

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
PEDAGOGICKÁ FAKULTA
KATEDRA GEOGRAFIE

Bakalářská práce

**Funkční typizace zastavěného území Českých Budějovic
a návrh cenové mapy pro obytné zóny**

Vedoucí práce:

Mgr. Petra Karvánková, Ph.D.

Autor práce:

Martin Procházka

České Budějovice 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně, pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Dále prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to v nezkrácené podobě. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu výsledků obhajoby kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Thesis.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích 27.4. 2012

.....
Podpis

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval Mgr. Petře Karvánkové, Ph.D., vedoucí své bakalářské práce, za ochotu, trpělivost, čas a cenné rady a připomínky, které mi při zpracování této bakalářské práce věnovala.

Bibliografická identifikace

Jméno a příjmení autora: Martin Procházka

Název bakalářské práce: Funkční typizace zastavěného území Českých Budějovic a návrh cenové mapy pro obytné zóny

Studijní program: Geografie

Studijní obor: Geografie pro veřejnou správu

Pracoviště: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Pedagogická fakulta, Katedra geografie

Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Petra Karváňková, Ph.D.

Rok obhajoby bakalářské práce: 2012

Počet stran: 84

Anotace:

Bakalářská práce se zabývá identifikací a vnitřní diferenciací urbánní zóny města České Budějovice na základě funkční typizace a využití ploch. V úvodu je pozornost věnována jednak vymezení samotné urbánní zóny města České Budějovice a také, pro lepší pochopení vývoje jednotlivých funkčních ploch, je uveden i stručný urbanistický vývoj samotného města České Budějovice. Následně se práce věnuje podrobné typologii bytové zástavby v rámci vymezené urbánní zóny města České Budějovice, jež vznikla na základě vlastního autorova terénního průzkumu. Tato vytvořená typologie bytové zástavby tvoří základní klíč k orientaci v návrzích cenových map, které jsou v práci zařazeny v poslední kapitole. V rámci této finální části předkládané bakalářské práce se autor věnuje analýze průměrných cen za metr čtvereční v základních typech bydlení v jednotlivých čtvrtích města České Budějovice a v závěrečné syntéze se následně snaží podchytit a charakterizovat základní faktory, které ovlivňují rozdílnosti ve výši cen. Pro potřeby závěrečné syntézy a vizualizace jsou získané stěžejní výsledky práce převedeny do prostředí geografického informačního systému (GIS).

Klíčová slova: město České Budějovice, funkční typizace a využití ploch (land cover/land use), bytová zástavba, cenová mapa

Bibliographic identification

Name and Surname of author: Martin Procházka

Title of bachelor thesis: Functional typization of built-up area of the town of České Budějovice and project of price map for residential area

Study programme: Geography

Study domain: Geography for public administrativ

Head of bachelor thesis: Mgr. Petra Karvánková, Ph.D.

Workplace: South-Bohemian University of České Budějovice, Faculty of Pedagogy,
Department of Geography

Year of defence: 2012

Number of pages: 84

Annotation:

The bachelor thesis deals with identification and inner differentiation of urban area of the town of České Budějovice based on the functional typization of land use. Introduction concentrates on delimitation of urban area of the town of České Budějovice itself and for better understanding of development of particular functional areas there is also a brief reference to urban development of the town of České Budějovice. The next part dedicates to detailed typology of residential built-up areas in delimited urban areas of the town that was created by the author after his field research. This typology of residential built-up area is the main key for orientation in the project of price maps which are found in the final part of the work. The final part analyzes the average price of one square metre in the basic types of housing in particular parts of the town of České Budějovice. The final synthesis tries to register and define the basic factors which influence the differences in prices. The gained results of work are transferred to the geographical information system GIS for the needs of the final synthesis and visualisation.

Key words: the town of České Budějovice, functional typization (land cover and land use), residential built-up area, price map

Obsah

1. Úvod a cíle práce	8
1.1 Úvod	8
1.2 Cíle práce	9
2. Metodika práce a sběr dat	11
3. Rešerše literatury	19
4. Charakteristika území	24
4.1 Fyzicko-geografická charakteristika území	24
4.2. Sociálně-geografická charakteristika	28
5. Urbanistický vývoj města České Budějovice	33
5.1. Urbanistický vývoj ve středověku	33
5.2. Urbanistický vývoj do průmyslové revoluce a v jejím průběhu	36
5.3. Urbanistický vývoj mezi světovými válkami	38
5.4. Urbanistický vývoj po roce 1945	38
5.5. Urbanistický vývoj a suburbanizace na konci 20. stol a na počátku 21. století	40
6. Vnitřní diferenciaci města České Budějovice na základě funkční typizace a využití ploch	41
6.1. Popis zastavitelných území podle CORINE Land Cover	43
6.2. Popis nezastavitelných území CORINE Land Cover	46
6.3. Rozčlenění území Českých Budějovic podle typu zastavěného území	51
6.4. Rozčlenění území Českých Budějovic podle typu nezastavěného území	53
7. Typologie bytové zástavby ve městě Českých Budějovicích	53
7.1. Počet bytových domů a bytů v Českých Budějovicích	53
7.2. Typy bytové zástavby v Českých Budějovicích obecně	55
7.3. Bytová zástavba v jednotlivých částech Českých Budějovic	57
8. Cenové mapy	67
8.1. Úvod k cenovým mapám	67
8.2. Nabídková cena versus prodejní cena a tržní cena nemovitostí	67
8.3. Vlastní návrhy cenových map bytů v Českých Budějovicích	68
9. Závěr	80
Seznam použité literatury	82

1. Úvod a cíle práce

1.1 Úvod

Předkládaná bakalářská práce se jednak zabývá vnitřní diferenciací urbánní zóny města České Budějovice vytvořené na základě stanovení funkční typizace a využití zastavěných ploch v území. Pozornost je dále soustředěna na vytvoření typologie bytové zástavby v rámci vymezené urbánní zóny města České Budějovice, na jejímž základě jsou následně zpracovány, pro jednotlivé kategorie bytů, návrhy cenových map. Úvodní části práce jsou věnovány jednak samotnému vymezení zájmového území, resp. urbánní zóny města České Budějovice a stručně je charakterizován také urbanistický vývoj města a podána základní fyzicko-geografická a socio-geografická charakteristika zájmového území. V závěru práce je pozornost věnována analýze průměrných prodejních cen bytů za metr čtvereční v základních typech bydlení v jednotlivých čtvrtích města České Budějovice. Výsledná syntéza se následně snaží podchytit a odůvodnit základní faktory, ovlivňující rozdílnosti ve výši prodejních cen bytů.

České Budějovice jako středověké královské město, má bohatou historii, která se projevila i v jeho urbanistickém vývoji. Město bylo založeno Přemyslem Otakarem II. v roce 1265 na posílení královského vlivu na území jižních Čech. Jak město procházelo jednotlivými obdobími historie Českých zemí, tak se postupně vyvíjela i jeho tvář a současná podoba. Samotnému urbanistickému vývoji města je věnována jedna z prvních kapitol předkládané bakalářské práce, jež je stručným úvodem pro stěžejní kapitolu věnující se příčinám a soudobé vnitřní diferenciaci města vymezené na základě funkční typizace a současného využití ploch v urbánním prostoru.

Funkční typizace města Českých Budějovic, resp. stanovení současného využití ploch na území města byla vytvořena na základě stanovení současného krajinného pokryvu (land cover) dle programu Corine Land Cover a určení využití těchto ploch (land use) za pomoci Územního plánu města České Budějovice a vlastního terénního průzkumu. Územní plány se vytvářejí pro vymezení jednotlivých území města a stanovení jejich funkčnosti, aby nedocházelo k chaotické zástavbě, která by například omezovala dopravu, zbytečně nezastavovala území městské zeleně atd.

Nezbytnou součástí územních plánů všech větších měst jsou tzv. území pro bydlení (např. s převažujícím charakterem obytným individuálním či kolektivním) či území smíšená, v nichž převažují především různé obytné zóny a bytová zástavba, jimž

se věnuje druhá část předkládané bakalářské práce. Jedná se o zóny bytových domů a jak už napoví urbanistický vývoj a historie města Českých Budějovic, tak je zde k nalezení pestrá škála domů tohoto typu bydlení, vystavěná v rozdílných historických obdobích i současnosti. To vše je také zobrazeno vizuálně v mapě, která zobrazuje typologii bytových domů na území Českých Budějovic a slouží k lepšímu porozumění v návrzích cenových map.

Závěrečná, třetí část práce, se zaměřuje na tvorbu návrhů cenových map. V dnešní době je toto téma velice aktuální, zvláště z důvodů přesycenosti trhu s nemovitostmi, nabídkami od realitních kanceláří. Jak již bylo zmíněno výše, vychází tato kapitola z předešlého tématu o typologii bytové zástavby v Českých Budějovicích, kde bylo použito poznatků, na základě kterých, byly jednotlivé byty rozděleny do tří hlavních kategorií (dle typu, stáří výstavby), pro něž byly následně vytvořeny návrhy cenových map.

K poslední kapitole, věnující se cenovým mapám, bylo vytvořeno i několik základních hypotéz:

H1: Cena bytů v novostavbách za metr čtvereční nebude v Českých Budějovicích závislá na umístění blíže centru města.

H2: Cena bytů za metr čtvereční bude vyšší u plošně menších bytů.

H3: Nejlevnější byty budou v sídlištní zástavbě po celých Českých Budějovicích.

1.2 Cíle práce

Práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. Mezi teoretická témata patří *rešerše literatury*, kde bude proveden rozbor všech děl, ze kterých do této práce bylo čerpáno, nebo se podobnému tématu již v minulosti věnovaly. Dále *metodika práce a sběr dat*, kde budou podrobněji popsány postupy, pomocí kterých se docházelo k dílčím výsledkům práce. Součástí teoretické části práce bude rovněž kapitola věnující se základnímu *vymezení zájmového území*, resp. urbánní zóny města České Budějovice a stručná *fyzicko-geografická a sociálně-geografická charakteristika města České Budějovice*. Jako poslední, lze mezi teoretické kapitoly bakalářské práce zařadit i část věnující se *urbanistickému vývoji*, jež je důležitý pro pochopení rozvoje města a vytváření jednotlivých předměstí a jeho částí.

Praktická část předkládané práce bude prvně věnována tzv. funkční typizaci města Českých Budějovic a stanovení současného využití ploch na území města. V rámci této kapitoly bude detailněji rovněž popsána současná prostorová struktura města. Následuje kapitola o bytové zástavbě města, věnující se pouze zástavbě bytových domů, jejich typologii a rozmístění. Poslední kapitola praktické části bude pojednávat o návrzích cenových map obytných zón (resp. bytových zástavby). Pro potřeby závěrečné syntézy a vizualizace jsou získané stěžejní výsledky práce převedeny do prostředí geografického informačního systému (GIS).

Cíle práce jsou:

- Shromáždění dostupné literatury věnující se shodné problematice
- Vymezení urbánní zóny města České Budějovice
- Diskuse vhodné metodiky využitelné pro funkční typologii a využití ploch v rámci zastavěných území (urban land cover/land use)
- Na základě ortofotosnímků provedení analýzy funkční typologie a využití ploch (land cover/land use) a její následné zpřesnění a aktualizování skrze vlastní terénní šetření
- Využití předchozích výsledků k následným návrhům cenových map bytové zástavby
- Převedení získaných výsledků do prostředí geografického informačního systému (GIS)

2. Metodika práce a sběr dat

Z hlediska metodického je možné rozdělit práci na čtyři základní části. Nejprve je pozornost věnována vymezení zájmového území, resp. urbánní zóny města České Budějovice, následně bylo toto zájmové území na základě jeho funkční typizace a využití ploch vnitřně diferencováno. V závěru práce byla, na základě terénního průzkumu, vytvořena vlastní typologie bytové zástavby města České Budějovice. Tato posléze tvořila základní zdrojovou bázi pro vytvoření návrhů cenových map platných v současné době v těchto základních typech bydlení v rámci jednotlivých čtvrtí města České Budějovice.

Metodický postup v rámci vymezení zájmového území

Důležitou součástí této bakalářské práce je vymezení zájmového území, ze kterého jsou dva mapové výstupy. Tyto výstupy jsou důležité pro všechny následující kapitoly, protože z tohoto vymezení vycházejí. Mapy byly vytvořeny také pomocí softwaru ArcMap, a dále pomocí ortofotomapy ČR a popiskům jednotlivých měst, které jsou jako vrstvy dostupné na [geoportal.gov^{\[1\]}](http://geoportal.gov.cz) a Územního plánu města České Budějovice z roku 2006, pomocí kterého byly skrze polygony na ortofotomapu zaneseny jednotlivé části a čtvrtě města České Budějovice, které jsou zobrazeny mapou č. 1 a 2 na konci této kapitoly.

Metodický postup k vnitřní diferenciaci města na základě funkční typizace a využití ploch

Prvním cílem předkládané bakalářské práce bylo zpracování identifikace a vnitřní diferenciaci urbánní zóny města České Budějovice na základě funkční typizace a využití ploch. Jako základní zdroje dat byly v této části práce použity: ortofotomapa (viz. výše) a Územní plán města České Budějovice z roku 2010.

Pro určení základního krajinného pokryvu (land cover) v zájmovém území byla jako stěžejní použita databáze programu Corine Land Cover (CLC)*. Tato databáze byla

* Program Corine Land Cover (COoRdination of inforMatik on Enviroment) byl zahájen na popud Evropské komise v roce 1985. Jeho cílem je sběr, koordinace a zajištění kvalitních informací o životním prostředí a přírodních zdrojích, které by byly srovnatelné mezi evropskými státy. V roce 1991 rozhodla Evropská komise o rozšíření projektu na státy střední a východní Evropy díky podpory z fondu PHARE. Databáze krajinného pokryvu byla vytvořena interpretací snímků družice Landstat a klasifikací do 44 tříd, z nichž se na území ČR vyskytuje 28.^[2]

následně provázána s datovou základnou využití (land use) jednotlivých ploch, jež je zachycena v Územním plánu města České Budějovice. Získaná datová základna byla přenesena do prostředí GIS (ArcMap) a aktualizována a zpřesněna vlastním terénním výzkumem (listopad 2011 – leden 2012). Výsledný mapový výstup poskytující základní informaci o vnitřní diferenciaci samotného centra města České Budějovice, na základě funkční typizace a využití ploch je podrobněji analyzován v rámci kapitoly č. 6 *Funkční typizace a využití ploch v urbánní zóně města České Budějovice*.

Ve vytvořené mapě č. 3 s funkční typizací města České Budějovice, nejsou zobrazena katastrální území obcí Třebotovice a Kaliště, která se nacházejí jihovýchodně od města České Budějovice a jsou administrativně jeho součástí, z důvodu odlišné a méně městské funkční typizace. V tabulkách číslo 1 a 2 jsou heslovitě popsána jednotlivá území, podle kterých funkční typizace města České Budějovice vznikala. Podrobnější popis jednotlivých území bude v kapitole č. 6.

Tab. č. 1 Funkční využití území podle CORINE Land Cover - Zastavitelná území:

Území pro bydlení	Území s převažujícím charakterem obytným individuálním	Území pro bydlení individuální - město	
		Území pro bydlení individuální - předměstí	
		Území pro bydlení individuální - příměstí	
		Území pro bydlení individuální - venkov	
	Území s převažujícím charakterem obytným kolektivním	Území pro bydlení kolektivní - město	
		Území pro bydlení kolektivní - předměstí	
		Území pro bydlení kolektivní - příměstí	
		Území pro bydlení kolektivní - venkov	
	Území s převažujícím charakterem individuálním obytným venkovským	Území pro bydlení venkovského charakteru - příměstí	
		Území pro bydlení venkovského charakteru - venkov	
	Smíšená území	Smíšená území s individuální bydlením	Smíšená území s individuální bydlením - město
			Smíšená území s individuální bydlením - předměstí
Smíšená území s individuální bydlením - příměstí			
Smíšená území s individuální bydlením - venkov			
Smíšená území s kolektivním bydlením		Smíšená území s kolektivním bydlením - město	
		Smíšená území s kolektivním bydlením - předměstí	
		Smíšená území s kolektivním bydlením - příměstí	
		Smíšená území s kolektivním bydlením - venkov	
Území pracovních aktivit	Území pracovních aktivit - město		
	Území pracovních aktivit - předměstí		
	Území pracovních aktivit - příměstí		
	Území pracovních aktivit - venkov		
Území zemědělské výroby	Území zemědělské výroby - příměstí		
	Území zemědělské výroby - venkov		

Území lesního hospodářství	Území lesního hospodářství
Území pro dopravní stavby, služby a zařízení	Území hromadné a osobní dopravy (včetně zázemí)
	Území služeb automobilové dopravy
	Území pro parkování
	Území železniční dopravy
	Území hromadných odstavňů a parkovacích garáží
	Území letecké dopravy , nebo jiné speciální dopravy
Území pro sportovní areály	Území sportovních areálů
Území pro sport a rekreaci	Území pro sport a rekreaci
Území veřejné vybavenosti	Veřejná správa
	Kultura
	Sociální péče
	Zdravotnictví
	Školství
	Hasiči
	Vojsko
Policie	
Území pro technickou vybavenost	Vodovod
	Kanalizace
	Elektřina
	Plyn
	Teplo
	Radiokomunikace, spoje
	Kolektory, produktovody
Likvidace odpadů	
Území vodohospodářská	
Území zahradního bydlení	
Území venkovských usedlostí	
Území pro areály nadměstského významu	

Zdroj: upraveno dle CORINE + územní plán města ČB, 2000 ^[3]

Tab. č. 2 Funkční využití území podle CORINE Land Cover - Nezastavitelná území:

Území městské zeleně	Území parků
	Území lesoparků
	Území rekreační zeleně
	území hřbitovů
	Území ostatní zeleně
Území krajinné zeleně	Území krajinné zeleně všeobecné
	Území krajinné zeleně rekreační
Území vodních ploch	
Území vodních toků	
Území zemědělského půdního fondu	
Území určené k plnění funkce lesa	
Území pro zahrádky	

Zdroj: upraveno dle CORINE + územní plán města ČB, 2000 ^[3]

Metodický postup k vymezení typologie bytové zástavby

Základem kapitoly číslo 7. *Bytová zástavba v Českých Budějovicích* byl rozsáhlý (listopad 2011 – březen 2012) vlastní terénní průzkum v rámci jednotlivých městských částí Českých Budějovic, během kterého byla vytvořena typologie zástavby bytových domů. Získané poznatky byly následně využity při tvorbě návrhů cenových map.

Pro jednotlivé městské části Českých Budějovic byly, během terénního průzkumu, zaznamenávány také základní geografické informace o daném území a pořizovány fotografie jednotlivých ulic a typů bytové zástavby. K vymezení typologie bytové zástavby v jednotlivých obvodech města České Budějovice byla rovněž využita odborná publikace *Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace I* (Kubeš, 2009), kde autor zpracovává podobné téma a rovněž byla využita data ze SLDB z roku 2001.

Součástí kapitoly je také mapový výstup (mapa č. 4 *Typologie bytové zástavby a hranice zastavěného území města České Budějovice*), zachycující jednotlivé typy bytové zástavby dle legendy vytvořené na základě vlastního terénního průzkumu a dle Kubeš (2009). V mapě č. 4 jsou zanesené také hranice zastavěného území Českých Budějovic dle Územního plánu statutárního města České Budějovice z roku 2006, které však bylo třeba částečně poupravovat vzhledem k roku 2012, a to především v suburbanizačních zónách, které se za posledních 6 let značně rozrostly.

Metodický postup k návrhu cenových map bytové zástavby

Ačkoliv název předkládané bakalářské práce hovoří o vypracování návrhu cenových map obytných zón ve městě České Budějovice, byl při vypracování práce jako cílový nakonec zvolen návrh cenové mapy pouze pro území bytových domů, a to především vzhledem k přílišné náročnosti vypracování návrhu cenové mapy na pozemky nebo rodinné domy.

Výchozí data (cena bytu v Českých Budějovicích/m²) za jednotlivé městské obvody byla shromažďována během období listopad 2011 – březen 2012 od realitních kanceláří (především Sreality). Pro zvýšení vypovídající hodnoty vytvořených návrhů cenových map byly, již na začátku výzkumu, jednotlivé byty rozděleny do třech hlavních kategorií:

- cihlové bytové domy – činžovní domy, nová cihlová sídliště, bytové domy
- sídlištní zástavba - panelové domy, starší cihlová socialistická zástavba
- novostavby

Do sídlištní zástavby nepatří pouze panelové domy, ale i cihlová sídlištní zástavba, která se vyskytuje např.: v Suchém Vrbném. Naopak do cihlové zástavby byla v Českých Budějovicích zařazena i nová sídlištní kondominia (dle Kubeš 2009), která se nacházejí jihozápadně od panelového sídliště Máj. Ačkoliv se typově neshodují s ostatní cihlovou zástavbou v jiných částech města, tak důvodem mého zařazení tohoto typu zástavby byla cena za metr čtvereční, která je příliš vysoká na sídlištní zástavbu a naopak velmi nízká na cenu novostaveb. Starší bytové domy (družstevní „bytovky“) jsou zařazeny v cihlové zástavbě.

Tyto kategorie byly zvoleny především vzhledem ke značné rozdílnosti cen těchto bytů za metr čtvereční (podrobněji viz kapitola 8.3. *Vlastní návrhy cenových map bytů v Českých Budějovicích*, kde byly vytvořeny mapy č. 5, č. 6, č. 8).

Na základě tohoto rozdělení vznikly rovněž i tři základní návrhy cenových map, vždy pro každou kategorii bytové zástavby. V těchto mapách byla jako podkladová vrstva použita mapa čtvrtí Českých Budějovic, která byla již aplikována u mapy č. 2 *Městské čtvrtě Českých Budějovic a vymezení jádra města a vnitřního města k roku 2011*. Následně byla v dané bytové kategorii ke každé čtvrti přiřazena průměrná cena za metr čtvereční. Toto všechno bylo poté zaneseno do programu ArcMap a vytvořena výsledná mapa vztahující se ke každému typu zástavby.

Je důležité zmínit, že u každé městské části bylo pracováno při výpočtu průměrné prodejní ceny s odlišným počtem bytů na prodej. Celkem bylo během průzkumu zaevidováno přes 600 bytů na prodej. V jednotlivých čtvrtích musely být rovnoměrně zastoupené byty podle velikosti, ze kterých se počítal průmět, protože i v tomto se může velmi výrazně lišit cena. Počet bytů na prodej se liší podle částí města. Nejvíce bytů na prodej bylo v Českých Budějovicích 2 a 3, kde bylo ke každé části nashromážděno kolem 200 nabídek. Naopak nejméně nabídek bytů bylo v Českých Budějovicích 1 a 4, tedy centrum města a průmyslová oblast kolem Rudolfovske ulice. Tady bylo bytů na prodej 15 u ČB 1 a 10 u ČB 4. V ostatních částech města byl počet nabízených bytů mezi 50 a 100.

