěže přihlašují sami občané a v rámci hlasování vybírají projekty k realizaci (Participativni-rozpocet, 2020). V roce 2018 proběhl první ročník soutěže a vítězné návrhy v podobě výsadby stromů okolo

dálnice D1, nebo stavba trampolín na dětském hřišti, byly již realizovány. V roce 2019 proběhl druhý ročník, kde občané vybrali jako vítězný návrh vznik ovocného sadu, nebo dětské hřiště pro starší děti (Participativni-rozpocet, 2020).

4.7.1 Provedené zásahy a nerealizované záměry na Jižním Městě podrobně:

Rekonstrukce vnitrobloků

Studie na rekonstrukci vnitrobloků vznikly v roce 2011 v rámci projektu Regenerace panelového sídliště (Černý a kol., 2011) a „Jižní Město – místo pro život“ (Vlášková, 2011). Celkem bylo studii řešeno 48 oblastí (Skyva, 2017).

Momentální stav vnitrobloků k 13.6.2019 je podrobně rozepsán na stránkách úřadu Praha 11 a je znázorněn v přiloženém obrázku číslo 4711. Důvody, proč za uplynulých 9 let proběhla realizace pouze 4 projektů je mnoho a u každého projektu jsou různé. Od náročného získání vyjádření příslušných organizací, přes dlouhé majetkoprávní vyjednávání, mnohočetné změny v návrzích na základě jednání s občany, tak i kapacita lidských zdrojů radnice a její finanční možnosti. Ale i tak je patrné, že se dlouhá léta na projekty nešáhlo. Zlomovým okamžikem je rok 2017, kdy se radní usnesli na rozpracovanosti Pasportu pobytových veřejných prostranství na území MČ Praha 11. Od této chvíle se začalo na revitalizaci vnitrobloků intenzivně pracovat a v určité fázi renovace je 23 vnitrobloků (Skyva, 2017).

Vznik městského centra na Opatově

Už v původních plánech Jižního Města se počítalo s vybudováním velkého městského centra, které mělo být situováno v místech dnešní stanice metra Opatov (Janečková, 2017). Toto centrum doposud nebylo vystavěno. V době vzniku sídliště se tlačilo na rychlost výstavby, a tak byla vystavěna jen ta nejnnutnější vybavenost (Janečková, 2017). Funkce tohoto centra byla částečně nahrazena stavbou obchodního domu Westfield Chodov (dříve centrum Chodov) a souvisejícími kancelářskými budovami. Ovšem to nic nemění na situaci, že v okolí stanice metra Opatov je rozsáhlé nevyužitě území, které je v územním plánu zanesené jako „smíšené městské jádro“ (Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy 10/05, 9.9.1999) dobudování výše zmíněného přirozeného centra města bylo v průběhu času mnohokrát diskutováno a vzniklo i několik vizualizací s jeho podobou.

V roce 2012 společnost Starochodovská a.s. přichází s projektem kancelářských budov Nový Opatov. Za cíl si klade zmodernizovat a vytvořit fungující městské centrum. Vzniknout mají kancelářské budovy, občanská vybavenost, či

parkoviště. Revitalizací má projít i prostor metra, kde chce Dopravní podnik vybudovat výtah a zlepšit tak bezbariérový přístup do stanice. Developer by chtěl renovovat i vestibul metra, kde ale naráží na problém dlouhodobých nájemních smluv mezi vlastníkem a soukromými subjekty (Plecitá, 2012). Developer počítá, že v roce 2014 by mohly stát první budovy (Konečná, 2012). Veřejnosti je představeno několik vizualizací.

2013 Obyvatelstvo se vyjádřilo negativně k projektu a negativní stanovisko udělil i orgán EIA. Magistrát požaduje po zpracovateli dokumentaci, kde zohlední všechny relevantní připomínky (Novák, 2013). Městská část vydala nesouhlasné stanovisko k návrhu (Medunová 2017)

2015 byla pořádána prezentace k představení projektu veřejnosti. Z prezentace vyplývá, že závěr EIA dal přepracovat dokumentaci pro územní řízení (Medunová, 2015). V témže roce byl schválen zastupitelstvem podnět k pořízení regulačního plánu území Opatov – Na Jelenách. Společnost Setra přichází s projektem na vybudování parkoviště P+R na Opatově (Medunová, 2019).

V roce 2017 se Rada Hl. m. Prahy usnesla a neschválila pořízení tohoto regulačního plánu. Místo něj doporučila pořídit územní studii lokality Na Jelenách, což na svém jednání Radnice Prahy 11 v témže roce schválila (Skyva, 2017).

Projekt developera Nový Opatov získal v roce 2017 kladné posouzení vlivu na životní prostředí.

V roce 2019 byla územní studie zanesena do evidence územně plánovací činnosti (Skyva, 2019). Praha 11 vydala rozhodnutí o umístění stavby pro parkoviště P+R (Medunová, 2019).

Vývoj roku 2020. Dopravní podnik zahájil práce na zpřístupnění stanice Opatov osobám s omezenou schopností pohybu a orientace (Kočičková, 2019). Starochodovská a.s. spolu se společností Finep na základě územní studie upravil projekt a připravuje se na jeho budoucí realizaci (Pardubický, 2020).

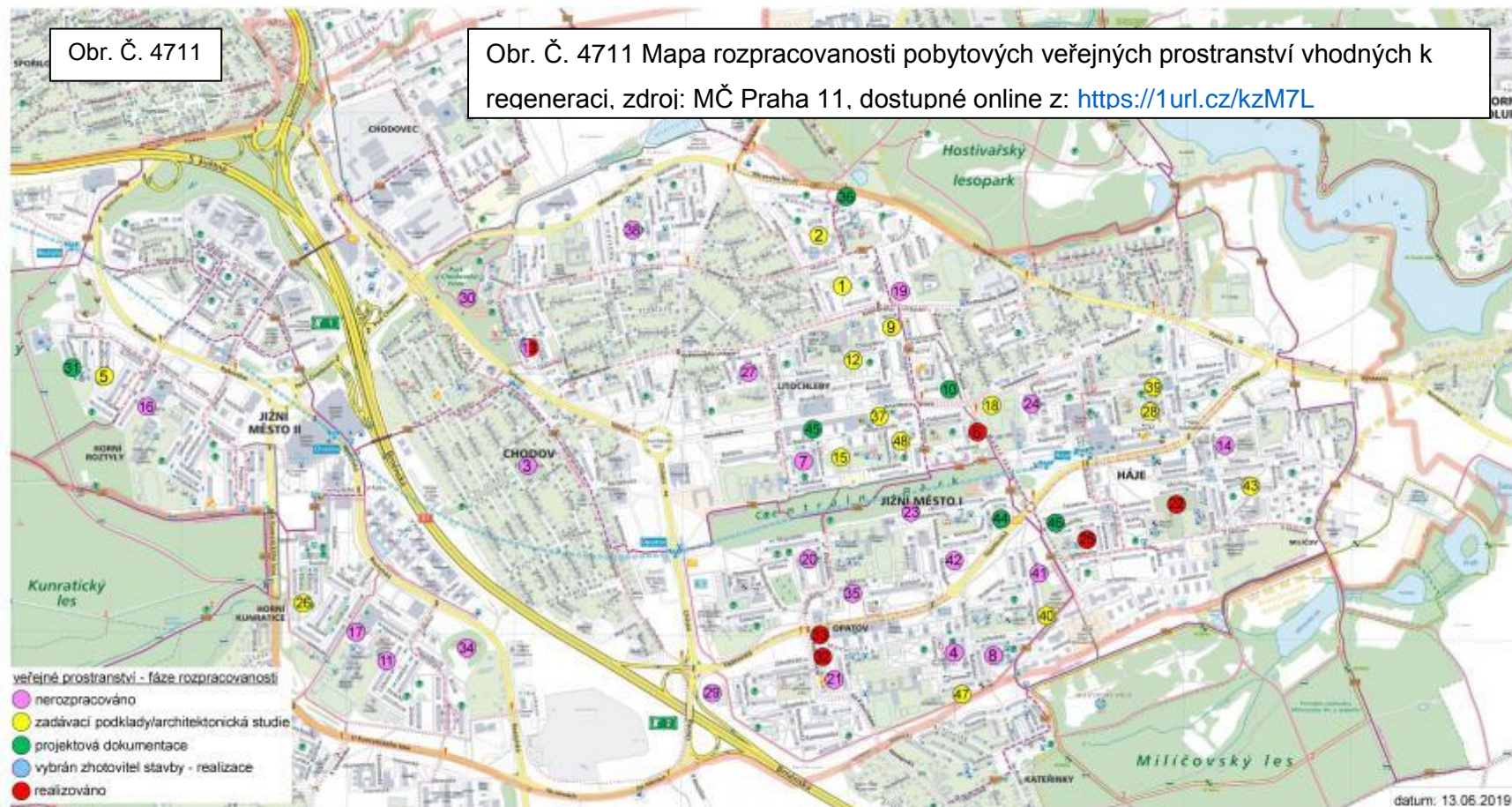
Příběh renovace lokality Opatov se zdá být na svém konci. Územní studie zde určí pravidla, jak se bude celá oblast vyvíjet. Reflektuje potřeby a přání místních obyvatel, díky čemuž nově vzniklá zástavba nebude vyvolávat nevoli místních obyvatel, ale má vysoký potenciál zvýšit atraktivnost celé oblasti, které mimo jiné dodá městský charakter.

Tramvaj na Jižní město

S projektem renovace Opatova souvisí i vybudování tramvajové trati na Jižní Město. Myšlenka prodloužení tramvaje ze Záběhlic na Jižní Město je ve hře již dlouhá léta, první dohledatelná zmínka je z roku 2008 (Exner, 2008). O tramvajové trati se v průběhu let objevovaly zmínky, které zejména reflektovaly momentální vizualizace z projektu Nový Opatov. Developer stojící za Novým Opatovem si v roce 2011 pořídil studii proveditelnosti (Bereň, 2019). V roce 2017 byla provedena změna územního plánu, aby umožnila výstavbu tramvajové trati (Amech Foster Wheeler s.r.o., 2017). Momentální stav záměru je zařazen ve strategickém dokumentu Dopravního podniku počítá se s její přípravou do roku 2030 (IPR Praha, 2017).

Obr. Č. 4711

Obr. Č. 4711 Mapa rozpracovanosti pobytových veřejných prostranství vhodných k regeneraci, zdroj: MČ Praha 11, dostupné online z: <https://1url.cz/kzM7L>



veřejné prostranství - fáze rozpracovanosti
nerozpracováno
začávkací podklady/architektonická studie
projektová dokumentace
vybrán zhotovitel stavby - realizace
realizováno

- 1 Matúškova, Schulhoffova, Brechtova
- 2 Brechtova, Matúškova, Dubnova
- 3 Švandrlíkovo náměstí
- 4 Tererova, Bohúňova
- 5 Hrudičkova, Augustinova, Gregorova
- 6 Michnova, Podjavorinské, U Modré školy
- 7 Mikulova, Bachova
- 8 Jažlovická, Bohúňova, Jurkovičova
- 9 Chalupkova, Hněvkovského, Květnového vítězství
- 10 Hvězdoslavova, Pražná, Brandlova
- 11 Láskova směrem k Jirovcovu náměstí
- 12 Brandlova, Chalupkova

- 13 Kahovská, Ledvinova
- 14 Štichova, Janouchova, Hlavatého
- 15 Mikulova, Vejvanovského, Podjavorinské, U Staré pošty
- 16 Pošeprného náměstí
- 17 Jirovcovo náměstí
- 18 U Modré školy, Hvězdoslavova - prostranství u ZŠ
- 19 Květnového vítězství, Schulhoffova, prostranství před SOŠ a SOU
- 20 Lečkova, Křejského
- 21 Modletická, Ke škole, Ke Kateřinkám
- 22 Křtinská, Mejšťíkova, K Milíčovu
- 23 Konstantinova při Centrálním Parku
- 24 Anežky Malé, Hvězdoslavova, Kupeckého

- 25 Sěbrského, Cyprichova, Sulanského
- 26 Kirova, Jamikova
- 27 Machkova, Květnového vítězství, Ženiškova
- 28 Horčičkova, Kosmická
- 29 Chliská, Opatovská, Zdiměřická
- 30 Chodovská tvrz
- 31 Hřiště Hrudičkova
- 32 Ke Kateřinkám, Modletická
- 33 Opatovská, Ke Kateřinkám
- 34 vrch Chodová
- 35 Opatovská, Jašíkova
- 36 Sport. plochy Dubnova, Mirového hnutí - Parkoviště Hekrova

- 37 Hvězdoslavova, Podjavorinské
- 38 Brodského, Donovalská, Leopoldova
- 39 Mendelova, Horčičkova
- 40 Jurkovičova, Jažlovická
- 41 Jažlovická, Novomestského
- 42 Opatovská, Konstantinova, Metodějova
- 43 Hlavatého, Mejšťíkova, Borošova
- 44 Konstantinova, Černockého
- 45 Bachova, Hvězdoslavova
- 46 Sulanského, Novomestského
- 47 Tererova
- 48 Michnova, Vejvanovského, Podjavorinské

4.8 Názory obyvatel k životu na Jižním Městě:

Mezi největší pozitiva řadí obyvatelé všudy přítomnou zeleň. Možnost denní rekreace v přilehlých lesích, je v rámci města jedinečná. Jako dobrou změnu hodnotí i postupný vznik občanské vybavenosti, která zde dříve byla naprosto nedostačující. Obyvatelé oceňují existenci obchodního domu Westfield Chodov. Z hodnocení života na Jižním Městě z roku 2011 plyne, že velmi kladně je hodnocena dostupnost praktických lékařů spolu s dostupností základních a středních škol. Chvalitebně se vyjadřují k nákupním možnostem, svozu odpadů, veřejné zeleni, dostupnosti specializovaných lékařů, či akcím pořádaných městskou částí (Černý a kol. 2011). Mezi pozitiva je i zmiňovaná možnost rychlého vycestování mimo město a dobré dopravní napojení. Nespornou výhodou je i relativní klid oproti centru města.

Většině obyvatelům se na Jižním Městě žije dobře, jsou zde spokojeni a neplánují se v brzké době z něj stěhovat (Spurná, 2018). Tento fakt podporuje i statistika, která uvádí, že stěhovat se chce pouze 16,2 % obyvatel (Černý a kol. 2011). Srovnání s Pražským sídlištěm Ďáblice, které se považuje za nadprůměrně stabilní oproti jiným sídlištěm uvádí, že se chce stěhovat pouze 10% obyvatel (Fiala a kol., 2019).

Obyvatelům této městské části často chybí existence nějakých restauračních zařízení mimo obchodní centrum s přátelskou atmosférou a zahrádkou. Všimají si nedostatku parkovacích míst. Negativně je i vnímána ubytovna Sandra, které se většina obyvatel snaží vyhýbat. Z téhož průzkumu, který je uveden výše vyplývá jako největší problém právě ono parkování, společenský život, nebo činnost městské policie. Určité nedostatky je možné sledovat i v možnosti aktivního sportování (bazén s multifunkční halou v době šetření ještě nebyl postaven), pečovatelské služby, jesle a mateřské školky, hlučnost v okolí bydliště, služby, možnost kulturního vyžití (Černý a kol. 2011).

Sociální studie Jany Barvíkové z roku 2010 uvádí, že sídliště poskytovalo v době svého vzniku dostatečné zázemí pro děti do středoškolského věku. Od něho pak nebylo schopné uspokojovat jejich potřeby. Na sídlišti nebyly střední školy ani učiliště, a tak byli studenti nuceni zdlouhavě dojíždět. Velmi dobře je proto sídliště hodnoceno rodiči s dětmi a poukazuje na nedostatky ve vybavenosti pro určité skupiny obyvatel. Toto tvrzení potvrzuje dotazníkové šetření mezi obyvateli, které zjistilo, že 80 % dotázaných je spokojeno s trávením volného času dětí do 6 let. Ve skupině 6–14 se jich kladně vyjádřilo 50 % a u dětí 15+ jen něco lehce přes 20 % (Černý a kol. 2011).

