

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta aplikovaných věd

Katedra geomatiky

Diplomová práce

Komparativní analýza gentrifikace ve vybraných oblastech vnitřního města v
Praze a Plzni

Prohlášení

Předkládám tímto k posouzení a obhajobě diplomovou práci zpracovanou na závěr studia na Fakultě aplikovaných věd Západočeské univerzity v Plzni.

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně a výhradně s použitím odborné literatury a pramenů, jejichž úplný seznam je její součástí.

V Plzni dne 2. ledna 2023

.....
podpis

Poděkování

Mé poděkování patří Mgr. Martinu Kebzovi za pomoc při výběru tématu, vstřícnost, trpělivost a zejména pak za veškerou podporu, které se mi z jeho strany po celou dobu zpracovávání dostávalo. Dále bych chtěla poděkovat doc. PaedDr. Aleně Matuškové, CSc. za to, že se ujala vedení mé práce. V neposlední řadě děkuji těm, kteří mi byli nápomocni při realizaci terénního průzkumu.

Abstrakt

Tato práce se zabývá problematikou gentrifikace v relativně málo probádaných oblastech vnitřního města Prahy a Plzně. Cílem práce je zjistit, zdali v těchto oblastech aktivně probíhá gentrifikace a zároveň zachytit rozdíly v projevech tohoto procesu mezi těmito městy. Gentrifikace úzce souvisí s revitalizací zanedbané zástavby, proto byl v této práci zvolen stupeň modernizace jako hlavní indikátor potenciální gentrifikace. Hodnocení fyzického prostředí proběhlo na základě terénního průzkumu, při kterém byly pořízeny fotografie jednotlivých budov. Aktuální stav zástavby byl následně porovnán se snímky ze Street View a dle příslušné klasifikace byly budovy rozlišeny na základě jejich vnějšího stavu. Díky tomuto mapování bylo možné určit zastoupení jednotlivých typů v rámci zájmových území. V pražských oblastech se podíl modernizačních typů na celkovém počtu hodnocených budov pohybuje mezi 65 až 68,3 %. V Praze se navíc nacházejí různé stylové kavárny a restaurace, které s gentrifikací souvisí. V Plzni se spíše nacházejí obchody pro běžnou klientelu. Plzeňské oblasti, kromě Roudné, zároveň disponují i nižším stupněm modernizace, který se pohybuje kolem 50 %.

Klíčová slova: gentrifikace, Praha, Plzeň, vnitřní město, post-socialistické město

Abstract

This thesis deals with the issue of gentrification in relatively understudied areas of the inner city of Prague and Pilsen. The thesis aims to determine whether gentrification is actively occurring in these areas and to identify differences in the manifestations of this process between these cities. Gentrification is closely related to the revitalisation of neglected buildings therefore, the degree of modernisation was chosen in this thesis as the main indicator of potential gentrification. The assessment of the physical environment was based on a field survey in which photos of individual buildings were taken. The current condition of the buildings was then compared with the Street View images and according to the appropriate classification, the buildings were distinguished based on their external condition. Through this mapping, it was possible to determine the representation of each type within the areas of interest. In the Prague areas, the share of modernisation types in the total number of assessed buildings varies between 65 up to 68,3 %. In addition, in Prague there are several different stylish cafes and restaurants that are related to gentrification. In Pilsen, there are rather businesses for the regular clientele. The Pilsen areas, apart from Roudná, also have a lower degree of modernisation, which is around 50 %.

Keywords: gentrification, Prague, Pilsen, inner city, post-socialist city

Obsah

Použité zkratky	1
Úvod	3
1 Teoretické zarámování problematiky	6
1.1 Přístupy a definice	6
1.2 Role státu v procesu gentrifkace	10
1.2.1 London Docklands	11
1.3 Typologie gentrifkace	14
1.4 Pozitivní a negativní dopady gentrifkace	17
1.4.1 Fyzická obnova	18
1.4.2 Sociální konflikt	22
2 Gentrifkace v Praze a Plzni	27
2.1 Praha	28
2.2 Plzeň	29
3 Metodika	30
3.1 Vymezení území	30
3.1.1 Praha	30
3.1.2 Plzeň	32
3.2 Hodnocení fyzické obnovy	34
4 Historický vývoj od průmyslové revoluce po současnost	39
4.1 Praha	39
4.1.1 Vinohrady	41
4.1.2 Karlín	42
4.1.3 Holešovice	44
4.1.4 Libeň	46
4.1.5 Smíchov	48
4.1.6 Vysočany	50
4.2 Plzeň	51
5 Intenzita fyzické obnovy zájmových území	54
5.1 Praha	54

5.1.1	Smíchov	54
5.1.2	Radlice	65
5.1.3	Palmovka	67
5.1.4	Bulovka	73
5.1.5	Balabenka	77
5.1.6	Vysočany	79
5.2	Plzeň	84
5.2.1	Vnitřní město	84
5.2.2	Jižní předměstí	87
5.2.3	Petrohrad	91
5.2.4	U zimního stadionu	96
5.2.5	Roudná	99
6	Syntéza poznatků	102
6.1	Praha	102
6.2	Plzeň	110
6.3	Celkové shrnutí	115
	Závěr	118
	Použité zdroje	120
	Seznam digitálních příloh	133
	Seznam vložených příloh	133
	Seznam obrázků	134
	Seznam tabulek	135

Použité zkratky

CAN = centrální autobusové nádraží

č. p. = číslo popisné

ČEZ = České energetické závody

ČKD = Českomoravská-Kolben-Daněk (po znárodnění se zkratka nerozepisovala)

ČSOB = Československá obchodní banka

ČSÚ = Český statistický úřad

ČÚZK = Český úřad zeměměřický a katastrální

DDM = dům dětí a mládeže

GIS = geografický informační systém

IDW = Inverse distance weighting (vážené inverzní vzdálenosti)

IPR Praha = Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

IRA = Irská republikánská armáda

IT = informační technologie

LCY = London City Airport

LDDC = London Docklands Development Corporation

kol. = kolektiv

k. ú. = katastrální území

MČ = městská část

MHD = městská hromadná doprava

nám. = náměstí

NK = nové kondominium

NN = nová nebytová budova

NYCHVS = New York City Housing and Vacancy Survey

OC = obchodní centrum

OSM = Open Street Map

OSN = Organizace spojených národů

PR = probíhající renovace či přestavba

PV = probíhající výstavba

RB = renovovaný či přestavěný dům

RN = renovovaná či přestavěná nebytová budova

SHP = shapefile

S-JTSK = systém jednotné trigonometrické sítě katastrální

SLDB = sčítání lidu, domů a bytů

SPZ = Státní poznávací značka

U ZS = U zimního stadionu

UD1 = udržovaný dům podtyp 1

UD2 = udržovaný dům podtyp 2

UDC = Urban Development Corporation

ULI = Urban Land Institute

UN1 = udržovaná nebytová budova podtyp 1

UN2 = udržovaná nebytová budova podtyp 2

ÚAN = ústřední autobusové nádraží

ZB = zanedbaný dům

ZN = zanedbaná nebytová budova

ZŠ = základní škola

Úvod

Po pádu železné opony byla prostorová struktura post-socialistických měst, včetně těch českých, značně ovlivněna obdobím hlubokých společenských transformací. Díky obnově tržního hospodářství, globalizaci a internacionalizaci trhu začaly v chátrajících oblastech vnitřního města působit revitalizační procesy. Tyto procesy se však objevily nejprve v komerčně nejzajímavějších městech, tedy většinou hlavních městech post-socialistických zemí. Souběžně s těmito procesy nicméně nastupovala intenzivní suburbanizace, což obnovu uvnitř města částečně zastínilo i na poli výzkumu. Později se však projevy modernizace odehrávající se ve vnitřních městech stávaly čím dál tím více viditelné, což se odrazilo i v postupně přibývajícím literatuře. Zde figurovaly již zmíněné revitalizační procesy, včetně gentrifikace a dalších příbuzných témat. V rámci post-socialistických měst vzbudila značnou pozornost v souvislosti s gentrifikací zejména Budapešť, kterou se zabýval na konci 90. let Kovács (1998). Ten ve svém příspěvku poukazuje na dopady plynoucí z transformací, kdy ekonomická restrukturalizace a s ní i rostoucí sektor služeb měly značně negativní dopad na obyvatelstvo pracující v průmyslu. První známky modernizace fyzického prostředí byly na území Budapešti zachyceny podél řeky Dunaj, kde se už se v minulosti koncentrovala vyšší socioekonomická vrstva. Další publikace zabývající se tímto městem v souvislosti s gentrifikací byly zpracovány například Sýkorou (2004), Kovácsem a kol. (2013) a dalšími. Projevy gentrifikace byly také zaznamenány ve městech bývalého Východního Německa. Autoři Haase a Rink (2015) zmiňují, že vývoj těchto měst byl silně ovlivněn specifickými transformacemi, které byly výsledkem znovusjednocení Německa a začlenění do západoevropských struktur. Autoři se ve svém příspěvku podrobněji zaměřují na vnitřní město Lipska, ve kterém v průběhu 90. let došlo ke značnému poklesu obyvatelstva. Samotná revitalizace a zatraktivnění vnitřního města se začalo výrazněji projevovat až s nástupem nového tisíciletí. Dle autorů jsou v lipských městských čtvrtích patrné projevy dvou konceptů, a to reurbanizace a v některých lokalitách i gentrifikace. Lipskem se také zabývali v souvislosti s novostavbovou gentrifikací i Holm, Marcińczak, a Ogrodowczyk (2015), kteří se nezaměřovali pouze na toto východoněmecké město, ale i na polskou Lodž. Gentrifikace však v polských městech probíhala od počátku 90. let až po nové tisíciletí ve velmi pomalém tempu, přičemž se objevovala pouze ve vybraných lokalitách velkých měst (Jakobczyk-Gryszkiewicz, Sztybel-Boberek, & Wolaniuk, 2018). Například v Lodži se náznaky modernizace zejména v podobě novostavbové gentrifikace začaly výrazněji projevovat až po roce 2004 (Holm et al., 2015). V rámci polských měst byla pozornost směřována také na Gdaňsk, a to v souvislosti s marginální gentrifikací a samodržitelkou modernizací (incumbent upgrading) (Grabkowska, 2015), dále na města jako Varšava (Jakobczyk-Gryszkiewicz et al., 2018), Krakov nebo Katovice (Działek

& Murzyn-Kupisz, 2014). Gentrifikace byla také zkoumána v pobaltských zemích. Konkrétně Margarita Kairjaka (2019) se ve své práci zabývala vnitroměstskou čtvrtí Āgenskalns v Rize, kde probíhá novostavbová gentrifikace a studentifikace. Předmětem zájmu se stalo i hlavní města Estonska, Tallinn, kterým se hlouběji zabývali Ingmar Pastak a Anneli Kährik (2021) v souvislosti se symbolickým vytlačováním obyvatel v oblastech Kalamaja, Pelgulinn a Kopli.

V Česku lze gentrifikaci pozorovat nejdříve v Praze. Nicméně v počátcích transformace nelze gentrifikaci vnímat jako hlavní proces, který by formoval vnitřní město Prahy. Tento sociálně-prostorový jev zde působil pouze v omezené míře, a tudíž mu nebyla věnována značná pozornost. Klíčovým procesem, který postupně proměňoval tvář vnitřního města Prahy byla komercializace, kdy revitalizace zanedbané zástavby probíhala skrz výstavbu moderních komerčních komplexů. Přesto Sýkora (2004) ve svém příspěvku poukazuje na městskou čtvrt' Vinohrady, kde probíhá, či spíše úspěšně proběhla, rezidenční gentrifikace. Postupem času se gentrifikace v Praze spolu s dalšími revitalizačními procesy staly předmětem zájmu celé řady publikací a kvalifikačních prací. Již zmíněnými Vinohrady se v souvislosti s gentrifikací ve své bakalářské práci zabývala například Bezpalcová (2009). Další čtvrt', která se hojně vyskytuje v literatuře, je Karlín. Tato dříve zanedbaná a problémová oblast vnitřního města si prošla rozsáhlou revitalizací, o které například píše Ilík a Ouředníček (2007). Proměny Karlína byly také zaznamenány v celé řadě kvalifikačních prací, kdy se konkrétně jedná o práce Jindrové (2014), Richterové (2015) nebo Vaňka (2021). K výstavbě komerčních projektů došlo i na území Holešovic, které se objevily v kvalifikačních prací Jindrové (2014) nebo Sýkory (2017), ale i v publikaci Zdráhalové (2015). Patříčná pozornost je také věnována Smíchovu, kdy už v roce 2007 Temelová a Novák poukazují na určité projevy gentrifikace v této části Prahy v podobě developerských projektů a obměny obyvatelstva. Smíchov se později objevil i v kvalifikačních prací nesoucí názvy Revitalizace pražského Smíchova (Rathová, 2014), Problematika romských rodin v kontextu gentrifikace pražské čtvrti Smíchov (Kolomazníková, 2020) nebo Role aktérů územního rozvoje při procesu regenerace železničních brownfieldů na území Prahy (Horská, 2022). Přesto se zde stále nachází další oblasti v rámci vnitřního a širšího města Prahy s bohatou průmyslovou historií, které nejsou v literatuře tak výrazně zastoupeny. V tomto případě se například jedná o Libeň nebo Vysočany, které byly v minulosti podobně jako Karlín nebo Smíchov vnímány jako problematické čtvrtě. I přestože se Libeň (Jindrová, 2014) nebo Vysočany objevily v některých pracích, jsou v literatuře zdaleka méně frekventované než výše zmíněné oblasti.

V souvislosti s gentrifikací však nezůstává bez povšimnutí ani Brno. Zde se výzkum primárně zaměřuje na vnitroměstskou čtvrt' Zábřdovice, která zahrnuje často se v literatuře objevovanou oblast mezi ulicemi Bratislavská a Cejl. Touto sociálně vyloučenou lokalitou se v kontextu gentrifikace dlouhodobě zabývá například Brožovičová (2013, 2017). V dalších kvalifikačních pracích se tato oblast stala předmětem zájmu i u Christiana (2020) nebo

Gabové (2022), která se mimo Zábřdovice zaměřila i na blízké Židenice. Mezi další oblasti vnitřního města patří například i Staré Brno, které se objevilo v práci Neničkové (2017). Určité projevy gentrifikace je však možné zaznamenat i v řádově menších městech jako jsou například České Budějovice, kterým se v souvislosti s gentrifikací a fyzickou modernizací věnoval Kubeš (2017) nebo ve své kvalifikační práci se zaměřením na komerční gentrifikaci Mothejlová (2018). Co se týče Plzně, tak i zde začaly po obnově tržního hospodářství působit revitalizační procesy. Značně zanedbané centrum a vnitřní město se postupně začalo proměňovat a fyzická zástavba si procházela renovací. Za zmínku například stojí kvalifikační práce Martínkové (2011), která se v rámci svého výzkumu zaměřila na monitoring sociálně vyloučených lokalit na území Plzně. Autorka ve své práci poukazuje na oblasti jako jsou například Petrohrad, Resslova ulice nedaleko Americké třídy nebo Plachého ulice v jihozápadní části vnitřního města. Nicméně témata revitalizačních procesů včetně gentrifikace a dalších příbuzných témat si v Plzni nezajistily tak značnou pozornost, jako tomu bylo například v Praze nebo v Brně.

Cílem práce je proto zjistit, zdali na území vybraných oblastí vnitřního města Prahy a Plzně dochází k procesu gentrifikace a zároveň zachytit patřičné rozdíly v projevech tohoto procesu mezi městy odlišné velikosti. Potenciální ohniska gentrifikace budou v tomto případě sledována prostřednictvím podrobného terénního průzkumu, při kterém bude pozornost směřována na průběh fyzické modernizace zástavby, proměnu komerčního prostředí a přítomnost modrozelené infrastruktury.

V souvislosti s cílem práce byly stanoveny následující výzkumné otázky:

- Jaký formát budou mít odlišnosti mezi pražskými a plzeňskými oblastmi, kde je gentrifikace zkoumána?
- Jaké typy gentrifikace se v daných oblastech objevují? Budou mezi pražskými a plzeňskými oblastmi i takovéto "strukturální" rozdíly?
- Jaké lokální faktory s gentrifikací souvisí?

1 Teoretické zarámování problematiky

Gentrifikace se od své první zmínky stala předmětem zájmu celé řady disciplín jako je například geografie, sociologie, urbanismus, městská politika a další. V akademické sféře je tomuto procesu věnována značná pozornost v souvislosti se socioekonomickou a fyzickou revitalizací neprosperujících čtvrtí, a i přes krátký útlum tohoto zájmu počátkem 90. let, došlo k jeho opětovnému oživení (Lees, Slater, & Wyly, 2013). Gentrifikace byla zprvu zkoumána převážně v západních zemích, což se po pádu železné opony změnilo. Tento proces se rozšířil i do upozadovaných center post-socialistických měst, kde významně přispěl k proměně fyzické struktury. Rychlé a razantní změny tak postupně dosáhly odezvy i ve vědecké práci.

Kromě fyzické obnovy prostředí, která se projevuje především renovací starší zástavby má tento proces značný dopad na sociální stránku dotčené lokality. Jedním z hlavních projevů gentrifikace je vytlačení původních obyvatel (Burjanek, 1997), kteří jsou postupně nahrazeni nově příchozí vysokopříjmovou vrstvou. Tyto změny v sociální struktuře tak následně mohou vyústit v sociální konflikty (L. Sýkora, 1993). Hlavní aktéři, kteří se podílejí na vytlačování původních obyvatel mohou být pronajímatelé, obchodníci, ale i v omezené míře developéři. Obchodníci přizpůsobují nabídku služeb nově příchozím, tudíž se zde rozvíjí celá řada stylových restauračních zařízení, obchodů se zdravou výživou a dalších dříve netypických služeb. Cenové nároky v gentrifikované části města prostorově rostou, přičemž zde dochází ke ztrátě cenově dostupných služeb, ale i bydlení, neboť pronajímatelé zvyšují ceny nájemného. To v důsledku vede k vytlačení nízkopříjmových obyvatel ze zasažené lokality, a tedy k sociální segregaci i potenciálnímu riziku prostorové koncentrace chudoby a rizika sociální exkluze.

1.1 Přístupy a definice

Termín gentrifikace byl poprvé zmíněn německo-britskou socioložkou Ruth Glass (1964) v souvislosti se změnami, které se odehrávaly ve vnitroměstských lokalitách Londýna. Glass ve svém slavném výroku poukázala na dělnické čtvrti, do kterých se stěhovali příslušníci střední třídy a modernizaci chátrající zástavby. Glass také uvedla, že pokud se gentrifikace projeví v dané čtvrti, tak se začne šířit do dalších, kde opět dochází k sociální obměně a modernizaci fyzického prostředí.

Samotných definic a přístupů snažících se popsat tento proces je poměrně velké množství. V 80. letech gentrifikaci definoval také Smith (1982), který jí vnímá jako proces, při kterém dochází k rehabilitaci čtvrti, která je obývána dělnickou třídou. Rehabilitace je realizována prostřednictvím majitelů, developérů nebo těch, kteří domy v dané čtvrti kupují.

Smith zároveň rozlišuje gentrifikaci a přestavbu. Udává, že přestavba nezahrnuje samotnou rehabilitaci fyzického prostředí, ale výstavbu zcela nových budov na dříve nezastavěných parcelách. Jeho definice zároveň úzce koresponduje s popisem Ruth Glass (Lees et al., 2013).

Postupem času však bylo zřejmé, že rehabilitace zástavby, na kterou Glass (1964) poukazovala, je pouze jedním z aspektů tohoto sociálně prostorového jevu. Samotná města však hledala celou řadu vhodných způsobů, jak překonat deindustrializaci a v důsledku toho docházelo k přestavbám a výstavbám rozsáhlých komplexů a zejména pak k rozvoji maloobchodu a restauračních zařízení, které byly záměrně budovány pro nově příchozí střední třídu (Lees et al., 2013). Tyto postupné změny a projevy vedly Smithe (1986) k následujícímu tvrzení:

„Gentifikaci lze vnímat jak vysoce dynamický proces, který nepodléhá příliš restriktivní definici. Neměli bychom omezovat naše chápání tohoto procesu tím, že se zavede určitý definiční řád. Naopak bychom se měli snažit zohlednit širokou škálu procesů, které k této restrukturalizaci přispívají, a pochopit vazby mezi zdánlivě oddělenými procesy.“

Gentifikace si získala značnou pozornost zejména v 70. a 80. letech. Konkrétně mezi roky 1976 a 1979, provedl ve třiceti největších městech USA výzkum Clay (1980), který však zachytil pouze drobné projevy rehabilitace. V 70. letech byly také provedeny dva průzkumy neziskovou organizací Urban Land Institute (ULI). Průzkum se odehrál ve všech centrálních městech v USA s počtem obyvatel nad 50 000. Výsledky přinášejí zjištění o rehabilitaci v zanedbaných čtvrtích zhruba v 50 % zkoumaných měst. O čtyři roky později v roce 1975 byl výzkum pro kontrolu proveden znovu. Tentokrát bylo vybráno 88 amerických měst, které měly více než 150 000 obyvatel. Na základě tohoto průzkumu bylo zjištěno, že 85 % z těchto vybraných měst vykazovalo patřičné projevy fyzické obnovy (Black, 1980; L. Sýkora, 1993). I přestože se dle Blacka (1980) stále jednalo o relativně nízké hodnoty vykazující určité projevy modernizace, tak je zřejmé, že se rehabilitační aktivita neustále zvyšovala. Lze usoudit, že v tomto období působily revitalizační procesy velmi selektivně, což následně potvrzují i Holcomb a Beauregrad (1981), kteří v souvislosti s fyzickou obnovou poukazují na drobné modernizované oblasti v chátrajících vnitřních městech. I přestože se zatím jednalo pouze o některé čtvrti, kde se gentrifikace vyskytovala, tak se tento proces postupně rozšiřoval.

V reakci na stále více patrné změny, které se odehrávaly v městských centrech se také začaly vytvářet první modely pokoušející se o vysvětlení tohoto procesu a zároveň nastínit jeho budoucí vývoj. Tyto modely byly primárně stavěny na rané definici Ruth Glass (1964), přičemž jednu z prvních významnějších studií předvedl Clay (1979), který rozděluje proces do několika fází (viz tabulka 1.1). První fázi označuje jako pionýrskou gentrifikaci, kdy se samotné renovaci nevěnuje značná pozornost a dochází pouze k nepatrnému vytlačování původních rezidentů, jelikož nově příchozí obyvatelé převážně obývají volné byty. Příchozí jsou

obvykle mladí profesionálové a umělci, kteří mají dostatečné dovednosti a čas na to, aby mohli začít s renovací zanedbaných domů. V druhé fázi dochází k výraznější renovaci a v některých případech i za účelem prodeje. Nicméně aktivita investorů je v této fázi stále omezená. Příchozí opět preferují budovy, které jsou dostupné a prázdné. V důsledku nedostatku volných bytů začíná docházet k výraznějšímu vytlačování původních obyvatel, než tomu bylo v předešlé fázi. Media začínají této oblasti věnovat pozornost a samotná renovace se rozšiřuje i do sousedních bloků. Ve třetí fázi dochází k výrazné obnově a na oblast je zaměřen výraznější mediální zájem. V této fázi zde už působí developeri a investoři, kteří renovují bydlení pro svou vlastní potřebu. Fyzická obnova se stává čím dál tím zřetelnější a hodnoty budov v dané čtvrti začínají spolu s nájemným rychle eskalovat. V důsledku toho dochází k výraznému vytlačování původních rezidentů, kteří svými příjmy nedosáhnou na vysoké nájemné. Napětí mezi původními obyvateli a nově příchozí střední třídou tedy vzrůstá. Zároveň se zřizují ochranná opatření k zamezení trestné činnosti a čtvrť je nyní považována za bezpečnou a ideální pro větší počet mladých profesionálů ze střední třídy. Poslední, a tedy čtvrtá fáze je charakteristická tím, že se značný počet nemovitostí gentrifikuje a do zasažené lokality stále přicházejí noví obyvatelé v podobě manažerů a podnikatelů. V této fázi stále dochází k rapidnímu růstu nájemného. Dále se zde objevuje nová nabídka služeb, která je určena nově příchozím. V případě, že se zasažená čtvrť nachází blízko centra nebo významné instituce, dochází zde k rozvoji komerční aktivity. Tento zmíněný model je však silně americký. Například ve Spojeném Království nebo v jiných zemích se některé prvky, které Clay (1979) zmiňuje, v jednotlivých fázích procesu nevyskytují (Lees et al., 2013). Gentrifikaci je tedy velmi obtížné generalizovat, protože se její průběh může v jednotlivých městech značně lišit.

Ve stejném období svou myšlenku zformuloval i Gale (1979), který kladl značný důraz na socioekonomické rozdíly mezi původními a nově příchozími obyvateli v gentrifikujících se čtvrtích. Autor ve svém příspěvku popisuje samotné gentrifiéry, kdy se nejčastěji jedná o jednotlivce nebo bezdětné páry ve věku dvaceti nebo třiceti let. Zároveň disponují vysokoškolským vzděláním a primárně pracují v sektoru služeb (finančnictví, bankovníctví a další). Roční příjmy se u těchto osob liší podle toho, v jakém městě žijí. Autor uvádí, že s největší pravděpodobností se jejich roční příjmy v 70. letech pohybovaly mezi 15 000 a 30 000 dolary, kdy někteří mohli vydělávat i více než 40 000 dolarů ročně. Gale si ve své publikaci položil i otázku odkud tyto lidé do centra měst přicházejí? V tomto období se šířilo heslo *Back to the City Movement*, kdy se mnozí domnívali, že lidé přicházející do vnitroměstských lokalit jsou z předměstí. Toto heslo neboli hnutí vyplývalo z tehdejší situace, která se odehrávala na území Spojených států. Po roce 1973 dochází vlivem první ropné krize k rapidnímu nárůstu cen pohonných hmot, což se značně projevilo v nákladech na dojíždění z předměstí do zaměstnání. Tyto podmínky pak vyústily v šíření hesla *Back to the City Movement*. Avšak důkazy nasvědčují tomu, že se nejedná o migraci ze suburbií, ale o migraci uvnitř města

Tabulka 1.1: Model gentrifkace

1. FÁZE	2. FÁZE	3. FÁZE	4. FÁZE
<ul style="list-style-type: none"> • pionýrská gentrifkace • příchozími jsou mladí profesionálové • nově příchozí vyhledávají volné byty • nepatrné vytlačování • renovaci se nevěnuje značná pozornost 	<ul style="list-style-type: none"> • omezená aktivita investorů • příchozí stále preferují volné a dostupné byty • nedostatek volných bytů • dochází k výraznějšímu vytlačování • media začínají lokálně věnovat pozornost • dochází k výraznější renovaci • renovace se rozšiřuje do sousedních lokalit 	<ul style="list-style-type: none"> • stále více zřetelná modernizace • větší zájem ze strany medií • působí zde developři a investoři • hodnota budov a nájemného se zvyšuje • výrazné vytlačování původních obyvatel • vzrůstá napětí mezi původními a nově příchozími obyvateli • zřizují se ochranná opatření k zamezení trestné činnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • značný počet budov se gentrifkuje • stále přicházejí noví obyvatelé (podnikatelé, manažéři) • rapidní růst nájemného • nová nabídka služeb • pokud se zasažená čtvrť nachází blízko centra nebo významné instituce, dochází zde k rozvoji komerční aktivity

Zdroj: Clay (1979)

(L. Sýkora, 1993). Gans (1994) navíc udává, že podíl gentriférů, kteří se do vnitroměstských lokalit vrátili z předměstí nebylo ani 10 %. Konkrétně lidé, kteří se přistěhovali do vnitřního města Bostonu budili dojem určitého protikladu k obyvatelům předměstí. Často se jednalo o intelektuály, pro které nebyl tradiční život na předměstí ideální (Parkman Center for Urban Affairs, 1977; Gale, 1979). Zajímavým může být i průzkum mezi přistěhovalými, který byl proveden v jedné z atlantských čtvrtí. Více než dvě třetiny (69 %) z těchto obyvatel dali přednost bydlení ve vnitřním městě než na předměstí. Z těchto obyvatel pak více než třetina hledala bydlení konkrétně ve sledované čtvrti. Dále pak zbývající polovina preferovala lokality, ve kterých došlo k renovaci fyzické zástavby (McWilliams, 1975). Gale (1979) tvrdí, že pro respondenty bylo vnitřní město atraktivní z několika důvodů. Tím prvním bylo cenově dostupné bydlení, dále investiční potenciál nemovitosti, blízkost pracoviště, estetický vzhled a určitý historický charakter dané budovy a okolí. Například 72 až 78 % respondentů z Atlanty, New Orleans a New Yorku vysoce hodnotilo historický charakter a danou architekturu budov v centru města (Gale, 1979).

Popularita gentrifkace neustále rostla a s ní i zájem o vysvětlení příčin tohoto procesu. Studií, které se zabývají hlavními hnacími silami je nespočetné množství. Ley (1981, 1996) tvrdí, že gentrifkace plyne z měnící se průmyslové struktury. Vlivem přechodu od průmyslové výroby k sektoru služeb se mění profesní struktura obyvatelstva. Dělnická třída je v

těchto velkých městech postupně nahrazována třídou, která se skládá z manažerů, finančníků, technických pracovníků a dalších profesí spadajících do sektoru znalostně náročných a pokročilých služeb. Ley (1986) ve své další publikaci také poukazuje na důležitost demografických změn v souvislosti s poválečným baby boorem. Konkrétně ženy vstupují ve větším počtu na pracovní trh, snižuje se velikost domácností, roste rozvodovost a narůstá počet svobodných jedinců. Autor zdůrazňuje i dynamiku trhu s bydlením, kdy v 70. letech vlivem inflace cen bydlení bylo pořízení domu na předměstí značně problematické (Ley, 1986).

Gentrifikaci se také pokusil vysvětlit koncem 70. let Smith (1979), který tvrdí že hnací silou tohoto procesu není nová střední třída, nýbrž rostoucí rozdíl mezi hodnotou nemovitosti a hodnotou samotného pozemku ve vnitřním městě (Hamnett, 2003). Smith výrok argumentoval svou rozsáhlou studií, ve které popisuje hnací síly tohoto procesu podle tzv. rent gap teorie. Rent gap označuje rozdíl mezi úrovní potenciální pozemkové renty a skutečnou kapitalizovanou pozemkovou rentou. Gentrifikace dle Smithe nastává v ten okamžik, kdy je rozdíl natolik velký, aby došlo k zájmu developerů a investorů. Ti následně koupí levné nemovitosti v zanedbané čtvrti, zrehabilitují a poté je za účelem zisku prodají (N. Smith, 1979). Dle Smithovi teorie se jedná o návrat kapitálu do měst, nikoliv nové střední třídy. Například Hamnett (2003) ve svém příspěvku poukazuje na Smithův odpor přiznat důležitost rostoucí poptávky. V tomto případě se jedná o zvýšenou poptávku po bydlení ve vnitřním městě, což je způsobenou silící střední třídou. I přestože Smith (1987) uznává, že hospodářství v tomto období zaznamenalo pokles zaměstnanosti v průmyslu a nárůst zaměstnanosti v sektoru služeb (finančnictví, administrativa, pojišťovnictví, realitní kanceláře, zdravotnictví a školství), tak stále nepřipouští, že gentrifikace souvisí se silící střední třídou a s tím spojenou rostoucí poptávkou po bydlení ve vnitřním městě.

1.2 Role státu v procesu gentrifikace

Po dlouhou dobu byla role státu v procesu gentrifikace opomíjeným tématem. Pro řadu výzkumníků byla tato záležitost až na druhém místě, protože stát sám od sebe gentrifikaci nezpůsobuje (Bailey & Robertson, 1997). Stát však v tomto procesu hraje důležitou roli a na jeho průběh může mít zásadní vliv (He, 2007). Výraznější zájem o studium vztahu gentrifikace a vládní politiky se projevuje až s nástupem nového tisíciletí (Lees & Ley, 2008). Nicméně patřičné zásahy lze zaznamenat už od počátku 60. let. Hackworth a Smith (2001) rozdělují gentrifikaci do jednotlivých vln, ve kterých se role státu měnila. První vlna gentrifikace je obdobím od 60. až do konce 70. let. V této fázi se gentrifikace projevuje jen v některých městech. Stát zde hraje důležitou roli, protože toto rané období je charakteristické státem řízenou gentrifikací. Například počátkem 70. let vstupovala veřejná politika na území Londýna do procesu gentrifikace prostřednictvím grantů určených k regeneraci daných lokalit

(Hamnett, 1973). Například ve Spojených státech byl ministerstvem bydlení a městského rozvoje zaveden program s názvem Urban Homesteading, který ranou fází gentrifikace podpořil. Tento program například ovlivnil gentrifikaci ve čtvrti Lower East Side v New Yorku (Lees & Bondi, 1995). Od konce 70. let nastává druhá vlna, kdy gentrifikace probíhá v celé řadě měst. Její projevy jsou čím dál tím viditelnější a samotný proces zažívá značnou expanzi, s čímž je spojen i rostoucí odpor. Počátkem 90. let dochází k třetí vlně, která se opět vyznačuje aktivní rolí veřejné politiky v procesu gentrifikace (Hackworth & Smith, 2001). Nicméně gentrifikace řízená vládní politikou neprobíhala jen ve Spojeném království nebo v Severní Americe. Například v Šanghaji byla v období tržní transformace gentrifikace řízena místní samosprávou. Proces zde nakonec vyústil v rozsáhlé vytlačování nízkopříjmových domácností (Lees & Ley, 2008; He, 2007). Dle Freemana (2006) gentrifikace představuje budoucnost pro celou řadu měst, proto je důležité abychom věděli, jak tento proces správně řídit tak, abychom dosáhli vyrovnanějších podmínek v dané společnosti.

1.2.1 London Docklands

Mezi konkrétní příklady státních zásahů patří například přestavba London Docklands (Lees & Ley, 2008). Tato rozsáhlá oblast je situována východně od City a rozkládá se podél obou břehů Temže. V současné době se zde nachází moderní komerční budovy, luxusní bydlení pro vyšší třídu, restaurace, kavárny a parky. Atraktivitu tomuto místu ještě navíc dodává přítomnost řeky a revitalizovaná nábřeží. Tato lokalita si od 80. let 20. století prošla vlivem státních zásahů hlubokou proměnou. Původní Docklands představovaly rozsáhlou přístavní oblast, jejíž rozvoj byl podmíněn industrializací. V reakci na rostoucí poptávku po průmyslových výrobcích začaly vznikat nové přístavy, kanály, sklady a další průmyslové objekty, které tak vytvořily nová pracovní místa. Britské impérium jakožto koloniální velmoc díky své síti aktivit po celém světě jen vzkvétalo. Nicméně doba prosperity nebyla věčná a postupně docházelo k úpadku jak celého impéria, tak i Londýnských doků. Nevhodné pracovní podmínky, tak koncem 80. let 19. století vyústily k častým stávkám dělníků, což byla první známka nastávajícího úpadku této přístavní oblasti. Protest začal v roce 1888 ve West India Docks a stávka se nakonec rozšířila po celém londýnském přístavu (Feriotto, 2015). Protesty a stávky však nebyly jedinými problémy, které sužovaly tuto oblast. Postupem času nebyly doky schopné obsloužit větší lodě, což začalo nahrávat konkurenčním přístavům a podnikům. V roce 1908 byly doky znárodněny, což jim velmi pomohlo a oblast po dobu několika let opět prosperovala (Rule, 2012). Avšak doba krátké prosperity byla narušena první světovou válkou, která měla na přístavní oblast negativní dopad. Díky tomu, že se v docích nacházelo vysoce hořlavé zboží, byly následky bombardování fatální. Při této tragédii utrpěli na životech někteří z dělníků, dále byly značně poškozeny přístavní objekty včetně skladů a železnic (Feriotto, 2015). V meziválečném období se doky musely postupně vypořádat s

těmito následky a samotná budoucnost této oblasti se stala ještě více nejistá. Po druhé světové válce dochází ke značnému úpadku, což se ještě více potvrdilo uzavřením West India Docks v roce 1967. Na počátku 80. let byl také ukončen provoz v královských docích (Royals), přičemž došlo k uzavření celé horní části Docklands. Uzavření doků mělo značný dopad na zaměstnanost. Mezi roky 1960 až 1981 došlo k poklesu zaměstnanců v docích z původních 25 000 na 4 100. K úpadku ještě více přispěla restrukturalizace průmyslu a technický pokrok související s kontejnerizací a velikostí plavidel (Church, 1988). Situace v docích se neustále zhoršovala a revitalizace byla nevyhnutelná. Nicméně se nejednalo o jednoduchý proces. Bylo vypracováno několik plánů, ale jejich realizace byla v praxi značně náročná. Ke změně dochází až v roce 1981, kdy byla založena společnost Urban Development Corporation (UDC). Ta se stala známá pod názvem London Docklands Development Corporation (LDDC). Právě LDDC byla státním tajemníkem pro životní prostředí určena k obnově chátrajících Docklands (Williamson, Pevsner, & Tucker, 1998). Společnost navíc získala plnou kontrolu nad projektem, a tak nemusela žádat o souhlas jednotlivé městské části, do kterých dotčené oblasti zasahovaly (Rule, 2012). Úloha byla jasná, z chátrajících oblastí vytvořit atraktivní místo, kde budou multifunkční objekty, zajištěná infrastruktura, široké spektrum služeb, a možnost bydlení (LDDC – history, 2021). LDDC se tedy snažila do této oblasti přilákat developery a investory, k čemuž byly v rámci strategie využity daňové pobídky a plánovací úlevy. Díky zavedení těchto typů úlev vzniká v roce 1982 v části Isle of Dogs nová komerční oblast včetně Canary Wharf (Feriotto, 2015). Nově vybudovaná oblast se stala sídlem velkého množství finančních společností, bank, právnických firem a nadnárodních korporací (Irmie, Lees, & Raco, 2008). Toto nové komerční centrum bylo původně vnímáno jako potenciální konkurent blízkého City, nicméně tyto obavy se později nepotvrdily a revitalizace Docklands pozici City jako evropského finančního centra ještě více posílila (Williamson et al., 1998; Eade, 2000; Irmie et al., 2008).

Důležitou otázkou představovala i doprava a propojení Docklands s Londýnem. Prvním velkým projektem, který stojí za zmínku je Docklands Light Railway. Tato železnice byla budována v druhé polovině 80. let, a tak došlo k propojení Docklands s oblastí City na východě a se Stratfordem na severu. Ke vzniku této nové dráhy posloužila původní stávající železnice (Williamson et al., 1998). V následujících letech byla vlivem rozsáhlé komerční výstavby tato trať prodloužena a doplněna o další stanice. Pozdější modernizace trati se odehrávala už po ukončení činnosti LDDC. Mezi další důležité projekty, které přispěly ke zlepšení dopravní infrastruktury, bylo prodloužení linky metra Jubilee Line do Docklands o 7 zastávek. Velmi významným projektem bylo také vybudování tunelu Limehouse Link a v místech bývalého doku krále Jiřího V. došlo k výstavbě nového letiště LCY (DETR, 1998), které bylo otevřeno roce 1987 (Fautley, 2011). Dnes už toto letiště obsluhuje 30 britských a evropských měst (DETR, 1998).

Nutno však dodat, že v Docklands, nevznikaly jen komerční a rezidenční oblasti či nová dopravní infrastruktura, důležitou otázkou představovala i zeleň a veřejná prostranství. Tvorba rozmanitého a atraktivního prostředí byla realizována zejména výsadbou stromů, pěších a cyklistických zón, přírodních rezervací, zahrad, parků a dalších. Celá řada veřejných prostranství vznikala na bývalých průmyslových pozemcích, díky čemuž došlo k vytvoření velmi atraktivní oblasti pro obyvatele města, kteří zde mohli trávit svůj volný čas. Docklands byly díky své bohaté historii propagovány pomocí informačních letáků nebo knih, což posílilo i cestovní ruch (DETR, 1998; Fautley, 2011).

Společnost LDDC fungovala od roku 1981 do roku 1998, kdy byla rozpuštěna. V průběhu tohoto období si dříve neprosperující oblast prošla hlubokou proměnou. I přes celou řadu pozitivních dopadů, se za touto rozsáhlou revitalizací skrývají určité problémy. Mezi ně patří zejména nezaměstnanost, gentrifikace, sociální vyloučení, polarizace a další (Feriotto, 2015). Původní obyvatelé projekty LDDC nepodporovali a k celé revitalizaci byli dost skeptičtí (Eade, 2000). I přes určitý nezájem na celou situaci se nakonec silný odpor projevil u obyvatel v oblasti Isle of Dogs. Místní komunity zde reagovaly na strategii LDDC prostřednictvím protestů a demonstrací. Nové domy, které byly zřízeny společností LDDC si většina původních obyvatel nemohla dovolit. Samotná oblast postupně začala disponovat nedostatkem cenově dostupného bydlení, což mělo negativní následky pro nízkopříjmové obyvatele. Revitalizace Docklands tak vytvořila ideální prostředí pro vysokopříjmové obyvatele. Konkrétně Canary Wharf se stalo oblastí s moderním a luxusním bydlením, které se pak stalo domovem mladých zaměstnanců City (Irmie et al., 2008). Konkrétně v East Endu žili tito dobře situovaní lidé v blízkosti sídlišť, která byla naopak obývána nízkopříjmovými obyvateli. To ve výsledku vytvořilo ostrou polarizaci mezi nově příchozími a původními obyvateli (Eade, 2000). Situace v East Endu však byla mnohem složitější. Mimo vysokopříjmové obyvatele sem začali přicházet i chudí cizinci z Bangladéše. Ti byli v očích původních obyvatel vnímáni jako potenciální konkurenti v boji o nedostatečně levné byty. Místní komunity, ale i gentrifiéři se k Bangladěšanům chovali nepřátelsky (Eade, 1997, 2000) a nedokázali je do své čtvrti přijmout. Další otázkou byla i zhoršující se nezaměstnanost nízkopříjmových obyvatel. V důsledku deindustrializace provedenou společností LDDC (Irmie et al., 2008), se kompletně proměnila ekonomická struktura této oblasti. Docklands se tak staly velmi atraktivním prostředím pro nadnárodní korporace a další společnosti spadající do sektoru pokročilých služeb (Eade, 2000). Naopak dělníkům, kteří dříve pracovali v docích, nebyly nabídnuty žádné jiné příležitosti. Problém představovalo i samotné letiště v oblasti Royal Docks. Obyvatelé proti této výstavbě aktivně protestovali, nicméně i přes řadu nesouhlasů byl projekt nakonec schválen (DETR, 1998). Navíc ze strany LDDC nebylo hleděno na neustále vznikající problémy, které souvisely i s nerovností mezi obyvateli Docklands. V některých případech byla společnost označována jako strůjce těchto problémů (Irmie et al., 2008). I přes tyto negativní

důsledky, které vyplývaly ze samotné regenerace, vznikla prosperující oblast se silným finančním sektorem. Získaný společenský a ekonomický význam lokality přináší i rizika, jak ukázal teroristický útok v roce 1996 na South Quay v oblasti Isle of Dogs, kde byla odpálena bomba teroristické skupiny IRA (DETR, 1998). V rámci tohoto útoku byly poškozeny některé kancelářské budovy, které si tak v následujících měsících musely projít opravou (Eade, 2000).

Samotná revitalizace Docklands byla náročným procesem, který navždy změnil charakter této oblasti. Tato dříve izolována a neprosperující oblast Londýna se rázem stala důležitou součástí globálního města. Díky celkové změně image se tak Docklands staly atraktivním místem i pro turisty, což ve výsledku podpořilo cestovní ruch (Eade, 2000). Samotná revitalizace byla financována centrální vládou a investicemi soukromého sektoru (Eade, 2000; Rule, 2012). Nicméně tvář nových Docklands zatím nebyla dostatečně doceněna. Někteří obyvatelé, zejména dělníci z doků, postrádají původní průmyslový charakter této oblasti a s tím spojenou vzpomínku na dobu prosperity britského impéria (Rule, 2012).

1.3 Typologie gentrifikace

Prvotní fáze tohoto procesu je označována jako *pionýrská gentrifikace* (Clay, 1979). V návaznosti na Clayův (1979) model gentrifikace je tato raná fáze uskutečňována pionýry, což jsou zejména studenti nebo umělci, kteří vyhledávají cenově dostupné bydlení v blízkosti centra z důvodu jejich finanční omezenosti. Dle typologie Blasiusa, Friedrichsa a Rühla (2016) jsou pionýři mladší než 35 let. Tito mladí a bezdětní lidé žijí v různých typech domácností, přičemž mohou bydlet sami, s partnerem či partnerkou nebo přáteli. Domácnost však výhradně nesdílí se svými rodiči. Pionýrská gentrifikace byla zaznamenána v celé řadě amerických měst, příkladem pak může být čtvrť Park Slope v New Yorku (Lees et al., 2013). Tato část Brooklynu byla už v prvním desetiletí 20. století ovlivněna suburbanizací, kdy se střední třída uchýlila k životu do tehdejšího předměstí Flatbush. K dalšímu úpadku dochází v průběhu 30. let za Velké hospodářské krize a čtvrť se tak stává domovem primárně dělnické třídy (Carpenter & Lees, 1995). Období po druhé světové válce bylo ve znamení další vlny suburbanizace, kdy významnou roli zde sehrály výhodné hypoteční úvěry, rostoucí trh s osobními automobily a rozvoj dopravní infrastruktury. Mladé rodiny tak byly namotivovány k životu na předměstí, přičemž vnitroměstské lokality se potýkaly se značným ekonomickým úpadkem a devalorizací. Čtvrť Park Slope v New Yorku tak představovala místo, které bylo tvořeno opuštěnou a chátrající zástavbou obývanou squatterry, drogovými dealery a dalšími jedinci páchající trestnou činností. I přestože se zde gentrifikace začala v pomalém tempu rozvíjet už od konce 50. let, nebylo zprvu toto místo pro developery a investory nikterak zajímavé. Park Slope bylo naopak atraktivním místem pro pionýry. V těchto raných fází

nebyla gentrifikace podnikána za účelem zisku. Hlavním cílem bylo upadající oblast stabilizovat. Toho se chopili pionýři, kteří tak renovovali chátrající budovy v této brooklynské čtvrti. V souvislosti s tímto typem modernizace se často používá označení „sweat equity“. V tomto případě se jedná o typ úvěru, který se využívá k financování určité části nákladů na rekonstrukci nemovitosti, přičemž majitel udělá veškerou práci sám (Lees et al., 2013). V 60. letech, konkrétně v roce 1965, proběhla renovace rozsáhlého čtyřpatrového domu. Veřejnost pro tuto renovaci požádala společnost Brooklyn Union Gas, jelikož v té době neexistovala žádná vládní podpora. Další projekty pro renovaci chátrající zástavby byly nazývány jako „Cinderela Schemes“¹ (Civic News, 1972). Brooklyn Union Gas také otevřela Brownstone Information Center, které sloužilo jako informační středisko poskytující základní informace k renovaci či rehabilitaci, ale také jako sponzor různých workshopů (Lees et al., 2013). Za zmínku také stojí činnost jednoho z prvních progentrifikačního sdružení v Park Slope. Tato skupina v roce 1966 nakoupila domy v této čtvrti a začala je skrz realitní makléře nabízet mladým profesionálům za účelem stabilizace upadajícího Park Slope (Civic News, 1969). Je však vhodné zmínit, že pionýři nebyli jediní, kteří se podíleli na samotné revitalizaci této čtvrti, jednalo se především i o různá sousedská sdružení a další aktéry zmíněné výše. Později zde začali figurovat i developeri a investoři, kteří byli podporováni státní a federální legislativou podporující revitalizaci upadajících čtvrtí (Squires, 1992).

V počáteční fázi gentrifikace se také často hovoří o *studentifikaci*, která se dle Smithe (2005) projevuje proměnami fyzického, sociálního, ekonomického a kulturního prostředí. Tyto proměny se mohou odehrávat ve městech, ve kterých se nachází univerzita a vycházejí ze sezónní migrace vysokoškolských studentů. Pro čtvrtě, kde se tento proces odehrává, je charakteristický vysoký podíl studentů, kteří zde žijí z důvodu studia na vysoké škole. Hlavní aktéři se od gentrifikérů liší tím, že se jedná o dočasné rezidenty žijící zde po dobu akademického roku nebo celého studia. Studentifikace má dle Smithe čtyři různé složky a to ekonomickou, sociální, kulturní a fyzickou. Ekonomická složka se vyznačuje rostoucími cenami nemovitostí, což vyplývá z přestavby domů do takové formy, aby zde mohlo žít více domácností (house in multiple occupation). Takovýto typ bydlení je pak nabízen vysokoškolským studentům. Dále zde figuruje sociální složka, která souvisí s nahrazením původních obyvatel mladými a dočasně zde žijícími studenty. Kulturní složka se naopak vyznačuje volnočasovými aktivitami studentů. Jejich potřebám se pak přizpůsobuje nabídka služeb v dané lokalitě. Posledním aspektem studentifikace je obměna fyzického prostředí, při které dochází k přestavbě výše zmíněných domů (D. Smith, 2005).

¹Označení „Cinderela“ (v češtině Popelka) se použilo díky hlavnímu heslu, které tyto projekty doprovázelo. Heslo znělo následovně: „Co je zchátralé a zanedbané bude nakonec krásné.“

Forma, která může následovat po pionýrské fázi, se označuje jako *typická gentrifikace*, která je uskutečňována především typickými gentrifiéry nazývané jako yuppies (Kubeš, 2017). Yuppies neboli young urban professionals je označení pro mladé profesionály z poválečné generace baby boomu, kteří preferují život ve městě a jejich prioritou je budování kariéry (N. Smith, 1987). Dle Shorta (1989) jejich existence vychází z rostoucího sektoru služeb, přičemž tito lidé často pracují na dobře placených pozicích v řídicích centrech nadnárodních korporací. Primárně tedy žijí ve vnitřních městech významných metropolí, kde jsou tato odvětví častěji situována. Na rozdíl od jejich rodičů preferují život ve vnitřních městech místo na předměstí, protože chtějí ušetřit čas při cestě do svého zaměstnání a mohou se tak věnovat svým přátelům nebo trávit volný čas skrz další aktivity (Short, 1989). Zároveň disponují i liberálnějšími postoji k otázkám životního stylu nebo osobní svobody. Yuppies si také zasloužili značnou pozornost ze strany medií zejména ve Spojených státech. V roce 1984 se tento termín objevil na titulní straně týdeníku Newsweek, kde bylo vyzdvižováno heslo The year of yuppie. Hammond (1986) tento zájem vysvětluje tím, že yuppies viditelně proměnili městské prostředí, což vzbudilo pozornost ze strany novinářů a medií.