Dále byla vytvořena jedna mapa (mapa č. 6 *Cena za metr čtvereční bytů u novostaveb v Českých Budějovicích*) pomocí bodů na bytovou zástavbu novostaveb. Ke každé novostavbě, u které byly vyhledány byty na prodej, byly do ortofotomapy v ArcMap přiřazeny body. Poté ke každému bodu byla zaznamenána průměrná cena za metr čtvereční. Následně do legendy byl dán nejmenší bod k nejlevnějšímu bytu za metr

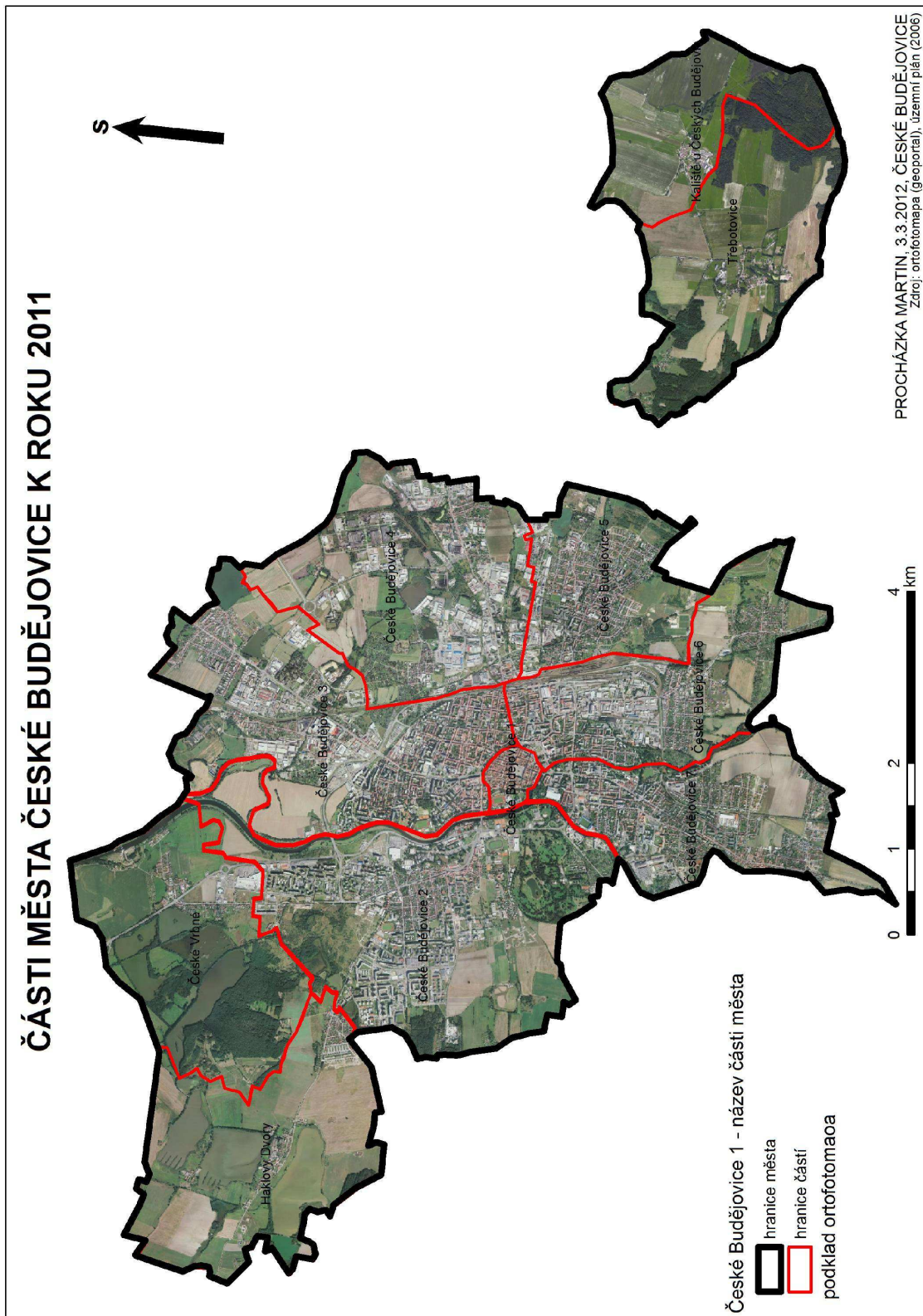
čtvereční a největší bod k nejdražšímu bytu za metr čtvereční v mapě. Všechny ostatní byty měly velký bod v rozmezí těchto hraničních bodů v závislosti na jejich ceně.

V závěru práce byla jako nadstavbový prvek vytvořena podrobnější případová studie, věnující se návrhu cenové mapy pro část města České Budějovice 2. Tato cenová mapa byla zpracovávána ve větším měřítku, a to až na úroveň jednotlivých ulic, ke kterým byla, skrze polygony v ArcMap, přiřazena cena bytů na prodej za metr čtvereční. Území městské části České Budějovice 2, bylo vybráno pro účely podrobnější analýzy především díky evidování největšího počtu bytů k prodeji právě z tohoto území.

K této kapitole je také vytvořena tabulka č. 4 s jednotlivými cenami za metr čtvereční podle velikosti bytů a typů zástavby (sídlištní zástavba, cihlová, novostavby). (podrobněji viz kapitola č. 8 *Cenové mapy*):

- 1) 1+kk (garsonka), 1+1
- 2) 2+kk, 2+1
- 3) 3+kk, 3+1
- 4) 4+kk, 4+1, a více

Mapa č. 1



Mapa č. 2



3. Rešerše literatury

Fyziko-geografické vymezení Českých Budějovic

Velmi rozsáhlou geografickou charakteristiku města České Budějovice a jeho okolí zpracoval především Kopáček a kol. (2005). V rámci odborné fyziko-geografické části byla tato základní charakteristika doplněna především dle Chábera (1998), jenž podává podrobný přehled zejména o geologicko-horopisných a vodopisných poměrech jižních Čech. Přičemž geologická a geomorfologická charakteristika zájmového území byla následně zpřesněna dle Demek, Mackovčín (2006) a Chlupáč (2001), jenž se zmiňuje, v přímé návaznosti na geologický podklad území, i zároveň o primárních pedologických podmínkách. Z hlediska klimatického bylo využito základní charakteristiky dle Quitt (1971), aktualizované soudobými údaji z pobočky Českého hydrometeorologického ústavu v Českých Budějovicích. O biogeografické specifikaci zájmového území, současném i původním stavu krajiny a jeho ochraně hovoří především Culek (1996).

Sociálně-geografické vymezení Českých Budějovic

Základní demografické údaje o zájmovém území byly čerpány především ze Statické ročenky České republiky z roku 2010 a Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001. K dopravě v Českých Budějovicích se zmiňuje Kraft (2009) v článku *Doprava v Českých Budějovicích a v jejich zázemí*, který hodnotí vývoj dopravy ve městě a současný stav. Dále je v této podkapitole o dopravě zmíněno několik informací o dojížděcí za prací v rámci Jihočeského kraje, kde podle Hampla (2009) jsou dvě hlavní centra dojížděčky Praha a České Budějovice.

Průmyslu a největším zaměstnavatelům v Českých Budějovicích se věnuje Kopáček a kol. (2005) a dále internetový zdroj ^[4] stiky.cz, kde jsou hlavní zaměstnavatelé v celé České republice. Jsou zde také informace o nezaměstnanosti v Jihočeském kraji, které jsou dostupné na czso.cz. Kubeš (2009) dále také ve své publikaci o Českých Budějovicích udává několik informací o cestovním ruchu, které do této práce byly použity také.

Urbanistický vývoj

Urbanistickým vývojem Českých Budějovic se detailně zabývá Kuča v publikacích Kubeš (2009) a Kopáček a kol. (2005). V díle *Urbanistický vývoj Českých Budějovic a jeho odraz v současném urbanismu města* (Kubeš, 2009) rozděluje urbanistický vývoj do několika etap: v období gotiky, renesance a baroka; do průmyslové revoluce; v období klasicismu a průmyslové revoluce; mezi světovými válkami a urbanistický vývoj po druhé světové válce. V jednotlivých kapitolách se snaží popsat vývoj jednotlivých částí města, od jádra po rozvoj prvních předměstí a posléze začlenění předměstí do vnitřního města a vytvoření předměstí nových. K jednotlivým obdobím se také zmiňuje o počtu obyvatel a to jak v celém městě, tak i v rozrůstajících se okolních částech města nebo okolních vesnicích, které se postupem času začleňovaly do administrativního vymezení města. Součástí jsou i historické mapy města, které slouží pro lepší představu popisovaného urbanistického vývoje. V díle *Encyklopedie Českých Budějovic* (Kopáček a kol. 2005) se navíc zaměřuje podrobněji na historický vývoj významnějších ulic, míst, úpravy vodních toků, ale i např. významné historické osobnosti, které se podílely na vývoji města.

Také Kubeš (2009) se, podobně jako Kuča (2009), ve své publikaci *Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace* zmiňuje o urbanistických a populačních změnách v prostoru samotného města České Budějovice v kapitole *Územní, stavební a populační vývoj Českých Budějovic mezi lety 1265-2007*. Pro účely práce byla důležitá především tabulka: *Vývoj počtu obyvatel, domů a rozlohy zastavěného území vývojově geograficky vymezených Českých Budějovic mezi léty 1265-2005* (Kubeš 2009), která je velice praktická k vytvoření si představy o vývoji města na pozadí historických událostí.

Posledním z autorů věnujících se urbanistickému vývoji města je Baran (2005), který jej popisuje ve vazbě na důležité historické události. Neřeší populační a urbanistický vývoj a rozrůstání města jako celku, ale spíše se věnuje historii významných památek a zajímavostí v Českých Budějovicích.

Suburbanizace

Současné době je pro urbanistický vývoj typický proces suburbanizace. Podle Sýkory (2002) se suburbanizací rozumí růst města prostorovým rozpínáním do okolní venkovské krajiny. Příměstskou zónu ovlivněnou suburbanizací charakterizují

samostatně stojící nebo řadové, jedno až dvoupodlažní rodinné domky s vlastní zahradou, které často vytvářejí sociálně homogenní rezidenční zóny, a také pásová komerční zástavba a průmyslové parky často lokalizované podle dálnic a dalších významných komunikačních os.

Suburbanizaci v Českých Budějovicích se věnuje Ouředníček, Čejsková v článku *Rezidenční suburbanizace v zázemí Českých Budějovic*. V této kapitole porovnávají zejména suburbanici Českých Budějovic se suburbanizací ostatních krajských měst. Popisují rozdíly, které se v procesu suburbanizace objevují. Dále se věnují jednotlivým zvláštnostem, které se v Českobudějovické aglomeraci vyskytují, řeší např.: vznik nové obce Kodetka, rozmístění domů podle období výstavby ve Starých Hodějovicích, o obci Dolním Třeboním, která se ve sledovaném období 1999-2005 rozrostla o největší počet nově postavených bytů.

Dalším zdrojem je článek *suburbanizace v Českobudějovické aglomeraci* (Kubeš 2009), který se věnuje všem suburbiím v okolí Českých Budějovic a přírůstku obyvatel od roku 1970, protože v jedné z podkapitol je zmiňován přírůstek obyvatel v okolních obcích Českých Budějovic vlivem suburbanizace už v 70. letech. Píše se zde také o negativěch a pozitivěch suburbanizace a vlivu suburbanizace na okolní krajinu českých Budějovic.

Funkční typizace

Funkční typizací se nejpodrobněji zabývají územní plány měst. I město České Budějovice mají svůj vlastní územní plán, ve kterém jsou jednotlivá území znázorněna. Tato území jsou popsána v této bakalářské práci pomocí systému CORINE Land Cover (viz kapitola č. 2. *Metodika práce a sběr dat*).

Popis jednotlivých území v Českých Budějovicích je obsažen v díle *Urbánní geografie českých Budějovic a českobudějovické aglomerace* v kapitole *Prostorová struktura města České Budějovice*. Tato kapitola je mimo funkční prostorové struktury města věnována i geneticko-koncentrické prostorové struktuře města, kde je vymezeno větší město (jádro aglomerace), aglomerace většího města a širěji vymezená aglomerace většího města. Dále urbanisticko-morfologická struktura města, kde se řeší půdorysná, výšková, objemová, tvarová a slohová prostorová struktura zástavby města. Funkční typizace je zde znázorněna pomocí tabulky, která obsahuje hlavní typy funkčních ploch.

Jednotlivé funkční plochy jsou zde poté popsány, a dále je popsáno místo, kde se v Českých Budějovicích nacházejí.

Podobným tématem se zabývá článek *České Budějovice – územní struktura zástavby současného města* (Kubeš, Švec 2006). Tento článek, podobně jako kapitola výše, se zabývá funkční typizací města české Budějovice, ale od kapitoly výše se liší tím, že zde již nejsou jednotlivá území pouze vyjmenována, ale jsou k nim přiřazeny i jednotlivé části, podle toho pod jaký typ funkčních ploch spadají.

Typologie bytové zástavby

K tomuto tématu bylo čerpáno ze tří základních zdrojů, a to již zmiňované *Encyklopedie Českých Budějovic* (Kopáček a kol. 2005). Toto dílo se nezabývá bytovou zástavbou jako celkem, avšak řeší ji podrobněji v rámci dílčích částí města. Např. jsou zde informace o panelové zástavbě, o jednotlivých sídlištích, ale i o jednotlivých ulicích a typech zástavby. Celkovou typologii bytové zástavby řeší Kubeš (2009) ve svém díle *Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace*, kde je již jednou zmiňovaná kapitola *Prostorová struktura města*. V této kapitole jsou podrobněji rozepsány jednotlivé typy bydlení v rámci obytných ploch. Hlavním rysem tohoto popisu je, že k jednotlivým typům bydlení, jsou udávány hlavní příklady, ale ne všechny, proto v této bakalářské práci bylo cílem vystihnout všechny typy bytových domů, které se nacházejí ve všech částech města. Podobně je obytná zástavba města České Budějovice popsána i v článku *České Budějovice – územní struktura zástavby současného města* (Kubeš, Švec 2006).

Cenové mapy

Literatury k cenovým mapám není velké množství. Jedna z mála prací, která se tomuto tématu věnuje je Diplomová práce *Cenové mapy v praxi veřejné správy* (Šindelářová 2009). Tato práce se snaží popsat tvorbu cenových map a jejich využití v konkrétním prostředí veřejné správy. Stěžejním dílem pro výše uvedenou diplomovou práci bylo *Teorie oceňování nemovitostí* (Bradáč 2008). V této diplomové práci se řeší jednotlivé pojmy, jako jsou pozemek, oceňování, cena a také situace cenových map v České republice i v zahraničí. V příloze jsou pak cenové mapy vybraných českých měst ukázány. Ačkoliv tato práce pojednává o cenových mapách, tak jsou to cenové mapy pozemků jednotlivých měst, a ne cenové mapy bytových domů.

Nejvíce o teorii a tvorbě cenových map lze získat z článků, které jsou k dispozici na internetu: například v článku *Chystá se cenová mapa* - Kaláb (2011) ^[5], který byl vydán v *Hospodářských novinách*, se hodnotí stav cenových map na byty v České republice. Situace je taková, že jakákoliv ucelenější cenová mapa na území České republiky chybí. Proto se seskupilo 200 realitních kanceláří, které mají posílat svá data pro vznik rozsáhlé cenové mapy, ve které by byly uvedeny ceny reálné a ne ceny nabídkové. Do tvorby cenových map by se podle tohoto článku měly zapojit i katastrální a statistické úřady, které mají informace o prodaných nemovitostech.

Článek: *Teorie cenových map* (Ort 2009) ^[6], zase pojednává o základních otázkách, které se této problematice týkají: např. Co popisují cenové mapy? Jak je tvořit? A proč je důležité cenové mapy vytvářet? Dále v tomto článku jsou k jednotlivým odstavcům dávány i příklady z praxe, díky kterým se dá dané problematice lépe porozumět. Na toto navazuje článek *Tržní oceňování nemovitostí* Heralová (2009) ^[7], který se zabývá faktory ovlivňující tržní hodnotu a jednotlivé metody, kterými se má k tržní ceně dojít.

4.1. Fyzicko-geografická charakteristika území

Geomorfologie a geologie

Město České Budějovice a jeho aglomerace se nacházejí v jihovýchodní části Českobudějovické pánve. Tato pánev má velmi protáhlý tvar a její délka je kolem 60 km. Podle Kopáčka a kol. (2005) jsou, pánev i kotlina, označovány jako různé geomorfologické jednotky, i přestože se v obou případech jedná o výraznou vkleslinu, obklopenou ze všech stran vyšším reliéfem. Pánev však oproti kotlině obsahuje většinou i pánevní výplň, resp. soubor pánevních sedimentů, jež je geneticky spjatý s procesem zahloubení pánve. V systému geomorfologického členění, patří Českobudějovická pánev do systému Hercynského, subsystému Hercynská pohoří, provincie Česká vysočina, subprovincie Česko-moravská a do oblasti Jihočeské pánve (viz. Tab. č. 3). Českobudějovická pánev je vklíněna mezi Šumavské podhůří na jihozápadě a Tábořskou pahorkatinou na severovýchodě, severní hranice má s Blatenskou pahorkatinou, na jihu hraničí s Novohradským podhůřím a na východě s Lišovským prahem, který ji odděluje od Třeboňské pánve. Je vymezena zhruba linií měst Hluboká nad Vltavou – Písek – Strakonice – Vodňany – Netolice – Plav. Dle Chábery (1998) se Českobudějovická pánev dělí dále na pánev Blatenskou a Putimskou.*

Tab. č. 3 Geomorfologické členění území města České Budějovice a jeho okolí

Systém	Subsystém	Provincie	Subprovincie	Oblast	Celek
Hercynský	Hercynská pohoří	Česká vysočina	Česko - moravská	Jihočeské pánve	Českobudějovická pánev Třeboňská pánev

Zdroj: dle DEMEK A MACKOVČIN (2006)

Jihočeské pánve (Českobudějovická a Třeboňská) se, podle Chábery (1998), nachází na podloží moldanubických hornin a permokarbonských sedimentů, které mají mírně zvlněný reliéf pouze při okrajích a na rozvodích řek. Obě pánve od sebe odděluje Lišovský práh (tzv. Rudolfovska hrást'), který byl vytvořen saxonskou tektonikou v období pliocénu. Terciérní sedimenty jsou na mnoha místech jižních Čech překryty mladšími, nepřilíš mocnými usazeniny kvartéru. Bezprostředním geologickým podložím na území města a v jeho okolí jsou, dle Kopáčka a kol. (2005), sedimentované písčité štěrky kvartérních říčních teras. Mocnost těchto říčních teras je

kolem 7 m, což vyplývá z polohy města na soutoku řek Vltavy a Malše. V podloží těchto písčitých štěrků a někdy i na povrch vystupují málo zpevněné sedimenty *Klikovského souvrství*, které tvoří největší část pánevní výplně a jejichž geologické stáří odpovídá období svrchní křídly. Mocnost Klikovského souvrství místy dosahuje až 340 m a je produktem druhohorní sladkovodní sedimentace (Chábera 1998). Do západní části města, zejména okolí Litvínovic, také zasahuje výběžek tzv. *Mydlovarského souvrství* v písčitojílovitém terciérním vývoji.

Oblast Českých Budějovic a okolí je v současné době již celkově chudá na významnější ložiska nerostných surovin. V minulosti se zde však těžilo např. stříbro (Rudolfovo), železná ruda (Hlinsko, Hrdějovice), antracit (Vráto, Úsilné) a v širším okolí kaolinické pískovce, slepence, prachovce a jílovce již zmíněného Klikovského souvrství. V menší míře byly také pro těžbu významné jíly a pískovce souvrství Mydlovarského.

Půdy

V Českých Budějovicích a okolí se vytvořily nivní, až glejové nivní půdy na nivních hlínách údolních teras Vltavy a Malše. Hydromorfnní glejové půdy se nacházejí v místech s vysokou hladinou podzemní vody a v rybníčních pánvích. V těsné blízkosti glejových půd jsou bažinaté půdy, dříve dlouhodobě zaplavované (Tomášek 2000). Kyselé hnědé půdy lehkého zrnitostního složení se vytvořily, jak uvádí např. Culek (1996) na písčitých štěrcích nízké terasy a vyšších říčních teras. Pro Klikovské souvrství jsou, jak uvádí především Chlupáč (2001) typické hnědé oglejené půdy.

Vodstvo

Město České Budějovice leží na soutoku řek Vltavy a Malše. Řeka Vltava protéká Českobudějovickou pánví v jihoseverním směru od Boršova nad Vltavou k Hluboké nad Vltavou. Její pravostranný přítok je kromě známější Malše i Dobrovodský potok, levostrannými přítoky jsou např. Dehtářský potok či Litvínovský potok. Délka řeky Vltavy v Českých Budějovicích činí, dle Ryšánka (2006) 11,6 km. Před soutokem s řekou Malší činí průtok Vltavy 20 m³/s*, po jejich soutoku se mírně zvyšuje na 27,5 m³/s. Ve 20. – 60. letech 20. století probíhaly v okolí města rozsáhlé regulace řek, které

následně umožnily situovat výstavbu i na levý břeh řeky Vltavy (vysušení původních bažinatých částí a rybníků).

V současné době je realizován projekt splavnění řeky Vltavy v úseku z Českých Budějovic až do Prahy, jež je z velké části dotován finančními zdroji z Evropské unie. První etapa tohoto projektu (v úseku České Budějovice – Hluboká nad Vltavou), která se sebou přináší řadu úprav samotného koryta řeky Vltavy i jeho těsného okolí, byla dokončena již v červnu 2011. Řeka Malše je vodohospodářsky významný tok. Její délka činí 95 km (z toho 5,5 km na území Rakouska) a na území města České Budějovice je délka toku Malše 3,9 km. Do Českobudějovické pánve vstupuje řeka v obci Plav. Průměrný průtok řeky činí 7,3 m³/s a je především ovlivněn hospodařením a regulací toku vlivem nádrže Římov, která představuje, pro samotné město České Budějovice, hlavní zdroj pitné vody (Kopáček a kol. 2005). Z řeky Malše nad Velkým jezem jako boční rameno vystupuje částečně umělý tok Mlýnská stoka, která dříve sloužila, jak uvádí i Kopáček a kol. (2005) jako zdroj vody pro hradební příkop a obranu města. V současnosti vtéká Mlýnská stoka do řeky Vltavy před Dlouhým mostem. Velmi svérázným krajinným rysem nejen Českobudějovicka, ale i celého kraje jsou hladiny umělých vodních ploch – rybníků. Výstavba započala podle Chábery (1998) ve 14. století za vlády Karla IV. a pokračovala v 15. a 16. století, kdy v této době byla stavba rybníků nejintenzivnější. V okolí Českých Budějovic je nejvýznamnější Budějovicko–hlubocká skupina rybníků. Nachází se zde rybník Bezdrev, který dle plochy je druhý největší rybník v ČR, dále např. Dehtář, Pašický, Munický či Vlhavský. V samotném městě České Budějovice jsou významné Vrbenské rybníky (Černis, Domin, Starý a Nový vrbenský rybník atd.), které jsou vyhlášeny jako evropská ptačí rezervace a spadají pod ochranu programu NATURA 2000.

* Natura 2000 je **soustava chráněných území**, které vytvářejí na svém území podle jednotných principů všechny státy Evropské unie. Cílem této soustavy je zabezpečit ochranu těch druhů živočichů, rostlin a typů přírodních stanovišť, které jsou z evropského pohledu nejcennější, nejvíce ohrožené, vzácné či omezené svým výskytem jen na určitou oblast (endemické).^[9]

Klima

Obecně lze podnebí Českých Budějovic označit za mírně teplé, vlhké s mírnou zimou, náležející dle Quitta (1971) do nejteplejší z mírně teplých oblastí MT 11. Jak dále Quitt (1971) uvádí, je klima Českých Budějovic i jihu jižních Čech ovlivňováno i nedalekým alpským systémem. Důsledkem polohy města na dně široké a mělké pánve podle Kopáčka a kol. (2005) dochází ke zhoršené ventilaci vzduchu, což se projevuje zejména teplotními inverzemi v zimním období. Při jižním a jihozápadním proudění se projevují fénové efekty (adiabatické a pseudoadiabatické), což vede zejména ke zvýšení teploty, snížení vlhkosti vzduchu, rozpouštění oblačnosti a zeslabování srážek. V menší míře se podílí na lokálních změnách klimatu i soustava Vrbenských rybníků v okrajové severozápadní části města, které místně způsobují vyšší výskyt mlh v severozápadním území.