Celkově jsou tedy s životem na Jižním Městě jeho obyvatelé spokojeni a vnímají jej i přes urbanistické nedostatky za ideální místo pro život. Důkazem může být i fakt, že na sídlišťích dobrovolně bydlí střední a vyšší střední třída (Špaček, 2012).

Za zmínku stojí i názory obyvatel k vývoji na Jižním Městě. Mnoho se jich vyslovuje proti dalšímu zahušťování nynějšího Jižního Města (Povýšilová a kol. 2012) a jsou proti vzniku nových výškových budov. (Šrofová a kol. 2012)

5. Strategické a koncepční dokumenty:

5.1 Hlavní město Praha

Hlavní město má v aktualizovaném strategickém plánu šest cílů: *„Otevřené a soudržné město využívající potenciál aktivních a vzdělaných obyvatel, živé, kulturní a kreativní město, prosperující město, fyzicky prostupné, dostupné a propojené město, chytře a transparentně spravované město“* (IPR PRAHA, Aktualizace strategického plánu hl.m.Prahy, 2014). Z obsahu kapitol, které jsou dopodrobna rozvinuty v strategickém plánu plyne, že Praha usiluje o funkční a efektivně fungující město. Má v plánu se připravovat na stárnutí populace a vytvořit tu takové podmínky, které by byly vhodné k přirozené reprodukci obyvatelstva. Zároveň je zde vůle o zlepšení zdraví a kondice obyvatelstva (Gabal, 2014). Pro Jižní město je velmi důležitá kapitola o *„Využívání veřejného prostoru pro život města“* a podpoře komunit (KAŠPAR, Aktualizace strategického plánu hl.m.Prahy, 2014). Toho by se mělo dosáhnout vytvořením lokálních kulturních center, dostatečným zázemím pro volnočasové aktivity, kulturní a sportovní možnosti v suburbánních částech města (Kašpar, 2014). Dalším významným cílem pro Prahu 11 je posílení veřejné dopravy i s ohledem na její okolí a návaznosti na veřejnou dopravu ve Středočeském kraji (Zděradička, 2014). Na Jižním Městě by tak došlo ke zklidnění dopravy zejména v dobách dopravní špičky, kdy se obyvatelé nejbližších mimopražských sídel snaží dostat na metro, ale i dopravy v klidu během dne, protože nebude nutné tyto vozy parkovat v blízkosti stanic metra. Přínos pro obyvatele sídliště je zvýšení rychlosti a spolehlivosti této dopravy (Zděradička, 2014). Území se týká i kapitola zabývající se efektivním využíváním velkých ploch zeleně (Štěpánek, 2014), kterých je v Praze 11 mnoho.

Ze SWOT analýzy Prahy vychází mezi silné stránky její atraktivita a z ní plynoucí předpoklad populačního růstu, či kvalitní městský život (IPR Praha, 2015). Mezi problémy patří degradace urbánního prostředí města, zejména tedy negativní

vliv dopravy a její nekoncepční řešení zejména v oblasti dopravy v klidu. Nekoncepčně se přistupuje i k řešení veřejných prostranství, lokálním centrům (IPR Praha, 2015). Nedostatečný komunitní život, či nízká participace veřejnosti na rozvoji města také patří mezi slabiny města. Lokální centra, jejich koncepce a řešení je momentálně v řešení i na Praze 11, viz kapitola 4.7.1. .

Realizační program se zaměřuje na implementaci výše zmíněných cílů. Jedná se o novinku ve strategickém plánování rozvoje. OECD upozorňuje na problém s nedostatkem nástrojů pro kontrolu dodržování strategických cílů (OECD, 2017).

Scénáře rozvoje Prahy v nulové variantě, tedy dojde k zachování nynějších trendů, říkají tedy, že bude nadále docházet ke zdražování nemovitostí, jejichž cena bude klesat vzdáleností od centra, což povede k ekonomické segregaci obyvatelstva (IPR, 2018). Důraz je tedy kladen na zastavění ploch v blízkosti centra a zjednodušení stavebního řízení. Dalším problémem je nedostatečná institucionální komunikace, která zapříčiňuje špatnou koordinaci projektů, jejich duplicitu a ekonomickou nehospodárnost (IPR, 2018). Mezi potenciály, které se týkají i suburbánních oblastí je posílení vztahu obyvatel k městu, místně politicky angažovaná společnost. Mezi hrozby patří ekonomická recese, ztráta významu v celoevropském měřítku, či zvýšené sociální napětí (IPR Praha, 2015).

5.2 Městská část Praha 11

Zatímco strategické dokumenty hlavního města řeší zejména globální výzvy pro celý region, které se mnohdy jen velmi vzdáleně týkají řešeného území, tak místní samospráva disponuje dokumenty, které pracují pouze s tímto územím a mohou být i dokonce v rozporu s celopražskými trendy.

Nutno podotknout, že Praha 11 momentálně nemá platný strategický plán. Poslední takovýto dokument vznikl v roce 2009 a na jejich webových stránkách je zařazen v „odpadkovém koši“. Nyní městská část odkazuje na strategické dokumenty hlavního města Prahy, které jsou ale zpracovány na celo pražské měřítko a nelze je dostatečně detailně aplikovat na jednotlivé městské části.

Vize městské části z roku 2009 je: „*Jižní Město, náš domov*“ (Praha 11, Strategická vize rozvoje městské části Praha 11, 2009). Což autor dále rozvíjí jako moderní město, kde jeho občané žijí, pracují a které je atraktivní nejen pro jeho obyvatele, ale i návštěvníky všech věkových a sociálních skupin (Praha 11, 2009).

Mezi silné stránky ve SWOT analýze jsou zmíněny vnitrobloky mezi domy, které mohou najít další využití v podobě parkování, nebo jako parky. Z novějších

dokumentů vyplývá, že byla vybraná varianta parků a v nynější době probíhá realizace regenerací těchto prostor (Skyva, 2019). Toto je jediná silná stránka uvedená v tomto dokumentu. Převažují převážně ty slabé, kde jsou uvedeny problémy typu nedostatečné občanské vybavenosti v okolí obytných celků, nedostatečná kapacita parkovacích ploch a ulice neodpovídající intenzitě dopravy, velké množství zeleně, o které se městská část nedovede efektivně pečovat, snižování populace, či nedostatek finančních prostředků. Mezi příležitosti je řazen dostatek prostoru, který může najít své další využití, rozvoj rekreačních aktivit v podobě vybudování sportovně rekreačních zařízení. Jako rizika je vyhodnoceno jednotné stárnutí budov, Nejednotnost městské části, která je dělena na jednotlivé monofunkční části. Vysoká kriminalita v podobě krádeží, či nepředvídatelné legislativní zásahy, které mohou zvýšit výdaje městské části (Praha 11, 2009).

Praha 11 má v porovnání s ostatními městskými částmi nižší příjmy ze svojí aktivity oproti těm nacházejícím se blíže centru. Je to zejména nižším počtem podnikatelských subjektů, či vlastněním neatraktivního majetku, kde nelze očekávat vysoké příjmy z pronájmu (Praha 11, 2009). V této době Městskou část zatěžovala regenerace panelových domů v jejím vlastnictví, kde bylo nutné opravit dvacítku domů (Praha 11, 2009).

Vize se opírá o 4 pilíře, které je nutné naplnit, aby došlo ke splnění vize. Těmito pilíři jsou „*prostor, dům, byt, rodina*“ (Praha 11, Strategická vize rozvoje městské části Praha 11, 2009). Vývoj části z nich jsem již nastínil výše k těm zbylým lze dodat, že se usiluje o efektivní využívání bytů, zajištění akceptovatelné ceny bytů sociálně slabým rodinám, zajištění dostatečného množství pracovních příležitostí a vytvářet prostředí pro občany v důchodovém věku (Praha 11, 2009).

6. Analýzy

6.1 Politická analýza

Politická analýza Prahy 11 je klíčová k vytvoření komplexního obrazu a podkladu pro vytvoření scénářů rozvoje. Důvodem jsou problémy s fungováním radnice, které v následujících odstavcích rozeberu. Prvně se zaměřím na výsledky voleb v průběhu času a počty získaných mandátů jednotlivých stran. Následně se budu zabývat zvolenými zástupci. Pokuším se vytvořit přehled osob, jejich působnost v úřadu, či reakce obyvatel na jejich práci.

Tabulka 6.1.1 Výsledek komunálních voleb	
1994	mandáty
ODS	18
Koalice KAN,DEU,KDS	3
KSČM	6
Pražané Praze	2
ODA	7
ČSSD	3
Důchodci za životní jistoty	3
KDU-ČSL	3
zdroj: volby.cz	

Tabulka 6.1.2 Výsledek komunálních voleb	
1998	mandáty
Sdruž. Nezáv. Kand.	11
ČSSD	7
KDU-ČSL	4
KSČM	5
Unie svobody	5
ODS	13
zdroj: volby.cz	

Tabulka 6.1.3 Výsledek komunálních voleb	
2002	mandáty
ODS	15
Sdruž. Nezáv. Kand.	11
ČSSD	6
KSČM	6
Dem. Jana Kasla	6
Chodovské nezáv. Sdr.	1
zdroj: volby.cz	

Tabulka 6.1.4 Výsledek komunálních voleb	
2006	mandáty
KSČM	5
ČSSD	8
ODS	25
Volba pro město	4
Strana zelených	3
zdroj: volby.cz	

Tabulka 6.1.5 Výsledek komunálních voleb	
2010	mandáty
ODS	11
ČSSD	7
KSČM	3
Hnutí pro Prahu 11	9
Pražané za svá práva	2
TOP 09	7
zdroj: volby.cz	

Tabulka 6.1.6 Výsledek komunálních voleb	
2014	mandáty
ODS	3
TOP 09	5
Hnutí pro Prahu 11	18
ANO 2011	9
KSČM	3
ČSSD	4
JM - náš domov	3
zdroj: volby.cz	

Tabulka 6.1.7 Výsledek komunálních voleb	
2018	mandáty
Hnutí pro Prahu 11	13
JM - náš domov	3
Česká pirátská strana	9
ANO 2011	7
SPD	2
ODS	5
TOP 09 a STAN	6
zdroj: volby.cz	

Dlouhou dobu vyhrávala volby konzervativní, pravicově orientovaná ODS. V letech 1994–2010 vítězila ve volbách. Největší úspěch zaznamenala v roce 2006, kdy se jí povedlo získat většinu na radnici a nemusela tedy tvořit žádnou koalici. Tento úspěch se jí ale v dalších volbách již nepovedlo zopakovat. Její mandáty v dalším roce rapidně klesly, ale stále platila za vítěze voleb. Rokem 2014 se pro ni vše mění. Volby vyhrává Hnutí pro Prahu 11 a minulý vítěz voleb získává pouze 3 mandáty. Úspěch hnutí zaznamenalo i v posledních volbách v roce 2018, kdy obhájilo titul vítěze.

Starostou v roce 1994 za ODS byl Petr Jirava. Ten ke konci svého funkčního období založil Sdružení nezávislých kandidátů a byl zvolen starostou i v dalších volbách (ČT24, ČTK, 2017). V roce 2002 byla zvolena starostkou Marta Šorfová za ODS. Starostou z téže strany byl zvolen i v roce 2006 a byl jím Dalibor Mlejnský (Kmenta, Viktora, 2010). Ten za ODS starostoval až do roku 2010 (Lacina, 2010). Tehdy ukončil svou působnost v ODS a založil hnutí Jižní Město náš domov. V roce 2014 byl starostou zvolen za Hnutí pro Prahu 11 Jiří Štyler (Kacerovská, 2014). Ten byl v roce 2016 zastupitelstvem odvolán, jeho role se dočasně ujmul místopředseda Petr Jirava za ANO (Bohuslavová, ČTK, 2016). Nynějším starostou, který vyšel z posledních voleb, je Jiří Dohnal (Echo 24, ČTK, 2019).

Odstavec výše je spíš formálním shrnutím politického vývoje na Praze 11. Nyní je třeba zmínit události, které se na radnici děly a měly vliv na vývoj městské části.

První zásadní problémy fungování politiků na radnici se objevily s příchodem Dalibora Mlejnského při volbě starosty v roce 2006. Ve volbách tehdy zvítězila za ODS bývalá starostka Marta Šorfová. Jenže vedení ODS si nepřálo, aby usedla v křesle starostky (Kmenta, Viktora, 2011), a tak vyvolala veřejné hlasování, což byl

nestandardní postup při volbě starosty (Kmenta, Viktora, 2010). Tento politik je velmi kontroverzní osobou ve vedení Prahy 11. Figuroval v mnoha kauzách, kterou byla například kauza odposlouchávání politiků firmou ABL, kdy byli sledováni zastupitelé Prahy 11 v čele se starostkou Martou Šorfovou (Kmenta, Viktora, 2011). V roce 2011 si nechal Český rozhlas vypracovat posudky na jeho diplomovou práci, které se shodli, že značná část práce je opsaná (Sehnoutka, 2011). Na tento podnět si nechala Univerzita Jana Ámose Komenského vytvořit jiný posudek, který vyvrací tvrzení o plagiátorství (Sehnoutka, 2012). Díky svému působení musel čelit spolu s ostatními zastupiteli několika trestním stíháním. Jedním z nich byly chyby v dotacích z Evropské unie (ČT 24, 2014). Dosud nevyřešenou kauzou je podezření z nevhodného prodeje pozemků, kde čelí obvinění spolu s 39 zastupiteli (apa, 2017).

V dnešní době pan Mlejnský působí jako zástupce na radnici za sdružení Jižní Město náš domov, kam se dostal jen díky tomu, že se 2 jeho kolegové vzdali svých mandátů, což opozice nazvala za neférové jednání vůči voličům (Prokeš, 2018).

Povolební jednání po posledních volbách byla celkově velmi složitá, zdoluhavá a vypjatá. Vítěz voleb nakonec skončil v opozici. Koalice je tvořena Piráty, ODS a TOP 09 s STAN (Dohnal a kol., 2019). Jejich koaliční smlouva krom jiného obsahuje závazek k vytvoření strategického dokumentu na rozvoj Prahy 11, hodlají pokračovat v regeneracích sídliště, kde zmiňují zejména dvory škol, rekonstrukci budov Sandra a Hotel Opatov, výstavbu nové radnice, prohloubení participaci občanů na projektech na Jižním Městě (Dohnal a kol., 2019).

Co se týče personálního složení, tak Jiří Dohnal (Piráti) je starostou. Místostarostové jsou Ing. Ondřej Prokop (ANO) a Mgr. Jakub Lepš (TOP/STAN) (Dohnal a kol., 2019). Kompletní složení zastupitelstva je v tabulce 6.1.7 v příloze.

Nynější starosta s místostarostou Lepšem nemají na Praze 11 politickou historii (Tabulka 6.1.7 v příloze). Spolu jsou také členy zastupitelstva na Magistrátu. Lepš navíc předsedá místnímu klubu TOP 09. Pan inženýr Prokop již byl zastupitelem Prahy 11 v minulém volebním období. Zároveň byl v tutéž dobu zastupitelem na Magistrátu Prahy (ano.cz, 2020). Pan inženýr Sedeke má za sebou bohatou historii v komunální politice Jižního Města, dokonce působí jako předseda místní buňky ODS (ods.cz, 2020).