Další formou gentrifikace, kterou použila ve své publikaci Rose (1984), je tzv. *marginální*. Hlavní aktéři jsou v tomto případě opět příslušníci střední třídy, avšak jejich příjmy nejsou tak vysoké jako u typických gentrifierů. Jejich zaměstnání je často pouze dočasné nebo jen na částečný úvazek (Rose, 1984; Mendes, 2013). Rose mezi tyto hlavní aktéry řadí studenty, umělce, mladé páry a neúplné rodiny, přičemž nejvíce vyzdvižuje ženy. Tyto ženy využívají všech výhod vnitřního města a díky blízkosti zaměstnání a veškerých služeb, tak mají více času na péči o své děti (Rose, 1984). Rodriguese (2010) dále tvrdí, že marginální gentrifieri mohou být do vnitřního města přitahováni starší bytovou zástavbou nebo samotným historickým centrem a jeho blízkostí.

Proces gentrifikace je ve většině případů zkoumán na úrovni světových metropolí. Nicméně Bridge (2003) se zabýval gentrifikující se čtvrtí Westville ve městě Bristol. Autor uvádí, že v tomto městě nepůsobí gentrifikace tak výrazně jako je tomu například ve vnitřních lokalitách Londýna. Pro tuto slabší formu tohoto procesu používá pojmenování *provinční gentrifikace*. Tento typ je možné zaznamenat ve městech, ve kterých se pohybuje počet obyvatel od 80 000 až 400 000 (Bridge, 2003; Cameron, 2003; Rérat, 2012).

Mezi další typy tohoto procesu patří *novostavbová* a *komerční gentrifikace* (podrobněji viz podkapitola 1.4). V rámci těchto dvou forem hovoříme zejména o proměně fyzické struktury. Novostavbová gentrifikace byla velmi frekventovaným tématem na poli výzkumu, jelikož se vedl spor o tom, zdali tento typ revitalizace označit jako možnou formu gentrifikace. Obecně se jedná o výstavbu moderních rezidenčních komplexů na místech, kde došlo k demolici původních objektů, a tudíž nedochází k obnově staré bytové zástavby. Hlavními aktéry jsou v tomto případě developeri (Davidson & Lees, 2005). Například Lambert a Boddy

(2002) nepovažují výstavbu nových budov jako jednu z forem gentrifikace, protože zde nedochází k přímému vytlačování obyvatel. Naopak Davidson a Lees (2005) tuto formu považují za gentrifikaci v podobě nepřímého vytlačování.

Další typ gentrifikace, který souvisí s proměnou fyzického, ale i sociálního prostředí představuje *komerční gentrifikace*. Tato forma se projevuje proměnou místních podniků na nové převážně určené pro příchozí gentrifikéry. Z celé řady původních podniků se stávají kavárny, stylové restaurace nebo podniky velkých obchodních řetězců (Yoon & Park, 2018). Naopak herny, bary, bazary nebo zastavárny z dané čtvrti postupně mizí (Kubeš, 2017). Vlivem této formy gentrifikace se vytváří nový konzumní prostor, který zlepšuje jak ekonomickou stránku dané čtvrti, tak i image daného města. Avšak tato forma přináší i negativní dopady, které ovlivňují zejména nízkopříjmové obyvatele. V tomto případě se především jedná o zvýšené ceny daného zboží a služeb, přičemž se mění celé maloobchodní spektrum, které je výhradě určeno pro příchozí gentrifikéry (Yoon & Park, 2018).

1.4 Pozitivní a negativní dopady gentrifikace

Gentifikace už po dlouho dobu rozděluje názory akademických výzkumníků, politiků nebo veřejnosti. Někteří ji vnímají jako pozitivní proces zejména v podobě obnovy chátrající zástavby. Jiní si naopak stojí za názorem, že gentrifikace přináší primárně negativní dopady (Atkinson, 2004). U gentrifikace je důležité pochopení dvou základních aspektů (L. Sýkora, 1993). Jedná se především o dopad na sociální stránku, kdy dochází k postupné sociální obměně v podobě nahrazení původních obyvatel nově příchozí vysokopříjmovou vrstvou. Druhý aspekt představuje zvýšení hodnoty fyzického prostředí, kdy dochází k rehabilitaci dané čtvrti a z neprosperujících a zanedbaných lokalit se postupně stanou vysoce exkluzivní čtvrtě.

Mezi pozitivní dopady Atkinson a Bridge (2004) řadí například stabilizaci upadající oblasti, rostoucí hodnoty majetku, zvýšené lokální fiskální příjmy, rostoucí potenciál pro další rozvoj, renovaci chátrajících budov a další. Naopak jako negativní dopady autoři vnímají zejména vytlačení původních obyvatel skrz zvýšení nájemného. Od vytlačování se zároveň odvíjí i další negativní dopady v podobě ztráty dostupného bydlení, naprosté ztráty domova vedoucí k bezdomovectví a tvorby vyšší poptávky po dostupném bydlení, což vytváří určitý tlak na okolní oblasti. Mezi negativní dopady jsou také řazeny konflikty mezi komunitami. Stávající obyvatelé mohou nově příchozí gentrifikéry vnímat jako ty, kteří způsobili dané problémy související se zvyšováním nájemného.

Nicméně dopady gentrifikace je vždy potřebné sledovat z několika úhlů pohledu. Například pronajímatelé vnímají rostoucí ceny nemovitostí a růst nájemného pozitivně. Naopak pro sociálně slabší, kteří dané byty obývají má růst nájemného negativní vliv (Lang, 1982).

1.4.1 Fyzická obnova

Patrně nejviditelnějším prvkem gentrifikace je fyzická obnova vnitroměstských lokalit. Tento proces je často vnímán jako jeden ze symbolů revitalizace. V některých případech je s revitalizací dokonce i zaměňován, ale jedná se pouze o dílčí proces, jelikož při revitalizaci nedochází k vytlačení původních obyvatel (L. Sýkora, 1993). V souvislosti s proměnou fyzické struktury je vhodné zmínit, že autoři celé řady publikací jsou urbánní sociologové a humánní či urbánní geografové, kteří gentrifikaci primárně studují jako socio-ekonomický jev. I přestože jsou si vědomi úzké spojitosti gentrifikace a fyzické obnovy, tak fyzickou obnovu nezkoumají příliš detailně (Kubeš, 2017). Nicméně autoři jako Hamnett (1973) nebo Glatter a Wieste (2007) tvrdí, že gentrifikace je téměř vždy spojena s renovací starší zástavby a bez fyzické modernizace je v realitě těžko představitelná.

Kubeš (2017) v kontextu fyzické obnovy vnitřního města rozlišuje několik souvisejících termínů:

- **Renovace** (renovation) je proces, při kterém je byt či dům převeden do původního stavu a kvality.
- **Regenerace** (regeneration) představuje uvedení bytové zástavby a infrastruktury do původního stavu. Následně dochází i k doplnění dalšími prvky, tak aby daná čtvrť odpovídala aktuálním požadavkům.
- Mezi obecnější termíny patří **revitalizace** čtvrti (revitalization), u které dochází k oživení staré zástavby a sociálního prostředí. Sociální aspekty jsou v tomto případě velmi důležité, protože pokud se jedná pouze o oživení fyzické struktury tak není vhodné používat termín revitalizace. V rámci revitalizace není zcela patrné, jakým způsobem k samotnému oživení dochází. Dále si také nejsme jisti, zda dochází k návratu do původního stavu nebo zcela nového.
- **Rehabilitace** (rehabilitation) se vyznačuje navrácením původního stavu čtvrti, což může být realizováno skrz modernizaci, příchod gentrifíerů nebo transformaci místních služeb.

Novostavbová gentrifikace

Jedním z typů gentrifikace, která úzce souvisejí s proměnou fyzického prostředí je novostavbová gentrifikace (new-build gentrification). Ta se vyznačuje výstavbou nových nemovitostí na prázdných prostorách. Této formě byla věnována značná pozornost zejména v důsledku toho, zdali se opravdu jedná o proces gentrifikace (Lees et al., 2013). V současné době celá řada autorů včetně Davidsona a Lees (2005) vnímá výstavbu nových budov v místech, na kterých došlo k demolici starých domů, jako jednu z forem gentrifikace. Naopak Lambert

a Boddy (2002) uvádějí, že novostavby ve vnitroměstských lokalitách by neměly být s gentrifikací spojovány. Autoři mimo jiné tvrdí, že obměna sociální struktury, která je ovlivněna výstavbou nových budov v centru města je relativně zanedbatelná, protože s tímto typem není spojeno zvyšování nájmu a následné vytlačení původních obyvatel. Naopak Davidson a Lees (Davidson & Lees, 2005) tvrdí, že tato forma způsobuje obměnu sociální struktury v podobě nepřímého vytlačování, což je způsobeno tím, že většina novostaveb vzniká na brownfields. Například Cameron (2003) poukazuje na situaci v Newcastleu, kde byla nízkopříjmová čtvrť srovnána se zemí za účelem výstavby domů určených pro střední třídu. Nepřímé vytlačování Marcuse (1986) v rámci své typologie označuje jako *exclusionary displacement*. Tento typ nastává v ten okamžik, kdy domácnost opustí své bydliště, které je následně gentrifikováno. V důsledku toho se do dané čtvrti nemůže přistěhovat další nízkopříjmová domácnost podobná té předchozí, která bydliště již dříve opustila.

Dle stávající literatury může novostavbová gentrifikace nejčastěji probíhat v malém měřítku v již gentrifikovaných oblastech, kde zastává roli doplňkového bydlení (Germain & Rose, 2000; Rose, 2002). Tento typ gentrifikace lze zachytit i na úrovni většího měřítka ve formě výstavby na místech bývalých brownfields ve vnitroměstských lokalitách (Cameron, 2003; Davidson & Lees, 2010) nebo může postihnout sociálně a ekonomicky slabé oblasti celého města (Davidson, 2007).

Novostavbovou gentrifikací se také ve své publikaci zabývali Holm, Marcińczak & Ogrodowczyk (2015), kteří svou pozornost směřovali na města Lodž a Lipsko. Dle autorů se velká města východního Německa transformovala mnohem rychleji než ostatní post-socialistická města střední a východní Evropy. V Lipsku docházelo k přestavbám a renovacím historického jádra už v polovině 90. let, zatímco v centru polské Lodže byla výraznější regenerace zaznamenána až v novém tisíciletí, kdy město bylo více ovlivněno zahraničním kapitálem a rozvojem sektoru služeb. Rozvoj polské Lodže je rozdělen do dvou období, a to před a po roce 2004. Zprvu se developéři primárně soustředili na oblasti mimo městské centrum, přičemž k výstavbě nových budov v centru docházelo pouze ojediněle. K výraznějším změnám dochází až po roce 2004, kdy je možné v Lodži zachytit projevy novostavbové gentrifikace. Ta zde probíhá na brownfields, dále v blízkosti domů obývaných nízkopříjmovými obyvateli často závislých na sociálních dávkách a také na místech, kde došlo k demolici starých činžovních domů. Zájmové lokality Lodže představovaly v minulosti chudé a upadající oblasti, nicméně v důsledku výstavby nových rezidenčních objektů například v místech bývalé továrny na textil se v daných oblastech začala měnit i sociální struktura. Jinými slovy, novostavbová gentrifikace zde podpořila sociální míšení a na samotném vytlačování se ve zkoumaných oblastech podílela i veřejná správa. Místní úřady vystěhovaly původní obyvatele ze zanedbaných činžovních domů, které byly následně zbourány a pozemky prodány developérům. V Lipsku novostavbová gentrifikace také probíhá na místech bývalých brownfields,

ale i v již modernizovaných čtvrtí. Výsledky tohoto výzkumu podporují tvrzení, že klasická a novostavbová gentrifikace se současně podílejí na proměnách sociálně-prostorové struktury vnitroměstských lokalit. Nicméně vlivem nedostatku tvrdých empirických dat byla samotná analýza sociodemografického složení omezena (Holm et al., 2015).

Incumbent upgrading

Kromě gentrifikace další dílčí proces revitalizace představuje incumbent upgrading² (Clay, 1980; Holcomb & Beauregard, 1981). V tomto případě obyvatelé rehabilitují své domy, čímž zlepšují podmínky daného prostředí. Při tomto procesu nedochází k vytlačování původních obyvatel jako je tomu u gentrifikace, a proto se tak významně nemění sociální struktura dotčené oblasti. Lokality, ve kterých se odehrává tento proces, jsou obývány stabilní střední vrstvou (L. Sýkora, 1993).

Komerzializace

Komerzializace je jedním z důsledků globalizace měst a často může na danou čtvrt' působit souběžně s gentrifikací nebo dalšími revitalizačními procesy. Samotná komerzializace představuje proces, při kterém se zvyšuje podíl kancelářských prostorů, obchodů a restauračních zařízení na celkové struktuře využití ploch. Díky výstavbě nových komerčních budov dochází k fyzické obnově a ekonomicky efektivnějšímu využití území. Komerzializace se může projevat výstavbou nových budov na volných parcelách nebo prolukách mezi stávající zástavbou. Dále i nahrazením stávajících funkcí ploch (rezidenčních, nekomerčních a méně prosperujících) nebo demolicí budov. Různé sklady, brownfields a další chátrající budovy jsou následně nahrazeny novými multifunkčními objekty. Komerzializace s sebou přináší i negativní dopady zejména v podobě poklesu počtu obyvatel, což je způsobeno nedostatkem budov s rezidenční funkcí. V souvislosti s dopady je vhodné zmínit, že výstavba značně moderních budov může být následně v rozporu s ochranou historického dědictví a architektonického charakteru města (L. Sýkora, 1999a). Například v Praze je gentrifikace úzce spojena s komerzializací (L. Sýkora, 2004).

Komerční gentrifikace

Dalším projevem proměny fyzického prostředí je komerční gentrifikace (stručněji též v podkapitole 1.3). Tento typ se vyznačuje tvorbou nového spotřebního prostředí, kde mohou vysokopříjmoví obyvatelé uspokojovat svou materiální potřebu (Bridge & Dowling, 2001). Tématem komerční gentrifikace se už v 90. letech zabýval například Ley (1996), který ve

²Českým ekvivalentem pro termín incumbent upgrading je dle Kubeše (2017) samodržitelská modernizace

své publikaci popisuje změny, odehrávající se v torontské čtvrti Yorkville. Autor při svém výzkumu dospívá k závěru, že dochází k vzestupu služeb v podobě restaurací, obchodů s oděvy a dalších typů zařízení (Ley, 1996). Zukin a kol. (2009) zmiňují, že už od 70. let byly luxusní restaurace, kavárny a stylové obchody vnímány jako viditelné známky gentrifikace ve vnitroměstských lokalitách. Poměrně velké množství studií pak popisuje komerční gentrifikaci na straně poptávky. Naopak na straně nabídky bylo provedeno jen nepatrné množství teoretických předpokladů, které se opírají o argumenty související s cenovou dostupností komerčních prostorů. Popis komerční gentrifikace pomocí strany nabídky je podobný rent gap teorii (N. Smith, 1979). Podle rent gap teorie (viz podkapitola 1.1), jsou cenově dostupné prostory a potenciál pro obchodní příležitosti impulzem k ekonomické modernizaci (Ley, 2003).

Samotná komerční gentrifikace značené přispívá k rozmanitosti života ve městě. Mění se spektrum nabízených služeb, ale i samotných podnikatelů, kteří často spadají do vyšších socioekonomických vrstev či podnikové sféry (Zukin et al., 2009; Ernst & Doucet, 2014). Poměrně velký význam mají i farmářské trhy, kde lidé nakupují čerstvé výrobky a podporují fair trade. Mezi další podniky, které se v gentrifikovaných oblastech mohou objevit jsou například různé galerie (Zukin, 2008). Souběžně dochází i k růstu nabídky luxusních etnických restaurací, které často nahrazují předchozí cenově dostupnější stravovací zařízení (Ernst & Doucet, 2014). Dále také mohou vznikat celé nové tržnice, které jsou ve většině případů vlastněny společnostmi a nahrazují tak lokální tržnice s potravinami od soukromých prodejců (González & Waley, 2013). V neposlední řadě dochází i k rozšiřování řetězců kaváren (Bridge & Dowling, 2001; Zukin, 2008). S gentrifikací může být také spojena i řemeslná výroba, což je způsobeno tím, že gentrifíeři zvyšují poptávku po výrobcích s určitou hodnotou a pravostí (Ley, 2003). Kosta (2019) také uvádí další podniky, které jsou spojeny s potřebami vyšší socioekonomické třídy. Konkrétně se jedná o luxusní maloobchodní prodejny, restaurace a kavárny. Dále to mohou být různé butiky, zařízení zaměřené na trávení volného času, etnický specializované obchody a restaurace nebo obchody se značkovými oděvy, šperky či hudebními nástroji. Zukin a kol. (Zukin et al., 2009) také udávají vinárny a stylové komerční prostory. Tato forma gentrifikace probíhá v celé řadě měst po celém světě a jako příklady lze uvést New York, Edinburgh (Doucet, 2009), Prahu (Verwaaijen, 2014), Amsterdam (Kloosterman & Van Der Leun, 1999) a další.

Tento typ přináší pozitivní dopady pro danou lokalitu v podobě vysoké rozmanitosti obchodů, zároveň posiluje lokální ekonomiku, vytváří nová pracovní místa a v neposlední řadě také zlepšuje image dané lokality. Například Gant (2015) vnímá komerční gentrifikaci jako jednu z hlavních příčin proměny charakteru a funkčního využití území. Tyto proměny zároveň přináší i negativní dopady, které vytváří určitý tlak na nízkopříjmové obyvatele. Primárně dochází ke zvýšení cen komodit, s čímž je spojena i ztráta cenově dostupných

služeb. Souběžně se mění nabídka zboží a sociální struktura (Yoon & Park, 2018). Zukin a kol. (2009) naopak tvrdí, že komerční gentrifikace se od rezidenční liší v tom, že zánik původních obchodů není vnímán jako sociální problém. To následně vysvětlují tím, že poměrně značná část upadajících čtvrtí výrazně trpěla poklesem investic do maloobchodu, a tudíž byl přísun nových obchodů a služeb vnímán jako pozitivní. Zároveň tak dochází k obměně, kterou lze svým základem srovnat s výměnou obyvatel (Ley, 2003; Ernst & Doucet, 2014; Zukin et al., 2009; Pastak, Kindsiko, Tammaru, Kleinhans, & Van Ham, 2019). Samotná nerovnoměrnost obchodních příležitostí je ovlivněnou celou řadou faktorů. V první řadě je to klesající poptávka po tradičních podnicích, dále rostoucí potenciál pro nové typy obchodů, služeb a zboží a v neposlední řadě zde hrají roli i obecné makroekonomické trendy. Výsledkem těchto faktorů je vytlačování původních podniků, které jsou nahrazeny novými (González & Waley, 2013; Pastak et al., 2019).

1.4.2 Sociální konflikt

Vytlačování původních obyvatel

Kromě významného potenciálu pro zvyšování fyzické hodnoty prostředí má gentrifikace zásadní dopad na sociální strukturu dotčené oblasti. Klíčovým projevem je v tomto případě vytlačování původních obyvatel související se sociální obměnou. Tento aspekt gentrifikace je diskutovaný zejména v západní literatuře, konkrétně ve Spojených státech. Smith (1979) uvádí, že nemovitosti v chátrajících a zanedbaných vnitroměstských lokalitách jsou velmi atraktivní pro developery a investory. Ti takovéto nemovitosti kupují, následně renovují a ze samotného prodeje jsou schopni splatit veškeré úvěry. V důsledku toho, že původně zanedbaná budova prošla renovací, tak narůstá její hodnota a zároveň i výše nájemného, což ve výsledku negativně ovlivňuje nízkopříjmové obyvatele (Burjanek, 1997). Pro samotný rozvoj měst bylo z velké části charakteristické nucené stěhování, avšak s procesem gentrifikace je spíše spojené stěhování obyvatel vlivem tržních mechanismů. Jedná se buď o stěhování způsobené zvýšením nájemného, nebo tlakem vytvářeného ze strany pronajímatelů (Atkinson, 2004). Atkinson (2004) popisuje vytlačování jako nedobrovolné stěhování domácností, které může být způsobeno jak ekonomickými, tak i sociálními faktory. Rozsáhlejší studie realizovaná americkým ministerstvem bytové výstavby a rozvoje měst definovala vytlačování jako jev, při kterém jsou domácnosti vlivem určitých podmínek nuceny opustit své bydliště. Zároveň se jedná o takové podmínky, které domácnost nemůže nijak ovlivnit nebo jim zabránit (Grier & Grier, 1978). Tato studie však byla ve výsledku odbornou veřejností kritizována, jelikož na proces vytlačování nebrala dostatečný důraz (LeGates & Hartman, 1981, 1986). Studie byla později obohacena dalšími definicemi, které lépe vystihují danou problematiku (Marcuse, 1986). Obecně většina prací zabývající se gentrifikací popisuje vytlačování oby-

vatel jako závažný problém, který by neměl být přehlížen. Pro sledování bývají využívána longitudinální data nebo podrobný etnografický monitoring (Dolbeare, 1978; Grier & Grier, 1978; National Urban Coalition, 1978; Sumka, 1979; LeGates & Hartman, 1981, 1986; Lyons, 1996; Atkinson, 2000). Mezi první publikace související s gentrifikací ve Velké Británii patří příspěvky Powera (1973) a Pitta (1977), kteří se zabývali ztrátou dostupného bydlení ve vnitřním městě Londýna. Další studie, které se přímo věnují problematice vytlačování původních obyvatel jsou například publikace Lyonse (1996) a Atkinsona (2000). Je však vhodné zmínit, že ve Velké Británii nebylo vytlačování obyvatel vnímáno tak emotivně jako v Severní Americe nebo Austrálii. Za pomoci ročních průzkumů bylo zjištěno, že na území Spojených států došlo mezi roky 1974 až 1976 k vytlačení více než milionu a půl domácností ročně (Sumka, 1979). V 70. a 80. letech se touto problematikou zabývali i Grier a Grier (1978), kteří dochází k odhadu, že více než 100 až 200 domácností bylo ročně ve velkých městech vytlačeno. Atkinson (2000) se naopak zabýval Londýnem, kdy k zachycení vytlačování využil longitudinální data. Autor tak dochází ke zjištění, že v gentrifikovaných oblastech mezi roky 1981 až 1991 došlo k poklesu ekonomicky neaktivních (46 %), příslušníků dělnické třídy (38 %), seniorů (18 %) a nekvalifikovaných jedinců (78 %).

Obecně se vytlačování nejvíce projevuje v globálních městech, ve kterých se soustřeďuje vyspělá ekonomická aktivita (například Londýn, New York, Edinburgh, Seattle, Washington nebo San Francisco). V celé řadě čtvrtí vnitřního města tak dochází k rapidnímu nárůstu nájemného, přičemž sami pronajímatelé se snaží vystěhovat své nájemníky různými způsoby, a to i nezákonnými. Hlavní motivací je v tomto případě výhodný prodej nebo pronájem nemovitosti (Atkinson, 2004). Dle studií je patrné, že vytlačování primárně zasáhlo nízkopříjmové obyvatelstvo bílé pleti, seniory (Henig, 1981; Atkinson, 2000) a dělníky (Marcuse, 1986). Naopak k vytlačování v černošských čtvrtí docházelo méně, jelikož tyto oblasti tak výrazně gentrifiéry nepřitahovaly.

V první řadě se může zdát, že tento dopad působí v omezené míře, protože počet obyvatel, který může být zasažen vytlačováním, se postupem času snižuje. Nicméně výzkumy v Hamburku (Dangschat, 1991) a Londýně (Lyons, 1996) dokládají, že i příslušníci vyšších socioekonomických vrstev mohou být z dané oblasti vytlačeni.

Na druhé straně však existují i studie, které vytlačování obyvatel nepřisuzují tak velkou váhu. Freeman a Braconi (2002) se zaměřili na gentrifikované čtvrtě v New Yorku, kde bylo jejich cílem zjistit souvislost mezi gentrifikací a vytlačováním původních obyvatel. Dle jejich studie mezi léty 1996 až 1999 ve zkoumaných čtvrtí k výraznému vytlačování nedošlo. Kromě toho uvádějí, že nízkopříjmový obyvatelé mají nižší tendenci k tomu se stěhovat, což může být ve výsledku způsobeno jejich omezenou mobilitou. Autoři dále tvrdí, že toto zjištění by mohlo také souviset s revitalizací dané čtvrti, což nízkopříjmový obyvatele mohou ocenit a chtějí v dané lokalitě i přes zvýšené nájemné zůstat. Tyto výsledky velmi podpořily

pohled Byrneho (2003), který gentrifikaci vnímá jako pozitivní jev. Jeho studie se mimo jiné zaměřuje i na pozitivní dopady v oblasti zaměstnanosti. Autor tvrdí, že vhodná pracovní místa pro nízkopříjmové obyvatele jsou spíše v předměstí než v samotném městě. Hlavní problém však je, že převážná část těchto obyvatel nemá vlastní automobil, a tudíž jsou značně omezeni. Autor následně argumentuje, že gentrifikace může pro tuto nižší vrstvu vytvářet pracovní místa v nově vznikajících obchodech a restauracích (nekvalifikovaná pracovní síla, málo placená místa). Na výroky Freemana a Braconiho následně reagoval i Marcuse (2005), který zmiňuje že domácnosti v gentrifikovaných čtvrtích nezůstávají primárně z toho důvodu, že by pro ně bylo prostředí atraktivní, ale spíše v důsledku napjatého trhu s bydlením, kdy neexistuje žádná jiná alternativa. S tím souvisí i gentrifikace v Bruselu, kde se nízkopříjmoví obyvatelé málo stěhují z gentrifikovaných čtvrtí, protože mimo silně deprivované oblasti města nemají jinou možnost, kam by se mohli přestěhovat (2006).

Vytlačování původních obyvatel v New Yorku bylo také zdokumentováno Newmanovou a Wylym (2006), ti k tomuto výzkumu stejně jako Freeman a Braconi využívají soubor dat New York City Housing and Vacancy Survey (databáze NYCHVS). Nicméně tento datový soubor nezahrnuje důležité informace o tom, zdali se jednotlivé domácnosti přistěhovali k jiným, nebo dokonce opustily New York. Databáze dále postrádá údaje o tom, zdali se z některých obyvatel stali bezdomovci, nebo se přestěhovali do azylových domů. Newman a Wily (2006) dále tvrdí, že je potřeba se zaměřit i na historické souvislosti, protože masivní změny v trhu s bydlením se odehrály zejména v 70. a 80. letech, kdy už mohlo dojít k obměně sociální struktury. To zejména poukazuje na to, že datová základna nenabízí přímé vyčíslení sociální obměny.

Postupem času však i sám Freeman (2005) začal od svého tvrzení pomalu ustupovat. Autor nakonec dospívá k závěru, že největší problém jsou rostoucí ceny bydlení, a i přestože můžeme vytlačování vnímat jako zanedbatelné, tak se jedná o velmi traumatizující zkušenost, která vyvolává ze strany nízkopříjmových obyvatel značné obavy. Powell a Spencer (2002) se dále zabývali gentrifikujícími se čtvrti Chicaga a zjistili, že v těchto lokalitách došlo ke změnám v rasovém složení. Původní poměr afroameričanů k bělochům ve čtvrti Near West Side byl 6:1 a v rámci sledovaného období (1980-1990) se změnil na 3:1. Zároveň se zde zvýšil počet mladých bezdětných obyvatel a došlo ke snížení kriminality.

Kriminalita

Dalším klíčovým tématem je konflikt mezi komunitami. Touto problematikou se zabývala už celá řada studií (Williams, 1988; A. Smith, 1989; Spain, 1993). V souvislosti s tímto tématem dochází k různým protestům a kampaním. K těmto akcím dochází zejména ve Spojených státech, což může být způsobeno nižšími sociálními dávkami a nedostatečným

množstvím cenově dostupného bydlení. Gentrifikace je také zkoumána v souvislosti s poklesem nebo růstem kriminality v dané oblasti (Atkinson, 2004). Nejprve je však vhodné zmínit, že studie zabývající se tímto tématem přinášejí rozporuplné výsledky. Dle výzkumu, který provedl McDonald (1986) bylo patrné, že kriminalita klesá. Naopak jiné studie docházejí k závěrům, že v rámci různých kategorií trestné činnosti kriminalita narůstá (Taylor & Covington, 1988; Covington & Taylor, 1989). Se samotnou kriminalitou a gentrifkací jsou spojeny dvě základní hypotézy. První hypotéza předpokládá pokles kriminality v dané oblasti, protože dochází k vytlačování původních nízkopříjmových obyvatel, mezi kterými se mohou objevovat i jedinci páchající trestnou činností. Druhá hypotéza předpokládá, že kriminalita může růst. Tento růst je způsoben tím, že v gentrifikované oblasti žijí majetné domácnosti, které se tak mohou stát novým cílem pro pachatele ze sousedních oblastí (Atkinson, 2004). McDonald (1986) v rámci svého výzkumu zjišťuje, že ve všech zkoumaných čtvrtích dochází k poklesu míry osobní kriminality, přičemž míra majetkové kriminality zůstala neměnná. Taylor a Covington (1988) naopak docházejí k výsledku, že v gentrifikovaných lokalitách došlo k poklesu majetkové kriminality, kdežto počet útoků a vražd se zvýšil.

Sociální rozmanitost

Gentrifikace byla také dlouhodobě spojována s důrazem na sociální rozmanitost. Toto označení dále rozvíjí Pitt (1977), který tvrdí, že sociální rovnováha neboli mix vychází z přesvědčení o existenci ideální kombinace socioekonomických skupin. Dosažení této kombinace nebo složení následně vede k optimálnímu blahobytu jednotlivce i společnosti. Tímto tématem se v souvislosti s gentrifkací zabýval i Allen (1984), který ve své publikaci zmiňuje, že tento sociální mix (rozmanité prostředí) podporuje výchovu dětí zejména tím, že jsou vystaveny sociální a kulturní realitě. Takto rozmanité sociální prostředí ve výsledku představuje určitou výhodu oproti značně homogennímu předměstí. Obecně se tvrdí, že sociálně a kulturně rozmanité prostředí je úlevou od subkulturní stejnosti, která se objevuje v mnoha příměstských komunitách (Allen, 1984). Jedni z prvních autorů, kteří se zabývali touto problematikou, zpochybňovali myšlenku, zdali je vůbec možné, aby střední vrstva a nízkopříjmové komunity mohly žít vedle sebe. Například Clay (1979) tvrdí, že už v minulosti se nově příchozí a stávající obyvatelé velmi špatně mísili, pokud byly různých ras nebo socioekonomických statusů. Jedním ze zásadních problémů je nedostatek systematických důkazů o tom, zda gentrifikace skutečně vede k vyšší míře sociálního míšení v dané čtvrti. Stále není jisté, jaký druh mixu je nejžádanější nebo jaký má největší význam pro dosažení očekávaných pozitivních výsledků. Sociálně a kulturně rozmanité komunity, které vznikly stěhováním příslušníků střední třídy do upadajících lokalit vnitřního města, jsou označovány jako odpověď na odstranění sociální segregace. Toto tvrzení však vyvolává určitý rozpor, protože gentrifikace jako jev, který vede k segregaci a polarizaci je na druhé straně prostřednictvím konceptu sociálního míšení propa-

gována jako pozitivní řešení segregace (Lees, 2008). Samotná myšlenka sociální rozmanitosti dané lokality je dle Cheshira (2008) založená spíše na víře, protože existuje málo důkazů o tom, že vytváření smíšených komunit zlepšuje život nízkopříjmových obyvatel. Navíc je tato koncepce v rozporu s celou řadou důkazů, které nasvědčují tomu, že gentrifikace vede k sociální segregaci (Atkinson & Blandy, 2006; Lees et al., 2013). Cheshire (2008) se domnívá, že úsilí o zlepšení sociální spravedlnosti by bylo účinnější, kdyby se kladl důraz na lidi samotné, a ne na jejich přesun do smíšených čtvrtí. Dále Butler a Lees (2006) tvrdí, že gentrifíeři v pionýrské (počáteční) fázi mají určitou tendenci pro sociální míšení, zatímco třetí nebo čtvrtá vlna gentrifíerů více preferuje homogenní prostředí. Sociální míšení tedy závisí na typologii gentrifíerů, protože každý může mít odlišný pohled na samotný sociální mix (Lees, 2008).

2 Gentrifikace v Praze a Plzni

Výše zmíněné odstavce představují nástin pojetí gentrifikace převážně v angloamerickém prostředí. V Severní Americe je problematika vytlačování původních obyvatel velmi citlivou záležitostí, což nelze říci o post-socialistických zemích střední a východní Evropy. I přestože je fyzické vytlačování v tomto prostředí méně pravděpodobné (Pastak & Kährlik, 2021), tak v některých zemích došlo k vytlačení skrz restituce. Nemovitosti byly navraceny jejich předválečným majitelům, což vedlo k tomu, že současní nájemníci byli přemístěni do chudších oblastí (L. Sýkora, 2004; Lux, Kährlik, & Sunega, 2012). Samotná gentrifikace se v post-socialistických městech stala předmětem výzkumů až po pádu železné opony. Vlivem transformací se jejich prostorová struktura začala postupně měnit (Kubeš & Kovács, 2020). Na jejich samotném rozvoji se v tomto období významně podílela globalizace, a i přes určité pozůstatky, které byly dány historickým vývojem, se díky současné dynamice rozvoje výrazně změnila jejich struktura. Jak uvádí Ouředníček a Temelová (2009), tak v důsledku postupného překrytí socioekonomických vzorců plynoucích z dědictví předchozího režimu a současného působení liberálního a tržního prostředí, nakonec vše vyústilo v tvorbu specifických podmínek pro rozvoj těchto měst. V poválečném období si západní města procházela intenzivní suburbanizací, která v zemích východního bloku představovala neznámý proces. Rozvoj socialistických měst byl plánován skrz dominantní postavení státu, přičemž samotná výstavba byla v tomto období značně omezena. Socialistická státní bytová politika dávala přednost výstavbě panelových sídlišť na okrajích měst, zatímco centrum a vnitroměstské lokality si procházely dlouhodobým úpadkem. Právě sídliště jsou jedním ze základních prvků post-socialistických měst (Ouředníček & Temelová, 2009).

Pro počátky transformace byla charakteristická utlumená bytová výstavba. V důsledku ekonomické restrukturalizace a následné deindustrializace vznikaly brownfields, které v tržním a transformujícím se systému nenalezly své využití (Kiss, 2004; Kunc, Martinát, Tonev, & Frantal, 2014). Počátkem druhé poloviny 90. let však začíná dominovat proces suburbanizace, kdy se obyvatelé s vyššími příjmy uchylují k životu na předměstí. S intenzivním rozvojem na zelené louce souběžně dochází i k výstavbě komerčních objektů, průmyslových skladů nebo rozsáhlých nákupních center, které tak doplnily rezidenční zástavbu na předměstí. První náznaky obnovy fyzického prostředí vnitřních měst se začaly projevovat už v 90. letech 20. století, přičemž impulzem pro samotnou modernizaci byla globalizace a komercializace. Po roce 2000 se obnova těchto čtvrtí ještě více zintenzivnila a ve vnitřních městech se tak začaly objevovat další modernizační procesy související s gentrifikací (Kubeš & Kovács, 2020).

2.1 Praha

Podobně jako v jiných post-socialistických městech se i v Praze odehrály významné změny, které kompletně proměnily tvář tohoto města. V průběhu 90. let se privatizace, rozvoj služeb a podnikání, ale i šedá ekonomika významně podílely na tvorbě nové vysokopříjmové vrstvy. Nedílnou součástí města však představovali i bezdomovci, prostitutky, nezaměstnaní nebo žebráci. Praha se zároveň otevřela okolnímu světu, s čímž je spojen příliv západních cizinců, ale i východoevropských dělníků. Paralelně dochází k výraznému rozvoji cestovního ruchu, což z Prahy postupně vytvořilo významné multikulturní město (Ouředníček & Temelová, 2009). I přestože se zde gentrifikace rozvíjela pouze v malém měřítku, tak ji lze označit jako důležitý proces v souvislosti s restrukturalizací post-socialistických měst. Dominantním procesem tohoto období, který formoval centrum Prahy, byla komercializace. V důsledku působení toho procesu docházelo k revitalizaci pražských čtvrtí skrze výstavbu komerčních budov. Chátrající činžovní domy byly zrekonstruovány a ve většině případů se z nich staly kancelářské prostory nebo vysoce luxusní byty. Výstavba nových komerčních objektů (kanceláře, obchody, ubytovací zařízení) byla realizována na prolukách mezi stávající zástavbou a na volných plochách, kde došlo k částečné nebo úplné demolici původních budov. Nicméně tento příznivý rozvoj byl v druhé polovině 90. let zastíněn suburbanizací, kdy docházelo k rozvoji příměstských lokalit a výstavbě rodinných domů. Naopak ve městech je výstavba úzce spojena s kondominii a renovací staré bytové zástavby (L. Sýkora, 2004). Jednou z hlavních gentrifikovaných oblastí Prahy, na kterou poukazuje Sýkora (2004), jsou Vinohrady. Právě zde a v dalších lokalitách historického jádra probíhá rezidenční gentrifikace. Nutno však podotknout, že samotná proměna fyzické zástavby je v historickém jádru zastíněna rozvojem cestovního ruchu a komercializací. V důsledku tohoto rozvoje roste podíl komerčních a dalších nebytových objektů v centru Prahy, kde komercializace převládá nad rezidenční gentrifikací (L. Sýkora, 2004).

Vliv komercializace a gentrifikace se odráží i v demografických ukazatelích (např. počet obyvatel). Konkrétně v Praze 1 a 2 (historické jádro a Vinohrady) se počet obyvatel od roku 1991 do roku 2001 snížil téměř o polovinu. Kromě rekonstrukce stávajících bytových domů, došlo v některých případech k vybudování nových kondominií. Souběžně s revitalizací prostředí byl zaznamenán i růst sociálního statusu obyvatel ve výše zmíněných městských částech. Je vhodné uvést, že gentrifiéři jsou z velké části cizinci ze západních zemí, kteří v Praze pracují a přistěhovali se sem v důsledku expanze zahraničního trhu. Tito gentrifiéři se od ostatních obyvatel výrazně liší kupní silou a vyšší příjmů. Obvykle pracují v sektoru vysoce vyspělých služeb, kde je výrazná dominance zahraničních firem (L. Sýkora, 2004).

Developerské firmy, které realizují rehabilitaci fyzického prostředí jsou primárně ve vlastnictví zahraničních společností. Tyto firmy mají mnohem lepší přístup na zahraniční trh

a zároveň jsou si vědomy potenciálně vysokých zisků z renovace chátrající zástavby vnitřního města. Gentrifikace však v Praze postrádala pionýrskou fázi, která je charakteristická zejména pro západní města. Při restituci bylo převedeno velké množství nemovitostí do soukromého vlastnictví. Majitelé však neměli dostatek zkušeností a financí, aby mohli zrenovovat chátrající budovy, tudíž svůj majetek prodávali zahraničním firmám (L. Sýkora, 2004). Stručně řečeno, v Praze byla revitalizace uskutečněna díky developerské činnosti, která byla organizována zahraničními firmami a cílovou skupinu v tomto případě představovali západní cizinci (L. Sýkora, 1996).

2.2 Plzeň

Podobně jako u ostatních měst, tak i v Plzni, probíhala v období socialismu rozsáhlá výstavba sídlišť, v důsledku čehož docházelo k dlouhodobému zanedbávání zástavby ve vnitřním městě. K zásadním změnám však dochází až po roce 1989. Díky obnově soukromého vlastnictví se objevily nové příležitosti pro rozvoj služeb, podnikání a realizaci celé řady projektů, které se ještě v dobách minulého režimu zdály nereálné (Skála et al., 2018). Nicméně na území vnitřního města Plzně se neprojevila tak výrazná developerská aktivita a komercializace jako tomu bylo například v Praze. I přesto se zástavba postupně renovovala a v některých místech vznikly i zcela nové rezidenční či komerční objekty. Důležitý mezník představoval také rok 2002, kdy na území Česka proběhly intenzivní povodně. Těmi byla zasažena i oblast Roudné, z čehož následně vyplývaly nutné rekonstrukce či přestavby značně poničených budov. Roudná v 19. století představovala upadající oblast vyznačující se špatnými hygienickými podmínkami a vysokou úmrtností. Avšak v současné době se díky modernizaci a developerské činnosti jedná o atraktivní a klidnou lokalitu v nepatrné blízkosti od centra Plzně. Částečné projevy modernizace v podobě komerčních objektů, renovovaných budov a novostaveb lze pozorovat i v severní části vnitřního města v oblasti ulic Poděbradova, Divadelní a Kovářská (Pancová & Kebza, 2021).

3 Metodika

3.1 Vymezení území

Gentrifikace primárně probíhá ve vnitroměstských oblastech, které jsou tvořeny starším a znehodnoceným bytovým fondem. V některých případech se může jednat o velmi specifické lokality, které se nacházejí podél vodních ploch (L. Sýkora, 1993) nebo na vyvýšených místech. Na základě nastudované literatury a pilotního průzkumu bylo vymezeno 6 lokalit (Balabenka, Bulovka, Palmovka, Radlice¹, Smíchov², Vysočany) v rámci města Prahy a 5 (Jižní Předměstí, Petrohrad, Roudná, U zimního stadionu, Vnitřní Město) v rámci Plzně. Tyto studované plochy se nacházejí ve vnitřním městě a přilehlých oblastech kompaktního města. Tvořeny jsou zejména starší činžovní zástavbou a disponují dobrou dopravní dostupností do centra a dalších částí města. Samotnému historickému vývoji od průmyslové revoluce po současnost se konkrétněji věnuje kapitola 4, do které byly mimo sledovaná území zakomponovány i čtvrtě Vinohrady, Karlín a Holešovice vzhledem k jejich charakteru a síle proběhlé, nebo stále probíhající gentrifikace.

3.1.1 Praha

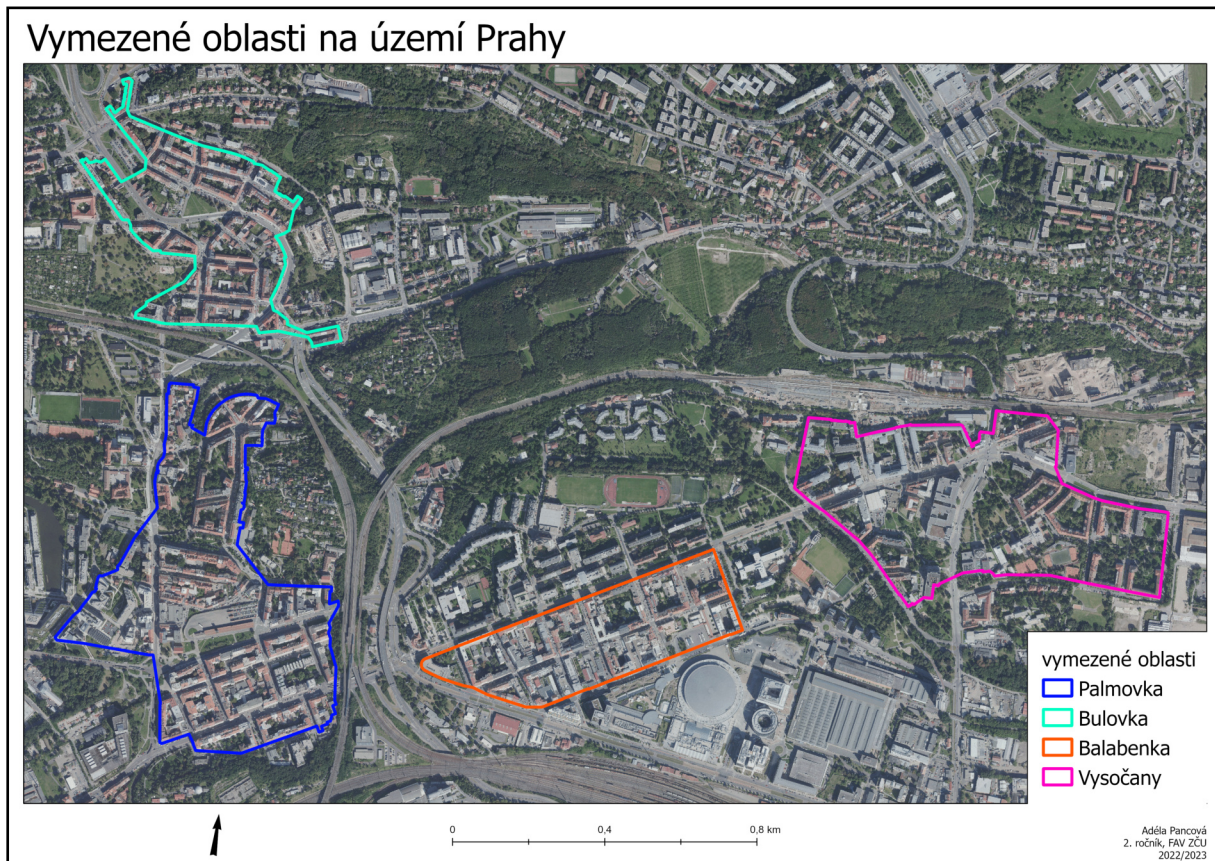
V rámci Prahy se jedná o lokality s relativně podobným historickým vývojem. Před nástupem industrializace byla pro tyto oblasti charakteristická venkovská krajina tvořena převážně letními sídly, vinicemi, zahradami, sady a dalšími zemědělskými pozemky. Venkovský charakter těchto lokalit však výrazně proměnil rozvoj průmyslu v 19. století. V důsledku zavedení železnice, zřízení průmyslových továren a výstavby obytných budov se původní obce přiblížily k Praze a později se staly i její součástí. Jelikož se jednalo zejména o průmyslová předměstí, tak mimo některé vilové kolonie, které byly obývány vyšší socioekonomickou vrstvou v podobě továrníků, úředníků, lékařů, vysokoškolských profesorů a dalších, bylo obyvatelstvo z velké části složeno z dělníků pracujících v místních továrnách. V období socialismu se státní bytová politika primárně soustředila na výstavbu sídlišť, díky čemuž tyto lokality, ale i další vnitroměstské oblasti jak z fyzického, tak i sociálního hlediska postupně upadaly. I přes toto nepříznivé období státní direktivy byly na území Smíchova zřízeny stanice metra

¹Oblast Radlic, jak je v této práci označena menší plocha nacházející se východně od Smíchovského nádraží však nezasahuje do k. ú. Radlice. Vymezená oblast stále náleží do rozsáhlého k. ú. Smíchov. Nicméně vzhledem k nepatrné vzdálenosti tohoto území od k. ú. Radlice a už tak značného rozsahu oblasti Smíchova se jako nejvhodnější označení jevílo Radlice.

²Do vymezené oblasti Smíchova částečně zasahují i k. ú. Košíře a Malá Strana.

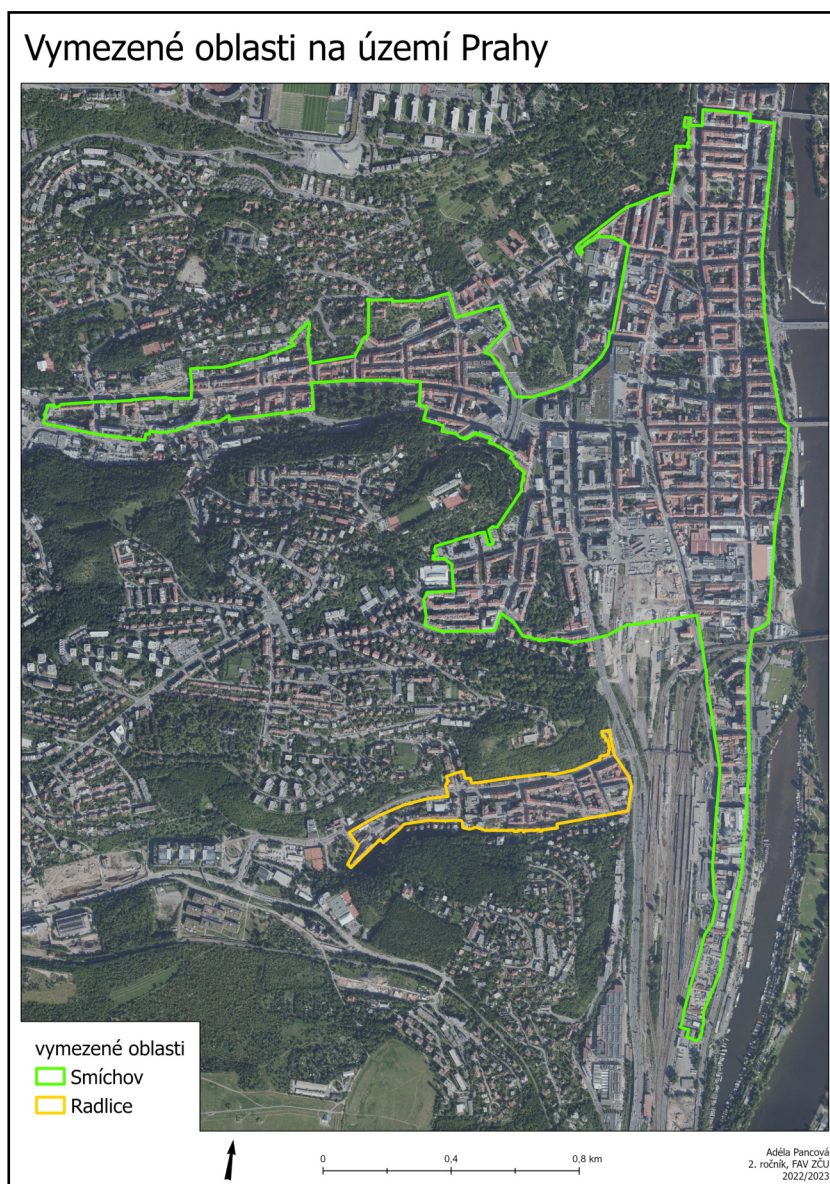
Moskevská (dnes Anděl) a Smíchovské nádraží. Po pádu železné opony byla díky tržnímu prostředí umožněna revitalizace, či kompletní přestavba značně chátrající zástavby. Nicméně v tomto transformačním období ztratila celá řada průmyslových objektů využití a na území Prahy se začaly objevovat brownfields, které se posléze staly předmětem zájmu developerů a investorů.

Obrázek 3.1



Zdroj: podkladové ortofoto (ČÚZK, 2022c)

Obrázek 3.2



Zdroj: podkladové ortofoto (ČÚZK, 2022c)

3.1.2 Plzeň

Obdobný vývoj lze zaznamenat i ve vymezených plochách na území Plzně. Vlivem sílící industrializace docházelo k rozsáhlé výstavbě zejména průmyslových objektů a obytných domů pro nově příchozí pracovní sílu. Konkrétně Petrohrad byl nazýván jako železničářské předměstí, protože se zde žili dělníci pracující v blízkých železničních dílnách nebo na trati. Sociální struktura byla v těchto vnitroměstských lokalitách primárně tvořena dělnickou třídou. Avšak ve vybraných oblastech Jižního předměstí a Vnitřního města se nacházely i exkluzivní čtvrtě, které byly obývány dobře situovanými a vysoce postavenými obyvateli města. Ke

značnému úpadku fyzického stavu dříve honosných sídel, činžovních domů a rozmanitých zahrad dochází v období socialismu. Domácnosti preferovaly život v nově vystavěných sídlištích a zástavba tak ve vymezených lokalitách značně chátrala. Příležitosti pro napravení přicházejí až po roce 1989. Znovuobnovení tržního hospodářství a soukromého vlastnictví umožnilo realizaci celé řady projektů například v podobě renovace a přestavby značně chátrajících objektů. Nicméně následující rozvoj vnitroměstských oblastí byl v tomto období zastíněn silící suburbanizací.

