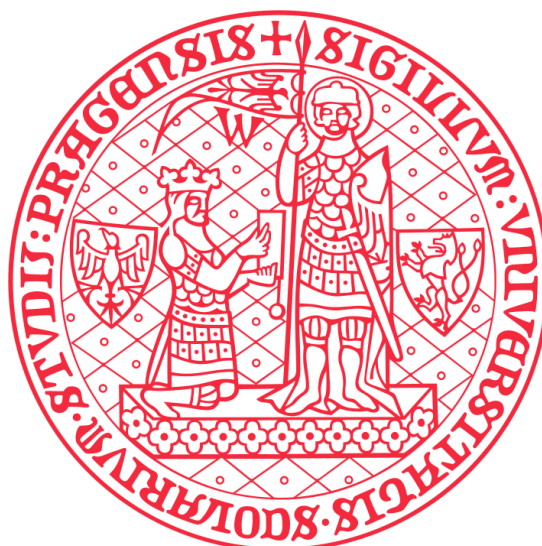


Univerzita Karlova v Praze

Přírodovědecká fakulta

Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Sociální geografie a regionální rozvoj



Bc. Vojtěch Eliáš

Kritická analýza diskurzivních praktik aktérů rozvoje hlavního města Prahy na příkladu
lokality Bubny–Zátory

A Critical Analysis of Discursive Practices of Development Actors in the City of Prague on
the Example of Bubny – Zátory

Diplomová práce

Vedoucí práce/Školitel:

prof. RNDr. Luděk Sýkora, Ph.D.

Praha, 2024

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně, a že jsem všechny použité zdroje a literaturu řádně citoval. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze dne 7. 12. 2024 Bc. Vojtěch Eliáš

Poděkování

Rád bych poděkoval prof. RNDr. Lud'ku Sýkorovi, Ph.D., za podnětné diskuse během studia na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy. Za jeho postřehy a pomoc s tvorbou této práce. Děkuji mu i za jeho trpělivost a čas, který mi věnoval.

Abstrakt diplomové práce

Praha má ve svém širším centru několik transformačních lokalit, které postupně procházejí revitalizací. Představy o budoucím využití se různí a často způsobují konflikty mezi jednotlivými aktéry z veřejného, soukromého a občanského sektoru. Aktéři využívají rozmanité diskurzivní praktiky k přesvědčení politických reprezentací, správních orgánů, odborné a široké veřejnosti. Diplomová práce se zabývá vlivem komunikace aktérů na rozvoj transformační lokality Bubny–Zátory v Praze 7, která z hlediska celoměstského rozvoje představuje nejvýznamnější a také nejcitlivější prostor. Cílem práce je analyzovat diskurzivní praktiky jednotlivých aktérů v území, jak komunikují své záměry a jak na ně nahlíží ostatní aktéři. Předmětem analýzy budou veřejné dokumenty rozvojových záměrů hlavního města Prahy a městské části Praha 7, prezentace záměrů developmentu z řad soukromých investorů, články a veřejné příspěvky ze strany občanských spolků a sdružení. Na základě zjištění budou formulována doporučení pro hlavní město Prahu a jeho Institut plánování a rozvoje.

Klíčová slova: územní rozvoj, transformační lokalita, plánování města, diskurzivní praktiky

Abstract

Prague has several transformation sites in its wider centre that are gradually undergoing revitalisation. Ideas about future use vary and often cause conflicts between different actors from the public, private and civic sectors. Actors use a variety of discursive practices to persuade political representations, administrative authorities, professionals and the general public. The thesis deals with the influence of actors' communication on the development of the transformation site Bubny-Zátory in Prague 7, which is the most important and also the most sensitive space in terms of citywide development. The aim of the thesis is to analyse the discursive practices of individual actors in the area, how they communicate their intentions and how other actors view them. The subject of the analysis will be public documents of the development plans of the City of Prague and the Prague 7 district, presentations of development plans by private investors, articles and public contributions by civic associations. Based on the findings, recommendations will be formulated for the City of Prague and its Institute of Planning and Development.