Z tabulky 6.1.7 v příloze vyčteme, že v nynějším zastupitelstvu sedí osoby, které již působily v minulých letech na zastupitelstvu Prahy 11. Mnohé z nich již vykonávaly nejvyšší možné posty. To znamená, že zde převládá vláda pořád těch stejných, nebo podobných lidí, nebo že lidé z minulosti mají poměrně silné slovo na

zastupitelstvu. Opozice se k moci dostala pouze jednou, a to po volbách v roce 2014, ale jen na 2 roky, po pádu její vlády se k moci opět dostali nynější zastupitelé.

V zastupitelstvu jsou i 2 členové SPD, což je v Praze velmi unikátní. Tato strana je známa svým extrémistickým zaměřením. Výsledek voleb může naznačovat vyšší množství obyvatel, kteří smýšlejí více radikálně. Na druhou stranu v posledních volbách se nepovedlo obhájit žádný mandát KSČM, tudíž zde lze polemizovat nad tím, že SPD přebrala KSČM voliče. Pokud by tato úvaha byla správná, tak by v tom případě počet radikálně smýšlejících voličů klesl, protože SPD získala pouze 2 mandáty, zatímco KSČM měla 3 v minulém volebním období.

Fakta politické analýzy:

- V zastupitelstvu jsou trestně stíhané a kontroverzní osoby
- U moci jsou od roku 1994 vesměs jedni a ti samí

6.2 Demografická analýza

V následujících analýzách provedu rozbor obyvatelstva v průběhu času. Věk, jeho pohyb, migrace a další fakta nastíní, jak se obyvatelé Jižního Města chovali v posledních osmnácti letech.

Aby získaná data měla výpovědní hodnotu, je nutné zvolit kontrolní skupinu, tedy území, se kterými lze zjištěné údaje porovnat. Pro tyto účely jsem se rozhodl vybrat dvě pražské čtvrti. Jednu, která je svou povahou Praze 11 blízká a druhou naopak charakterově odlišnou. Za území Jižnímu Městu blízké jsem zvolil Prahu 13. Jedná se o území Jihozápadního Města, poslední komplex velkých sídlišť postavených v Praze. Stejně jako Jižní Město se nachází na okraji Prahy a je dostupné z posledních pár stanic metra B. Za kontrastní území jsem zvolil Prahu 7. Malou městskou část, která se nachází v širším centru města. Jedná o silně prosperující území tvořené kompaktní blokovou zástavbou. Důvodem, proč jsem nezvolil více centrální čtvrť byl rozhodnutí srovnávat městské části, které jsou výrazně rezidentními, aby porovnání zjištěných dat bylo co nejvíce relevantní a nedošlo k srovnávání čtvrtí s výrazně odlišnou charakteristikou, například silně rezidenčním územím a oblastí zaměřenou na turismus a služby.

Demografickou analýzu zahájím počtem obyvatel (graf 6.2.1 v příloze). Jedenáctá městská část z nich je jednoznačně nejlidnatější, avšak dochází v ní k úbytku obyvatel, který i přes růst zaznamenaný v posledních letech klesl o necelé jedno procento. Vzhledem k tomu, že růst obyvatelstva je opravdu velmi pomalý a spíše odvrátil trend poklesu, nelze očekávat, že by se v nejbližších letech navrátil

ke stavu z roku 2001. Pokud se podíváme na vývoj u zbylých dvou městských částí zjistíme, že na Praze 13 dochází konstantně k zvyšování počtu obyvatel, a to celkem o 1,2 %. Na druhou stranu Praha 7 až do roku 2007 pociťovala stejné tempo poklesu obyvatel jako Praha 11. Tenkrát došlo k poklesu o necelé jedno procento. Vše se zlomilo až s příchodem ekonomické krize, kdy počet rezidentů začal narůstat. To můžeme přičíst pokřivenému tržnímu prostředí nájemního bydlení, kdy jeho výše byla udávána tabulkovými hodnotami, a tak byly nájemní nižší než reálná tržní hodnota. Růstový trend, ale nebyl pozdější deregulací zastaven. K jeho zpomalení došlo v roce 2011, což je období levných hypoték a nemovitostí. Tendence vystěhovávání, nebo zpomalení růstu obyvatel v tomto období a následujících letech je patrný ve všech zkoumaných lokalitách. Z čísel si lze i všimnout, že počet obyvatel v sedmé a třinácté městské části překročil svůj výchozí počet obyvatel. Což můžeme přičíst vzniku nové zástavbě, které se podrobněji věnuji v následující kapitole.

Počet obyvatel je přirozeně ovlivňován porodností a úmrtností, ale mnohdy je výrazněji ovlivněn migrací. Přirozený přírůstek (graf 6.2.4 přílohy) je konstantně nejvyšší na Praze 13. Na Praze 7 se až do roku 2007 hovoří o přirozeném úbytku obyvatel, který se ale přehoupl na přírůstek, a dokonce je v roce 2018 vyšší než na Praze 13. Na Praze 11 je situace rovna spíše nule, než že by se dalo hovořit o přírůstku, či úbytku obyvatelstva. Porodnost výrazně stoupla v letech 2005–2013 kdy se pohybovala okolo 0,20 %, což je i tak polovina přirozeného přírůstku Prahy 13. Nicméně z toho plyne, že migrace má hlavní podíl na úbytku obyvatelstva na Praze 11.

Vystěhovaných obyvatel je na Praze 11 v jako jediné sledované městské části více než přistěhovaných (graf 6.2.5 v příloze). Na druhou stranu objem výměny obyvatelstva je zde v porovnání s ostatními městskými částmi nižší (graf 6.2.5, 6.2.6 a 6.2.7 v příloze). Na Praze 13 to je nepatrně více, asi o 1 %, za to na Praze 7 je rozdíl mezi 4-5 %. Což ovšem může být způsobené tím, že na Praze 7 je výrazně více nájemních bytů (graf 6.2.10 v příloze) oproti zpracovávaným sídlištím. Přeci jen obměna obyvatel v nájemních bytech je mnohonásobně vyšší než v bytech v osobním vlastnictví, či družstevních.

Bližší pohled na migraci na Praze 11 je zaznamenán v tabulce 6.2.9 v příloze, kde je zachycena migrace obyvatel v jednotlivých 5letých věkových skupinách po generacích v průběhu času, tudíž je oproštěna od rozdílu v síle jednotlivých ročníků. Z ní zjistíme, že Praha 11 je atraktivní lokalitou zejména pro obyvatele ve věku 20–30 let a v posledních letech i pro 30-34 let. Za to můžou zejména ceny nemovitostí.

Mladí obyvatelé využívají Jižní Město zejména k startovnímu bydlení a založení rodiny. Poté, co se jim povede nastartovat kariéru a finančně se zajistit si plní sny v podobě stěhování, zejména do rodinných domů v zázemí Prahy. Což by odpovídalo i vysokému číslu vystěhovaných obyvatel mezi lety 10-14 let, jejichž migrace je podmíněna rozhodnutím zákonného zástupce. Obliba mezi mladými roste zejména v posledních letech, kde počet přistěhovaných překročil hranici 10 % ve věkové skupině 25-29. V posledních třech letech roste počet obyvatel, nebo se zpomaluje trend vystěhovávaní napříč věkovými skupinami. Což odpovídá i stabilizaci migrace v grafu migrace (graf 6.2.8 v příloze). Jako hlavní příčinu tomuto vývoji přičítám zvyšování cen na trhu s nemovitostmi a nedostatek bytů na území Hlavního města. Situace s nedostupným bydlením zejména v centru a jeho širším okolí, kde v posledních letech roste zájem i nabídka o krátkodobé pronájmy, vyhání zejména mladé a finančně slabší obyvatele na okraje města, kde jsou ceny na trhu s realitami výrazně nižší.

V této analýze si lze všimnout, že postupem času dochází k výrazné stabilizaci vystěhování u skupiny obyvatelstva v letech 50-59 let. U této skupiny obyvatel bych očekával, že již bude stabilizovaná, protože ten, kdo se chtěl odstěhovat to již dávno udělal. Nahrává zde fakt, že bydlení na Jižní Městi je přeci jen výrazně levnější, a tak finance a možnosti jednotlivých obyvatel mohou být mnohem více napjaté, než je tomu v jiných městských částech. Na druhou stranu v tomto věku mají tito lidé již odrostlé děti, a tak již nepotřebují své dosavadní velké byty. Tudiž se rozhodnou tento byt přenechat svým dětem, kteří v něm hodlají založit rodinu a sami se přestěhují do menšího bytu, který odpovídá jejím nynějším potřebám. Tak či onak je faktem, že tito obyvatelé se stěhují pryč již bez dětí narozdíl od skupin obyvatel ve věku 30-49.

Co se týče věkového složení obyvatelstva (graf 6.2.14, 6.2.15, 6.2.16 v příloze), tak na Praze 11 a 13 došlo ke stárnutí obyvatelstva. Počet osob v důchodovém věku se zvýšil, v Praze 11 dokonce na dvojnásobek. S tím je spojen i růst průměrného věku (graf 6.2.2 v příloze), který opisuje v tomto případě rovnoběžný vývoj. Z tohoto grafu je také patrné, že obyvatelstvo Prahy 11 je průměrně starší, což můžeme přičíst zejména mládí Prahy 13, která vznikla o pár let později. Oproti tomu, na Praze 7 je počet osob v důchodovém věku víceméně stabilní a dochází k velkému nárůstu osob ve věku 30-39 let. Vysvětlení můžeme hledat zejména v cenách bydlení, které v této oblasti dosahuje výše, kterou ekonomicky neaktivní občani nemají šanci pokrýt ze svých příjmů, a tak jsou nuceni se vystěhovat. Při srovnání s průměrem za celou ČR (graf 6.2.17 v příloze), zjistíme, že rozložení populací odpovídá rozložení

republikovému průměru. Na Praze 13 nejsou patrné zas takové výkyvy v jednotlivých kategoriích. Od tuzemského průměru se odlišuje nejpočetnější skupinou, která je tvořena kategorií 30-39. Praha 7 je výrazně odlišná od celostátního průměru.

V rámci demografie je mi nutné zmínit, že zaznamenává pouze statistické údaje obyvatel s nahlášeným trvalým pobytem na daném území. Tudíž nezachycuje obyvatel, kteří reálně žijí na Jižním Městě, ale trvalý pobyt mají hlášen někde jinde. Což je případ zejména studentů a mladých lidí, kteří teprve hledají místo, kde se usadit. Vzhledem k tomu, že Praha 11 rozhodně nepůsobí jako čtvrť, která by se vylidňovala, lze tak úbytek obyvatelstva přičíst nejen lidem se zde nenahlášeným trvalým pobytem, ale také trendu žít single.

Fakta demografické analýzy:

- Počet rezidentů na Praze 11 klesá
- Pokles je způsobován migrací
- Úbytek obyvatel zpomaluje v období vysokých cen nemovitostí
- Praha 11 je atraktivní zejména pro mladé k startovnímu bydlení
- Zajištěné rodiny se z Jižního Města stěhují pryč

6.3 Bytová výstavba

Vznik nové výstavby je silně spojen s migrací a demografickými změnami. Nové byty jsou pro lidi mnohem více atraktivní než původní zástavba, zejména tehdy, pokud se bavíme o panelových domech. Faktem je, že nově postavené bytové domy mají tu schopnost přilákat do oblasti nové obyvatelstvo.

Z analýzy nově postavených bytů je patrné, že na Praze 11 vznikl nejmenší počet nových bytů (graf 6.3.2 v příloze). Zatímco v Praze 11 jich vzniklo 2,7 %, tak na Praze 7 je to okolo 7 % a na Praze 13 necelých 12 %. Porovnání nově vzniklých bytů ku existující zástavbě není dostačující. Proto jsem jejich počet porovnal i s rozlohou městské části, kde jsem došel k výsledku, že hustota na Praze 7 a 13 je téměř totožná okolo 2,7 nových bytů na hektar (graf 6.3.3 v příloze), zatímco na Praze 11 tvoří necelou polovinu.

Pro úplnost informací je nutné zmínit, že k výstavbě je nutný i dostatek prostoru. Tuto informaci lze vyčíst z územního plánu. Z něj jsem zjistil, že Praha 13 má k dispozici opravdu velké zastavitelné plochy. Oproti plochám, které má k dispozici Praha 7 a 11 jsou gigantických rozměrů. Ovšem i tak dokázala Praha 7 vzhledem ke své rozloze dosáhnout v hustotě nové zástavby stejných čísel jako

Praha 13. Ještě bych podotkl, že se bavíme o historickém území s kompaktní a celoplošnou zástavbou. Nové bytové domy vznikly v místech brownfieldů, která jsou situována zejména podél Vltavy. Praha 11 brownfieldy nemá, ale zato má více rozvojových ploch, kde by mohla vzniknout nová zástavba, a to v lukrativních místech v okolí stanic metra. V návrhu Metropolitního plánu jsou tyto místa dobře vyznačena (obrázek 6.3.1 v příloze). V platném územním plánu je na plochách včetně jiných umožněna bytová zástavba. Jedná se převážně o plochy, jejichž vývoj jsem rozebíral v kapitole 4.7.1.

Fakta bytové zástavby:

- Na Praze 11 vzniká velmi málo nových bytů
- Zastavitelné plochy zejí prázdnotou

6.4 Finanční analýza

V této analýze budu podobně, jako v demografické porovnávat hospodaření Prahy 11 s Prahou 7 a 13. Ovšem vzhledem k rozdílnému zpracování závěrečných účtů, tak nelze učinit zcela dopodrobna. K porovnání jejich finančních toků budu muset vycházet zejména z údajů v důvodových zprávách. Nutno ještě zmínit, že Praha 11 má nejvíce přehledné a veřejně dostupné informace k jejímu hospodaření. Dokumenty jsou dostupné v elektronické podobě ve formátech, kdy se s nimi dá jednoduše pracovat. Ostatní městské části nabízejí pouze skenované originály, které jsou více, či méně přehledné.

V grafech 6.4.1, 6.4.2 a 6.4.3 v příloze vidíme srovnání nákladů a výnosů jednotlivých území. Z nich vyčteme, že Praha 11 má vyrovnávané příjmy a náklady a lze o ní hovořit jako rozvážném hospodářovi. V případě Prahy 13 toto tvrdit nemůžeme. Ve všech sledovaných letech jsou náklady vyšší než výnosy. U Prahy 7 jsou zvýšené náklady pouze v roce 2017. V ostatních letech byly výnosy výrazně vyšší než její náklady.

Nyní si pojdme rozebrat jejich hospodaření pořádně dopodrobna. Když se bavíme o rozpočtu státních subjektů je zajímavé sledovat, jak se jim schválený plán daří plnit. V případě Prahy 11 se povedlo příjmy plnit na více než 100 % (ÚMČ Praha 11, 2019). V případě daňových příjmů byl odhad převyšeno o dvě třetiny, což bylo způsobeno zejména poplatky za zábor veřejných prostranstvích spojený s rekonstrukcí inženýrských sítí a jednalo se tak o mimořádnou akci jednorázového charakteru. Ostatní složky příjmu nepřinášejí již tolik zajímavé informace. Při porovnání příjmů s Prahou 13 a 7 zjistíme, že Jižní Město neobdrželo žádné finanční dary. Z toho lze

usoudit, že zde není motivace pro soukromé subjekty k darování financí. Což lze chápat i jako určitou neatraktivitu tohoto území. Tou neatraktivitou není myšlen vzhled, ale spíše fungování této městské části a zájem místních subjektů se aktivně zapojit na veřejném životě apod.