Obrázek 3.3



Zdroj: podkladové ortofoto (ČÚZK, 2022c)

Tabulka 3.1: Srovnání jednotlivých oblastí na území Prahy a Plzně

Praha			
lokality	plocha [km ²]	počet budov dle katastru	odhad počtu obyvatel*
Balabenka	0,164	164	4 266
Bulovka	0,183	254	6 987
Palmovka	0,358	391	8 749
Vysočany	0,312	194	6 627
Smíchov	1,445	1373	22 906
Radlice	0,117	190	2 441
Celkem	2,579	2 566	51 976
Plzeň			
lokality	plocha [km ²]	počet budov dle katastru	odhad počtu obyvatel*
Jižní Předměstí	0,511	610	6 294
Vnitřní Město	0,726	1078	8 651
Petrohrad	0,538	742	9 729
U zimního stadionu	0,203	284	2 030
Roudná	0,094	178	1 891
Celkem	2,072	2 892	28 595

* počet obyvatel na úrovni základních sídelních jednotek k roku 2021 (ČSÚ, 2022a, 2022b)

3.2 Hodnocení fyzické obnovy

Obnova chátrající zástavby představuje jeden ze základních projevů gentrifikace, proto byl v této práci využit stupeň modernizace jako hlavní ukazatel možné gentrifikace. Pro zachycení průběhu fyzické obnovy byla sestavena klasifikace (viz tabulka 3.2) rozlišující jednotlivé typy budov dle jejich stavu. Tvorba tohoto hodnocení vychází z Kubešovy (2017) klasifikace, která však byla upravena a doplněna podle potřeb této práce. Sledování fyzické obnovy bylo realizováno na základě terénního průzkumu, v jehož průběhu byly pořízeny fotografie budov na území dotčených oblastí. Aktuální stav jednotlivých budov byl porovnán se snímky historického Street view od roku 2011. Následně po vyhodnocení bylo možné vytvořit mapy znázorňující průběh fyzické modernizace mezi roky 2011 až 2022. Mapové výstupy jsou zároveň tvořeny doplňkovými podklady dostupných z webového portálu ČÚZK v podobě ortofotomapy a polygonů jednotlivých budov z katastrální mapy. Těmto polygonům byl následně po vyhodnocení snímků přidělen atribut v podobě jednotlivých typů.

Během mapování modernizace bylo na území Plzně zhodnoceno 2 140 budov. Vzhledem k tomu, že byl terénní průzkum realizován v únoru roku 2021, mohlo dojít k určitým změnám v kontextu modernizace a nabídky služeb. Některé z takovýchto změn však byly částečně zaznamenány a následně doplněny do již zjištěných informací. V rámci terénního průzkumu v Praze k srpnu 2022 bylo zhodnoceno celkem 2 277 budov. Jednotlivé budovy

byly také rozlišeny na bytové a nebytové³. U nebytových budov se jedná například o administrativní a komerční budovy, ubytovací zařízení, školní zařízení, nemocnice, sportovní zařízení, obchodní domy a další. Charakteristika jednotlivých typů nebytových budov je totožná s charakteristikou bytových domů. V souvislosti s hodnocením fyzické obnovy byly určeny modernizační typy, které zahrnují renovované či přestavěné domy (RB), udržované domy podtypu 1 (UD1), nová kondominia (NK), renovované nebytové budovy (RN), udržované nebytové budovy podtypu 1 (UN1) a nové nebytové budovy (NN).

Každý typ v mapě je označen odlišnou barvou, přičemž byla určena taková škála barev tak, aby vynikly dva hlavní protipóly v podobě zanedbaných a renovovaných či udržovaných domů. Kategorie bytových domů je zobrazena škálou barev zelených a červených odstínů. Nová kondominia jsou znázorněna tmavě zelenou barvou, jelikož pro samotnou výstavbu bylo vynaloženo nejvíce prostředků v porovnání s ostatními typy. Renovovaným domům byla přiřazena světlejší zelená barva a udržovaným domům podtypu 1 sytější odstín zelené. Udržované domy podtypu 2 byly označeny méně výraznou červenou barvou s vyšší hodnotou jasu a zároveň nižší mírou sytosti, tak aby tento druh zástavby působil neutrálnějším dojmem. Naopak zanedbané domy jsou sytě červené, tak aby byly na první pohled ihned rozeznatelné. Nebytové budovy jsou znázorněny stejnými barvami jako bytové domy, nicméně pro jejich rozlišení byly nebytovým budovám navíc přidány šrafy. Dále pak probíhající rekonstrukce je označena světle šedou barvou a probíhající výstavba šrafy.

V rámci terénního průzkumu nebyl hodnocen pouze stav fyzické zástavby v dané lokalitě, ale i modrozelená infrastruktura (plochy zeleně, parky, vodní toky atd.). U těchto prvků byla pozornost směřována na jejich udržovanost, nabídku aktivit, přístupnost a celkový dojem z daného prostředí. K hodnocení také posloužily pocitové mapy, které jsou dostupné jak pro Plzeň (Pocitové mapy, 2017), tak i pro jednotlivé městské části Prahy (Pocitové mapy, 2021a, 2021b, 2021c). Výsledky z těchto pocitových map tak přispěly k širšímu pohledu na dané lokality. Součástí průzkumu byly i nabízené služby, které by mohly mít patřičnou spojitost s gentrifikací. Dle literatury (Bridge & Dowling, 2001; Zukin, 2008; Zukin et al., 2009; Kosta, 2019) byla pozornost směřována zejména na stylové restaurace, kavárny (i řetězce kaváren), vinárny, stylové komerční prostory, luxusní obchody s oděvy a další maloobchodní zařízení se specializovaným zbožím. Naopak podniky v podobě bazarů, zastaváren, nočních klubů, heren nebo nonstop barů nesouvisí s procesem gentrifikace (Kubeš, 2017). Je však vhodné zmínit, že ne každá kavárna nebo restaurace musí nutně souviset s procesem gentrifikace. Ve většině případů se v souvislosti s gentrifikací hovoří o stylově vypadajících podnicích, které disponují vyššími cenami zboží či služeb. Někdy se však mohou vyskytnout takové podniky, jejichž zjev

³Rozlišení proběhlo na základě terénního průzkumu, přičemž podpůrným zdrojem informací o jednotlivých budovách byla katastrální mapa (ČÚZK, 2022b)

není zcela atraktivní, ale i tak je místo navštěvováno gentrifiéry a zároveň disponuje vyššími cenami. V tomto případě by bylo vhodné navštívit každý podnik a zjistit jakými lidmi je navštěvován, přičemž u kaváren, barů nebo restaurací se zaměřit i na ceny v jídelních lístcích. Tento způsob mapování však nemohl být zrealizován z důvodu časového omezení.

Veškeré zjištěné informace o stavu fyzické zástavby, přítomnosti modrozelené infrastruktury a nabídce služeb byly popsány v kapitole 5. Zároveň u některých z řešených ploch byly provedeny rozhovory se současnými rezidenty, kteří odpověděli na otázky týkající se stavu fyzického, komerčního a sociálního prostředí.

Součástí výstupů této práce jsou i obrázky o dvou mapových polích, kdy jedno z nich znázorňuje ohniska modernizace, a druhé ohniska zanedbání. Tyto mapové výstupy tak slouží k lepší představě o tom, v jakých místech je vyšší koncentrace modernizačních typů, nebo naopak těch zanedbaných. Do těchto map byly zakomponovány i dopravní komunikace a stanice či zastávky městské hromadné dopravy, tak aby bylo případně možné hledat souvislost s ohnisky modernizace a přítomností významných dopravních uzlů a zastávek MHD. Data dopravních komunikací ve formátu SHP (shapefile) byla získána z Open Street Map, přes zásuvný modul QuickOSM v softwaru QGIS. Data pro jednotlivé stanice a zastávky MHD byla získána z webových portálů Opendata Plzeň (2022) a Opendata Praha (2021).

K tvorbě ohnisek byl využit software ArcGis Pro, ve kterém je možné pracovat s různými typy interpolačních metod. Jako nejvhodnější se pro potřeby této práce jevila metoda vážených inverzních vzdáleností neboli IDW. Tato deterministická metoda funguje tak, že neznámé body jsou určovány pomocí lineárně váženého souboru vstupních bodů o známé hodnotě (ArcGis for Desktop, 2022a). Přiřazená váha pak představuje funkci vzdálenosti vstupních bodů od výstupních buněk neznámé hodnoty. Stručně řečeno, čím je hodnota vzdálenosti vyšší, tím má vstupní bod menší vliv na výstupní hodnotu neznámé buňky (Childs, 2004). Zároveň je pro tuto metodu vhodný takový soubor vstupních bodů, který je dostatečně hustý. Pokud pracujeme s nerovnoměrně rozloženým a řidším souborem bodů, tak finální rastr může být zkreslený a výsledky tak nedostačující (Philip & Watson, 1982).

Pro samotnou tvorbu výsledného rastru bylo v první řadě nutné převést veškeré polygony nesoucí informaci o typu budovy na body. Bodová vrstva byla následně exportována ve formě tabulky, tak aby ji bylo možné upravit v MS Excel. V tabulce byly k jednotlivým typům budov přiřazeny požadované hodnoty. Pro tvorbu mapového pole znázorňující ohniska modernizace byla modernizačním typům⁴ přiřazena hodnota 1. Ostatním typům⁵, které zná-

⁴renovovaný či přestavěný dům [RB], udržovaný dům, podtyp 1 [UD1], nové kondominium [NK], renovovaná či přestavěná nebytová budova [RN], udržovaná nebytová budova, podtyp 1 [UN1], nová nebytová budova [NN]

⁵udržovaný dům, podtyp 2 [UD2], udržovaná nebytová budova, podtyp 2 [UN2], probíhající výstavba [PV],

zornují oblasti mimo ohniska modernizace byla přiřazena hodnota 0. Pro tvorbu mapového pole zobrazující ohniska zanedbání byla zanedbaným typům⁶ přiřazena hodnota 1 a ostatním typům⁷, které představují oblasti mimo ohniska zanedbání hodnota 0. Následně po přiřazení všech hodnot k jednotlivým budovám byla tabulka importována zpět do prostředí GIS a spuštěna funkce IDW. Před spuštěním samotného procesu však bylo nutné zadat vhodné parametry. Prvním z nich je velikost výstupní buňky (output cell size). Tato velikost vyjadřuje rozlišení výstupního rastru a buňka je v tomto případě rozměr pixelu. To znamená, že čím nižší číslo bude zadáno, tím větší bude rozlišení finálního rastru (ArcGis for Desktop, 2022a). Velikost může být zadána ručně nebo automaticky vygenerována ze souboru vstupních bodů. Vygenerovaná hodnota vychází z kratšího rozměru výšky nebo šířky celého rozsahu bodů v daném souřadnicovém systému (v této práci S-JTSK) a následně je vydělena 250. Dalším z požadovaných parametrů je power neboli síla/význam bodů v souboru. Tento exponent udává význam okolních bodů na interpolované hodnotě. Čím vyšší hodnotu zadáme tím budou mít vzdálené body menší vliv na interpolovanou hodnotu. Vhodné rozmezí se pohybuje od 0,5 do 3, přičemž nejčastěji používanou hodnotou je 2. Další parametr představuje poloměr jednotlivých buněk. Ten může být fixní nebo variabilní. Variabilní poloměr, jak už z názvu vyplývá je proměnný a byl využit pro potřeby této práce. Naopak fixní poloměr je pevně daný.

probíhající renovace či přestavba [PR], zanedbaný dům [ZB], zanedbaná nebytová budova [ZN]

⁶zanedbaný dům [ZB], zanedbaná nebytová budova [ZN]

⁷renovovaný či přestavěný dům [RB], udržovaný dům, podtyp 1 [UD1], nové kondominium [NK], renovovaná či přestavěná nebytová budova [RN], udržovaná nebytová budova, podtyp 1 [UN1], nová nebytová budova [NN], udržovaný dům, podtyp 2 [UD2], udržovaná nebytová budova, podtyp 2 [UN2], probíhající výstavba [PV], probíhající renovace či přestavba [PR]

Tabulka 3.2: Klasifikace budov

BYTOVÉ BUDOVY		
TYP	NÁZEV	POPIS
RB	renovovaný dům či přestavěný dům	renovace mezi roky 2011 až 2021 (Plzeň), 2022 (Praha); zcela nová fasáda, okna a dveře; je zde zahrnuta i přestavba původních domů (např. přístavba patra)
UD1	udržovaný dům, podtyp 1	domy renovované před rokem 2011; nadále udržované ve velmi dobrém stavu; mohou být honosněji zdobené; vykazují pouze drobné nedostatky; v některých případech disponují vysokou estetickou hodnotou
UD2	udržovaný dům, podtyp 2	fasáda oproti UD1 vykazuje výraznější nedostatky; v některých případech se objevují i incidence vandalizmu; občas mohou mít i starší okna
ZB	zanedbaný dům	zanedbané domy se zašlou fasádou; v některých případech může být fasáda značně poničená; občas se objevují i poničená okna nebo dveře
NK	nové kondominium	nově vystavěná kondominia mezi roky 2011 až 2021 (Plzeň), 2022 (Praha), viz Harris (2011)
NEBYTOVÉ BUDOVY		
TYP	NÁZEV	POPIS
RN	renovovaná či přestavěná nebytová budova	obdobná charakteristika jako u RB
UN1	udržovaná nebytová budova, podtyp 1	obdobná charakteristika jako u UD1
UN2	udržovaná nebytová budova, podtyp 2	obdobná charakteristika jako u UD2
NN	nová nebytová budova	nově vystavěná nebytová budova mezi roky 2011 až 2021 (Plzeň), 2022 (Praha)
ZN	zanedbaná nebytová budova	obdobná charakteristika jako u ZB
NEVYHRANĚNÉ TYPY		
TYP	NÁZEV	POPIS
PR	probíhající renovace či přestavba	probíhající renovace zachycena při terénním průzkumu (2021,2022)
PV	probíhající výstavba	probíhající výstavba zachycena při terénním průzkumu (2022)

Zdroj: vlastní zpracování, Pancová & Kebza (2021)

4 Historický vývoj od průmyslové revoluce po současnost

4.1 Praha

Zhruba od 10. století vznikalo podél obou břehů řeky Vltavy historické jádro Prahy. Významný milník představovalo období vlády krále Karla IV., kdy došlo skrz realizaci celé řady rozsáhlých stavebních projektů a úprav k významnému rozvoji této oblasti. Následný vývoj města od 14. století až po nástup industrializace v druhé polovině 19. století stále probíhal uvnitř městských hradeb (L. Sýkora, 1999b). Průmyslová revoluce byla obdobím plných změn, kdy počet obyvatel na území Prahy rapidně vzrostl a území města se v důsledku výstavby průmyslových podniků a bytů pro dělníky neustále rozrůstalo. Podmínky pro tuto budoucí expanzi území a rozvoje však vznikly už ke konci 18. století. Zrušení vazalství k půdě a vydání tolerančního patentu tak umožnily migraci z venkova do měst. Počátky industrializace se na území Prahy odvíjí od založení prvních továren, které tak vytvořily nová pracovní místa pro příchozí obyvatelé z venkovských oblastí (Ouředníček, 2012). K zásadním změnám dochází v roce 1866, kdy bylo rozhodnuto o demolici městských hradeb obklopující tehdejší území Prahy. Díky tomuto kroku se Praha otevřela a spolu se silící industrializací území města rapidně expandovalo. Praha se tak v druhé polovině 19. století stává jedním z nejdůležitějších ekonomických center monarchie (L. Sýkora & Štěpánek, 1992). Vývoj industriální Prahy byl obdobný jako v západních městech, došlo ke zřízení železnice, kolem Prahy vznikala předměstí, avšak oproti západním městům zejména těch ve Spojených státech zde nebyly zaznamenány vlny zahraničních imigrantů. Dle Ouředníčka (2012) byla národnostní struktura Prahy vcelku homogenní, což bylo ovlivněno dvěma faktory. Už v počátcích 19. století došlo k odchodu zahraniční šlechty z Prahy do Vídně a obyvatelstvo, které přicházelo do Prahy bylo primárně z českého venkova. Nicméně se silící industrializací se původní národnostní homogenita postupně vytrácela. Konkrétně pak ve 20. letech 20. století se mezi významné menšiny na území Prahy řadili Židé a Němci. V tomto případě se však jednalo o vyšší socioekonomickou třídu, která se primárně koncentrovala v centru Prahy. Naopak u západních měst bylo centrum a vnitroměstské lokality obývány nízkopříjmovými imigranty (Ouředníček, 2012).

Po první světové válce roku 1918 se z Prahy stává hlavní město nově vzniklého Československa, přičemž meziválečné období bylo ve znamení dalšího urbanistického rozvoje. Vznikaly čtvrtě s komerčními a vládními budovami nebo zahradní města a vilové čtvrtě kolem kompaktního vnitřního města. Tyto oblasti tak doplnily stávající průmyslové čtvrtě a

přispěly tak k vyšší rozmanitosti sociální struktury Prahy (L. Sýkora, 1999b; Ouředníček, 2012). Zahradní městečka plnila rezidenční funkci a obyvatelé, kteří zde žili dojížděli do centra Prahy za prací. V tomto období také dochází k rozvoji dopravy, což způsobilo expanzi pražských předměstí a decentralizaci. Nicméně po druhé světové válce byl rozvoj nejen Prahy, ale i dalších měst střední a východní Evropy ovlivněn několik let dlouhým obdobím socialismu. Kolem kompaktní zástavby vnitřního města Prahy se začal tvořit prstenec rozlehlých sídlišť, která disponovala pouze omezenou nabídkou služeb. V těchto nově vystavěných panelových domech žili většinou mladí a lépe vzdělaní lidé (L. Sýkora, 1999b). Naopak oblasti vnitřního města Prahy byly tvořeny neatraktivní a zanedbanou zástavbou, jelikož veškeré investice se soustředily právě do výstavby sídlišť. I přes toto nepříznivé období je však vhodné poukázat na rozvoj dopravní infrastruktury, a to zejména v podobě výstavby metra, které je tak neodmyslitelnou součástí pražské veřejné dopravy. První návrhy a myšlenky se však objevují mnohem dříve, kdy už v roce 1898 překládá svůj dopis městské radě o zřízení dráhy podzemní obchodník Ladislav Rott. Tehdy již v Evropě fungovaly dva systémy metra. Návrh byl však zamítnut a žádná výstavba se v tomto období nekonala. Nicméně brzy na to se začínají objevovat další návrhy a studie, přičemž ta nejpodrobnější z roku 1926 pochází z dílny Vladimíra Lista a Bohumila Belada. K samotné realizaci však opět nedošlo. Důležité období představovala i 30. léta, kdy v reakci na měnící se dopravní standardy bylo nutné začít s projektováním podzemní dráhy. Přípravná fáze byla zpracovávána i za období protektorátu, avšak v důsledku války k výstavbě nedošlo. Klíčový moment následně představovala neustále zhoršující se dopravní situace na území Prahy v 50. letech, která vedla k radikálnímu rozhodnutí o výstavbě podzemní tramvaje zahájené v druhé polovině 60. let. Nicméně ze strany sovětské expertízy bylo nakonec rozhodnuto z důvodu nedostatečné přepravní kapacity tramvají o výstavbě metra. První trasu, která byla zprovozněna roku 1974, představoval úsek linky C Kačerov – Florenc (původně Sokolovská). Následně o čtyři roky později byl zahájen provoz na lince A Dejvická – Náměstí míru (původně Leninova). V roce 1980 dochází k rozšíření jak linky C (Kačerov – Háje), tak i linky A (Náměstí míru – Želivského). Další úsek trasy C (Florenc – Nádraží Holešovice) byl uveden do provozu v roce 1985, přičemž byl otevřen i první úsek trasy B Florenc – Smíchovské nádraží. O tři roky později byly zprovozněny další úseky na linkách A (Želivského – Strašnická) a B (Smíchovské nádraží – Nové Butovice). Po roce 1989 byla opět prodloužena trasa B na Zličín (1994) a v roce 1998 na Černý Most. O šest let později byla prodloužena i linka C na Ládví a v roce 2008 na Letňany. Poslední prodloužení bylo realizováno v roce 2015 v podobě úseku na trase A Dejvická – Nemocnice Motol (Kracík, 2018). Je vhodné zmínit, že po roce 1989 došlo i ke změně původního pojmenování jednotlivých stanic, které nesly názvy spojené s předchozí ideologií.

V tomto porevolučním období však nastávají změny i v prostředí dlouhodobě zanedbávaného centra a navazujících vnitroměstských oblastí. V jádru Prahy se začala zástavba

zahušťovat z důvodu komercializace, což byl jeden z hlavních revitalizačních procesů. V menší míře byla komercializace také doprovázena, zatím velmi slabou, gentrifikací uskutečňovanou cizinci ze západních zemí. Vzhledem k tomu, že docházelo k neustálé výstavbě nových komerčních objektů, tak byly územní kapacity centra rychle vyčerpány. Komercializace se tak postupně šířila do blízkých vnitřních měst, kde začaly vznikat kancelářské a obchodní objekty nebo nové rezidenční komplexy. Je vhodné dodat, že samotná revitalizace byla v rámci vnitřního města značně selektivní a některé oblasti stále stagnovaly. Navíc těmto prvotním projevům revitalizace nebyla věnována až tak velká pozornost, protože souběžně docházelo k rozvoji výstavby na zelené louce. V příměstských lokalitách Prahy tak vznikaly nové rezidenční čtvrtě, jejichž rozvoj byl doprovázen silící developerskou aktivitou, výstavbou obchodních zařízení, průmyslových skladů a dalších objektů (L. Sýkora, 1999b).

4.1.1 Vinohrady

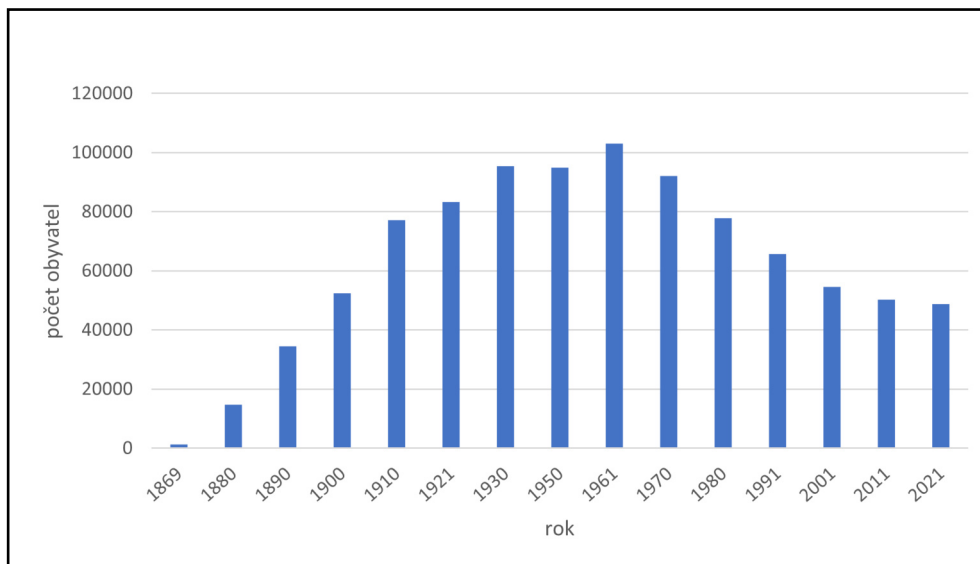
Dnešní Vinohrady se nacházejí jihovýchodně od Starého Města. Původní stejnojmenná obec byla založena v roce 1849, kdy ještě navíc zahrnovala Žižkov. V tomto období byly pro Vinohrady charakteristické rozsáhlé zemědělské pozemky, zahrady a letohrádky městské šlechty. Místní krajinný ráz byl především ovlivněn zákazem stavět domy ve vzdálenosti do 600 sáhů (1 137,89 metrů) od městských hradeb. Tento zákaz o výstavbě přestal platit až v roce 1875, kdy bylo pražské opevnění zbouráno. Toto radikální rozhodnutí podnítilo stavební rozvoj a zástavba se začala postupně rozrůstat (Státníková, 2011). Koncem 70. let 19. století už získávají Vinohrady status města, přičemž součástí Prahy se stávají až v roce 1922. Vinohrady se v průběhu druhé poloviny 19. století proměnily ve velmi atraktivní rezidenční předměstí Prahy, které přitahovalo příslušníky vyššího socioekonomického postavení. Souběžně s prostorovým rozvojem území docházelo i k rapidnímu nárůstu obyvatel. V 80. letech 19. století zde žilo zhruba 15 000 obyvatel, přičemž samotný růst pokračoval až do roku 1910. Vinohrady už v tomto období byly primárně rezidenční oblastí, kde žili obyvatelé vyššího postavení zejména v podobě úředníků, podnikatelů a dalších. Fyzické prostředí je z převážné části tvořeno činžovními domy v duchu neoklasicismu, avšak rané stavební období je charakteristické blokovou zástavbou v neorenesančním stylu. Činžovní domy jsou zde také doplněny o značně zdobená a honosná sídla (Dvořáková, 2020). Rozmanitost fyzického prostředí Vinohrad ještě více umocňuje přítomnost zahradních činžovních domů a vil (Král, 1946).

Ke konci 19. století se Vinohrady se svými 35 000 obyvateli řadily mezi největší česká města (Horčáková, Semotanová, & Chodějovská, 2010). Nicméně v roce 1910 se růst počtu obyvatel zpomalil, přičemž svého maxima dosáhl až v roce 1960 zhruba se 100 000 obyvateli (Dvořáková, 2020). Mimo obyvatele české národnosti byly Vinohrady oblastí, kde se v počátcích 20. století výrazně koncentrovala židovská a německá menšina (Boháč, 1923). Ti často

náleželi do vyšší socioekonomické vrstvy.

Výrazný zásah do fyzické struktury lze zachytit ke konci druhé světové války, kdy bylo území zasaženo náletem, v důsledku čehož bylo poškozeno 100 domů a 21 zničeno (Rajlich, 2015). Za socialismu si Vinohrady podobně jako ostatní vnitroměstské lokality procházely úpadkem. Tato pražská čtvrť se mimo jiné pyšnila silnou podnikatelskou základnou, která se odvíjela od přítomnosti značného počtu podniků (obchody, řemesla, restaurace). Nicméně během státní direktivy došlo k jejich znárodnění (Dvořáková, 2020). Je však vhodné zmínit, že oproti ostatním oblastem vnitřního města byly Vinohrady i za socialismu vnímány jako čtvrť s vyšším socioekonomickým statusem (Ouředníček, 2020b). Po revoluci v roce 1989 se zde začínají projevovat revitalizační procesy, které byly v tomto období typické pro zanedbané vnitroměstské lokality (Dvořáková, 2020). Zároveň je zde možné už v první dekádě 21. století pozorovat rezidenční gentrifikaci, na kterou poukazuje například Sýkora (2004).

Obrázek 4.1: Vývoj počtu obyvatel v k.ú. Vinohrady dle SLDB



Zdroj: ČSÚ (2022c, 2022d)

4.1.2 Karlín

Mezi další gentrifikované čtvrtě na území vnitřního města Prahy patří Karlín. V této čtvrti s velmi bohatou průmyslovou historií se už v 16. století nacházely drobné manufaktury. Výraznější rozvoj však nastává až v 19. století. Pro počátky tohoto století byla charakteristická výstavba bytových domů, které byly primárně obývány vyšší socioekonomickou třídou (Ilík & Ouředníček, 2007). Naopak ve východní části Karlína se v tomto období nacházela pouze Invalidovna, vojenské cvičiště a hřbitovy (Ouředníček, 2020a). Rozvoj území zpočátku postupoval pomalu, avšak druhá polovina 19. století už byla ve znamení intenzivního rozvoje

plynouceho z industrializace a urbanizace. V souvislosti s průmyslovou infrastrukturou se zde nacházely kartounky, přístav, plynárna a další podniky specializující se na potravinářskou, strojní a chemickou výrobu (Král, 1946). Pro Karlín byla typická pravoúhlá zástavba, přičemž jižní část území byla převážně rezidenčního charakteru, naopak průmyslové objekty se soustředily v úzkém pásu podél Vltavy (Maier, Hexner, & Kibic, 1998).

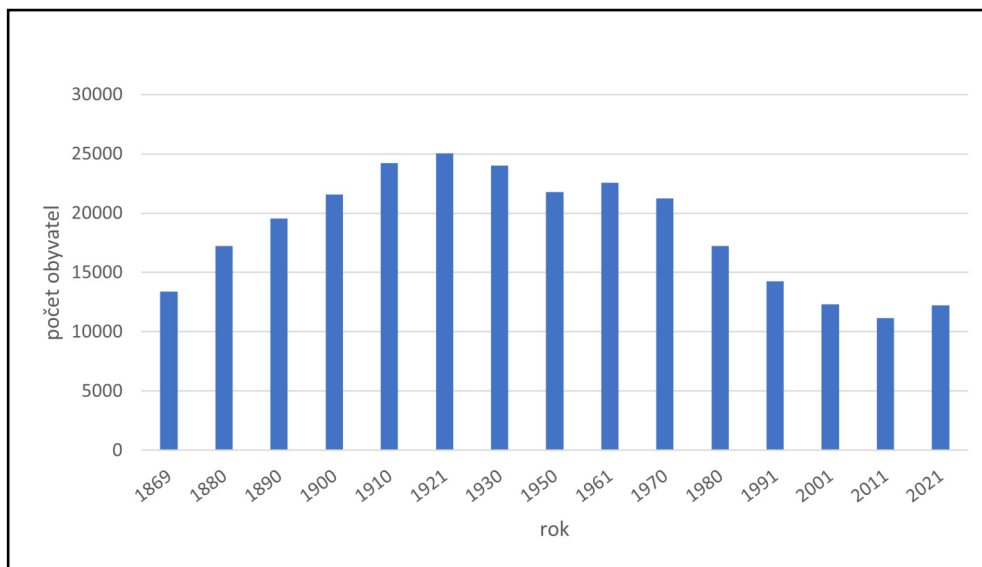
Meziválečné období už nebylo ve znamení žádného výrazného rozvoje. Některé z továren musely být přesunuty na území Libně a Vysočan z důvodu nedostatku místa a ke konci druhé světové války se už z Karlína stává stagnující oblast (Král, 1946). V průběhu socialismu se situace rapidně zhoršila. Navíc se jednalo o průmyslovou oblast, z čehož plyne i nepříznivý stav environmentálních podmínek. Prostředí bylo tvořeno značně chátrajícími a zanedbanými domy, přičemž sociální status zde byl velmi nízký. V blízkosti se také nacházelo neatraktivní sídliště Invalidovna, které bylo obýváno Romy a sociálně slabším obyvatelstvem. Podle dat ze sčítání lidu z roku 1970 byl podíl obyvatel s maturitním nebo vysokoškolským vzděláním na území Karlína pouze 27 %. To lze odůvodnit tím, že se zde primárně koncentrovaly starší věkové skupiny obyvatel (Ouředníček, 2020a).

Po roce 1989 zde proběhla výrazná deindustrializace a některé průmyslové továrny byly zbourány, další naopak našly jiné využití nebo byly zachovány ve stávající fyzické struktuře (Bečková, 2011). Nicméně současný Karlín je ovlivněn celou řadou procesů, které jsou typické, pro vnitřní města evropských metropolí (Ouředníček, 2020a). Po roce 1990 došlo v této původně průmyslové oblasti k výrazným změnám jak fyzické struktury, tak i sociálního prostředí. Výstavba nových budov a renovace chátrající zástavby nejsou jedinými faktory, které vedly k současnému stavu této oblasti. Významnou roli zde sehrály privatizace rozsáhlých průmyslových podniků. Značná část těchto objektů byla opuštěna a v důsledku neustále se zhoršujícího fyzického stavu, se z nich později staly objekty bez jakéhokoliv využití. Tyto brownfields tak výrazně podpořily přísun investic do vnitřního města. Je vhodné dodat, že revitalizace Karlína byla také silně ovlivněna rozvojem městského centra v souvislosti s komercializací (Ilík & Ouředníček, 2007). Jak už bylo výše zmíněno, tak centrum Prahy bylo silně ovlivněno komercializací, která souvisí s rozvojem maloobchodní činnosti a tvorbou kancelářských prostorů. Centrum Prahy v důsledku tohoto dynamického rozvoje už následně nedisponovalo dostatečným množstvím ploch pro výstavbu komerčních komplexů. Díky tomuto problému se jádro města začalo rozrůstat do okolních čtvrtí (L. Sýkora, Kamenický, & Hauptmann, 2000). Revitalizace Karlína nebyla realizována pouze prostřednictvím soukromých firem. Významná jsou i opatření Magistrátu hlavního města Prahy, kdy se zejména jednalo o strategický plán z roku 2000. Tento dokument se mj. zabývá problematikou přetíženého jádra města a možností změnit historicky monocentrickou strukturu Prahy v polycentrickou. Další faktor, který podpořil modernizaci původně chátrající oblasti, je bezesporu dobré dopravní spojení MHD s centrem. Karlín zároveň spojuje Prahu i s jinými městy

skrze autobusovou (ÚAN Karlín), dříve i železniční (Praha-Těšnov do r. 1972) dopravu. Revitalizace byla také zásadně urychlena i povodněmi, které zasáhly Česko v roce 2002 (Ilík & Ouředníček, 2007). Karlín byl postihnut ze všech pražských čtvrtí nejvíce, což mělo za následek velký prostor pro regeneraci a s ní spojené investice v poměrně lukrativní oblasti nedaleko centra města.

Sociální struktura si obdobně jako fyzické prostředí, prošla od počátku 90. let po současnost značnou proměnou. Vlivem komercializace a gentrifikace došlo k vytlačení obyvatel romského etnika a dalších obyvatel nižšího socioekonomického statusu v důsledku zvýšení cen nájemného (Ouředníček, 2020a).

Obrázek 4.2: Vývoj počtu obyvatel v k.ú. Karlín dle SLDB



Zdroj: ČSÚ (2022c, 2022d)

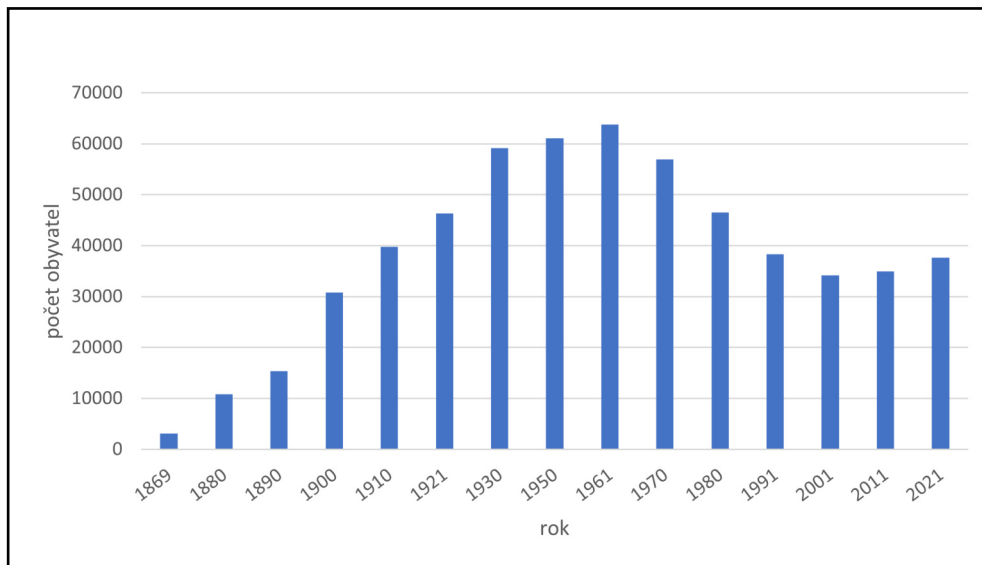
4.1.3 Holešovice

Další oblastí, ve které je možné zaznamenat gentrifikaci jsou Holešovice. Tato část Prahy, podobně jako další vnitroměstské lokality, zažila nejvýraznější stavební rozvoj v průběhu industrializace (Zdráhalová, 2015). Do konce první poloviny 19. století se dnešní území Holešovic původně dělilo na obce Holešovice (okolí dnešního administrativního komplexu Port7) a Bubny. Bubny se naopak rozkládaly podél jižního břehu a k administrativnímu spojení těchto dvou obcí došlo v roce 1850. Významným impulzem pro rozvoj průmyslu v této oblasti bylo napojení Severní státní dráhy pražsko-drážd'anské větve na nádraží v Bubnech. Toto nádraží navíc zahrnovalo i prostory pro skladování a překládku, v důsledku čehož zde začaly vznikat první větší průmyslové továrny. Naopak východní část poloostrova byla zatím bez zástavby, s tím že se primárně jednalo o zemědělsky využívanou oblast. I přestože v seve-

rozápadním cípu poloostrova vznikla už před polovinou 19. století Dormitzerova kartounka, tak následný rozvoj průmyslu zde postupoval mnohem pomaleji než v Bubnech. To bylo zejména ovlivněno bariérou, kterou tvořilo samotné nádraží a železnice. K první rozsáhlejší výstavbě dochází v roce 1869, kdy vzniká dělnická kolonie. Velké průmyslové objekty jako Mahlerova přádelna nebo Pergamentka byly zakládány podél okrajů poloostrova. Naopak továrny specializující se na potravinářství nebo chemii, které nejsou tak náročné na prostor, vznikaly v místech původních zemědělských pozemků (Bečková, 2012).

Fyzické prostředí je zde opět tvořeno činžovními domy. Navíc v holešovickém meandru je industriální zástavba až dokonale srostlá s rezidenční zástavbou, díky čemuž našly některé z továren po roce 1989 nové využití například v podobě centra DOX nebo La Fabriky (Bečková, 2012). Právě původní průmyslové podniky (pivovar, mlékárny, pekárny a další) přestaly být po roce 1989 konkurenceschopné, což následně v některých případech vedlo k ukončení činnosti nebo přesunutí výroby do jiné části města. V místech těchto původních továren začaly posupně vznikat nové komerční budovy, galerie, restaurace a další podniky, které zpestřují dané prostředí. Úpravy se také dočkalo i vltavské nábřeží, kde se dnes nachází rezidenční a komerční komplexy. Díky tomuto rozvoji komerční výstavby a následné nabídce exkluzivních služeb je lokalita atraktivní pro nově příchozí obyvatele, kteří zde mohou trávit svůj volný čas (Zdráhalová, 2015). V současné době celé území Prahy 7 (Holešovice, Bubny, Letná) představuje kreativní a uměleckou čtvrt' celoměstského významu. Oblast disponuje vysokým zastoupením kaváren, divadel, galerií a dalších kulturních zařízení. Mezi konkrétní příklady patří výstaviště, Holešovická tržnice, umělecké ateliéry nebo centrum moderního umění DOX, přičemž přítomnost takovýchto zařízení nabízí kreativním jedincům široké spektrum volnočasových příležitostí. Kulturní potenciál a zjevné architektonické bohatství Prahy 7 se snaží podporovat projekt Art District 7, který sdružuje celou řadu kulturních a uměleckých aktérů na území této městské části. Samotná podpora takovéto kreativní čtvrtě významně přispívá k lepší image jak daného prostředí, tak i celého města. Oblast je díky podpoře atraktivní i pro místní obyvatele, návštěvníky, ale i investory nebo podnikatele (IPR Praha, 2016; Praha 7, 2022). Vzhledem k silnému kulturnímu a uměleckému charakteru celé městské části lze gentrifikaci zcela jasně zachytit i na Letné. Už v minulosti byla Letná vnímána jako exkluzivnější část Prahy tvořená vysoce udržovanými a zdobenými domy. Naopak Holešovice disponovaly běžnými nájemními domy pro dělníky z místních továren (Moravová, 2022). Stejně jako v Holešovicích, tak i na Letné se nachází celá řada kulturních zařízení například v podobě Letenského zámku, galerií, divadel nebo muzeí, přičemž samotné prostředí je doplněno i o značný počet stylových kaváren.

Obrázek 4.3: Vývoj počtu obyvatel v k.ú. Holešovice dle SLDB



Zdroj: ČSÚ (2022c, 2022d)

4.1.4 Libeň

Východně od holešovického meandru se nachází další oblast vnitřního města Prahy, která obdobně jako výše zmíněná území disponuje bohatou průmyslovou historií. V důsledku industrializace docházelo k intenzivnímu stavebnímu rozvoji a území Libně se rapidně rozrostlo. Původní venkovská obec tak byla 29. října 1898 povýšena na město, přičemž součástí Prahy se stává v počátcích 20. století. Sílicí industrializace v 19. století výrazně ovlivnila tuto původně agrární oblast, ze které se posléze stalo významné průmyslové předměstí Prahy. První továrny zde byly založeny již v první polovině 19. století. Konkrétně se jednalo o významnou strojírnou Ruston, která se specializovala na výrobu parních strojů, kotlů, železných mostních konstrukcí a lodí. Továrna se postupem času stala jednou z největších strojíren monarchie. Další významný podnik založený počátkem 70. let 19. století představovala první českomoravská továrna na stroje. Ta se obdobně jako továrna Ruston specializovala na výrobu parních strojů, kotlů, železných mostů a zařízení pro cukrovary, doly, hutě nebo vodárny. Mezi další podniky, které následně vznikly v 90. letech 19. století patřily opět strojírna, slévárny nebo i anglická společnost John Fowler, která vyráběla parní pluhy. Souběžně také docházelo k rozvoji textilního průmyslu. Významný podnik v tomto odvětví představovala Weiderova továrna na klobouky, která své zboží exportovala do Indie a Austrálie. Výrazného rozvoje se dočkalo i lihovarnictví a pivovarnictví.

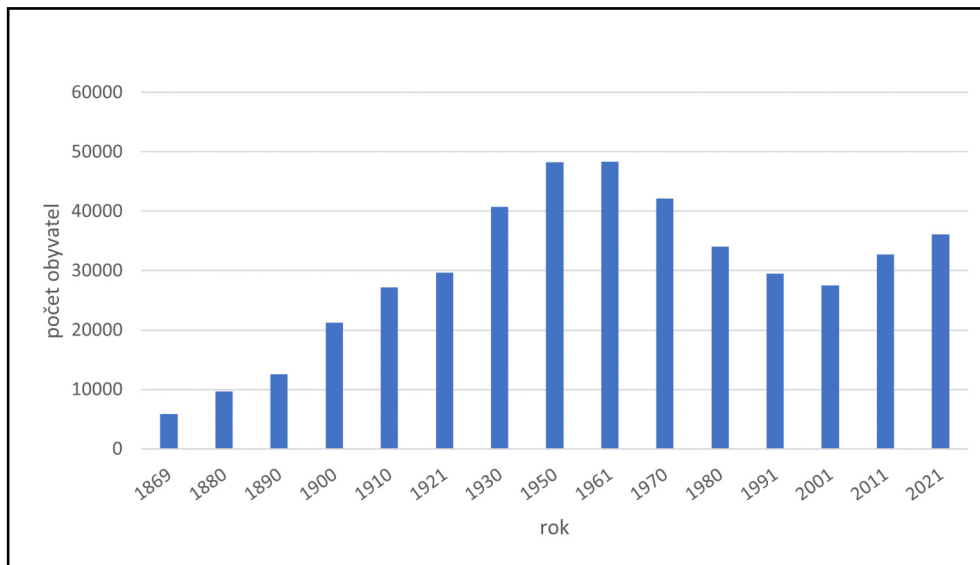
Významnou roli sehrála i přítomnost železnice, která ještě více podpořila sílicí industrializaci. Územím Libně procházela severní a severozápadní dráha, na které byly napojeny okolní továrny. Následně v 70. letech byly na těchto trasách zřízeny železniční stanice Libeň

– dolní nádraží (severozápadní trat') a Libeň – horní nádraží (severní trat'). V souvislosti s dopravou zde důležitou roli hrála i řeka Vltava na níž byl v 90. letech vybudován přístav a odkladiště. S rostoucím počtem obyvatel začaly vznikat i dělnické činžovní domy (zejména pavlačové), ale i různé typy veřejných budov a škol. Sociální struktura byla koncem 19. století tvořena primárně dělnickou třídou, řemeslníky a obchodníky. Mezi příslušníky vyšší třídy patřili například učitelé nebo úředníci. Ti se zde však objevovali pouze v omezené míře. Svě zastoupení zde měli i obyvatelé židovské národnosti, kteří se koncentrovali v židovské čtvrti podél Vltavy.

K nepřetržité výstavbě docházelo i v počátcích 20. století, kdy vznikaly nové veřejné budovy a obytné domy zejména na volných prostranstvích nebo parcelách, kde došlo k demolicím předchozích budov. Po vypuknutí první světové války se průmyslové podniky zaměřily na válečnou výrobu a místní školy se tak staly vojenskými lazarety. Po skončení války došlo na území Libně opět k rozvoji výstavby. Tentokrát vznikaly nové činžovní domy, moderní středostavovské domy, rodinné i činžovní vily a následně celé vilové kolonie. Zároveň byl zřízen i nový betonový most, který spojil Libeň a Holešovice. Před druhou světovou válkou se proměnila i sociální struktura obyvatelstva. Do nových obytných budov se začali stěhovat úředníci a veřejní zaměstnanci. Ve vilových koloniích se naopak koncentrovala vyšší vrstva v podobě podnikatelů, továrníků, vysokoškolských profesorů, právníků a vysokých úředníků. Za druhé světové války došlo ke změnám názvů některých ulic, přičemž školy a další veřejné budovy byly využívány pro potřeby německé armády. Libeň se také zapsala do dějin v souvislosti s protinacistickým odbojem, jelikož zde žila celá řada spolupracovníků odbojové organizace, ale především tím, že je tato městská čtvrť úzce spojena s atentátem na říšského protektora Reinharda Heydricha.

Po druhé světové válce byly nutné rekonstrukce poničených průmyslových podniků a obytných domů, které byly zasaženy při náletech nebo povstáních. Po únorovém převratu se fyzická zástavba Libně výrazně neměnila. Občasné docházelo k demolicím starých domů a také byla zasypána část židovského hřbitova ve Vojenově ulici. Ke značným proměnám dochází v 70. a 80. letech. V tomto období byly prováděny asanace obytných domů a demolice celé řady objektů. V druhé polovině 80. let vnikly nové panelové domy v oblasti mezi Libní a Kobylicí. V průběhu výstavby tohoto sídliště byla zasažena i chráněná památková usedlost Stírka. Po roce 1989 se do Libně opět vrátila tržní ekonomika. Nové tržní prostředí tak umožnilo renovaci či kompletní přestavbu zanedbaných domů, přičemž zde vznikaly i nové administrativní budovy nebo moderní rezidenční komplexy. V souvislosti s rozvojem služeb zde docházelo k výstavbám nových komerčních zařízení v podobě bank nebo obchodních společností. V roce 2002 byla také Libeň, obdobně jako Karlín a Holešovice, zasažena povodněmi (Semotanová, Šimůnek, Tomeš, & Žemlička, 2006).

Obrázek 4.4: Vývoj počtu obyvatel v k.ú. Libeň dle SLDB



Zdroj: ČSÚ (2022c, 2022d)

4.1.5 Smíchov

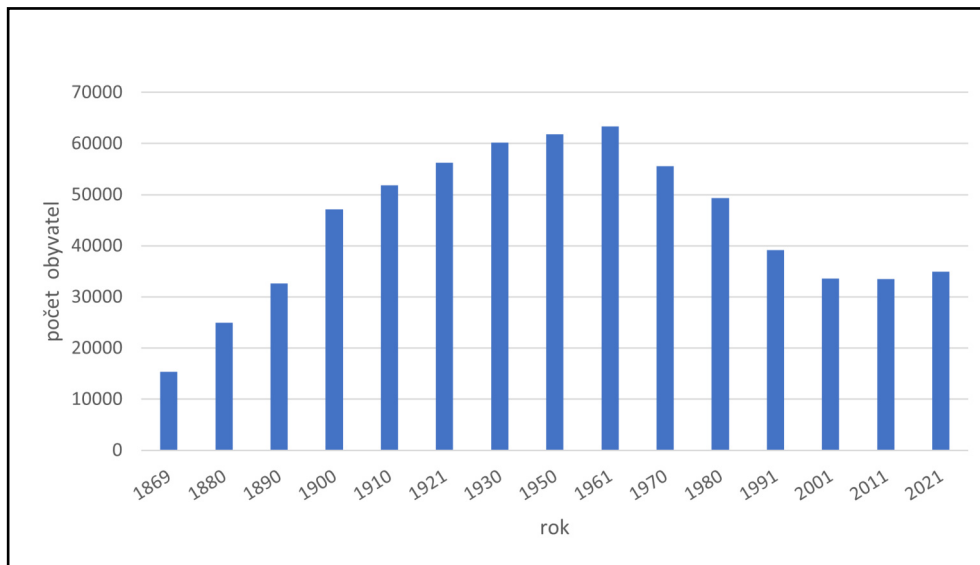
Dnešní území Smíchova zaujímá značně rozsáhlou oblast postupující podél levého břehu řeky Vltavy. Před nástupem industrializace se však jednalo o venkovskou oblast tvořenou malebnou a rozmanitou krajinou (Chodějovská et al., 2013). Díky přítomnosti vinic, zahrad a sadů se Smíchov stal centrem zájmu šlechty a bohatých měšťanů, kteří oblast navštěvovali z důvodů rekreace a trávení volného času (Jungmann, 2007; Semotanová et al., 2016). Podél pobřeží Vltavy se například nacházely zemědělské a viniční usedlosti a za hradbami stály honosné letohrádky městské šlechty (Bečková, 2012). Tvář Smíchova však zcela změnil nástup a následný rozvoj industrializace od první poloviny 19. století (Votrubec, 1965; Semotanová et al., 2016). První rukodílny a manufaktury, specializující se hlavně na kožedělní a textilní výrobu, zde vznikají už v druhé polovině 18. století. Industrializace však pozvolna přichází až v první polovině 19. století, kdy se podél břehu Vltavy začínají objevovat první manufaktury na potiskování bavlněného kartounu (Bečková, 2012). Samotný rozvoj průmyslu byl na území Smíchova podmíněn několika faktory. Především se jednalo o výhodnou polohu v blízkosti řeky Vltavy a relativně rovinný reliéf. Tyto faktory tak pozitivně přispěly k vybudování továren a další průmyslové infrastruktury. V počátcích se primárně jednalo o podniky specializující se na výrobu textilu a chemických produktů. Díky přítomnosti sadů, vinic a zahrad si svůj význam zachovala i zemědělská výroba, v podobě pěstování ovoce, zeleniny a květin. Tyto produkty byly následně vyváženy do blízké Prahy. Nicméně postupem času sílil význam dalších průmyslových odvětví, a to především strojírenství a potravinářství (pivovarnictví) (Chodějovská et al., 2013). Mezi významné podniky patřily Progesova kartounka, Ringhofferovy závody (později Tatra ČKD) a také pivovar (Jungmann, 2007; Semotanová et

al., 2016). Rozvoj průmyslu byl umocněn i přítomností železnice, kdy v roce 1862 bylo otevřeno nádraží české západní dráhy. Později také přibýlo nádraží Buštěhradské dráhy a byla vybudována i spojovací dráha propojující Smíchov s dnešním Hlavním nádražím. V důsledku rozvoje železniční infrastruktury v 60. letech 19. století došlo k výraznému posílení výstavby nových objektů. Střed a jih Smíchova disponoval zejména průmyslovými továrnami a výrobními halami, kdežto obytná zástavba postupovala od severu směrem na jih (Chodějovská et al., 2013). V souvislosti s industrializací došlo i k rapidnímu nárůstu počtu obyvatel. V roce 1844 žilo na území Smíchova zhruba 2 500 obyvatel, přičemž na přelomu tisíciletí už počet obyvatel dosáhl zhruba 50 000. Dalším významným ukazatelem je i věková struktura, kdy mezi léty 1869 až 1900 byli mladí lidé v produktivním věku nejsilněji zastoupenou skupinou. Z velké části se jednalo o dělníky pracující v místních továrnách (Klsák, 2020).