Keywords: territorial development, transformation locality, urban planning, discursive practices

Obsah práce

Abstrakt diplomové práce.....	4
Abstract.....	5
Obsah práce.....	6
1. Úvod.....	9
2. Města jako centra – zájmů, rozvoje a bydlení.....	11
2.1. Čí jsou města?.....	11
2.2. Dostupné město pro všechny?.....	13
2.3. Současná bytová situace.....	14
3. Jakým směrem plánovat města?.....	15
3.1. Sídelní kaše.....	16
3.2. Brownfield, jako nové město?.....	17
4. Metodologie výzkumu.....	19
4.1 Diskurz.....	19
4.2 Analýza dokumentů.....	20
4.3 Diskurzivní analýza.....	20
4.4 Actor-Network Theory.....	21
4.5 Specifikace postupu výzkumu.....	22
4.6 Pozice výzkumníka.....	23
4.7 Výběr dat a jejich zpracování.....	24
5 Bubny-Zátory a městská bytová politika v rámci existujících dokumentů.....	26
5.1 Bubny-Zátory.....	26
Historický kontext plánů využití území.....	27
Současná územní studie a budoucnost lokality.....	30
5.2 Bytová politika v kontextu Prahy.....	34
V nájmu nebo ve vlastním?.....	35

Státní politika bydlení.....	36
Strategie rozvoje bydlení.....	38
Městské části a bydlení.....	39
Pražská developerská společnost.....	40
Městská nájemní agentura.....	41
Metodika spoluúčasti investora – kontribuce.....	41
6 Diskurzivní analýza aktivních reprezentací.....	44
6.1 Rozvojové plochy ve městě a jejich limity.....	45
6.2 Bubny-Zátory.....	47
6.3 Kdo řeší bydlení?.....	50
7 Implikace.....	53
8 Závěry.....	57
Seznam použité literatury.....	60
Seznam aktérů citovaných v rámci analýzy diskurzu.....	67
Seznam materiálů použitých k analýze diskurzu.....	68
a) Rozvojové plochy ve městech.....	68
b) Bubny-Zátory.....	69
c) bydlení.....	70

Seznam obrázků

Obr. 1.: Schéma výzkumu práce. Vlastní zpracování (2024)

Obr. 2.: Vymezení lokality v kontextu území. Zdroj: Pelčák+Reimann (2019)

Obr. 3.: Stav území před zahájením stavby železniční trati a nádraží Bubny. Zdroj IPR Praha (2021)

Obr. 4.: Stav území před zahájením stavby železniční trati a nádraží Bubny. Zdroj IPR Praha (2021)

Obr. 5.: Územní studie s vymezeným územím Bubny-Zátory. Zdroj: Pelčák+Reimann (2019)

Seznam příloh

Seznam aktérů citovaných v rámci analýzy diskurzu.

Seznam materiálů použitých j analýze disku

1. Úvod

Tématem práce je role diskurzu a diskurzivních praktik v rozvoji lokality Bubny-Zátory v Praze 7. Jde o místo, které je největším brownfieldem v Praze, tvoří velkou bariéru mezi Holešovicemi a Letnou a má projít velkým transformačním procesem. Ohledně celého procesu proměny panuje živá diskuse mezi jednotlivými aktéry v území. Zdá se, že mezi jednotlivými aktéry nepanuje shoda ohledně budoucího využití území. Cílem práce je tedy zjistit, zda se na některá podtémata názory shodují a kde se naopak rozcházejí. Jakou roli hraje město v celém procesu město a jakou roli mají zástupci veřejnosti?

Rozvoj městských čtvrtí je možností, jak v současné struktuře města nabídnout nové příležitosti, nejpříhodnější jsou pro takovou transformaci brownfieldy – v Praze místa bývalých nádražních provozů, které dnes už neslouží svému účelu. Takovéto lokality vnímá i město jako území, kde má proběhnout budoucí rozvoj. Strategický plán hlavního města Prahy (IPR Praha, 2016), o nich píše jako o místech kde má město uplatnit plánovací postupy, které povedou k výstavbě kompaktní zástavby respektující okolní kontext a jasně vymezí veřejné prostranství. Při rozvoji a transformaci městských území je důležité vnímat že jde o proces, který ovlivňuje celá řada vnitřních i vnějších faktorů (Perlín, 2021).