Porovnání výše příjmů městských částí je zaznamenán v tabulce 6.4.1, kde jsem srovnal výši příjmů s jejich rozlohou a počtem obyvatel. Z ní plyne, že nejbohatší městskou částí je Praha 13, která v obou ukazatelích dosahuje nejvyšších hodnot. Praha 11 dosáhla průměrných výsledků a umístila se jako druhá v obou ukazatelích, i když v přepočtu na obyvatele dosahuje velmi nízkých hodnot. Praha 7 skončila jako nejchudší z porovnávaných. Ačkoliv Praha 7 skončila v tomto porovnání jako nejchudší, nemusí tomu ve skutečnosti tak být. Veřejné peníze se investují mimo jiné i do veřejných prostranství, kterých je na Praze 7 výrazně méně než na sídlištích. Je to zejména typem zástavby, kdy na Praze 7 dominuje bloková zástavba, kde jsou veřejná prostranství tvořena uliční sítí s náměstími. Zatímco na sídlištích je rozvolněná zástavba a veřejné prostranství tvořeno vším, krom samotných budov.

Co se týče výdajů (tabulka 6.4.1 v příloze), tak běžné výdaje činí 61,59 %, což je ve srovnání s Prahou 7, která spotřebuje 70,92 % velmi slušné číslo. Mnohem víc říkající jsou ovšem výdaje kapitálové, které vykazují investice. Dvě třetina z nich šly do školství, což při porovnání s Prahou 13, která investovala jen 1/3 je velký rozdíl. Z toho lze soudit, že Praha 11 investuje zejména do školství, což je k jejímu demografickému vývoji logické. Zároveň se dostává do nepříjemné pozice, kdy velkou část svých investičních prostředků je nucena takto investovat, protože jinak by školy nemusely být konkurence schopné. Můžeme tedy říci, že Praha 11 má v případě investic svázané ruce a je nucena tímto stylem pod investovat ostatní oblasti. Na druhou stranu Praha 11 a 13 má stejný procentuální úhrn investic do životního prostředí, který se pohybuje okolo 10 %.

Pohled na historický vývoj investic Prahy 11 (tabulka 6.4.2 v příloze) prozrazuje, že se investuje zejména do vzdělávání a poté do kategorie bydlení, komunálních služeb a územního rozvoje. Tyto dvě kategorie spotřebují většinu výdajů daný rok. Takovou anomálií jsou zvýšené kapitálové výdaje v letech 2014 a 2013 do tělovýchovy a zájmových činností. Jednalo se o výstavbu multifunkční sportovní haly s bazénem (ÚMČ Praha 11, 2014).

Investice v kategorii bydlení, komunální služby a územní rozvoj v roce 2014 zahrnovaly zejména výstavbu bytového domu nedaleko stanice metra Opatov a výkup pozemku dříve využívaného pod označením Hotel Opatov (UMČ Praha 11,15).

Výdaje v této kategorii následující rok zahrnovaly zálohové platby toho samého projektu (UMČ Praha 11, 2016). Tyto platby se projevily i v roce 2016, kde se krom jiného investovalo do vybavení a opravy budovy dříve nazývané Hotel Opatov.

Co se týče výdajů v kategorii školské služby a vzdělávání, tak šlo především o rekonstrukce škol, přístavby, či dovybavení (UMČ Praha 11, 2018).

Investice v kategorii životního prostředí v roce 2018 putovaly do regenerace životního prostředí. Zároveň je nutné podotknout, že v minulých letech byl objem investic do veřejného prostranství a jeho regenerace téměř nulový, i když na něj byly vyčleněny finanční prostředky, které nakonec nebyly čerpány. (UMČ Praha 11, 2019)

Fakta finanční analýzy:

- Transparentní hospodaření
- Vyrovnaný rozpočet
- Nejvíce investic putuje do školství, na nákup nemovitostí a sportu
- Investuje se do velkých a finančně náročných projektů
- Pod investovanou oblast revitalizace a humanizace sídliště
- Relativně omezené finanční zdroje

6.5 SWOT Analýza

SWOT analýza se nachází v příloze v tabulce 6.5.1. Zde bych se chtěl věnovat více prostoru zejména příležitostem a hrozbám.

Velký přínos pro celé území bude mít dostavba přirozených center u stanic metra Opatov a Háje, kde je dostatek prostoru pro občanskou a komerční vybavenost ale také pro bytové domy. Nová zástavba a kvalitně řešená veřejná prostranství mají potenciál zvýšit atraktivitu těchto dopravních uzlů a jejich blízkého okolí. Vznik nových bytových domů by mimo jiné pomohl rozšířit vrstvu movitějších obyvatel, protože dnešní nabídka bytů neodpovídá jejich požadavkům. Tato skupina obyvatel má mnohem vyšší kupní sílu, kterou mohou využít lokální podnikatelé k rozšíření služeb jako jsou restaurace, kavárny a podobně. Tyto provozy jsou městotvornými prvky, které mají potenciál posílit místní komunitní život.

Zavedení tramvajové trati ke stanici metra Opatov by dalo vzniknout novému propojení Jižního Města s okolím. Vzhledem k tomu, že Praha 11 je okrajová městská část, tak každé nové napojení pomáhá zkracovat vzdálenosti. Parkovací zóny pro rezidenty by ulevily v denních hodinách dopravě v klidu. Zamezily by parkování nerezidentům, zejména tedy obyvatelům pražské aglomerace, kteří zde odstavují

SWOT ANALÝZA

<p>S</p> <p>Veřejná prostranství:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Velké množství zeleně • Dostupnost dětských hřišť a sportovišť <p>Bydlení:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Povedená revitalizace bytových domů • Dostupnost rozmanité denní a týdenní rekreace • Většina bytů a domů je obydlena • Klid <p>Obyvatelé:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Imigrace mladých obyvatel • Obyvatelé zde zakládají rodiny • Kladné hodnoty přirozeného přírůstku <p>Infrastruktura:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skvělé dopravní napojení hromadnou i individuální dopravu • Dostupná lékařská péče – síť poliklinik • Obchodní centrum Westfield Chodov • Dostupnost vzdělávacích institucí (MŠ, ZŠ, SŠ, VŠ) • Technická infrastruktura v kolektorech <p>Radnice:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transparentní hospodaření • Vyrovnaný rozpočet • Investice do zrušení problematické ubytovny • Nebojácnost investovat do velkých projektů • Pořízení územních studií na rozvojové plochy • Projekt na regeneraci veřejných prostranství 	<p>W</p> <p>Veřejná prostranství:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absence atraktivity pro návštěvníky • Zašlá veřejná prostranství • Urbanisticko – architektonické řešení celého sídliště • Dlouhodobý pronájem veřejných prostranství jako parkoviště • Havarijní stav podchodů a nadchodů pro pěší <p>Bydlení:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absence komunitního života • Převažuje panelová zástavba • Nevznikají nové byty • Nezastavěné rozvojové plochy <p>Obyvatelé:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Úbytek obyvatel • Odchod ekonomicky zajištěného obyvatelstva • Stárnutí populace • Absence komunitní života <p>Infrastruktura:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kritický nedostatek parkovacích míst • Absence malých živnostníků • Nefunkční aktivní parter v přízemí • Vzdálenost od centra města • Obsluha autobusy • Přetížené MHD studenty v oblasti Chodov – Volha – Opatov • Během ranní špičky zahlcení příjezdových komunikací do Prahy 11 automobily z aglomeračního prstence Prahy <p>Radnice:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finančně náročná péče o rozlehlou veřejnou zeleň • Absence strategických dokumentů městské části • Trestně stíhané osoby v zastupitelstvu
<p>O</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dostavba přirozených center – Opatov, Háje • Vznik nových bytových domů • Vybudování tramvajové trati • Zavedení systému parkovacích zón pro rezidenty • Výstavba P+R • Revitalizace veřejných prostranství • Růst cen bydlení v centru města • Ekonomická krize • Preference obyvatel Prahy bydlet na jejím okraji • Vybudování volnočasové infrastruktury pro mládež • Vznik komunitního života 	<p>T</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zavedení bytové politiky na území celé Prahy • Bytová zástavba Brownfields v centru Prahy • Soustředění aktivit developerů na centrum města • Zákaz Airbnb v centru města • Preference života mimo město • Akumulace obyvatel s nízkými příjmy • Developerské projekty, které nerespektují okolí

automobily při přestupu na MHD. Tyto zóny by zároveň byly finančním zdrojem do rozpočtu městské části, kterými je možné financovat navýšení parkovacích stání. Lze očekávat i zvýšení počtu rezidentů, protože obyvatelé motoristi bez trvalého pobytu na sídlišti by tuto situaci museli začít řešit, a to buď parkováním na soukromých parkovištích anebo právě změnou trvalého bydliště na Prahu 11, která je v delším časovém horizontu lacinější. Přetíženou dopravu v klidu by odlehčily parkoviště P+R. Zde je ale úskalí toho, že bez zavedení parkovacích zón pro rezidenty ztratily na významu, protože tato služba je zpoplatněna, tudíž by ji řidiči využívali až v momentě, kdy bude parkovací kapacita sídliště naplněna.

Revitalizací veřejných prostranství by došlo ke zvýšení atraktivity celého území a k racionalizaci jejich využití.

Praha 11 čerpá výhody ze zvyšování cen bydlení v centrálních oblastech Prahy. Mnoho obyvatel si nemůže dovolit žít v centru města, a tak se stěhují na jeho okraj, kde jsou životní náklady nižší. Za předpokladu dalšího růstu cen nemovitostí by došlo k poklesu úbytku obyvatel na Jižním Městě. Podobný efekt počty rezidentů má i ekonomická krize. Během ní dojde ke snížení příjmů mnoha skupin obyvatel, kteří tuto situaci mnohdy řeší změnou adresy, aby tak snížili své výdaje. Jižní Město a sídliště obecně jim tuto možnost nabízí. Dalším dopadem ekonomické krize je i zpomalení vystěhovávání obyvatel, protože na to nemají dostatek prostředků. Nabízí se zde otázka, zda se tím pádem z této městské části nemůže stát oblast s vyšším výskytem ekonomicky slabých, nebo sociálně či jinak vyloučených skupin obyvatel. Toto se zde nestane z více důvodů. Životní náklady jsou zde oproti jádrovým oblastem Prahy nižší, avšak díky skvělému napojení na MHD, zejména metro, jsou zde ceny bydlení vyšší než na sídlištích, která nejsou obsloužena metrem. Lze tedy tvrdit, že si zde takovéto osoby nemohou dovolit žít. Dá se tvrdit, že životní náklady na život v Praze jsou natolik vysoké, že se takováto skupina obyvatel rozhodne raději z území hlavního města vystěhovat.

Velkým přínosem by bylo odstranění negativní image Jižního Města, která ve společnosti koluje. Panelová sídliště jsou vnímána lehce negativně zejména kvůli jejich minulosti, kdy tu byl nedostatek občanské vybavenosti, nekvalitně a narychlo vystavěné bytové domy. Jenže realita je dnes zcela jiná. Občanská vybavenost byla dostavěna, bytové domy opraveny jak zevnitř, tak zvenčí. Tudíž z tohoto hlediska zde lze žít plnohodnotný život na srovnatelné úrovni s více centrálními oblastmi Prahy. Pakliže by došlo k překonání této do jisté míry křivdy z minulosti, tak se do tohoto sídliště budou lidé mnohem raději stěhovat. S tím souvisí i preference obyvatel bydlet

na okrajích Prahy. Tedy preference bydlení v klidných lokalitách s velkým množstvím zeleně, nebo rozmanitou nabídkou rekreace.

Naopak hrozbami ve vývoji městské části by mělo zavedení bytové politiky na území Prahy. Jednou z možností je znovuzavedení regulovaného nájmu. Tím by došlo k určitému dorovnání cen bytů v centru a na jeho okrajích. Tím pádem by Praha 11 ztratila výhodu dostupného bydlení. Toto opatření není zatím na pořadu dne, ale vzhledem k vypjaté situaci na trhu s nemovitostmi není zcela vylučitelné. Mnohem více reálným opatřením na trhu s nemovitostmi je omezení krátkodobých pronájmů. To by asi nemělo většího významu na ceny bydlení.

Reálnou a blízkou hrozbou je ale kombinace více faktorů, jimiž jsou volné byty v centru z důvodu zákazu krátkodobých pronájmů a plánované bytové zástavby rozlehlých brownfields. Jak již bylo řečeno, tak Praha 11 čerpá výhody z vysokých cen bydlení, které jsou způsobeny vyšší poptávkou po bytech, než je jejich nabídka. Projekty jako Smíchov city, nebo Bubny – Zátory jsou koncipovány až pro 28 300 obyvatel (Praha 7, 2019 a Sekyra Group). Pakliže by se vše odehrálo ve stejnou dobu vznikl by na trhu s byty jejich přebytek. Ceny by klesly a movitější obyvatelé by se vystěhovali z okrajových částí města, tedy i z Prahy 11. S poklesem cen bydlení se pojí i stěhování ekonomicky slabých osob na sídliště, kterým se tak zpřístupní život v Praze. Z toho plynou sociální problémy a celkový úpadek proaktivního komunitního života.

Ačkoliv vznik nové zástavby a dobudování center přináší spoustu příležitostí, tak jsou zároveň i rizikem, protože existuje hrozba, že developer ve snaze co nejvyššího zisku nebude respektovat okolní zástavbu, a tak vzniknou domy, které přinesou mnohem více problémů než užitku.

7. Faktory

Jako hlavní hybné faktory pro sepsání scénářů jsem vybral:

- A. Zdařilá dostavba městských center na Praze 11
- B. Poptávka po bydlení v Praze bude nadále převyšovat nabídku bytového fondu města

Detail faktoru A:

Dlouhodobě plánovaná městská centra, která měla vzniknout společně s výstavbou bytových domů, nebyla doposud postavena. V posledních letech byly učiněny kroky k jejich realizaci, avšak doposud se nepřistoupilo k činu.

Faktor A počítá se zdařilou dostavbou těchto center. To znamená, že dojde ke vzniku architektonicky hodnotných budov s kvalitně řešenými veřejnými prostranstvími. Ty budou sloužit široké veřejnosti a budou vytvořena tak, aby byla hojně využívána. Centrum bude tvořeno zejména kombinací kancelářských a bytových budov a budovami občanské vybavenosti. Zástavba reflektuje okolní budovy a vytvořila atraktivní přístupové cesty k metru pro chodce.

Případ, kdy se faktor A neprojeví znamená, že nastane zástavba oblastí určených pro městské centrum, ovšem vzniklé budovy nebudou fungovat k těmto účelům, nýbrž jako výplňová zástavba volných pozemků. To znamená, že se zde nebudou nacházet kvalitní veřejná prostranství, budovy nebudou reflektovat dostatečně okolní zástavbu. Architektonické zpracování budov nebude na dostatečné úrovni. Bude využito nevhodných a laciných stavebních materiálů, které nebudou vybízet k dobrovolné návštěvě těchto míst.

Detail faktoru B:

Komentář k tomuto faktoru asi nepotřebuje moc bližší specifikace. Pokud se bude projevovat znamená to neustálý nedostatek volných bytů pro kupující. Růst cen nemovitostí a silný stavební ruch.

Pakliže se neprojeví, tak to znamená, že na trhu s nemovitostmi v Praze došlo k nasycení. Cena bydlení přestala růst a začala naopak mírně klesat.

Kombinací těchto dvou faktorů vzniknou 4 scénáře. Scénář, kde se neprojeví ani jeden faktor jsem nazval *Upadající Praha 11*. Varianta, ve které se projeví oba faktory se jmenuje *Prosperující Praha 11*. V případě, kdy nastane pouze faktor A scénář dostal pojmenování *Stabilní Praha 11*. Poslední možnou kombinací je projev pouze faktoru B. Tento scénář ponese nadpis *Neosobní Praha 11*.

Tabulka 7.1.1. Pojmenování scénářů	Faktor A se projeví	Faktor A se neprojeví
Faktor B se projeví	„ <i>Prosperující Praha 11</i> “	„ <i>Neosobní Praha 11</i> “
Faktor B se neprojeví	„ <i>Stabilní Praha 11</i> “	„ <i>Upadající Praha 11</i> “

8. Scénáře

8.1 Upadající Praha 11 (A, B)

Po období, kdy byla zvýšená poptávka po životě v Praze, která způsobovala nedostatek volných nemovitostí a růst cen bydlení, došlo k jejímu vyrovnání. V návaznosti na to se zastavil růst cen bytů a v některých případech dochází i k jejímu snížení.