Během první světové války byl život obyvatel Smíchova značně limitovaný. Ve školách probíhalo vyučování jen v omezené míře, jelikož zde byly zřízeny vojenské lazarety. Naopak v továrnách docházelo k častým stávkám a demonstracím (Chodějovská et al., 2013). V meziválečném období se začaly projevovat první snahy o zlepšení sociálních poměrů v podobě přestavby a renovace značného počtu domů. Zároveň byl také realizován projekt Ženských domovů. Po druhé světové válce si Smíchov prošel dlouhodobou stagnací. V očích komunistů byly průmyslové čtvrtě jako právě Smíchov nebo také Žižkov vnímány jako nežádoucí obraz kapitalistického světa. Primárním úlohou byla výstavba sídlišť, přičemž celé řady domácností daly přednost životu v panelových domech. I přes toto nepříznivé období je však vhodné vyzdvihnout zřízení linky metra B (Klsák, 2020).

Dalším významným milníkem, který zahájil postupnou proměnu tváře stagnujícího Smíchova byla sametová revoluce v roce 1989. Díky přechodu z centrálně plánované ekonomiky na hospodářství o tržních mechanismech se tak Praha otevřela světu a zejména pak zahraničnímu trhu. Postupně docházelo k deindustrializaci a renovaci chátrající zástavby. Výraznou proměnou si prošla oblast kolem stanice metra Anděl, kde byly vybudovány komerční budovy celoměstského významu (Temelová & Novák, 2007). Na tento rozvoj by v budoucnu mělo navázat vybudování nového areálu Smíchov City, přičemž v současné době probíhá jeho výstavba (Klsák, 2020). Je vhodné zmínit, že tyto developerské projekty mění fyzickou i sociální strukturu Smíchova, což Temelová a Novák (2007) spojují s procesem gentrifikace, který už probíhá ve vybraných oblastech vnitřního města Prahy.

Obrázek 4.5: Vývoj počtu obyvatel v k.ú. Smíchov dle SLDB



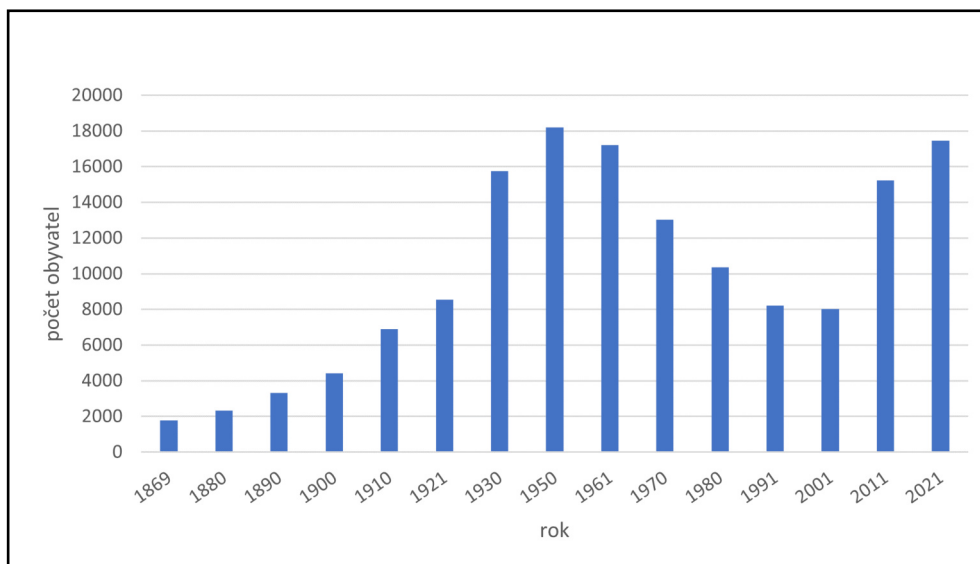
Zdroj: ČSÚ (2022c, 2022d)

4.1.6 Vysočany

Východně od Libně se na území městského obvodu Praha 9 nachází Vysočany. Obdobně jako předchozí vnitroměstské lokality, tak i Vysočany v minulosti představovaly venkovskou obec. Tato rozmanitá oblast byla tvořena zemědělskými pozemky, zahradami, hospodářskými dvory, mlýny, ale také i vinicemi a honosnými letními sídly bohatých měšťanů z Prahy. V první polovině 19. století zde žilo pouze 644 obyvatel, přičemž samotná obec postrádala určité impulzy pro rozvoj. Například škola zde byla zřízena až v 50. letech téhož století. Venkovský charakter obce však brzy změnil nástup industrializace. Postupný rozvoj obce byl zapříčiněn několika faktory. Jedním z nich byla prusko-rakouská válka, díky které došlo k bourání městských hradeb Prahy a Vysočany se tak více přiblížily k městu. Avšak tím nejdůležitějším faktorem, který podmínil rozvoj této venkovské obce byla železnice. I přestože katastrem Vysočan železnice procházela už v první polovině 19. století, tak samotná obec z ní nijak velký užitek neměla. To se však změnilo v roce 1872, kdy bylo vybudováno nádraží na Turnovsko-kralupsko-pražské dráze. Průmyslové objekty zde postupně vznikaly na dosud nezastavěných plochách a fyzická zástavba Vysočan se začala postupně formovat. Oproti Karlínu nebo Holešovicím, kde se průmyslové objekty mísily s bytovou zástavbou, ve Vysočanech vzrůstaly nové továrny stranou na volných plochách. V souvislosti s rozvojem průmyslu docházelo i k intenzivní výstavbě nových obytných domů, které vznikaly mimo průmyslovou zástavbu. Obec tak budila dojem značné roztržitosti, což ještě více zdůraznila relativně osamocená část Nové Vysočany (dnešní oblast nad Balkánem), která vznikla ke konci 19. století. Obec byla povýšena na město v roce 1902 a v důsledku pokračujícího rozvoje se Vysočany o 20 let později stávají součástí Prahy (Praha 9, 2010).

Ke konci druhé světové války byla zástavba Vysočan, zejména ta průmyslová, značně poničena v důsledku leteckého bombardování. Další rozsáhlé zásahy do fyzické struktury proběhly ke konci 80. let v podobě tvrdé asanace dlouhodobě zanedbané zástavby mezi nádražím a Sokolovskou třídou. Na citlivou rehabilitaci však nestačily tehdejší prostředky, tudíž bylo rozhodnuto o demolicích. Ty byly zahájeny v roce 1988 na výročí únorového převratu (Praha 9, 2010). Ke kompletní demolici chátrající zástavby mezi Sokolovskou ulicí a nádražím došlo zhruba někdy mezi roky 1988 až 1996. Právě od druhé poloviny 90. let začala v této oblasti růst zcela nová zástavba navazující na hrstku původních budov, které v oblasti zbyly. Zároveň po roce 1989 byla v novém tržním prostředí utlumena průmyslová výroba a továrny tak ztratily své původní využití. Některé z těchto objektů stále chátrají, u některých došlo k demolici a jiné jsou naopak využívány pro nové účely (např. Pragovka) (Bečková, 2011).

Obrázek 4.6: Vývoj počtu obyvatel v k.ú. Vysočany dle SLDB



Zdroj: ČSÚ (2022c, 2022d)

4.2 Plzeň

Obdobně jako Praha, tak i Plzeň se v 19. století stává významným průmyslovým centrem monarchie, těžíc ze svého dosavadního významu v podobě výhodné geografické polohy, blízkosti zdrojů surovin a napojení na důležitou železniční trať. Už koncem 18. století byl zahájen dlouhodobý proces bourání středověkých hradeb, které značně limitovaly rozvoj města. Nejvýraznější demolice původního opevnění se však soustředí do období mezi 20. a 40. léty 19. století. Uvolněná místa tak postupně vyplnily kasárny, gymnázium, zeleň nebo i městské divadlo. V souvislosti s rozvojem města představovala důležitou otázku i kanalizační síť, která začala být budována počátkem 30. let. Dále se zde také výrazně zlepšily dopravní

podmínky, kdy koncem 40. let 19. století byla realizována výstavba mostu přes řeku Mži (Anderle & Šimůnek, 2009). V důsledku neustále sílící industrializace došlo na území Plzně k výrazné prostorové expanzi a rapidnímu nárůstu počtu obyvatel (Bernhardt & Domanický, 2013). Už ve 40. letech 19. století byl zřízen městský pivovar, na který posléze začaly navazovat další průmyslové továrny například v podobě významných Škodových závodů založených koncem 50. let (Kopáček, 1976). Zároveň v tomto období Plzeň dosáhla spolu s rozvíjejícími se předměstími zhruba přes 10 000 obyvatel (Bernhardt & Domanický, 2013).

Centrum města bylo primárně tvořeno zdobenými činžovnými domy v duchu klasicismu. V druhé polovině 19. století se na Klatovské, Americké a Husově třídě začínají objevovat honosná sídla se zahradami. Tato sídla byla později doplněna o další zástavbu nájemních domů, což z centra a vnitřního města vytvořilo esteticky rozmanité prostředí (Bernhardt & Domanický, 2013). Mezi zcela nově vzniklé čtvrtě patřil například Petrohrad. Vývoj této oblasti byl silně ovlivněn blízkým nádražím, kolem kterého vznikaly různé železniční dílny a další průmyslové objekty. Přítomnost železnice tak bezesporu sehrála velmi důležitou roli a výrazně přispěla k rozvoji průmyslu jak na území celého města, tak i konkrétně na Petrohradu (Bejm, 2010; Bělohlávek, 1997).

Intenzivní stavební rozvoj v širší oblasti historického jádra lze zachytit i koncem 19. století, kdy jižně až jihozápadně od centra vznikaly další činžovní domy (Bernhardt & Domanický, 2013). Vnitřní město se tak mohlo pyšnit velmi reprezentativní zástavbou pro vysoce postavené obyvatelstvo. Nicméně rozvoj průmyslu s sebou přináší i vznik sociálně vyloučených lokalit. Velmi chudou oblast představovala například Roudná, která v 19. století náležela do okresu IV. Pro tento okres byly charakteristické velmi špatné hygienické podmínky, ze kterých plynula vysoká úmrtnost. Sociální struktura zde byla primárně tvořena nízkopříjmovými obyvateli a dělníky (Bělohlávek, 1997).

Koncem 19. století si značnou pozornost zajistila i otázka rozvoje školství. Mezi roky 1897 až 1910 bylo zřízeno celkem sedm školních zařízení, přičemž tři stávající byly rozšířeny (Anderle & Šimůnek, 2009). Intenzivní urbanistický rozvoj zejména v podobě estetických úprav probíhal i na počátku 20. století. V městském prostředí se tak více začaly objevovat parky, zeleň a další veřejná prostranství, které tak doplnily stávající zástavbu. Po první světové válce byly realizovány další projekty, které měly za cíl město nadále modernizovat. Meziválečné období je opět ve znamení rozsáhlé bytové výstavby a renovace stávající fyzické struktury. Nicméně tento rozvoj byl narušen druhou světovou válkou, kdy v důsledku bombardování byla poničena značná část budov včetně Škodových závodů. Tyto zasažené objekty bylo nutné po válce renovovat nebo provést jejich kompletní přestavbu (Skála et al., 2018). Na území Plzně, obdobně jako v celé zemi, byl také zaznamenán výrazný pokles obyvatelstva, což bylo způsobeno poválečnými událostmi.

V únoru roku 1948 dochází ke komunistickému převratu a Plzeň byla zahalena stínem dalšího nepříznivého období, v jehož průběhu se kompletně proměnila jak fyzická, tak sociální struktura města. Kolem stávající zástavby města se začínají postupně tvořit sídliště, kdy první z nich se objevilo na Slovanech. Za ním pak později následovaly Doubravka, Bory, Skvrňany, Lochotín, Bolevec, Košutka a Vinice. Zatímco se většina domácností stěhovala do těchto nově vybudovaných panelových domů, vnitroměstské oblasti se potýkaly se značným úpadkem a chátrajícím bytovým fondem. Na území centra a vnitřního města docházelo k častým demolicím, které však koncem 80. let ustaly. Po roce 1989 tak dochází k přestavbě a renovaci značně zanedbaných domů, jež měly být původně zdemolovány (Skála et al., 2018). S novým tržním prostředím přichází i rozvoj služeb, podnikání a částečná modernizace vnitroměstských lokality, nicméně těmto prvotním náznakům možné revitalizace nebyla věnována nikterak výrazná pozornost, protože do popředí se dostávala nastupující suburbanizace.

5 Intenzita fyzické obnovy zájmových území

5.1 Praha

5.1.1 Smíchov

Fyzická zástavba

Smíchov je městská čtvrť v Praze, která se nachází podél levého břehu řeky Vltavy. Díky silnému komerčnímu zázemí s pestrou sítí služeb, blízkosti historického jádra a výborné dopravní dostupnosti se jedná o velmi frekventovanou část Prahy s vysokým rozvojovým potenciálem. V rámci této práce jde o největší hodnocené území s výrazným zastoupením udržovaných domů podtypu 1 (viz obrázek 5.1). Zajímavou lokalitu v kontextu modernizace pak představuje oblast mezi Vítěznou ulicí a Jiráskovým mostem, kde je zástavba tvořena honosnými činžovnými domy s vysokou estetickou hodnotou. Atraktivnosti tohoto prostředí významně přispívá i nepatrná blízkost centra a přítomnost řeky Vltavy. Západně od této části Smíchova se také nachází Kinského zahrada nebo Petřínská rozhledna. Z hlediska dopravy je tato severní oblast mezi ulicemi Vítězná až po Jiráskův most obsluhována tramvajovou i autobusovou dopravou. Další atraktivní lokalitu s vyšším zastoupením modernizačních typů představuje rezidenční oblast na jihozápadě území (Na Skalce). Toto klidné prostředí, zejména v ulicích Na Březince a Na Václavce, je tvořeno zvláště udržovanými a místy i renovovanými činžovnými domy. Lokalita je mimo jiné obklopena zelení s navazující vilovou čtvrtí. Oblast také disponuje autobusovými zastávkami a na protějším autobusovém nádraží, Na Knížecí, se nachází stanice metra a tramvajové zastávky.

Komerční zástavba se primárně koncentruje ve střední části Smíchova, konkrétně v místech významného dopravního uzlu křižovatky Anděl. Původně se zde nacházely pozemky průmyslového podniku ČKD Tatra, avšak od 90. let se oblast proměnila k nepoznání. Jednou z takových komerčních budov je například rozsáhlé obchodní centrum Nový Smíchov, které vzniklo v místech bývalé Ringhofferovy továrny, pozdější ČKD Tatra. Realizační fáze tohoto projektu proběhla už mezi roky 1999-2001 a se svou rozlohou spíše připomíná příměstská obchodní centra. V tomto případě se však povedlo zakomponovat takto rozsáhlý objekt do fyzické struktury vnitřního města (ArchiWeb, 2022). Další komerční objekt, který v roce 2000 vzrostl na bývalých průmyslových pozemcích představuje Zlatý Anděl. V této budově, která stojí přímo nad stanicí metra, se mimo kancelářské prostory nacházejí i různé obchody a podzemní parkoviště. Mezi další projekty, které proměnily původní brownfields na objekty s multifunkčním využitím patří například Anděl City nebo Anděl Park (Temelová, 2007; Zlatý

Anděl, 2022). Anděl Park představuje moderní komerční komplex, který se nachází v Radlické ulici. V budově se kromě kancelářských prostorů nachází i obchod se sportovními potřebami, designová studia a hudebniny (Anděl Park, 2022). V těsné blízkosti lze zaznamenat další budovu, kterou je Anděl Media Centrum (Office Portal, 2022). Celá tato širší oblast komerční zástavby ve středu Smíchova disponuje výbornou dopravní dostupností a mimo stanici metra je křižovatka Anděl obsluhována tramvajovou a autobusovou dopravou. Blízké je i v tomto případě silniční napojení na Městský okruh. Na proměnu této vysoce frekventované části Smíchova poukazuje v rozhovoru i Lenka (40 let), která žije na Smíchově od roku 2010:

„Smíchov za dob, kdy zde vyrůstal můj otec (v 50.letech 20.stol.) se proměnil velmi výrazně. Zmizely Ringhofferovy závody, později nazvané Vagónka Tatra Smíchov a spousta dalších továrních objektů. Křižovatka u Anděla se proměnila kvůli stavbě metra. Obrovskou změnou prošla i blízká ulice Radlická. V době, kdy jsem se přistěhovala do Prahy (v roce 2000) se tato křižovatka stala centrem Smíchova, s jedním z prvních nových OC Nový Smíchov. Také zde vzniklo mediální centrum. Nicméně Anděl je klasickou oblastí, kde se koncentrují narkomani a bezdomovci, stejně tak přilehlý park Sacré Coeur. Zejména pak jeho část, do které se vchází přes most z OC Nový Smíchov a pak oblast kolem Smíchovského nádraží. Smíchovu se za socialismu přezdívalo pražský Bronx, kvůli vysokému počtu romského obyvatelstva. To už dávno není pravda. Za posledních 12 let romského obyvatelstva významně ubylo. Naopak přibyli dělníci ze Slovenska a Ukrajiny, kteří obývají nájemní domy, které ještě nejsou opravené.”

Střední část Smíchova je také tvořena bytovou zástavbou, která se nachází východně a jižně od Anděla. Fyzické prostředí je v této oblasti opět tvořeno udržovanými domy podtypu 1, avšak své zastoupení zde mají i udržované domy podtypu 2 a nebytové budovy podtypu 2. Takovéto typy lze místy zpozorovat i Na Knížecí nebo v ulici Vltavská. Jižně od autobusového nádraží Na Knížecí aktuálně probíhá výstavba první etapy developerského projektu Smíchov City. Tento projekt probíhá na rozsáhlém území bývalého nákladového nádraží Praha-Smíchov, které disponuje vysokým potenciálem k transformaci. V budoucnu by tak mezi autobusovým nádražím Na Knížecí a Smíchovským nádražím měla vzniknout soběstačná čtvrť, která tak odstraní zanedbané a nepropustné území Smíchova (Smíchov City Praha 5, 2017a; IPR Praha, 2022). V této čtvrti by dle dostupných informací měly vzrůst komerční a rezidenční komplexy doplněny o veřejné prostory včetně zeleně. V parteru obytných budov se budou nacházet obchody, kavárny a další služby. Nezastavěné plochy budou naopak zahrnovat parky, vnitrobloky, ulice a bulvár (Smíchov City Praha 5, 2017a, 2017b). Konkrétně pěší bulvár by měl představovat významný prvek, který bude vést skrz celé projektové území a propojí tak oblast Na Knížecí se smíchovským terminálem. V rámci tohoto projektu je důležitá i participace veřejnosti, což probíhá na základě spolupráce jednotlivých aktérů. Jedním z nich je městská část Praha 5, která proces participace koordinuje. Odborným garantem je

v tomto případě Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Investorem samotného projektu je společnost Sekyra Group, která by měla podněty veřejnosti zohledňovat. Dalším partnerem tohoto projektu jsou i České dráhy (Smíchov City Praha 5, 2017b).

Projekt je zároveň rozdělen do jednotlivých etap. První etapou je sever, tedy oblast u autobusového nádraží Na Knížecí, přičemž na samotné podobě této etapy pracuje celá řada architektů. O urbanistický koncept Smíchov City a administrativních objektů v severní části se postaralo studio A69 – architekti. Na vzhledu jednotlivých budov určených k bydlení se podílela studia Kuba & Pilař architekti, Haascookzemmrich STUDIO 2050, Chalupa architekti, LÁBUS AA – Architektonický ateliér, D3A a Projektil. Další fázi projektu představuje jižní etapa. Tato část má dle studií zaujímat 80 000 m² a navazovat na nádraží Praha-Smíchov. Obdobně jako u severní etapy byla konána mezinárodní architektonická soutěž. Vítězi se v tomto případě staly ateliéry Eberle Architekten a Pavel Hnilička Architekti. Na doporučení jsou dále do projektu zapojena další architektonická studia. Toto území by v budoucnu mělo nabídnout komerční objekty, parky a další prostory volnočasového využití (Praha EU, 2022). Dominantní prvek v této etapě bude představovat nový kampus České spořitelny, přičemž by samotná budova měla disponovat zelenou střechou a zahrnovat široké spektrum služeb včetně stravovacích zařízení. Zároveň by zde mělo dojít ke zřízení multifunkčního sálu a centra finanční gramotnosti, kde budou probíhat různé vzdělávací, společenské a kulturní akce či semináře. Také dojde k propojení celého projektového území pomocí pěšího bulváru, který zasahuje i do severní etapy. V budoucnu by také měla být vybudovaná pěší lávka vedoucí přes železnici na zmodernizované smíchovské nádraží (Sekyra Group, 2022).

Další oblast Smíchova představuje jižní část, která postupuje od železničního mostu směrem na jih. Stav zástavby je v této lokalitě různý, vyskytují se zde primárně udržované domy podtypu 1 a 2, dále renovované a místy i zanedbané domy. Avšak s větším postupem na jih se primárně objevují nebytové budovy podtypu 2 v podobě různých servisů a dílen. Na úplném jižním cípu Smíchova, konkrétně v místech protáhlého areálu bývalého zlíčovského lihovaru, probíhá v současné době výstavba. Původní lihovar byl založen v roce 1879. Dominantním prvkem tohoto průmyslového objektu je věžovitá stavba varny, kde se v minulosti prováděla rafinace a vyráběl líh (Bečková, 2012). Po ukončení provozu v roce 2000 celý objekt dlouhodobě chátral, přičemž budova varny a původní tovární komín byly v roce 2002 prohlášeny za kulturní památky (Rathová, 2014). Výstavba nového rezidenčního komplexu byla z důvodu dlouhých povolovacích procesů a řízení zahájena až v roce 2022. Investorem tohoto projektu je developerská a stavební společnost Trigema, která na výstavbě spolupracuje i s architektonickým studiem Black n' Arch a dalšími společnostmi. Samotný rezidenční projekt by měl v budoucnu nabídnout zhruba 550 bytů a celý komplex by zároveň měl disponovat zelenými střechami. Fasáda těchto domů bude cihlová v industriálním stylu tak, aby daná lokalita byla stále spjatá s průmyslovou historií. Mimo rezidenční budovy zde

vznikne i gastronomické centrum, kde by měl fungovat foodmarket. Prostředí dále doplní lokální obchody, kavárny, supermarket a podzemní garáže, které by měly nabídnout 642 míst k parkování. Důležitou otázkou představuje i zeleň, která se bude primárně nacházet ve vnitroblocích a místy i kolem celého komplexu v podobě stromořadí. Projekt výstavby je rozdělen do několika etap. První etapa projektu nabídne 250 bytů v industriálním stylu. Druhá etapa zahrnuje nájemní bydlení a dále vybudování kulturního a společenského centra. Třetí etapa bude zahrnovat zhruba 170 bytů a výstavbu obytného komína, který by měl představovat nejvýraznější prvek celého projektu. V současné době probíhá i nultá fáze, která zahrnuje rekonstrukci historické varny, kde by se měla v budoucnu nacházet pětipodlažní galerie a kavárna (Lihovar Smíchov, 2022).

V souvislosti s dynamickou proměnou této dříve průmyslové čtvrti, lze předpokládat, že souběžně dochází i k obměně sociální struktury, což v rozhovoru popisuje i Lenka:

„K proměně sociální struktury zde dochází, protože se zvyšuje počet bytů v osobním vlastnictví. Zároveň nedochází k výstavbě městských či levnějších nájemních bytů. Neustále stoupají ceny nájemného bydlení, jednak kvůli situaci na trhu s nemovitostmi, také kvůli investicím majitelů a inflaci. Pro příklad uvedu, že sama bydlím v nájemním bytě a každé 2 roky je mi navyšován základní nájem o cca 17 %. Je mnoho lidí, kteří byty ve zdejší lokalitě nejsou schopni ze svých příjmů zaplatit. Praha 5 měla ve 30. letech 20. století ukázkový objekt sociálního bydlení tzn. Ženské domovy. Ten ale MČ Praha 5 bezhlavě zprivatizovala na přelomu tisíciletí.“

Další část Smíchova představuje západní území mezi ulicemi Holečkova a Vrchlického. Zde je zástavba více diverzifikována než v hlavní části Smíchova. V menší míře zde opět převládají udržované domy podtypu 1, které se mísí s udržovanými domy podtypu 2, dále i s renovovanými a zanedbanými domy. Zanedbané domy se primárně nacházejí mezi Erbenovou ulicí a Městským okruhem, přičemž výraznější koncentrace je patrná kolem objektu Vysoké školy zdravotnické v Duškově ulici. Důležitou roli zde hraje i reliéf. Od Plzeňské ulice až po ulici Kobrova, kde se nachází novostavby, je na krátkou vzdálenost převýšení zhruba necelých 30 m. Z této klidné lokality, primárně tvořené novými bytovými budovami, je výhled na hlavní oblast Smíchova a v těsné blízkosti se také nachází park Sacré Couer. Vyšší estetickou hodnotu tomuto místu přidává i blízký klášter. Zároveň zde také probíhá výstavba, při které dojde k propojení stávající zástavby s novým bytovým objektem. V ulicích Grafická a Kmochova, kde dnes stojí rozsáhlá novostavba, se dříve nacházela budova tiskárny. Nicméně se jednalo o značně chátrající objekt, ve kterém se shromažďovali bezdomovci a drogově závislí jedinci. K demolici původní tiskárny dochází až v roce 2018, přičemž na tuto demolici následně navázala výstavba nového rezidenčního objektu. V Grafické ulici se také nachází základní škola, na kterou v rozhovoru poukazuje Lenka:

„Do ZŠ v Grafické ulici dojíždí převážně romské děti i ze vzdálenějších částí Smíchova a Košíř. Škola je inkluzivní a získala značku Ethnic Friendly.“

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

Plochy zeleně a další prvky modrozelené infrastruktury lze zaznamenat napříč celým územím Smíchova. Samotná oblast je zároveň i místem širokého spektra příležitostí k trávení volného času a odpočinku od rušného městského života. Velmi významným prvkem, který dodává atraktivitu východní části území je řeka Vltava, přičemž její nábřeží nabízí bohaté volnočasové využití pro všechny návštěvníky. V úseku mezi mostem Legií a Jiráskovým mostem se nachází smíchovské zdymadlo a Petržilkovský ostrov s Malostranskou vodárnou. V těsné blízkosti leží i Dětský ostrov, na který je možné se dostat přes most z Janáčkovo nábřeží. Zde je například umístěno hřiště, fotbalové hřiště nebo tenisový kurt. Smíchovská náplavka se nachází mezi Jiráskovým a Železničním mostem. Ta, i přestože není tak frekventovaná jako náplavka u Nového města, je dějištěm různých kulturních akcí a místem k odpočinku. Zároveň jsou odsud malebné výhledy na různé pražské dominanty jako je například Emauzské opatství, Vyšehrad či Železniční most. Mezi náplavkou a ulicí Hořejší nábřeží se nachází plochy zeleně, skate park a dětské hřiště. Oblast také disponuje místy k sezení a na samotnou náplavku je možné se dostat z ulic Nábřežní, Hořejší nábřeží a Strakonická. Směrem více na jih se také nachází drobný přístav Praha-Smíchov a v těsné blízkosti Císařská louka, kde se opět objevují plochy zeleně, sportoviště, restaurace nebo veslařská cílová věž. Na Císařskou louku je možné se dostat přes most z ulice Strakonická nebo přívozem.

Další významnou oblastí je rozsáhlá plocha zeleně obklopující západní až severozápadní zástavbu území. Zde se nachází Kinského zahrada s jezírky, vodopády a dalšími atraktivními místy pro volnočasové využití. Směrem na sever se dále rozpínají Petřínské sady a Petřínská rozhledna. Celá tato plocha zeleně nabízí pestrou nabídku různých aktivit a zajímavých přírodních a kulturních prvků v podobě vyhlídkových teras, středověké obranné zdi, pomníků nebo hvězdárny. V rámci sledovaného území tato rozsáhlá plocha zasahuje i na náměstí Kinských. Zde se však nachází mnohonásobně menší zatravněná plocha s fontánou, místy k sezení a parkovištěm. Oblast je v tomto případě značně exponovaná, a tudíž i udržovaná. Nicméně vzhledem k přítomnosti frekventované komunikace se jedná o hlučnější prostředí (Pocitové mapy, 2021a). Plocha zeleně s porosty a fontánou se také nachází uvnitř blízkého objektu krajského soudu.

Další exponovanou oblast představuje Arbesovo náměstí s fontánou uprostřed. I přestože se na první dojem může plocha jevit jako značně udržovaná, tak dle pocitové mapy (2021a) se zde někteří návštěvníci necítili bezpečně z důvodu přítomnosti narkomanů a dalších problémových obyvatel. Odpočinkovou plochou podobného rozsahu jsou i Dienzenhofery sady u nábřeží. Podél sadů nicméně vedou rušné komunikace snižující poklidnost místa; jen po severním okraji sadů denně projede téměř 30 000 vozidel (TSK, 2022). Další plochy zeleně lze zaznamenat mezi ulicemi Matoušova a náměstím 14. října. Jednou z nich je na-

příklad park Portheimka u kostela svatého Václava. Přístupové cesty do tohoto parku vedou z ulic Štefánikova, Preslova, Matoušova a z náměstí 14. října. Tato lokalita působí velmi udržovaný dojem, nicméně častá přítomnost bezdomovců a uživatelů návykových látek výrazně snižuje atraktivnost tohoto místa a někteří z návštěvníků se zde tak necítí bezpečně (Pocitové mapy, 2021a). Obdobnou situaci lze zachytit i na blízkém náměstí 14. října a u parku mezi ulicemi Preslova a Zborovská. V blízkosti těchto na sebe navazujících ploch se nacházejí restaurace, městská knihovna nebo obchodní centrum Nový Smíchov, které mimo jiné disponuje zelenou střechou. Postupem na jih se počet větších ploch zeleně v zástavbě výrazně snižuje. Mimo zeleň podél nábřeží, ve vnitroblocích a podél kolejí se zde žádný významný park nenachází. V této části je zástavba značně fragmentovaná železnicí, přičemž tento problém by dle dostupných informací měl v budoucnu vyřešit projekt Smíchov City.

Je vhodné zmínit, že celá řada těchto drobných ploch v rámci kompaktní zástavby představuje spíše místa k odpočinku. Větší nabídku volnočasových aktivit pak nabízí rozsáhlejší plochy včetně parku Sacré Coeur, který se nachází severozápadně od OC Nový Smíchov. Jelikož je tento park částečně obklopen zástavbou, tak některé z přístupových cest z ulic Drtinova nebo Holečkova procházejí mezi jednotlivými domy. Nejméně atraktivní přístup se dle pocitové mapy (2021a) jeví cesta vedoucí z Drtinovy ulice, jelikož se zde nachází odpadky a koše jsou značně přeplněny. Další přístupové cesty vedou například z OC Nový Smíchov přes most, dále z ulic Kartouzská nebo Kobrova. Zároveň se park nachází na vyvýšeném místě, tudíž je zde možné navštívit vyhlídku odkud je výhled na střední část Smíchova, Vyšehrad a vzdálenější dominanty. Mimo dětská hřiště se na území parku ve Stanici přírodovědců DDM nachází například i minizoo nebo centrum péče o děti. Je však vhodné zmínit, že v parku místy leží injekční stříkačky a na některých místech se shlukují problémoví obyvatelé (Pocitové mapy, 2021a). Výsledky z pocitové mapy jsou v případě tohoto parku vcelku rozporuplné, jelikož někteří z respondentů popisují tento areál jako hezký a příjemný park (Pocitové mapy, 2021a). V rámci západní oblasti konkrétně podél Plzeňské ulice se například nachází Malostranský hřbitov, který představuje odpočinkové místo v rušnější části města.

Další rozsáhlejší plocha zeleně se nachází v klidné lokalitě Na Skalce. Místní park disponuje dětským hřištěm, pomníky a místy k sezení. Estetické hodnotě lokality navíc přispívá i přítomnost jezírka a altánku. Do tohoto parku je možné se dostat z ulic Na Skalce, Ostrovského nebo Kováků. Tato lokalita se na první pohled může jevit jako velmi udržované a atraktivní místo, nicméně na okrajích parku, konkrétně podél ulice Na Skalce, jsou na lavičkách bezdomovci a další jedinci. Také jsou zde místy pohozené odpadky, a to zejména sklo. Navíc se v těsné blízkosti nachází i středisko SANANIM, které působí v oblasti drogových závislostí tudíž se v parku často pohybují uživatelé drog (Pocitové mapy, 2021a).

Služby

Smíchov jakožto soběstačná čtvrť se silnou komerční základnou nabízí velmi zajímavé spektrum služeb, obchodů a dalších podniků. Ty je možné zaznamenat v parteru činžovních domů nebo komerčních objektů, přičemž největší zastoupení takovýchto služeb je primárně v severní a střední části Smíchova. Dále také podél hlavních komunikací a více frekventovaných lokalitách. Velmi pestrou nabídku služeb a obchodů popisuje v rozhovoru i Lenka:

„Nachází se zde všechny služby, které běžný obyvatel potřebuje. V oblasti vzdělávání všechny typy škol, knihovny, galerie, divadla, muzea nebo kina. Jsou zde hřiště i nabídka sportovních služeb. Dále tu jsou prodejny potravin od levných po drahé. Neustále přibývají obchody s kvalitními až drahými potravinami, barber shopy, tetovací studia, nehtová studia, fitness centra a centra jógy. Už několikrát se proměnila gastronomická nabídka, např. vegetariánské a veganské restaurace a bistra, kavárny, asijská bistra. Z celkového pohledu bych řekla, že se nabídka služeb jednoznačně přizpůsobuje vyšším socioekonomickým vrstvám. Naopak nonstop bary s herními automaty v posledních letech ubyly.”

Zajímavé obchody a další podniky, které mají patřičnou souvislost s gentrifikací, lze zaznamenat například v severní části území (od mostu Legií až po Jiráskův most). Tato oblast mimo jiné, že disponuje vysoce udržovanou, či renovovanou zástavbou, se také nachází v nepatrné blízkosti od historického centra a řeky Vltavy. Stylových stravovacích zařízení a dalších podniků si lze povšimnout v ulicích Vítězná a Zborovská. Zde se například nachází restaurace a kavárna vídeňského stylu, stylový sushi bar, kosmetický salón nebo nově i kavárna Kampa Café. V prostorách této kavárny se ještě v roce 2011 nacházelo solárium a kadeřnictví, které později nahradil letecký simulátor a poté ještě realitní kancelář. Ve Vítězné ulici se také dříve nacházela pizzerie, kterou později nahradilo několik dalších stravovacích zařízení. Proměnou si prošly i vedlejší prostory, které v minulosti zaujímal obchod s chovatelskými potřebami a pekárnu sušenek pro psy a kočky. Tyto podniky byly následně nahrazeny vlasovým a nehtovým studiem a později dalšími stylovými restauracemi. Na rohu Vítězné ulice je také možné zaznamenat market s asijskými, americkými a evropskými potravinami.

Vyšší koncentrace obchodů je patrná i v ulici Újezd a přilehlých lokalitách. Zde se kromě služeb a obchodů pro běžnou klientelu nachází i stylová kavárna nebo restaurace. Původně se v prostorách této restaurace nacházelo nehtové studio a instalatérství, které byly v zhruba v roce 2014 nahrazeny lékárnou a později i čajovnou. Zajímavými podniky související s gentrifikací jsou v této severní části také další kavárny, vinárny nebo restaurace, včetně stylového podniku ARTFOOD Had. Za zmínku stojí i obchod s tibetskou medicínou na náměstí Kinských nebo restaurace vyšší cenové kategorie v ulici Rošických.

Frekventovanou je také ulice Štefánikova, v jejíž severní části je možné zaznamenat restaurace, kavárny, cukrárny, knihkupectví, obchod s tabákovými výrobky a Šandovo diva-

dlo. Různá stravovací zařízení se objevují i u justičního paláce, například v podobě kočičí kavárny nebo restaurace. V Mělnické ulici se dále nachází ubytovací zařízení nebo stylové bistro, jehož prostory původně zaujímal rychlé občerstvení. V oblasti Zborovské ulice lze zaznamenat kliniku plastické a estetické chirurgie, obchod nabízející servis a opravu baterií, prodejnu smíšeného zboží a barber shop, který nahradil původní kamenictví. Podobný průběh lze zachytit i u blízkého obchodu s použitým oblečením The Vintage, kde se v minulosti nacházel podnik nabízející služby z oblasti elektroniky. Postupem směrem na jih, stále po Zborovské ulici, se nachází prodejna zbraní a střeliva nebo večerka. Zajímavým podnikem je i herní bar RE-LOAD, který nahradil reklamní agenturu. Maloobchody a další služby je možné zaznamenat i v ulici Elišky Peškové, kde se nachází bazar a zastavárna, bar, pivnice V Koutku a u Arbesova náměstí také obchod s francouzskou dermokosmetikou. Za zmínku stojí i vysoce stylová restaurace v blízké ulici Pavla Šandy ze Semčic. Ještě v roce 2011 se zde nacházel sport-bar, který později nahradila kavárna a následně i bistro. V blízkosti se také nachází nehtové studio nebo i další stylová stravovací zařízení. Podél Vltavy se obchody v parteru objevují jen výjimečně, avšak u Janáčkova nábřeží se například nachází jazzový klub Jazz Dock, který je dějištěm různých kulturních akcí.

V rámci severní oblasti se maloobchod a další typy služeb koncentrují ve větším množství i podél střední části Štefánikovy ulice. Zde se například nachází Komerční banka, drogerie, oční optika, stylové pekařství, hotely, Penny market a další. Hotely a další ubytovací zařízení se objevují i v ulicích Holečkova, Viktora Huga, Zubatého nebo Elišky Peškové. Různé obchody a podniky je také možné zaznamenat v jižní části Štefánikovy ulice v blízkosti OC Nový Smíchov. Zde se například nachází obchody pro běžnou klientelu, květinářství nebo mexická restaurace, která nahradila původní hernu. Obdobně tomu bylo i v blízkých prostorech nynější vietnamské restaurace, kde se dříve nacházelo kasino. V severní části Smíchova je možné zaznamenat i školní a administrativní zařízení v podobě gymnázia, základní školy, střední průmyslové školy, střední odborné školy, krajského úřadu Středočeského kraje, nebo velvyslanectví Rakouské republiky. Na blízkém náměstí 14. října se například nachází Městská knihovna, v těsné blízkosti i Národní dům nebo Futurum Music Bar. Na náměstí se objevuje také advokátní kancelář, pojišťovna, restaurace a bar Lokalblok nebo nahrávací studio. Dříve zde byla provozována i tankovna u Tučňáka. Podnik byl však po dlouhé době fungování trvale uzavřen. Také se zde nachází další administrativní budovy v podobě objektu městského státního zastupitelství nebo úřadu městské části Praha 5. Náměstím 14. října také prochází ulice Preslova, kde je možné zaznamenat radniční sklípek, stylové kadeřnictví, pivnici a další podniky.

Výraznější koncentrace obchodů je patrná i podél Lidické ulice. Zde se nachází obchod s obuví nebo textilem, secondhand, kadeřnictví, nehtové studio, večerky, truhlářská dílna, zlatnictví nebo tetovací salón. V prostorách, které jsou dnes okupovány moderním ba-

rem a kavárnou v americkém stylu, byl dříve provozován nonstop sport-bar. Ve střední části Lidické ulice se dále objevují restaurace, večerky, obchody s levným zbožím, stylové květinářství nebo kavárna. V tomto případě je opět možné zachytit proměnu, kdy se v prostorách této kavárny dříve nacházel obchod s tabákovými výrobky. Stylové podniky v této ulici představují i bistro, vinárna nebo gurmánská designová restaurace. Obměnu lze zaznamenat i u restaurace Prostor, která nahradila předchozí lahůdkářství. V blízkosti této restaurace bylo v minulosti provozováno i kasino. Nicméně prostory toho bývalého kasina dnes zaujímá stylové restaurační zařízení Fortel se specializací v oblasti moderní gastronomie. Nedaleko této moderní restaurace se také nachází obchod s prémiovými destiláty, mexické bistro nebo Andělský pivovar. Další oblasti, kde je patrná vyšší koncentrace služeb představují ulice Na Bělidle a přilehlé lokality. Zde se opět objevují různé restaurace, večerky, bary, ubytovací zařízení nebo veganská restaurace.

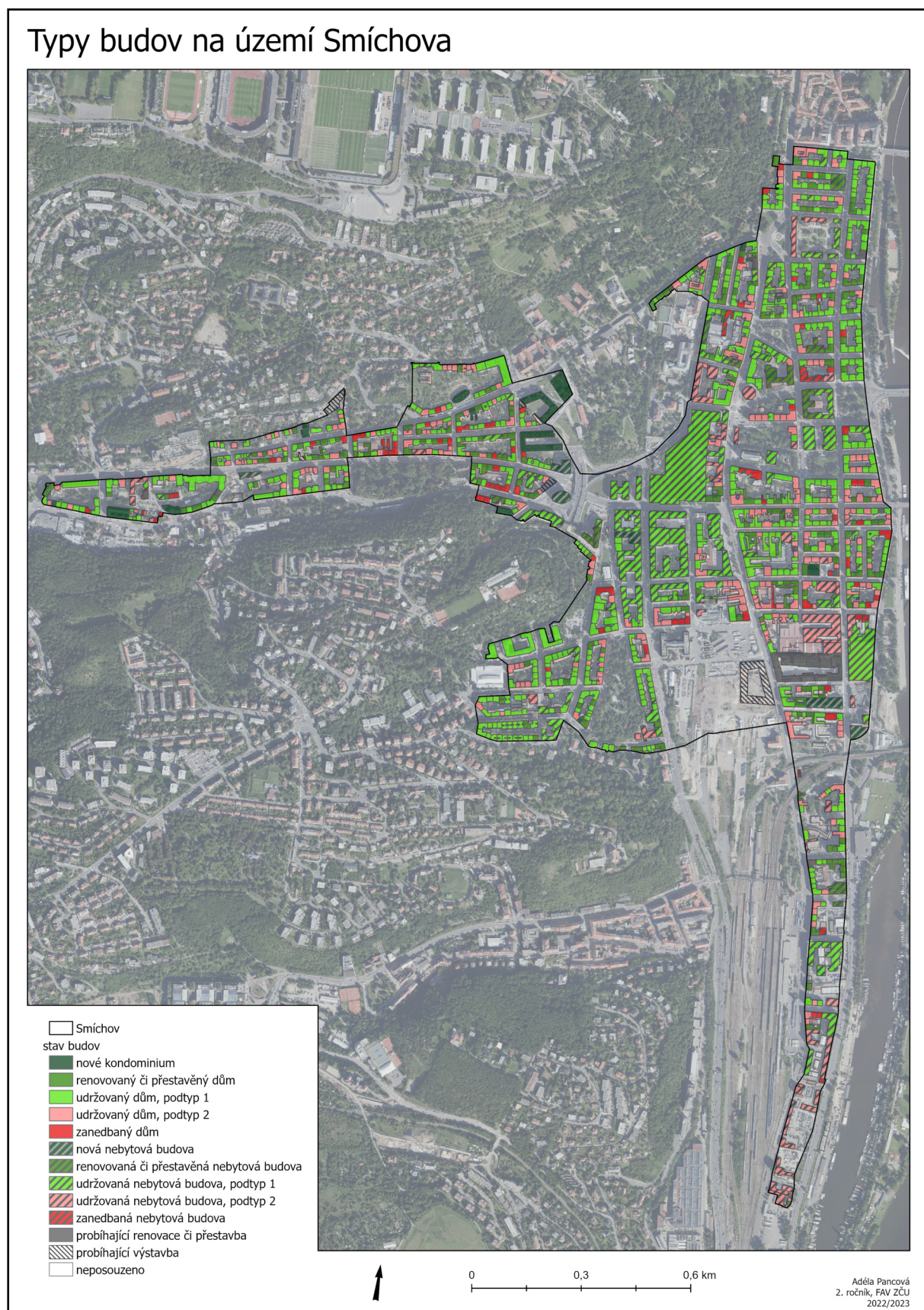
Centrum veškerého dění však představuje křižovatka Anděl, kde se koncentruje největší množství komerčních aktivit v rámci celého území Smíchova. Významným objektem je v tomto případě rozsáhlé obchodní centrum Nový Smíchov, které nabízí široké spektrum služeb, obchodů a možností stravování. Pestrou nabídku služeb poskytuje i budova Zlatý Anděl, kde se mimo obchody nachází i kancelářské prostory a pobočky bankovních společností. Komerční objekty je také možné zaznamenat v ulicích Radlická a Kováků. Zde primárně sídlí různé mediální společnosti, přičemž v parteru těchto moderních komerčních budov se nacházejí obchody. V oblasti autobusového nádraží Na Knížecí lze zaznamenat nonstop bar, hernu, sázkovou kancelář nebo pekařství. Další herna byla dříve provozována i na blízké Nádražní ulici. Tu však později nahradila nynější japonská restaurace. V blízkosti se také nacházel nonstop bar, který byl opět nahrazen restaurací. Směrem na jih od pivovaru se nabídka služeb zužuje. V širší oblasti kolem Nádražní ulice se například objevují wellness služby, železářství, restaurace a další. V nedaleké ulici Na Valentince lze zaznamenat i moderní komerční budovu Five office building, která vznikla na místě bývalé trolejbusové vozovny Smíchov. Další podniky a služby se nachází i v oblasti mezi Železničním mostem a areálem bývalého lihovaru. V tomto případě se jedná o restaurace, antikvariáty, večerky, realitní kancelář, kavárny nebo i stylovou italskou restauraci. Na rohu Moulíkovy ulice se například nachází i nonstop bar, přičemž postupem k jižnímu cípu území nabídka služeb výrazně ubývá. Zde se převážně nacházejí různé servisy a v areálu bývalého lihovaru aktuálně probíhá výstavba rezidenčního komplexu.

Další oblast, ve které je možné zaznamenat různé služby či obchody, představuje území Na Skalce. V této klidné lokalitě se například podél Ostravského ulice nachází kosmetický salon, několik kadeřnictví, masáže, jazyková škola, obchod se smíšeným zbožím nebo stylová kavárna Paleta. V ulici U Nikolajky je také možné zaznamenat kanceláře různých firem, mezi které například patří společnost CamStreamer, která vyvíjí inovativní aplikace

pro streamování videí, nebo společnost TetRex, dodávající zabezpečovací zařízení. Dále se zde nachází i vinárna, restaurace, menší pobočka pojišťovny nebo kavárna, která nahradila původní čistírnu. Podél ulice U Santošky lze zaznamenat květinářství, prodejnu smíšeného zboží, kadeřnictví, pobočku pojišťovny nebo sushi bar, který nahradil předchozí cukrárnu. V dalších ulicích se například nachází realitní kancelář, základní a mateřská škola nebo kontaktní centrum SANANIM, které nabízí pomoc uživatelům návykových látek. V oblasti ulice Ostrovského blíže k autobusovému nádraží Na Knížecí se například nachází pojišťovna, asijská restaurace nebo lékárna.

Poslední oblast Smíchova představuje západní část území zasahující do městské čtvrti Košíře. Západně od OC Nový Smíchov se opět objevují komerční budovy s kancelářskými prostory a obchody v parteru. Za Městským okruhem se dále nachází nové moderní budovy Green Point a Space Smíchoff. Nedaleko těchto komerčních objektů je možné v parteru činžovních domů zaznamenat i různé obchody, například v podobě svatebního salonu, restaurace, obchodu s designovým nábytkem, indické restaurace nebo večerky. Výrazná koncentrace služeb je v této západní části patrná zejména podél frekventované Plzeňské ulice. V oblasti křižovatky s ulicemi Kmochova a Tomáškova je možné zaznamenat restaurace, bazar, zastavárnu, ale také i stylový kadeřnický a kosmetický salon. V prostorách tohoto salonu byla dříve provozována prodejna oděvů, která byla následně nahrazena obchodem s potřebami pro bojové sporty. V blízkosti se také objevují obchod s textilem, prodejna použitých zařízení značky Apple, dekorativní studio, bazar lega, fitness centrum, secondhand nebo řeznictví. Naproti malostranskému hřbitovu se například nachází zastavárna, večerky, ubytovací zařízení, kadeřnictví nebo tetovací studio. V této oblasti byla dříve provozována i herna, kterou však později nahradilo holičství. Další herny se v minulosti objevovaly i nedaleko ulice U Paliárky, nicméně v současné době jsou prostory zřejmě prázdné. Podél Plzeňské ulice je možné dále zaznamenat kadeřnictví, barber shop, kopírovací centrum, obchod s elektronickými cigaretami, tetovací studio, večerku, secondhand, restaurace, zastavárnu nebo papírnictví. V oblasti západní hranice se také nachází domov pro seniory, řeznictví, vinárna, květinářství, tetovací salon, gymnázium, základní škola, sushi bar nebo realitní kancelář. Mimo oblast hlavní komunikace podél Plzeňské ulice je možné různé podniky zachytit i v parteru moderních budov v ulici Kobrova, kde se například nachází stylová restaurace. Podél blízké Holečkovy ulice lze zaznamenat obchod s piany, čínskou restauraci, večerku, galerii, rock bar nebo obchod s potravinami. Další typy služeb se objevují i v ulici Grafická, kde se mimo základní a mateřskou školu nachází i velmi stylová restaurace CJ26.