Dlouhodobí roční průměr vzduchu činí 8,1°C podle Kopáčka a kol. (2005) a 8,3°C podle Kubeše (2009), naopak Culek (1996) uvádí ještě průměrnou roční teplotu vzduchu ve městě České Budějovice o 0,5°C nižší (7,8°C). Průměrné červencové teploty se pohybují okolo 17,9°C a lednové -2°C. Podstatný vliv na samotné klima města má také městská zástavba, kdy centrum města je v průměru o 0,6°C teplejší než jeho okolí. Navíc celá pánev, dle Culka (1996), představuje výraznou inverzní oblast, s občasnými rekordními mrazy (nejnižší naměřená teplota v České republice v obci Litvínovice -42,2°C z roku 1929) či naopak vyššími letními teplotami sahajícími až k 40°C. (např. 37,8°C z roku 1983). Dle Culka (1996), náleží území města České Budějovice z převážné části do Českobudějovického bioregionu, jež má pravděpodobně nejkontinentálnější klima v celé České republice, čemuž zároveň odpovídá i nejvyšší srážková kontinentalita, neboť červencové srážky převyšují více než 4x srážky únorové (nejvyšší poměr v České republice). Průměrný roční úhrn srážek dosahuje cca 623 mm, přičemž nejdeštivějším obdobím jsou samozřejmě letní měsíce. Rekordní denní úhrn srážek byl 127,7 mm v roce 1925 (srpen) a rekordní měsíční úhrn srážek, shodně ve stejném roce, 403,5 mm (Kopáček a kol. 2005).

Biota

Převážná část města České Budějovice a jeho těsného okolí spadá, dle Culka (1996), do tzv. Českobudějovického bioregionu. Pouze východní část zájmového území, ležící již ve vyšší nadmořské výšce, náleží do bioregionu Bechyňského. Českobudějovický bioregion je, od okolních bioregionů (např. Bechyňského či

Třeboňského) charakteristický svými výraznými hranicemi, jež jsou dány především s tektonickým původem samotné pánve a geomorfologicky nižším plošinatým reliéfem s typickou přítomností vodních a mokřadních biotopů. Samotný bioregion se nachází v mezofytiku, s převahou suprakolinního vegetačního stupně (Skalický 1988). Potenciální vegetace Budějovické pánve je převážně, dle Culek (1996), typu acidofilních doubrav s příměsí jedle (*Genisto germanicae-Quercion*). Původně bažinatá krajina, je dnes již zcela odlesněna a dříve typické vlhké louky byly přeměněny na ornou půdu či zmeliorovány. Krajina Budějovické i Třeboňské pánve je již od 15. - 16. století známá poměrně složitou soustavou rybníků, jež po svém vybudování vtiskly krajině její specifický ráz a ojedinělost.

Z hlediska ochrany přírody není v zájmovém území příliš zvláště chráněných území. V rámci katastrálního území města České Budějovice nalezneme pouze 4 zvláště chráněná území: přírodní rezervaci Vrbenské rybníky (k. ú. Haklovy Dvory), vyhlášené též jako tzv. ptačí oblast Českobudějovické rybníky programem NATURA 2000 a 3 přírodní památky: Vrbenskou tůň, Kaliště a Tůň u Špačků. Dle Územního systému ekologické stability (ÚSES) probíhá územím města nadregionální biokoridor toků Vltavy a Malše.

4.2. Sociálně-geografická charakteristika

Postavení krajského města v Jihočeském kraji

České Budějovice byly do roku 1751 součástí Bechyňského kraje, který byl na většině území jižních Čech. Po reformách Marie Terezie byl Bechyňský kraj rozdělen na Tábořský a Budějovický. Tento stav trval až do roku 1850, kdy došlo k redukci krajů a vzniku Českobudějovického kraje, název Jihočeský kraj je od roku 1960. ^[10] V současné době jsou České Budějovice krajským městem samostatného Jihočeského kraje, který svojí rozlohou je druhý největší po kraji Středočeském. Tento kraj je typický nižší hustotou zalidnění (ČR 133 obyvatel na km² a Jihočeský kraj 63 obyvatel na km²), velká vzdálenost mezi městy, absencí významnějších komunikací. Podle Kubeše (2009) je to způsobeno fyzicko-geografickými charakteristikami kraje a polohou Jihočeského kraje v rámci České republiky, což se pak promítá do určité perifernosti jižních Čech v rámci České republiky. K celkové poloze Českých Budějovic a Jihočeského kraje se zmíním více v dopravě.

Obyvatelstvo

České Budějovice měli k 1. lednu roku 2010 94754* obyvatel. Z toho 12 726 v předproduktivním věku, v produktivním věku 66302 a v postproduktivním věku je 15726 obyvatel. Z toho vyplývá, že jako celá Česká republika stárne i město České Budějovice. Oproti roku 2001 se počet obyvatel v roce 2010 snížil o téměř 2000. To je způsobené především nízkým přirozeným přírůstkem a suburbanizací, kdy lidé se stěhují z města do jeho okolí. Počet živě narozených byl v tomto roce 1136 a zemřelých 924. Přistěhovalých 1936 a vystěhovalých 2259. Z celkového počtu obyvatel 96742 za rok 2001* se k české národnosti hlásí 92123 tisíc obyvatel, dále 1120 obyvatel ke slovenské. Ostatní čísla jsou zanedbatelná. Velmi zajímavé je údaj o počtu 125 obyvatel hlásící se k romské národnosti, ale reálný počet je několikanásobně vyšší. Co se týče vyznání obyvatelstva, tak 28092 obyvatel je věřících, z toho 23296 katolíků. Údaj o počtu obyvatel bez vyznání (57012) vypovídá o celkovém stavu v České republice, o které se mluví jako o jedné z nejvíce ateistických zemí v Evropě.

Doprava

České Budějovice vždy těžily z výhodné polohy vůči Rakousku, Bavorsku a dalším zemím na jih od ČR, díky které mělo město obchodní i kulturní kontakty. O významu propojení Českých Budějovic s Rakouskem svědčí vybudování koněspřežní dráhy. Tato pozice byla oslabena už za první republiky, kdy obchodní kontakty s Rakouskem po odtržení byly narušeny. Napomohlo tomu ještě připojení Slovenska, jak uvádí např. Kraft (2009), kdy se tak České Budějovice ocitly v periferní oblasti Československého státu. Tato situace, kdy České Budějovice leží na periférii, vyvrcholila v období socialismu, kdy město leží na samé hranici východního bloku. Po revoluci se situace zase vrací nazpět a obchodní vazby, na významné zahraniční partnery Českých Budějovic, znovu zesilují.

*Tyto údaje jsou za rok 2001 ze SLDB a statistická ročenka České republiky za rok 2010.

V současné době probíhá výstavba IV. železničního koridoru, díky které se město České Budějovice napojí na síť evropských komunikací. Dále je ve výstavbě dálnice D3, která je naplánovaná už od roku 1963 a rok dokončení stále není jasný. Dálnice spojí České Budějovice s Prahou a Lincem.

Nejvýznamnější komunikace vedoucí z Českých Budějovic jsou směrem na Plzeň přes Písek (E49) a na Prahu (E55), která vede z Českých Budějovic na Lince. Další významnější komunikací je silnice E551 vedoucí z Českých Budějovic přes Třeboň do Humpolce.^[11]

České Budějovice mají relativně dobře propracovanou síť městské hromadné dopravy a linkové autobusové dopravy. Toto je ale typické pro všechny města České republiky ještě z období socialismu. Jediné co musí dopravní podnik řešit problémy, tak je přivedení linek do jednotlivých rozrůstajících se suburbií (Kubeš 2009). Letecká doprava je v Českých Budějovicích zastoupena bývalým vojenským letištěm v obci Planá. Modernizace letiště už byla zahájena a po dostavbě terminálu se zde plánuje civilní využití.^[12]

Co se týče vyjížděky obyvatel za prací tak zde podle Hampla (2009) dochází ke konkurenci mezi Prahou a Českými Budějovicemi, který rozdělil Jihočeský kraj do tří skupin: Českobudějovická zóna, oscilační zóna a Pražská zóna. Českobudějovická zóna zahrnuje města v bezprostředním okolí Český Krumlov, Kaplice, Trhové Sviny, Třeboň, Týn n. Vltavou) a jednoznačně tady převládá vyjíždějící do Českých Budějovic. Je to dáno především velmi malou vzdáleností od krajského města. Oscilační zóna zahrnuje města, která leží ve větší vzdálenosti od Českých Budějovic a počet vyjíždějících za prací a do škol je relativně stejný jak do Prahy, tak Českých Budějovic. Zde hraje roli atraktivita hlavního města na straně jedné, tak i jeho značná vzdálenost na straně druhé. Poslední zóna je severní část jižních Čech, kam patří Blatná, Milevsko, Tábor, Písek a Strakonice. U těchto měst převažuje vyjížděka do Prahy. Hampl (2009) tvrdí, že České Budějovice ztrácejí severní a částečně i střední prostory Jihočeského kraje v důsledku převážení jejich spádu přímo k hlavnímu městu.

Sem přichází na řadu otázka, zda dálnice, která má propojit Prahu a jižní Čechy, která ještě více zpřístupní hlavní město, bude v tomto případě pro České Budějovice prospěšná.

Průmysl a největší zaměstnavatelé

České Budějovice zasáhla v 2. polovině 19. jako ostatní česká města průmyslová revoluce. Ačkoliv tato revoluce zavedla do města železnici a město začalo populačně růst, tak průmysl zde nebyl tak výrazným prvkem, jako u mnohem průmyslovějších center. Ve městě hrálo také významnou roli stavebnictví a v dnešní době převážně služby, i když v Českých Budějovicích je průmyslová výroba stále zachovávána a najdou se zde i tradiční podniky.

Z ekonomicky aktivních obyvatel podle SLDB 2001 24,3%. Mezi podniky zaměstnávající nejvíce lidí patří: Robert Bosch, spol. s r.o. s 2000 zaměstnanci, KOH-I-NOOR HARDTMUTH a.s. (670 zaměstnanců), Gamex CB s. r. o. (dnes Viscofan, 550 zaměstnanců), EGE, spol. s r.o. (467 zaměstnanců), EGEM s.r.o. (250 zaměstnanců)^[4], mezi další významné podniky podle Kopáčka a kol. (2005) patří: Motor Jikov, Motoco, Slévárna České Budějovice, Würth elektronik. Silné zastoupení mají tradiční podniky potravinářského průmyslu: Budějovický Budvar (650 zaměstnanců), mlékárny Madeta (306 zaměstnanců), Měšťanský pivovar.

Jako krajské město, mají České Budějovice vysoký počet zaměstnanců v krajské nemocnici s více jak 2400 zaměstnanci^[13], která je od roku 2004 akciovou společností a velký počet státních zaměstnanců. Jako univerzitní město mají České Budějovice i vysoký počet vysokoškolských učitelů.

Průměrná nezaměstnanost kraje za jednotlivé roky se dlouhodobě drží pod republikovým průměrem - k 29. 2. 2012 byla nezaměstnanost na 8,41%.* Příčinami toho mohou být umístěním krajského města ve středu kraje, které má velkou nabídku pracovních míst. Další příčinou nižší nezaměstnanosti může být relativně nízká hustota osídlení jižních Čech.

Cestovní ruch

České Budějovice mají pro svou bohatou historii turistům co nabídnout, ale co se týče návštěvnosti, tak trpí blízkostí dvou velmi atraktivních měst, kterými jsou Český Krumlov a Hluboká nad Vltavou. České Budějovice slouží pro turisty spíše jako tranzitní město, kterým pouze projedou, málokdy se zastaví a poté hned jedou dál na mnohem známější města (Kubeš 2009).

* zdroj ČSÚ

Každopádně České Budějovice by měli založit svou image na pivu (pivní turistice), večerního vyžití, a mnoho příležitostí ke sportu, jak aktivnímu, tak jezdit do Českých Budějovic jako divák, když už tu tři sportovní týmy hrají ve svém sportu nejvyšší soutěže.

Urbanistický vývoj města České Budějovice

5.1. Urbanistický vývoj ve středověku

Město České Budějovice bylo založeno ve 2. pol. 13. stol. severně od soutoku řek Vltavy a Malše. V blízkosti města v té době již existovala ves Budivojovice, která se později stala předměstskou částí samotného města, tzv. Staré město. Město bylo navrženo lokátorem Hirzou*, který na plánech města začal pracovat už v roce 1263 (Kuča 2009). Neboť vybraná poloha budoucího města, lokalizovaná v těsné blízkosti dvou vodních toků, byla velice nízko nad hladinou těchto řek, a proto následné odvodňovací práce a budování protipovodňových opatření bylo velmi nákladné. Podle Barana (2005) se půda zpevňovala zeminou a kameny a při stavbě prvních domů se do země dávaly dubové piloty*. Ačkoliv toto všechno bylo velmi náročné, město mělo díky říčním korytům Malše a Vltavy přirozené obranné zabezpečení, kterému ještě napomohlo vyhloubení Mlýnské stoky. Mlýnská stoka určila následnou polohu města, které podle Kubeše (2009a) dnes můžeme označit za historické jádro města. Současně s Českými Budějovicemi byla budována rožmberská ves jižně od soutoku (pozdější Rožnov), ale kvůli větší vzdálenosti dochází k propojení Českých Budějovic a Rožnova o mnoho staletí později.

Půdorysem města byla ortogonální (pravoúhlá) uliční síť a ve středu města se nacházelo čtvercové náměstí. V severovýchodním rohu se nacházel kostelní areál a už od počátku výstavby města se zde budovalo městské opevnění, do kterého byl začleněn i dominikánský konvent (dnes slepé rameno. Samotné hradby, které tvořilo 28 věží a bašt, 4 brány (Pražská, Rožmberská, Rybářská a Svinecká) a dvě branky, vedoucí k vodě, byly dokončeny roku 1306. Do této doby však byly České Budějovice několikrát dobyty.

Jak uvádí např. Kubeš (2009) byly první domy dřevěné, až poté zděné gotické a město v hradbách mělo k roku 1416 23 ha, 346 domů se 4000 obyvateli. Kuča (2009) rovněž uvádí, že v této době (15. stol.) tvořilo české obyvatelstvo jednu třetinu obyvatel a sdružovalo se převážně v České ulici (vicus Boemicus).

* Lokátor Hirzo byl rytíř krále Přemysla Otakara II. a purkrabí na Zvíkově (Baran 2005)

* Tvrdé dřevo pilotů dosud drží různé stavby v Petrohradu, Benátkách a Amsterdamu (Baran 2005).

Za Karla IV. dochází především k vylepšení vzhledu města, k vydláždění ulic a náměstí. Na náměstí byla roku 1372 postavena kašna, která spíše sloužila jako studna a zásobárna vody. Dále se ve městě nacházela rychta na rohu Panské ulice. První radnice sídlila na rohu Radniční a Biskupské ulice, poté přesunuta. První přestavba radnice se uskutečnila roku 1555, ale dnešní podobu má z roku 1730. (Baran 2005).

Významnou městskou zástavbou ve 14. a 15. stol. byla židovská komunita, která se nacházela v ulici u Černé věže. Židé zde měli i vlastní synagogu, ze které se stal po vyhlazení židovské populace roku 1505 hřbitov a následně kaple sv. Markety, ale ani ta se do současnosti nedochovala. Kuča (2009) se ve své publikaci také zmiňuje, že město hned zpočátku bylo rozšířeno na sever, ale vzhledem k nákladům na přemostění Mlýnské stoky a úpravy hradeb se to nezdá být pravděpodobné.

Současná dominanta města Černá věž, byla postavena v letech 1550 – 1577 a na její výstavbě se podíleli tři italské stavitele.

V 15. a 16. století má město již svou ustálenou formu, a začíná se ve větší míře rozvíjet po architektonické stránce. Z této doby pocházejí nejstarší jádra domů a charakteristické podloubí, které bylo vybudováno kolem celého náměstí Přemysla Otakara II. a částečně v ulicích Krajinské, České, Plachého, Hroznově, Kněžské a Karla IV. Dochází také k dalšímu zesilování obraných hradem, kdy na vnější straně Mlýnské stoky se buduje parkánové opevnění s masivními baštami pro plné zbraně. V této době jsou České Budějovice třetím největším jihočeským městem s 357 domy po Jindřichovu Hradci a Táboru. Urbanistické změny byly v této době často vyvolávány povodněmi a relativně častými požáry. Nejničivější požár zasáhl město v roce 1641, bylo při něm poškozeno 226 domů, a kvůli této události v konečném důsledku získala Černá věž své jméno, protože po tomto požáru zčernala.

Společně s městem se v této době vyvíjela i jednotlivá předměstí, která jsou tvořena Starým městem (střed Pražského předměstí na severu, Svinenském předměstí (pozdějším Vídeňským), Stradonickým předměstím (Linecké) a na jihovýchodě Rybní ulicí. Důležité je zmínit, že předměstí byla mnohem častěji zasažena válečnými událostmi mnohem více než samotné město (Kuča 2009b). Jak uvádí např. Kubeš (2009a) nacházelo se v okolí města i řada zemědělských dvorů – např. Čtyři Dvory, Kněžské Dvory, Haklovy Dvory a Šindlovy Dvory a další. Ve venkovských obcích v okolí Českých Budějovic převažovalo z velké míry německy mluvící obyvatelstvo. Typů zde se vyskytujících venkovské zástavby bylo dle Kuči (2009b) několik:

- usedlosti tvořily dvě řady, takže vznikaly ulicové návsi (České Vrbné, Stará Pohůrka, Planá, Hlinsko)
- jednostranná zástavba (Čtyři Dvory, Kněžské Dvory, Suché Vrbné)
- obce s návsi (Šindlovy Dvory, Vráto, Staré Hodějovice, Homole, Hradějovice)
- dvě řady usedlostí situované v pravém úhlu (Litvínovice)

Do třicetileté války byl vývoj předměstí plynulý, teprve období třicetileté války a následné budování dalšího opevnění, si vyžádalo zbourání předměstské zástavby v blízkosti hradeb, protože by se nemohla stát opěrným bodem nepřítel. Po výstavbě těchto hradeb, která trvala dle Kuči (2009) do roku 1665, či dle Kubeše (2009) do roku 1656, zbylo jen 22 domů ve veškerých předměstích. Proto další příměstská zástavba už počítá s touto fortifikační linií. Před výstavbou nového opevnění mělo město 414 domů v roce 1607 a 376 (357)* domů v roce 1654.

Pražské předměstí kvůli výstavbě nového opevnění přišlo o část v těsné blízkosti města, ale postupem času bylo obnovováno a nacházely se zde největší předměstské domy po obou stranách Pražské třídy a až v polovině 18. století se objevuje zástavba východně od Mariánského náměstí a na konci Pražské třídy vojenská pekárna. Obnovena byla také Staroměstská ulice a kostel sv. Prokopa a sv. Jana Křtitele. Vídeňské předměstí se rozkládalo kolem dnešního Senovážného náměstí, Lannovy a Žižkovy třídy. Linecké předměstí a Rybníční ulice se oproti období před válkou změnily nejméně.

V roce 1757 mají České Budějovice 494 domů. (Kuča 2009b), kdy velký vliv na růstu domů a počtu obyvatel má zásadní vliv zánik opevnění a tím pádem zrušení fortifikační linie. České Budějovice se v roce 1751 stávají krajským městem nově zřízeného Budějovického kraje (Kubeš 2009a).

*údaje o počtu domů a obyvatel jsou brány z Kubeše (2009a str. 22-23), údaj v závorce je podle Honner, Grulich (2006)

5.2. Urbanistický vývoj do průmyslové revoluce a v jejím průběhu

V této době se dále rozvíjela předměstí Českých Budějovic, stavěly se silnice a po dostavění železnice se ve městě začíná vyvíjet průmysl a nové průmyslové zóny. Ačkoliv v období průmyslové revoluce město dynamicky roste, tak zde průmysl nehrál tak důležitou roli, jako v ostatních průmyslových městech Čech.

Díky postupnému zániku od roku 1744 a následnému prodeji roku 1825 vzniká mezi Pražskou a Svineckou bránou alej Dlouhé jízdy (dnes park Na Sadech), která vymezovala obvod zástavby původního předměstí (Kuča 2009b). Město se zase spojuje se svými předměstími, což má za následek jejich rozrůstání. Na této ploše postupně vzniká park, který byl obestavěn okružní silnicí, která spojovala všechny čtyři císařské silnice, které vedly z města (vodňanckou, táborskou, jindřichohradeckou, lineckou), které byly v letech 1773 – 1829 zmodernizovány. V této době, někdy v 90. letech 18. stol měly České Budějovice 639 domů a kolem 5500 obyvatel.

Na konci 18. století (v r. 1795) začíná vařit pivo na Lineckém předměstí měšťanský pivovar. Vzniká Rudolfovska ulice, tím pádem i nové napojení na Rudolfov, místo Lannovy třídy, zastavuje se území za parkem, východně od Mariánského náměstí. Přemost'uje se a poté vypouští a vysušuje také Krumlovský rybník, který do té doby byl zabudován do obrany města a nacházel se jižně od soutoku Vltavy a Malše. To vede roku 1827 k zavedení koněspřežní železnice.

V roce 1847 (podle Kubeše 2009a 1846) vzniká ve městě první továrna na tužky a porcelán. V 19. stol. jsou České Budějovice největším městem v Jižních Čechách což má za následek budování parní železnice v roce 1868. Pro budovu nádraží bylo zvoleno území relativně vzdálené na východ od města. Vzniká tedy území, které se postupně zastavuje a rozvíjejí se tak předměstí a Od této doby růst počtu obyvatel a domů roste velmi rychle.

Roku 1869 je dobudována železnice z Plzně (pokračující na Vídeň), 1871 z Lince, 1874 od Veselí nad Lužnicí a Prahy. Ještě před tímto je roku 1832 postaven Loděnice. Dále podle Kubeše (2009a) je ve městě v této době již vybudována tabáková továrna, sirkárna, cukrovar, slévárna – strojárna. Roku 1868 byla ve městě zřízena plynárna a petrolejové osvětlení. Lampaři procházeli večerními ulicemi a rozsvěcovali 710 lamp, ty později roku 1908 byly nahrazeny elektrickými lampami (Baran, 2005).

Kuča (2009b), tvrdí, že nádraží spolu s Plzeňskou tratí ohraničily rozvojovou plochu pro dnešní vnitřní město, které dnes zahrnuje Pražské, Vídeňské a také Linecké předměstí. Navíc secesní nádraží budova z roku 1908 (v jiných pramenech 1905)

zaslepila Lannovu třídu a přerušila starou cestu vedoucí v trase Žižkovy třídy a Průmyslové ulice směrem na Suché Vrbné.

V této době je patrná vysoká míra urbanizace a stěhování lidí z venkova do měst. V 60. a 80. letech 19. stol. byly postaveny bloky novorenesančních činžovních domů v ulicích B. Smetany, J. Š. Baara, Lannovy třídy, Žižkovy a Jeronýmovy ulice. Hranici mezi Pražským a Vídeňským předměstím tvořila Nová ulice. Na jih od Novohradské a Mánesovy ulici vzniká neuspořádané území, kde sídlily skladovací, vojenské a průmyslové stavby.