Dostavba přirozeného centra nedopadla dle očekávání. Nově postavené budovy jsou laickou veřejností i profesionály vnímány jako nepovedené. Funkčnost celku jako centra Prahy 11 není dostatečná. Nabízené služby neodpovídají potřebám sídliště. Na celém projektu je vidět snaha minimalizace nákladů, což se projevuje na celkovém výsledku, který nenaplnuje funkci přirozeného a reprezentativního centra Jižního Města.

Městské centrum vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi bylo vystaveno jen na části pozemcích tomu určených. Budovy jsou nízkopodlažní a svou povahou nepřipomínají oblast centra městské části.

Obyvatelé:

V posledních letech Jižní Město zažilo silný růst obyvatel napříč věkovými skupinami, ovšem největší nárůst zaznamenala kategorie čerstvě dospělých lidí, zakládající rodiny. Počet přistěhovalých obyvatel vyrovnal, ba dokonce mírně překonal ty vystěhovalé. Vypadalo to, že se této městské části povedlo překonat období odlivu jeho obyvatel.

Opak je ale pravdou po opadu poptávky po bydlení, a ne příliš vydařené výstavbě přirozeného centra, které místo toho, aby lákalo nové obyvatele, tak přispívá k negativní image, kterou v si v sobě Praha 11, resp. spíše označení Jižní Město nese od doby vzniku. Městské centrum nebylo přijato ani současnými obyvateli, kteří si stěžují na zastavování zelených ploch, nebo navýšení zatížení dopravní infrastruktury. Začala se opakovat situace, která zde již byla. Opět došlo k odlivu zájmu po životě v tomto místě.

Abych popsal detailněji, jak se situace podepíše na demografickém vývoji, budu popisovat děj dle věkových kategorií. Začal bych těmi nejstaršími, kteří představují nejpočetnější skupinu. U nich nelze očekávat výkyvy migrací. Bude se zde projevovat přirozený úbytek. Ten bude mít za následek, že po nich zbydou volné

bytové jednotky. Vzhledem k tomu, že většina bytů je v osobním vlastnictví, přejde majetek na dědice. Z toho plynou 3 možné scénáře, které budou následovat. První možností je, že dědicové začnou nově nabytý majetek sami využívat, nebo jej prodají, či začnou pronajímat.

Ať již proběhne ta či ona změna ve způsobu užívání bytů, lze očekávat, že místa pro zesnulých budou nahrazena převážně mladými lidmi, kteří se zde rozhodnou založit rodinu, nebo chtějí levnější bydlení na sídlišti využít jako startovací bydlení. Vybavenost a zázemí sídliště vytváří ideální podmínky pro výchovu dětí. Je zde pro ně dostatek dětských hřišť, škol a školek, mnoho tras na procházky a zejména je tu bezpečně. Na druhou stranu toto zázemí není vhodné pro mladé obyvatele, kteří se ještě neplánují usadit a chtějí si užívat mládí. Ti tráví značnou část dne v centru města, kde využívají jeho vybavenosti, a tak preferují bydlení spíše v jeho zázemí i třeba na úkor spolubydlení než několikrát denně dojíždět.

Následně se bude opakovat model, který Jižní Město pamatuje z minula. Komu se povede se finančně zabezpečit, tak se rozhodne odstěhovat. Tudiž lze očekávat dlouhodobý pokles obyvatel ve věkové kategorii 30-50, který bude více či méně intenzivní v závislosti na ekonomickému růstu, nebo poklesu českého hospodářství.

Ačkoliv dojde k poklesu trvalých obyvatel, nelze mluvit o tom, že by se sídliště vylidňovalo. Volná místa po vystěhovalých obyvatelích Prahy 11 zaujmou i krátkodobí nájemci. Typickou skupinou těchto nájemníků jsou studenti, kteří se zde nachází díky areálu VŠE. Nelze ani mluvit o tom, že by se sem začali ve velkém stahovat občani východoevropských států, kteří v Praze hledají práci. Tyto osoby nejčastěji přebývají na ubytovnách, nebo v nájemních bytech vlastněných jejich krajany. Na Praze 11 je ubytovna Sandra uzavřena. Byty v panelových domech jsou nevhodné za účelem jejich pronájmu těmto osobám například proto, že místnosti v nich jsou malé. I přes dobré dopravní napojení do centra města, kde se nacházejí pracovní příležitosti pro tuto skupinu obyvatel, je pro ně časová náročnost toho spojení neakceptovatelná, a tak preferují bydlení v širším zázemí centra. Je to zejména z toho důvodu, že tato skupina obyvatel vykonává mnohdy více prací zároveň a pracují i víc jak půl dne vkuse bez volna i víc jak týden vkuse. Ubytovny na okrajích města byly využívány těmito obyvateli nejen proto, že ostatní ubytovací kapacity byly naplněny, ale také proto, že se v okrajových částech Prahy mnohem více stavělo, což jim přinášelo pracovní příležitosti.

S krátkodobými nájemníky přichází pár úskalí. Jedním z nich je nezájem ke svému okolí, respektive tyto osoby si nevytváří bližší vztah k místu svého dočasného bydliště. Tím se snižuje možnost vybudování určité komunity, která by měla zájem o dění ve svém okolí. Zároveň městská část přichází o své příjmy, které se mimo jiné odvíjí od počtu rezidentů. Ve výsledku to tedy znamená úpadek, a to zejména veřejného života, šetření městské části a v poslední řadě zpomalení a minimalizace renovace veřejných prostranství.

Lze očekávat, že se zde budou vyskytovat osoby s nižšími příjmy, nebo nižším vzděláním. Přibudou také sociálně slabší obyvatelé, kteří pobírají sociální dávky. To znamená, že zde budou obyvatelé, kteří nemají takové finanční možnosti a jsou vysoce náchylní na výpadek příjmů, nebo nečekané výdej. Mají nízkou kupní sílu, což je také jedna z podmínek ke vzniku dalších podniků, které by rozšířili nabídku služeb na Praze 11.

Demografický vývoj naznačil snížení hustoty obydlivosti sídliště. Bude to tím, že bydlení je dostupné, a tak jeho obyvatelé nebudou nuceni sdílet domácnosti s podnájemníky. Statistika tuto změnu s největší pravděpodobností nezaznamená, protože tito lidé často nejsou přihlášení k trvalému ani přechodnému bydliště v těchto místech.

Absence fungující komunity se projevuje zejména ve veřejném životě. K volbám chodí stále méně lidí a veřejnost nemá zájem na dění v městské části. To nahrává do karet skupinám, které se skrz komunální politiku snaží prosazovat své zájmy na úkor veřejného blaha. Vzhledem k sociálnímu složení obyvatel je velká část z nich lehce manipulovatelná a mnoho z nich má extrémistické názory, které jsou spojeny s nízkým vzděláním.

Spokojenost obyvatel s životem na sídlišti je smíšená. Mnoho z nich oceňuje výborné zázemí sídliště pro děti, ale zároveň si všímá i všech nedostatků, které jsou spojeny s úpadkem politického života. Avšak existuje tu i skupina obyvatel, kterým to nevadí a jsou se situací v politice spokojeni, resp. je vlastně vůbec nezajímá a dokud politici neučiní rozhodnutí, která by se jich přímo negativně týkala nemají důvod být nespokojeni.

Bydlení:

Ceny bydlení v Praze a jejím okolí se staly mnohem více dostupné i pro obyvatele s průměrnými výdělků, a tím se stává mobilními mnohem větší skupina lidí,

kteřá by se potencionálně mohla přistěhovat na Jižní Město anebo naopak se z něj vystěhovat.

Faktem zůstává, že hodnota nemovitostí neklesla jen na Jižním Městě, ale celoplošně. Bydlení v Praze se stává dostupným a Praha 11 tím pádem přišla o tuto výhodu. Lidé si nyní mohou vybrat, kde skutečně chtějí bydlet a nehlédět při tom jen na ceny. Bytů je na trhu dostatek, či dokonce mírný nadbytek. Je tedy náročné obsadit již existující volné bytové jednotky. Pronajímatelé, či případní prodejci museli snížit ceny, nebo provést rekonstrukce, aby se jim povedlo na trhu přilákat kupujícího, či nájemníka. Je cítit určitý tlak ze stran poptávajících na majitele bytů k nabízení inovativně renovovaných bytů, či pěknému okolí nemovitosti. Péče o okolí a tlak ze strany majitelů na zkrášlení okolí bytových domů je jen z části. Každá obytná jednotka v bytových domech je vlastněna jiným subjektem. Z toho plyne, že jeden vlastník, který se rozhodne vyvíjet úsilí o provedení změny v okolí domu, nemá tak silný hlas, jako kdyby byly všechny byty vlastněny jen jednou osobou. Snaha jednotlivců, kteří by chtěli prosadit nějakou změnu ať již na pozemcích, které patří do majetku SVJ, nebo vyvinutí tlaku na městskou část k revitalizaci veřejných prostranství v jeho okolí, podmíněna většinovým souhlasem jednotlivých vlastníků bytových jednotek.

Lze očekávat, že debaty spojené se schůzí SVJ budou více vyostřené a bude těžké prosazovat investiční akce SVJ, které se budou týkat jiných než nejnntnějších oprav, protože stárnoucí trvalí obyvatelé sídliště a zároveň tedy i vlastníci bytových jednotek jsou více konzervativní a opatrní v investicích než mladší generace. Argumentují mnohdy tím, že takhle to tu bylo vždy a nevidí důvod, proč by se mělo něco měnit. To může působit problémem zejména těm, kteří by chtěli zvyšovat hodnotu nemovitosti za účelem zvýšení zájmu potencionálních nájemců, nebo nových majitelů bytových jednotek, kteří by rádi pozvedli úroveň svého bydlení.

Situace ale nebude všude stejná. Budou zde domy, kde SVJ aktivně pečuje o svůj majetek a investuje i do oblastí, které nejsou spojeny s nutnou údržbou, a zhodnocují tak svoji nemovitost. Pak tu budou ovšem i takové domy, kde se tak neděje. K tomu navíc se na Jižním Městě nacházejí i obecní nemovitosti, kde se nedá očekávat výrazných investic z důvodu nedostatku financí Prahy 11.

Stavět nové nemovitosti v těchto lokalitách se developerům nevyplácí. Soustředí se momentálně na zastavění brownfieldů v širším centru Prahy. Stavební ruch na Jižním městě klesl na úplné minimum.

Veřejná prostranství:

Revitalizace veřejných prostranství probíhá dál dle plánů, ale je značně pomalá a výrazně se na ni šetří. Tím dochází k opravě nejnужnějších prvků veřejných prostranství, ale nedochází k jejich zkvalitnění, nebo přidání jejich hodnoty. Rozsáhlé plochy zeleně nekontrolovaně zarůstají.

Doprava:

V dopravě nenastala žádná rapidní změna. Projíždějících aut sídlištěm je o něco méně. Kapacita komunikací je tak dostatečná.

Nedostatek parkovacích míst se sice nepodařilo vyřešit, avšak situace se ani nezhoršila. Vzhledem k výše popisovanému snížení hustoty obyvatel lze očekávat, že dojde i k nepatrnému snížení parkujících automobilů. Avšak i přes to bude parkovacích stání výrazný nedostatek, to ale na druhou stranu nebude natolik kritický, aby s tím městská část něco dělala.

Vzhledem k poklesu zájmu o bydlení se stavba nového tramvajového propojení posunula na neurčito. Sídliště je tedy obsluhováno metrem a navazujícími autobusovými spoji, které dovedou uspokojit poptávku po veřejné dopravě a vzhledem k pravidelné obnově vozového parku Dopravního podniku dochází i k postupnému navyšování přepravního standartu.

Městská část:

Radnice má čím dál tím méně volných finančních prostředků. Ačkoliv mají počty rezidentů klesající trend, musí investovat nemalé částky do školství, protože školy a školky jsou plné dětí mladých obyvatel sídliště. Nezbyvá tedy už tolik volných prostředků na ostatní investiční akce. Renovace probíhají velmi pomalu bez spoluúčasti soukromého sektoru, který by se dalo v případě zájmu o vznik nových staveb využít.

Vzhledem k tomu, že se nestaví, tak jsou příjmy ochuzeny například i o poplatky plynoucí ze záboru veřejných prostranství, které v minulosti tvořily významnou část prostředků, které byly vynaloženy na revitalizaci. S nulovou aktivitou developerů souvisí i nutnost péče o nezastavěné plochy.

Klady a zápory plynoucí ze scénáře

Klady	Zápory
+ Částečné investice do bytových jednotek + snížení hustoty lidí na sídlišti + Klid	- Odliv obyvatel - Nekomplexní a pomalá rekultivace sídliště - Zastavení stavebního ruchu - Snížení příjmů městské části

8.2 Prosperující Praha 11 (A, B)

Neutěšená poptávka po bydlení v Praze zvyšuje jeho cenu prudce nahoru. Zastavují se všechny volné plochy bez ohledu na jejich lokalitu.

Na Praze 11 byla provedena zdárná dostavba městských center u stanic metra. Došlo ke vzniku architektonicky vydařených budov doplněných o kvalitní veřejná prostranství. V přízemí vznikl aktivní parter. Funkčně se jedná o symbiózu kancelářských a bytových budov.

Stavba městského centra je vzhledem k vysoké poptávce po bydlení a stavebnímu ruchu celkově vytvořena i jako hmotová dominanta Jižního Města. Budovy jsou vysoké a honosné. Veřejné prostranství tím vzniklá jsou víc než reprezentativní a vytváří kvalitní vstupní bránu do srdce této čtvrti.

Obyvatelé:

Výše nastíněná situace má za příčinu růst hodnoty pozemků a nemovitostí na Jižním Městě. Výstavbou nových domů se skokově navýšil počet obyvatel. Zásadní zásahy do veřejných prostranství se dočkaly lichotivé odezvy od jeho obyvatel, kteří tyto místa rádi navštěvují a využívají rozšířené nabídky zdejších služeb.

Zvýšením kvality veřejných prostranství novými službami a faktem, že ceny nemovitostí v rámci Prahy a jejího okolí neustále rostou, došlo k zastavení úbytku obyvatel. Byty určené k prodeji nachází velmi rychle nové majitele, kteří si zde zřizují trvalé bydliště. Stěhují se sem obyvatelé všech věkových skupin, a to nejen z finančních důvodů, ale i pro kvalitu této lokality mezi něž patří dostupná příroda pro trávení volného času v plně funkční městské oblasti. Stěhují se sem i obyvatelé s vyšší kupní silou, a tak zde vzniklo prostředí vhodné pro vznik lokálních obchodů se specializovanou nabídkou.

Sociální složení obyvatelstva a nová občanská vybavenost vytvořila komunitu obyvatel, kteří se aktivně zapojují do veřejného života. Účastní se akcí na regeneraci sídliště v rámci participativního rozpočtu městské části. Není jí lhostejný vývoj sídliště. Očekává se i její částečná účast v lokální politice, a to vstupem do již existující politické buňky, nebo spíše vytvořením nového politického uskupení, které se s největší pravděpodobností bude umisťovat na předních příčkách ve výsledku voleb.

Spokojenost s životem na Jižním Městě je vysoká. Obyvatelé rádi tráví čas na veřejných prostranstvích a využívají aktivně její zázemí.

Bydlení:

V celé Praze je vysoký tlak developerů na stavbu nových nemovitostí. Stavebních ploch je nedostatek, a tak se koukají po všech možných plochách, které by se daly zastavět. Mezi tyto místa patří i Praha 11, kde jsou schopni nalézt dost vhodných volných ploch pro další výstavbu. To přináší riziko nevhodného zasazení nových staveb do prostředí, narušení charakteru lokality, zvýšení hustoty obyvatel, nároky na dopravní infrastrukturu. Na druhou stranu spolu s výstavbou probíhá i revitalizace nejbližších veřejných prostranstvích, což snižuje zátěž městské části v provádění těchto revitalizací vlastními silami.