Obrázek 5.1



Zdroj: vlastní zpracování, obrysy budov (ČÚZK, 2022a), orotofoto (ČÚZK, 2022c)

5.1.2 Radlice

Fyzická zástavba

Radlice jsou druhým nejmenším sledovaným územím v rámci této práce. Ty jsou od jižní zástavby Smíchova odděleny Městským okruhem, ulicí Radlická a železnicí. V rámci této klidnější lokality je zástavba tvořena zejména činžovními domy z 19. a 20. století. Ve střední až jižní části tohoto území se místy nacházejí i nízkopodlažní domy spíše venkovského charakteru. Dále se zde objevují i modernější domy, k jejichž výstavbě došlo v prvním desetiletí 21. století. Podél hlavní komunikace se nachází i panelový dům z období socialismu.

Podobně jako u Smíchova jsou zde nejvíce zastoupeny udržované domy podtypu 1, které je možné zaznamenat v ulicích Na Neklance, Holubova a Pechlátova. Místy se zde objevují i renovované typy, které je možné zachytit v jižní části území nebo v ulici Holubova. Své zastoupení zde mají i zanedbané typy, které se nachází zejména podél hlavní komunikace. Na protější straně je stav budov více diverzifikovaný, protože se zde mísí udržované domy podtypu 1,2, renovované či opět zanedbané domy. Kromě rušné Radlické ulice se jedná o velmi klidnou lokalitu. V současné době je zde možné zachytit výstavbu nových bytových domů, která probíhá celkem na třech parcelách. Další rozsáhlý development probíhá v sousedství Radlic v západním směru.

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

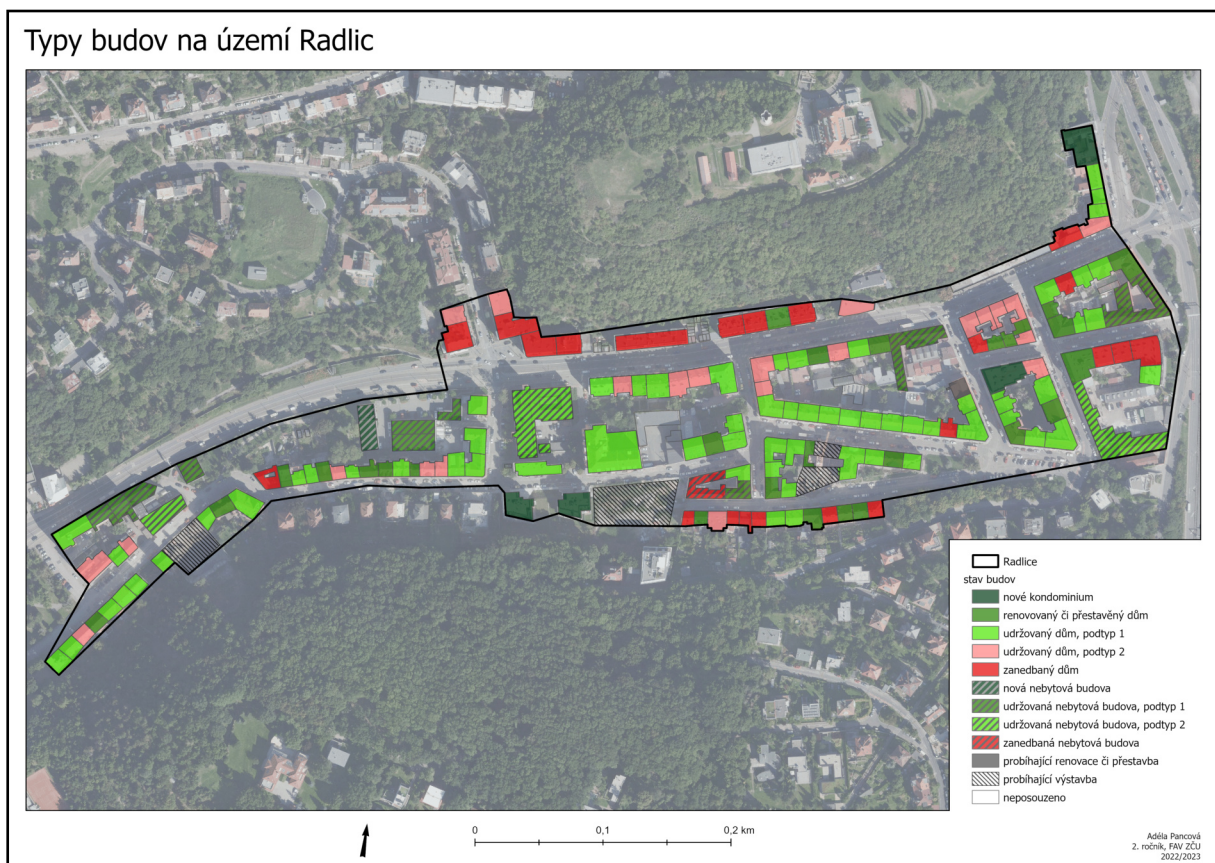
Vzhledem k velikosti sledované plochy se zde neobjevují žádné rozsáhlejší parky. Větší plochy zeleně je však možné zaznamenat jižně a severně od hranic území. Nad zástavbou podél hlavní komunikace se nachází Paví vrch spolu s blízkou Krulišovou vilou, která je v současné době využívána pro potřeby Ministerstva vnitra. Jelikož se opět jedná o vyvýšenou plochu, tak se zde nachází dvě vyhlídky. Přístupové cesty pro pěší vedou například z ulic Radlická nebo Na pláni. Severně od vily se nad tunelem Mrázovka nachází rozsáhlá zahrada Santoška, která zasahuje až k oblasti Na Skalce. V některých místech tohoto areálu se dle pocitové mapy (2021a) scházejí narkomani. Další rozsáhlejší plocha zeleně obklopuje jižní hranici území. Zde se například nachází studánka nebo židovský hřbitov z 18. století, který by si dle pocitové mapy (2021a) zasloužil projít úpravou.

Služby

Na území Radlic se různé obchody, restaurace a další služby nacházejí zejména v parteru činžovních domů podél hlavní komunikace v ulici Radlická. Ve východní části této ulice lze zaznamenat firmu nabízející IT služby, charitu, půjčovnu klavírů, velkoobchod pro řemeslníky a další obchody. V místech zanedbané zástavby podél této ulice se nachází dvě

restaurace, obchod s levnými potravinami, pohřební ústav, tetovací studio, obchod s textilem nebo s ložním nábytkem, kamenictví, sklenářství, nebo kadeřnictví. Na protější straně lze zachytit reklamní agenturu, nehtové studio, kosmetický salon a v místech bývalé prodejny s tabákovými výrobky kavárnu. Dále je zde možné zaznamenat obchod s dřevěnými podlahami, Café sport-bar, restaurace, kavárny, večerku, řemeslné dílny (autočalounictví, štukátérství), optiku nebo elektro. V oblasti tunelu Mrázovka, kde končí zanedbaná zástavba se nachází podniky nabízející půjčky a úvěry, obchod s potravinami z latinské Ameriky, pobočka ČSOB, restaurace, kosmetický salon, salon pro psy a kočky nebo obchod s nábytkem. Mimo hlavní komunikaci je nabídka služeb uvnitř zástavby mnohem omezenější. Místa se zde nacházejí kadeřnictví, ubytovací zařízení, řemeslné dílny, solná jeskyně, kavárny, tetovací studio nebo ortopedie.

Obrázek 5.2



Zdroj: vlastní zpracování, obrysy budov (ČÚZK, 2022a), orotofoto (ČÚZK, 2022c)

5.1.3 Palmovka

Fyzická zástavba

Východně od holešovického meandru se uvnitř městské čtvrti Libně nachází území Palmovky (viz obrázek 5.3). Samotné fyzické prostředí je zde z velké části tvořeno vysoko-podlažními činžovnými domy, které se nacházejí napříč celým územím. Novější zástavbu v podobě bytových a komerčních budov je možné zaznamenat v západní části území nebo v místech bývalých proluk. Typ, který je zde nejvíce zastoupen jsou opět udržované domy podtypu 1, nicméně se nejedná o tak výraznou dominanci jako tomu je například u Smíchova. Své zastoupení zde mají i renovované domy nebo udržované domy podtypu 2. Udržované domy podtypu 2 se spíše objevují v jižní části Palmovky. Samotný stav zástavby je v této oblasti diverzifikovaný, protože se zde mísí tři hlavní typy, a to udržované domy podtypu 1, 2 a renovované domy. Místy lze zachytit i zanedbané typy.

Mezi ulicemi Vacínova a U Balabenky se v minulosti nacházel areál průmyslového objektu. Tím že v tržním prostředí ztratila celá řada průmyslových továren své využití se z nich posléze staly brownfields, které představují určitou bariéru v rozvoji území. Po roce 2000 však dochází k rozsáhle revitalizaci a původní objekty byly přestavěny na loftové bydlení. Areál v současné době disponuje i řadovými domky, které se nacházejí podél klidné ulice Novákových. I přes patričný projev modernizace jsou tyto domky pomalovány vandaly a fasáda je vcelku zašlá, proto jim byl přiřazen typ udržovaného domu podtypu 2. S vandalismem se v rámci této jižní oblasti hojně setkáváme i u dalších domů.

Další oblast představuje střední část území, kde výrazně převažují modernizační typy. Východně od náměstí Bohumila Hrabala se primárně nacházejí domy, které mezi roky 2011 až 2022 prošly výraznou renovací. U náměstí, konkrétně podél ulice Na Hrázi, se pak objevují nízkopodlažní činžovní domy, které jsou místy udržované či renovované. Nicméně tato lokalita nepůsobí zcela pozitivní dojmem. Během terénního průzkumu zde byly poházené odpadky a shromažďovali se zde i bezdomovci. Příznivějším dojmem pak působí oblast kolem Zenklovy ulice. Místy se zde nacházejí i zanedbané domy, ale jejich zastoupení je v této oblasti velmi nízké. Naopak vysoce udržované a renovované domy lze zaznamenat v blízké ulici Světova. Další zajímavou lokalitu v kontextu modernizace představuje západní část území. Zde se nacházejí novostavby v podobě nových rezidenčních a komerčních komplexů, přičemž tato oblast působí velmi moderně, klidně a udržovaně. Jedním z takových komerčních komplexů je Palmovka Open Park, který se skládá z nových budov a revitalizovaného průmyslového objektu. Další komerční komplex v této části představuje Palmovka Park II, kdy se jedná o tři propojené budovy. V blízkosti Vltavy v místech bývalých Libeňských doků se nachází další komerční a rezidenční čtvrt' s názvem DOCK, která se rozkládá v sousedství sledované oblasti. Tato lokalita prošla rozsáhlou transformací a dnes se zde nachází obytný komplex

Dock – River Watch, DOCK Marian Boulevard, nebo další objekty s kancelářskými prostory a obchody. Samotná čtvrť je také doplněna o parky a plochy pro volnočasové využití.

Poslední oblast v rámci sledovaného území představuje část mezi náměstím Dr. Václava Holého, Rokytkou a Horovým náměstím. V této oblasti opět převažují modernizační typy, avšak své zastoupení zde mají i udržované domy podtypu 2, které se primárně nacházejí v severních výběžcích. V ulici U Libeňského pivovaru se také objevují nová kondominia, která zde byla vystavěna mezi roky 2011 až 2014. Je vhodné dodat, že mezi ulicemi Na Rokytce a Na Hájku nejsou renovované domy či udržované domy podtypu 1 tak výrazně zdobené jako ve střední části Palmovky nebo na Smíchově. Ve většině případů se jedná o velmi jednoduchý jednobarevný nátěr. Zároveň je zde možné zachytit i projevy vandalizmu, kdy parter některých domů je značně pomalovaný. I přes tyto menší nedostatky, působí tato lokalita pozitivním a velmi klidným dojmem, čemuž přispívá i přítomnost zeleně a blízké Rokytky. Západně od tohoto vodního toku se podél Zenklovy ulice nachází další zástavba, kde se primárně objevují nízkopodlažní činžovní domy s obchody či jinými službami v parteru. Dva značně zanedbané domky se pak nacházejí na méně exponovaném místě v ulicích Stejskalova a U Rokytky.

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

Plochy zeleně a další prvky modrozelené infrastruktury lze zaznamenat jak v rámci vymezeného území, tak i kolem něj. V jižní části území se zezeň nachází zejména ve vnitroblocích nebo v podobě stromořadí v jednotlivých ulicích. Jižně od ulice V Mezihorí mimo vymezeného území se nachází Palmovecký kopec. Propustnost této plochy zeleně je značně omezená, přičemž malebné výhledy na město jsou veřejnosti nepřístupné. Jedna z přístupových cest však vede z ulice V Mezihorí. Tato cesta dál postupuje kolem železnice až k technickému centru. Samotná plocha disponuje vysokým rozvojovým potenciálem, a to nejen díky morfologii terénu, ale i blízkosti stanic MHD nebo obytné zástavby. Jako jeden z problémů se zde jeví blízká železnice, která obklopuje jižní část plochy. Díky této fragmentaci není plocha Palmoveckého kopce obklopena městskou strukturou ze všech stran. Další problém představují i majetkoprávní vztahy. V roce 2018 byla pro tuto lokalitu zpracována urbanistická vize z dílny architektonického studia Unit Architekti. Návrh představuje lokalitou složenou z různých celků s odlišným charakterem. Palmovecký kopec by se tak v budoucnu mohl stát vyhledávanou lokalitou s vyhlídkami, možností odpočinku a volnočasového využití (Praha 8, 2018)

Další plochu veřejného prostranství a zeleně představuje oblast u náměstí Bohumila Hrabala. V současné době v oblasti ulice Na Žertvách probíhají stavební práce, v důsledku čehož byla oblast špatně propustná a v některých částech i oplocená. Přístupná však byla lokalita u Libeňské synagogy, kde se nacházejí menší zatravněné plochy s místy k sezení.

Během průzkumu zde však byly poházené odpadky a také se zde scházeli bezdomovci. Stejně informace získáváme i z pocitové mapy (2021b), kdy značný počet návštěvníků poukazuje na neatraktivnost lokality a pocit nebezpečí ve večerních hodinách. Obdobně tomu bylo i na náměstí Bohumila Hrabala podél ulice V Hrázi, přičemž pobyt v této lokalitě navíc doprovází i nepříjemný zápach. Dle pocitové mapy se zde často scházejí i narkomani a další problémoví jedinci (2021b). Nicméně na základě dostupných informací z webového portálu městské části Praha 8 (2021) by si náměstí mělo do roku 2025 projít rozsáhlou proměnou. Nové náměstí vznikne mezi autobusovým nádražím a ulicí Na Žertvách. Pro tuto rozsáhlou revitalizaci byla zpracována studie veřejného prostranství od architektů z ateliéru Unit Architekti (2021). Realizace projektu bude probíhat v souladu s výstavbou objektu Palmovka One, který vzroste přímo nad stanicí metra. Objekt by tak v budoucnu měl disponovat dopravním terminálem, nákupním centrem, kavárnami a byty (LANDIA management, 2022).

Atraktivnější prostředí pak představuje oblast nové zástavby západně od Zenklovy ulice. Plochy zeleně jsou zde značně udržované a samotné prostředí působí oproti rušnější Zenklově ulici velmi klidným dojmem. V této oblasti se také nacházejí i stravovací zařízení a dětské hřiště. Tyto plochy jsou však spíše odpočinkové a relaxační, více možností v tomto případě nabízí revitalizovaná oblast u Vltavy. Další plochy zeleně lze zaznamenat jižně od nových rezidenčních a komerčních komplexů. Zde se nachází bývalý židovský hřbitov, který byl v druhé polovině 20. století postupně zlikvidován, a tudíž se zde nenacházejí původní náhrobky. Tato oblast však působí zanedbaně a mohla by projít rekonstrukcí. Navíc se zde shlukují jak bezdomovci, tak i narkomani (Pocitové mapy, 2021b).

V severní části Palmovky se plochy zeleně nacházejí v některých vnitroblocích, kdy v jednom z nich je možné zaznamenat i dětské hřiště. Také se zde setkáváme s parkem na náměstí Dr. Václava Holého, který nabízí klidnou odpočinkovou plochu s lavičkami neda-leko blízké Rokytky. Tento drobný vodní tok lemují zástavbu od severní části až po střední část Palmovky. Kolem řeky jsou v některých úsecích vysázena stromořadí, nicméně nedaleko Zenklovy ulice se v říčním korytě nacházejí odpadky. Neatraktivní oblast pak například představuje část Rokytky pod železnicí nedaleko ulice Pivovarské. Tato málo exponovaná lokalita je podél levého břehu velmi málo udržovaná a prostředí je zaneseno odpadky a použitým textilem. Dle pocitové mapy by si lokalita zasloužila projít úpravou (Pocitové mapy, 2021b). Příznivějším dojmem pak působí cesta podél pravého břehu v blízkosti ulice Na Rokytce, kde se například nachází dětské hřiště s horolezeckou stěnou.

Služby

V rámci zájmového území se služby a různé obchody koncentrují zejména podél frekventovaných lokalit. Pokud se podrobněji zaměříme na jednotlivé části území nalezneme celkem zajímavé spektrum služeb, maloobchodů nebo restauračních zařízení. Zároveň je zde

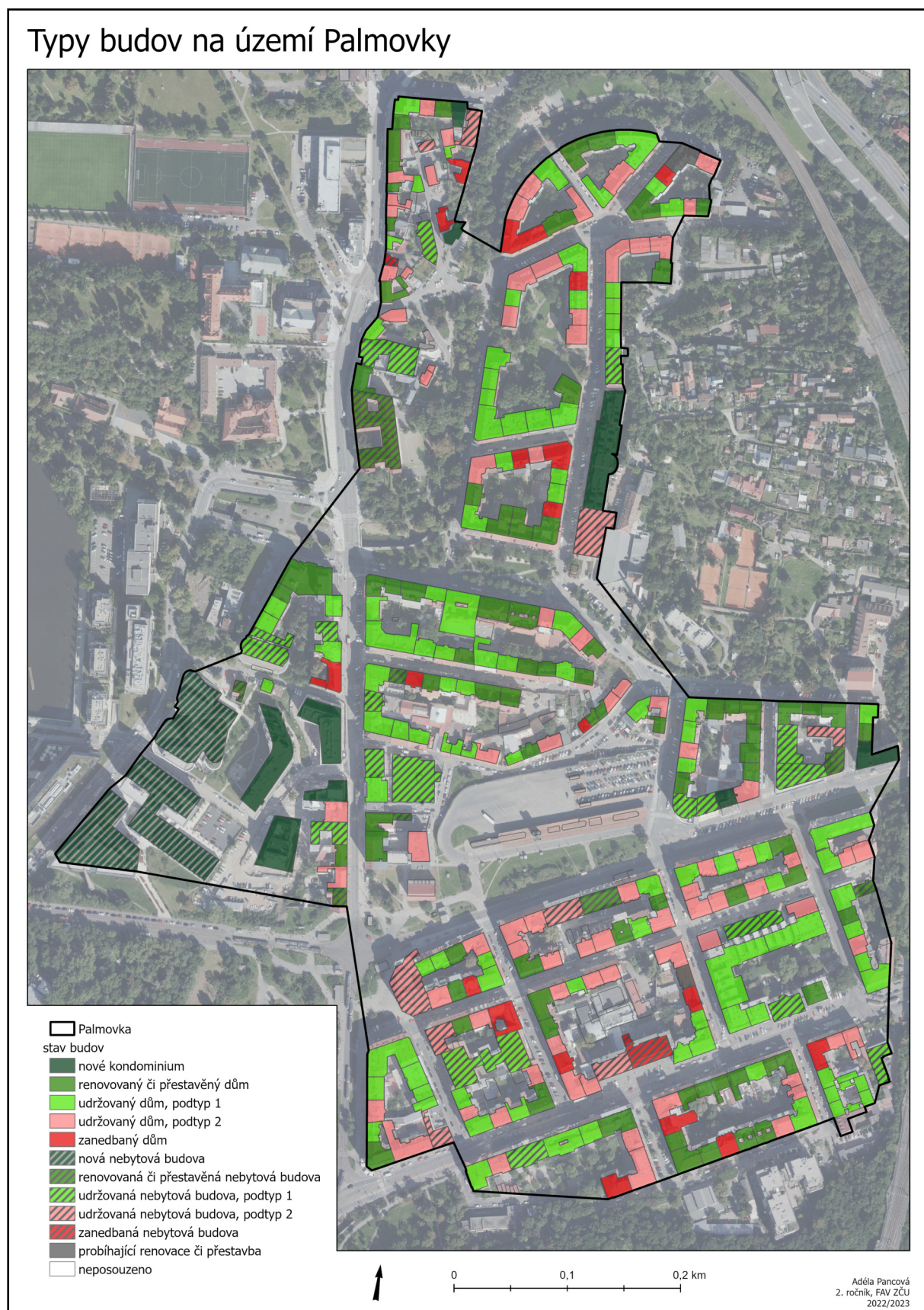
možné sledovat i obměnu komerčního prostředí. V jižní části území se služby koncentrují kolem křižovatky, kde se například nachází Komerční banka, květinářství nebo sázková kancelář Fortuna. Další služby je pak možné zaznamenat podél Zenklovy ulice v podobě obchodu s prémiovou kávou, optiky nebo stylové restaurace a kavárny na rohu ulice. V těsné blízkosti této kavárny se v ulici Sokolovská nachází vietnamské bistro a čínská restaurace. V této ulici se objevují i nonstop bar, prodejna potravin, cestovní agentura nebo obchod s pracovními potřebami. Stylovým podnikem je v této západní části Sokolovské ulice například prodejna piv. V prostorách tohoto podniku se v minulosti nacházelo železářství, které bylo ještě později nahrazeno obchodem s rybářskými potřebami. Podobný průběh lze zaznamenat i u bývalého sklenářství, které bylo nahrazeno kadeřnictvím. Dále se zde nachází večerka, bar, další bazar a zastavárna nebo samoobslužná prádelna. Například v prostorách dnešní prádelny se vystřídalo už několik podniků. V roce 2011 se zde nacházel nonstop bar a později i několik restaurací. Proměnu lze zachytit i u blízké parfumerie, kde se dříve nacházela herna a následně i kadeřnictví. Spíše už ve střední části Sokolovské ulice se pak nacházejí restaurační zařízení, obchod s nábytkem, pošta, obchod s potravinami, solární studio nebo filatelie. Proměnu komerčního prostředí lze zachytit i v prostorách, které dnes zaujímá stylová restaurace Get FOOD/KEBAB. Dříve se zde nacházel obchod s nábytkem, později antikvariát a zastavárna. Obdobný průběh lze sledovat i u blízkého kuchyňského studia, kde se v minulosti nacházel sport-bar. Dále ve východní části Sokolovské ulice se objevují obchod nabízející přípravky z konopí, zdravotní laboratoř, večerka, ubytovací zařízení, nebo herna v blízké Turnovské ulici.

Různé služby se však vyskytují i mimo hlavní ulici Sokolovskou. Větší koncentraci obchodů a dalších podniků lze zaznamenat i podél ulice Novákových. Konkrétně v blízkosti Komerční banky se nachází thajské bistro, kadeřnictví, indická a bangladéšská restaurace nebo obchod s bangladéšskými potravinami. U základní školy lze zaznamenat další kadeřnictví a krejčovskou dílnu s čistírnou. V blízkosti Loftu Palmovka se nachází italská restaurace, večerka, zlatnictví, obchod s krmivem pro zvířata nebo bazar. Další obchody a restaurační zařízení je možné zaznamenat i podél ulice Na Žertvách, kde se nachází stylová restaurace, pojišťovny, několik kadeřnictví a vlasových studií, hudební klub a další. Některé typy služeb a obchodů se nachází, i když v menším měřítku, východně od náměstí Bohumila Hrabala. V místech této zástavby se objevují kanceláře různých firem, například v podobě společnosti poskytující služby v oblasti kamerových systémů a různých typů zabezpečení. Také je zde možné zaznamenat kadeřnictví, prodejnu invalidních vozíků, masáže, army shop nebo indickou restauraci. V těsné blízkosti této restaurace se dříve v jedné z prostorů nacházela herna, bar a zastavárna. Nicméně v současné době se zde nachází market s indickými potravinami, který patří k restauraci. Další služby lze zachytit i podél ulice Na Hrázi u náměstí Bohumila Hrabala. Zde se například nachází pizzerie, firma nabízející služby v oblasti IT, autoškola, restaurace, realitní kancelář, zámečnictví, opravna kožených a textilních věcí, vinárna, čín-

ská restaurace, nebo supermarket Billa. Dále blíže k Zenklově ulici lze zaznamenat sázkovou kancelář, vegetariánskou restauraci nebo krejčovskou dílnu.

Výrazné množství služeb se pak koncentruje podél frekventované Zenklovy ulice a v navazujících lokalitách. V jižní části této ulice se objevují obchod s potravinami, obchod s textilem, optiky, vietnamská restaurace, papírnictví, zlatnictví, cestovní kancelář, pivní bar, bazar a zastavárna, secondhand, lékárny nebo lékařský dům, kde se nacházejí různé ordinace. V důsledku toho, že se v každém parteru jednotlivých domů nachází obchody je zde i výraznější reklamní smog. V západní části území, kde se koncentruje nová zástavba sídlí různé společnosti, jako například Unilever, Metrostav, Cleverlance (vývoj softwaru), Adrex Group (mediální služby, reklama a marketing), Česká společnost pro platební karty a další. Také se zde nachází bistro Hala nebo kantýna Palmovka. V blízké Koželužské ulici lze zaznamenat restauraci a v protějším komerčním objektu oválného tvaru opět kanceláře Metrostavu. Ve střední části frekventované Zenklovy ulice se objevují obchody s potřebami pro pekaře a cukráře, spořitelna, zlatnictví, divadlo nebo Tankovna Palmovka, která nahradila dřívější pizzerii a obchod s oděvy. V těsné blízkosti od Tankovny se nachází i stylová kavárna a bar. Podél této ulice se dále objevují realitní kancelář, další kavárna s vyšší estetickou hodnotou, optika, obchod s levnými potravinami a další restaurace. Obměnu lze zachytit například u pivnice U Světa, kde dříve byla herna. Další restaurace, různé obchody s potravinami nebo květinami lze zaznamenat i jižně od náměstí Dr. Václava Holého. Další podniky se objevují i severně od tohoto náměstí. Zde se například nachází vinotéka, ubytovací zařízení nebo tetovací salón. V oblasti kolem ulice U Libeňského pivovaru a navazujících lokalit se dále nachází zlatnictví, restaurace, obchod s potravinami, obchod s rybářskými potřebami a další. Výraznější zastoupení služeb lze zachytit opět podél Zenklovy ulice, tentokrát však v její severní části. Zde se například nachází obchod s jízdními koly, několik restaurací, antikvariáty, obchod s elektronikou, pekařství, kadeřnictví, tetovací studio, nehtové studio, hodinářství, obchod s potravinami, papírnictví, drogerie nebo realitní kancelář. Podél této ulice se nachází i základní škola. Proměnu je zde možné zaznamenat u dnešního bistra U Zámečku, kde se dříve nacházel nonstop bar.

Obrázek 5.3



Zdroj: vlastní zpracování, obrysy budov (ČÚZK, 2022a), orotofoto (ČÚZK, 2022c)

5.1.4 Bulovka

Fyzická zástavba

Severně od území Palmovky se nachází další zájmová oblast, kterou představuje Bulovka (viz obrázek 5.4). Fyzické prostředí řešené oblasti je převážně tvořeno vysokopodlažními i nízkopodlažními činžovními domy, přičemž některé z nich jsou více zdobené a některé méně. Na první pohled je patrné, že nejvíce zastoupeným typem jsou opět udržované domy podtypu 1. Tento typ se spolu renovovanými domy nachází napříč celým územím. Mezi lokality s vyšší koncentrací modernizačních typů patří například oblast v západní části území, která je ohraničena ulicemi Zenklova, Chlumčanského, Konšelská a Kašparovo náměstím. Konkrétně v ulici Chlumčanského se nachází rozsáhlý renovovaný bytový dům, kterému byly v průběhu obnovy přistavěna další dvě patra. Níže na Kašparově náměstí je možné zaznamenat vysoce udržované domy. U tohoto náměstí se však kromě domu č.p. 362, nejedná o původní zástavbu z přelomu 19. a 20. století. Původní zástavba byla v období socialismu zbourána a k nové výstavbě dochází až v první dekádě 21. století. Udržované a renovované domy se také nachází i v ulicích Primátorská a Linderova. Je vhodné zmínit, že v této západní oblasti hraje důležitou roli morfologie terénu a blízký park. Od Kašparova náměstí až směrem k ulici Primátorská jsou malebné výhledy na město, což lokalitě přispívá na atraktivitě. Zároveň se jedná o klidnější prostředí.

Další oblast, kde je patrné vyšší zastoupení modernizačních typů, leží na severovýchodní straně území mezi ulicemi V Zahradách a Františka Kadlece. Zde se primárně nachází vysoce udržované nebo renovované činžovní domy. Místy lze v těchto ulicích zaznamenat i nová kondominia a moderní byty, které zde byly vystavěny po roce 2000. I přestože lokalita působí velmi klidným a příjemným dojmem, tak v současné době pobyt zejména ve východní části znepříjemňuje hluk z probíhající výstavby na blízkém pozemku. Modernizační typy lze dále zaznamenat v jižní části Bulovky nebo ve východním cípu. Nová kondominia se také nacházejí ve střední části území v oblasti ulice U Vrchu. Další novostavby je možné zaznamenat i v ulici Primátorská na jihozápadě území.

Své zastoupení mají v rámci sledovaného území i udržované domy podtypu 2. Ty se ve vyšší míře nacházejí podél ulic Zenklova a zejména Vosmíkových, přičemž se často jedná o obyčejné bytové domy bez výrazného zdobení. Značně rozsáhlý, a ne zcela udržovaný bytový dům lze zaznamenat v ulici Konšelská. Zanedbané domy se pak mísí mezi jednotlivými typy napříč územím. U většiny z nich se nejedná o nijak vysoký stupeň zanedbání, z čehož plyne i možná renovace v budoucnu. Naopak některé domy jsou výrazně zanedbané a v současné době pouze chátrají. U těchto typů, vzhledem k jejich velmi špatnému stavu, může dříve nebo později dojít i k úplné demolici a následné výstavbě nových domů.

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

Uvnitř hranic řešeného území se nenachází nijak významné plochy zeleně. Nicméně podél vnější strany jihozápadní hranice území se rozkládá park Pod Korábem (Košínská), který se přesněji nachází mezi Konšelskou a Primátorskou ulicí. Tento udržovaný park je velmi atraktivním místem zejména díky tomu, že se nachází na vyvýšeném místě. Zároveň je park doplněn o dětské hřiště, ekologickou stezku a geologickou expozici. Místa k sezení je možné zaznamenat podél jednotlivých cest, které vedou například z ulic Primátorská, Krejčího, Kandertova nebo Konšelská. Park je tedy pro návštěvníky dobře přístupný ze všech přilehlých stran. Nicméně dle pocitové mapy (Pocitové mapy, 2021b) návštěvníci upozorňují na častý výskyt bezdomovců a narkomanů, což ve výsledku značně snižuje atraktivnost tohoto místa. Menší plochu zeleně pak představuje Kašparovo náměstí, které se nachází severozápadně od tohoto parku. I přestože je plocha udržovaná, tak zde nejsou žádná místa k sezení. Lavičky se nacházejí až na place u zubní kliniky naproti Chlumčanského ulici. Další blízká plocha zeleně se nachází východně od hranic Bulovky. Tento areál zahrnuje vzdálenější studánku, místa s vyhlídkou nebo přírodní park Prosecké skály. Avšak i zde se místy vyskytují bezdomovci a narkomani (Pocitové mapy, 2021b). Uvnitř hranic území se v centru Bulovky nachází částečně udržovaná plocha zeleně s porosty podél ulice Vosmíkových. Konkrétně v této lokalitě bylo během terénního průzkumu zaznamenáno značné množství odpadků, a to zejména v podobě rozbitého skla. Navíc se zde nacházejí kontejnery na tříděný odpad, které byly značně přeplněny. Plocha navíc působí velmi prázdným dojmem. Dle pocitové mapy (2021b) by bylo vhodné prostranství upravit a doplnit o další prvky zeleně například v podobě stromů.

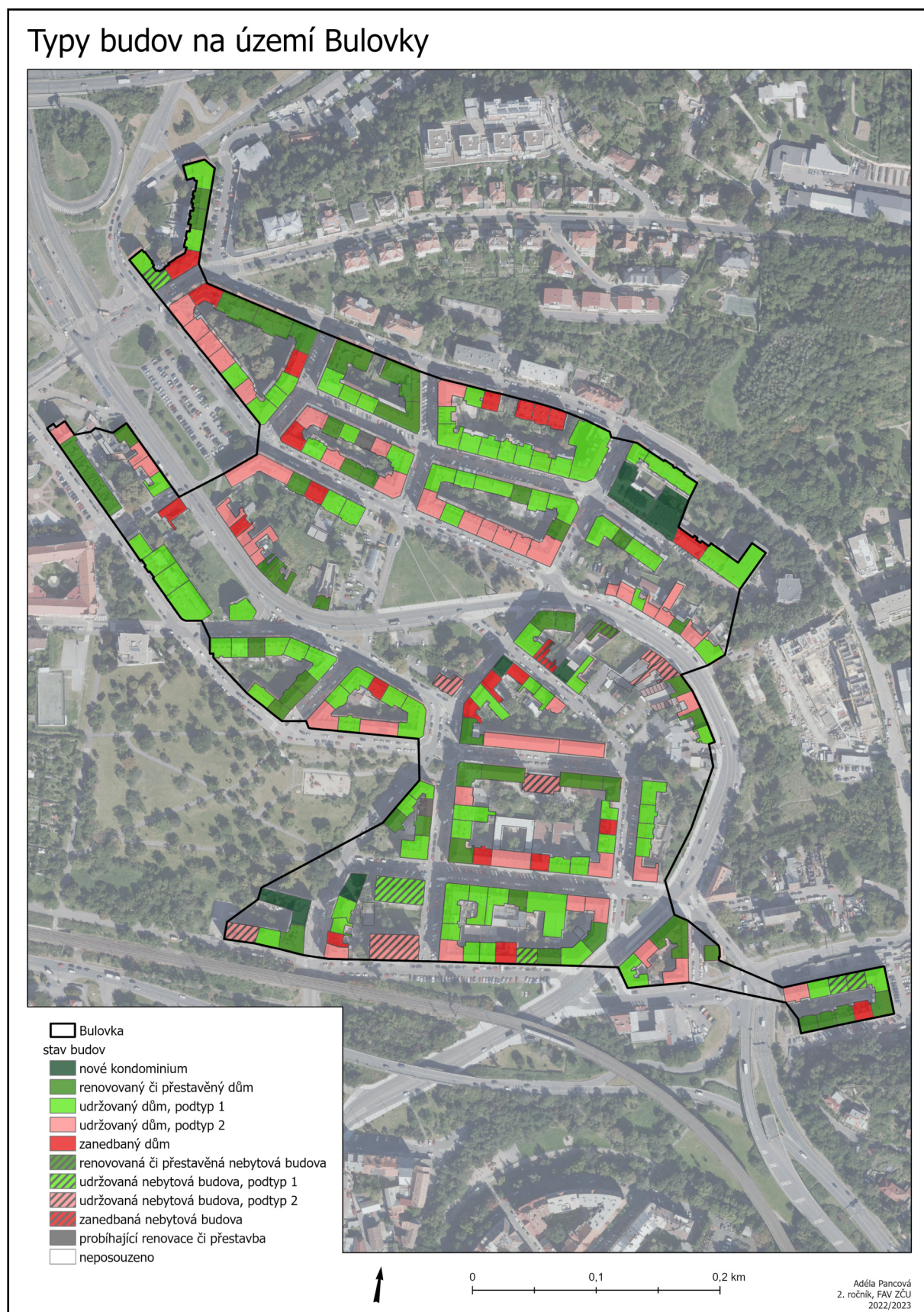
Služby

Na území Bulovky se služby nacházejí zejména v parteru činžovních domů s nejvýraznější koncentrací podél více frekventovaných komunikací a ve středu území. Na první pohled je patrné, že toto území je spíše rezidenčního rázu, protože se zde nenachází žádné významné komerční objekty, jako tomu bylo například u Smíchova. Nicméně i přesto se zde objevuje základní a dostačující nabídka služeb, přičemž u některých z podniků lze sledovat i proměnu. V centrální části nedaleko zastávky MHD se nachází papírnictví, květinářství, čínská restaurace nebo večerka. Podél ulice Vosmíkových v blízkosti zatravněné plochy se objevují prodejna s instalatérskými potřebami, večerka, pohřební služba a specializovaný obchod s potravinami. Ještě v roce 2011 se prostorách tohoto specializovaného obchodu nacházela herna, kterou ještě později nahradila knihovna s barem. Naproti parkovišti Vosmíkových se nachází další večerka, reklamní a grafické studio nebo kadeřnictví. V severozápadní části této ulice se objevuje například pizzerie, která nahradila původní internetovou kavárnu. Ve vedlejších prostorách krátce fungovalo i kadeřnictví.

Ve východní části území podél Zenklovy ulice lze zaznamenat kosmetický salon a masáže, kuchyňské studio, obchod s hasícími přístroji, pizzerii, prádelnu, nebo papírnictví. Západně až jihozápadně od centrální části Bulovky se podél této frekventované ulice nachází širší nabídka služeb v podobě několika obchodů s chovatelskými potřebami, prodejny matrací, obchodu se smíšeným zbožím, restaurace, bazaru, kadeřnictví, služeb v oblasti esoteriky, polygrafického studia, pekařství, květinářství, večerky, antikvariátu nebo barber shopu s kavárnou.

Zařízení služeb a obchodů se však objevují i mimo frekventované komunikace. V severní až v severozápadní části území se nachází obchod s potravinami, restaurace, firma nabízející domy na klíč, drogerie, obchod se smíšeným zbožím, obchod s jízdními koly a cykloservis nebo fitness centrum. V prostorách, které dnes zaujímá cykloservis se dříve nacházela hračkárna, secondhand a později i psí salon. Podél ulice Františka Kadlece dříve fungovala i ubytovna, avšak nakonec došlo k jejímu uzavření. V jižní části území Bulovky se například nachází soukromá vysoká škola, sushi bistro, ubytovací zařízení, obchody s potravinami, tetovací studio, music club, svatební salon, divadlo nebo obchod se sportovními potřebami. Také je zde možné zachytit proměnu, kdy se v prostorách dnešní restaurace Taškent nacházel nonstop sport-bar.

Obrázek 5.4



Zdroj: vlastní zpracování, obrysy budov (ČÚZK, 2022a), orotofoto (ČÚZK, 2022c)

5.1.5 Balabenka

Fyzická zástavba

Dalším zájmovým územím je v této práci Balabenka (viz obrázek 5.5), která se nachází východně od Palmovky. Samotné fyzické prostředí je tvořeno zejména méně zdobenými vysokopodlažními činžovními domy, které zde byly vystavěny v první polovině 20. století. Místy se však objevují i starší více zdobené domy, nicméně jejich zastoupení zde není až tak výrazné. Samotná zástavba je také doplněna novostavbami a komerčními objekty. V západní části je možné zaznamenat i rozsáhlý panelový dům, jehož realizace proběhla zhruba někdy v 60. letech. Udržované domy podtypu 1 se primárně nacházejí v západní polovině území. Naopak střední část Balabenky je spíše tvořena renovovanými domy. Své zastoupení zde mají i udržované domy a nebytové budovy podtypu 2, které je možné zaznamenat zejména ve východní části území směrem na Vysočany. Naopak velmi nízké zastoupení zde mají zanedbané domy.

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

Jelikož se jedná o menší území s hustější zástavbou, tak se zde nenachází nijak významně rozsáhlé plochy zeleně, náměstí a další prostory. Jedním z takových veřejných prostranství, které stojí za zmínku, je například stanice metra spolu s autobusovým nádražím ve východní části. I přestože se jedná o frekventovanou lokalitu, tak prostředí není nijak výrazně udržované. Místy jsou zde pohozené odpadky a celý areál nepůsobí nijak atraktivně. Navíc dle pocitové mapy se zde scházejí i problémoví jedinci a celá plocha by si zasloužila projít úpravou (Pocitové mapy, 2021c).

Zeleň se na území Balabenky nachází zejména ve vnitroblocích nebo v podobě stromořadí v některých ulicích. V jihozápadní části území je možné zaznamenat i zelenou střechu, která je součástí komerčního objektu. Kolem tohoto objektu se také nachází menší zatravněná plocha s porosty a malou fontánou. Samotná lokalita je vysoce udržovaná a zároveň jsou zde i místa k sezení. Pobyt však může znepríjemnit hlučnější prostředí mezi hlavními komunikacemi. Těsně za hranicemi sledovaného území se nachází i park Balabenka, který disponuje dětským hřištěm, místy k sezení nebo fontánou.

Služby

I přestože území Balabenky nepředstavuje nijak výrazně rozsáhlou oblast, tak se zde nachází zajímavé spektrum služeb. Obchody, restaurace a další podniky je tak možné zaznamenat napříč celým územím, a to zejména v parteru jednotlivých budov. Nicméně hlavní komerční centrum této oblasti, které představuje Galerie Harfa a přilehlé objekty, se nachází

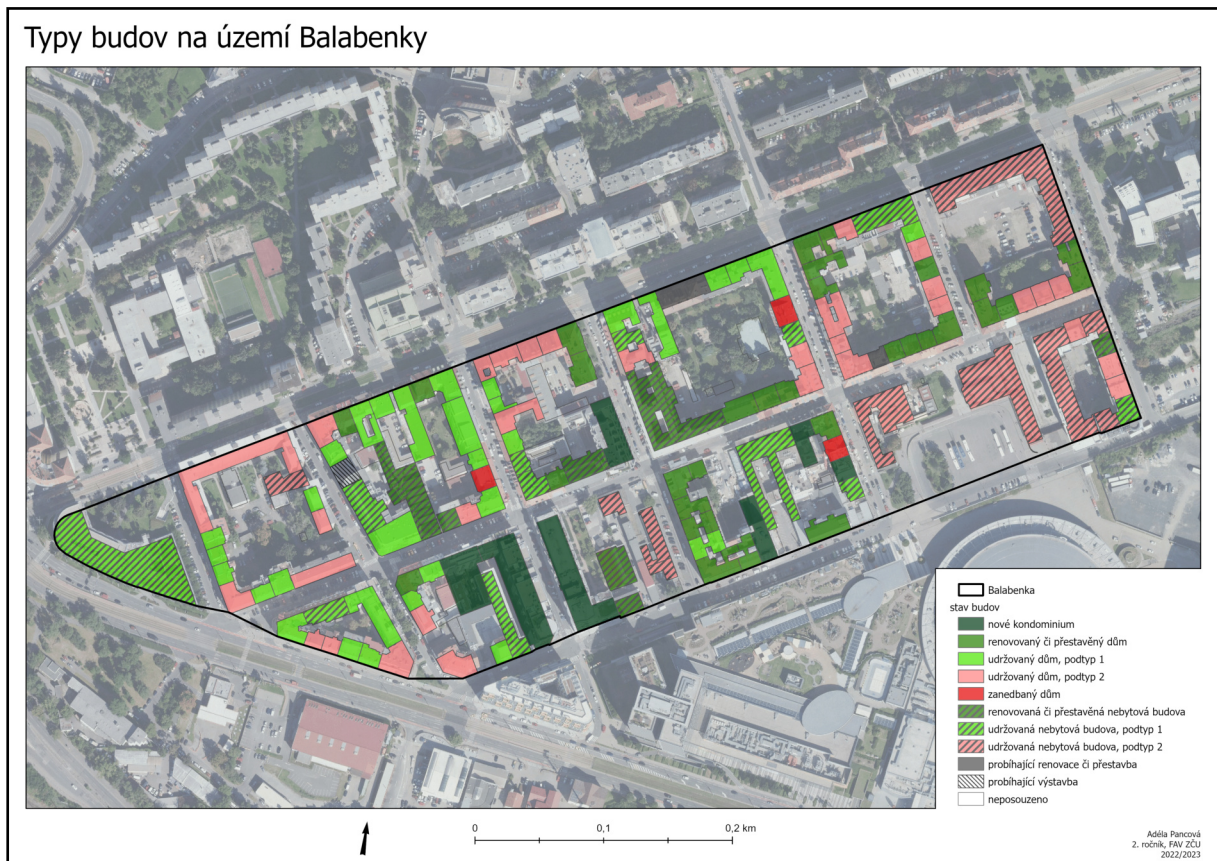
mimo vymezené hranice území. Galerie Harfa je obchodním a administrativním centrem, které vzniklo v místech bývalého průmyslové podniku ČKD Praha a bylo otevřeno v roce 2010. V těsné blízkosti se dále nachází O₂ Arena, O₂ Universum nebo Harfa Office Park. Harfa Office Park představuje administrativní budovu, kde sídlí různé české, ale i zahraniční společnosti. Území Balabenky zároveň disponuje i výbornou dopravní dostupností městské veřejné dopravy, a to zejména díky stanici metra, ale také i tramvajovým a autobusovým zastávkám.

V rámci vymezeného území se služby primárně objevují v ulicích Sokolovská, Drahojlova a Ocelářská. Ve východní části území se podél ulice Drahojlova nachází obchod s textilem, vinárna nebo restaurace. V prostorách této restaurace se dříve nacházela herna. Podobný průběh je možné zachytit i u blízkého baru, který nahradil další hernu v této oblasti. Podél Drahojlovy ulice se dále nachází krejčovství, psí salon, kasino, večerka, stylová cukrárna, vietnamské bistro, ubytovací zařízení, středomořská restaurace, barber shop, sushi bar nebo Galerie Hala C, která představuje multifunkční prostor určený pro různé výstavy nebo jiné kulturní a společenské akce.

Další služby či obchody lze zaznamenat i v komerčním objektu na jihozápadě území. Zde se nachází Komerční banka, interiérové studio a celá řada firem specializujících se například na výrobu a dodávku oken, dveří nebo sanitárního vybavení. V blízké ulici Na Rozcestí se v parteru bytových domů objevují prodejna autodílů, obchod s nábytkem nebo firma nabízející služby a produkty v oblasti správy budov, zabezpečení a domácí automatizace. Další obchody, restaurace nebo služby se objevují podél frekventované ulice Sokolovské. Zde se nachází filmové muzeum, obchody s potravinami, masážní salon, nehtové studio, prodejna a servis elektroniky, textilní galanterie, sázková kancelář nebo zubní ordinace. Mezi stylovější podniky v této části patří kavárna, která nahradila předchozí květinářství. Dále je zde možné zaznamenat oční ordinaci, optiku, nespočet restaurací, thajské masáže, kopírovací služby nebo papírnictví. Další obchody a různé podniky se také objevují mezi ulicemi Sokolovská a Drahojlova. Zde se například nachází stylová kavárna, obchod s autodíly, zlatnictví, kadeřnictví, obchod s ukrajinskými potravinami, opravna obuvi, krejčovství nebo koktejlový bar.

V ulici Ocelářská, naproti Galerii Harfa, se nachází půjčovna společenských obleků, květinářství, čajovna, pojišťovna, prodejna baterií nebo obchod s potravinami. Podél blízké ulice Českomoravská se objevují i vietnamská restaurace, zámečnictví, podnik nabízející zabezpečovací techniku nebo obchod s textilem. Mezi ulicemi Drahojlova a Ocelářská se dále nachází obchod s mexickými potravinami nebo restaurace Kovářská, přičemž v tomto podniku byla v minulosti provozována i herna. V dalších místech mezi těmito ulicemi lze zaznamenat barber shop, kavkazskou restauraci, zubní ordinaci, podnik nabízející kopírovací služby nebo interiérová studia.

Obrázek 5.5



Zdroj: vlastní zpracování, obrysy budov (ČÚZK, 2022a), orotofoto (ČÚZK, 2022c)

5.1.6 Vysočany

Fyzické prostředí

Severovýchodně od Balabenky se nachází další zájmová oblast, kterou jsou Vysočany. Severní část území je tvořena bytovými domy z prvního desetiletí 21. století (viz obrázek 5.6). Naopak zbylá část sledované oblasti je primárně tvořena méně zdobenými činžovnými domy z počátků 20. století. Nejvýrazněji zastoupeným typem jsou zde opět udržované domy podtypu 1, které se primárně objevují v severní a západní části území, což je ovlivněno tím, že se zde nachází novější a modernější domy. Tyto domy tak nahradily původní chátrající zástavbu, která byla mezi roky 1988-1996 zbourána. Udržované domy podtypu 1 lze zaznamenat i v ulici Na Břehu v blízkosti říčky Rokytky. Oproti tomu renovované domy se spíše nacházejí ve východní části území. Zde je i patrná vyšší koncentrace udržovaných domů podtypu 2, což vytváří na první pohled ostřejší polarizaci oproti modernizované západní části Vysočan. Svě zastoupení zde mají i zanedbané domy, které se například nacházejí v ulici Staromlýnská. V centrální až západní části území lze zaznamenat udržované komerční a administrativní budovy, například v podobě obchodního centra Fénix, nebo radnice. Také se zde objevují

projevy vandalizmu, které jsou více patrnější ve východní části území. Samotné Vysočany si od konce socialismu procházejí postupnou proměnou, na kterou v poskytnutém rozhovoru poukazuje i Bára (24 let), která zde žije od roku 2001:

„Do Vysočan jsme se s mámou přistěhovaly, když mi byly tři roky. Když jsem pak byla starší (zhruba před 14 lety), tak na mě celé prostředí nepůsobilo vůbec dobře, a to z několika důvodů. Fasády domů byly staré, nenahozené a všechno bylo takové depresivní, šedivé a ponuré. Ale za poslední tři roky nebo možná pět let bych řekla, že se to tu výrazně zlepšilo a stále zlepšuje. Hlavně je tu méně problémových lidí. Město se také stará, aby tu byl dostatek zeleně. Upřímně ta zeleň velmi pomohla a vše vypadá mnohem lépe. Kdybych to měla celkově zhodnotit, tak bych řekla, že se fyzická zástavba mění k lepšímu”.

K modernizaci by v budoucnu mohla přispět i aktuálně probíhající výstavba nového rezidenčního komplexu naproti Kolbenově ulici, přesněji v místech bývalého průmyslového objektu. Souběžně také dochází k rekonstrukci vlakového nádraží Praha-Vysočany, na které v rozhovoru poukazuje i Bára:

„Nádraží dříve představovalo velmi odpuzující a nebezpečné místo. Já jsem tam raději moc často nechodila, protože v podchodu svítilo pouze jedno světlo a navíc se zde scházeli bezdomovci, narkomani a Romové.”