Roku 1900 vznikají nové reprezentativní budovy mezi Lannovou a Žižkovou třídou a západně od Dvořákovy ulice byly vybudovány velké kasárny. Území jižně od Žižkovy třídy, v okolí Mlýnské stoky, nemělo dobré podmínky pro bytovou výstavbu, a proto zde bylo vystavěno pouze pár továren (cukrovar, šroubárna, smaltovna a lokomotivní depo).

Podle Kuči (2009) byl vývoj Lineckého předměstí v období průmyslové revoluce a začátkem 20. stol. méně dynamický, hlavní zastavěné území bylo kolem Lidické ulice k měšťanskému pivovaru, dále ulice generála Svobody a Komenské ulice. V této době mezi Lineckým předměstím a Rožnovem je pusto. Pražské předměstí je zastavováno souvislými bloky domů především kolem Pražské třídy. Zatímco Staré město, západně od Pražské třídy, bylo zastavováno nepravidelnými řadami činžovních domů. Na východ od Pražské třídy byla zastavěna pouze ulice Pekárenská. Ještě více na sever mezi pražskou a plzeňskou tratí a mezi Kněžskodvorskou ulicí a Pražskou třídou, vznikají jatky a Český akciový pivovar.

České Budějovice mají na přelomu 19. a 20. stol. dobré spojení s okolními městy jak u nás, tak v Rakousku, to vede k dalšímu urbanizačnímu růstu. Ačkoliv je ve městě stále více průmyslových podniků, tak České Budějovice nebyly tak moc průmyslové jako ostatní větší města v Čechách. Vedle průmyslu město v této době těží z dobré polohy, dostupnosti, stavebnictví a také od 17. století jsou České Budějovice významným posádkovým městem.

Podle Kuči (2009) je v roce 1921 v jádru města 430 domů, Linecké předměstí 320, Pražské předměstí 1208 a Vídeňské 597 domů. Kubeš (2009a) zmiňuje, že na Pražském předměstí se stavěla převážně nižší zástavba dělnických činžovních domů, naopak na Vídeňském předměstí se stavěly honosnější zástavba s možným zaměřením na obchod a služby. Linecké předměstí zůstávalo menší, ale byly zde umístěny důležité budovy, jako například okresní hejtmánství, justiční palác a nemocnice. Urbanistický

vývoj ovládla šachovnicová ulicově–bloková zástavba (velké činžovní domy a v okrajovějších polohách rodinné jednotlivé, či řadové domy. Na přelomu 19. a 20. století mají České Budějovice velkoměstské znaky, což znamená, že jsou složeny z jádra, z vnitřního města (původní předměstí), nová předměstí (Kuča 2009b). Město se postupně spojuje s Rožnovem, Čtyřmi Dvory, Suchým Vrbným, Mladým a Kněžskými Dvory, ale do roku 1952 zůstávají samostatnými. Po roce 1918 se zastavuje území mezi Malší a Mlýnskou stokou, které se nazývá Havlíčkova kolonie.

Další průmyslovou zónou bylo území severně od Rudolfovské třídy na východ od tratě. Rodinné domy se stavěly převážně ve Čtyřech Dvorech, v okrajových částech města a také v Suchém Vrbném, ačkoliv východ této čtvrtě byl silně průmyslový.

5.3. Urbanistický vývoj mezi světovými válkami

První světová válka zbrzdila dynamický růst počtu obyvatel. Rozpad Rakouska-Uherska se podepsal na postavení a stagnaci města, což způsobila především ztráta kontaktů s Rakouskem. Počet domů mezi lety 1921 – 1930 vzrostl z 2555 na 3 122. Rozšiřují se Pražské a Linecké předměstí, staví se rodinné domy v Havlíčkově kolonii, západně od ulice Boženy Němcové a v Husově kolonii za pražskou tratí. Tímto se výrazně snižuje hustota obyvatel ve zvětšujících se Českých Budějovicích, kdy mezi lety 1921 – 1945 se město rozrůstá na dvojnásobek i díky propojováním starých a nových předměstí.

Sílí růst obcí v okolí města. Čtyři Dvory, Kněžské Dvory, Nemanice, Suché Vrbné a Mladé se zvětšují natolik, že se staly součástí městského intravilánu. V této době vznikají na katastrech obcí, jako je Stará Pohůrka, Staré Hodějovice, Hlinsko a Vráto, nové obce, které byly blíže městu, byly lépe dostupné a rozvíjela se zde rodinná výstavba. Těmito obcemi byly Nové Hodějovice, Pohůrka, Nové vráto, Nové Hlinsko a roku 1952 – 63 se staly součástí Českých Budějovic.

Od roku 1908 do 1950 jezdí po městě tramvaj, která jezdila Pražským a Lineckým předměstím, přes náměstí, ale postupem času byla nahrazena trolejbusy.

5.4. Urbanistický vývoj po roce 1945

Železná opona způsobila, že město po válce opět stagnovalo, protože byla úplně přerušena vazba na Rakousko a Bavorsko. Spíše byl posílen vojenský význam města a pokračovalo se na stavbě letiště a kasáren mezi Litvínovicemi a Roudným, který započal už za války. Postupem času k tomuto letišti připojila i silnice, čímž vznikla část hlavního severojižního tahu městem. Město se v roce 1949 stalo krajským městem

jižních Čech, což mělo za následek vznik služeb krajské úrovně (nemocnice, divadlo, rozhlas, pedagogická fakulta). A v 60. letech 20. stol. se překračuje počet obyvatel v Českých Budějovicích, který byl před válkou.

Postavily se další mosty a konečně vzniklo přímé spojení mezi Lineckým a Vídeňským předměstím. Druhým mostem byl most z Lidické třídy k Senovážnému náměstí. Na Senovžném náměstí vyrostl nový Dům kultury Metropol (Kuča 2009).

Přichází socialistická těžká industrializace a vznik nových podniků a průmyslových zón. Průmyslová zóna u Rudolfovské třídy byla rozšířena na sever od Nového Vrát a vzniká zde obrovský komplex slévárna – strojárna Škoda. Průmyslová zóna jižně od Rudolfovské třídy mezi nádražím a Suchým Vrbným byla rozšířena o plynárnu a strojní cihelnu. Další průmyslovou zónou se stalo území v místě Kněžských Dvorů u Nemanic. Dostavuje se také komunikace na levém břehu Vltavy napojením na Mánesovu třídu a částečně se řeší dopravní situace města v 70. a 80. letech 20. stol.

Rozvíjí se také panelová výstavba, kterou můžeme rozdělit do dvou etap. První etapou bylo stavění nových panelových domů do již zastavěného území města. Pro tuto výstavbu byla potřeba demolice zástavby v Suchém Vrbném, podél Lidické třídy a v Pražském předměstí, kde vzniklo Pražské sídliště (1965-1972).

Druhá etapa výstavby sídlišť spadá do období 70. a 80. let 20. stol., kdy se staví sídliště na zelené louce v severozápadním okraji města. Napomohla tomu také výstavba Jaderné elektrárny Temelín, kdy jen část pracovníků je ubytována v Týnu nad Vltavou. Proto roku 1972 byla zahájena výstavba sídliště Šumava, 1975 – 1984 sídliště Vltava a 1977 – 1993 sídliště Máj. Mezi léty 1950 – 2005 se počet obyvatel zvětšil téměř dvakrát z 53,5 tis. Na 93 tis. Obyvatel, ale počet domů se zvětšil jen 1,4 krát, což je způsobeno právě panelovými sídlišti (Kubeš 2009a).

Podle Kuči (2009) bylo z hlediska tranzitní dopravy velmi významné postavení vnitřního silničního okruhu v trase Mánesova – Nádražní – Strakonická a Nové přemostění Vltavy. Na volných plochách kolem tranzitních komunikací vyrostli ve 2. polovině 90. let nová obchodní centra. (Strakonická ulice, České Vrbné a mezi Českými Budějovicemi a Borkem).

V této době se začíná projevovat i vysídlování lidí z center měst na okraj nebo do sousedících vsí a ve větší míře se začíná projevovat suburbanizace. Do této doby se náznaky suburbanizace podle Kubeše (2009) objevují v už ve 20. a 30. letech 20. stol, kdy vznikají Nové Hodějovice a Nové Roudně, které byly osídleny městskými obyvateli. Další náznaky se objevují až v 70. a 80. letech částečným narůstáním

okolních obcí městským obyvatelstvem, které dalo přednost před bydlením v panelovém domě.

5.5. Urbanistický vývoj a suburbanizace na konci 20. stol a na počátku 21. století

V českých městech se suburbanizace začíná projevovat ve větší míře až ve 2. polovině 90. let (spíše po roce 1989), kdy vzniká i velká řada publikací věnující se tomuto tématu. Suburbanizace krajského města České Budějovice je odlišná od ostatních krajských měst. To především z důvodu administrativního vymezení města, kdy podle Ouředníčka a Čejkové (2009) má velmi malý rozsah administrativního území a suburbanizace proto probíhá ve většině případů v příměstské zóně. Ostatní krajská města mají z období socialismu rozsáhlá administrativní území, kdy se k městům přičleňovaly jednotlivé obce. Zde probíhá suburbanizace ve velké míře v těchto hranicích. Pro suburbanizaci také hrál fakt, že se zmírnila ochrana zemědělské půdy a uvolnila se velká území pro tuto zástavbu rodinných domů.

Podle Kubeše (2009) suburbanizační zóny vznikají na okrajích měst, z již dříve existujících venkovských sídel nebo vznikají jako nová sídla. Tyto suburbia jsou z městy spjaty každodenními dojížděkovými vazbami a infrastrukturou. Rezidenční suburbanizace se vyznačuje městskými rodinnými domy s městskými obyvateli.

Jak už jsem se zmínil, České Budějovice kvůli úzkému vymezení administrativních hranic města mají vyšší počet dokončených bytů v zázemí než ve vlastním městě. Podle Ouředníčka, Čejkové (2009) je to také způsobeno rezidenční funkcí suburbánních sídel v Českobudějovické aglomeraci. V posledních letech se ale počet dostavených bytů v intavilánech krajských měst zvyšuje, což částečně platí i o Českých Budějovicích.

6. Vnitřní diferenciaci města České Budějovice na základě funkční typizace a využití ploch

6.1. Popis zastavitelných území podle CORINE Land Cover

Každé město má svojí funkční prostorovou strukturu města, která ho dělá zvláštním a je vymezena územním plánem. Tyto územní plány se dělají proto, aby byly vymezeny průmyslové (pracovní zóny) od obytných zón, aby nedocházelo k zastavování území již vymezené k nějaké jiné funkci, vymezení městské zeleně apod. Podle Kubeše (2009) toto funkční „zónování“ města má zabránit kolizím uvnitř plochy (zóny) i mezi plochami (zónami), zejména negativním působení výroby na bydlení.

Jak už bylo zmíněno v metodice, tak jednotlivé funkce ploch jsem vymezoval podle legendy (mapového klíče) programu Corine Land Cover (CLC) plus jsem k tomu použil popis jednotlivých zón města Českých Budějovic v Kubešovi (2009) a dále podle Územního plánu statutárního města České Budějovice.

Popis jednotlivých území podle programu CORINE:

1) Území pro bydlení

Jsou určena především pro bydlení a dělí se dle převládajícího charakteru na tři základní typy:

A) Území s převažujícím charakterem obytným individuálním - *Jsou území s výraznou převahou obytných činností, dějů a zařízení s nimi související činnosti a zařízení poskytujících služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se rozumí rodinné domy, popř. nájemní vily nebo bodové domy.*

Do této kategorie podle legendy patří: území pro bydlení individuální – město, příměstí, předměstí, venkov

B) Území s převažujícím charakterem obytným kolektivním – *Jsou území s různorodou skladbou činností, dějů a zařízení, s převahou činností obytných, obvykle nájemních domů, přičemž platí, že součet obytných ploch v nájemních domech musí v těchto územích tvořit více než polovinu celkového součtu obytných ploch. Zástavbou území s převažujícím obytným charakterem kolektivním mohou tvořit uzavřené nebo otevřené bloky.*

Patří sem: území pro bydlení kolektivní – město, příměstí, předměstí, venkov

C) Území s převažujícím charakterem individuálním obytným venkovským – *Jsou zvláštním případem území s obytným charakterem individuálním s převažujícími a*

určujícími obytnými činnostmi, ději a zařízeními, doplněnými drobnými a středními činnostmi, ději a zařízeními pěstitelskými a chovatelskými

Patří sem: území pro bydlení venkovského charakteru příměstí, venkov

2) Smíšená území – *Obytná území s různorodou skladbou činností, dějů a zařízení lokálního, popř. městského dosahu rovnováže činností dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností, dějů a zařízení podnikatelských.*

A) Smíšená území s bydlením individuálního charakteru (město, předměstí, příměstí, venkov)

B) Smíšená území s bydlením kolektivního charakteru (město, předměstí, příměstí, venkov)

3) Území pracovních aktivit – *Určena pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků. Bydlení je přípustné jen výjimečně.*

Území pracovních aktivit město, předměstí, příměstí a venkov

4) Území zemědělské výroby – *Jsou určena umístění zemědělských provozů.*

Území zemědělské výroby příměstí, venkov

5) Území lesního hospodářství – *Území pro lesní hospodářství, která slouží pro umístění provozů lesního hospodářství.*

6) Území pro dopravní stavby, služby a zařízení – *Určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.*

Území pro: hromadné a osobní dopravy (včetně technického zázemí), služby automobilové dopravy, pro parkování, železniční dopravu, hromadné odstavné a parkovací garáže, leteckou nebo jinou speciální dopravu

7) Území pro sportovní areály – *jsou určena pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování (sportovní a zábavný komplex, sportoviště organizované tělovýchovy, rekreační střediska).*

8) Území pro sport a rekreaci – *Jsou určena pro sport rekreaci a zábavu. Přípustné jsou pouze stavby jednoduché, maximální zastavění objekty je 40%.*

9) Územní areály nadměstského významu – *Areály s nadmístním dopadem na okolí z hlediska měřítka, zátěže, režimu a urbanistických vazeb.*

10) území veřejné vybavenosti – *jsou určena výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených typech: (veřejná správa, kultura, sociální péče, zdravotnictví, školství, hasiči, vojsko, policie)*

11) Území pro technickou vybavenost – *Jsou určena k umístování staveb, která slouží pro zřízení a provozování zásobovacích sítí a likvidaci odpadů.*

Do území pro technickou vybavenost patří: vodovod, kanalizace, elektřina, plyn, teplo, radiokomunikace a spoje, kolektory, produktovou, likvidace odpadů)

12) Území vodohospodářská – *V území jsou přípustné stavby a zařízení, která slouží výhradně pro účely spojené zejména s ochranou a využíváním vodních zdrojů nebo ochranou proti vodě, jako vodním živlu a další vodohospodářské účely.*

13) Území zahradního bydlení – *Jsou určena pro individuální bydlení v zahradách. Jsou to území s převahou obytných činností a dějů a s nimi související činnosti a zařízení poskytující služby pro bydlení. Pro jeden objekt je určena výměra pozemku cca 1500m².*

14) Území venkovských usedlostí – *Území pro hospodářské jednotky tvořené obytnými a hospodářskými budovami a zemědělskými pozemky. Minimální rozloha pro jednu usedlost je 10 000m².*

6.2. Popis nezastavitelných území podle CORINE Land Cover

1) Území městské zeleně – *Území, která byla záměrně vytvořena, jako náhrada původního přírodního prostředí.*

Území parků, lesoparků, rekreační zeleně, hřbitovů a ostatní městské zeleně)

2) Území krajinné zeleně – *Jsou určena pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Do území krajinné zeleně patří: území krajinné zeleně rekreační a území krajinné zeleně všeobecné*

3 Území vodních ploch – *Jedná se o vodní plochy nádrží, rybníků a bazénů*

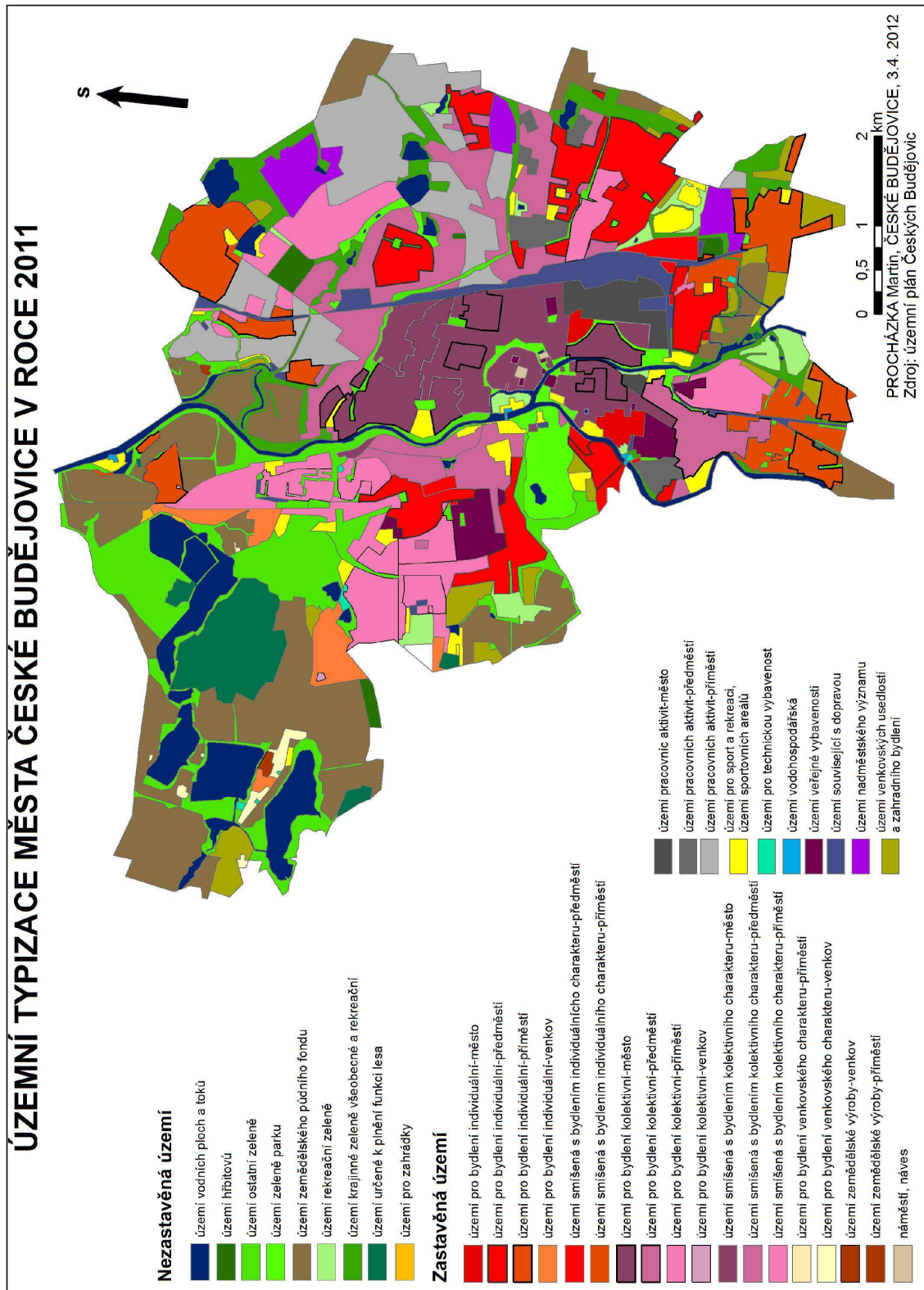
4) Území vodních toků – *jedná se o vodní toky řek a potoků*

5) Území zemědělského půdního fondu – *Plochy ZPF slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s ním souvisejí*

6) Území určené k plnění funkcí lesa – *Lesní a jiné pozemky jsou trvale určeny k plnění funkcí lesa dle zák.: 289/1995 SB. v platném znění. Využívání pozemků je možné pouze v souladu s tímto zákonem*

7) Území pro zahrádky – *Jsou určena pro individuální rekreaci v zahrádkách, zpravidla na oplocených pozemcích ZPF.*

Mapa č. 3 (popis obrázku v následujících kapitolách)



6.3. Rozčlenění území Českých Budějovic podle typů zastavěného území

Obytné plochy

Nejvíce území v Českých Budějovicích připadá na obytné plochy. Podle Kubeše (2009) je plocha obytných zón 1305 ha (což je 45,1% rozlohy města). Podle programu CORINE to může být trošku matoucí, protože velké území zabírají plochy smíšené, ve kterých ale ve většině případů převládají obytné domy. Z této rozlohy je polovina domů zastoupena jednopodlažními soliterními až řadovými rodinnými domy, podle CORINE se jedná o individuální zástavbu.

Individuální zástavba je víceméně roztroušena po celém městě. Do území pro bydlení individuální - město (IN-1) jsou zařazené plochy v Havlíčkově kolonii, která se nachází jihozápadně od centra a dále ještě sem patří zástavba severně od nemocnice v Linecké čtvrti. Jsou to domy, které se ještě nacházejí ve vnitřním městě (viz. mapa 2). Území pro individuální bydlení – předměstí (IN-2) už je mnohem častější. Patří sem zástavba rodinných domů severně od Stromovky. Toto území je větší než zástavba, která je zde v současné době, ale počítá se s tím, že se časem zastaví celé. Další podobná zástavba je zástavba rodinných a řadových domů ve Čtyřech Dvorech a území jižně od sídliště Vltava, oblast Brněnského předměstí (Husova kolonie), která leží na severozápadě ČB, území nejzápadnější části města na Rudolfovské třídě. Největší oblast této zástavby je v Českých Budějovicích 5 v Suchém Vrbném, kde zaujímá největší rozlohu a jako poslední větší území s individuálním typem bydlení – předměstí je Mladé.

Individuální bydlení – příměstí (IN-3) už není tak rozsáhlé jako předchozí typ. Do této funkce ploch se řadí zástavba, která se nachází v sídlech, které dříve byly samostatnými obcemi, ale postupem času se přičlenily k městu a je zde patrná výstavba rodinných domů. Je zde také dobře vidět suburbanizace, která ještě spadá do hranic města.

Do této kategorie obytné zástavby spadají jižní části města respektive Nové Hodějovice a území na jihu ČB Rožnov, ta část Rožnova, kde se staví nové rodinné domy na zelené louce. Na severu města do této kategorie patří území Kněžských Dvorů, Nemanic a Českého Vrbného.

Posledním typem individuálního bydlení je bydlení individuální – venkov (IN-4). Zástavba pro tato území je podobná IN-3, ale nacházejí se v pouze v Haklových Dvorech (Zavadička) a Českém Vrbném.

Území pro individuální bydlení IN-3 a IN-4 jsou doplňována ještě smíšenými územími pro bydlení individuálního charakteru, ale ne v takové míře jako u kolektivního typu (SIN-2, SIN-3).

Téměř stejně velkou plochu území Českých Budějovic zabírají území pro bydlení kolektivní. Ačkoliv plocha obou typů území pro bydlení (individuální, kolektivní) je stejná, tak počtem obyvatel území pro kolektivní bydlení několikanásobně převažuje nad bydlením individuálním.