Ze zahušťování zástavby nemají radost především starousedlíci, kterým vadí, že se zastavují plochy, které dříve sloužili jako veřejná zeleň. Z jejich strany je znát aktivní odpor vůči stavebním aktivitám, který vyjadřují například protestními peticemi. Vzhledem k tomu, že skupina těchto osob není nejmenší, je jejich hlas celkem slyšet. Jejich síla je taková, že nutí developery k tomu, aby nová zástavba korespondovala se svým okolím a nezpůsobovala kontroverzi.

Veřejná prostranství:

Nová veřejná prostranství vzniklá v okolí novostaveb jsou architektonicky zdařilá a esteticky přitažlivá. Tyto budovy zaplnily doposud prázdná a zanedbaná místa Prahy 11. Tím posloužili renovaci samotného sídliště. Praha 11 se zbavila nepotřebných ploch, o které musela pečovat, prodejem pozemků získala peníze do rozpočtu, které slouží k renovaci sídliště. Práce na revitalizaci tak probíhají rychleji a nešetří se na nich. Jižní město tak získává svou novou tvář moderního sídliště s výbornou dopravní obslužností, dostatkem zeleně, rozmanitými službami, tedy místem, které vybízí k zřízení trvalého bydliště.

Ve veřejném prostranství se konají různorodé kulturní akce v podobě koncertů, dětských dnů, sportovních akcí a podobně. Akce jsou oblíbené a lákají i obyvatele z okolních městských částí Prahy.

Doprava:

Silně negativním dopadem zahušťování zástavby je doprava v pohybu a v klidu. Došlo ke zvýšení počtu projíždějících aut, které logicky souvisí se zvyšováním počtu obyvatel, ale také tím, že se zde nachází bohatší osoby, které si mohou dovolit vlastnit více aut v domácnosti. Ke zvýšení provozu došlo i na příjezdech z pražské aglomerace, kde se ve špičkách tvoří dlouhé kolony směřující do Prahy za prací. Část z nich parkuje v blízkosti metra, čímž zhoršují parkovací situaci v těchto lokalitách.

Parkování přitěžují řidiči z pražských aglomerací, kteří parkují u stanic metra a dále přestupují na metro.auta zde nechávají celý den, než pak večer odjedou zpět domů. Tomu by měla zabránit parkoviště typu P+R, jejichž výstavba ale nadále vázne. Několik malých takto zaměřených parkovišť v lokalitě vzniklo, ale jejich kapacita je natolik nízká, že nedovedou ani zmírnit negativní dopady tohoto chování.

Situaci by pomohl vyřešit vznik modrých parkovacích zón, které jsou ale mezi mnohými obyvateli neoblíbené, a to převážně z důvodu toho, že platbou parkovacího oprávnění jedinec nezíská garanci zaparkovat. Sami majitelé bytů, kteří je pronajímají jsou spíše zastánci jejich nebytí, protože je to pro ně jednodušší. Nemusí udělovat souhlas k zřízení trvalého pobytu, který je nutný k získání výhodné ceny parkovacího oprávnění.

Městská část:

Příjmy městské části Praha 11 rostou. Nové finanční zdroje z toho plynoucí pomáhají urychlit rekultivaci sídliště a celkově má mnohem méně svázané ruce v případě investic. Naopak je radnice zatížena problémy plynoucí se zájmy developerů, které musí korigovat, aby nenarušovali kvalitu života obyvatel. Musí řešit stížnosti residentů na zvyšující se nedostupnost parkovacích míst. Auta jsou odstavena na nevhodných místech, kde ohrožují bezpečný provoz, nebo brání plynulému průjezdu IZS. Výzvou také zůstává zachování dostatečné kapacity míst ve školách a školkách.

Klady	Zápory
<ul style="list-style-type: none"> + Růst obyvatel s trvalým pobytem + Obyvatelé se zapojují do veřejného života + Povedená revitalizace veřejných prostranství + Rostoucí příjem městské části 	<ul style="list-style-type: none"> - Riziko narušení charakteru lokality stavebními záměry - Nedostatek parkovacích míst - Hraniční kapacita školských zařízení - Tlak na dopravní infrastrukturu

8.3 Stabilní Praha 11 (A, B)

Dostavba městských center u stanic metra se vydařila. Centra splňují veškeré architektonicko-urbanistické požadavky a plní tak svou funkci naplno. Veřejnost hojně využívá nabídku nově vzniklých služeb. Postavené byty a kanceláře jsou rychle zaplněny.

Vysoká poptávka po bydlení v Praze opadla a nepřevyšuje nabídku trhu s nemovitostmi. Růst ceny nemovitostí se zastavil a má tendenci mírného poklesu.

Nově vzniklé městské centrum je tak komornějšího charakteru, ale i přes to působí kvalitně a plnohodnotně plní svou funkci. Stavby jsou nízké výškové hladiny, rozestupy mezi budovami jsou velkorysé. Veřejná prostranství jsou vytvořena minimalisticky.

Obyvatelé:

Místní obyvatelé jsou spokojeni se zdejším životem. Výrazné inovace, kterými byla dostavba center podmanila v občanech zájem o své okolí a veřejný život. Pokles obyvatel se díky vzniku nových bytů a zvýšení dostupnosti a kvality služeb a veřejných prostranství zastavil a zůstává stabilní. Platí, že se sem stěhují mladí lidé zakládající rodiny. Většina z nich se neplánuje stěhovat pryč z Jižního Města a chtějí zde zůstat žít trvale. Vzhledem k dostatečné kapacitě bytového fondu v Praze a jeho okolí se i tak část obyvatel vystěhuje za účelem plnění svých snů v podobě bydlení v rodinném domě a podobně.

Život na sídlišti je poklidný a tím i definuje místní komunitu. Obyvatelé si užívají, že jsou stranou od centra dění a mohou se soustředit zejména sami na sebe. Komunitní život v podobě masových hromadných akcí se nekoná. Lidé se schází

v menších a uzavřenějších komunitách, kde je pojí zejména společné zájmy v podobě stejně starých dětí, nebo výkon společných volnočasových aktivit.

Bydlení:

Situace na Praze 11 je poměrně optimistická. Vystavěné městské centrum povýšilo kvalitu služeb a veřejných prostranství na vyšší úroveň. Bytové domy, které byly v rámci těchto center postaveny jsou zaplněny. Vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi se další budovy nestaví. Původní panelová zástavba je dostatečně zaplněna.

Budovy jsou obydleny z valné většiny vlastníky bytových jednotek. Ti mají vztah k lokalitě, ve které bydlí. S tím se pojí aktivní zájem o okolí své nemovitosti a více je zajímá veřejné dění.

Veřejné prostranství:

Praha 11 díky dostavbě městského centra získala konečně to, co po dlouhé roky neměla. Nové stavby v okolí metra vytváří reprezentativní prostranství, kterými může konkurovat ostatním sídlištím vystavěným na stanicích metra, kde tyto centra existují již dlouhá léta. V této době, kdy zájem o byty není zcela vysoký má navíc výhodu v tom, že nové městské centrum je schopné přilákat osoby, které si hledají nové bydliště.

Doprava:

Kapacita dopravní infrastruktury je dostatečná, a tak není nutné do ní zasahovat. Množství projíždějících vozů je optimální, nevytváří se kolony ani v ranních špičkách a během dne intenzita klesá.

Problém je s dopravou v klidu, kdy se projevuje nedostatek parkovacích míst na sídlišti bez ohledu na denní dobu, nebo den v týdnu. Automobil si může dovolit čím dál tím více domácností zde bydlících, za což může zejména rostoucí životní úroveň místních.

Městská část:

Městská část provádí pomalou renovaci sídliště, které se v rámci participativního rozpočtu mohou účastnit i místní, kteří této možnosti čím dál více využívají, protože jim není lhostejné jejich okolí.

Renovace sídliště postupuje pomalu, ale to nelze považovat za problém, protože nově vzniklá veřejná prostranství pokrývají potřebu kvalitních míst k trávení

volného času. Městská část se zaměřuje primárně na kultivaci přerostlé městské zeleň a hledá využití nezastavěným plochám.

Nadále je potřeba řešit nedostatek parkovacích míst, kterých neustále ubývá, protože automobil si může dovolit čím dál tím víc domácností zde bydlících, za což může zejména rostoucí životní úroveň místních.

Klady	Zápory
+ Stabilizace počtu trvalých obyvatel	- Nedostatek parkovacích míst
+ Nemovitosti jsou obydleny jejími vlastníky	- Rozsáhlé plochy bez adekvátního využití
+ Dostačující dopravní infrastruktura	

8.4 Neosobní Praha 11 (A, B)

Stavba městských center se ne zcela povedla. Nové komplexy budov nenaplnily očekávání místních obyvatel. Veřejná prostranství nejsou vyhledávaným místem k pobytu. Nově vzniklé obchodní jednotky obsadily nadnárodní značky a potenciál vzniku lokálních služeb, které by tak rozšířili jinak monotónní stereotyp místních supermarketů se nekoná.

Vystavěné budovy jsou neúměrně vysoké, rozestupy mezi budovami jsou omezeny na minima norem. V malém prostoru se tísní mnoho procházejících osob a velmi složitě se vyhýbají.

Bydlení

Vysoká poptávka po bydlení v Praze částečně odklání negativní vliv nepovedených center. Volné plochy se plní novými domy, které rychle nacházejí majitele. Není výjimkou, že se v panelových domech, které jsou oproti těm nově postaveným bytům výrazně větší, nachází více domácností, což zvyšuje hustotu obyvatel na sídlišti. Nové byty jsou malometrážního charakteru, převážně 1kk, nebo 2kk a jsou tak nevhodné pro rodiny s dětma.

Zásadní proměnou prochází způsob využívání bytů. Zvyšuje se podíl těch nájemních. Je to zejména proto, že se jedná pořád o atraktivní lokalitu dostupnou metrem, avšak okolní prostředí nedosahuje takových kvalit, aby zde majitelé měli trvalé bydliště. To se týká jak bytových jednotek v původní panelové zástavbě, tak i v nově postavených domech. V důsledku to znamená, že se zde investuje do nemovitostí za účelem investice místo účelu zřídit si zde domov.

Obyvatelé:

Častým jevem u nájemních bytů je fakt, že jejich obyvatelé zde nemají zřízený trvalý pobyt, což snižuje počet obyvatel Prahy 11 a městská část z nich nemá žádné příjmy. Celkově se ale počet lidí zde žijících zvýšil, ovšem ne úměrně k počtu přibývajících bytových jednotek. Stěhují se sem obyvatelé všech věkových a příjmových skupin.

Výše uvedené skutečnosti zapříčinily zvýšení migračního objemu. To znamená, že dochází k větší obměně obyvatel, za kterou stojí zejména nájemní byty, kde je obměna jejich obyvatel mnohem rychlejší než v bytech v osobním, nebo družstevním vlastnictví, který je využíván majiteli. V neposlední řadě je vyšší migrace způsobná i vizáží tohoto místa, které nemá potenciál zde obyvatele udržet a ti se tak raději přistěhují do oblastí s lepším a vzhlednějším zázemím.

Z důvodu vysoké obměně obyvatel dochází k přetrhávání sociálních vazeb v podobě toho, že se lidem vystěhovávají známí a kamarádi a nemají je již tak blízko, jako dříve. Postupem času takto dochází k velkému přetrhání těchto vazeb, které se budovali zejména na základních školách, že ti obyvatelé se najednou cítí zcela anonymní a zjišťují, že už neznají své sousedy. Vzhledem k absenci přátel mají pocit osamělosti a zázemí sídliště jim tak neposkytuje dostatečně kvalitní zázemí k vedení plnohodnotného života, nemají proto užší vztah k životu na sídlišti a existuje zde mnohem větší procentuální šance, že se ze sídliště vystěhují.

Veřejná prostranství:

Co se týče průběhu renovace veřejných prostranstvích, tak ta se i díky zastavování volných ploch daří částečně přenášet na developery. Ovšem tam, kde je potřeba zásahů jen od Prahy 11, tak práce probíhají pomaleji vzhledem k omezeným financím městské části. Veřejná prostranství budou dělána na minimální velikost, která je požadována normami. Nelze tedy očekávat vzdušnost ale spíše stísněnost těchto nových ploch. Developeri se nemusejí vzhledem k vysoké poptávce snažit lákat zákazníky na vzhledné a upravené okolí.

Doprava:

Silniční infrastruktura je silně vytížená. Na hlavních komunikacích se tvoří zejména v ranní špičce nepříjemné kolony, ve kterých váznou i autobusy hromadné dopravy. K tomu se pojí negativa z toho plynoucí v podobě hluku a prachu.

Povrchová hromadná doprava nabírá zpoždění a vozy jezdí přeplněné.

Parkování je velice problematické. Během celého dne jsou parkovací kapacity plně využity. V průběhu noci se parkuje i na místech, která k tomu nejsou určena. Mnoho obyvatel je nucena využívat privátních parkovacích stánků, protože jinak by neměli kam odstavit svůj vůz.

Městská část:

S tím je spojen i úpadek veřejného života obyvatel, kteří ztrácí zejména optimismus k vývoji sídliště a zlepšení života na něm. Angažovanost veřejnosti je přitom velmi důležitým faktorem ovlivňující tento růst. Na druhou stranu ale nelze říct, že by se z Jižního Města začala stávat vyloučená lokalita. Městská část má pořád velkou výhodu, že je obsluhována metrem a nabízí pestré volnočasové vyžití, které mnohým lidem postačuje k plnohodnotnému životu a neplánují se proto stěhovat z této lokality.

Nutné je také zmínit určitý úpadek politického života. Počet voličů se snižuje a zájem veřejnosti o politiku je nižší. U moci se drží i nadále trestně stíhané osoby a posilují i strany z kraje politického spektra.

Klady	Zápory
<ul style="list-style-type: none"> + Stabilizace počtu obyvatel + Zastavění volných ploch 	<ul style="list-style-type: none"> - Vysoký migrační objem - Pořizování nemovitostí za účelem investice - přetížená dopravní infrastruktura v pohybu a klidu - Nekvalitní veřejná prostranství

9. Doporučení pro městskou část

Ze scénářů vyplývá, že největším problémem v oblasti bydlení je hrozba narušení charakteru oblasti novými stavbami. Charakter je nejvíce ohrožován neúměrně vysokými stavbami, které by zastínily nynější výškové dominanty, které se nacházejí u stanic metra. Je nutné také dávat pozor na ponechání dostatečného množství veřejné zeleně. Avšak dnes je problém primárně s jejím nadbytkem. Tomuto riziku se dá vyvarovat za pomoci nástrojů územního plánování. Městská část by měla usilovat o výškovou regulaci budov zastavitelných ploch v územním plánu. Na tyto plochy si pořídit územní studie, v případě potřeby i regulační plán. Těmito nástroji je obec schopná ovlivnit uspořádání budov, výškovou regulaci, organizaci veřejných prostranství, dopravy, tvar střechy a podobně. Zároveň je možné v těchto

dokumentech možné vymezit území pro nutnou občanskou vybavenost v podobě škol, školek, nebo obchodů, které budou v případě intenzivního růstu potřeba. V každém případě by si městská část měla urychleně pořídit strategický dokument rozvoje, aby věděla, jakým směrem se chce vyvíjet.