Lze předpokládat, že postupně zjevná modernizace Vysočan působí v určité synergii s proměnou sociálního prostředí, což v rozhovoru zmiňuje i rezidentka Bára:

„Dříve se zde pohybovalo velké množství bezdomovců, narkomanů, Romů a dalších sociálně slabších obyvatel, přičemž ve večerních hodinách se člověk bál jít kamkoliv. Jinak problémové skupiny obyvatel se primárně scházely u stanice metra Vysočanská a v blízkém parku na náměstí OSN. Tento park působil ve večerních hodinách velmi nebezpečně, nicméně v současné době je vcelku udržovaný a často i hlídáný městskou policií. Pro mě už tedy není problém se v těchto místech ve večerních hodinách pohybovat. Je tedy pravda, že takovéto typy obyvatel v podobě bezdomovců nebo narkomanů a dalších se zde stále objevují, ale je jich výrazně méně než tomu bylo v minulosti. Naopak obyvatelé vyšší socioekonomické vrstvy se spíše koncentrují v západní části Vysočan a na Balabence. Například v našem domě žije pouze jeden člověk, kterého bych zařadila do vyšší vrstvy. Ta zástavba v oblasti, kde bydlím (východní část Vysočan), není nikterak atraktivní a stále se čeká na renovaci. Například byty v našem domě původně pronajímalo město, nicméně postupem času si každý ten byt musel koupit. Myslím si, že my s mámou byly asi poslední, kdo ten byt koupený neměl. Celkově to pro nás bylo dost problematické, protože máma má pouze invalidní důchod, ale nakonec se vše vyřešilo.”

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

Na území Vysočan lze zaznamenat hned několik ploch zeleně, veřejných prostranství a dalších prvků. Významné veřejné prostranství představuje frekventovaná oblast na náměstí OSN ve střední části území. Zde se nachází rozsáhlejší park, autobusové zastávky a stanice metra. V místech parku se dle pocitové mapy (2021c) často scházejí bezdomovci, cizinci nebo a další. Běžnou záležitostí je i požívání alkoholu na veřejnosti a po setmění zde není zcela bezpečno. Přístupové cesty do tohoto parku vedou ze všech přilehlých stran, a tudíž je plocha dobře přístupná pro každého. V blízkosti se také nachází celá řada obchodů a různých služeb. Další rozsáhlejší plochy zeleně lze zaznamenat ve vnitroblocích. V uličních prostorách se nacházejí stromořadí nebo zatravnovací pásy u tramvajových kolejí. Západní hranici území lemuje opět říčka Rokytka, která protéká i jinými sledovanými územími v této práci. V blízkosti Vysočan se také nachází park Podviní, kde mimo Rokytku protéká i Prosecký potok. Zároveň se zde nachází dětská hřiště, jezírko, keltské hradiště nebo lanové centrum. Je však vhodné zmínit, že se zde místy objevují bezdomovci, narkomani a další (Pocitové mapy, 2021c).

Služby

V rámci Vysočan se obchody, služby a další podniky primárně nacházejí v západní polovině území, přičemž největší koncentrace je patrná podél frekventované Sokolovské ulice. Zde se například nad stanicí metra nachází obchodní centrum Fénix, které bylo otevřeno v roce 2008. Jako každé jiné obchodní centrum nabízí i tento objekt široké spektrum služeb, a to zejména v podobě různých obchodů, restaurací a kaváren. Zároveň se zde nachází i supermarket Billa nebo wellness a fitness centrum. Dále podél ulice Sokolovské a navazujících lokalit lze zaznamenat obchod s elektronikou, kosmetický salon, masáže, městskou knihovnu nebo stylovou restauraci. V parteru novější zástavby se nacházejí obchody s potravinami, realitní kanceláře a další služby v oblasti realit. Také je zde možné zaznamenat solárium, kosmetický salon, prodejnu elektroniky, železářství, lékárnu, večerku, další kadeřnictví nebo pekárnu a cukrárnu. V parteru komerčních budov podél Sokolovské se nachází i drogerie, bistro, pojišťovna, restaurace nebo pizzerie. Další obchody a služby je možné zachytit západě od stanice metra Vysočanská. Zde se například nachází supermarket Lidl, květinářství, indická restaurace, prodejna ryb, obchod s textilem, obchod s elektronickými cigaretami nebo zlatnická dílna. Dále v těsné blízkosti u severozápadních hranic lze zaznamenat realitní kancelář, pojišťovnu a pobočku České asociace společností finančního poradenství a zprostředkování. Podél Sokolovské se také nachází administrativní objekty, a to v podobě radnice, České správy a sociálního zabezpečení, Českého telekomunikačního úřadu a Dopravních podniků Praha

Další služby se nacházejí i v jihozápadní části území v oblasti ulice Na Břehu naproti Rokytce. Zde je možné zaznamenat oční optiku, hodinářství, restauraci, prodejnu průmyslové diamantové techniky, obchod s pracovními oděvy, kosmetický salon, večerku, domov pro seniory nebo ubytovací zařízení. V nedaleké ulici Freyova se pak nachází i Krajské informační centrum pro uprchlíky. Menším zastoupením služeb pak disponuje východní polovina území. I přesto je zde možné v parteru bytových domů zaznamenat například kadeřnictví, vinárnu, secondhand, obchod s alkohol testery, zámečnictví, večerku, restauraci nebo stylovou pekárnu, která nahradila řeznictví. V této části Vysočan se objevují i školská zařízení, a to v podobě základní školy a gymnázia. Další typy služeb je možné zachytit i v oblasti křižovatky v severní části území. Zde se například nachází čínská restaurace, pobočka České spořitelny, poradenské místo ČSOB, stomatologie, dentální hygiena, zlatnictví, antikvariát, knihkupectví, obchod s přípravky z konopí, kadeřnictví, řemeslná dílna nebo stylová restaurace U Hubatků. V některých domech je možné zaznamenat i kanceláře různých firem nebo advokátní kanceláře. Nabídku služeb v rozhovoru shrnuje i rezidentka Bára:

„Z mého pohledu bych řekla, že tu jsou veškeré základní služby. Jsou zde školská zařízení, nákupní centrum Fénix, a hlavně výborná dopravní dostupnost. V oblasti Kolbenovy ulice se dříve ve velkém množství nacházely zejména večerky. Dnes už se jich tu objevuje mnohem méně. Vše se postupně změnilo po tom, co v roce 2008 otevřeli obchodní centrum Fénix, kam se nakonec přesunula většina služeb či obchodů. Naopak stylové podniky v podobě cukráren či lepších restaurací se spíše nacházejí v západní části Vysočan směrem na Balabenku. Tady na Kolbenově ulici, kde žiji, se kromě vinárny objevují spíše běžné služby a obchody.

5.2 Plzeň

5.2.1 Vnitřní město

Fyzická zástavba

Území Vnitřního města (viz obrázek 5.7) představuje rozsáhlou oblast obklopující historické jádro Plzně. Různé budovy, domy, usedlosti, a zejména zahrady zde bylo možné zaznamenat už v první polovině 19. století. Intenzivní stavební rozvoj však započal až v druhé polovině téhož století, kdy se zástavba postupně rozrůstala kolem historického jádra. Samotná struktura zástavby je zde částečně pravoúhlá a tvořena zejména zdobenými činžovními domy, které se nacházejí napříč celým územím. Modernější budovy v podobě komerčních a rezidenčních objektů je pak možné zaznamenat v ulici Poděbradova. Co se týče stavu jednotlivých budov, tak nejčastěji zastoupeným typem jsou zde udržované domy podtypu 2, které lze ve vyšší míře zaznamenat například podél Klatovské třídy nebo v oblasti jižně od centra. Naopak v západní až jihozápadní části se spíše objevují modernizační typy, které jsou výrazněji zastoupeny nedaleko obchodního centra Plaza, dále v oblasti ulice Poděbradova nebo podél ulice Hálkova, kde se jedná o vysoce udržované a zdobené domy v duchu secese. Je vhodné zmínit, že v současné době probíhá v ulici Poděbradova výstavba nového bytového domu, který tak naváže na stávající novostavby. Zároveň v těsné blízkosti od místa výstavby došlo k demolici dvou nízkopodlažních činžovních domů, které se však neřadily mezi zanedbané. Zanedbané typy je možné zaznamenat primárně podél ulice Kotkova nedaleko centrálního autobusového nádraží (CAN), kdy se v některých případech jedná o značně chátrající a prázdné budovy. Zanedbané domy se také nacházejí v ulici Kardinála Berana nebo se mísí mezi jednotlivými typy napříč územím. V rámci Vnitřního města je patrné i vyšší zastoupení nebytových budov v podobě administrativních a školských objektů.

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

Významné veřejné prostranství v rámci Vnitřního města představuje ulice Americká, která je díky přítomnosti frekventovaných zastávek veřejné dopravy místem každodenní návštěvy značného počtu obyvatel. Mimo tramvajové a autobusové zastávky je zde možné zaznamenat i pestrou nabídku služeb, obchodů a restaurací. V blízkosti kruhového objezdu se podél širšího chodníku nachází odpočinková plocha s místy k sezení a několika stromy. Nicméně pobyt v této lokalitě může znepříjemnit značně rušné prostředí nebo bezdomovci a další problémové živly, kteří se zde často scházejí. Atraktivnější lokalitu naopak představují blízké Kopeckého a Smetanovy Sady. Zde se mimo různá restaurační zařízení nacházejí i plochy zeleně, které tak představují místo pro odpočinek v centru města. Na atraktivnost poukazují i výsledky z pocitové mapy (2017), kdy celá řada respondentů označila tuto lo-

kalitu jako místo, které rádi navštěvují. Avšak i zde se místy setkáme s bezdomovci nebo problémovými jedinci.

Další plochy zeleně je také možné zaznamenat ve vnitroblocích nebo v oblasti Masarykova náměstí, kde se nachází fontána a místa k sezení. Zajímavé a udržované místo představuje i vcelku ukrytá zahrada Miroslava Horníčka u synagogy. Zde se opět nachází fontána, menší dětské hřiště a místa k sezení. Dle pocitové mapy (2017) je patrné, že by park mohl být přístupný i z Kollárovy ulice. Opakem pak působí Husovo náměstí u autobusového nádraží, kde se místy nacházejí odpadky nebo cigaretové nedopalky. Zároveň se zde scházejí problémoví obyvatelé, kteří u návštěvníků vzbuzují pocit nebezpečí (Pocitové mapy, 2017). Další ne zcela atraktivní plocha zeleně se nachází i u objektu bývalé centrální výroby jídel.

Služby

Rozsáhlé území Vnitřního města, představuje oblast s vysokým zastoupením služeb, restaurací a obchodů, které se tak objevují ve většině ulic. To je zejména ovlivněno nepatrnou blízkostí historického jádra a přítomností dopravních uzlů v podobě tramvajových a autobusových zastávek. Mezi nejfrekventovanější lokality patří Klatovská třída, podél které se v parteru činžovních domů nacházejí kavárny, galanterie, lékárna, knihkupectví, řeznictví, obchod s potravinami, večerky, restaurace, zlatnictví, pobočky bank, pracovní agentura nebo obchody s textilem. Na Klatovské třídě a v blízkých lokalitách se však vyskytují i administrativní a školské objekty v podobě úřadu městského obvodu Plzeň 3, zákaznického centra dopravních podniků a obchodní akademie na Masarykově náměstí. Kolem tohoto náměstí se také nachází kavárna a galerie, květinářství, solárium, realitní kancelář, restaurace, pivnice nebo obchod s potravinami.

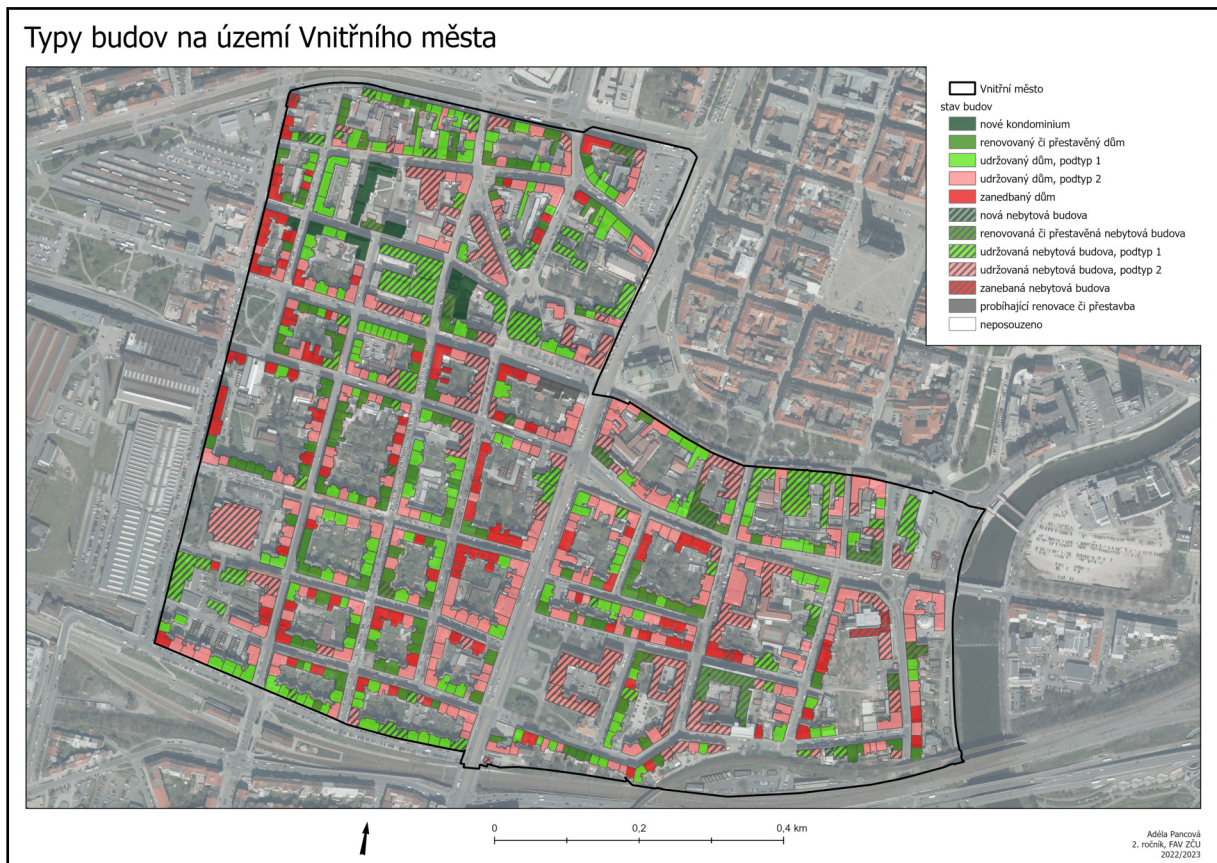
Vysoce frekventovanou a významnou ulici také představuje Americká, kde je možné zaznamenat různé obchody s potravinami nebo textilem, restaurace, večerku, cukrárnu, kavárny, pivotéku, bary, řeznictví, obchod s mobilními telefony, lékárnu, květinářství, kasino nebo provozovny rychlého občerstvení. Další služby v podobě koktejlového a vinařského baru, restaurací, kavárny, obchodů s oděvy, advokátní kanceláře, čajovny, galanterie, lékárny, secondhandu nebo obchodu s rybářskými potřebami se objevují mezi Americkou ulicí a historickým jádrem. Zde se mimo jiné nachází i Měšťanská beseda, která je místem kulturních a společenských akcí. Různé obchody a služby je také možné zaznamenat i jižně od Americké ulice, kde se například nacházejí kadeřnictví, vinotéky, různé bary, noční klub nebo barber shop, který nahradil předchozí obchod s oděvy. Dále se zde nachází i tetovací studio, restaurace, večerky, bary, obchody s elektronikou, různé servisy, realitní kanceláře, ale i školská a administrativní zařízení v podobě krajského úřadu, základní a mateřské školy, jazykové školy nebo střední školy. Například v ulici Purkyňova se dříve nacházela i kavárna, která však byla v roce 2021 uzavřena.

Další frekventovanou oblastí je severní část sledovaného území, kde se v blízkosti tramvajové zastávky Sady Pětatřicátníků nacházejí restaurace, stánky s rychlým občerstvením, čajovna, optika nebo obchod se zbraněmi a outdoorovým textilem. Nedaleko této lokality lze zaznamenat i obchodní centrum Plaza, které nabízí široké spektrum služeb, obchodů, restaurací a jiných možností volnočasového vyžití. Další obchody a služby se však objevují i v parteru zástavby naproti obchodnímu centru podél ulic Palackého náměstí a Přemyslova, kdy se konkrétně jedná o fitness zařízení, kadeřnictví nebo ubytovnu. Dříve se zde nacházel i nonstop podnik s hernou, který byl však později nahrazen secondhandem a nakonec i současným obchodem se zdravotnickou obuví. Dále je zde možné zaznamenat realitní kancelář, obchod s funkčním textilem, prodejnu elektrokol nebo obchod s přírodní kosmetikou. Značný počet restaurací a provozoven rychlého občerstvení se koncentruje i v blízkých ulicích Kollárova nebo Palackého. Zde se objevuje stylové bistro, jídelna, pizzerie a další restaurace. Mimo stravovací zařízení lze v ulicích Kollárova a Palackého zaznamenat i specializovanou prodejnu alkoholických nápojů, obchody s oděvy, autoopravnu, sázkovou kancelář, kasino, zastavárnu, různé bary a kluby, ubytovnu, večerky nebo obchod s kuchyňským nábytkem. V oblasti modernější zástavby podél ulice Poděbradova se nachází pivovar a restaurace, ale také i obchod se sportovními potřebami. Zároveň se zde vyskytuje i komerční objekt Avalon Business Center, který zahrnuje kancelářské prostory a wellness a fitness centrum. Další komerční objekty je možné zaznamenat i v ulicích Divadelní a Kardinála Berana, kde se například nachází Česká spořitelna, Česká národní banka nebo telekomunikační úřad.

Značný počet obchodů, stravovacích zařízení a služeb se také nachází v ulici Husova. v této ulici je možné zaznamenat galerii, oděvní ateliér, advokátní kanceláře, Fakultu zdravotních studií, několik kadeřnictví, tetovací studio, asijské bistro, směnárnu, nonstop bar, noční klub, personální agenturu, sázkovou kancelář nebo bazar. Na samotném Husovo náměstí se dále nachází bazar, drogerie a bufet. Frekventovanou lokalitou je i blízká Tylova ulice, kde je možné zaznamenat ubytovací zařízení, lékařský dům, různé servisy, drogerii, obchod se smíšeným zbožím, řeznictví, masáže a wellness, personální agenturu, zastavárnu a bazar, antikvariát, secondhand, večerky nebo obchod s tabákovými výrobky. Například v nedaleké ulici Koperníkova se dříve v parteru zanedbaného domu nacházela i herna, nicméně v současné době jsou prostory prázdné a značně zanedbané, přičemž v jejich blízkosti se dnes nachází antikvariát a obchod s tabákovými výrobky.

V jihozápadní části Vnitřního města se nabídka služeb zužuje, avšak i přesto je zde možné zaznamenat různé restaurace, hospody, kadeřnictví, bazar elektroniky nebo nonstop bar. V některých ulicích se nově objevují i velmi stylové podniky v podobě bistra nebo vinotéky. Podél ulice Hálkova nedaleko železniční stanice Plzeň – Jižní předměstí se ve vysoce udržovaných domech nacházejí převážně kanceláře různých firem.

Obrázek 5.7



Zdroj: vlastní zpracování, obrysy budov (ČÚZK, 2022a), orotofoto (ČÚZK, 2022c)

5.2.2 Jižní předměstí

Fyzické prostředí

Další zájmovou oblast představuje Jižní předměstí (viz obrázek 5.8), které se nachází v nepatrné vzdálenosti od Vnitřního města. Samotný urbanistický rozvoj zde postupoval mnohem pomaleji než v oblastech kolem historického jádra. Nicméně v 60. letech 19. století byla podél železnice založena strojárna, kolem které se začaly postupně objevovat domy a další objekty. K intenzivnější výstavbě však dochází až v první polovině 20. století, kdy se zástavba pozvolna rozšiřovala směrem na jih. V tomto období došlo i ke zřízení školských zařízení v podobě gymnázia nebo střední průmyslové školy na Chodském náměstí. Samotná zástavba je opět tvořena činžovními domy, přičemž nejvíce zastoupeným typem jsou v rámci území zanedbané domy. Ty lze v hojnější počtu zaznamenat mezi ulicemi Hřímálého, Mánesova a náměstím Českých bratří. V této ne zcela atraktivní lokalitě se navíc v bývalém hotelu Škoda nachází ubytovna. Na stav fyzického prostředí poukazuje i student Pavel (25 let), který žije na Jižním předměstí od roku 2016:

„Myslím si, že od Dobrovského ulice, kde bydlím, až směrem k železniční stanici Plzeň-Jižní Předměstí se stav zástavby zhoršuje. Je však samozřejmé, že ne všechny domy jsou u nás (Dobrovského ulice) v perfektním stavu, ale určitě je to lepší než v té širší oblasti kolem ubytovny, tam bych bydlet nikdy nechtěl. V této oblasti bych čekal i více cizinců vzhledem k tomu, že se tam nachází ubytovna. Celkově náměstí Českých bratří není zcela příjemné prostředí. Je pravda, že podél nádraží se objevují vysoce zdobené a renovované domy, ale uvnitř zástavby je to horší.”

Další ohnisko zanedbání lze zaznamenat i v jižní části území. U těchto zanedbaných typů je v rámci území patrné, že se spíše vyskytují uvnitř zástavby, přičemž okolní budovy, které jsou více exponované disponují lepším stavem fasády. Takovéto domy v podobě udržovaných a renovovaných typů, lze zaznamenat podél Klatovské třídy nebo ve střední části území. Konkrétně střední část územní představuje klidnější lokalitu tvořenou vysokopodlažními činžovnými domy z první poloviny 20. století, kdy celá řada z nich si v posledních deseti letech prošla výraznou renovací. V jednom z renovovaných domů nedaleko Klatovské třídy žije i dotazovaný Pavel, který dané prostředí popisuje následovně:

„Podél Klatovské třídy jsou ve vyšší míře zastoupeny renovované a značně udržované domy. Například u tramvajové zastávky Dobrovského minulý rok opravovali dům, kde udělali kompletně novou fasádu. Je tedy patrné, že se fyzické prostředí místy zlepšuje, ale ve velkém rozsahu to tu nijak výrazně neprobíhá. Jako pozitivum této oblasti bych asi vnímal přítomnost zastávek MHD. Navíc je patrné, že v širší oblasti kolem Klatovské třídy bydlí studenti, které ráno potkávám na zastávce. V našem domě asi žádný student kromě mě není, ale zase tu bydlí vysokoškolsky vzdělaní jedinci ve věkové kategorii od 30 do 50 let. Vesměs samí slušní lidé.”

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

Významné veřejné prostranství představuje na území Jižního předměstí Klatovská třída. Podél této frekventované ulice je možné zaznamenat Chodského náměstí, které je tvořeno ostrůvkem zeleně mezi komunikacemi. Zároveň se zde nacházejí zastávky veřejné dopravy, školská zařízení, obchody a další podniky. U kostela svatého Jana Nepomuckého a střední průmyslové školy stavební lze na širším chodníku zaznamenat zatravněné plochy s místy k sezení a fontánou. Na již zmíněném ostrůvku u Fakulty pedagogické se nachází i tržiště a pomník druhé pěší divize. Další významnou plochu zeleně představuje náměstí Míru, které se nachází v jižní části území. Tato rozsáhlejší lokalita disponuje místy k sezení a památníkem bojovníků a obětí válek. Respondenti z pocitové mapy (2017) však poukazují na nevyužitý potenciál parku, přičemž by si areál zasloužil projít úpravou. V těsné blízkosti tohoto areálu se nachází tramvajová zastávka a přístupové cesty na toto náměstí vedou ze všech přilehlých ulic. Další plochu zeleně je možné zaznamenat na náměstí Českých bratří. V tomto případě se však jedná o místo, kde jsou často pohozené odpadky nebo cigaretové nedopalky.

Dle pocitové mapy (2017) se zde scházejí východoevropští cizinci, narkomani a další problémoví obyvatelé. Areál náměstí by si zároveň dle respondentů zasloužil projít úpravou. Prvky zeleně se na území Jižního předměstí nachází i ve vnitroblocích nebo v podobě stromořadí například podél ulic Mánesova, Edvarda Beneše, Thámova, Čechova nebo Klostermannova.

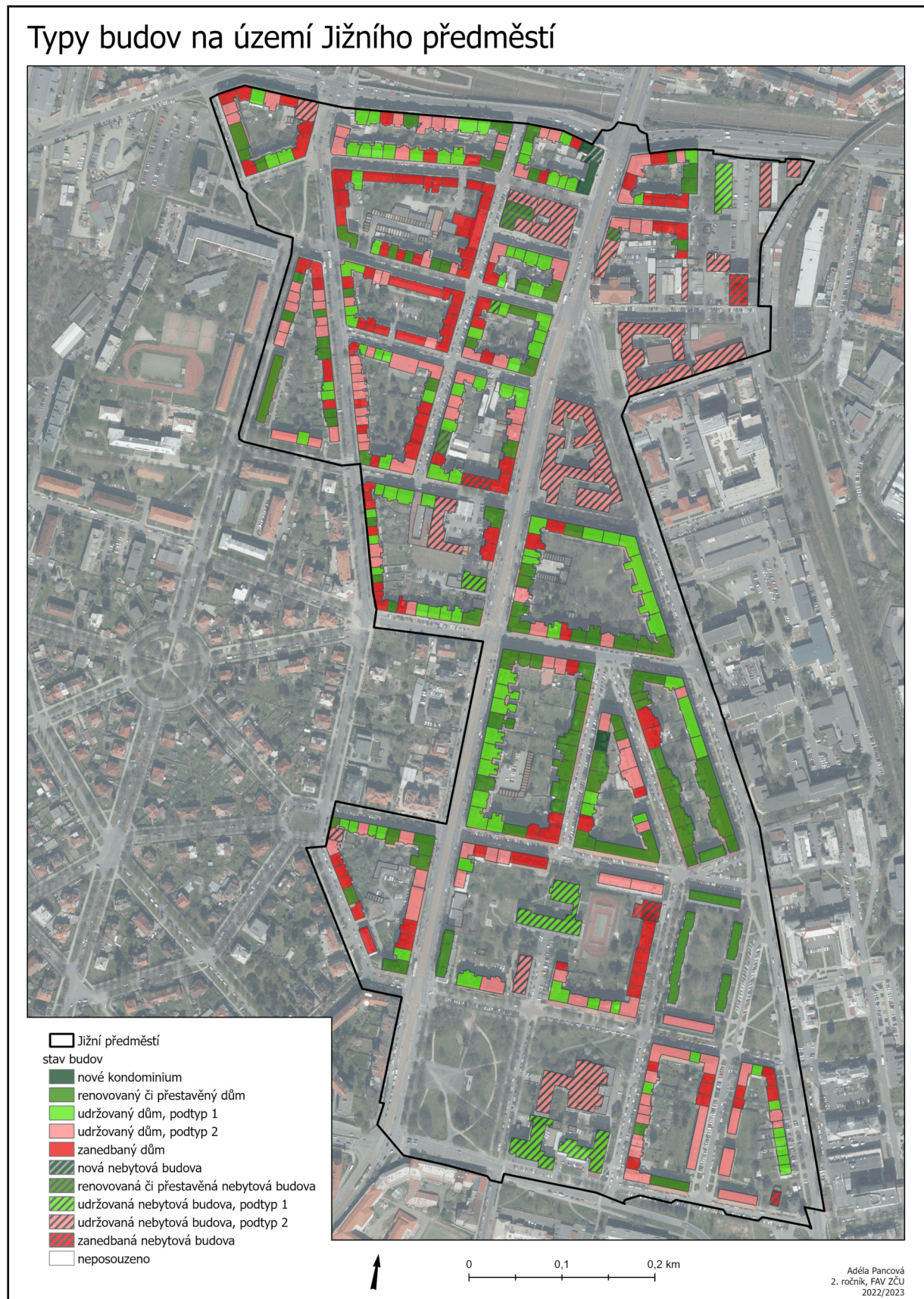
Služby

V rámci Jižního předměstí je nabídka služeb mnohem omezenější, než tomu bylo například na území Vnitřního města. Obchody, restaurace a další různé služby se v tomto případě nachází zejména podél Klatovské třídy, kde lze zaznamenat obchod s produkty čínské medicíny, provozovny rychlého občerstvení, drogerie, lékárnu, bar a hernu Rio, papírnictví, čínskou restauraci, prodejnu ryb, cukrárnu, autoškolu, kadeřnictví nebo vinotéku, která nahradila předchozí obchod s oděvy. Frekventovanou oblastí je i Chodské náměstí, kde je možné zaznamenat kavárnu, pekárnu, lékárnu, řeznictví, provozovny rychlého občerstvení a školská zařízení. V blízkosti střední průmyslové školy se například nacházejí různé dílny, menší plavecký bazén nebo budova okresního soudu Plzeň-sever. Mimo tyto frekventovanější lokality je možné další obchody a služby zachytit podél železniční tratě, kde se nacházejí obchody s kancelářskými potřebami, domácími potřebami, dále i hotel nebo restaurace. Kolem náměstí Českých bratří a blízkých lokalit nedaleko železniční stanice Plzeň-Jižní předměstí se nachází galerie, restaurace a kavárna, hotel, ubytovna nebo finanční úřad. V nedalekých ulicích Zámečnická a Hřímalého je možné zaznamenat pivnici, restaurace, různé bary, jídelnu, bazar, autoškolu, obchody s potravinami nebo kadeřnictví. V ulici Zikmunda Wintra se dříve nacházela i vcelku stylová kavárna, která však byla později nahrazena firmou specializující se na výrobu podlah sedacích souprav a dalších interiérových prvků. V jižní části území se například nachází zdravotní ústav, chirurgická ambulance, stomatologická klinika nebo budova českého rozhlasu. Východně od těchto objektů je možné zaznamenat lékárny, večerky, optiku nebo stylové bistro, které nahradilo dřívější pekařství.

Z celkového pohledu je zde nabídka služeb v souvislosti s gentrifikací vcelku omezená, což v rozhovoru shrnuje i rezident Pavel:

„Mezi stylovější podniky bych na území Jižního předměstí zařadil kavárnu na Chodském náměstí, jinak víceméně nic. Další kavárny se například nacházejí spíše až u Borského parku. Třeba v parteru našeho domu (na Dobrovském) se nachází celkem zašlý bar Rio, kde je občas nějaký problém. Stylové podniky se tu prakticky nenacházejí. Typicky tu jsou hospody, kam si člověk jde dát pivo a tím to končí, protože jíst tam raději nechce. Za tu dobu, co tu bydlím tu ani není patrná žádná výrazná obměna. Jen jsem si všiml, že je tu nová trafika a to je vše. Kdybych to měl shrnout, tak nabídka služeb je tu spíše běžná. Zajímavější podniky jsou v centru, na Sadech Pětatřicátníků a místy i U Práce.”

Obrázek 5.8



Zdroj: vlastní zpracování, obrysy budov (ČÚZK, 2022a), orotofoto (ČÚZK, 2022c)

5.2.3 Petrohrad

Fyzická zástavba

Další rozsáhlou oblast představuje území Petrohradu (viz obrázek 5.9), které se nachází jižně od plzeňského hlavního nádraží. Toto původně železničářské předměstí je tvořeno hustější a kompaktnější zástavbou s typicky pravoúhloú strukturou. Počátky urbanistického rozvoje je možné zaznamenat zhruba v druhé polovině 19. století, přičemž první budovy zde začaly vznikat v blízkosti nádraží a papírny. Na tyto domy pak v průběhu dalších let začala povolna navazovat další zástavba. Intenzivního stavebního rozvoje se však území Petrohradu dočkalo až v první polovině 20. století.

Zástavba je zde primárně tvořena činžovnými domy. Zároveň je zde možné zaznamenat nízkopodlažní bytové domy a místy i panelové domy. V jižním oblouku se dále nacházejí i řadové domky s menší zahradou. Samotný stav zástavby je v rámci území více diverzifikovaný. Nejčastěji zastoupeným typem jsou zde udržované domy podtypu 1, které se nacházejí napříč celým územím Petrohradu. Ve většině případů se jedná o vysoce udržované domy bez výrazných nedostatků. Své zastoupení zde mají i renovované domy, které je opět možné zaznamenat napříč celým územím. Je však vhodné dodat, že v současné době v ulicích Rejskova a Železniční probíhá výstavba dvou nových rezidenčních objektů. Zároveň došlo i k renovaci některých budov, což značí, že podíl modernizačních typů by mohl být v současné době vyšší, než byl k únoru roku 2021, kdy proběhl terénní průzkum. Na stav fyzického prostředí poukazuje i Viktorie (25 let), která na Petrohradě žije od roku 2021:

„Zástavba je zajímavý mix snad všech druhů bytových domů, jsou tu hlavně činžovní domy (3-5 patrové) z přelomu 19. a 20. století. U Lokomotivy jsou vily, v Guldenerově ulici až 7 patrové bytové domy, pak pár menších cihlových bytových domů a dva panelové domy. Ty nejvíce zchátralé domy byly nahrazené úplně novými (mně je sympatický jeden dům s „kovovou“ fasádou z nýtovaných desek) a většina domů už je po rekonstrukci fasády a výměně oken. Momentálně se jenom ve vedlejší bloku staví dva nové cihlové domy, jeden místo nízkopodlažního domu (asi to byl obchod) a druhý místo proluky po rozpadlém brownfieldu.“

Naopak zanedbané typy lze ve vyšší míře zachytit v severní části území, přičemž se v některých případech jedná o budovy s výrazně poničenou fasádou. Místy se zde nacházejí i novostavby, které tak vyplnily proluky mezi jednotlivými domy. V souvislosti s postupnou fyzickou modernizací Viktorie popisuje i sociální prostředí:

„Myslím, že jak se postupně opravily domy nebo postavily nové, tak v nich už určitě sociálně slabší jedinci nebydlí. Co pozoruji, tak například Romové bydlí hlavně v ulicích Rejskova, Barrandova, Úslavská a Božkovská, a to ještě spíš jenom v části ke Sladkovského ulici. Spíš než Romové, tak mi tu vadí opilí Východoevropané, co se stahují k herně na rohu Mikulášského náměstí a pak do parku. Nevím, kde bydlí, asi až dál na Sušické ulici v ubytovnách, ale problémy a hluk dělají tady. Po tmě se tu sama chodit bojím, protože se tu schází problémoví jedinci pod vlivem alkoholu a z těch mám strach i přes den. Na druhou stranu se tu dost pohybují policejní hlídky a občas ty nejhorší případy vyhadzují jinam, ale za pár dní jsou stejně zpět. Co se naopak týče přítomnosti vysokopříjmových vrstev, tak pokud se dá odvozovat bohatství obyvatel podle zaparkovaných aut, tak je tu poměrně dost luxusních aut (často s ukrajinskou SPZ a stály tu už před válkou) a obecně jsou tu spíš novější modely.”

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

Na území Petrohradu představuje významnou plochu veřejného prostranství Mikulášské náměstí. Park si prošel v průběhu posledních deseti let rekonstrukcí a je nadále udržován. Areál disponuje místy k sezení, fontánou a rozsáhlou zatravněnou plochou, kterou například využívá pro sportovní potřeby i blízké Mikulášské gymnázium. Nicméně stále se jedná o místo, kde se scházejí bezdomovci a další sociálně slabší skupiny. Na nepříjemný pobyt v této lokalitě poukazují i respondenti z pocitové mapy (2017). K parku na Mikulášském náměstí v souvislosti s bezdomovci se také v rozhovoru vyjádřila Viktorie:

„Bezdomovci se samozřejmě objevují u nádraží a pak v parku na Mikulášském náměstí, což mi přijde jako hrozná škoda, když se park před pár lety krásně zrekonstruoval a byl by skvělou odpočinkovou plochou. Ale na lavičku ani trávník bych si v něm nikdy nesesdla, protože na všech lavičkách leží bezdomovci a chodí sem i narkomani se psy. Nejhorší je, že už tady i pár bezdomovců umřelo a leželi mrtví na těch lavičkách nebo v přístřešku na zastávce. Ale problémy s bezdomovci a opilými cizinci jsou v Plzni snad všude a nevím, jak to řešit.”

Další plochu zeleně představuje Jiráskovo náměstí. Dle informací z portálu města Plzně (2022) by měl park v budoucnu projít rekonstrukcí, přičemž vegetační a stavební úpravy by měly být zahájeny v roce 2023. Součástí této revitalizace by měla být i obnova klášterní zahrady, která se nachází v nepatrné vzdálenosti od parku. V průběhu výstavby bude zachována více než polovina původních stromů a plocha zeleně bude dále doplněna o další estetické prvky. Další prvky zeleně se na území Petrohradu nachází například ve vnitroblocích. U zákaznického centra ČEZ lze zaznamenat i stromořadí, která tak lemují obě strany ulice. Další takováto stromořadí se nachází i u Mikulášského gymnázia nebo v ulicích Klášterní, Jugoslávská a Jablonského v jižní části území. V blízkosti Petrohradu se také nachází řeka Radbuza,

ke které je možné se dostat například z ulic Mikulášská nebo Slovanská. Po jejím pravém břehu lze zaznamenat objekt revitalizované papírny, hřiště nebo park u Ježíška. Nicméně dle pocitové mapy (2017) se zde často objevují bezdomovci, kteří se primárně shromažďují pod mostem Milénia.

Služby

Území Petrohradu jakožto frekventovaného jádra Východního Předměstí s výbornou dopravní dostupností, představuje lokalitu s pestrou nabídkou služeb obchodů a dalších podniků. Ty se primárně nacházejí v parteru činžovních domů, a to zejména podél ulic Mikulášská, Slovanská nebo v blízkosti tramvajové zastávky U Duhy. Konkrétně podél ulice Slovanské a blízkých lokalit je možné zaznamenat bazar, několik kadeřnictví, bar se sázkovou kanceláří, zámečnictví, drogerii, kasino, provozovny rychlého občerstvení, tetovací studio, cestovní kancelář, obchod s tabákovými výrobky, večerky, obchody s textilem nebo různé servisy. Další herna nebo zastavárna se objevuje i v ulici Mikulášská.

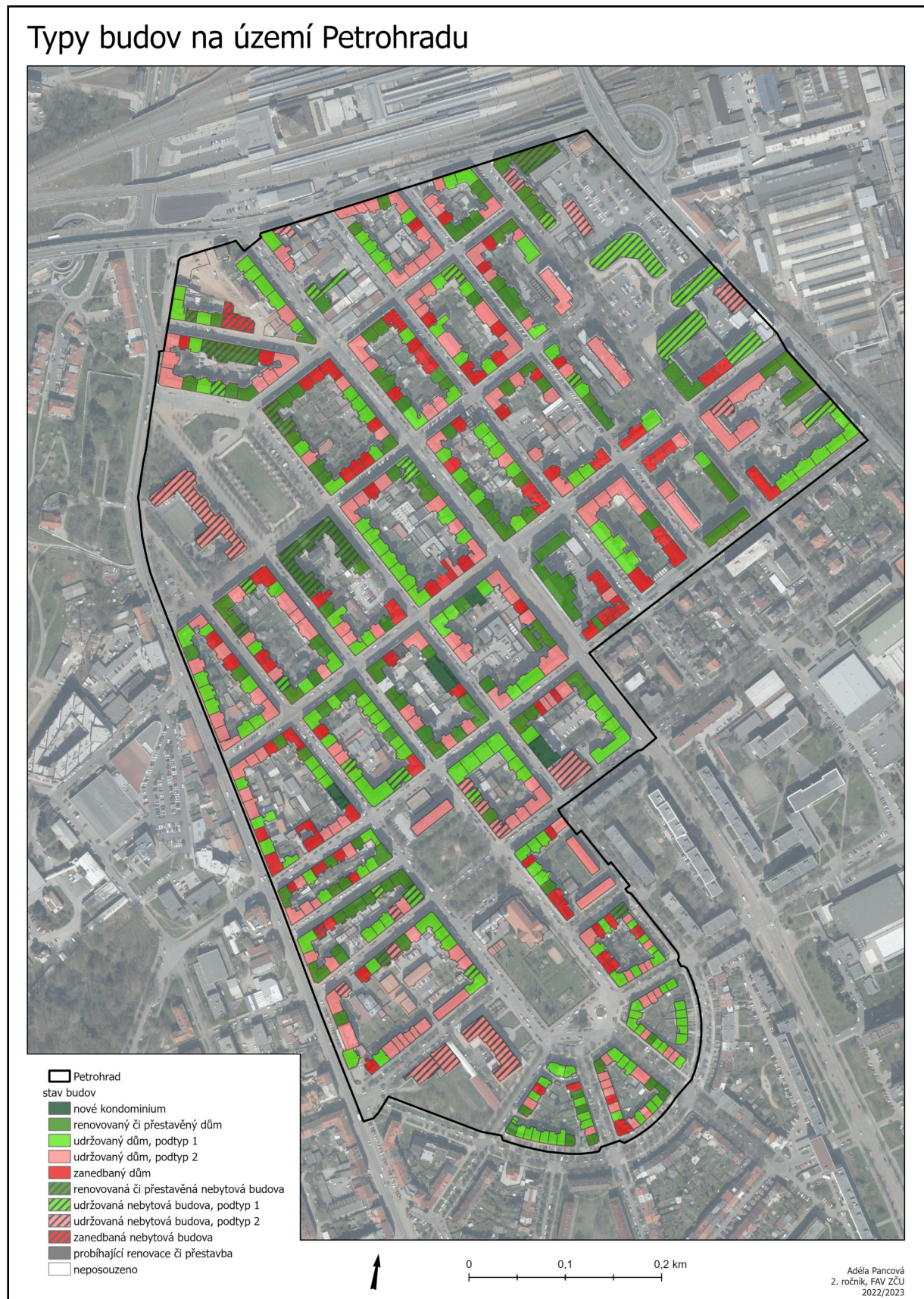
Obchody a různé podniky je možné zachytit i mimo tyto frekventované lokality. V severovýchodní části území se například nachází zákaznické centrum ČEZ. Dále v oblasti mezi ulicemi Železniční a Barrandova je možné zaznamenat obchody s domácími spotřebiči, různé servisy, krejčovství, pojišťovnu, večerku, advokátní kanceláře, policejní stanici, obchod se zahradnickým nářadím, kadeřnictví, psí salon, obchod s autodíly, kavárnu, večerku nebo kasino. Konkrétně v severní až severozápadní části je patrná vyšší koncentrace různých řemeslných dílen nebo servisů (např. instalatérství, klempířství).

Nedaleko Mikulášského náměstí je možné zaznamenat tetovací salón a u samotného gymnázia i večerku, kosmetické studio, obchod s kancelářskými potřebami nebo restauraci. V blízké Koterovské ulici se pak nachází květinářství, stylové bistro, barber shop, obchod s elektronikou značky Apple nebo řemeslná dílna s výtvarnými potřebami. U Duhy je pak možné zaznamenat supermarket Albert nebo kavárnu s virtuální realitou, která nahradila původní drogerii.

Větší koncentrace služeb je patrná i podél blízké ulice Sladkovského, kde se nachází obchod s farmářskými výrobky, pekařství, pojišťovna, obchod s elektroky, večerky, zastavárny, řeznictví, různé servisy, obchody s elektronikou, sázková kancelář, kadeřnictví nebo autodílna. Dále v oblasti Jiráskovo náměstí a Kláštera dominikánů lze zaznamenat kadeřnictví, obchod s domácími spotřebiči nebo kanceláře finanční společnosti. Pestrou nabídku služeb shrnuje v rozhovoru i Viktorie:

Řekla bych, že tu člověk sežene všechno běžné zboží, naopak je tu i několik velmi specializovaných prodejen, které jsou dost vyhlášené (třeba nejlepší železářství Votrubec, zahradnické potřeby). Stejně jako je pestrá zástavba, tak i ty jednotlivé provozovny. Něco jsou obyčejné večerky, pivnice nebo drogerie a potraviny s prošlými věcmi z Německa. Ale zároveň je tu spousta takových víc „hipsterských“ obchodů a kaváren. Mezi další stylové a specializované podniky patří například prodejna s bioprodukty, bistro na Koterovské, pražírna kávy, prodejna s Apple produkty, květinářství a rukodělné výrobky, designový nábytek a dekorace nebo vintage secondhand. Pak je tu několik kadeřnictví a barber shopů, prodejna bylinek nebo specialit z Balkánu a Ukrajiny. Taký je tu pár velmi dobrých restaurací (pizzerie, indická, kavkazská), ale i rychlé občerstvení. Nicméně na Mikulášské ulici je pak velká herna/kasino. Každopádně je to tu podle mě zajištěné dostatečně a nové krámky a služby přibývají nebo nahrazují staré. Rozhodně to tady neupadá.

Obrázek 5.9



Zdroj: vlastní zpracování, obrysy budov (ČÚZK, 2022a), orotofoto (ČÚZK, 2022c)

5.2.4 U zimního stadionu

Fyzická zástavba

Mezi Jižním předměstím a řekou Radbuzou se nachází menší oblast U zimního stadionu (viz obrázek 5.10), kdy už samotný název této plochy vyplývá z přítomnosti LOGSPEED CZ Arény a blízké tréninkové haly. Zástavbu je zde možné rozdělit do dvou skupin. Východně od hlavní komunikace v ulici Doudlevecká se spíše nacházejí nízkopodlažní domy a různé dílny. Naopak v západní části je patrné vyšší zastoupení několika patrových činžovních domů a řadových domků. Samotný stav fyzického prostředí je zde vcelku diverzifikovaný, kdy se jednotlivé typy v rámci bloků mísí s ostatními. Nejvíce zastoupeným typem jsou zde udržované domy podtypu 1, nicméně se nejedná o nijak výraznou dominanci nad ostatními typy. Zanedbané domy je možné zaznamenat spíše v severní polovině území, kde budí určitý kontrast vůči blízkým renovovaným či udržovaným domům. Na území se také nacházejí nebytové budovy, například v podobě katastrálního úřadu, krajského vojenského velitelství, základní a mateřské školy nebo již zmíněného zimního stadionu, který zaujímá značnou část území.

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

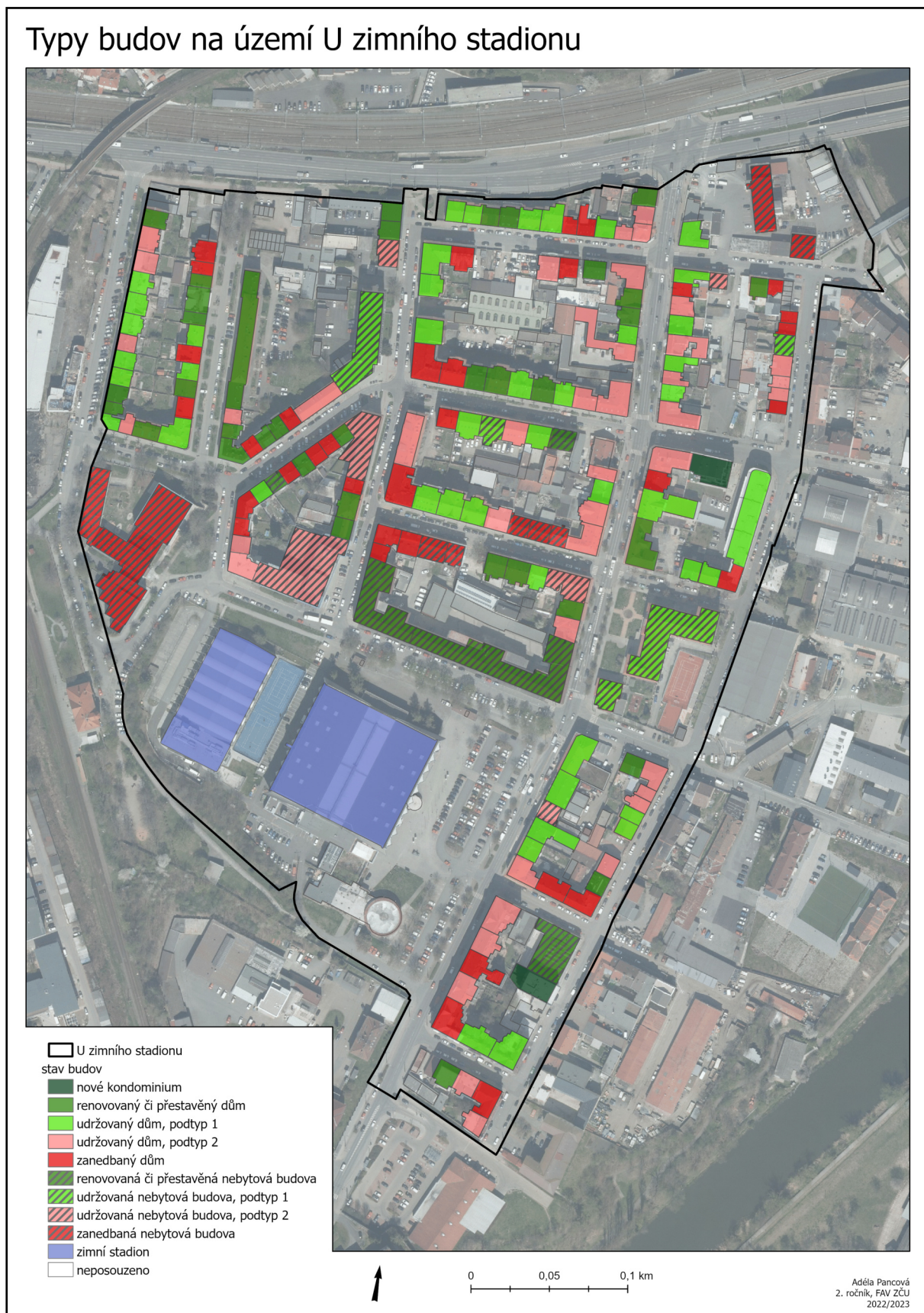
Mezi významná a frekventovaná veřejná prostranství v rámci tohoto území patří například oblast u zimního stadionu nebo hlavní komunikace v ulici Doudlevecká. Samotný zimní stadion je z jižní strany obklopen zelení a na blízkém Štefánikovo náměstí lze zaznamenat parkoviště, zatravnovací pásy a stromořadí. Stromořadí se také nacházejí v dalších ulicích napříč územím a místy i podél hlavní komunikace v Doudlevecké ulici, kde se navíc objevuje i menší odpočinková plocha u základní a mateřské školy. Je však vhodné zmínit, že toto řešené území se nachází v blízkosti řeky Radbuzy, která tak představuje zajímavou lokalitu pro odpočinek a trávení volného času. Více možností však nabízí její pravý břeh postupující podél Petrohradu. Přes řeku vedou dvě lávky z ulic Cukrovarská a U Radbuzy, tudíž je její pravý břeh přístupný i z této sledované oblasti. Nicméně nedaleko Kožíškovy lávky se podle pocitové mapy (2017) často scházejí bezdomovci, což platí i pod mostem Milénia.

Služby

V rámci sledovaného území se služby a různé obchody vyskytují zejména podél ulice Doudlevecká, kde se nachází pojišťovna, zámečnictví, servisy, personální agentura, reklamní agentura, restaurace, večerky, obchod s oleji, prodejna kamen a dřeva, chovatelské potřeby nebo obchod se sportovními potřebami. Další zařízení služeb lze zaznamenat v západní části území, a to například v ulicích Radobyčická, Harantova a Čelakovského. Zde se nachází auto-servis, masáže, restaurace, personální agentura, geodetická kancelář, katastrální úřad, stylová

kantýna a bistro nebo lékárna. V oblasti Štefánikova náměstí zaujímá značnou část území zimní stadion nebo blízka budova krajského vojenského velitelství. Ve východní části území se spíše nacházejí různé dílny, ale i muzeum knihtisku. Dále by neměla být opomenuta kreativní zóna DEPO2015 nedaleko Radbuzy. V tomto bývalém průmyslovém areálu se v současné době nachází kavárna a rozsáhlé prostory pro pořádání různých kulturních, vzdělávacích a společenských akcí.