Prvním typem je jako u individuálního typu bydlení území pro bydlení kolektivní – město (KOL-1). Tento typ zástavby je převážně zastoupen ulicově-blokovou zástavbou a sídlištní zástavbou (Pražské sídliště) v severní části vnitřního města (Pražské předměstí) a v Havlíčkově kolonii. Stejná zástavba je i v oblasti jádra města a v převážné části vnitřního města, ale v mé mapě není vyznačena jako území pro kolektivní bydlení města, ale jako území smíšená s bydlením kolektivního charakteru, protože zde můžeme mimo území čistě jen pro bydlení najít území komerčního (podnikatelského) charakteru.

Území pro bydlení kolektivní – předměstí (KOL-2) je v Českých Budějovicích pouze jednou plochou. Můžeme ho najít v jižní části Českých Budějovic v Rožnově. Toto ale není jediný takovýto typ bydlení, podobné typy můžeme najít v územích smíšených (SKOL-2), která se víceméně nacházejí po obvodu KOL-2 a SKOL2, tedy po obvodu vnitřního města. Patří sem tedy území: Výstaviště s jihozápadní částí Husovy třídy, Severní předměstí a západní část Brněnského předměstí a území kolem ulic Rudolfovské a Vrbenské. Poslední dvě oblasti by se dali zařadit do území pracovních aktivit, ale protože tam jsou v malé míře i obytné plochy, tak jsou tato území v územích smíšených.

Další typ území bydlení kolektivního – příměstí není plochou tolik významný jako počtem obyvatel zde žijící. Patří sem sídliště Máj a Vltava na severozápadě města, sídlištní zástavba v Suchém Vrbném, Lidické třídě a v menší míře i na Novohradské. Co se týče smíšených území tohoto charakteru bydlení, tak se zde nachází pár ploch především v okolí sídliště Vltava a pár smíšených ploch v průmyslové zóně kolem Rudolfovské třídy.

V nejmenší míře je zde také zastoupen typ území bydlení kolektivní, který by se mohl nacházet jedině v obcích, které patří do Českých Budějovic, např. dva bytové domy v Českém Vrbném a na Zavadilce.

Posledními dvěma typy jsou území pro bydlení venkovského charakteru příměstí a venkov, podle Kubeše (2009) obytná jednopodlažní původně venkovská dvorová zástavba. Tato zástavba je k nalezení převážně v Haklových Dvorech, v menší míře v Českém Vrbném a v jádrech některých čtvrtí na předměstí.

Území pracovních a zemědělských aktivit

Tyto území zaujímají po obytných plochách druhou největší plochu. Jsou situovány ve východní části města. Podle Kubeše (2009) je rozloha průmyslových zón“ 745 ha (25,7% z celkové rozlohy města) a rozděluje je na průmyslově blokovou zástavbu a průmyslově-obslužná bloková zástavba. Podle CORINE jsou tato území rozdělena na již zmíněné pracovní plochy.

Území pracovních aktivit – město (PA-1) jsou taková území, která se nalézají ve vnitřním městě, podobně jako u území pro bydlení. V Českých Budějovicích můžeme najít takovéto území kolem Novohradské ulice v části města České Budějovice 6. Začíná za Havlíčkovou kolonií na severu a končí železniční tratí na jihu před čtvrtí Mladé. Nachází se zde např.: Teplárna, EGE, Gamex atd. Další, ale podstatně menší území můžeme nalézt v Českých Budějovicích 6 v areálu pivovaru Samson.

Druhým typem průmyslových zón jsou území pracovních aktivit – předměstí (PA-2). Tento typ se nalézá východně od vlakového nádraží a pokračuje kolem Vrbenské ulice (Nové Hlinsko) dále na východ. Dalším územím tohoto typu pracovních ploch je západně od nemocnice, kde jsou umístěny papírny.

Ačkoliv v mapě tyto plochy nejsou nějak veliké, tak musíme brát v úvahu to, že kolem těchto území určených čistě jenom pro pracovní aktivity se nachází území smíšená, která jsou průmyslově zaměřená území také. Je zde Jihočeská plynárenská a.s., Stavebniny, Českobudějovická pekárna atd.

Území pracovních aktivit – předměstí (PA-3) se nalézají v severovýchodní části města. Tento typ označení průmyslových ploch je jednoznačně v Českých Budějovicích nejrozšířenější. Patří sem plochy v území Severního předměstí a Kněžských Dvorů, kde sídlí např.: Feron a.s., Jihočeská masna, Budějovický Budvar v Severním předměstí a Bosch, Motor Jikov. Další plochou pracovních aktivit tohoto typu, je oblast kolem Rudolfovské a Pekárenské ulice. Tato oblast je velice rozsáhlá a s plochou se smíšenými územími zaujímá podstatnou část Českých Budějovic 4. Patří sem i Okružní ulice, která je ale také počítána do smíšených ploch.

Ačkoliv podle Kubeše (2009) i CORINE jsou zemědělská území zemědělské výroby oddělena od pracovních ploch, tak jsou zařazeny i v této kapitole, protože pro město jsou plošně zcela bezvýznamné. Dle Kubeše (2009) zabírají plochu pouze 6 ha a jsou situovány v severní části města.

Obslužné plochy (území veřejné vybavenosti)

Další významnou roli ve městě hrají obslužné plochy. Rozloha těchto území je přibližně 302 ha (10,4% plochy města). Tady kromě území veřejné vybavenosti (viz. výše) Kubeš (2009) přidává obslužně-obytná vícepodlažní ulicově-bloková zástavba v centru města, na obchodních třídách a jader čtvrtí města. Tato území jsou podle CORINE řazena do smíšených obytných území, proto zde může být nepatrný rozdíl v rozloze jednotlivých ploch.

Tyto plochy jsou víceméně rozházené spíše na jižní straně města. Větší areály jsou v mapě viditelné, patří sem krajská nemocnice v Českých Budějovicích 7, Jihočeská univerzita na východě města a policie ČR okresní ředitelství. Pak jsou zde k nalezení menší území s radnicí, soudem, kostelem sv. Mikuláše atd.

Území pro sport, sportovní areály a rekreaci

Rozloha těchto území je kolem 80 ha a dle Kubeše (2009) jsou tato území nazývána sportovně – rekreační plochy. Patří sem venkovní sportoviště jako např.: fotbalové stadiony: SKP na Jiráskovo nábřeží, TJ Čtyři Dvory, TJ Sokol na Sokolském ostrovu, fotbalový stadion patřící JČU (u obchodu Kaufland na Dlouhé louce), fotbalový stadion SK Dynamo ČB, sportovní areál Vltava, dále antuková hřiště TJ Lokomotiva (v Suchém Vrbné), U Špačků (obojí na pravém břehu Malše), TJ SK Pedagog (kousek od areálu JČU), tenisová antuková hřiště u Dlouhé louky, TJ Meteor, hřiště na plážový volejbal (areál u sportovní haly, sportovní areál na SKP a řada dalších venkovních sportovišť, která jsou roztroušena spíše v západní části město. To může být způsobeno vlivem nižší koncentrace zástavby.

Dalším typem sportoviště může být sportovní haly a arény. Nejrozsáhlejším územím, kde se tato sportoviště nachází, je oblast na východ od parku Stromovky a patří sem: sportovní hala, plavecký stadion s halou Sokola, kryté tenisové hřiště u Dlouhé Louky, hokejová Budvar aréna. Nachází se zde i řada menších sportovních hal: TJ Meteor (na pravém břehu Vltavy v Rožnově), Hala v Suchém Vrbném s již zmíněným fotbalovým stadionem, na Sídlišti Vltava.

Území pro dopravní stavby, služby a zařízení

Do tohoto typů území patří: kolejiště a zástavba železničních nádraží (území železniční dopravy), parkoviště automobilů, zástavba garáží (území pro parkování, území hromadných odstavných a parkovacích garáží), přístavy a zařízení vodní dopravy, letiště (území letecké dopravy nebo jiné speciální dopravy)*. Kubeš (2009) k tomuto také uvádí silniční mimoúrovňové křižovatky (území hromadné a osobní dopravy, včetně technického zázemí).

Mezi nejvýznamnější plochy patří území dopravního podniku, které se nachází v průmyslové zóně u Novohradské ulice. Jednoznačně nejrozsáhlejším územím je území železnice, které podle Kubeše (2009) má rozlohu 87 ha. Železnice vstupují z jihu do města přes Rožnov a druhá přes Nové Hodějovice. Poté se spojují a vytvářejí rozlehlé území nádraží s nádražní budovou a poté dále železnice směřuje na sever, kde opouští město v Kněžských Dvorech. Železnice podle Kubeše, Švece (2006) vytváří bariéru mezi západní (přednádraží) a východní (zanádražní) částí Českých Budějovic, které jsou propojeny jedním významnějším podjezdem a pěší lávkou. Dále jsou v mapě uvedeny i jednotlivé garáže a parkovací území, ale tato území jsou plošně zanedbatelné, některé jsem v rámci generalizace v mapě nevyznačil.

Ačkoliv České Budějovice mají letiště, tak se nenachází v administrativním vymezení města, ale leží kousek od města směrem na jih v obci Planá. České Budějovice mají i přístav, který byl nedávno dokončen. Byl postaven v rámci projektu splavnění Vltavy za podpory finančních dotací EU. Tento přístav se nachází pod Dlouhým mostem.

Území pro technickou vybavenost (technicko-infrastrukturní plochy), území vodohospodářská

Tato území jsou zastoupena ve městě České Budějovice pouze v malém počtu a na malých plochách a to převážně jen v okrajových částech města, která dříve byla samostatnými obcemi. Většina těchto území je za hranicemi města (transformátory elektrického napětí, čistírny odpadních vod, sládky).

Vodohospodářská území jsou zastoupená třemi jezy na řece Vltavě, které částečně regulují výšku vodní hladiny. Jeden je umístěn na jihu města mezi nemocnicí a papírnami, druhý u Dlouhého mostu a třetí se nachází v Českém Vrbném.

Území zahradního bydlení, venkovských usedlostí a území nadměstského významu

Tato území se nacházejí v okrajových částech převážně na jihu a západě města. Jak už je zmíněno výše, tak sem patří usedlosti s více jak 10000m² a pro zahradní bydlení min 1500 m² proto tyto plochy jsou značně veliké. V Českých Budějovicích se nacházejí tři území nadměstského významu: v Novém Vráťě, jižně od Nemanic a severně od Nových Hodějovic. Těmito plochami povede napojení na připravovanou dálnici D3.

6.4. Rozčlenění území Českých Budějovic podle typů nezastavěného území

Území městské a krajinné zeleně

Do této kategorie patří území městských parků. Tyto parky jsou zastoupeny zejména parkem Stromovka, který se nachází západně od centra. Dalším parkem je Na Sadech, který ohraničuje centrum města na severní a východní straně. Poté územím spadající do této kategorie je Vrchlického nábřeží a řada dalších, plošně méně významnějších území. Velkou plochu městské zeleně zabírají také území ostatní zeleně. Sem spadá Jiráskovo nábřeží podél pravého břehu Vltavy, rozsáhlá plocha bývalých kasáren ve Čtyřech Dvorech, oblasti kolem Vrbenských rybníků, ale patří sem také úzké pruhy zeleně táhnoucí se mezi ulicemi např.: v Suchém Vrbném, v části města České Budějovice 4. Zajímavé je, že do této kategorie spadá i území hřbitovů, které se nachází v severní části města před Nemanicemi a druhý menší hřbitov se nachází v Mladém.

Do území rekreační zeleně patří: Sokolský ostrov, dvě větší území na západě města a jedno území v jihovýchodní části a několik menším roztroušené po celém území města. Území krajinné zeleně se dále dělí na rekreační a všeobecné a nacházejí se ve východní části na hranicích administrativního vymezení města.

Území vodních ploch a toků

Jak pro celé jižní Čechy, tak pro město České Budějovice je typické vodní prostředí tvořené umělými vodními nádržemi. Největší počet rybníků se nachází v severozápadní části města a několik rybníků se nachází na východní straně. Další menší rybníky jsou ve Stromovce, v Suchém Vrbném. Podle Kubeše (2009) mají vodní plochy a hladiny řek v hranicích města 80 ha.

Co se týče vodních toků, tak se zde nacházejí řeky Vltava a Malše, Mlýnská stoka, která obklopuje centrum města, Slepé rameno a několik potoků.

Území pro plnění funkci lesa, území zemědělského půdního fondu a území pro zahrádky

Území zemědělského půdního fondu jsou v převážné míře pole za městem. Nejvíce se jich nachází v severovýchodní části města v Haklových Dvorech a v Českém Vrbném, další v severní části Českých Budějovic 3, poté na západě města (U Hada, U Švába), na jihu za Malým jezem a na východě, kam zasahují polo, která jsou kolem obce Dobrá Voda.

Co se týče území pro les, tak na tom České Budějovice nejsou nějak dobře. Větší území lesa se nachází také v západní části města za sídlištěm Máj, který ale nepatří do hranic města. Jediné větší území lesa se nachází na hranicích Haklových Dvorů a Českého Vrbného.

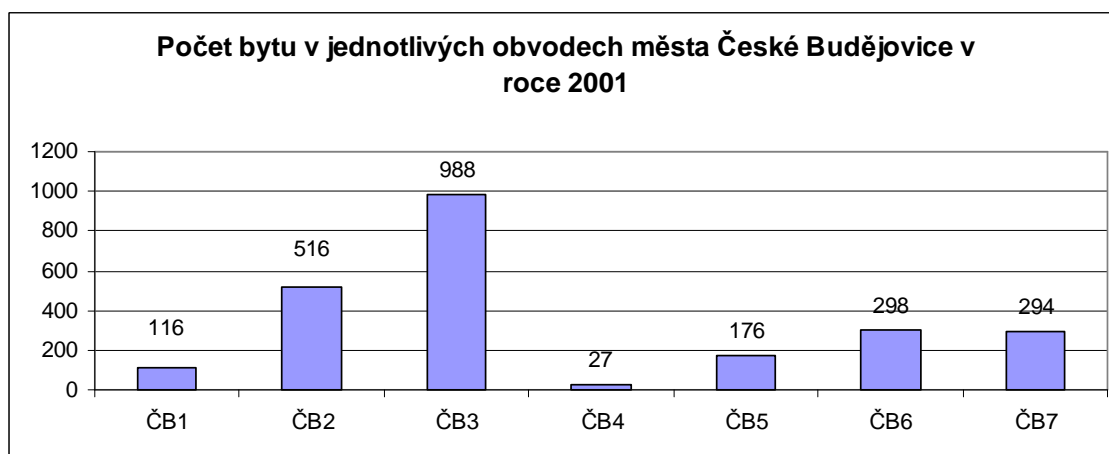
Území určená pro zahrádky se v Českých Budějovicích nacházejí také, ale plošně jsou méně významné. Podle Kubeše a Švece (2006), jsou u většiny měst zahrádkářské osady kvůli nové výstavbě v ohrožení. U Českých Budějovic ale k tomu naštěstí tak není.

7. Typologie bytové zástavby ve městě Českých Budějovicích

7.1. Počet bytových domů a bytů v Českých Budějovicích

Bytový dům podle SLDB (2001) má více bytů přístupných ze společné chodby nebo schodiště a nejde o rodinný dům. Počet podlaží není určující.

Graf č.1



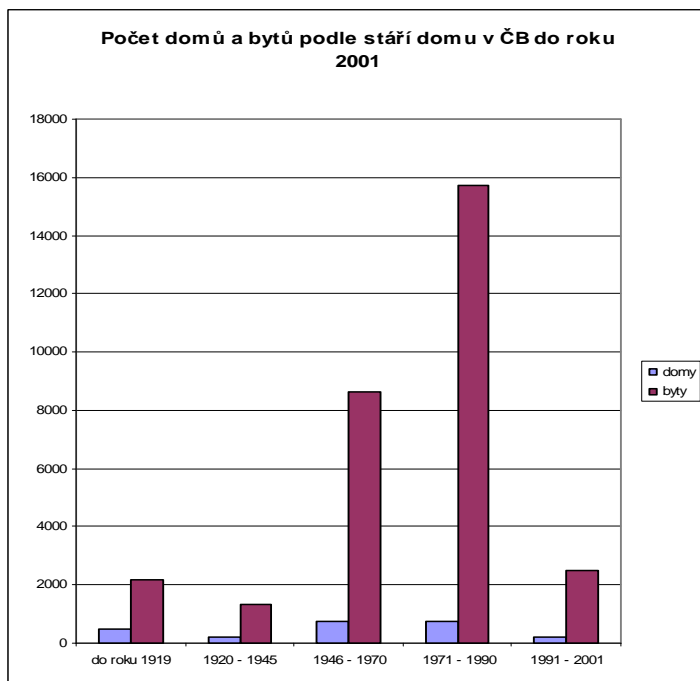
*zdroj: SLDB 2001

V grafu č. 1 můžeme vidět počet bytových domů v jednotlivých obvodech Českých Budějovic. Jednoznačně nejvíce bytových domů je v obvodu České Budějovice 3 z důvodu rozsáhlé ulicově-blokové zástavbě, ačkoliv počet obyvatel zde není nejvyšší. Nejvíce obyvatel se nachází v obvodu České Budějovice 2, kde počet bytů je 516. Bytové domy jsou zde zastoupeny převážně sídlištní zástavbou panelového typu, kde je velký počet bytů, což vysvětluje nejvíce obyvatel v tomto obvodu. Na dalších místech podle počtu bytových domů je obvod České Budějovice 6 a 7 a to kvůli ulicově-blokové v ČB 6 kde nepřevažuje žádný typ bytové zástavby. Jednoznačně nejméně Bytových domů je v obvodu ČB 4, kde jsou převážně průmyslové zóny.

V grafu č. 2 je zobrazený počet bytových domů a jednotlivých bytů v období, kdy byly postaveny. Zde je nejvíce bytů postavených v období 1971 – 1990 a 1946 - 1970, kdy se staví převážně sídliště a menší bytové domy (viz níže) a rychle roste počet obyvatel. I když počet domů výrazně nepřevyšuje počet domů postavených v jiných obdobích, tak počet bytů roste velkým tempem. Dalším významným obdobím bytové výstavby je období do roku 1919, kdy se staví již zmiňovaná městská ulicově-bloková zástavba. Tato zástavba se v mnohem menší míře staví i v období mezi válkami. Od

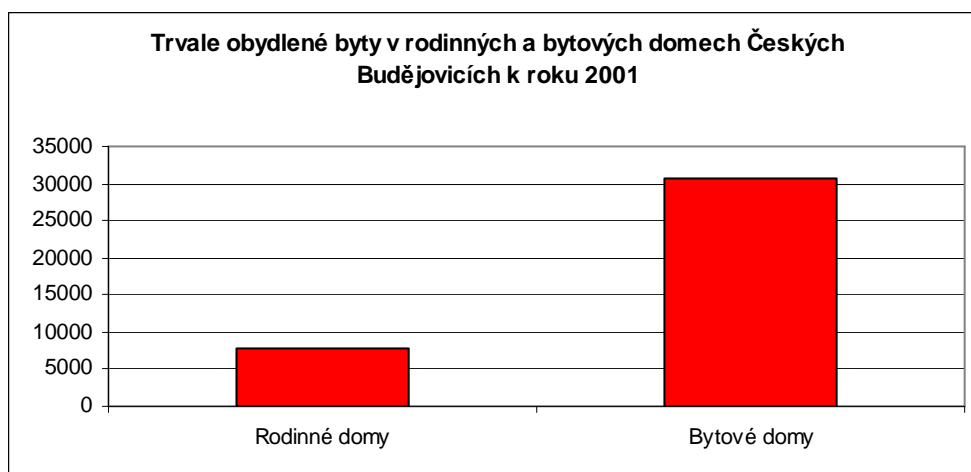
roku 1991 se bytové domy staví také, převážně typu solitérních bytových domů nebo nových bytových domů v ulicově-blokové zástavbě namísto starých.

Graf č. 2



*zdroj: SLDB 2001

Graf č. 3



*zdroj: SLDB 2001

V grafu č. 3 můžeme vidět, že v Českých Budějovicích jednoznačně převažují byty v bytových domech.

*Trvale obydlený byt podle SLDB (2001) je byt, ve kterém má alespoň jedna osoba trvalý nebo dlouhodobý pobyt.

7.2. Typy bytové zástavby v Českých Budějovicích

Prvním typem bytové zástavby Českých Budějovic je ulicově-bloková zástavba. Tato zástavba se může rozdělit do několika dalších podtypů.

a) *ulicově-bloková zástavba, která byla postavena do první světové války*

Sem patří budovy např. na Pražském předměstí, severní část Českých Budějovic 6

b) *zástavba postavená v období mezi válkami – Havlíčkova kolonie*

c) *zástavba postavena po druhé světové válce – severní část Pražského předměstí, ulicově bloková zástavba socialistického realismu*



Zdroj:autor

Dalším typem bytové zástavby je nízkopodlažní ulicově-bloková zástavba.

Tato zástavba je typická především v ulicích Lidická, Novohradská, Rudolfovská, Husova tř., Dobrovodská, Ledenická atd. Objevují se zde bytové domy, obvykle čím blíže ke středu města, tím více, ale můžou se zde objevit i řadové rodinné domy, mezi kterým se může vyskytnout větší činžovní dům (Suché Vrbné, jih Havlíčkovy kolonie). Podle Kopáčka a kol (2005) se tato zástavba nazývá předměstská.



Zdroj:autor

Sídlištní socialistická zástavba – budovy mají čtyři až dvanáct pater

a) panelová zástavba – sídliště Máj, Vltava, Šumava, Pražské, Lidické

b) socialistická sídlištní cihlová zástavba – Suché Vrbné – E. Beneše, cihlová sídliště u nemocnice (viz. níže), Branišovská ulice

c) cihlové družstevní bytové domy – „bytovky“

Tato zástavba je typická dvěma až třemi podlažími a stejným počtem vchodů. Od sídlištní cihlové zástavby se liší vzhledem, ale i menší velikostí, proto jsem je sem zařadil. Vyskytuje se především v obcích kolem Českých Budějovic, ale velký počet těchto bytovek můžeme nalézt např. na Pražském předměstí.

a)

b)

c)



Zdroj:autor

Nové bytové domy (novostavby)

Vyskytují se v ČB jak v ulicově-blokové zástavbě, kdy tyto domy se liší od původní zástavby svojí architekturou* nebo to jsou úplně nové budovy postavené na zelené louce (Studentská ulice, Vrbenská)



Zdroj:autor

* O tomto procesu gentrifikace v těchto částech se zmiňuje ve své knize Kubeš (2009), kdy se domy v této zástavbě rekonstrují (stavění v proluce) nebo se staví zcela novém místě a dochází promíchání původního obyvatelstva s obyvatelstvem novým, které je více majetné. Jinými slovy gentrifikace znamená stěhování bohatých do center měst.

* Zdroj: Kubeš (2009) a vlastní průzkum i foto

Zástavba nových kondominií (dle Kubeš 2009)

Do tohoto typu bytové zástavby patří nová cihlová sídliště, která se nacházejí na jihozápadě sídliště Máj, a soubor asi devíti budov v ulici Plavská v Českých Budějovicích 7.



Zdroj: autor

7.3. Bytová zástavba v jednotlivých částech Českých Budějovic

Bytová zástavba v Českých Budějovicích 1

Budějovice 1 jsou nejmenší částí města, kam patří jádro města, počet obyvatel byl k roku 2001 pouhých 1855 a pořád toto číslo klesá kvůli procesu citizace.* Je ohraničena na jihu řekou Malší, na západě řekou Vltavou a na severu a východě Mlýnskou stokou. V podstatě České Budějovice jsou tvořeny historickým centrem města spolu ještě se Sokolským ostrovem. Nacházejí se zde měšťanské domy a dále od náměstí ulicově-bloková zástavba

Bytová zástavba v části České Budějovice 2

České Budějovice 2 se skládají z následujících částí: Čtyři Dvory, Čtyři Dvory - sídliště Šumava, Čtyři Dvory - sídliště Vltava, Čtyři Dvory - sídliště Máj, České Vrbné, Haklovy Dvory, Litvínovské předměstí, Vrbenské rybníky^[14].