Další možností, jak zorganizovat stavební záměry je podpis memoranda s investorem. Jedná se o moderní metodu spolupráce veřejného sektoru s tím soukromým. V rámci smlouvy je možné se s investorem dohodnout na detailech budovy, nebo zasazení do okolí a seznámit se řádně s projektem. Je možné se dohodnout na úpravě okolních veřejných prostranství, které již nejsou součástí samotné výstavby, nebo třeba na finančním příspěvku do rozpočtu obce k obnově infrastruktury. Využití smluv je velice široké. V případě velkých stavebních záměrů je možné se s investorem dohodnout třeba i na vybudování školních zařízení.

V rámci části scénářů bydlení byly odhaleny problémy zejména s úbytkem obyvatelstva, vysokého migračního objemu, nebo vysoký poměr obyvatel bez nahlášeného trvalého pobytu na Praze 11. V těchto případech je vždy potřeba hledat příčinu proč se tomu tak děje. V případě těchto scénářů tomu bylo zejména nepovedené městské centrum, které prohloubilo krizi veřejných prostranství na Jižním Městě. Veřejné prostranství spolu s architekturou jsou to, co působí na obyvatele města. Vzhled a umístění již postavených budov městská část změnit nemůže, ale veřejná prostranství ano. A právě zde se skrývá možnost, jak přilákat nové obyvatele a ty současné přimět k setrvání. Pokud budou veřejná prostranství vypadat dostatečně reprezentativně, vkusně a budou nabízet pestrou škálu vyžití, tak zvýší oblíbenost celé lokality. Veřejná prostranství by tak sloužila jako marketingový nástroj k tvoření PR Prahy 11.

Stav veřejných prostranství v momentální situaci a v situaci nastíněné ve scénářích není moc pozitivní. Ve většině nich se vyskytuje problém s nedostatkem financí na provádění revitalizací. Jednou z možností, jak shánět prostředky na revitalizaci jsem nastínil v odstavcích výše o možnosti sepsat s investorem memorandum. Městská část má po investorech požadovat revitalizaci okolí budovy, tvorbu kvalitních veřejných prostranství a finanční prostředky k provádění revitalizací. Zároveň je nutné požadovat projekty, které budou klást důraz na architekturu samotné budovy, která by svým vzhledem narušila unifikaci panelového sídliště a obohatila jej po architektonické stránce.

V případech absence zástavby na zastavitelných plochách, nebo například nevyužívaná veřejná zeleň je potřeba hledat jejich alternativní využití, aby oblast

nevypadala jako nevyužívaná. Tyto plochy je možné využít například k vytvoření komunitních políček, vytvoření retenčních nádrží, nebo k umístění dočasného gastro podniku se zahrádkou. V případě nevyužívaných veřejných prostranství zvýšit jejich estetičnost, aby vypadala líbivě.

Dalším nástrojem, který by přiměl obyvatele Prahy 11 k přihlášení trvalého pobytu jsou modré parkovací zóny, které se nacházejí například v centru Prahy. Toto opatření by se dotklo osob vlastníci automobil a přinutilo by je to k rozhodnutí si zde tento pobyt zřídit, nebo platit několikanásobně vyšší parkovné, případně zde žít bez automobilu. Toto opatření by přineslo městské části nové příjmy a zároveň by to pomohlo vyřešit problém s parkováním mimopražských řidičů v blízkosti metra. Toto opatření by nevyřešilo situaci s nedostatkem parkovacích míst během noci, ale odlehčilo by stavu během dne. Vybrané finanční prostředky mohou posloužit k vytváření nových parkovacích stání například v parkovacích domech, nebo k rozšíření stávajících odstavných ploch. Tento návrh by byl i tlakem na majitele bytů, kteří si nepřejí zřízení trvalého pobytu u nájemníků, protože pro mnoho lidí by možnost zřízení trvalého pobytu a získání parkovacího oprávnění byl jeden z rozhodujících faktorů při výběru nájemního bytu.

V případě problematiky parkování je nutné tlačit na dostatek vlastních parkovacích míst v nových stavbách. Městská část by měla požadovat minimální počet 2 vlastních parkovacích míst na bytovou jednotku. A to i v případě jednopokojových bytů. Je potřeba zajistit, aby noví obyvatelé nezhoršovali situaci s parkováním v ulicích, ale aby případně stání navíc mohla být pronajímána zájemcům mimo daný dům.

Co se týče problémů v dopravě, které mohou nastat v případě intenzivní zástavby, tak by měli být mírněny vznikem územních studií, nebo regulačních plánů. V případě nedostatečné kapacity MHD by měla městská část prověřit, jakou kapacitu nynější síť má a jak bude ovlivněna stavebními záměry. Spolu s Dopravním podnikem by se měli podílet na navýšení kapacity autobusových spojů, nebo na prověření možnosti obsluhy sídlišť tramvají.

V některých scénářích se objevil i úpadek komunitního života, rozklad sociálních vazeb, nebo třeba radikalizace, či lhostejnost obyvatel. To byl právě důsledek působení proměnných faktorů. Aby se zabránilo tomuto stavu, je nutné učinit opatření, která jsem popsal výše, zejména stabilizovat společnost, tedy její obyvatele. K tomu by právě mělo postačit vytváření kvalitního a různorodého zázemí na sídlišti.

10. Diskuze

K diskuzi je určitě výběr hybných faktorů. O dostavbě městských center už nejde pochybovat. Vypracovaná územní studie, skoupené pozemky developerem, stavební řízení v pokročilé fázi a stavbě nakloněná radnice jsou fakta na základě kterých nelze pochybovat, že by centra nebyla vystavěna. Otázkou ovšem pořád zůstává, jak kvalitní budou, což považuji za natolik důležitou skutečnost, že jsem ji vybral za hybný faktor.

Faktor, který reaguje na poptávku po bydlení považuji za vysoce relevantní vzhledem ke skutečnosti, že převažující funkcí Prahy 11 je bydlení.

Během úvah nad hlavními hybnými faktory jsem uvažoval i nad povedenou rekultivací sídliště, což jsem ale vyřadil z toho důvodu, že na ni má přímý vliv sama městská část a že za povedenou, nepovedenou, nebo neprovedenou revitalizací stojí více proměnných, jako je politické rozhodnutí, či volné finanční prostředky.

Faktor poptávky po bydlení mi tedy přišel mnohem více adekvátní. Vývoj posledních měsíců ukázal, že výběr tohoto faktoru nebyl špatný. Globální pandemie způsobená koronavirem dokázala zapříčinit minimálně krátkodobé snížení poptávky po bydlení. Uzavření hranic způsobilo odliv turismu a na trhu se víceméně ze dne na den objevilo velké množství volných bytů v centru města, která za normálních okolností slouží jako Airbnb. V momentální situaci nelze predikovat, jak dlouhodobá tato situace bude, ale v čase, kdy jsem tento hybný faktor vybral, tak by mne nenapadlo, že se může projevit tak brzy, i když třeba jen na krátkou dobu. Každopádně bude zajímavé sledovat, jak se promění poptávka po nemovitostech a jak se to odrazí na Praze 11.

Scénáře reflektují poznatky získané literární rešerší a závěry z ní vychází. Hlavní doporučení pro městskou část je provádět revitalizaci. O té se mluví již od devadesátých let a byla zde provedena pouze částečně, a to zejména na bytových domech. Veřejná prostranství na ni teprve čekají. Revitalizace je klíčem k udržitelnému rozvoji a k tomu, aby se nedegradovalo sociální složení obyvatelstva.

Na základě rešerše jsem za jeden z předpokladů bral i to, že panelové domy tu budou už napořád. Dočetl jsem se, že bytové domy se u nás bourají jen minimálně a veřejnost to nepřijímá pozitivně. Zároveň je velmi složité odkoupit nějaký panelový dům a místo něj vystavit jiný z důvodu roztržitého vlastnictví jednotlivých bytových jednotek.

Některé predikce, které se objevily v literární rešerši byly z období devadesátých let, nebo začátku nového tisíciletí, a tak bylo možné sledovat, jak moc se tyto predikce naplnily. Zezačátku se mluvilo o bourání panelových domů, ale tak se nestalo. Následně se vyjadřovala možnost vzniku ghatt, jako na západě. Zde bych podotkl, že to se vyloženě nestalo, ale určitá forma sociální degradace obyvatelstva na sídlišti stále hrozí v některých scénářích, a proto by se měla tato hrozba brát vážně. Predikce toho, že na sídlišti budou mladí obyvatelé se vyplnila a bude vyplňovat i do budoucna.

11. Závěr

Analýzami Prahy 11 bylo zjištěno, že oblast nabízí pestrou škálu rekreačních aktivit, sportovního vyžití a má kvalitně řešenou vzdělávací infrastrukturu. Naopak mezi negativa městské části spadají zanedbaná a rozlehlá veřejná prostranství, která jsou mnohdy nevyužívaná, nestabilita počtu obyvatelstva, limitovaný rozpočet Jižního Města, nebo radnice zatížená skandály.

Scénáře pak prověřily možný osud Prahy 11 při působení externích sil, ze kterých vzešla sada doporučení, aby se čtvrť vyhnula možným negativním dopadům v budoucnosti.

Nejhorší možné následky, které mohou Jižní Město postihnout je úbytek obyvatel, jejich vysoká obměna a s tím související ztráta vztahu k lokalitě a radosti v ní žít, tedy sociální degradace. V kontextu tohoto dění bylo městské části doporučeno věnovat úsilí územnímu rozvoji, zejména tedy do revitalizace sídlišť. Veřejná prostranství mají vypadat co nejvíce reprezentativně, aby dovedla přilákat nové obyvatele a odradila ty nynější ke stěhování mimo Prahu 11, což by zpřetrhalo sociální vazby a vedlo k zániku komunitního života.

Spolu s tím se je třeba korigovat záměry developerů vypracováním územních studií, nebo regulačních plánů a snažit se s nimi přímo spolupracovat při vytváření stavebních projektů například podpisem memoranda.

Mezi problém, který se vyskytuje ve všech scénářích patří velký nedostatek parkovacích míst. Ovšem to je záležitost, která trápí Prahu celoplošně a jehož řešení není pouze v rukách jednotlivých městských částí, ale Magistrátu. Na druhou stranu se může městská část snažit zmírnit tento problém v podobě následujících opatření. Vytvoření dokumentu strategického rozvoje, v územním plánu regulovat maximální možnou výšku zastavěných a zastavitelných pozemků, na zastavitelných plochách nechat vypracovat územní studii, nebo regulační plán a v nich požadovat dostatečné

vybudování občanské vybavenosti, přemýšlet o veřejných prostranstvích jako o nástroji, kterým lze budovat image sídliště, vytvořit modré parkovací zóny.

Revitalizace sídliště hraje důležitou roli v každém scénáři. Jeho provedení se liší kvalitou a rychlost, což bylo ovlivněno zejména finančními možnostmi Prahy 11 v daných scénářích.

12. Zdroje

1. BARTOŇ A KOL., Kniha o Praze 11, MILPO, 1998, ISBN: 80-86098-08-7
2. MČ Praha 11, Základní informace o fondu, 2015, dostupné online:
<https://www.praha11.cz/cs/uzemni-rozvoj-a-regenerace/regenerace-jizniho-mesta/fond-podpory-regenerace-jm/zakladni-informace-o-fondu.html>
3. Mgr. Ing. Arch. ČERNÝ a kol., Projekt regenerace panelového sídliště vnitroblok Matúškova, Schulhoffova, Květnového vítězství, Brechtova, Květen 2011, dostupné online:
<https://www.praha11.cz/filemanager/files/7287.pdf>
4. Participativni-rozpocet, dostupné online: <https://www.participativni-rozpocet.cz/praha11/>
5. PLECITÁ, Zuzana, U metra Opatov vyroste obchodní centrum, hlavní budova má mít 17 pater, I dnes.cz, 2012, dostupné online z:
https://www.idnes.cz/bydleni/architektura/oprava-stanice-opatov.A120515_1778310_praha-zpravy_ab
6. ŠIMÁČEK, SCZYRBA, ANDRÁŠKO, KUNC, Humanizace postsocialistických sídlišť – směřování k lepší kvalitě života, Životné prostredie, 2015, p. 74-81 dostupné online:
https://geography.upol.cz/soubory/lide/szczyrba/citace/jost/2015_Zivotne-prostredie.pdf
7. ZARECOR, Kimberly Elman, Socialist Neighborhoods after socialism, Iowa State University, Ames 2012, Sage Publications 10.1177/0888325411428968
8. ADÁMEK, Oliver, Doma kdekoli na světě? Vše co potřebujete vědět o Airbnb, 4.10.2017, dostupné online:
<https://www.reflex.cz/clanek/zpravy/82249/doma-kdekoli-na-svete-vse-co-potrebujete-vedet-o-airbnb.html>
9. ADÁMEK, Oliver, Doma kdekoli ve světě? Vše, co potřebujete vědět o Airbnb, 4.10.2017, dostupné online:
<https://www.reflex.cz/clanek/zpravy/82249/doma-kdekoli-na-svete-vse-co-potrebujete-vedet-o-airbnb.html>

10. AIRBNB.CZ, Co je Airbnb a jak funguje, 2020, dostupné online:
<https://www.airbnb.cz/help/article/2503/co-je-airbnb-a%C2%A0jak-funguje>
11. AMEC FOSTER WHEELER S. R. O., Přivedení tramvaje na Prahu 11, Vozovna Záběhlce, 2017, dostupné online z: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/Zmeny_CVZ_IV_spj_2/VVURU/zmeny/01%20karty%20zmen/2798_tramvaj_P11_vyhodnoceni_final01.pdf
12. APA, Exstarosta Mlejnský chce zpět 29 milionů, které mu zabavila policie kvůli prodeji pozemků, 2017, dostupné online z:
<https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/2217961-exstarosta-mlejnsky-chce-zpet-29-milionu-ktere-mu-zabavila-policie-kvuli-prodeji>
13. Atelier List Uhereské Hradiště, červenec 2008, dostupné online z:
<https://ivance.cz/investice/kompletni-studie-regenerace-noveho-sidliste/?cn-reloaded=1>
14. BALI, Petr, Rekreačný potenciál verejných priestorov panelových sídlisk na Slovensku, Vědecké spisy vysokého učení technického v Brně, 2010, ISBN: 978-80-214-4070-8
15. BARVÍKOVÁ, Jana, Jak se Žije na Jižním Městě z pohledu „Husákových dětí“, 2010
16. BEREŇ, Michael, Tramvaj do Jesenice a Průhonic jen tak nepojede. A co na Jižní Město? dostupné online z:
https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/tramvaj-do-jesenice-a-pruhonic-jen-tak-nepojede-a-co-na-jizni-mesto-20190414.html
17. BOHUSLAVOVÁ, ČTK, Skandály proslulý starosta na Praze 11 Jiří Štyler končí, 2016, dostupné online z: <https://echo24.cz/a/iLrqS/skandaly-prosluly-starosta-na-praze-11-jiri-styler-konci>
18. BRAUNER, Roman, Analysis of the availability of housing in the Czech republic and the EU, VUT Brno 2018, ISBN 978-80-7510-289-8
19. Brůha Krampera architekti, dostupné online z:
http://www.bkarchitekti.cz/?realizace_id=50
20. ČT 24, ČTK, Za ODS, za SNK... za ANO. Jirava se vrací do křesla starosty Prahy 11, 2017, dostupné online z:
<https://ct24.ceskatelevize.cz/regiony/2018828-za-ods-za-snk-za-ano-jirava-se-vraci-do-kresla-starosty-prahy-11>
21. ČT 24, Chyby v eurodotacích v Praze: Jedna sms stojí 19 tisíc, 2014, dostupné online z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/regiony/1003391-chyby-v-eurodotacich-v-praze-jedna-sms-stoji-19-tisic>