Zástavba takových lokalit má vést k potlačení suburbanizačních procesů ve středočeských obcích okolo Prahy a omezit tak rozšiřování obcí do okolí – „sídelní kaše“. Tomu má pomoci zástavba největšího pražského brownfieldu Bubny-Zátory. Zde má vzniknout bydlení pro desítky tisíc lidí a stejný počet pracovních příležitostí. Dnešní plochu ve velké míře definují dopravní stavby ulice Argentinská a železniční trasy na Kladno a odbočka směrem na Praha Podbaba. Ohledně budoucí podoby území se vedou diskuse již desítky let, většina dosavadních studií potvrzuje ulici Argentinská a její napojení do Holešoviček jako hlavní dopravní tepnu území s případným napojením směrem do Dejvic, tedy protažení dnešní Veletržní ulice. Diskusím nad rozvojem území se věnují nejen institucionální aktéři na straně města a městských částí, ale i zástupci občanských spolků, kteří se rozvoji města věnují dlouhodobě.

V rámci udržitelného rozvoje města je tedy důležité brát v potaz, že i když jde o jednu strukturu, například silnice, vnímá jí jinak řidič jako uživatel, nebo chodec pro kterého je bariérou (Lynch, 1996).

Rostoucí demografická křivka (IPR Praha, 2021) a rostoucí ceny nemovitostí i nájmu (Deloitte & PDS, 2024) vyvolávají diskuse, nad otázkou bydlení jako jedné ze základních

lidských potřeb. Jako prioritu bydlení definují strategické dokumenty EU, České republiky i hlavního města Prahy. V roce 2021 Praha přijala vlastní strategii rozvoje bydlení, která reaguje na současnou situaci. Jaký je ale vztah strategie k transformačním plochám a jaké další nástroje využívá město ke zmírnění bytové krize?

Návrh nové urbánní struktury, rozložení občanské vybavenosti, objemy zástavby, počet bytů, noví obyvatelé a vztahy v území vyvolávají různé emoce a názory. V rámci rozvoje města a transformačních území tak existují různé diskurzy a narativy, které vedou a kultivují ti, kteří stojí za rozhodováním v území a současně i ti kteří se městem zabývají především z hlediska uživatelů. Cílem práce je analyzovat diskurzní praktiky aktérů v rámci rozvoje území.

Tematicky pak bude zkoumat tři témata – rozvojové plochy ve městě b) Bubny-Zátory a c) bydlení. Najít oblasti na kterých panuje shoda, a naopak hledat důvody neshod v oblastech, kde se názory rozcházejí.

Motivací výběru tématu bylo zkoumání urbánních struktur a rozvojových území v rámci bakalářského studia Architektury a urbanismu na Fakultě umění a architektury v Liberci. Kde dochází k analýzám především z pohledu staveb a veřejného prostoru bez důrazu na případné sociální vazby a dopady zástavby do území. Případné prohloubení návrhů o „měkké“ perspektivy je pak vždy na zodpovědnosti každého studenta zvlášť. Přitom současná praxe mimo univerzity je v ideálním případě o propojování disciplín jako je geografie, sociologie nebo jiný terénní výzkum. Další významnou motivací je mé osobní zapojení do programového týmu Centra architektury a městského plánování [CAMP], kde již pátým rokem spoluvytvářím, poslouchám a pozoruji diskuse o rozvoji města. Právě časté polemiky a rozepře mezi zástupci města a občanských spolků, kteří sdílí jiné pohledy na konkrétní témata. Důvodem výběru lokality je pak vlastní zájem o rozvoj území, kolem kterého se každý den pohybují.

Celá práce je rozdělena na 4 celky. První popisující současný stav lokality i politik města, postoje občanských spolků a teze o rozvoji města ve 21. století. Druhá část metodologicky kotví přístupy výzkumu, třetí obsahuje samotnou analýzu diskurzivních praktik, a především komparaci jednotlivých přístupů k tématům nastoleným v první části práce. Poslední část vyvozuje implikace a závěry výzkumu.