Tato část zaujímá místo na levém břehu řeky Vltavy. Počet obyvatel v roce 2001 byl 39 592 obyvatel**, což je jednoznačně nejvíce ze všech částí města. Převážná část obyvatel ČB 2 žije v panelových bytech, které vznikaly za socialismu na „zelené louce“. Sídliště Máj je převážně tvořeno panelovými domy, jak už řadovými osmipatrovými (M. Chlajna, N. Frýda, A. Barcala, východněji ulice Netolická, Prachatická a Lhenická), v některých místech tyto řady vytvářejí čtverce, které jsou uzavřeny ze tří stran (ulice V. Volfa, J. Bandy), dále také dvanáctipatrovými solitérními budovami, podle Kubeše (2009) blokovaná zástavba, nacházejí se zde také šestipatrové samostatné (solitérní) panelové domy (ulice K. Chocholy).

* citizace – vylidňování center měst, místo lidí zde sídlí různé firmy

Co se týče cihlové zástavby, tak se zde nachází jeden samostatný bytový dům v ulici A. Barcala, dále luxusní terasovité bytové domy na zastávce A. Barcala* a hlavně se zde nachází v jihozápadní části sídliště nová sídlištní zástavba, podle Kubeše (2009a) nové kondominie. Jsou to vzhledově i architektonicky hezké bytové domy. Tento typ zástavby je především v ulicích Dubenská, Větrná, M. Horákové, Spojovací, U Lesa a Loucká.

Do území Českých Budějovic 2 patří i Zavadilka, kde je především zástavba rodinných domů, a i jejich intenzivní výstavba, ale na konci Zavadilky směrem do Haklových Dvorů byla započata výstavba i bytových domů. V současné době jsou zde postaveny dva menší domy a další 3 pasivní bytové domy jsou ve výstavbě.

Na sídlišti Šumava můžeme najít také osmipatrové panelové domy v řadách v ulici Jana Opletala, Větrná, ale jsou zde také šestipatrové (ulice Karla Štěcha, Sokolská) i čtyřpatrové panelové byty (ulice Václava Talicha). Všude v těchto místech se nacházejí také samostatné osmipatrové panelové domy a podél Branišovské ulice můžeme najít řady pětipatrových domů, se samostatnými šestipatrovými.

Jižně od Branišovské ulice a východně od vysokoškolského komplexu se rozprostírá území se zástavbou rodinných domů jak řadových, tak solitérních. Jedinými výjimkami bytové zástavby jsou 3 nové bytové domy v ulicích Na Zlaté Stoce a Lipová, dále veliký bytový dům v ulici Studentská (můžeme ho vidět i z Husovy třídy). Bytová zástavba je i ve starších zděných domech, nižší obytná zástavba v Sukové ulici, v ulici U Výstaviště a dále podél Husovy třídy, která je ale převážně využita ke komerčním účelům.

Další bytová zástavba se nachází v ulici Pasovské směrem od psího útulku ve Stromovce ke Kauflandu, kde stojí čtyři nové bytové domy, další komplex bytových domů Luční jez, který se nachází přes řeku od fotbalového stadionu Střelecký ostrov, novostavby bytových domů v Litvínovské ulici a dále se také musím zmínit, že byla započata výstavba bytových domů na místě bývalé „sodovárny“ u Dlouhé louky proti proudu řeky od Sportovní haly. Ostatní zástavba ve Stromovce a U Litvínovické silnice je zastoupena rodinnými domy.

* V knize Kubeš (2009a) o tomto drahém typu zástavby v relativně problematickém prostředí, je citován Sýkora (2007), který to nazývá „katedrály v poušti“

Východně od sídliště Šumava, za posledními panelovými domy se nacházejí rodinné domy, které se táhnou mezi ulicemi Branišovská a Oskara Nedbala a dále podél Husovy třídy k sídlišti Vltava. Zde nejsou žádné typy bytové zástavby.

Na sídlišti Vltava převažuje také zástavba panelových domů. Od jihu začínají řady čtyřpatrových panelových domů (ulice J. Kolářové), na které navazují samostatné osmipatrové a dvanáctipatrové domy (ulice Fr. Ondříčka, Dlouhá). Severněji se objevují dlouhé řady osmipatrových panelových domů v ulicích Dlouhá, Bezdrevská, Krčínova a Vodňanská. Tato zástavba se objevuje víceméně v celé severní části sídliště Vltava, ale místy se objevují také šestipatrové souvislé řady domů (ulice Otavská) a osmipatrové solitéry před nákupním centrem Géčko v ulici Krčínova.

Jiná zástavba než panelová se zde vyskytuje jen velmi málo. Samostatný nový bytový dům se nachází na rohu ulice Fr. Ondříčka a Dlouhé a poté se zde nachází novější dům, který svojí velikostí je podobný panelovým domům, ale architektonicky je jiný. Ten se nachází také v ulici Fr. Ondříčka.

V částech České Vrbné je bytová zástavba zastoupena pouze dvěma staršími bytovými domy (typické vesnické „bytovky“), jinak se zde nachází pouze zástavba rodinných domů. To samé platí i o Haklových Dvorech.

Bytová zástavba v části České Budějovice 3

Tato část Českých Budějovic je ohraničena řekou Vltavou na západě, ulicí Na Sadech a Rudolfovskou na jihu a Nádražní ulicí na Východě. Do této části patří ještě Kněžské Dvory a Nemanice na severu města^[14]. Počtem obyvatel jsou druhou nejvíce obydlenou částí Českých Budějovic, k roku 2001 zde žilo 27778 obyvatel.

Nejvýznamnější zástavbou v této části je městská ulicově-bloková zástavba, řadová zástavba činžovních domů, socialistická-vícepodlažní zástavba (panelová i cihlová) a poté především v Kněžských Dvorech a Nemanicích je zástavba rodinných domů.

Ulicově-bloková zástavba je k vidění v jižní části Českých Budějovic 3 a to především mezi Nádražní a Pražskou třídou, na severu je toto území ohraničeno Pekárenskou ulicí. Patří sem víceméně všechny ulice v tomto mnou vymezeném území, ale v některých částech ulic, převážně u Nádražní třídy, se objevuje jiná zástavba.

Západně od Pražské třídy je ulicově-bloková zástavba také zastoupena, ale na mnohem menším území a to severně od Husovy třídy po ulici Ressleru a Holečkovu. Jsou zde převážně domy postaveny mezi lety 1850 – 1918, ale objevují se zde domy postavené i mezi válkami. Jsou tu také k vidění v jednotlivých ulicích novostavby (např:

Klavíkova, Resslerova, Jaroslava Haška, B. Smetany, Skuherského, Holečkova, které jsou na první pohled patrně odlišnou architekturou. Ve většině případů se jedná o velice hezké bytové domy.

Samostatné nové bytové domy se zde moc nevyskytuje, výjimkou je pouze nový bytový dům v ulici Jaroslava Haška a také velký bytový dům v ulici Staroměstská. Dalším typem zástavby jsou třípatrové „bytovky“ o dvou až třech bytech, které byly postaveny na konci 50. let 20. stol. Jedná se zde o území mezi Pražskou třídou a Jiráskovým nábřežím (patří sem ulice: Čečova, U trojice, Hálkova, Nerudova, Puklicova, Zachariášova atd.). Nevyskytují se zde pouze tyto bytovky, ačkoliv převažují, je zde k vidění ulicově-bloková zástavba novějšího typu (jižní část ulice Kněžskodovské a Nerudova). Tato zástavba se objevuje, ale v menší míře i na východ od Pražské třídy a to převážně v okolí ulice Nerudova a Pekárenská.

Významnou zástavbou v Českých Budějovicích 3 je zástavba vícepodlažní socialistická cihlového i panelového typu. Více k vidění je v západní části od Pražské třídy a to nejčastěji v podobě osmipatrových a čtyřpatrových dlouhých domech. Jsou zde k vidění i 12 patrové bloky, stejně jako na sídlišti Vltava a Máji*. Další větší seskupení této zástavby se objevuje i u Nádražní třídy. Větší počet těchto budov se také objevuje i v ulici J. Š. Baara a Bedřicha Smetany, kde nahrazuje ulicově-blokovou zástavbu.

Severně od Strakonické se rozprostírá průmyslová zóna, kde se objevuje především zástavba rodinných domů, ojediněle v Kněžských Dvorech můžeme najít činžovní domy (ulice Hany Kvapilové, Tyršův sad, ulice V. Rabase). Nachází se zde také dva panelové domy na konci ulice A. Tragera.

Obdobná situace je i v Nemanicích, kde převažuje zástavba rodinných domů, ale k vidění jsou zde tři panelové domy v ulici Jana Štursy, a činžovní dům v ulici K rybníku a jeden čtyřpatrový bytový dům v ulici Hlubocká.

Bytová zástavba v části České Budějovice 4

Hranice této části jsou vymezeny Vrbenskou ulicí na jihu, Nádražní na západě, na severu tvoří hranici území mezi Husovou kolonií a Nemanicemi a na východě je hranice probíhá mezi Novým Vrátem a Vrátem. V této části žije nejméně obyvatel ze všech částí Českých Budějovic k roku 2001 1579 obyvatel, ačkoliv velikostně to tomu neodpovídá.

Velmi nízký počet obyvatel v této části je způsoben především rozsáhlými průmyslovými plochy, které se v této části nacházejí. Bytová zástavba je především v ulici Rudolfovská a Vrbenská a v nejzápadnějších částech: část ulice Příčná – dva cihlové domy, ulice Vodní a Tovární, kde se objevuje příměstská zástavba činžovních domů, kdy budovy se příliš neliší od budov, které se nacházejí v ulicově-blokové zástavbě. Směrem na východ po Rudolfovské se tato zástavba mění na řadovou zástavbu rodinných domů, mezi kterými občas objeví bytový dům. Podobná zástavba se objevuje v ulicích: Novohradská, Ledenická, Dobrovodská viz. níže. Jsou zde také dva panelové domy na území Nového Vrát, jedna „bytovka“ a dva cihlové starší osamocené bytové domy v ulici U Sirkárny. Jinak se zde nacházejí rodinné domy řadové i solitérní zástavby, především ve východní části (Nové Vrát, Hlinsko).

Bytová zástavba v části České Budějovice 5

České Budějovice 5 se skládají z částí: Suché Vrbné, Pohůrka, Třebotovice, Nové Hlinsko, Kaliště.^[14] Hranici tvoří železnice spolu s nádražím na západě, Vrbenská ulice a průmyslová zóna Nové Hlinsko na severu a hranice obcí Vrát, Dobrá Voda na východě a území Nových Hodějovic na jihu. Počet obyvatel k roku 2001 byl 7759.

Bytová zástavba je v této části města velmi různorodá, od sídlištní zástavby, přes příměstskou bytovou zástavbu, tak po novostavby velkých bytových domů. Je zde také velký počet zástavby rodinných domů řadových, ale také solitérních převážně na okrajích vymezeného území.

Sídlištní zástavba je zde zastoupena dvěma typy a to: panelová a cihlová vícepodlažní sídlištní zástavba*, která je více častá. Nejvíce této zástavby je v ulicích E. Beneše, Pod Lékárnou, J. Dobrovského a ulice Dobrovodská, kde je vytvořen čtvercový blok těchto domů. Jsou tu především čtyřpodlažní cihlové domy. Dalším větším seskupením tohoto typu zástavby je v ulicích K. Tomana, Železničářská, Elišky Krásnohorské, Hlinecká a Jana Čarka. Najdeme zde také čtyřpatrové cihlové domy sídlištního typu a panelového typu.

*cihlová sídlištní vícepodlažní bytová zástavba se staví v této části na konci 60. a 70. let.

Další tato zástavba je povětšinou zastoupena jedním či dvěma domy vedle sebe, každopádně už netvoří podobné bloky domů. Příkladem jsou dva cihlové bytové domy již zmíněného typu v ulici E. Beneše u pošty a po jednom v ulicích J. Jindřicha, J. Lomského, Fr. Škroupy, Třebízského a Vít. Nezvala, šestipatrový panelový dům v ulici Družstevní, čtyřpatrový panelový dům v ulici A. Kříže, dva osmipatrové panelové domy na třídě Čsl. legií. Vyskytují se zde také „bytovky“ a to především v ulicích Novohradská, Železničářská.

Další bytová zástavba je zastoupena novými bytovými domy. V ulici Dobrovodská se tyto novostavby nacházejí na jejím začátku, ještě než uhýbá na východ. Jsou zde dvě budovy, z nichž jedna se teprve dostavuje. Další budova se nachází za ulicovou zástavbou, takže není na první pohled vidět. Velký bytový dům je postaven na Suchovrbenském náměstí. Další tento typ výstavby můžeme najít v ulici E. Beneše v místě, kde jí křížuje ulice Ledenická, a také v ulici Třebízského. Poslední ulicí, kde se vyskytuje tato novostavba je Vrbenská a to její nejvýchodnější část.

Je zde také mnoho zcela zrekonstruovaných bytových domů, které jsou v řadové zástavbě, ale u kterých je těžké poznat, jestli to jsou novostavby.

Obě hlavní ulice, Dobrovodská a Ledenická jsou zastavěny bytovou zástavbou, o které se Kopáček a kol. (2005) zmiňuje jako o městských (předměstských) řadových domech. Ale stejná zástavba se vyskytuje i v ulicích, které je protínají. Podle mého průzkumu, se obdobná zástavba bytových domů často střídá se zástavbou rodinných řadových domů. Velký počet bytových domů se vyskytuje v západní části Suchého Vrbného po ulici Vodní.* Podobná zástavba je v mnoha ulicích zastoupena jednou či dvěma činžovními domy.

Větší zastoupení těchto bytových domů mají ulice Samova, E. Beneše, J. Dobrovského, Třebízského a především tř. Čsl. legií, zejména v části, kde se tato ulice napojuje na ulici Ledenickou. V centrálních částech Suchého Vrbného se také objevují fragmenty ulicově-blokové zástavby (Kubeš 2009).

Pohůrka, Nové Hlinsko jsou zastavěny rodinnými domy, jako i okrajové části Suchého Vrbného.

Bytová zástavba v části České Budějovice 6

České Budějovice 6 zaujímají části Vídeňské předměstí, Havlíčkova kolonie, Mladé, Nové Hodějovice^[14] a mají k roku 2001 8639 obyvatel. Hranice území jsou: Rudolfovská třída na severu, řeka Malše na západě a železniční trať na východě.

Území na severovýchodě (Vídeňská čtvrť) je typické pro svojí ulicově blokovou zástavbu, která je ve všech ulicích na východ od centra, postavená podle Kubeše (2009a) mezi léty 1850 až 1918. Tato typická ulicově-blokovaná zástavba je vymezena ulicemi: Nádražní, Mánesova, Žižkova a na Sadech. Samozřejmě podobná výstavba se vyskytuje i v již zmíněných částech Českých Budějovic, proto severní hranici sem nebudu zanášet. Patří sem ulice: Chelčického, Štítného, Jeronýmovo, Rudolfovská, Dvořákova, Žižkova, Na Sadech, Nádražní a U Tří Lvů. V průmyslové ulici, jak už název vypovídá, jsou převážně průmyslové podniky, ale obytné domy se zde najdou v místě, kde se střetává ulic Průmyslová s Nádražní, ale i v prostřední části, kde se nacházejí dva činžovní domy. Podobná zástavba je i v ulici Dvořákova, kde se napojuje na ulici Mánesovu, jsou tři obytné domy. V Ulici Kasárenská jsou pouze tři vyšší panelové domy, z nichž jeden slouží jako ubytovna, a další dva vlastní Policie ČR a Celní správa. V ulici Mánesova se kombinuje obytná zástavba domů, podobný k ulicově blokované zástavbě, dále zde jsou k vidění i rodinné domy a bytové domy postavené v období mezi válkami. Bytová zástavba je i v ulici Prokešova, která stejně jako ulice Mánesova a Vrchlického nábřeží (část této ulice s v H.k. nachází), architektonicky srovnatelná s Havlíčkovou kolonií (viz níže).

Odlišná zástavba se nachází také v ulici Novohradská, kde je nižší obytná zástavba, na kterou navazuje zástavba rodinných domů a následně průmyslová zóna, ve které se nachází jedna „bytovka“ a dvě panelové ubytovny.

Havlíčkova kolonie se nachází na jihu od Mánesovy ulice, mezi řekou Malší a Mlýnskou stokou. Patří sem i ulice U Elektrárny. Dle Kopáčka a kol. (2005) se označení Havlíčkova kolonie vztahovala pouze na družstevní blokovanou zástavbu ohraničenou Havlíčkovou ulicí na severu a Mayerovou a Budovcovou ulicí na jihu.

Dále se zde stavěly po první světové válce nájemní družstevní nájemní domy, které se nacházejí v ulicích Dukelská, Mayerova, Na Nábřeží, Marie Vydrové, Zeyerova a Roháče z Dubé. V poslední zmiňované ulici stojí také obecní nájemné domy s malými byty, které byly postaveny v letech 1930 – 1931. Tyto typy bytové zástavby se neobjevují v ulicích po celé jejich délce, nachází se zde mimo jiné i rodinné řadové domy a vilová zástavba, které jsou k vidění v jižnějších částech Havlíčkovy kolonie.

V některých ulicích jsou viděny i panelové domy a vícepodlažní socialistické cihlové bytové domy a to především v ulicích Čechova, Brožíkova a Polní.* Nacházejí se zde také nové bytové domy (Novostavby) a to v ulicích: Průmyslová (úplně až na konci, kde se napojuje na Novohradskou), Rudolfovská (na rohu ulice Rudolfovská a Na Sadech), Jeronýmova i Chelčického. Novostavba je také v Havlíčkově kolonii na rohu ulice M. Vydrové a Čechova. V Mladém se objevuje bytová zástavba ve východní části v ulici K. V. Raise a Antonína Janouška, kde se jedná o činžovní domy. Další budovy s byty nalezneme podél Novohradské třídy, o kterých se píše v Kopáčkovi a kol. (2005) jako o secesních domech, podobných těm, které jsou v Českých Budějovicích 5 v ulicích Dobrovodská a Ledenická. Je zde také bloková zástavba v ulicích Josefa Dietricha a Vlastimila Rady. Kousek pod návsí obce vyrostl také velký bytový dům v ulici Novohradská. V Nových Hodějovicích se žádná bytová zástavba nenachází.

Bytová zástavba v části České Budějovice 7

České Budějovice 7 se skládají z částí Lineckého (Krumlovského) předměstí a Rožnova.^[14] Zaujímají území mezi oběma řekami Vltavou i Malší. K roku 2001 měla tato část města 11 649 obyvatel.

Co se týče bytové zástavby, tak zde můžeme najít velké zastoupení od všech jednotlivých typů. Panelová zástavba je převážně zastoupena kolem ulice Lidická a v ulicích, které k ní jsou nejbližší. Od Mánesovy ulice jižně po Lidické jsou osmipatrové panelové domy a šestipatrová souvislá řada panelových domů. Dále zde můžeme najít další panelové domy, které se liší vzhledem a také jsou zde zděné čtyřpatrové bytové domy. Další panelová zástavba je naproti pivovaru Samson a následně v ulicích Roudenská, L. M. Pařízka, Generála Svobody (desetipatrový panelový dům) a v Rožnově na Lidické v rozmezí ulic Slunečná a Boršovská (patří sem ulice Jana Budyšínského, J. K. Chmelenského a Antala Staška). *

*O tomto také píše Kopáček a kol. (2005), který uvádí, že při náletech na konci druhé světové války byly některé domy poškozeny a místo nich v 50. letech byly vybudovány soubory nájemních domů v duchu socialistického realismu v ulicích Budovcova, Polní a již zmiňovaná Čechova a Brožíkova.

** Podle Kopáčka a kol. (2005) byla sídliště na Lidické třídě stavěny ve dvou etapách. Vůbec první sídliště postavené v roce 1960 z panelových domů v Českých Budějovicích je umístěno na náměstí Jiřího z Poděbrad a v Roudenské ulici. Druhá etapa výstavby panelových domů je v místě Mánesova – Lidická.
- údaje o počtu obyvatel v jednotlivých částech jsou ze SLDB 2001

V Českých Budějovicích 7 se objevuje i ulicově-bloková zástavba (spíše řady činžovních domů) a to v severnějších částech. Tento typ zástavby se vyskytuje v ulici Matice Školské, Tylova, U Malše, Heydukova a na západ od Lidické v ulicích Komenského a Generála Svobody. Podobný typ zástavby se také vyskytuje v celé délce ulice Lidická a na ní napojující se ulice Šumavská a Heydukova, kde se střídají rodinné domy právě s bytovými domy. Podle Kopáčka a kol. (2005) tato nižší obytná zástavba postavená na přelomu 18. a 19. století ustupovala výstavbě panelových domů. V ulici Lidická se objevuje již zmíněná nižší obytná zástavba, panelová zástavba, zástavba rodinných domů a také zástavba starších bytových domů tzv. „bytovek“, ale objevují se zde i nové bytové domy.

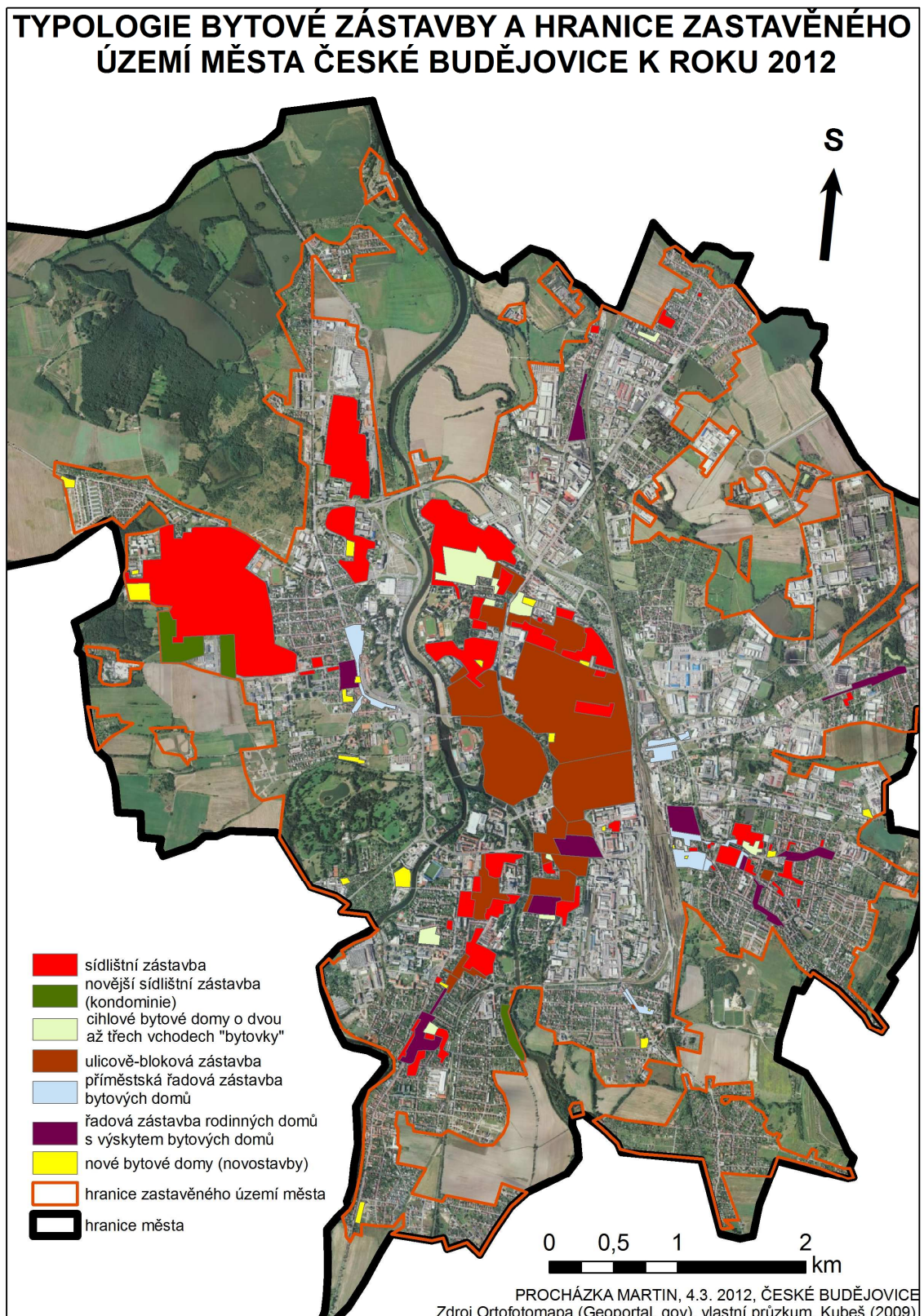
Nacházejí se zde starší cihlová sídliště, kde nejvýraznější zastoupení této zástavby je v ulicích Pabláskova, Bachmačská, Jánošíkova a L. B. Schneidera, kde je asi devět těchto budov. Asi čtyři tyto budovy jsou v severní části v ulici Matice Školské, Zátíší a Generála Svobody. Dále zděné bytové domy „bytovky“, které se nacházejí roztroušeně po celém území Českých Budějovic 7 „bytovky“ se nacházejí v ulicích Slunečná, Stradová, Boženy Němcové, ale i podél ulice Lidická, zde je tento typ bydlení zastoupen jednou či dvěma bytovkami.