Obrázek 5.10



Zdroj: vlastní zpracování, obrysy budov (ČÚZK, 2022a), orotofoto (ČÚZK, 2022c)

5.2.5 Roudná

Fyzická zástavba

Nejmenší hodnocené území v rámci této práce představuje Roudná (viz obrázek 5.11), kterou od historického jádra odděluje řeka Mže. První domy a různé usedlosti mezi zemědělskými pozemky zde bylo možné zaznamenat už v první polovině 19. století. V tomto období však stavební rozvoj postupoval ve velmi omezené míře a oblast se nijak výrazněji neměnila. Intenzivnější rozvoj, tehdy Saského předměstí, započal až v druhé polovině 19. století, přičemž trval až do první světové války. Samotná zástavba je zde primárně tvořena menšími činžovními domy, novostavbami a řadovými domky. Je vhodné uvést, že důležitou roli na podobě dnešní Roudné sehrály povodně v roce 2002. V důsledku této události byl značný počet domů poničen a renovace či přestavba byly v tomto ohledu nevyhnutelné. Nejvíce zastoupeným typem jsou zde udržované domy podtypu 1, které se spolu s renovovanými domy nacházejí napříč celým územím. Zástavba je zde doplněna i o nová kondominia, která je možné zaznamenat podél ulice Otýlie Beníškové nebo v severní části území. Velmi nízké zastoupení zde mají zanedbané typy, jejichž koncentrace je patrnější podél ulice Malická. Samotná lokalita Roudné působí velmi klidným a atraktivním dojmem, čemuž přispívá blízkost historického jádra a řeky Mže.

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura

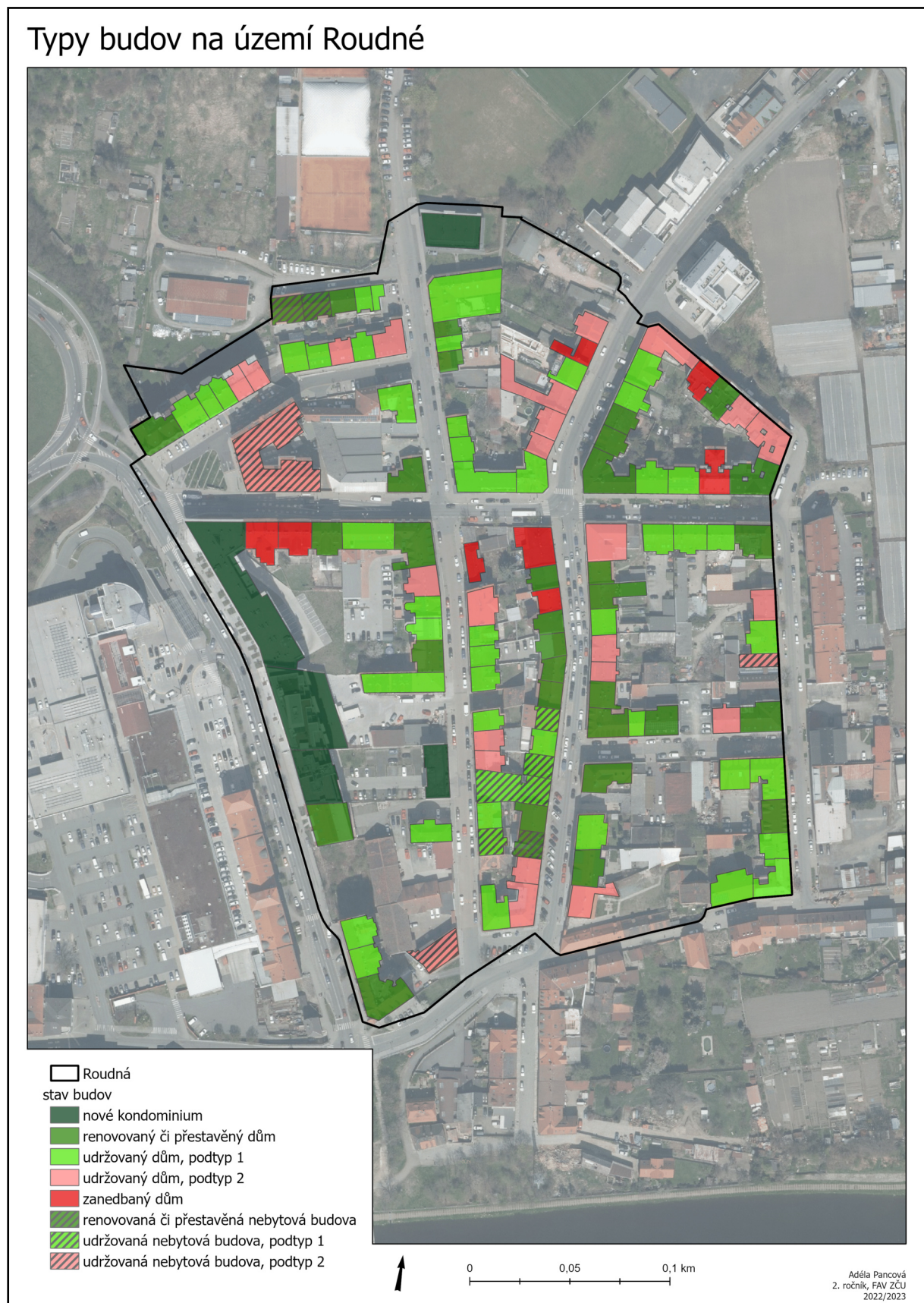
Území Roudné nezahrnuje žádné rozsáhlé plochy zeleně. Drobnější prvky zeleně je však možné zaznamenat ve vnitroblocích nebo v podobě zatravněvacích pasů a stromořadí v některých ulicích. V blízkosti Roudné, mimo vymezené hranice, se nachází i řeka Mže, jejíž břeh nabízí příjemnou odpočinkovou plochu. Nicméně respondenti z pocitové mapy (2017) doporučují podél levého břehu vybudovat lepší pěší stezku a nahradit tak původní cestu z postarších panelů. Atraktivnější lokalitu představuje vzdálenější areál podél pravého břehu řeky, kde se například nachází tenisové hřiště, Štruncovy sady, fotbalový stadion, inline dráha a dětská hřiště. Tato oblast byla navíc pozitivně hodnocena ze strany respondentů pocitové mapy (2017). Další plochy volnočasového vyžití je možné zaznamenat severně od vymezeného území, kde se nacházejí tenisové kurty nebo fotbalové hřiště.

Služby

I přestože území Roudné představuje nejmenší hodnocenou oblast, tak se zde objevuje velmi zajímavá a rozmanitá nabídka služeb. Podél ulice Otýlie Beníškové se nachází stylové kadeřnictví, servis a prodej elektroniky značky Apple, obchod se zdravou výživou, prodejna s asijskými potravinami, stylová italská kavárna, květinářství nebo obchod se sportovním

vybavením. Další oblast s patrně vyšší koncentrací obchodů a služeb představuje ulice Pod všemi svatými, kde se nachází obchod s vybavením do koupelen a instalačním materiálem, prodejna bezpečnostních dveří, kosmetický salón nebo květinářství. V blízké ulici Na Roudné lze zaznamenat hojný počet ubytovacích zařízení. V této ulici se také nacházejí kanceláře různých firem, restaurace, cukrárna, obchod s potravinami, truhlářská díla vyrábějících nábytek na zakázku, obchod s jezdeckými potřebami, sauna, nebo firma nabízející služby v oblasti IT. Je však vhodné zmínit, že v blízkosti vymezeného území se nachází obchodní areál, který zahrnuje supermarket Kaufland, provozovny rychlého občerstvení, drogerii, obchod s textilem nebo elektronikou.

Obrázek 5.11



Zdroj: vlastní zpracování, obrysy budov (ČÚZK, 2022a), orotofoto (ČÚZK, 2022c)

6 Syntéza poznatků

6.1 Praha

Při hodnocení fyzického prostředí (viz tabulky 6.1 a 6.2) je na první pohled patrné, že Praha disponuje výrazně vyšším zastoupením modernizačních typů než v případě Plzně. Nejvyšší stupeň modernizace je na území Prahy možné zaznamenat na Smíchově, kde podíl modernizačních typů dosahuje až 68,3 %. Tato původně průmyslová oblast představuje v současné době vysoce lukrativní lokalitu s vysokým rozvojovým potenciálem a silným komerčním zázemím. Fyzické prostředí si prošlo značnou proměnou už dávno před rokem 2011, kdy v oblasti křižovatky Anděl na bývalých prostorách Tatry ČKD vzrostly nové komerční objekty například v podobě obchodního centra Nový Smíchov, budovy Zlatý Anděl a dalších. Původní brownfields se tak proměnily v nová multifunkční centra, která mimo širokou nabídku služeb disponují i výbornou dopravní dostupností. Vyšší míra developerské aktivity je zde však patrná i v současné době. V oblastech bývalého nákladového nádraží a zlíčovského lihovaru by v budoucnu měly vzniknout nové rezidenční a komerční komplexy, přičemž modernizace by se také mělo dočkat vlakové nádraží Praha-Smíchov. Zjevná revitalizační aktivita před rokem 2011 se odráží i v současném stavu fyzického prostředí této oblasti, kdy podíl udržovaných domů podtypu 1 na hodnocené zástavbě dosahuje 42,5 % (viz tabulka 6.1). Na území Smíchova lze místy zachytit i vzestupnou proměnu nabídky služeb, kdy běžné obchody, pivnice, bary, herny nebo kasina byly nahrazeny stylovými podniky nebo specializovanými obchody. Ze služeb určených pro gentrifiéry jsou zde hojně zastoupeny kavárny a další restaurační zařízení, které se nacházejí zejména v severní a střední části území. Mezi další zařízení služeb patří i barber shopy nebo obchody se zdravou výživou, kosmetikou, stylovým textilem a potravinami z různých zemí světa. Místy se zde však stále objevují i zastavárny, nonstop bary, nevzhledné pivnice nebo bazary, nicméně jejich zastoupení už není nijak výrazné.

Výraznější ohniska modernizace (viz obrázek 6.1) představují na území Smíchova čtyři oblasti. První z nich se nachází v severní části a zároveň zahrnuje zástavbu podél nábřeží. Tato oblast disponuje vysoce udržovanou a honosně zdobenou zástavbou činžovních domů, přičemž samotné atraktivitě této lokality pozitivně přispívají blízké plochy zeleně, nepatrná vzdálenost centra města, ale i významný prvek modrozelené infrastruktury v podobě řeky Vltavy. Podél té se například nachází Smíchovská náplavka a další plochy volnočasového vyžití. Svou roli na atraktivitě zde sehrává i komerční prostředí, které je primárně tvořeno stylovými podniky v podobě kaváren, restaurací, vinoték, specializovaných obchodů a dalších. Význam komerčního prostředí zde ještě více umocňuje i zjevná transformace vybraných podniků, kdy

byly služby určené pro běžnou klientelu nahrazeny podniky vyšší estetické hodnoty a cenové kategorie. Výraznější koncentrace a tvorba takovýchto zařízení služeb má patřičnou spojitost s komerční gentrifikací, jelikož se formuje nový spotřební prostor určený pro obyvatele vyšší socioekonomické vrstvy. Další ohnisko modernizace představuje v rámci Smíchova už výše zmíněná křižovatka Anděl. Fyzické prostředí je v této lokalitě primárně tvořeno komerčními komplexy, které nabízí jak široké spektrum služeb, obchodů, tak i nabídku pracovních míst ve zde sídlících firmách. Oblast navíc těží i z výborné dopravní dostupnosti, která vyplývá z přítomnosti stanice metra, tramvajových a autobusových zastávek. Další zajímavá lokalita v kontextu modernizace se nachází západně od parku Na Skalce. Toto ohnisko z velké části zahrnuje vysoce udržovanou a zdobenou zástavbu. Atraktivitě této oblasti přispívá i nepatrná vzdálenost komerčních komplexů na Andělu a stanice metra u autobusového nádraží Na Knížecí. Zároveň se jedná o velmi klidnou lokalitu, na kterou navazují plochy zeleně a rezidenční oblast s vilami vysoké estetické hodnoty. Komerční prostředí je v této lokalitě tvořeno spíše službami pro běžnou klientelu, nicméně i přesto lze místy zaznamenat hrstku stylových podniků v podobě kaváren nebo sushi baru. Také se zde nachází středisko SANANIM, které působí v oblasti drogově závislých. Vzhledem k přítomnosti tohoto střediska u parku Na Skalce, se zde často scházejí narkomani. Poslední výraznější ohnisko modernizace je možné zaznamenat mezi ulicemi Holečkova a Grafická v západní části Smíchova. V tomto případě je však fyzické prostředí tvořeno novostavbami, přičemž některé z nich vzrostly na volných parcelách, a některé naopak nahradily původní zástavbu. Konkrétním příkladem může být dlouhodobě chátrající objekt bývalé tiskárny, který byl nahrazen moderním rezidenčním komplexem. Výskyt tohoto původně chátrajícího a problémového objektu, kde přebývali narkomani, bezdomovci a další, mohl mít patřičný vliv na fyzický stav zástavby v této západní oblasti, který je více diverzifikovaný než v hlavní části Smíchova.

Západně od Smíchovského nádraží se nacházejí Radlice, kde stupeň modernizace dosahuje až 66,5 % (viz tabulka 6.1). Radlice mohou těžit z dobré dopravní dostupnosti vůči širšímu centru Prahy, čemuž pomáhá pozice na tramvajové trati spojující dvě stanice metra. Vliv na rezidenční atraktivitu Radlic může mít i dostupnost pracovních pozic v nedaleké bankovní centrále nebo ve smíchovských kancelářských komplexech. Okolí oblasti je pak, v relativním kontrastu k přetížené Radlické ulici, relativně klidné. Samotné prostředí je primárně tvořeno udržovanými domy podtypu 1, které lze zaznamenat jižně od hlavní komunikace. Je však vhodné zmínit že zástavba zde není tvořena pouze původními činžovnými domy, ale i moderními novostavbami z první dekády 21. století. Ty se primárně nacházejí podél ulice Na Neklance, kde v současné době probíhá i výstavba. Nový bytový dům vzroste i v blízké ulici Nad Koulkou a naváže tak na stávající činžovní zástavbu. Nicméně vzhledem k malému rozsahu území Radlic je možné počítat s určitým zkreslením.

Relativně podobný stupeň modernizace jako Radlice vykazují i východopražské oblasti Palmovka, Bulovka, Balabenka a Vysočany. Na území Palmovky je podíl modernizačních typů na celkovém počtu hodnocených budov 65,6 % (viz tabulka 6.1). Fyzické prostředí je v případě Palmovky vcelku rozmanité, jelikož se zde nachází jak činžovní domy, budovy z dob socialismu, menší domy, ale i moderní objekty, které vyplnily proluky nebo vznikly na bývalých brownfieldech. Z celkového pohledu může mít území Palmovky užitek ze své výhodné polohy v rámci vnitřního města a zejména i z přítomnosti vysoce frekventovaného dopravního uzlu v širší oblasti stejnojmenné křižovatky. Nicméně v současné době křižovatka představuje spíše chaotické prostředí s nevyužitím potenciálem okolních ploch zeleně a dalších veřejných prostranství. Příkladem tak může být zanedbané náměstí Bohumila Hrabala, na které v souvislosti s potřebnou obnovou poukazují i respondenti z pocitové mapy (Pocitové mapy, 2021b). Podobně jako toto náměstí, tak i plocha zeleně nedaleko starého židovského hřbitova se dle respondentů jeví jako místo s nevyužitým potenciálem a vyšší koncentrací problémového obyvatelstva. Značným potenciálem však disponuje i blízký Palmovecký kopec, který by se dle dostupných informací mohl v budoucnu dočkat proměny (Praha 8, 2018). Naopak výraznější ohnisko modernizace (viz obrázek 6.2) lze zaznamenat zejména ve střední části v blízkosti Zenklovy ulice. Širší oblast této ulice je tvořena vysoce udržovanými a renovovanými činžovními domy. Nabídka služeb je v této lokalitě spíš běžná, avšak místy doplněna o stylové restaurace, kavárny, ale i bazar nebo zastavárnu. Konkrétně podniky s vyšší estetickou hodnotou se v této střední části objevují spíše na rohu Světové ulice, která je primárně tvořena vysoce udržovanými a renovovanými domy. Výrazné ohnisko modernizace představuje i západní oblast Palmovky. Ta je však tvořena novými rezidenčními a komerčními objekty, přičemž některé z nich vznikly revitalizací průmyslového brownfieldu. Vyšší míru developer-ské aktivity lze zaznamenat i v místech bývalého přístavu, kde vzrostla rezidenční a komerční čtvrť DOCK. Tyto oblasti vzhledem k jejich nepatrné vzdálenosti od tramvajových zastávek a frekventované křižovatky disponují dobrou dopravní dostupností a zároveň nabízí potenciálním rezidentům i pracovní místa. Atraktivitě této oblasti navíc přispívá jak blízká řeka Vltava, tak i zajímavé spektrum služeb. Prvky modrozelené infrastruktury lze zachytit i v severní části území, kde hranice Palmovky lemuje říčka Rokytka. I přestože je v této oblasti průběh modernizace více diverzifikovaný, tak s jedná o vcelku klidné prostředí. Podél Rokytky se nachází různé plochy zeleně, cyklotrasy, hřiště a další místa pro trávení volného času. Nicméně východně od Pivovarské ulice (pod železničním mostem) není levý břeh tohoto drobného vodního toku zcela atraktivní, přičemž respondenti z pocitové mapy doporučují úpravu tohoto místa (Pocitové mapy, 2021b). Diverzifikovanější průběh lze zachytit i v jižní části území, kde převládají udržované domy podtypu 2. Avšak mezi ulicemi Novákových a Sokolovská se původně nacházela továrna na klobouky, která si mezi léty 2002 až 2006 prošla rozsáhlou přestavbou. V současné době objekt zahrnuje loftové bydlení, řadové

domky, restauraci, tovární komín a zdravotní laboratoř. V jižní části je možné zaznamenat i vzestupnou proměnu služeb, kdy původní obchody, ale i herny či nonstop bary byly postupně nahrazovány stylovými podniky v podobě restaurací, či kaváren. Je tedy patrné, že se nabídka služeb i v této oblasti přizpůsobuje vyšší socioekonomické vrstvě.

Severně od Palmovky se nachází další řešené území, kterým je Bulovka. Z celkového pohledu se jedná o méně frekventované prostředí v porovnání se Smíchovem nebo s Palmovkou, což je do určité míry ovlivněno i nižším zastoupením zastávek městské hromadné dopravy. Zenklovou ulicí však prochází tramvajová linka, která území spojuje se vzdálenějšími stanicemi metra trasy B a C. Zároveň se zde nenacházejí žádné rozsáhlé kancelářské objekty a oblast se jeví jako relativně klidná. Nabídka služeb je v tomto případě spíše běžná, avšak místy se zde nacházejí i stylovější podniky v podobě barber shopu, kavárny nebo restaurací. Zároveň u některých podniků je možné sledovat obměnu. Podíl modernizačních typů na celkovém počtu hodnocených budov dosahuje až 65,9 % (viz tabulka 6.1), přičemž nejvíce zastoupeny jsou zde opět udržované domy podtypu 1. Za výraznější ohnisko modernizace (viz obrázek 6.2) lze označit západní část území, která je tvořena vysoce udržovanými a renovovanými činžovními domy, ale i zástavbou z první dekády 21. století. Atraktivitě této lokality přispívá klidné prostředí a členitější reliéf, kde se například nachází park. I přestože se park na první pohled jeví jako udržované prostředí, tak se v některých místech scházejí bezdomovci a narkomani (Pocitové mapy, 2021b). Další rozsáhlejší plocha zeleně se také nachází v centru území. Ta však nepředstavuje nikterak atraktivní místo, které by sloužilo k odpočinku nebo trávení volného času. Dle respondentu z pocitové mapy by bylo vhodné park upravit a doplnit o další prvky zeleně, jelikož se jedná o nevyužitou plochu na takto exponovaném místě. Další ohnisko modernizace (viz obrázek 6.2) představuje oblast podél ulice V Zahradách v severovýchodní části území, kde se nachází jak udržované domy, tak i novostavby. Pro potenciální rezidenty může být lokalita atraktivní z důvodu klidnějšího prostředí a přítomnosti zeleně, která zároveň z části redukuje hluk z blízké ulice Františka Kadlece. Na území se však nacházejí i zanedbané typy, jejichž podíl je na celkovém počtu hodnocených budov 10,2 %. Takovéto domy lze zaznamenat jižně od zatravněné plochy ve střední části Bulovky nebo na severovýchodní straně území, kde budí určitý kontrast mezi modernizovanou zástavbou.

Další pražskou oblast představuje Balabenka, kde podíl modernizačních typů na celkovém počtu hodnocených budov dosahuje 65 % (viz tabulka 6.1). Zastoupení renovovaných domů a udržovaných domů podtypu 1 a 2 vykazuje podobné hodnoty. Udržované domy podtypu 1 je možné zaznamenat zejména v západní polovině území, kde je zároveň i hojnější zastoupení nových kondominií nebo dalších rezidenčních objektů, které zde byly vystavěny před rokem 2011. Z celkového pohledu je patrné, že území může těžit z výborné dopravní dostupnosti, které vyplývá z přítomnosti stanice metra, ale i značeného počtu tramvajových a autobusových zastávek. Na atraktivnosti tohoto území se podílejí i multifunkční objekty v

podobě Galerie Harfy, Harfa Office Parku, O₂ Areny nebo O₂ Universum. V místech těchto významných budov se však původně nacházely průmyslové objekty, které byly v počátcích 21. století zbourány a nahrazeny těmito komplexy. Přítomnost takovýchto kancelářských či obchodních budov nabízí potenciálním rezidentům široké spektrum pracovních příležitostí, služeb, ale i možností trávení volného času. Vzhledem k této revitalizaci původního brownfieldů je zde patrná vyšší míra developerské aktivity, což následně potvrzuje i výskyt nových kondominií a moderních rezidenčních objektů, které zde byly vystavěny už před rokem 2011. Modernizaci území podporuje i nabídka služeb, která je tvořena jak obchody pro běžnou klientelu, tak i stylovými podniky v podobě kaváren, barů, restaurací a dalších. Z výskytu takových podniků je patrné, že se nabídka služeb postupně přizpůsobuje nárokům vyšší socioekonomické vrstvy. Na území je i velmi nízké zastoupení zanedbaných typů, nicméně ne zcela atraktivním dojmem pak působí lokalita nad stanicí města a u autobusového nádraží, což je do jisté míry ovlivněno poházenými odpadky a nepřítomností zeleně.

Tabulka 6.1: Počty a podíly hodnocených domů na území Prahy

Typ	Řešené plochy											
	Smíchov		Radlice		Palmovka		Bulovka		Balabenka		Vysočany	
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
RB	187	15,2	27	16,8	79	23,2	49	21,7	31	22,6	22	12,2
UD1	523	42,5	65	40,4	100	29,4	88	38,9	32	23,4	66	36,5
UD2	238	19,3	23	14,3	83	24,4	46	20,4	32	23,4	47	26,0
ZB	76	6,2	22	13,7	21	6,2	22	9,7	3	2,2	7	3,9
NK	13	1,1	4	2,5	11	3,2	6	2,7	7	5,1	1	0,6
RN	16	1,3	0	0,0	8	2,4	1	0,4	7	5,1	6	3,3
UN1	97	7,9	10	6,2	21	6,2	5	2,2	12	8,8	26	14,4
UN2	50	4,1	3	1,9	9	2,6	6	2,7	10	7,3	4	2,2
ZN	9	0,7	1	0,6	2	0,6	1	0,4	0	0,0	1	0,6
NN	6	0,5	1	0,6	4	1,2	0	0,0	0	0,0	1	0,6
PR	11	0,9	1	0,6	2	0,6	2	0,9	2	1,5	0	0,0
PV	6	0,5	4	2,5	0	0,0	0	0,0	1	0,7	0	0,0
celkem posouzeno	1232	100,0	161	100,0	340	100,0	226	100,0	137	100,0	181	100,0
z toho modernizace*	842	68,3	107	66,5	223	65,6	149	65,9	89	65,0	122	67,4
z toho zanedbání**	85	6,9	23	14,3	23	6,8	23	10,2	3	2,2	8	4,4

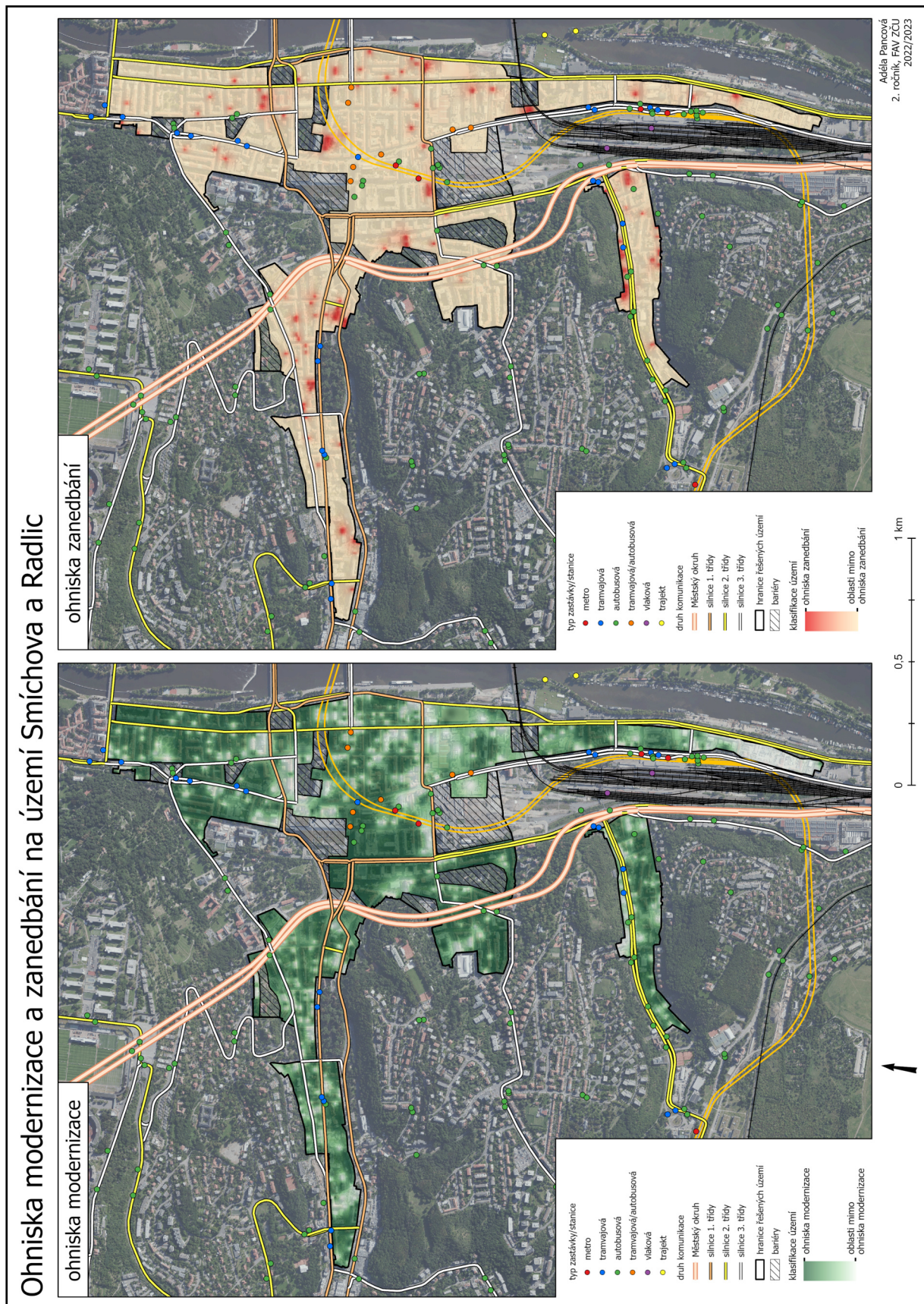
Zdroj: vlastní zpracování

* počet a kumulativní podíl [%] zastoupení modernizačních typů (RB,UD1,RN,UN1,NK,NN) na celkovém počtu hodnocených budov.

** počet a kumulativní podíl [%] zanedbaných typů (ZB,ZN) na celkovém počtu hodnocených budov.

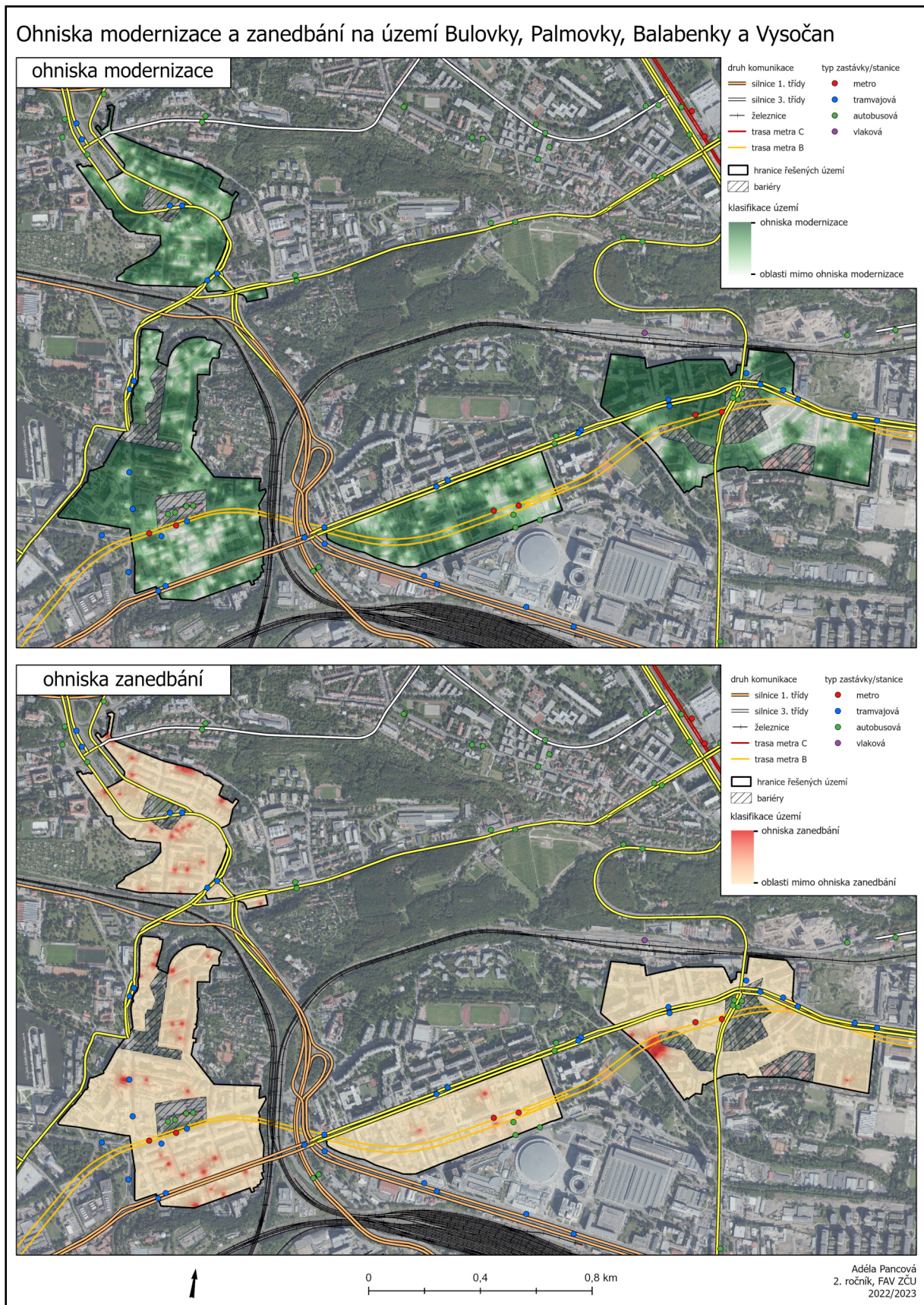
Poslední území v rámci Prahy představují Vysočany, které se nacházejí východně od Balabenky. Oblast opět disponuje výbornou dopravní dostupností, a to díky přítomnosti stanice metra, tramvajových a autobusových zastávek nedaleko náměstí OSN. V této velmi frekventované lokalitě se nachází i obchodní centrum Fénix a rozsáhlá plocha zeleně, která by si však dle respondenta z pocitové mapy měla projít úpravou (Pocitové mapy, 2021c). Problém zde představuje i častý výskyt narkomanů, bezdomovců a dalších problémových obyvatel. V souvislosti s fyzickou modernizací je na první pohled patrná prostorová polarizace mezi západní a východní částí území (viz obrázek 6.2). Stupeň modernizace zde dosahuje až 67,4 % (viz tabulka 6.1). Nejčastěji jsou zde zastoupeny udržované domy podtypu 1, což je způsobeno tím, že převážná část moderní zástavby v severní oblasti nahradila původní zástavbu. Konkrétně v místech tohoto výrazného ohniska modernizace se objevují modernější domy, komerční a administrativní objekty. Oblast navíc disponuje jak obchody pro běžnou klientelu, tak i stylovějšími podniky například v podobě bistra, restaurací, zlatnické dílny, pekárny nebo cukrárny, které tak přispívají atraktivitě této oblasti. Naopak ve východní části Vysočan je patrná vyšší koncentrace udržovaných domů podtypu 2. Místy je však patrné, že některé domy už prošly renovací z čehož plyne, že si oblast postupně prochází proměnou. Samotnou modernizaci této východní části by v budoucnu mohla podpořit výstavba nového rezidenčního komplexu podél Kolbenovy ulice, kde se dříve nacházela továrna. Rekonstrukcí v současné době také prochází vlakové nádraží Praha-Vysočany.

Obrázek 6.1



Zdroj: vlastní zpracování, Opendata Praha (2021), ČÚZK (2022c), OpenStreetMap contributors (2022)

Obrázek 6.2



Zdroj: vlastní zpracování, Opendata Praha (2021), ČÚZK (2022c), OpenStreetMap contributors (2022)

6.2 Plzeň

Nejrozsáhlejší plochu na území Plzně představuje Vnitřní město, které v těsné návaznosti obklopuje historické jádro. Tato oblast je tvořena jak rezidenční, tak i nebytovou zástavbou. Podíl modernizačních typů zde dosahuje 48,3 % (viz 6.2 tabulka), což je o 16,7 % méně než například na Balabence. Nejvýraznější ohnisko (viz obrázek 6.3) renovovaných a udržovaných typů představuje lokalita nacházející se jižně od OC Plaza. Konkrétně v Poděbradově ulici se objevují modernější budovy a na pozemku původních tiskařských závodů vzrostl komerční objekt Avalon. V současné době zde probíhá i výstavba nového bytového domu, který tak naváže na stávající zástavbu. Nicméně výstavbě předcházela i demolice původních činžovních domů, které se zde ještě v průběhu terénního průzkumu (únor 2021) nacházely. Atraktivitě této oblasti přispívají blízké kancelářské a administrativní objekty, které tak nabízejí pracovní místa potenciálním rezidentům. Patříční vliv má i dobrá dopravní dostupnost, nepatrná vzdálenost od historického jádra a přítomnost obchodního centra Plazy. Avšak v těsné blízkosti od tohoto ohniska modernizace se podél Kotkovy ulice nachází zanedbaná zástavba (viz obrázek 6.3). V dalších oblastech Vnitřního města je průběh fyzické obnovy vcelku diverzifikovaný. Renovované či vysoce udržované domy lze zaznamenat i podél Hálkovy ulice nedaleko železniční stanice Plzeň-Jižní Předměstí nebo také severně od Americké ulice. Podobně jako v Praze, tak i v Plzni plní podobnou funkci podpůrnou pro zkrášlovací procesy zejména řeky. Konkrétně u Radbuzy byla v roce 2019 slavnostně otevřena nová náplavka. Nicméně část řeky u Vnitřního města je několik metrů pod úrovní nábřežní ulice, přičemž samotné prostory kolem řeky jsou prostorově omezené a i díky kapacitě přístupových cest izolované, což vyvolává kontraproduktivní dopady tohoto urbanistického řešení. Jelikož Vnitřní město představuje vysoce frekventovanou oblast ležící v nepatrné vzdálenosti od centra, tak se zde objevuje velmi široké spektrum služeb a obchodů, které lze zaznamenat ve většině ulic. Oproti Praze je zde však nabídka služeb v souvislosti s gentrifikací vcelku omezená. Stylové kavárny a restaurace se místy objevují například podél Klatovské třídy a v širší oblasti Americké ulice. Stylové podniky lze zachytit i západně od tramvajové zastávky Sady Pětatřicátníků, kde se nacházejí různá bistra a další stravovací zařízení. Avšak tato lokalita ve výsledku budí určitý kontrast, jelikož se zde nachází i kasino a ubytovna. Na území Vnitřního města je také možné zpozorovat ohniska služeb, které jdou mimo proces gentrifikace. Tato ohniska tak představují ulice Husova a Tylova, podél kterých se nacházejí zastavárny, bazary, nonstop bary nebo i noční klub. Na tyto lokality poukazovali i respondenti z pocitové mapy s tím, že se jedná o nebezpečnou a zanedbanou oblast. V blízkosti se také nachází park na Husovo náměstí, kde respondenti upozorňovali na častý výskyt problémových obyvatel (Pocitové mapy, 2017).

V nepatrné vzdálenosti od Vnitřního města se za železniční tratí nachází Jižní předměstí. Oblast opět disponuje dobrou dopravní dostupností jak do centra města, tak i do okolních lokalit. Zároveň se zde také nachází železniční stanice Plzeň-Jižní Předměstí. Nabídka služeb je na území této řešené plochy primárně tvořena běžnými podniky. V některých případech se jedná o obyčejné večerky, běžné restaurace či jídelny, různé obchody nebo i zašlé pivnice. Stylové podniky se zde kromě kavárny a bistra na Chodském náměstí ve velké míře neobjevují. Dříve se menší kavárna nacházela i v ulici Zikmunda Wintra, ta byla však nahrazena firmou specializující se na výrobu podlah, sedacích souprav a dalších interiérových prvků. Samotné fyzické prostředí je zde primárně tvořeno činžovní zástavbou, ale také i panelovými domy v jižní části území. Stupeň modernizace dosahuje 46,7 %, což je nejnižší hodnota v porovnání se všemi řešenými plochami v této práci (viz tabulky 6.1 a 6.2). Zároveň je zde i vysoký podíl zanedbaných typů o hodnotě 26 % (viz tabulka 6.2). Zanedbané domy se zašlou fasádou se převážně nacházejí v širší lokalitě nedaleko ubytovny na náměstí Českých bratří. Další ohniska zanedbání lze zaznamenat v jižní části území v podobě panelových domů. Nicméně ve střední oblasti řešeného území je možné zachytit i vcelku výrazné ohnisko modernizace (viz obrázek 6.3). Zde se nachází značné množství renovovaných činžovních domů, na které dále navazují udržované domy podtypu 1. Oblast je oproti rušné Klatovské třídě relativně klidná a doplněna o běžné obchody v parteru některých domů. Také se zde v dosažitelné vzdálenosti nacházejí zastávky MHD. Modernizační typy lze zaznamenat i na Klatovské třídě, což může být do jisté míry ovlivněno i tím, že se jedná o značně exponované prostředí podél frekventované ulice.

V těsné blízkosti u Vnitřního města a Jižního předměstí se nachází menší oblast U zimního stadionu. Tato oblast je obsluhována autobusy a trolejbusy, které území spojují s nedalekým centrem, průmyslovou zónou na Doudlevcích a s dalšími místy. V blízkosti se také nachází železniční stanice Plzeň-Zastávka. Nabídka služeb je zde spíše běžná, avšak v některých ulicích se v omezené míře objevují stylovější podniky například v podobě bistra a restaurace. Ve východní části se naopak nacházejí dílny, servisy, ale i kreativní zóna DEPO2015, která představuje zajímavé prostory pro trávení volného času. Patřičný vliv na oblast má i blízká řeka Radbuza, která se nachází v nepatrné vzdálenosti od DEPA. Podobně jako na území Vnitřního města, tak i zde je průběh modernizace spíše diverzifikovaný. Podíl modernizačních typů na celkovém počtu hodnocených budov dosahuje 50,8 % (viz tabulka 6.2). Zanedbané typy lze zaznamenat v severozápadní části území v podobě menších domů nebo dílen se zašlou fasádou.

Východně od oblasti U zimního stadionu se nachází Petrohrad. Toto území představuje velmi frekventovanou část Východního Předměstí, která díky přítomnosti tramvajových, autobusových a trolejbusových zastávek disponuje dobrou dopravní dostupností jak do centra, tak i jiných lokalit. Zároveň se zde nachází i široké spektrum služeb, které je primárně

Tabulka 6.2: Počty a podíly hodnocených domů na území Plzně

Typ	Řešené plochy									
	Vnitřní město		Jižní předměstí		Petrohrad		U zimního stadionu		Roudná	
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
RB	122	16,2	95	20,4	123	19,9	36	19,7	32	25,8
UD1	164	21,8	109	23,4	181	29,3	45	24,6	46	37,1
UD2	209	27,8	108	23,2	160	25,9	41	22,4	23	18,5
ZB	113	15,0	117	25,2	97	15,7	35	19,1	8	6,5
NK	7	0,9	3	0,0	4	0,6	2	1,1	5	4,0
RN	16	2,1	3	0,6	12	1,9	5	2,7	3	2,4
UN1	53	7,1	6	1,3	19	3,1	5	2,7	4	3,2
UN2	59	7,9	19	4,1	18	2,9	6	3,3	3	2,4
ZN	4	0,5	4	0,9	2	0,3	8	4,4	0	0,0
NN	1	0,1	1	0,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0
PR	3	0,4	0	0,0	1	0,2	0	0,0	0	0,0
PV	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
celkem posouzeno	751	100,0	465	100,0	617	100,0	183	100,0	124	100,0
z toho modernizace*	363	48,3	217	46,7	339	54,9	93	50,8	90	72,6
z toho zanedbání**	117	15,6	121	26,0	99	16,0	43	23,5	8	6,5

Zdroj: vlastní zpracování, Pancová & Kebza (2021).

* počet a kumulativní podíl [%] zastoupení modernizačních typů (RB,UD1,RN,UN1,NK,NN) na celkovém počtu hodnocených budov.

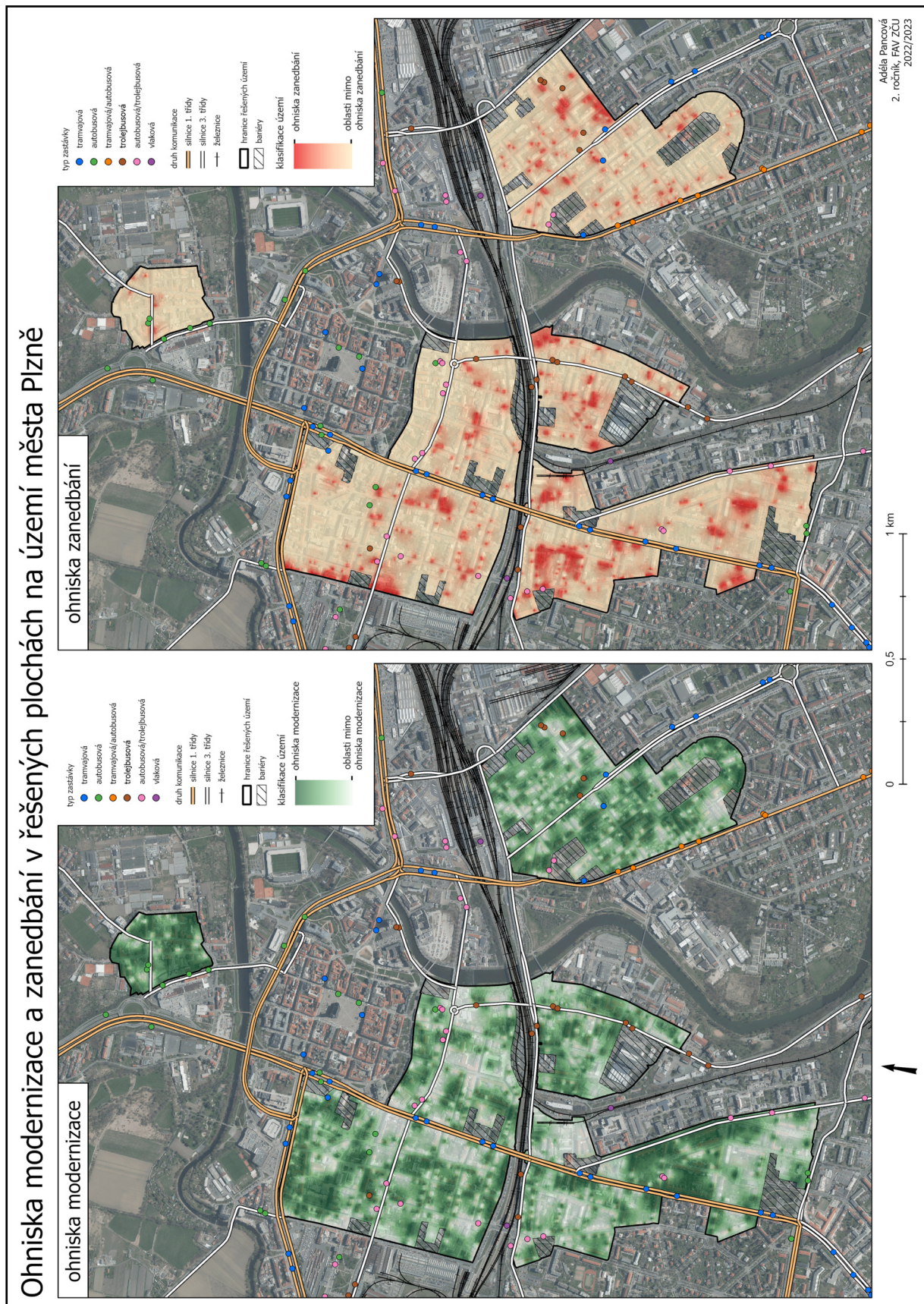
** počet a kumulativní podíl [%] zanedbaných typů (ZB,ZN) na celkovém počtu hodnocených budov.

tvořeno obchody pro běžnou klientelu. Avšak místy se zde objevují stylové podniky v podobě bistra vyšší estetické hodnoty, kavkazské restaurace nebo kavárny s virtuální realitou. Tyto podniky by tak mohly mít patřičnou souvislost s počátečními projevy možné gentrifikace. Nicméně své zastoupení zde mají i kasina, bazary, zastavárny či zašlé pivnice. V blízkosti Petrohradu se nachází i řeka Radbuza, kde jsou různé parky, ale i objekt revitalizované papírny. V souvislosti s modrozelenou infrastrukturou se na území Petrohradu nachází rozsáhlá plocha zeleně v podobě parku na Mikulášském náměstí. Plocha se na první pohled jeví jako značně udržovaná, nicméně se zde často scházejí bezdomovci. Další plochu zeleně představuje i zatravnění areál na Jiráskovo náměstí, který by se v budoucnu měl dočkat revitalizace. Samotné fyzické prostředí Petrohradu je primárně tvořeno činžovními domy, ale i řadovými domky nebo menšími dílnami. Podíl modernizačních typů v případě tohoto území dosahuje 54,9 % (viz tabulka 6.2). Avšak své zastoupení zde mají i zanedbané domy, které se spíše objevují v severovýchodní části území. Naopak ohniska modernizace je problematické blíže lokalizovat, jelikož se renovované a vysoce udržované typy nacházejí napříč celým územím

bez výraznější koncentrace. V současné době probíhá v ulicích Rejskova a Železniční výstavba nových bytových domů. Konkrétně v Železniční ulici si některé domy prošly renovací nebo drobnější úpravou. Lze tedy předpokládat, že v současné době by zřejmě byl stupeň modernizace vyšší, než při mapování v únoru roku 2021.

Poslední a zároveň i nejmenší území v této práci, představuje Roudná. Ta ve srovnání s ostatními plochami na území Plzně vykazuje značně odlišné hodnoty, jelikož podíl modernizačních typů dosahuje až 72,6 % (viz tabulka 6.2), což je zároveň i největší podíl v rámci této práce. Roudná si prošla výraznou proměnou v důsledku povodní, které zasáhly Česko v roce 2002. Značná část zástavby byla v odstrašujícím stavu a renovace či úplná přestavba představovaly nevyhnutelné kroky. Roudná tak ve srovnání s ostatními plochami na území Plzně disponuje vysokým podílem udržovaných domů podtypu 1, ale zároveň i renovovaných domů nebo nových kondominií (viz tabulka 6.2). Prostředí je zároveň i klidné a relativně blízko centra města. Patříčný vliv zde má i přítomnost řeky Mže, jejíž břehy nabízí plochy k odpočinku a trávení volného času. Na území Roudné se objevuje i zajímavé spektrum služeb, které podporuje modernizaci a atraktivitu této oblasti. Nachází se zde několik ubytovacích zařízení, restaurace, stylová kavárna, cukrárna, obchod se zdravou výživou, prodejna asijských potravin nebo stylové kadeřnictví. Naopak herny, nonstop bary, zastavárny či bazary se zde neobjevují. Roudná zároveň disponuje i nízkým zastoupením zanedbaných typů, jejichž podíl je 6,5 %. Je však vhodné zmínit, že podobně jako u Radlic se jedná o značně malou oblast z čehož může plynout i určité zkreslení.