2. Města jako centra – zájmů, rozvoje a bydlení

Především od průmyslové revoluce se města stávají primárním místem k životu čím dál tím většího procenta populace. Urbanizaci je nutné vnímat v globální perspektivě, kdy se předpokládá, že do roku 2050 bude až 70 % světové populace žít ve městech (Glaeser, 2012). Na rozdíl od venkova totiž těží z velikosti, hustoty zalidnění a vzájemné blízkosti jejich obyvatel, v možnosti sdílení, párování a učení se (Scott a Storper, 2015) a nahrazují primární sociální vazby vazbami sekundárními (Tönnies, 1926). Městský jedinec pak potřebuje více náhodných setkání ke svému životu, a vztahy se stávají méně personální (Wirth, 1938). Mezi subjektivní faktory, které táhnou lidi do měst jsou především po kvalitní a dostupnou infrastrukturu, možnostmi volnočasového vyžití a nízkou kriminalitou (Brabec, 2022). Stále rostoucí poptávce na bydlení ve městech nestačí světové metropole reagovat a vznikají tak procesy postupného zabírání volné krajiny a rozvolňování zástavby, která nemá městotvornou strukturu a neodpovídá ani venkovskému typu života. Vznikají tak satelitní lokality v blízké vzdálenosti měst, do kterých každý den obyvatelé dojíždějí, aby konzumovali služby, která města nabízí. Postupně se tak mění uspořádání vnitřních hranic od preindustriálních uliček a hradeb starého města k postmodernímu městu, které nemá jasně rozpoznatelnou hranici. (Hampl, 2005). Výsledné uspořádání města je pak výsledkem působení tří faktorů – sociálního funkčního a fyzického (Sýkora, 2001).

Jednou z reakcí měst na rostoucí poptávku po bydlení je pak jejich zahuštění pomocí zástavby brownfieldů (Dulić & Krklejš, 2014). Nově vznikající čtvrti pak často stojí v popředí zájmu veřejnosti, které se pochopitelně má potřebu vyjádřit ať už je to na sociálních sítích po vizualizaci zelených a ideální míst anebo se zapojí do procesu příprav územních a stavebních řízení pomocí přidávání formy připomínek.

Rolí zástupců veřejného sektoru by pak mělo být hájit veřejné zájmy a hledat shodu v území tak, aby jeho plány odpovídali standardům udržitelného územního rozvoje.

2.1. Čí jsou města?

Specifikem vývoje měst v České republice je společenská transformace 90. let, kdy došlo k přeměně z centrálně plánované ekonomiky na volný trh. Společenská liberalizace vedla k prostorovým změnám i ve struktuře měst a jejich plánování. Přechodem k jinému ekonomickému řízení bylo pro stát i města hledat nové zdroje financí. Privatizace bytového fondu i pozemků, vedla nejen k revitalizaci čtvrtí jako jsou Vinohrady, Letná, ale i ke vstupu

zahraničních investorů na český trh. Rostoucí vliv na plány a na podobu města dnes nemá jen veřejný sektor, ale především ti, kteří stavby realizují a ti kteří jim za takové prostory platí (Sýkora, 2007).

Přeměna československých měst včetně Prahy na kapitalistické město s sebou přinesla nové fenomény občanského aktivismu, který vznikl díky aktivizaci místních obyvatel, pro které je klíčová tvorba udržitelné sociální a urbánní hodnoty oproti ekonomickému růstu (Harvey, 2003).

Do diskusí o budoucnosti měst tak kromě veřejného sektoru a soukromého sektoru vstupuje i veřejnost. Zatímco pro soukromý sektor je zásadní ekonomická návratnost a zisk z realizace projektu. Veřejný sektor má hájit zájmy veřejnosti, jeho rolí se zabýval Ray Pahl (1970), který definuje jako jedny z aktérů ve městech jako gatekeepers – “strážce pořádků, kteří alokují veřejné prostředky a plány na výstavbu a rozvoj míst a tedy i narušení sociálního statutu a struktury míst. Jejich role a vliv na budoucí změny je zásadní, protože jsou to právě oni, na jejichž podkladech dále rozhodují – “manažeři”. Špatně odvedená část pak může vést k systémového zhoršení stavu (Pahl, 1970). Lokální zájmy a zájmy jedinců pak zastává veřejnost, pod níž můžeme chápat aktivisty, odbornou veřejnost i občany (Fortuin 2010), právě její rozmanitost a volné definování může vést k názorové pluralitě a rozepřím. Jsou to, ale právě zástupci veřejnosti, kteří často otevírají témata jako jsou udržitelnost, bydlení, sociální spravedlnost, které územně plánovací dokumentace přímo neřeší, ale ve výsledku ji ovlivňuje. Podle Pahla, totiž do veřejných diskusí mnohem častěji vstupují i realitní agenti, finanční poradci nebo konzultanti, kteří nemusí hájit jen zájmy lokálního soukromého sektoru (1970).