Nové bytové domy (novostavby) jsou zde zastoupeny jedním domem v ulici Komenského, dále novým bytovým domem na Lidické (v místě kde je nemocniční ubytovna), velkým areálem nových devíti bytových domů v ulici Plavská směrem na obec Roudné (zde podle Kubeše (2009) lze tuto zástavbu nazvat také nové obytné kondominium), a třemi bytovými domy, které jsou umístěny na konci Rožnova. Zde je i jeden malý bytový dům v ulici Sedlářská. Novostavba se nachází také v ulici Komenského.

Rodinné domy zde zaujímají velkou část území a to především v okolí nemocnice, východně od ulice Lidické a především v části Rožnova. Je zde rodinná zástavba solitérní, řadová, ale také zde najdeme vilové čtvrtě.

* K novostavbám musím podotknout, že v ulicově blokové zástavbě se jen velmi těžce pozná, jestli jde o novostavbu nebo nedávnou rekonstrukci bytového domu.

Mapa č. 4



8. Cenové mapy

8.1. Úvod k cenovým mapám

Cenové mapy nabývají na důležitosti až po roce 1989, kdy do té doby trh s nemovitostí prakticky neexistoval. V 90. letech s velkými majetkovými změnami se zvyšuje potřeba znalosti tržních cen nemovitostí (Šindelářová 2009). Cenová mapa prozradí údaje o obvyklých cenách nemovitosti a pronájmů, díky kterým se můžete lépe orientovat při hledání nového domu, bytu či pronájmu. ^[6]

Cenové mapy popisují prostorové uspořádání cen pozemků nebo staveb na pozemcích v dané lokaci a v daném čase. I když ve finálním grafickém vyjádření popisují pouze ceny hmotných ekonomických statků, je evidentní, že jsou v této ceně vyjádřeny vlivy řady podmínek, faktorů a činitelů rozmístění, a to hmotných i nehmotných, které tuto cenu určují.

Cenové mapy vytvářejí základ, ze kterého vycházejí při své práci odhadci majetku, realitní makléři, zájemci o koupi nemovitostí, finanční úřady, orgány státní správy a samosprávy a ostatní subjekty, které se objevují na realitním trhu. ^[6]

8.2. Nabídková cena versus prodejní cena a tržní cena nemovitostí

Za poslední dobu se více a více projevuje přání majitele nemovitosti a možnostmi kupujícího, resp. jeho ochotou vydat peněžní částku za pořizovaný dům, byt či parcelu. Jinými slovy řečeno je nabídková cena o 5 – 15% vyšší než cena reálná. Majitelé vědomě nabízejí své nemovitosti za vyšší cenu a doufají, že někdo od nich nemovitost koupí. V současné době trh na realitním trhu probíhá tak, že zájemci o nabízenou nemovitost doufají sjednání snížení prodejní ceny. ^[15]

Důležitým bodem je dobrý tržní odhad nemovitosti. K určení tržní hodnoty domu je pravděpodobně nejlepší odhad dobrého realitního makléře. Zná místní trh a může vám poskytnout spolehlivé a rychlé informace založené na skutečných transakcích. Kromě toho může posoudit subjektivní stav nemovitosti. ^[18]

Nejdůležitější faktory ovlivňující tržní cenu nemovitostí:

A)

- **Hlavní položky.** První, co budete posuzovat při výběru srovnatelných nemovitostí, je počet pokojů, koupelen, metráž domu a pozemku, jeho všeobecný stav.
- **Přítomnost nebo absence podobných rysů.** Například komíny, krb, přední nebo zadní terasa, počet schodišť, samostatné toalety, nadstandardní vany, velikost a počet oken a další.
- **Přesná lokalita.** Dokonce i stejná lokalita se může lišit ve výhledu, v pěší dostupnosti do různých míst (obchody, úřady), v parkovacích možnostech, v hustotě zastavění a v dalších faktorech.
- **Tvar a rysy nemovitosti.** Srovnatelné byty mohou mít různé půdorysy, pozemky mohou být různě svažité atd.
- **Stáří nemovitosti.** Celkové stáří nemovitosti včetně stáří jednotlivých přístaveb a úprav je důležité, protože určuje potřebu velkých oprav, jako je střecha, fasáda, elektrické rozvody apod. ^[16]

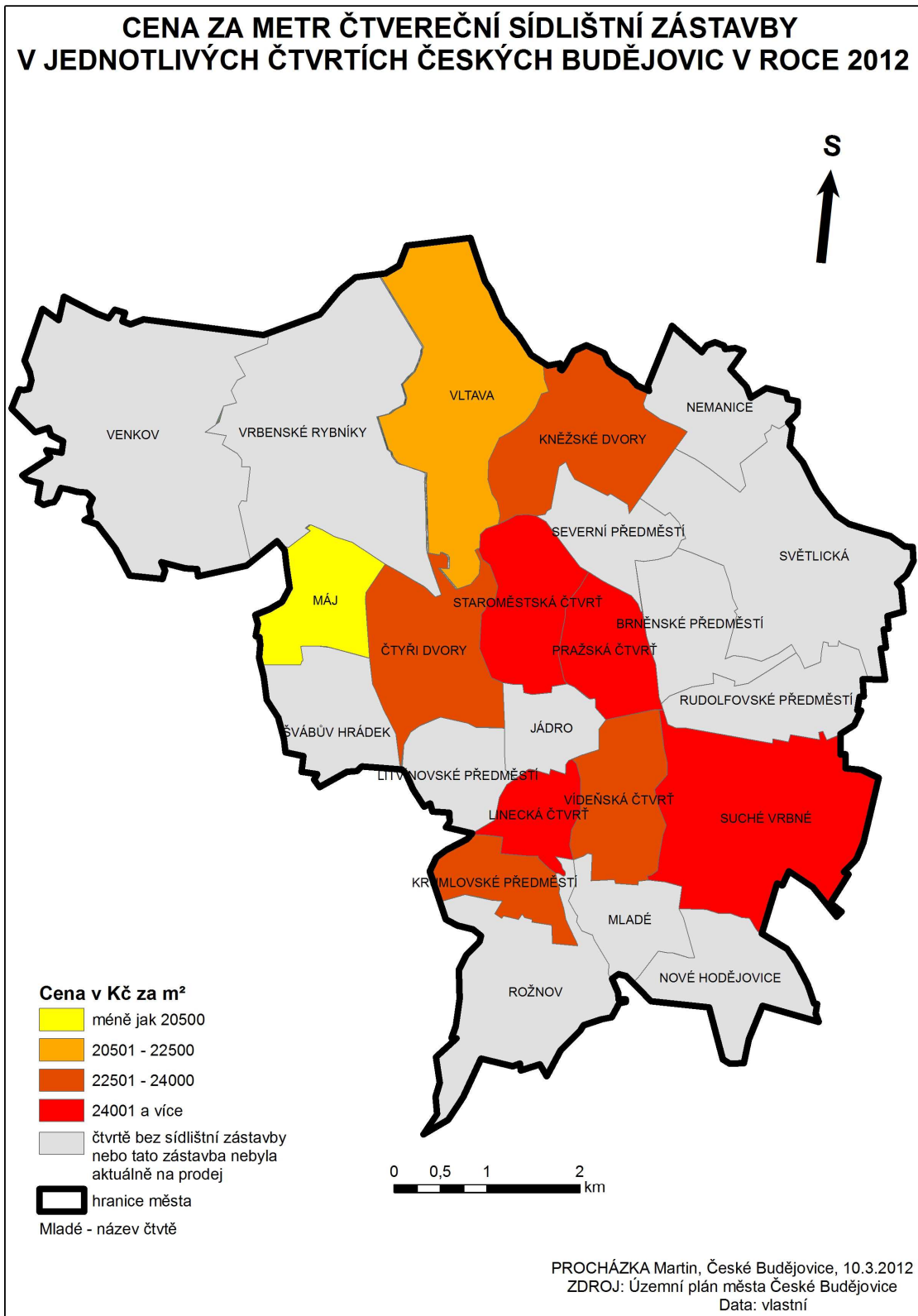
B) **politicko-správní vlivy** (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy),

- **ekonomické vlivy** (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace, úroková míra),
- **sociálně-demografické vlivy** (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika),
- **fyzikální vlivy** (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, technická, ekonomická, morální životnost). ^[17]

8.3. Vlastní návrhy cenových map bytů v Českých Budějovicích

Přesnější popis tvorby vlastních návrhů cenových map byl popsán již v metodice jejich tvorby. Důležité je říci, že je vycházeno z nabídkových cen realitních kanceláří, která jak už jsem se zmínil výše, je o 5 – 15% vyšší. Ta záleží na majiteli, realitní kanceláři a samozřejmě na kvalitě realitního makléře.

Mapa č. 5



V mapě č. 5 se zabývá cenou za metr čtvereční u sídlištní zástavby ve čtvrtích Českých Budějovic. Nejlevnější byty se nacházejí na sídlišti Máj a Vltava. Ohledně sídliště Máj je to způsobené vyšším zastoupením romské populace. I vzhled sídlišť zde

hraje značnou roli, protože se zde nenachází nic jiného než hustě na sobě postavené panelové domy. Cena je určitým způsobem také ovlivněna relativní periférností těchto čtvrtí, ačkoliv spojení městskou hromadnou dopravou je dobře vyřešené. Podrobněji obě sídliště jsou zpracované v mapě č. 9.

Byty v sídlištní zástavbě čtvrtí Čtyřech Dvorů, Krumlovského, Vídeňského předměstí a Kněžských Dvorů je v kategorii od 22501 Kč do 24000 Kč. Tyto čtvrtě už jsou lépe situované (až na sídlištní zástavbu Kněžských Dvorů), zástavba zde není tvořena už jenom panelovými domy, naopak se zde vyskytuje zástavba rodinných domů a zástavba cihlových domů.

Nejdražšími čtvrtěmi města České Budějovice jsou: Staroměstská čtvrť, Pražská čtvrť, Vídeňská čtvrť a Suché Vrbné. Co se týče bytové zástavby v těchto částech, tak jsou zde nejdražší byty především kvůli atraktivnostem jednotlivých čtvrtí. V Suchém Vrbném je sídlištní zástavba především nízkopodlažní a ve většině případů tvořena cihlovou zástavbou. Ačkoliv tato čtvrť je relativně vzdálena od Českých Budějovic, tak zejména kvůli klidnému prostředí je velice oblíbená a proto i drahá. Ostatní tři čtvrtě jsou drahé především kvůli snadné dostupnosti s centrem města. Sídlištní bytová zástavba ve Staroměstské čtvrti je atraktivní pro svojí nenahuštěnou sídlištní bytovou zástavbu a větším počtem území zeleně. Podobná zástavba je i v Linecké čtvrti, kde je umístěna podél Lidické ulice. Zde je patrný vliv ceny na vzdálenosti, kdy byty v Linecké čtvrti jsou dražší než v Krumlovském předměstí, ačkoliv podmínky pro bydlení jsou relativně totožné.

Naopak sídlištní zástavba v Pražské čtvrti je postavena mezi ulicově-blokovou zástavbou. Hlavní výhoda této části je především v dobré lokalitě.

V mapách č. 6 a 7 je znázorněna cena za metr čtvereční bytů novostaveb. Ačkoliv v hypotéze č. 1 jsem si myslel, že poloha novostaveb nebude mít výrazný vliv na ceně nových bytových domů, tak následující 2 mapy to vyvracejí. Jednoznačně nejdražší byty podle mapy č. 5, kde se počítá průměrná cena všech novostaveb v jednotlivých čtvrtích, jsou v centru a v okolních čtvrtích. Do centra města patří kromě Části Českých Budějovic 1 také areál bývalé „sodovkárny“, kde byty jsou jednoznačně nejdražší. Dalšími územími, kde cena za metr čtvereční přesahuje 32500 Kč je Pražská a Staroměstská čtvrť, kde novostavby jsou stavěny v proluce ulicově-blokové zástavby.

Jedná se o architektonicky dobře povedené bytové domy, Do stejné kategorie patří i bytové domy v Litvínovickém Předměstí, kde jsou postaveny nové bytové domy podél Litvínovické silnice. Další kategorií jsou byty v rozmezí cen za metr čtvereční

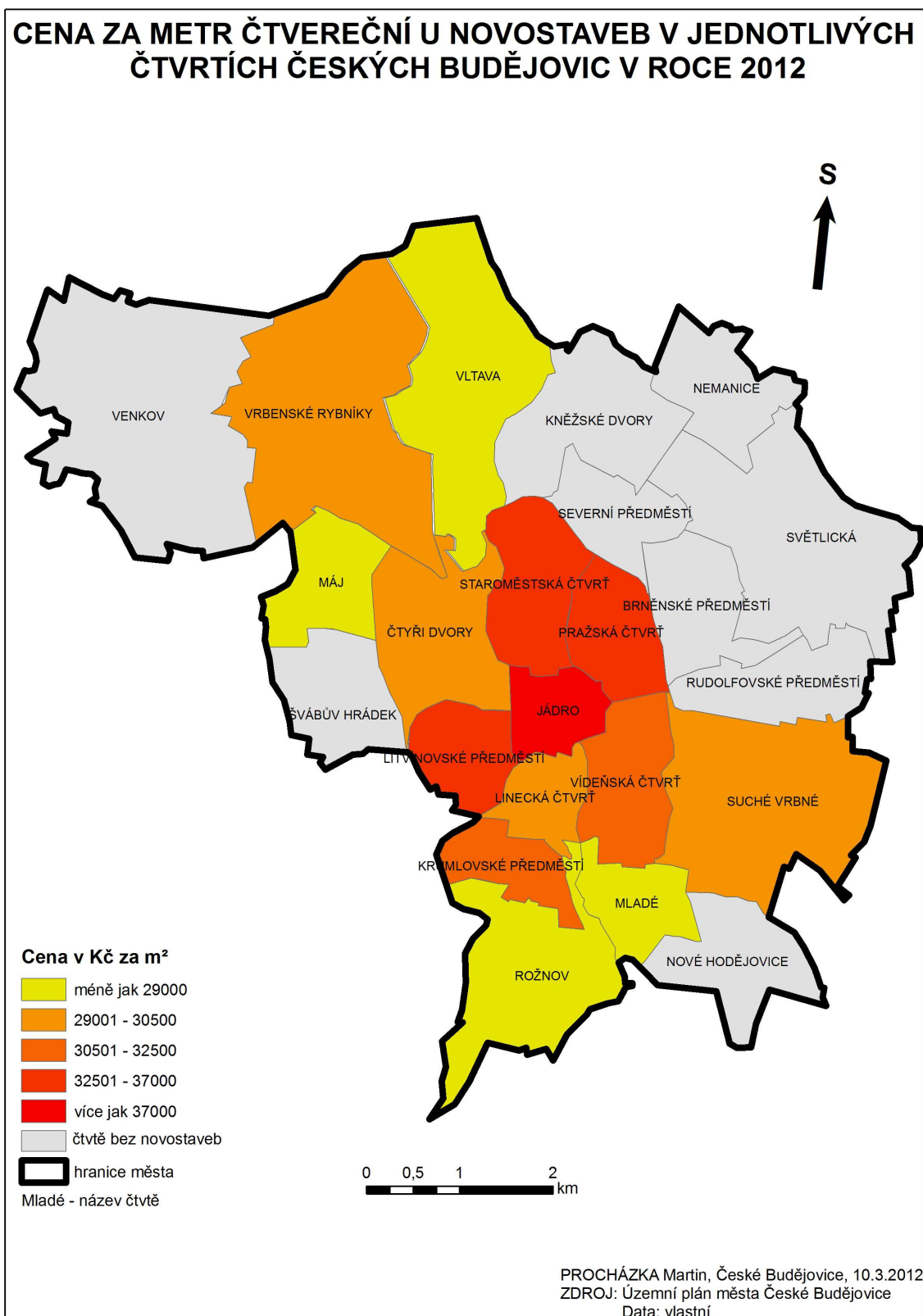
30501 – 32500. Nacházejí se zde z blíže k centru situovaných čtvrtí Linecká čtvrť a Čtyři Dvory. Vrbenské rybníky a Suché Vrbné už jsou ve větší vzdálenosti, ale byty jsou zde relativně drahé kvůli klidnému prostředí a typu novostaveb. Do čtvrti Vrbenských rybníků patří zejména Zavadilka, kde probíhá výstavba nových pasivních bytových domů, a proto cena za metr čtvereční je vyšší oproti ostatním čtvrtím s podobnou vzdáleností od centra.

Nejlevnější průměrná cena novostaveb za metr čtvereční je v okolí sídliště Máj a Vltavy, což je způsobeno vlivem prostředí těchto čtvrtí (blízkost nehezké sídlištní panelové zástavby). Do této kategorie patří i novostavby v Mladém a v Rožnově. Tyto čtvrtě už jsou v periférních částech města, a ačkoliv prostředí je zde příjemné, tak už se zde projevuje vzdálenost od centra.

V mapě č. 7 je pomocí bodů znázorněna cena za metr čtvereční u jednotlivých novostaveb v Českých Budějovicích. Tato mapa podobně jako mapa č. 6 ukazuje to samé odlišným způsobem, kdy je zde uvedena průměrná cena za metr čtvereční pro každou novostavbu zvlášť. Potvrzuje se, že nejdražší byty za metr čtvereční se nacházejí poblíž centra a se zvětšující vzdáleností cena za metr čtvereční klesá. Je zde krásně vidět, že nejdražší byty jsou v Pražské čtvrti a v centru města. Naopak ve Čtyřech Dvorech, na Máji a na Vltavě je cena za metr čtvereční relativně nízká, to platí ale víceméně o všech vzdálenějších novostavbách v Českých Budějovicích. Jedinou výjimkou jsou možná novostavby Luční jez a U Lesa na sídlišti Máj, kde cena je relativně vysoká.

Nejsou zde uvedeny všechny novostavby, které se vyskytují ve městě České Budějovice, ale pro názornost ceny za metr čtvereční tato mapa stačí. Důležité je opomenout, že v této mapě jsou zaznamenány i novostavby, u kterých bylo nalezeno i malý počet bytů na prodej (nejméně 2), tudíž cena může být u některých novostaveb relativně zkreslená, ale i tak by to nemělo být chybné.

Mapa č. 6

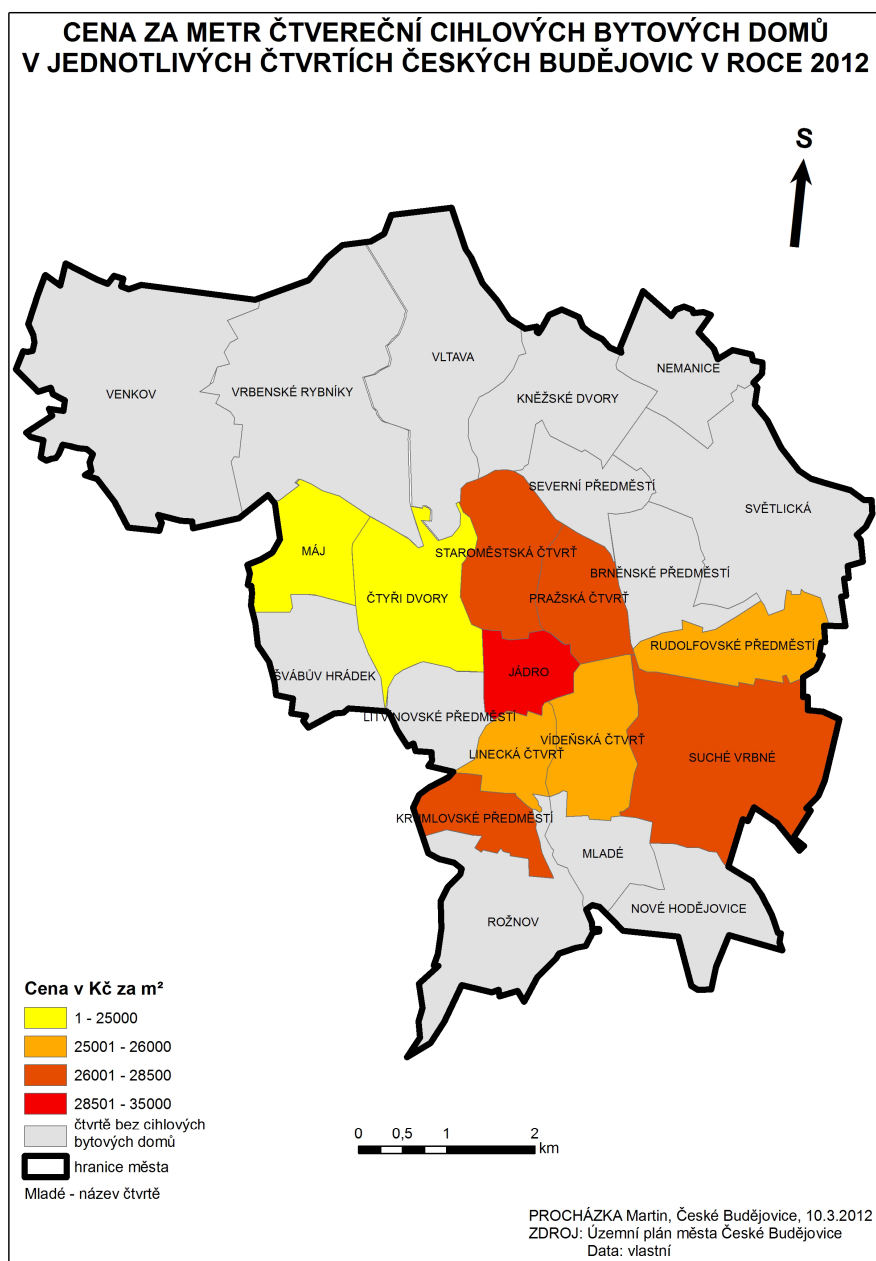


Mapa č. 7

CENY NOVOSTAVEB ZA METR ČTVEREČNÍ V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH V ROCE 2012



Mapa č. 8



V mapě č. 8 mezi nejlevnější byty v cihlových bytových domech jsou na Májí a ve Čtyřech Dvorech. Na Májí se typické cihlové domy (čínžáky nevyskytují), ale zařadil jsem do této kategorie nové cihlové sídliště, které se zde vyskytuje. Ve Čtyřech Dvorech jsou cihlové bytové domy tvořeny především v blízkosti Husovy ulice.