22. ČTK, Byt jako investici si pořizuje třetina kupujících. Většina z nich jsou češi, 7.7.2019, dostupné online: <https://www.euro.cz/byznys/byt-jako-investici-si-porizuje-tretina-kupujicich-vetsina-z-nich-jsou-cesi-1457922>
23. ČTK, Bytová krize vrcholí, na nový byt se vydělává 15 let. V zásobě je 100 00 projektů, 5.6.2019, dostupné online: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/bytova-krize-vrcholi-na-novy-byt-se-vydelava-15-let-v-zasobe/r~e2fd7ccc877c11e9b2a00cc47ab5f122/>
24. ČZSO, Bytová výstavba 1997 – 2007, dostupné online ČZSO, Bytová výstavba 1997 – 2007
25. DOHNAL a kol., Koaliční smlouva Společně pro Jižní Město, Praha 2019, dostupné online z: <https://www.praha11.cz/filemanager/files/28694.pdf>
26. DORAŽÍN, HOŠEK, KARLÍK, CIBULKA, Vnitro chce obnovit povinnost hlásit přechodné bydliště. Za neoznámení by hrozila pokuta, 2015, dostupné online z: https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/vnitro-chce-obnovit-povinnost-hlasit-prechodne-bydliste-za-neoznameni-by-hrozila-pokuta_201504182237_jcibulka?_ga=2.64216431.1311010989.1578843724-689356052.1552923595
27. DVOŘÁK, Tomáš, Bytové družstvo. Převody družstevních bytů a další aktuální otázky, C. H. Beck, 2009, ISBN: 978-80-7400-127-7
28. ECHO 24, ČTK, Další pirátský starosta. Praze 11 bude vládnout společně s ANO, ODS, TOP 09 a STAN, 2019, dostupné online z: <https://echo24.cz/a/S6mMT/dalsi-piratsky-starosta-praze-11-bude-vladnout-spolecne-s-ano-ods-top-09-a-stan>
29. ELICHOVÁ, Gabriela, Ing. Arch., Analytická studie úprav fasád objektů v rámci regenerace Jižního města, 2012, dostupné online z: <https://www.praha11.cz/filemanager/files/15140.pdf>
30. EXNER, Oskar, Praha se vrací ke starým dobrým tramvajím, 2008, dostupné online z: http://www.praha.eu/jnp/cz/doprava/mhd/praha_se_vraci_k_tramvajim.html
31. FIALA, BRAŇKA, LANGHAMROVÁ, PŘIDALOVÁ, ŘÍHOVÁ, Sídliště Ďáblice, Oeconomica 2019, ISBN: 978-80-245-2282-1, dostupné online z: <https://www.krasnekobylisy.cz/wp-content/uploads/2019/02/SSSD.pdf>
32. FRAGNER, Benjamin, Labyrinty měst, Albatros, 1984, ISBN: 13-865-84
33. FRIČ a VESELÝ, Riziková budoucnost: Devět scénářů vývoje české společnosti, MatfyzPress, 2010, ISBN: 978-80-7378-110-1, dostupné online: <https://ceses.cuni.cz/CESES-1-version1-dlouha.pdf>

34. HESS, MAARTEN VON HAM, Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges, SpringerOpen 2018, ISSN 2365-757X, ISBN 978-3-319-92812-8
35. HRUŠKA, Emanuel – KRÁSNÝ, Jan, Třicet let urbanismus v ČSSR, jeho teoretický vývoj I praktické realizace, Architektura ČSR XXXIV, 1975, č. 4, s. 152-164.
36. Ing. MEDUNOVÁ, Pavla, P+R Opatov, 2019, dostupné online z:
<https://www.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoj-a-regenerace/zamery-na-jiznim-meste/30-p-r-opatov.html>
37. Ing. VLÁŠKOVÁ, Petra, JM - místo pro život - regenerace vnitrobloků, 2011, dostupné online: <https://www.praha11.cz/cs/uzemni-rozvoj-a-regenerace/regenerace-jizniho-mesta/jizni-mesto-misto-pro-zivot/jm-misto-pro-zivot-regenerace-vnitrobloku.html>
38. IPR PRAHA, Aktualizace Strategického plánu hl. m. Prahy 2014, dostupné online z:
http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/1535_IPR_prezentace_Strategicky_plan.pdf
39. IPR PRAHA, Aktualizace strategického plánu hl. m. Prahy, analytická část, informační brožura, 2015, dostupné online:
http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/SP/2015_11_19_str_anal_listy.pdf
40. IPR PRAHA, Realizační program 2018, Strategický plán hl. m. Praha, Dostupné online z:
http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/realizacni_program/sp_r1_digital.pdf
41. IPR PRAHA, Strategie rozvoje tramvajových tratí v Praze do roku 2030, 2017, dostupné online z:
http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/infr/strategie_2017_12_31_m.pdf
42. IPR, Koncepce rozvoje veřejných prostranství pražských sídlišť, formulace základního přístupu, dostupné online:
http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/obecne/krvps_formulace%20zakladniho%20pristupu_male.pdf
43. JANEČKOVÁ, Jehlíková, Michaela, Jižní Město, Uměleckoprůmyslové museum v Praze, 2017, Dostupné z: <http://www.panelaci.cz/sidliste/hlavni-mesto-praha/praha-jizni-mesto>

44. KACEROVSKÁ, Soňa, Nově zvolený starosta Prahy 11: Jižní Město patří soukromníkům, 2014, dostupné online z:
https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/nove-zvoleny-starosta-prahy-11-jizni-mesto-patri-soukromnikum-20141111.html
45. Karel Pech, 14.3.2017, dostupné online z:
https://litomericky.denik.cz/zpravy_region/pokraticke-sidliste-bude-zase-hezci-chysta-se-dalsi-regenerace-20170314.html
46. KAZIMIERCZAK, KOSMOWSKI, Post-industrial urban areas in the context of ruination, demolition, and urban regeneration in a post-socialist city: experiences of Lodz, Poland, CEG 2018, ISSN: 0430-5027
47. KLIČKA, Benjamin. Labyrinty měst: bloudění jejich minulostí a přítomností. Praha: Albatros, 1984.
48. KLJUČNIKOV, KRAJČÍK, VINCÚROVÁ, International sharing economy: the case of Airbnb in the Czech republic, Economics and Sociology 126 – 137, ISSN 2071-789X
49. KMEMNTA, VIKTORA, Politika svalovců na Jižním Městě: Starosto, uklidnili jsme pár rebelů, IDnes.cz, 2010, dostupné online:
https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/politika-svalovcu-na-jiznim-meste-starosto-uklidnili-jsme-par-rebelu.A101004_232240_domaci_mad
50. KMENTA, VIKTORA, Sledování politiků zadávala radnice Prahy 11, naznačuje interní zpráva, 2011, dostupné online z:
https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/sledovani-politiku-zadavala-radnice-prahy-11-naznacuje-interni-zprava.A110116_214610_domaci_abr
51. KOHOUT, TICHÝ, TITTL, KUBÁNKOVÁ, DOLEŽALOVÁ, Sídliště, jak dál?, ČVUT, ISBN: 978-80-01-05905-0
52. KOLPRON CZ, S.R.O., Srovnávací analýza Jižní město – navrhované a skutečné, březen 2012, dostupné online:
<https://www.praha11.cz/filemanager/files/9104.pdf>
53. LACINA, Adolf, Starostou v Praze 11 je znovu Dalibor Mlejnský z ODS, 2010, dostupné online z:
http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/mestske_casti/praha_11/starostou_v_praze_11_je_znovu_dalibor.html
54. MAIER, Karel, Sídliště: problém a multikriteriální analýza jako součást přípravy k jeho řešení, Sociologický časopis, 2003
55. MARIANOVSKÁ, NĚMEC, Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy, IPR Praha, 2018, dostupné online:

- http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf
56. MEDUNOVÁ, Pavla, Nový Opatov, 2017, dostupné online z: <https://www.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoj-a-regenerace/zamery-na-jiznim-meste/20-novy-opatov.html>
57. Mgr. KOČIČKOVÁ, Anna, Začala rekonstrukce stanice metra Opatov, nově bude bezbariérová, 2019, dostupné online z: <https://www.praha11.cz/cs/media/aktuality/aktuality-z-prahy-11/zacala-rekonstrukce-stanice-metra-opatov-nove-bude-bezbarierova.html>
58. Mgr. SKYVA, Petr, Podnět k pořízení regulačního plánu území Opatov - Na Jelenách, 2017, dostupné online z: <https://www.praha11.cz/cs/uzemni-rozvoj-a-regenerace/strategicke-a-uzemni-planovani/regulacni-plan/podnet-k-porizeni-regulacniho-planu-uzemi-opatov-na-jelenach.html>
59. Mgr. SKYVA, Petr, Územní studie na území v okolí stanice metra Háje, 2019, a, dostupné online z: <https://www.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoj-a-regenerace/strategicke-a-uzemni-planovani/uzemni-studie/uzemni-studie-v-okoli-stanice-metra-haje.html>
60. Mgr. SKYVA, Petr, Územní studie na území v okolí stanice metra Roztyly, 2019,b, dostupné online z: <https://www.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoj-a-regenerace/strategicke-a-uzemni-planovani/uzemni-studie/uzemni-studie-na-uzemi-v-okoli-stanice-metra-roztyly.html>
61. Mgr. SKYVA, Petr, Územní studie Opatov - Na Jelenách, 2019, dostupné online z: <https://www.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoj-a-regenerace/strategicke-a-uzemni-planovani/uzemni-studie/uzemni-studie-opatov-na-jelenach.html>
62. MINAŘÍK, Milan, Tajná revitalizace centrálního parku Jižní Město, Pirátská strana, 23.09.2018, dostupné online: <https://praha11.pirati.cz/tiskove-zpravy/tajna-revitalizace-centralniho-parku/>
63. MUSILOVÁ, Zdeňka, Zbude něco pro Pražany? Byty skupují cizinci na investice, 28.4.2019, dostupné online: <https://www.flowee.cz/floweecity/praha/6354-zbude-neco-pro-prazany-byty-skupuji-cizinci-na-investice>
64. PARDUBICKÝ, Tomáš, Náměstí, park, veřejná vybavenost, bydlení i kanceláře – to je Nový Opatov, 2020, dostupné online z: <https://www.novy-opatov.cz/namesti-park-verejna-vybavenost-bydleni-i-kancelare-to-je-novy-opatov>
65. POLEŠÁKOVÁ a kol., Regenerace panelových sídlišť, MMR 2003

66. PRAHA 11, Strategická vize rozvoje městské části Praha 11, 2009, dostupné online: <https://www.praha11.cz/filemanager/files/6152.pdf>
67. PRAHA 7, Praha už ví, jak budou vypadat nové Bubny, stavět se začne do 5 let, 25.6.2019, dostupné online: <https://www.praha7.cz/praha-uz-vi-jak-budou-vypadat-nove-bubny-stavet-se-zacne-do-5-let/>
68. PROKEŠ, Jan, Dalibor Mlejnský je zastupitelem Prahy 11, volbám navzdory, 2018, dostupné online z: https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/dalibor-mlejnsky-je-zastupitelem-prahy-11-volbam-navzdory-20181124.html
69. SEDEKE, Praha 11 bude mít nová centra. Okolí stanic metra Opatov, Háje a Roztyly, 15.10.2019, dostupné online: <https://www.prazskypatriot.cz/praha-11-stoji-bude-mit-nova-centra-okoli-stanic-metra-roztyly-opatov-a-haje/>
70. SEHNOUTKA, Petr, Pedagog UK obviní starostu pražského Jižního Města Mlejnského z plagiátorství, 2012, dostupné online z: https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/pedagog-uk-obvini-starostu-prazskeho-jizniho-mesta-mlejnskeho-z-plagiatorstvi_201211210200_jpiroch
71. SEHNOUTKA, Petr, Starosta Jižního Města opsal diplomovou práci, vyplývá z posudků, 2011, dostupné online z: https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/starosta-jizniho-mesta-opsal-diplomovou-praci-vyplyva-z-posudku_201111031107_pcyprich
72. SEKYRA GROUP, Smíchov city – developerský projekt na Praze 5, dostupné online: <http://www.sekyragroup.cz/cz/projekty/velka-rozvojova-uzemi/pripravovane-projekty-2/smichov-city/o-projektu-6>
73. SKŘIVÁNKOVÁ, Lucie, Rostislav ŠVÁCHA, Eva NOVOTNÁ a Karolína JIRKALOVÁ, ed. Paneláci. V Praze: Uměleckoprůmyslové museum, 2016. ISBN:978-80-71-01-161-3.
74. SKYVA, Petr, Pobytová veřejná prostranství vhodná k regeneraci, Praha 11, 2019, dostupné online: <https://www.praha11.cz/cs/mestska-cast/uzemni-rozvoj-a-regenerace/cinnost-odboru-uzemniho-rozvoje-umc-praha-11/pobytova-verejna-prostranstvi-vhodna-k-regeneraci.html>
75. SPURNÁ, Život člověka na pražském Jižním městě, 2018
76. ŠPAČEK, Ondřej, Česká panelová sídliště: faktory stability a budoucího vývoje, Sociologický časopis / Czech Sociological Review, 2012, Vol. 48, No. 5: 965–9, Praha 2012
77. Švec Pavel, Zóny míří na „Jižák“, MF Dnes, 29.3.2012 dostupné online: <http://www.praha11.cz/redakce/tisk.php?lanG=cs&clanek=5396&slozka=1509&>

78. TANAKA, Yuno, Continuity and Transformation of Open Spaces in the Large Housing Estate Developed under Socialism in Prague, Czech Republic, IOP Conf. Ser.: Mater. Sci. Eng. 603 042050
79. TRUMBULL, Nathaniel, Restructuring socialist housing estates and its impact on residents' perceptions: "Renovatsiia" of khrushchevki in St. Petersburg, Russia, 9.2.2014, GeoJornal, 79:495–511, DOI 10.1007/s10708-014-9534-1, dostupné online z: <https://link-springer-com.infozdroje.czu.cz/article/10.1007%2Fs10708-014-9534-1>
80. ÚMČ Praha 11, komentář k závěrečnému účtu 2013, 2014
81. ÚMČ Praha 11, komentář k závěrečnému účtu 2014, 2015
82. ÚMČ Praha 11, komentář k závěrečnému účtu 2015, 2016
83. ÚMČ Praha 11, komentář k závěrečnému účtu 2017, 2018
84. ÚMČ Praha 11, komentář k závěrečnému účtu 2018, 2019
85. ÚMČ PRAHA 11, odbor ekonomický, Komentář k závěrečnému účtu MČ Praha 11 za rok 2018, dostupné online z: <https://www.praha11.cz/cs/urad/hospodareni/zaverecny-ucet-za-rok-2018/zaverecny-ucet-a-plneni-financniho-planu-hospodarske-cinnosti-mc-praha-11-za-rok-2018.html>
86. ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 11, Vyhodnocení námětů z projednání návrhu zadání studie revitalizace lokality Háje doručených v řádném termínu, 2012, dostupné online: <https://www.praha11.cz/filemanager/files/9608.pdf>
87. Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy 10/05, 9.9.1999, dostupné online: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>
88. VRANÍKOVÁ, Radmila, Současné možnosti regenerace veřejných prostorů v panelových sídlištích, Vědecké spisy vysokého učení technického v Brně, 2013, ISBN: 978-80-214-4703-5
89. VRÁNKOVÁ, ŠULEK, CIBULKA, Jižní Město – sídliště bez lidí?, 2015, dostupné online z: https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/jizni-mesto---sidliste-bez-lidi-_201509140630_msulek
90. WESTFIELD CHODOV, O centru, 2020, dostupné online: <https://www.centrumchodov.cz/centre>
91. WITTMANN, Maxmilian, Closed Urban Blocks versus Open Housing Estate Structures: Sustainability Surveys in Brno, Czech Republic, VUT Brno 2019, IOP Conf. Ser.: Mater. Sci. Eng. 471 102061
- ZDRAŽILOVÁ, Lucie, Když se utopie stane skutečností, UPM, 2013, ISBN:978-80-7101-133-0