Na otázku čím je město je tedy nutné neustále nahlížet z různých pohledů a hledat nové skupiny těch kteří jej ovlivňují (Forrest & Wissink, 2017). Stále totiž platí, že ti, co mají zdroje rozhodují o podobě města, ale kdo ovlivňuje je?

Územně plánovací dokumentace se České republice řídí zákonem č. 283/2021 Sb. Ten kromě technických nároků na plánovací dokumentaci stanovuje i kdo a v jaké formě se vyjadřuje ke stavebnímu řízení. Protože územní plán lze považovat za dohodu o využití území, měli by mít různí aktéři možnost vyjadřovat a reflektovat své názory (Perlín, 2021). V rámci nového stavebního zákona se územně plánovací dokumentace nezměnila. Podle Hniličky, by ale bylo vhodné, kdyby se standardy plánovací dokumentace vydali směrem vyspělých států, kdy

územní plán slouží jako rámec rozvoje a konkrétní lokality se zpracovávají regulačním plánem nebo jinou podrobnější vrstvou dokumentace (CAMP, 2024).

2.2. Dostupné město pro všechny?

Se změnou tržního řízení a změny struktury měst se mění i sociální struktura jednotlivých čtvrtí. Jsou to právě centra měst, kde se kumuluje nejvíce financí a probíhá zde největší komercializace (Sýkora, 2007) logicky pak po nasycení jader měst směřují investoři svůj zájem do městských čtvrtí, která jsou blízké vzdálenosti.

Změny v městské struktuře jsou běžné a v naprostém pořádku, kdybychom se podívali desítky let zpět na lokalitu, kde se dnes nacházíme, kolikrát bychom ji ani nepoznali. Některé ze změn nijak neovlivní stávající komunitu, často pak ale v exponovaných městských částech vede k rapidnímu vzrůstu cen včetně nemovitostí i výši nájmu. Postupná změna socio ekonomických podmínek – gentrifikace, vede k postupnému znemožňování života pro nízkopříjmové a vede k jejich migraci v rámci struktury města. Pro Jane Jacobs (1961) je zásadní měřítko ulice. V takovém měřítku je možné spontánně vytvářet interakci mezi místními, které vytváří bezpečné a příjemné prostředí. Není tak otázkou, jak vypadají a jakou architektonickou hodnotu mají okolní budovy, ale o to, jestli je ulice dostatečně volná pro pěší pohyb, je na ní dost obchodů a lidé používají okna k pozorování ulice, a tak i jejímu hlídání. Kritizuje tak vnitřní migraci ve městě, zprerhání sociálních vazeb, nevytváření nových. Stálé a silné vazby vytvářejí kulturní obraz konkrétních čtvrtí. Autenticita je podle Sharon Zukin podstatná jako katalyzátor gentrifikace. V knize *Naked City* (Zukin, 2011) poukazuje na úkaz, kdy sociálně slabší vrstvy vytvoří fungující lokalitu s autentickými obchody nebo bary a jinými podniky. Takto atraktivní mikrosvět uprostřed velkých měst, na sebe naváže například začínající umělce, kteří vyžadují určité služby a v místě tak vznikne hip kavárna nebo pekárna. Postupná přeměna a síť kontaktů láká mnohem majetnější investory, kteří nehledají jen cenovou dostupnost, ale i autenticitu, díky které pak mohou lépe propagovat svůj produkt nebo podnik. Postupně tak dojde k celkové výměně struktury obyvatelstva. Zukin dále dodává, že je velmi těžké si uvědomit, že je to právě část střední třídy, která akceleruje celý proces. Loreta Lees pak dále poukazuje na binární logiku problému gentrifikace, kdy ti co hledají možnost diferenciaci a jsou tak nechtěně spoluautory gentrifikačních procesů (Lees, 1996).

Rizikem úzké spolupráce veřejného a soukromého sektoru je růst cen bydlení a gentrifikace v okolí lokalit, kde investuje soukromý sektor (Stein, 2019) . To především u velkých transformačních ploch, které mají potenciál svojí strukturou zásadně ovlivnit strukturu města.