Obrázek 6.3



6.3 Celkové shrnutí

Z celkového pohledu je patrné, že na území Prahy je možné zaznamenat vyšší míru developerské aktivity a revitalizaci brownfieldů, z čehož následně plyne i výraznější modernizace už před rokem 2011. Takováto aktivita se ve výsledku odráží i ve vyšším zastoupení udržovaných domů podtypu 1. Aktivní výstavba na území Prahy je vzhledem k počtu nových budov zjevná i po roce 2011. Nové nebytové budovy či nová kondominia tak vzrostly například na území Smíchova, Palmovky, místy však i na Bulovce či Balabence. V současné době zde také na některých pozemcích probíhá výstavba, která tak v budoucnu přispěje ke zvýšení modernizace dané oblasti. V Plzni se developerská aktivita projevuje zejména na Roudné, dále v severozápadní oblasti Vnitřního města nebo i v současné době na Petrohradě. Na území Plzně je průběh modernizace vzhledem k vyššímu zastoupení udržovaných domů podtypu 2 spíše diverzifikovaný. Zároveň je zde možné sledovat výraznější rozdíly mezi jednotlivými plochami. Rozdíly mezi městy lze zaznamenat i v nabídce služeb. Specializované obchody, stylové kavárny, vinotéky, restaurace a další podniky, které mají patřičnou souvislost s gentrifikací, se objevují zejména v Praze. Právě v pražských oblastech je možné zachytit i častou proměnu nabídky služeb, kdy původní běžné obchody, pivnice, bary, herny nebo kasina byly později nahrazeny podniky vyšší cenové kategorie a estetické hodnoty. Z tohoto zjištění plyne, že nabídka služeb se v Praze přizpůsobuje nárokům vyšší socioekonomické třídy. Na úpadku nonstop barů či heren se mohly podílet i omezení plynoucí z legislativy nebo také pandemie COVID-19. Naopak v Plzni je nabídka služeb v souvislosti s gentrifikací oproti Praze značně omezená. Stylové kavárny se zde ve srovnání s Prahou objevují zřídka, přičemž některé z nich se nacházejí například na Klatovské třídě, severně od Americké ulice nebo na Petrohradě či Roudné. Takovéto typy zařízení se ve větším množství nacházejí spíše v historickém jádru města, konkrétně na náměstí Republiky a v navazujících lokalitách. Na území Vnitřního města byla podél ulic Husova a Tylova zachycena také ohniska výraznějšího shluku služeb, které jdou mimo proces gentrifikace (zastavárny, bazary, noční klub).

Značný vliv na podporu modernizace jednotlivých ploch na území obou měst má i přítomnost udržované modrozelené infrastruktury. Různé plochy zeleně, parky, zatravněvací pásy, zeleň ve vnitroblocích, fontány nebo stromořadí se nacházejí jak v Praze, tak i Plzni. Některé parky v rámci obou měst však představují místa, kde se často objevují bezdomovci nebo narkomani. Další prvky modrozelené infrastruktury například v podobě zelených střešů se objevují pouze v Praze, konkrétně na území Smíchova, Palmovky nebo Balabenky. Praha zároveň disponuje i rozmanitější morfologií terénu, kterou Plzeň v tomto ohledu postrádá. Na těchto vyvýšených místech se v případě Prahy nachází například novostavby, či renovovaná nebo značně udržovaná zástavba. Atraktivita těchto lokalit je díky specifickému tvaru reliéfu podpořena i přítomností parků s vyhlídkami na město. Společný prvek modrozelené

infrastruktury na území obou měst představují řeky. Prahou protéká řeka Vltava, která významně přispívá atraktivitě severní až východní oblasti Smíchova. Dalším vodním tokem je říčka Rokytka, která protéká územím Palmovky a lemuje i západní hranici Vysočan. Na území Plzně má na vybrané oblasti vliv Radbuza a Mže. Radbuza se však podél Vnitřního města nachází několik metrů pod úroveň nábřežní ulice, což omezuje jak přístup na náplavku, tak i prostor kolem řeky. Otevřenějším dojmem pak působí úsek této řeky mezi Petrohradem a územím U zimního stadionu. Zde se po pravém břehu nachází parky nebo zrevitalizovaný objekt bývalé papírny. Oblast navíc působí značně klidným dojmem a ani přístupové cesty zde nejsou výrazně nijak omezené. Nicméně pod mostem Milénia se často scházejí bezdomovci. Další řeku na území Plzně představuje Mže, která se nachází mezi Roudnou a historickým jádrem. Podél pravého břehu této řeky lze zaznamenat místa k odpočinku či trávení volného času.

Tabulka 6.3: Základní charakteristiky jednotlivých území v Praze a Plzni

území	fyzická modernizace	služby	modrozelená infrastruktura	
Praha	Smíchov	<ul style="list-style-type: none"> • vyšší developerská aktivita, • renovace už před rokem 2011, • výrazné zastoupení UD1 (42,5 %), 	<ul style="list-style-type: none"> • stylové podniky, kavárny, restaurace, • proměna služeb, • silné komerční zázemí, 	<ul style="list-style-type: none"> • Vltava (náplavka, ostrovy), • specifická morfologie terénu, • parky (bezdomovci, narkomani),
	Radlice	<ul style="list-style-type: none"> • klidná oblast rezidenčního charakteru, • výrazné zastoupení UD1 (40,4 %), 	<ul style="list-style-type: none"> • služby spíše pro běžnou klientelu, • nízké zastoupení stylových podniků, 	<ul style="list-style-type: none"> • kolem území rozsáhlé plochy zeleně, • nízký výskyt zeleně (malé území),
	Palmovka	<ul style="list-style-type: none"> • developerská aktivita, • ohnisko modernizace (západ, střed), • probíhající revitalizace nám. B. Hrabala 	<ul style="list-style-type: none"> • stylové podniky, kavárny, restaurace, • proměna služeb, • přítomnost komerčního zázemí (západ), 	<ul style="list-style-type: none"> • říčka Rokytka, stromořadí, • zanedbané nám. B. Hrabala, • nevyužitá plochy zeleně,
	Balabenska	<ul style="list-style-type: none"> • developerská aktivita, • nízký podíl zanedbaní (2,2 %), • podobné zastoupení RB, UD1, UD2, 	<ul style="list-style-type: none"> • stylové podniky, kavárny, restaurace, • místy zjevná proměna, • přítomnost komerčního zázemí (Harfa), 	<ul style="list-style-type: none"> • drobné plochy zeleně, • nevzhledná oblast nad stanicí metra, • v blízkosti park Balabenska,
	Bulovka	<ul style="list-style-type: none"> • klidná oblast rezidenčního charakteru, • přítomnost novější zástavby, 	<ul style="list-style-type: none"> • služby spíše pro běžnou klientelu, • místy stylové podniky, 	<ul style="list-style-type: none"> • specifická morfologie terénu, • nevyužitá plocha ve středu území,
	Vysočany	<ul style="list-style-type: none"> • výraznější polarizace, • novější zástavba v severní oblasti, • výstavba podél Kolbenovy ulice, 	<ul style="list-style-type: none"> • služby spíše pro běžnou klientelu, • místy stylové podniky, • vyšší zastoupení nebytových budov, 	<ul style="list-style-type: none"> • nám. OSN (bezdomovci, narkomani), • Rokytka, • blízký park Podvíní,
	Vnitřní město	<ul style="list-style-type: none"> • ohnisko modernizace (severozápad), • developerská aktivita, • diverzifikovaný průběh modernizace 	<ul style="list-style-type: none"> • široká nabídka služeb (např. OC Plaza), • místy stylové podniky, • vyšší zastoupení nebytových budov, 	<ul style="list-style-type: none"> • říčka Radbuza (pod úrovní nábřeží), • parky, stromořadí, • nevzhledné Husovo nám.,
	Jižní předměstí	<ul style="list-style-type: none"> • nejvyšší stupeň zanedbaní (26,0 %), • ohnisko zanedbaní (sever, ubytovna), • ohnisko modernizace (střed), 	<ul style="list-style-type: none"> • služby spíše pro běžnou klientelu, • minimální proměna, • kavárna na Chodském nám., 	<ul style="list-style-type: none"> • nám. Českých bratří (ubytovna), • nám. Míru (nevyužitý potenciál), • stromořadí v některých ulicích,
	Petrohrad	<ul style="list-style-type: none"> • v současné době výstavba, • diverzifikovaný průběh modernizace, • zjevná postupná proměna, 	<ul style="list-style-type: none"> • služby spíše pro běžnou klientelu, • místy stylové podniky, • stále výskyt kasin, zastaváren, bazarů, 	<ul style="list-style-type: none"> • říčka Radbuza (parky, papírna), • Mikuláské nám. (bezdomovci), • možná úprava plochy u kláštera,
	U ZS	<ul style="list-style-type: none"> • diverzifikovaný průběh modernizace, • podobné zastoupení RB, UD1, UD2, 	<ul style="list-style-type: none"> • služby spíše pro běžnou klientelu, • kreativní zóna DEPO 2015, 	<ul style="list-style-type: none"> • říčka Radbuza, • drobné prvky zeleně,
Roudná	<ul style="list-style-type: none"> • klidná oblast rezidenčního charakteru, • povodně jako akcelerator proměny, • vysoký stupeň modernizace (72,6 %), 	<ul style="list-style-type: none"> • stylové podniky, kavárny, restaurace, • služby i pro běžnou klientelu, • vysoké zastoupení ubytovacích zařízení, 	<ul style="list-style-type: none"> • říčka Mže (volnočasové aktivity), • plochy zeleně i severně od území, • drobné prvky zeleně, 	

Zdroj: vlastní zpracování

Závěr

Chápání gentrifikace se od 60. let, kdy byla poprvé studována, výrazně změnilo v kontextu širších společenských a urbánních změn. Stejně tak, jak se v průběhu času měnilo fyzické a sociální prostředí vnitřních měst, se měnily i přístupy a vnímání gentrifikace. Samotnou definici tohoto procesu je proto velmi obtížné zobecnit, jelikož si města procházela různými vývojovými fázemi, a tudíž v nich může gentrifikace působit zcela odlišně, než jak uvádí některé přístupy či definice. Gentrifikace navíc původně představovala záležitost výhradně globálního severu, naopak v socialistických městech se jednalo o zcela neznámý proces. Vše se však změnilo v průběhu 90. let, kdy v zemích bývalého východního bloku bylo obnoveno tržní hospodářství a s tím spojena i globalizace trhu. Na pozadí tohoto bouřlivého transformačního období se například v Budapešti, Lipsku, Lodži a dalších městech začaly postupně projevovat revitalizační procesy. Praha v tomto ohledu nebyla výjimkou, přičemž samotné centrum a vnitřní město se transformovalo zejména v důsledku komercializace a zatím velmi slabé gentrifikace. Výraznější projevy gentrifikace lze na území Prahy zachytit až s nástupem nového tisíciletí, a to zejména na Vinohradech. V následujících letech se však gentrifikace začala objevovat i na Karlíně nebo v Holešovicích. Intenzita gentrifikace v těchto čtvrtích znamenala i akademickou odezvu v podobě značného počtu napsaných kvalifikačních prací, a to v silném kontrastu s Plzní, jejíž čtvrtě podobnou pozornost nevyvolávají. Nicméně i v Praze se nacházejí čtvrti, které stojí mimo hlavní záběr akademického bádání, zejména kvůli selektivnímu charakteru gentrifikace, který je podmíněn faktory atraktivity lokality.

Tato práce se zabývá oblastmi vnitřního města Prahy a Plzně, které nejsou v literatuře tak výrazně zastoupené, s cílem zjistit, zdali i zde dochází k procesu gentrifikace a zachytit tak patřičné rozdíly v projevech tohoto procesu mezi městy odlišné velikosti. Potenciální ohniska gentrifikace byla v této práci zkoumána především podle stupně modernizace a doprovodně i dle nabídky služeb a kvalit modrozelené infrastruktury. V pražských oblastech se stupeň modernizace pohybuje mezi 65 až 68,3 %. Nejvyšších hodnot na území Prahy dosahuje Smíchov, kde potenciální gentrifikace může vyplývat z renovační aktivity, výstavby nových komerčních a rezidenčních objektů nebo přítomnosti pestré nabídky služeb. Oproti tomu ve výrazně menší Plzni se zastoupení modernizačních typů na celkovém počtu hodnocených budov pohybuje kolem 50 %. Nejvyšších hodnot však dosahuje Roudná, kde je podíl modernizačních typů na celkovém počtu hodnocených budov 72,6 %. Na území Roudné se hrály významnou roli, podobně jako v některých pražských čtvrtích, povodně v roce 2002. Ty tak představovaly akcelerator renovační aktivity, přičemž samotnou zástavbu později doplnila i nová kondominia. V současné době Roudná představuje klidné prostředí s pestrou nabídkou služeb a stylových podniků. Je však vhodné zmínit, že hodnocení fyzického prostředí na

území Plzně proběhlo v roce 2021, zatímco v Praze až v roce 2022. Ačkoli je jeden rok i z pohledu námi sledovaného období zanedbatelný, zejména v některých oblastech lze pozorovat výraznější změny, které území směřují k vyšší míře modernizace. Například na Petrohradě a Vnitřním městě v současné době probíhá výstavba nových rezidenčních objektů a zároveň i některé domy prošly renovací, či drobnější úpravou.

První výzkumná otázka souvisela s formátem odlišností mezi pražskými a plzeňskými oblastmi. V Praze jakožto hlavním městě, které disponuje silnějšími impulzy pro gentrifikaci, je možné sledovat výraznější ohniska modernizace. Naopak zanedbané lokality se zde objevují pouze zřídka, přičemž se ve většině případů jedná jen o drobné hotspoty. V Plzni je naopak průběh více diverzifikovaný, v důsledku čehož jsou ohniska modernizace více prostorově roztržštěná a menší. Na to navazuje druhá výzkumná otázka, která souvisí s typy gentrifikace. Plzeň, především kvůli své populační velikosti, je v podstatě determinována k dominantnímu průběhu provinční gentrifikace, která je typická právě pro města podobné velikosti. Zjištěné relativně slabší projevy gentrifikace spojené s prostorovou fragmentací toto tvrzení podporují. V Praze lze nicméně jasněji identifikovat různé typy gentrifikace, které jsou ve sledovaných oblastech dominantní. Například na Smíchově a na Palmovce (nebo v menší intenzitě na Balabence), lze sledovat jasné projevy komerční gentrifikace. V těchto oblastech se ve vyšší míře objevují stylové podniky, kavárny, restaurace a specializované obchody. Zároveň je zde možné místy zaznamenat i výraznou proměnu služeb, která podléhá typické poptávce gentrifikérů, tedy obyvatel s vyšší kupní silou a specifickými požadavky, které identifikují jejich životní styl odlišný od původních. Naopak v Plzni je spektrum nabídky služeb v souvislosti s gentrifikací vcelku omezené. Avšak i přesto je možné stylové restaurace, kavárny a další podniky místy zachytit ve Vnitřním městě, na Petrohradě nebo například na Roudné.

Poslední výzkumná otázka souvisí s lokálními faktory, které s gentrifikací souvisí. Na území Prahy je patrná výraznější revitalizační aktivita už před rokem 2011, což souvisí i s rozsáhlými revitalizacemi přítomných brownfieldů. Na těch vznikly nové multifunkční objekty, které tak nabízejí pracovní místa v kancelářských prostorách nebo disponují širokou nabídkou služeb a míst volnočasového vyžití. Hlubokou proměnou si prošel například Smíchov, západní část Palmovky nebo oblast u Galerie Harfy. Pražským oblastem přispívají na atraktivitě i udržované prvky modrozelené infrastruktury. Příkladem může být řeka Vltava, která pozitivně ovlivňuje východní nábřeží Smíchova, dále i vyšší zastoupení ploch zeleně, parků nebo menších vodních ploch. Na Roudné může mít například vliv klidnější charakter lokality, blízkost centra a nedaleká řeka Mže. V rámci Plzně, podobně jako v Praze, má na ohniska modernizace vliv i dobrá dopravní dostupnost kapacitní MHD (metrem v Praze, tramvají v Plzni). Na závěr je vhodné podotknout, že součástí této práce nebyla analýza sociální struktury, ale pouze fyzického prostředí, služeb a přítomnosti prvků modrozelené infrastruktury. Jedná se tedy o nástin potenciální gentrifikace včetně jejíž možných projevů.

Použité zdroje

- Allen, I. (1984). The ideology of dense neighborhood redevelopment. In J. J. Palen & B. London (Eds.), *Gentrification, displacement and neighborhood revitalization* (p. 27–42). New York, State University of New York Press.
- Anderle, J., & Šimůnek, R. (2009). *Historický atlas města Plzně*. Statutární město Plzeň.
- Anděl Park. (2022). *Úvod*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://www.andelpark.cz/>.
- ArcGis for Desktop. (2022a). *Raster Interpolation toolset concepts - how IDW works*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://desktop.arcgis.com/en/arcmap/10.3/tools/3d-analyst-toolbox/how-idw-works.htm>.
- ArchiWeb. (2022). *Stavby – Kulturní a obchodní centrum Nový Smíchov*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://www.archiweb.cz/b/kulturni-a-obchodni-centrum-novy-smichov>.
- Atkinson, R. (2000). Measuring gentrification and displacement in Greater London. *Urban studies*, 37(1), 149–165.
- Atkinson, R. (2004). The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance? *European journal of housing policy*, 4(1), 107–131.
- Atkinson, R., & Blandy, S. (2006). *Gated communities*. Routledge.
- Atkinson, R., & Bridge, G. (2004). *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Routledge.
- Bailey, N., & Robertson, D. (1997). Housing renewal, urban policy and gentrification. *Urban studies*, 34(4), 561–578.
- Bejm, P. (2010). *Městský obvod Plzeň 2: Historie městského obvodu*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://desktop.arcgis.com/en/arcmap/10.3/tools/3d-analyst-toolbox/how-idw-works.htm>. (Městský obvod Plzeň 2 – Slovany)
- Bernhardt, T., & Domanický, P. (2013). *Plzeň: Průvodce architekturou města od počátku 19. století do současnosti*. Plzeň: NAVA.
- Bezpalcová, T. (2009). *Gentrifikace v historickém jádru Prahy* (Bakalářská práce). Univerzita Karlova, Fakulta humanitních studií.
- Bečková, K. (2011). *Továrny a tovární haly. 1. díl* (Zmizelá Praha ed.). Paseka, Praha.
- Bečková, K. (2012). *Továrny a tovární haly. 2. díl* (Zmizelá Praha ed.). Paseka, Praha.
- Black, J., T. (1980). Private-market housing renovation in central cities: An urban land institute survey. In S. B. Laska & D. Spain (Eds.), *Back to the city: Issues in neighborhood renovation* (p. 3–12). New York, Pergamon.
- Blasius, J., Friedrichs, J., & Rühl, H. (2016). Pioneers and gentrifiers in the process of gentrification. *International Journal of Housing Policy*, 16(1), 50–69.

- Boháč, A. (1923). *Hlavní město Praha: studie o obyvatelstvu (vol. 3)*. Nákladem Státního úřadu statistického: V komisi Bursík & Kohout.
- Bridge, G. (2003). Time-space trajectories in provincial gentrification. *Urban studies*, 40(12), 2545–2556.
- Bridge, G., & Dowling, R. (2001). Microgeographies of retailing and gentrification. *Australian Geographer*, 32(1), 93–107.
- Brožovičová, K. (2013). *Gentrifikace: Příležitost integrace? Případová studie lokality Brno Zábřovice* (Disertační práce). Masarykova univerzita, Fakulta sociálních studií.
- Brožovičová, K. (2017). Proměny městské části Zábřovice v Brně–možnosti integrace v procesu gentrifikace. *Lidé města*, 19(1), 19–38.
- Burjanek, A. (1997). Segregace. *Sociologický Časopis*, 33(4), 423–434.
- Butler, T., & Lees, L. (2006). Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 31(4), 467–487.
- Byrne, J. P. (2003). Two cheers for gentrification. *Howard Law Journal*, 46(3), 405–432.
- Bělohávek, M. (1997). *Plzeňská předměstí*. Plzeň: NAVA.
- Cameron, S. (2003). Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: 'going for growth' in Newcastle upon Tyne. *Urban studies*, 40(12), 2367–2382.
- Carpenter, J., & Lees, L. (1995). Gentrification in New York, London and Paris: an international comparison. *International Journal of Urban and regional research*, 19, 286–286.
- Cheshire, P. (2008). *Policies for mixed communities: faith-based displacement activity?* Paper presented to ESRC Seminar on Gentrification and Social Mixing, King's College London.
- Childs, C. (2004). Interpolating surfaces in ArcGIS spatial analyst. *ArcUser*, July-September, 3235(569), 32–35.
- Chodějovská, E., et al. (2013). *Smíchov*. Dostupné 30.10.2022 z: <http://towns.hiu.cas.cz/smichov.php>. (Zkrácená verze úvodní studie otištěné v Historickém atlase měst ČR – sv. 24: Praha-Smíchov, Praha)
- Christian, T. (2020). *Gentrifikace v Brně* (Bakalářská práce). Masarykova univerzita, Přírodovědecká fakulta.
- Church, A. (1988). Urban regeneration in London Docklands: a five-year policy review. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 6(2), 187–208.
- Civic News. (1969, 9). *issue 32*.
- Civic News. (1972, 3). *Cinderella of Prospect Place*. (10–13)
- Clay, P. (1979). *Neighborhood Renewal: Middle-Class Resettlement and incumbent upgrading in American Neighborhoods*. Lexington, MA, D.C. Heath.
- Clay, P. (1980). The rediscovery of city neighborhoods: reinvestment by long-term residents

- and newcomers. In S. B. Laska & D. Spain (Eds.), *Back to the city: Issues in neighborhood renovation* (pp. 13–26). New York, Pergamon.
- Covington, J., & Taylor, R. B. (1989). Gentrification and crime: Robbery and larceny changes in appreciating Baltimore neighborhoods during the 1970s. *Urban Affairs Quarterly*, 25(1), 142–172.
- ČSÚ. (2022a). *Základní údaje podle základních sídelních jednotek (dílů) vybraného SO ORP - Praha*. Dostupné 30.10.2022 z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=4690&katalog=33475&pvo=SLD21043-ZSJD&pvokc=65&pvoch=1000&fbclid=IwAR1eRnY0ePfT_0tA9y0sq0mKigGxpCjti63SnBci3lDv1IJE9ZR28oqUjuY.
- ČSÚ. (2022b). *Základní údaje podle základních sídelních jednotek (dílů) vybraného SO ORP - Plzeň*. Dostupné 30.10.2022 z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=4690&katalog=33475&pvo=SLD21043-ZSJD&pvokc=65&pvoch=1000&fbclid=IwAR1eRnY0ePfT_0tA9y0sq0mKigGxpCjti63SnBci3lDv1IJE9ZR28oqUjuY.
- ČSÚ. (2022c). *Historický lexikon obcí České republiky - 1869–2011*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://www.czso.cz/csu/czso/historicky-lexikon-obci-1869-az-2015>.
- ČSÚ. (2022d). *Veřejná databáze – vlastní výběr – Sčítání lidu, domů a bytů 2021*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=uziv-dotaz#>.
- ČÚZK. (2022a). *Katastrální mapa ČR ve formátu SHP distribuovaná po katastrálních územích*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://services.cuzk.cz/shp/ku/epsg-5514/>.
- ČÚZK. (2022b). *Nahlížení do katastru nemovitostí*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarExtent=-990320.44597457629%20-1239836%20-346646.55402542371%20-923033&MarWindowName=Marushka>.
- ČÚZK. (2022c). *Prohlížeč sloužba WMS - Ortofoto*. Dostupné 30.10.2022 z: [https://geoportal.cuzk.cz/\(S\(rnzwxpwcne2qtqnm0yplndf\)\)/Default.aspx?menu=3121&mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZK-WMS-ORTOFOTO-P&metadataXSL=metadata.sluzba](https://geoportal.cuzk.cz/(S(rnzwxpwcne2qtqnm0yplndf))/Default.aspx?menu=3121&mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZK-WMS-ORTOFOTO-P&metadataXSL=metadata.sluzba).
- Dangschat, J. (1991). Gentrification in Hamburg. In J. Van Weesep & S. Musterd (Eds.), *Urban Housing for the Better-off: Gentrification in Europe*. Utrecht: Stedelijke Netwerken.
- Davidson, M. (2007). Gentrification as global habitat: a process of class formation or corporate creation? *Transactions of the Institute of British Geographers*, 32(4), 490–506.
- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build ‘gentrification’ and London’s riverside renaissance. *Environment and planning A*, 37(7), 1165–1190.

- Davidson, M., & Lees, L. (2010). New-build gentrification: its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, space and place*, 16(5), 395–411.
- DETR. (1998). *Regenerating London Docklands*. London.
- Dolbeare, C. (1978). *Involuntary Displacement: A Major Issue for People and Neighborhoods*. Washington, DC: Report prepared for the National Commission on Neighborhoods.
- Doucet, B. (2009). Living through gentrification: subjective experiences of local, non-gentrifying residents in Leith, Edinburgh. *Journal of Housing and the Built Environment*, 24(3), 299–315.
- Dvořáková, N. (2020). *Vinohrady – od vinic k atraktivní vnitroměstské čtvrti*, *Atlas obyvatelstva*. Dostupné 30.10.2022 z: https://www.atlasobyvatelstva.cz/sites/default/files/3_vinohrady_cz_0.pdf.
- Działek, J., & Murzyn-Kupisz, M. (2014). Is Krakow attractive to young members of the creative class? urban policy implications. *The idea of creative city. The urban policy debate*, 69–83.
- Eade, J. (1997). *Living the global city: globalization as a local process*. London; New York, Routledge.
- Eade, J. (2000). *Placing London: from imperial capital to global city*. London; New York, Routledge.
- Ernst, O., & Doucet, B. (2014). A window on the (changing) neighbourhood: The role of pubs in the contested spaces of gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 105(2), 189–205.
- Fautley, C. (2011). *Discovering London's Docklands*. Oxford, Shire Publications Ltd.
- Feriotto, M. (2015). *The regeneration of London's Docklands: New riverside Renaissance or catalyst for social conflict?* (Unpublished master's thesis). Università degli Studi di Padova, Dipartimento di Studi Linguistici e Letterari.
- Freeman, L. (2005). Displacement or succession? residential mobility in gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40(4), 463–491.
- Freeman, L. (2006). *There goes the hood: Views of gentrification from the ground up*. Philadelphia, PA: Temple University Press.
- Freeman, L., & Braconi, F. (2002). Gentrification and displacement. *The Urban Prospect: Housing, Planning and Economic Development in New York*.
- Gabová, V. (2022). *Vliv gentrifikace na cenu nemovitosti* (Disertační práce). Technická univerzita v Brně.
- Gale, D. E. (1979). Middle class resettlement in older urban neighborhoods: The evidence and the implications. *Journal of the American Planning Association*, 45(3), 293–304.
- Gans, H. J. (1994). *People, plans, and policies: Essays on poverty, racism, and other national urban problems*. Columbia University Press.

- Gant, A. C. (2015). Tourism and commercial gentrification. In *Proceedings of the rc21 International Conference on “the Ideal City: Between Myth and Reality, Representations, Policies, Contradictions and Challenges for Tomorrow’s Urban Life”*, Urbino, Italy (pp. 27–29).
- Germain, A., & Rose, D. (2000). *Montreal: The Quest for a Metropolis*. John Wiley and Sons, Chichester.
- Glass, R. (1964). *Introduction to London: aspects of change*. London: Centre for Urban Studies and MacGibbon & Kee.
- Glatzer, J., & Wiest, K. (2007). Zwischen universellen Mustern und individuellen Pfaden-Aspekte der vergleichenden Gentrification-Forschung am Beispiel der Dresdner Äußeren Neustadt. *Geographische Zeitschrift*, 95(3), 155–172.
- González, S., & Waley, P. (2013). Traditional retail markets: The new gentrification frontier? *Antipode*, 45(4), 965–983.
- Grabkowska, M. (2015). Between gentrification and reurbanisation: The participatory dimension of bottom-up regeneration in Gdańsk, Poland. *Geografie*, 120(2), 210–225.
- Grier, G., & Grier, E. (1978). *Urban Displacement: A Reconnaissance*. Washington, DC: Department of Housing and Urban Development.
- Haase, A., & Rink, D. (2015). Inner-city transformation between reurbanization and gentrification: Leipzig, eastern Germany. *Geografie*, 120(2), 226–250.
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 92(4), 464–477.
- Hammond, J. L. (1986). Yuppies. *Public Opinion Quarterly*, 50(4), 487–501.
- Hamnett, C. (1973). Improvement grants as an indicator of gentrification in inner London. *Area*, 252–261.
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961–2001. *Urban studies*, 40(12), 2401–2426.
- Harris, D. C. (2011). Condominium and the city: The rise of property in Vancouver. *Law & social inquiry*, 36(3), 694–726.
- He, S. (2007). State-sponsored gentrification under market transition the case of Shanghai. *Urban Affairs Review*, 43(2), 171–198.
- Henig, J. R. (1981). Gentrification and displacement of the elderly: An empirical analysis. *The Gerontologist*, 21(1), 67–75.
- Holcomb, H. B., & Beauregard, R. A. (1981). *Revitalizing Cities*. resource Publications in Geography. ERIC.
- Holm, A., Marcińczak, S., & Ogrodowczyk, A. (2015). New-build gentrification in the post-socialist city: Łódź and Leipzig two decades after socialism. *Geografie*, 120(2), 164–187.
- Horská, M. (2022). *Role aktérů územního rozvoje při procesu regenerace železničních brown-*

- fieldů na území Prahy* (Diplomová práce). Karlova Univerzita, Přírodovědecká fakulta.
- Horčáková, V., Semotanová, E., & Chodějovská, E. (2010). *Praha-Královské Vinohrady. historický atlas měst České republiky*. Historický ústav Akademie věd České republiky, Praha.
- Ilík, J., & Ouředníček, M. (2007). Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. *Geografie*, 112(3), 292–314.
- IPR Praha. (2016). *Art district 7 – čtvrt' umění a kultury Praha 7*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://iprpraha.cz/uploads/assets/FINAL%20Studie%20proveditelnosti.pdf>.
- IPR Praha. (2022). *Smíchov City*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://iprpraha.cz/projekt/39/smichov-city>.
- Irmie, R., Lees, L., & Raco, M. (2008). *Regenerating London, Governance, Sustainability and Community in a Global City*. Paperback.
- Jakobczyk-Gryszkiewicz, J., Szybel-Boberek, M., & Wolaniuk, A. (2018). Post-socialist gentrification processes in Polish cities. *European Spatial Research and Policy*, 24(2), 145–166.
- Jindrová, K. (2014). *Gentrifikace v pražských čtvrtích* (Unpublished master's thesis). Masarykova univerzita, Fakulta sociálních studií.
- Jungmann, J. (2007). *Smíchov – město za Újezdskou branou*. Muzeum hlavního města Prahy, Praha.
- Kairjaka, M. (2019). Diversity of gentrification in the inner cities of Rīga and Prague – the case of Āgenskalns and Holešovice. *Folia Geographica*, 16, 145–152.
- Kiss, E. (2004). Spatial impacts of post-socialist industrial transformation in the major Hungarian cities. *European Urban and Regional Studies*, 11(1), 81–87.
- Kloosterman, R. C., & Van Der Leun, J. P. (1999). Just for starters: Commercial gentrification by immigrant entrepreneurs in Amsterdam and Rotterdam neighbourhoods. *Housing Studies*, 14(5), 659–677.
- Klsák, A. (2020). *Smíchov – křižovatka moderní pražské historie, Atlas obyvatelstva*. Dostupné 30.10.2022 z: https://www.atlasobyvatelstva.cz/sites/default/files/1_smichov_cz.pdf.
- Kolomazníková, B. (2020). *Problematika romských rodin v kontextu gentrifikace pražské čtvrti Smíchov* (Bakalářská práce). Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta filozofická.
- Kopáček, E. (1976). *Plzeň*. Plzeň: západočeské nakladatelství.
- Kosta, E. B. (2019). Commercial gentrification indexes: Using business directories to map urban change at the street level. *City & Community*, 18(4), 1101–1122.
- Kovács, Z. (1998). Ghettoization or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest. *Netherlands journal of housing and the built environment*, 13(1), 63–81.

- Kovács, Z., Wiessner, R., & Zischner, R. (2013). Urban renewal in the inner city of Budapest: Gentrification from a post-socialist perspective. *Urban Studies*, 50(1), 22–38.
- Kracík, M. (2018). Pražské metro. In L. Popelová, V. Šlapeta, & P. Vorlík (Eds.), *Stavby století Čech, Moravy a Slezska 1918-2018* (pp. 541–545).
- Král, J. (1946). *Zeměpisný průvodce Velkou Prahou a její kulturní oblastí*. Melantrich, Praha.
- Kubeš, J. (2017). Gentrifikace a fyzická modernizace vnitroměstských čtvrtí Českých Budějovic. *Geographia Cassoviensis*, 11(2), 137–152.
- Kubeš, J., & Kovács, Z. (2020). The kaleidoscope of gentrification in post-socialist cities. *Urban Studies*, 57(13), 2591–2611.
- Kunc, J., Martinát, S., Tonev, P., & Frantal, B. (2014). Destiny of urban brownfields: Spatial patterns and perceived consequences of post-socialistic deindustrialization. *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, 10(41), 109–128.
- Lambert, C., & Boddy, M. (2002). *Transforming the City: Post-recession Gentrification and re-urbanisation*. Bristol: Centre for Neighbourhood Research CP6, University of West England.
- LANDIA management. (2022). *Palmovka One*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://www.landia.cz/projekty/palmovka/>.
- Lang, M. (1982). *Gentrification amid Urban Decline: Strategies for Americas Older Cities*. Cambridge: Ballinger.
- LDDC – history. (2021). *The LDDC History Pages*. Dostupné 30.10.2022 z: <http://www.lddc-history.org.uk/>.
- Lees, L. (2008). Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance? *Urban studies*, 45(12), 2449–2470.
- Lees, L., & Bondi, L. (1995). De-gentrification and economic recession: the case of New York City. *Urban Geography*, 16(3), 234–253.
- Lees, L., & Ley, D. (2008). *Introduction to special issue on gentrification and public policy* (Vol. 45) (No. 12). Sage Publications Sage UK: London, England.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2013). *Gentrification*. Routledge.
- LeGates, R. T., & Hartman, C. (1981). Displacement. *Clearinghouse Rev.*, 15, 207.
- LeGates, R. T., & Hartman, C. (1986). The Anatomy of Displacement in the United States. In N. Smith & P. Williams (Eds.), *Gentrification of the City*. London: Unwin Hyman.
- Ley, D. (1981). Inner-city revitalization in Canada: A Vancouver case study. *The Canadian Geographer/Le Géographe Canadien*, 25(2), 124–148.
- Ley, D. (1986). Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment. *Annals of the association of american geographers*, 76(4), 521–535.
- Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.

- Ley, D. (2003). Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban studies*, 40(12), 2527–2544.
- Lihovar Smíchov. (2022). *Lihovar*. Dostupné 30.10.2022 z: https://www.lihovar-smichov.cz/?gclid=CjwKCAjw4JWZBhApEiwAtJUN0JNr9oMxwg-ZbmkM7JHACXHMW0zDohhQUiEFusMd5UavqJfEHg3MXxoC3N8QAvD_BwE.
- Lux, M., Kährik, A., & Sunega, P. (2012). Housing restitution and privatisation: Both catalysts and obstacles to the formation of private rental housing in the Czech Republic and Estonia. *International Journal of Housing Policy*, 12(2), 137–158.
- Lyons, M. (1996). Gentrification, socioeconomic change, and the geography of displacement. *Journal of Urban Affairs*, 18(1), 39–62.
- Maier, K., Hexner, M., & Kibic, K. (1998). *Urban Development of Prague: History and Present Issues*. Vydavatelství ČVUT. Praha.
- Marcuse, P. (1986). Abandonment, Gentrification and Displacement: The Linkages in New York City. In N. Smith & P. Williams (Eds.), *Gentrification of the City*. London: Unwin Hyman.
- Marcuse, P. (2005). *On the presentation of research about gentrification*. Department of Urban Planning, Columbia University, New York. (unpublished manuscript, available from author)
- Martínková, E. (2011). *Monitoring vybraných sociálně vyloučených lokalit v Plzni* (Diplomová práce). Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zdravotně sociální fakulta.
- McDonald, S. (1986). Does Gentrification Affect Crime Rates? In A. J. Reiss & M. Tonry (Eds.), *Communities and Crime*. Chicago: University of Chicago Press.
- McWilliams, S. W. (1975). *Recycling a declining community: middle class migration to Virginia-Highlands*. Georgia State University. (unpublished Thesis)
- Mendes, L. (2013). Marginal Gentrification as Emancipatory Practice: An Alternative to the Hegemonic Discourse of the Creative City? *RCCS Annual Review. A selection from the Portuguese journal Revista Crítica de Ciências Sociais*(5).
- Moravová, D. (2022). *Problematika gentrifikace ve vybraných částech Prahy a Berlína* (Diplomová práce). Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd.
- Mothejlová, L. (2018). *Komerční gentrifikace vnitřního města Českých Budějovic s důrazem na Pražské předměstí* (Bakalářská práce). Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Pedagogická fakulta.
- Město Plzeň. (2022). *Přípravy na rekonstrukci Jiráskova náměstí zdárně pokračují*. Dostupné 30.10. 2022 z: https://www.plzen.eu/o-meste/aktuality/aktuality-z-mesta/pripravy-na-rekonstrukci-jiraskova-namesti-zdarne-pokracuji.aspx?fbclid=IwAR1HfnMUBSr10K0x2nljIo2-N_5b0hW_69RyenHu7bQQDdKVJy9ilbNO_RA.
- National Urban Coalition. (1978). *Displacement: City Neighborhoods in Transition*. Wa-

- shington, DC: National Urban Coalition.
- Neničková, B. (2017). *Komerční gentrifikace a opatření oproti hazardu: případ Starého Brna* (Bakalářská práce). Masarykova univerzita, Fakulta sociálních studií.
- Newman, K., & Wyly, E. K. (2006). The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban studies*, 43(1), 23–57.
- Office Portal. (2022). *Anděl Media Centrum*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://officeportal.cz/cs/projekty-detail/andel-media-centrum>.
- Opendata Plzeň. (2022). *Zastávky MHD*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://opendata.plzen.eu/public/opendata/detail/9>.
- Opendata Praha. (2021). *Zastávky PID dle druhu dopravy (Geodata)*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://opendata.praha.eu/dataset/zastavky-pid-dle-druhu-dopravy-geodata>.
- OpenStreetMap contributors. (2022). *Planet dump*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://www.openstreetmap.org>.
- Ouředníček, M., & Temelová, J. (2009). Twenty years after socialism: the transformation of Prague's inner structure. *Studia Universitatis Babeş-Bolyai, Sociologia*, 54(1), 9–30.
- Ouředníček, M. (2012). Sociálně prostorová struktura industriální Prahy. In E. Chodějovská & T. Šimůnek (Eds.), *Krajina jako historické jeviště* (pp. 263–283). Historický ústav.
- Ouředníček, M. (2020a). *Karlín – první plánovitě založené předměstí a proměny jeho sociálního prostředí, Atlas obyvatelstva*. Dostupné 30.10.2022 z: https://www.atlasobyvatelstva.cz/sites/default/files/2_karlin_cz_1.pdf.
- Ouředníček, M. (2020b). *Socialistické období*. Dostupné 30.10.2022 z: http://urrlab.cz/sites/default/files/_UPLOAD/pracovni_text_2.pdf.
- Pancová, A., & Kebza, M. (2021). Provinční gentrifikace v post-socialistickém městě: případ Plzně. *Geografické informácie*, 22(1), 65–86.
- Parkman Center for Urban Affairs. (1977). *Young professionals and city neighborhoods*. Boston: Parkman Center for Urban Affairs.
- Pastak, I., & Kährlik, A. (2021). SYMBOLIC DISPLACEMENT REVISITED: Place-making Narratives in Gentrifying Neighbourhoods of Tallinn. *International Journal of Urban and Regional Research*, 45(5), 814–834.
- Pastak, I., Kindsiko, E., Tammaru, T., Kleinhans, R., & Van Ham, M. (2019). Commercial Gentrification in Post-Industrial Neighbourhoods: A Dynamic View From an Entrepreneur's Perspective. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 110(5), 588–604.
- Philip, G., & Watson, D. F. (1982). A precise method for determining contoured surfaces. *The APPEA Journal*, 22(1), 205–212.
- Pitt, J. (1977). *Gentrification in Islington*. Barnsbury People's Forum, London.
- Pocitové mapy. (2017). *Pocitová mapa Plzně 2017*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://>

- www.pocitovemapy.cz/plzen-2017/nahled.
- Pocitové mapy. (2021a). *Praha 5*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://www.pocitovemapy.cz/praha-5/nahled>. (Pocitová mapa Zdravá Praha 2021)
- Pocitové mapy. (2021b). *Praha 8*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://www.pocitovemapy.cz/praha-8/nahled>. (Pocitová mapa Zdravá Praha 2021)
- Pocitové mapy. (2021c). *Praha 9*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://www.pocitovemapy.cz/praha-9/nahled>. (Pocitová mapa Zdravá Praha 2021)
- Powell, J. A., & Spencer, M. L. (2002). Giving them the old one-two: Gentrification and the KO of impoverished urban dwellers of color. *Howard Law Journal*, 46(3), 433–490.
- Power, A. (1973). *David and Goliath*. London: Holloway Neighbourhood Law Centre, Barnsbury.
- Praha 7. (2022). *Art District 7*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://www.praha7.cz/temata/art-district-7/>.
- Praha 8. (2018). *Aktuality z rozvoje území – Palmovický kopec*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://www.praha8.cz/Palmovicky-kopec.html>.
- Praha 8. (2021). *Nové náměstí Bohumila Hrabala*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://www.praha8.cz/Nove-namesti-Bohumila-Hrabala-na-Palmovce-bude-zelene-moderni-a-hrabalovsky-lidske.html>.
- Praha 9. (2010). *Vysočanské fragmenty*. Dostupné 30.10.2022 z: https://www.praha9.cz/sites/default/files/vysocanske_fragmenty_2010dpi.pdf.
- Praha EU. (2022). *Faktografie – Smíchov City*. Dostupné 30.10.2022 z: https://www.praha.eu/file/3173507/Priloha_TZ_Smichov_City.pdf.
- Rajlich, J. (2015). *Tragický americký nálet na Prahu 14. února 1945*. Dostupné 30.10.2022 z: <http://www.vhu.cz/tragicky-americky-nalet-na-prahu-14-unora-1945>.
- Rathová, A. (2014). *Revitalizace pražského Smíchova* (Bakalářská práce). Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta.
- Rérat, P. (2012). Gentrifiers and their choice of housing: characteristics of the households living in new developments in Swiss cities. *Environment and Planning A*, 44(1), 221–236.
- Richterová, D. (2015). *Gentrifikace Karlína. současný stav fyzického prostředí a vývoj sociodemografické a ekonomické struktury po roce 2002* (Diplomová práce). Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta.
- Rodrigues, W. (2010). *Cidade em transição. nobilitação urbana, estilos de vida e reurbanização em Lisboa*. Oeiras: Celta Editora.
- Rose, D. (1984). Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory. *Environment and planning D: Society and Space*, 2(1), 47–74.
- Rose, D. (2002). *Gentrification through “infill-tration”? new condo owners’ relationships to*

- neighbourhood in a gentrifying economy*. Paper presented to the Annual Meeting of the Association of American Geographers.
- Rule, F. (2012). *London's Docklands: A History of the Lost Quarter*. Ian Allan Publishing.
- Sekyra Group. (2022). *Smíchov City – Jih*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://sekyragroup.cz/pages/developersky-projekt-praha5-smichov-city-jih>.
- Semotanová, E., Čílek, V., Dragoun, Z., Frolík, J., Chodějovská, E., Kupka, V., & Lutovský, M. (2016). *Ottův historický atlas Praha*. Ottovo nakladatelství, Praha.
- Semotanová, E., Šimůnek, R., Tomeš, J., & Žemlička, J. (2006). *Zkrácená verze úvodní studie otištěné v Historickém atlase měst ČR – sv. 14: Praha-Libeň*. Dostupné 30.10.2022 z: <http://towns.hiu.cas.cz/liben.php>. (Text zkrátila Eva Semotanová)
- Short, J. R. (1989). Yuppies, yuffies and the new urban order. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 173–188.
- Skála, A., Bukovský, S., Domanický, P., Eisenhammer, M., Fantová, K., & ... Weimann, M. (2018). *Dějiny města Plzně 3: 1918-1990*. Statutární město Plzeň.
- Smith, A. (1989). Gentrification and the spatial constitution of the state: the restructuring of London's Docklands. *Antipode*, 21(3), 232–260.
- Smith, D. (2005). 'studentification': the gentrification factory? In R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism* (pp. 72–89). Routledge.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American planning association*, 45(4), 538–548.
- Smith, N. (1982). Gentrification and uneven development. *Economic geography*, 58(2), 139–155.
- Smith, N. (1986). Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space. In N. Smith & P. Williams (Eds.), *Gentrification of the city* (pp. 15–34). London: Allen and Unwin.
- Smith, N. (1987). Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring, and the urban dream. *Environment and Planning D: Society and Space*, 5(2), 151–172.
- Smíchov City Praha 5. (2017a). *O projektu Smíchov City*. Dostupné 30.10.2022 z: https://smichovcity.praha5.cz/?page_id=6.
- Smíchov City Praha 5. (2017b). *Smíchov City*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://smichovcity.praha5.cz/>.
- Spain, D. (1993). Been-heres versus come-heres negotiating conflicting community identities. *Journal of the American Planning Association*, 59(2), 156–171.
- Squires, G. (1992). *From Redlining to Reinvestment: Community Responses to Urban Disinvestment*. Philadelphia: Temple University Press.
- Státníková, P. (2011). *Vinohrady. dobrá čtvrť pro dobré bydlení*. Muzeum hl. města Prahy,

Praha.

- Sumka, H. J. (1979). Neighborhood revitalization and displacement a review of the evidence. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 480–487.
- Sýkora, J. (2017). *Rezidenční proměny a proces gentrifikace v pražských dolních Holešovicích* (Diplomová práce). Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta.
- Sýkora, L. (1993). Gentrifikace: měnící se tvář vnitřních měst. In L. Sýkora (Ed.), *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii* (pp. 110–119). Praha: Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze.
- Sýkora, L. (1996). Economic and social restructuring and gentrification in Prague. *Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae (Geographica)*, 37, 71–81.
- Sýkora, L. (1999a). Komercializace centra Prahy a její důsledky. *Veřejná správa '99*, 29(6).
- Sýkora, L. (1999b). Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. *GeoJournal*, 49(1), 79–89.
- Sýkora, L. (2004). Gentrification in post-communist cities. In R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context* (pp. 101–116). Routledge.
- Sýkora, L., Kamenický, J., & Hauptmann, P. (2000). Changes in the spatial structure of Prague and Brno in the 1990s. *Acta Universitatis Carolinae Geographica*, 35(1), 61–76.
- Sýkora, L., & Štěpánek, V. (1992). Prague. *Cities*, 9(2), 91–100.
- Taylor, R. B., & Covington, J. (1988). Neighborhood changes in ecology and violence. *Criminology*, 26(4), 553–590.
- Temelová, J. (2007). Flagship developments and the physical upgrading of the post-socialist inner city: The golden angel project in prague. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 89(2), 169–181.
- Temelová, J., & Novák, J. (2007). Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. *Geografie*, 112(3), 315–333.
- TSK. (2022). *Intenzita dopravy pro roce 2021*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://www.tsk-praha.cz/wps/portal/root/dopravni-inzenyrstvi/intenzity-dopravy>.
- UNIT architekti. (2021). *Studie veřejného prostranství - Náměstí Bohumila Hrabala*. Dostupné 30.10. 2022 z: <https://m.praha8.cz/file/qaR/Studie-verejneho-prostranstvi-Namesti-Bohumila-Hrabala-2021-06.pdf>.
- Van Criekingen, M. (2006). *Migration and the effects of gentrification: a Brussels perspective*. Department of Human Geography, Universite Libre de Bruxelles, Belgium. (unpublished manuscript)
- Vaněk, V. (2021). *Gentrifikace Karlína z pohledu starousedlíků* (Diplomová práce). Univerzita Karlova, Fakulta humanitních studií.
- Verwaaijen, M. (2014). *Commercial gentrification in Prague: blessing or burden for local residents?* (Diplomová práce). Utrecht University, Faculty of Geosciences.

- Votrubec, C. (1965). *Praha, Zeměpis velkoměsta*. Státní pedagogické nakladatelství, Praha.
- Williams, B. (1988). *Upscaling Downtown: Stalled Gentrification in Washington, DC*. New York: Cornell University Press.
- Williamson, E., Pevsner, N., & Tucker, M. (1998). *London: Docklands, London*. Penguin Books.
- Yoon, Y., & Park, J. (2018). Stage classification and characteristics analysis of commercial gentrification in Seoul. *Sustainability*, 10(7), 2440.
- Zdráhalová, J. (2015). Transformace vnitřního města v období postsocialismu, případová studie Holešovice, Praha. *Architektúra & Urbanizmus*, 49(3-4), 166–179.
- Zlatý Anděl. (2022). *Intro*. Dostupné 30.10.2022 z: <https://www.zlatyandel.cz/cs/default.aspx>.
- Zukin, S. (2008). Consuming authenticity: From outposts of difference to means of exclusion. *Cultural studies*, 22(5), 724–748.
- Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T., & Walker, A. (2009). New retail capital and neighborhood change: Boutiques and gentrification in New York City. *City & Community*, 8(1), 47–64.

Seznam digitálních příloh

- Obsah přiloženého CD/DVD
 - text práce ve formátu PDF s názvem DP_pancova.pdf
 - priloha_A_smichov_radlice.pdf
 - priloha_B_bulovka_palmovka_balabenka_vysocany.pdf
 - priloha_C_plzen.pdf

Seznam vložených příloh

- Příloha A - Ohniska modernizace a zanedbání na území Smíchova a Radlic
- Příloha B - Ohniska modernizace a zanedbání na území Bulovky, Palmovky, Balabenky a Vysočan
- Příloha C - Ohniska modernizace a zanedbání v řešených plochách na území města Plzně

Seznam obrázků

3.1	Vymezené oblasti na území Prahy	31
3.2	Vymezené oblasti na území Prahy	32
3.3	Vymezené oblasti na území Plzně	33
4.1	Vývoj počtu obyvatel v k.ú. Vinohrady dle SLDB	42
4.2	Vývoj počtu obyvatel v k.ú. Karlín dle SLDB	44
4.3	Vývoj počtu obyvatel v k.ú. Holešovice dle SLDB	46
4.4	Vývoj počtu obyvatel v k.ú. Libeň dle SLDB	48
4.5	Vývoj počtu obyvatel v k.ú. Smíchov dle SLDB	50
4.6	Vývoj počtu obyvatel v k.ú. Vysočany dle SLDB	51
5.1	Typy budov na území Smíchova	64
5.2	Typy budov na území Radlic	66
5.3	Typy budov na území Palmovky	72
5.4	Typy budov na území Bulovky	76
5.5	Typy budov na území Balabenky	79
5.6	Typy budov na území Vysočan	83
5.7	Typy budov na území Vnitřního města	87
5.8	Typy budov na území Jižního předměstí	90
5.9	Typy budov na území Petrohrad	95
5.10	Typy budov na území U zimního stadionu	98
5.11	Typy budov na území Roudné	101
6.1	Ohniska modernizace a zanedbání na území Smíchova a Radlic	108
6.2	Ohniska modernizace a zanedbání na území Palmovky, Bulovky, Balabenky a Vysočan	109
6.3	Ohniska modernizace a zanedbání na území Plzně	114

Seznam tabulek

1.1	Model gentrifikace	9
3.1	Srovnání jednotlivých oblastí na území Prahy a Plzně	34
3.2	Klasifikace budov	38
6.1	Počty a podíly hodnocených domů na území Prahy	106
6.2	Počty a podíly hodnocených domů na území Plzně	112
6.3	Základní charakteristiky jednotlivých území v Praze a Plzni	117