V další kategorii se nachází Linecká, Vídeňská čtvrť a Rudolfové předměstí. U poslední zmiňované čtvrtě jsem měl k dispozici pouze malý počet bytů na prodej, protože cihlové bytové domy se zde nacházejí pouze podél ulice Rudolfové. Co se

týče ostatních dvou čtvrtí, tak už v kategorii sídlištní zástavby nebyly tyto dvě čtvrtě nejdražší a ani u cihlové bytové zástavby to není výjimkou.

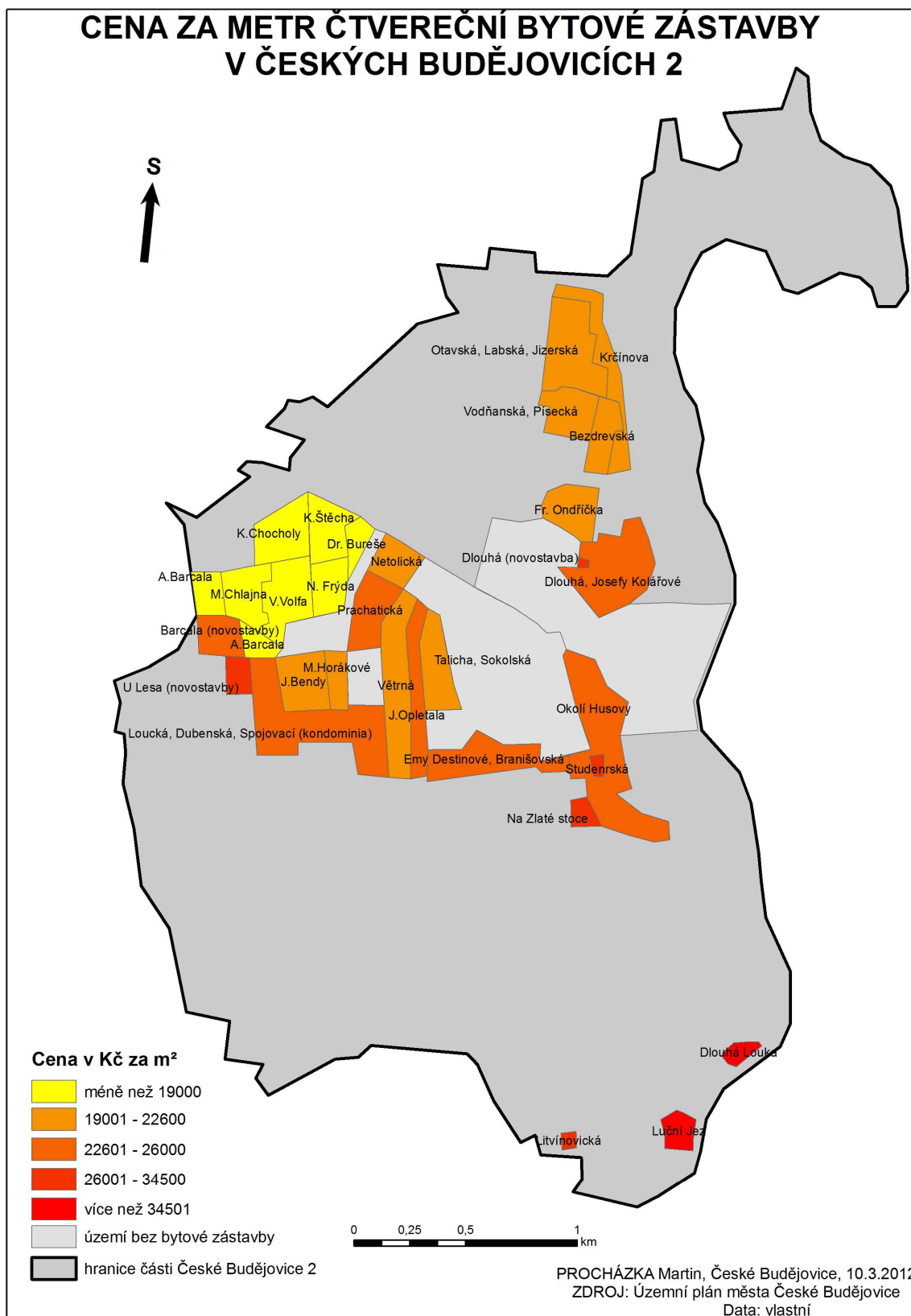
Naopak znovu docela drahé byty nalezneme v Suchém Vrbném, Krumlovské předměstí a samozřejmě ve starých cihlových bytových domech, které tvoří ulicově-blokovou zástavbu Pražského předměstí. Jsou zde veliké a hezké byty, v blízkosti centra. Na ceně ve Staroměstské čtvrti a Pražské čtvrti neubírá ani fakt, že do ceny jsou započítávány i staré družstevní bytové domy („bytovky“), u kterých na druhou stranu cena není o tolik nižší. Samozřejmě nejdražším průměrné ceny za metr čtvereční budou opět v centru, kde ceny přesahují i 40 000 Kč za 1 m².

V mapě č.9 je zobrazena jako případová studie městská část České Budějovice 2. Zde jsou hlavní obytná území dvě největší sídliště města Máj a Vltava. U této mapy jsou jednotlivá území, ke kterým jsou přidělovány průměrné ceny, vyhraničena jednotlivými ulicemi nebo pokud ulice byly menší, tak jsou tvořeny dvěma až třemi ulicemi. Dále jsou zde zobrazeny nejtmaší barvou jednotlivé novostavby, které se zde nacházejí, tudíž zde je průměrná cena za metr čtvereční nejvyšší. Do této kategorie patří téměř všechny novostavby až na novostavby v ulici Antonína Barcala. Ačkoliv byty jsou zde velmi drahé, v některých případech překračují i čtyři miliony Kč za byt, tak díky tomu mají hodně metrů čtverečních, tak po přepočtení na 1 m² je cena relativně nízká.

Opět v mapě vychází najevo, že nejlevnější byty jsou opět na sídlišti Máj. Čím dále jsou ulice od sídliště Máj, tím roste cena bytů za metr čtvereční. Na jih od tohoto sídliště je již zmiňovaná novostavba v ulici A. Barcala a dále na jih nové cihlové sídliště, které se cenou také výrazně liší. Dále na východ už na sídlišti Šumava dochází k mírnému střídání cen za 1 metr čtvereční v ulicích Větrná, Opletala, Kalicha, což nemusí být ani tak umístěním těchto ulic, spíše to mohla ovlivnit aktuální nabídka cen bytů v dané lokalitě. Ulice Branišovská a Husova jsou ve stejném cenovém intervalu, ačkoliv typ bytové zástavby je odlišný. Tady také je důležité říci, že i v okolí ulice Husova v této části města mnoho nabídek od realitních kanceláří nebylo.

Byty na sídlišti Vltava jsou za metr čtvereční o poznání dražší než na sídlišti Máj a to jsou ještě rozdílné ceny mezi jižní a severní částí, což je nejspíše způsobeno jak vzdáleností od centra města, tak také typem zástavby v obou částech sídliště Vltava, kdy jižní část je zastavěna řidčeji. Je zde také více zeleně a navazuje na rodinné domy na jihu. Proto je zde příjemnější prostředí pro život, a to se promítne i do ceny bytů.

Mapa č. 9



Tabulka č. 4 cena za metr čtvereční podle velikosti bytů

	garsonka, 1+kk, 1+1			2+kk, 2+1		
	sídlištní	Cihlová	novostavby	sídlištní	cihlová	novostavby
České Budějovice 1	-	-		-	37771	39024
České Budějovice 2	26343	26720	29984	24213	24288	33921
České Budějovice 3	30424	31178	34710	26112	28813	33338
České Budějovice 4	-	-	-	-	25246	-
České Budějovice 5	28590	28894	30652	24624	26664	28094
České Budějovice 6	23613	25754	25000	22485	26571	27355
České Budějovice 7	-	26352	-	24398	26675	27168
	3+kk (3+1)			4+kk, 4+1, a více		
	sídlištní	cihlová	novostavby	sídlištní	cihlová	novostavby
České Budějovice 1	-	34902	-	-	31512	-
České Budějovice 2	18765	24340	34552	17472	-	26507
České Budějovice 3	23618	27939	33797	22829	23100	32000
České Budějovice 4	-	-	-	-	-	-
České Budějovice 5	24066	24399	28783	23456	23625	-
České Budějovice 6	22593	22283	31563	-	21688	33547
České Budějovice 7	22503	26683	29356	-	26215	-

V této tabulce č. 4 jsou vypočítány průměrné ceny za metr čtvereční bytů podle velikosti v jednotlivých částech města. V dalších sloupcích této tabulky se nacházejí tři hlavní typy bytové zástavby v Českých Budějovicích. Toto rozdělení je důležité, protože ceny u každého typu se značně liší a výsledky by nebyly tak objektivní.

Je patrné, že u většiny čtvrtí jsou nejdražší byty za metr čtvereční ty nejmenší a se zvětšující velikostí cena za metr klesá. To potvrzuje i mojí hypotézu č...

V Českých Budějovicích 1 (centrum města) je cena za metr čtvereční nejvyšší ze všech částí jak u cihlové zástavby, tak u novostaveb. U cihlové zástavby jsou data k cihlové zástavbě od počtu místností 2+kk a větší a zde se potvrzuje, že s narůstající velikostí bytů roste i cena. U novostaveb v této části města jsem našel pouze byty s počtem místností 2+1 (2+kk), proto to není možné s ničím srovnávat.

České Budějovice 2 mají vyrovnané ceny za metr čtvereční u bytové zástavby cihlové i sídlištní s počtem místností 1+1 (1+kk) a 2+1 (2+kk). To svědčí o relativní předraženosti malých bytů v panelových domech. K tomu je nutné dodat, že většina malých panelových bytů jsou ze sídliště Šumava, proto ta cena za metr čtvereční je vyšší. Ze sídliště Máj a Vltava byly byty ve většině případů na prodej s počtem místností 3+1 a vyšší, u kterých se projevuje výrazný pokles ceny oproti cihlové zástavbě. Novostavby v této části jsou nejdražší s byty 2+1 (2+kk) a 3+1 (3+kk), to ale může být způsobeno danou nabídkou, že zrovna byly na prodej byty v dražších novostavbách s tímto počtem místností.

České Budějovice 3 mají podobně jako České Budějovice 2 vyrovnané ceny za metr čtvereční u nejmenších bytů sídlištní i cihlové zástavby. S narůstajícím počtem místností se rozdíl zvětšují a u obou typů zástavby s přibývajícím počtem místností ceny klesají. Podobné to je i u novostaveb, kde ale ceny klesají jen mírně.

V Českých Budějovicích 4 bylo v nabídce pouze několik bytů a to ještě pouze u cihlové zástavby s počtem místností 2+1 (2+kk) se dal vypočítat nějaký reprezentativní vzorek.

V Českých Budějovicích 5 (Suché Vrbné) vycházejí docela zajímavé výsledky. Ceny za metr čtvereční u sídlištní a cihlové zástavby jsou vcelku vyrovnané, až na byty 2+1 (2+kk), kde cena je o dva tisíce za metr vyšší u cihlové zástavby. To je způsobené typem sídlištní zástavby v této části města, kdy není příliš hustě vystavěna a je zde vysoký počet cihlové sídlištní zástavy. Cena novostaveb je zde také oproti jiným částem relativně nízká a cena za 1m² je trochu odlišná pouze u nejmenších bytů.

V Českých Budějovicích 6 se potvrzuje u sídlištní zástavby pravidlo, že s počtem místností klesá cena. U sídlištní zástavby je tomu podobně až na byty 1+1 (1+kk) a 2+1 (2+kk), zde je cena o něco vyšší u většího typu bytu. Ale je zde už větší rozdíl mezi oběma typy zástavby, kdy cihlová zástavba bytových domů vychází draž u menších bytů. U bytů 3+1 (3+kk) je to vyrovnané. Novostavby v této části města vycházejí úplně naopak oproti ostatním částem. U tohoto typu zástavby cena s počtem místností roste. Důvodem jsou malé byty s velkým počtem místností, tudíž vycházejí na metr čtvereční velice draze.

České Budějovic 7 jsou zase zvláštní vyrovnanou cenou ve všech velikostních kategoriích u cihlové zástavby. U sídlištní zástavby jsou v tabulce č... pouze byty 2+1 (2+kk) a 3+1 (3+kk) u kterých cena klesá. Ty samé typy bytů jsou i u novostaveb, kde

cena naopak s počtem místností mírně roste. To je ale přisuzováno malé nabídce bytů v novostavbách v dané lokalitě.

9. Závěr

V bakalářské práci byl popsán urbanistický vývoj Českých Budějovic, zachycující prostorovou expanzi města od dob jeho založení až do současné doby. Na to navázala kapitola o funkční typizaci, kde jednotlivá území města byla popsána za pomoci územního plánu města České Budějovice a vše bylo i graficky zpracováno v ArcGis do mapy. Ačkoliv v cílech této práce je, aby do mapy byly zaneseny změny, na které se při terénním průzkumu přišlo, tak to nebylo proveditelné, protože už mapa č.3 která vychází z této kapitoly je generalizovaná, a změny, které by se popřípadě v Českých Budějovic uskutečnily, tak by v této mapě byly nepatrné.

Dále byly zpracovány i za pomoci terénního průzkumu jednotlivé typy obytných domů a kde se v Českých Budějovicích vyskytují. Tato kapitola, i když není obsažena v cílech, tak byla vytvořena pro následující kapitolu o cenových mapách, aby ten, kdo bude číst tuto práci, si udělal určitou představu o bytových domech, které se zde nacházejí. Každá kapitola je zakončena i mapovým výstupem a následně jejich popis.

V kapitole o cenových mapách byla částečně popsána situace o této problematice, která je momentálně v České republice a základní pojmy, jakými například jsou cena nabídková a tržní a rozdíl mezi nimi. Na konci této bakalářské práce také bylo vytvořeno několik návrhů, jak by mohly cenové mapy vypadat. K této kapitole se vážou i tři hypotézy:

V H1, kde jsem se domníval, že u novostaveb nezáleží na poloze ve městě České Budějovice. Tato hypotéza se mi nepotvrdila, protože byty v novostavbách jsou nejdražší za metr čtvereční v centru města a blízkého okolí, ačkoliv jsem očekával, že spíše než na poloze bude záležet na typu novostaveb, prostředí a na úrovni bytů.

V H2 jsem se domníval, že nejdražší byty za metr čtvereční budou u plošně menších bytů, se potvrdila tabulkou č.4 *Cena za metr čtvereční podle velikosti bytů* v kapitole č. 8 *Cenové mapy*. Zvláště u bytu panelových a cihlových je rozdíl mezi malými a velkými byty v ceně za metr čtvereční veliký.

V H3 jsem se domníval, že byty v sídlištní zástavbě budou za metr čtvereční nejlevnější v celých Českých Budějovicích. Tato hypotéza se potvrdila jen částečně, protože u menších bytů je cena za metr čtvereční u cihlové a sídlištní zástavby relativně vyrovnaná. Ale čím větší byt, tím rozdíl v ceně za metr čtvereční mezi cihlovou a

sídlištní zástavbou narůstá. Byty u novostaveb jsou podstatně dražší než ostatní dva typy bytové zástavby.

Seznam použité literatury

- BARAN, L. (2005): České Budějovice. Nakladatelství Pavel Dobrovský – BETA, Praha. 208 s.
- CULEK, M. a kol. (1996): Biogeografické členění České republiky. 1. vyd. ENIGMA, Praha. 347 s.
- DEMEK, J., MACKOVČIN, P. a kol (2006): Hory a nížiny. Zeměpisný lexikon ČR. 2. vydání. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Brno, 580 s.
- HAJÍČKOVÁ, J. OBYVATELSTVO ČESKOBUDĚJOVICKÉ AGLOMERACE (sociální a demografická prostorová struktura aglomerace). České Budějovice, 2008. diplomová práce (Mgr.). JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH. Pedagogická fakulta
- HAMPL, M. (2009): Urbanistický Postavení Českých Budějovic v regionální a sídelní hierarchii České republiky. In Kubeš, J. a kol.: Urbánní geografie Českých Budějovic a Česko Budějovické aglomerace II. Ústav vědy a výzkumu Univerzity Mateje Bela v Bánské Bystrici, s. 25 - 46. ISBN: 978-80-8083-733-4.
- CHÁBERA, S. (1998): Fyzický zeměpis jižních Čech. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, 139 s
- CHLUPÁČ, I. a kol. (2002): Geologická minulost České republiky. Academia, Praha. 436 s.
- KOPÁČEK, J. a KOL. (2006): Encyklopedie Českých Budějovic. České Budějovice, NEBE s.r.o., s. 672
- KRAFT, S. (2009): Doprava v Českých Budějovicích a v jejich zázemí. In Kubeš, J. a kol.: Urbánní geografie Českých Budějovic a Česko Budějovické aglomerace II. Ústav vědy a výzkumu Univerzity Mateje Bela v Bánské Bystrici, s. 105 – 117. ISBN: 978-80-8083-733-4.
- KUBEŠ, J. a KOL. (2009): Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace I. Ústav vědy a výzkumu univerzity Mateje Bela v Bánské Bystrici., 189 s. ISBN: 978-80-8083-733-4.
- KUBEŠ, J. a KOL. (2009): Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace II. Ústav vědy a výzkumu univerzity Mateje Bela v Bánské Bystrici., 189 s. ISBN: 978-80-8083-734-4.
- KUBEŠ, J., ŠVEC, P. (2006): České Budějovice – územní struktura zástavby současného města. XXI. Sjezd České geografické společnosti v Českých Budějovicích., s. 642 – 649.

KUČA, K. (2009): Urbanistický vývoj Českých Budějovic a jeho odraz v současném urbanismu města. In Kubeš, J. a kol.: Urbánní geografie Českých Budějovic a Česko Budějovické aglomerace II. Ústav vedy a výzkumu Univerzity Mateja Bela v Banské Bystrici, s. 9 - 24. ISBN: 978-80-8083-733-4.

OUŘEDNÍČEK, M., ČEJKOVÁ, E. (2009): Rezidenční suburbanizace v zázemí Českých Budějovic. In Kubeš, J. a kol.: Urbánní geografie Českých Budějovic a Česko Budějovické aglomerace I. Ústav vedy a výzkumu Univerzity Mateja Bela v Banské Bystrici, s. 47 - 55. ISBN: 978-80-8083-733-4.

QUITT, E. (1971): Klimatické oblasti Československa. *Studia Geographica* 16, GÚ CSAV, Brno. 73 s.

SKALICKÝ, V. (1988): Regionálně fytogeografické členění. In HEJNÝ, S., Slavík, B. et al.: Květena České socialistické republiky 1: Academia, Praha. s. 103 – 121.

SÝKORA, L. a Kol. (2002): Suburbanizace a sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku, Praha 192 s.

SČÍTÁNÍ LIDU, DOMŮ A BYTŮ 2001- JIHOČESKÝ KRAJ
STATISTICKÁ ROČENKA ČESKÉ REPUBLIKY 2010

Internetové zdroje:

[¹] *Použití mapových služeb externími aplikacemi* [online]. [cit. 2012-04-23]. <<http://geoportal.gov.cz/web/guest/wms/>>.

[²] *CORINE Land Cover 2006 (2007-2008)* [online]. [cit. 2012-03-23]. <<http://www.cenia.cz/C12572160037AA0F.nsf/showProject?OpenAgent&PID=CPRJ7T3H42O2&cat=about>>.

[³] *Územní plán Českých Budějovic* [online]. [cit. 2012-02-21]. <<http://mappy.c-budejovice.cz/tms/zaklad/index.php?frame>>.

[⁴] *Štíky českého byznysu v Jihočeském kraji* [online]. [cit. 2012-04-21]. <<http://stiky.e15.cz/vysledky/2009/jihocesky>>.

[⁵] *Chystá se cenová mapa bytů* [online]. [cit. 2012-04-29]. <<http://hn.ihned.cz/c1-47051710-chysta-se-cenova-mapa-bytu>>.

[⁶] *Teorie cenových map* [online]. [cit. 2012-04-29]. <http://www.stavebniklub.cz/33/teorie-cenovych-map-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Zx9Lgy96-P8zyS-8ZYRKejY/?query=cenov%E9+mappy&serp=1>.

[⁷] *Tržní oceňování nemovitostí* [online]. [cit. 2012-04-26]. <http://www.stavebniklub.cz/33/trzni-ocenovani-nemovitosti-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z09KDviPGLx7ctwy6uUfFTY/?reltype=2&uri_view_type=12>.

- [8] *Město a voda* [online]. [cit. 2012-03-27].
<<http://www.c-budejovice.cz/cz/rozvoj-mesta/mesto-a-voda/stranky/mesto-a-voda.aspx>>.
- [9] *Natura 2000* [online]. [cit. 2012-03-29].
<<http://www.nature.cz/natura2000-design3/sub-text.php?id=2102&akce=&ssHledat>>.
- [10] *Historie krajů v Česku* [online]. [cit. 2012-03-29].
<http://cs.wikipedia.org/wiki/Historie_kraj%C5%AF_v_%C4%8Cesku#od_roku_1969>.
- [11] *České Budějovice* [online]. [cit. 2012-01-27].
<http://cs.wikipedia.org/wiki/%C4%8Cesk%C3%A9_Bud%C4%9Bjovice#Doprava>.
- [12] *Letiště* [online]. [cit. 2012-03-25].
<<http://www.c-budejovice.cz/cz/zivotni-prostredi-bydleni-doprava/stranky/letiste.aspx>>.
- [13] *Nemocnice České Budějovice* [online]. [cit. 2012-02-25].
<http://www.nemcb.cz/data/files/VZ2010_CB_web.pdf>.
- [14] *Členění na městské části* [online]. [cit. 2012-02-25].
<<http://www.budweb.cz/cesky/budejovice/casti.htm>>.
- [15] *Cenová mapa* [online]. [cit. 2012-02-25].
<<http://tn.nova.cz/zpravy/bydleni/cenova-mapa-domu-bytu-a-pozemku-funguje-uz-pul-roku.html>>.
- [16] *Jak se tvoří ceny nemovitostí* [online]. [cit. 2012-04-23].
<<http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/56810-jak-se-tvori-ceny-nemovitosti>>.
- [17] *Tržní oceňování nemovitostí* [online]. [cit. 2012-01-25].
<http://www.stavebniklub.cz/33/trzni-ocenovani-nemovitosti-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z09KDviPGLx7ctwy6uUfFTY/?reltype=2&uri_view_type=12>.
- [18] *Oceňování nemovitostí* [online]. [cit. 2012-04-27].
<<http://www.staika.cz/novinky/nabidkova-cena-vers-prodejni-cena>>.