2.3. Současná bytová situace

Praha je příklad postsocialistického města, které prošlo v 90. letech transformačními procesy. Ty vedly k rapidnímu poklesu veřejné výstavby, a privatizace bytového fondu. Dnes tak připadá pouze 4,3 % bytového fondu hlavnímu městu (Brabec & Sýkora, 2024). Vyšší počet bytových jednotek ve správě města vede k dostupnějšímu a sociálnu bydlení, protože dokáže alokovat bydlení potřebným skupinám obyvatel (Lux & Mikeszová 2011). Nedostatek bydlení pak logicky vytváří poptávku, která násobně převyšuje nabídku. Bydlení se tak stává čím dál tím nedostupnějším i pro středně příjmové skupiny Pražanů a Pražanek, zatímco v roce 2017 si musel průměrný obyvatel Prahy našetřit 12 násobek průměrných ročních hrubých platů ke koupi bytu (IPR Praha, 2021) v roce 2023 tento index vzrostl na 13,3 průměrných platů (Linhart, 2023). V novém dokumentu Pražská bytová krize: perspektivy a souvislosti (Bírová, 2024) organizace Arnika nalezneme údaj o 25 ročních platech, je ale nutné brát v úvahu, že jde o průměrné ČISTÉ mzdy. To nicméně nemění fakt na tom, že z hlavních měst EU jde o vysoký podprůměr dostupnosti bydlení.

Mezi příčiny nedostatku bydlení pak kromě nabídky a poptávky Lux řadí vysoké úrokové sazby, zaměstnanost, migraci (Lux, 2023). Současně, ale upozorňuje na tržní selhání v nové bytové výstavbě, kde dochází ke koncentraci kapitálu výroby stavebních materiálů a vlastnictví volných pozemků určených k výstavbě v rukou nevelkého množství právnických i fyzických osob. Mezi další faktory pak Lux řadí strategické jednání developerů, které je účelové a nevyrovnanou daňovou podporu vlastnictví bytů.

Dalším faktorem negativně ovlivňující situaci s nedostupností bydlení je i fakt, že většina nové výstavby je realizována soukromým sektorem (IPR Praha, 2021), a tak ceny nově vzniklých bytové jednotky odpovídají tržním cenám a město jen málo využívá nástrojů, které má v ruce pro případnou akvizici nových bytových jednotek. Nově vznikající městské čtvrti tak po právu vzbuzují otázky na to, kdo bude jejich obyvatel.

Otázka dostupnosti bydlení se tak v současné době dostává do širšího povědomí společnosti a město je tak nuceno reagovat na zvyšující se poptávku. Vznikají strategické dokumenty a

městské organizace, které mají pomoci změnit současnou situaci. Konkrétní nástroje a opatření města jsou pak rozepsány v dalších kapitolách.

3. Jakým směrem plánovat města?

Růst měst nejde přirozeně zastavit, neustále v nich probíhají formy postupné urbanizace, suburbanizace, případně reurbanizace (Sýkora & Sýkorová, 2007). Časem dochází k heterogenizaci sociálních skupiny. Rolí vedení měst je, aby udržovali rozvoj města, kde dochází k co největšímu sociálnímu smíru a dodržují principy udržitelného rozvoje. Takovéto cíle ale nejsou možné vést pouze politicky, natož pojmout rozvoj města ve 4letém volebním období. Vznikají tak plánovací útvary, útvary architekta města a podobně. V Praze je to právě Institut plánování a rozvoje (IPR Praha, dříve Ústav rozvoje města (ÚRM)), který je hlavním koncepčním pracovištěm Prahy v oblasti architektury, urbanismu, rozvoje, tvorby a správy města (MHMP, 2018).

Vysoká koncentrace obyvatel a mísení názorů vede ke vzniku zájmových investičních skupin, které mají zájem podílet na liberálních přístupech města v rámci plánování rozvoje (Harvey, 2003). Tyto skupiny katalyzují především v 90. letech, kdy dochází k uvolnění obrovského majetku města na volný trh. Došlo tak k privatizaci velkého množství pozemků v intravilánu hranic nejen Prahy. Naprostá většina nové výstavby je tak investicí privátního sektoru a město financuje především infrastrukturu a občanskou vybavenost.

V Praze tak často nalezneme sídla nadnárodních firem. Centrum obchodu a mezinárodní spolupráce vede k mnohem vyšší poptávce po službách, než je tomu v regionálních centrech. Dopady globalizace, která do světových metropolí láká i zahraniční investory a pracovníky je tak nutné vnímat i v souvislosti s riziky (Beyhan, 2019).

V přídě této práce jde o vliv zahraničních architektonických ateliérů na budoucí rozvoj města. Jednou z výzev současné architektury paradoxně není změna klimatu a potřebu mnohem udržitelnější výstavby, které většina vnímá jako nutný fakt a nutnost, je zachování autenticity lokálního rázu na úkor uniformní a standardizované architektury, kterou můžeme vložit do jakéhokoli prostředí (Chakrabarti, 2013). Vznik nových čtvrtí s sebou nese i určité prostorové uspořádání a finální podoba silně determinuje společenské vnímání a diskurzivní obraz v myslí obyvatel o jeho uživateli (Soja, 2010) a to i přesto že se dlouhodobě města snaží být co nejvíce heterogenní. Nicméně i přes jakékoliv snahy o mít co nejideálnější město, nelze procesy suburbanizace zastavit.

3.1. Sídelní kaše

Tématem městského, městskosti, se zabývá nespočet geografů, architektů a dalších profesí. Někteří se ale zabývají prostředím pouze v rámci katastrálních hranic města. Na rozdíl od středověku a raného novověku dnes již hranice města neznačí fyzická bariéra v podobě valů, hradeb a příkopů, ale čáry v katastrální mapě a cedule podél silnic oznamující především pro řidiče změnu rychlostního limitu. Města dnes fungují tak, že obsluhují nejen jejich obyvatele i ty co do města dojíždí ať již za prací nebo vzděláním (Hampl, 2005). Důvody toho, proč lidé žijí za městem mohou být různé ať je to slabá finanční situace, a tedy neschopnost platit nájem ve městě nebo je to splnění svobodného snu o vlastnění domu se zahradou a bazénem. Takovíto denní obyvatelé měst tak často nevědomky a neúmyslně zatěžují infrastrukturu města i obcí ze kterých vyjíždí. Zvýšená zátěž je především na dopravní infrastrukturu a nejvíce na individuální automobilovou dopravu a stání v klidu. Právě kompaktní zástavba na brownfieldech snižuje dopady urban sprawl (Dulić & Krklejš, 2014).

Fenoménem suburbanizace se z pohledu praktikujícího architekta a urbanisty zabýval Pavel Hnilička, který v roce 2012 publikoval knihu Sídelní Kaše, otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů. V té se věnuje fenoménu urban sprawl pouze z hlediska ekonomického a architektonického, nezkoumá tak vazby a důvody stěhování mimo města. I přesto však stojí za zmínku se tématu věnovat právě s ohledem na téma diplomové práce, a to je zahuštění místa. Z řad veřejnosti se totiž lze setkat s otázkou proč se musí dál stavět uvnitř měst.

V čem je tedy řídká zástavba nevhodná? V první řadě jde podle Hniličky (2012) o nízkou hustotu osídlení aby bylo ekonomicky přijatelné zavádět do oblastní MHD, aby zde mohli fungovat komerční služby a aby nově vzniklá lokalita nebyla plně dotovaná obcí. Dalším negativním fenoménem je přílišné rozvolnění zástavby, kdy jsou od sebe jednotlivé domy vzdáleny minimálně půl metrovými pásy zahrad a nepřiléhají k sobě ani jednou stěnou. Dochází tak k nové typologii venkovského osídlení, které nesleduje tradiční uliční frontu vsí (Perlín et al., 2010).

U suburbánního způsobu života pozorovat změnu v socioekonomickém složení obyvatel, dříve vzniklé oblasti jsou dnes mixem středně a nízkopříjmových obyvatel, nově vznikající lokality obývají především výše příjmové skupiny (Moos a Mendez, 2015). Nelze tak jednoznačně nahlížet na obyvatele jako na ty, kteří si nemohou dovolit žít ve městech. Stejně tak jsou to právě často movitější majitelé, kteří skupují i bytové jednotky v nově vznikající

výstavbě uvnitř měst. Ostatně ten trend potvrzuje i Sýkora (2007) popisem reurbanizačních procesů.

Rozvolňování zástavby je nutné zpomalit nejen v tendencích, nepřírozeného růstu necentrálních obcí v blízkosti velkých měst, zvyšování dopravní zátěže na spojovacích komunikacích. Je nutné na rozvolňování zástavby koukat i z hlediska udržitelnosti, kdy dochází k velkému úbytku půdního fondu, nedostatečnosti vsakování a upravovaná zeleň nemá dostatečné kvality v udržení biokoridorů a přírodních podmínek, ze kterých těží fauna a flora (Hnilička, 2012).

Právě opakem rozvolňování zástavby je zahušťování měst na prázdných pozemcích a velkých transformačních plochách (Hudeček, 2018). Otázkou ale zůstává, zda vznik nových městských čtvrtí opravdu může zpomalit suburbanizační procesy a jaká bude skladba obyvatel nové městských částí. Právě v samotném zahuštění města se často shodují jak městské instituce, tak i různé občanské spolky. Rozcházejí se však u otázky, pro koho město houstne, za jakých podmínek a kvality.

3.2. Brownfield, jako nové město?

Hojně skloňovaný anglicismus v oblasti plánování měst, který se častým využíváním propal až do oficiálních dokumentů měst nebo dotačních programů Ministerstva pro místní rozvoj. Velmi zjednodušeně, lze nazvat tyto lokality jako území “nikoho”, která jsou pozůstatkem industriálního využití místa. V obecné rovině však panuje shoda, že je lepší takováto místa transformovat na nové využití. Občanský spolek Arnika (2010) vnímá brownfieldy jako příležitosti pro rozvoj města a zabránění rozšiřování měst do krajiny. Je ale vždy nutné respektovat různé pohledy udržitelného rozvoje. Citací z Metropolitního plánu zveřejněného v roce 2018 definuje IPR Praha brownfield takto: *“nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, je zanedbaná a případně i kontaminovaná; nelze ji vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces její regenerace; vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity.”* (IPR Praha, 2018). Zásada zahušťování Prahy v lokalitách brownfieldů podtrhují i opatření Strategického plánu Hlavního města Prahy z roku 2016 schváleného tehdejší primátorkou Adrianou Krnáčovou.

Takovéto transformační plochy představují ve městě potenciál zástavby odpovídající požadované struktuře, tak aby na co nejmenší ploše ubytovali co největší počet obyvatel alespoň v hustotě 100 obyvatel na hektar (Hudeček, 2018). To odpovídá třeba pražským

Vinohradům nebo Letné, kde hodnota hustoty dosahuje až trojnásobným hodnotám ideálního stavu. Nespornou výhodou je, že jde o lokality přímo ve městě, a tak jsou často dobře napojené na stávající infrastrukturu, dobře dopravně obslužitelné a mohou snadno navázat na existující urbánní strukturu. Taková výstavba, ale musí město doplnit tak, aby nabídla využití nejen pro nové uživatele, ale i pro už stávající zástavbu a mít natolik dostatečnou občanskou vybavenost díky které nebude parazitovat na stávající městské část.

Většina městských transformačních ploch je z velké části vlastněna privátním sektorem, město má tak relativně omezené pole působnosti, jak ovlivnit budoucí podobu míst. Používá tak nástroje jako jsou stavební uzávěry, dokud nedojde ke shodě nad budoucností území, od roku 2021 také používá metodiku spoluúčasti developera, který zhodnotí lokalitu. V současné době se v Praze nachází čtyři takové klíčové lokality. Jejich zastavení má ambice dohromady nabídnout desítky tisíc nových bytů a pracovních příležitostí. Jde o bývalé pozemky využívané pro potřeby železnice, jako nákladová nádraží, depa, nebo překladiště. Nachází se v relativním centru města a jde o Smíchovské nádraží, Nákladové nádraží Žižkov, Rohanský ostrov, kudy vedla vlečka z těšnovského nádraží a Bubny-Zátory.

4. Metodologie výzkumu

Cílem práce je komparace existujících dokumentů, strategií, politiky a přístupů politické reprezentace v rámci příprav rozvojových lokalit v Praze, s mediálními výroky a politickou aktivitou, která s rozvojem souvisí. Základem práce je tedy ustanovení a představení jednotlivých přístupů, které se město pomoci svých platných politik zavázalo k jejich naplňování a jejich následné využití v rámci rozvojové plochy Bubny-Zátory v pražských Holešovicích. Výsledkem má být popsání a pochopení (ne)řešení současné bytové situace v Praze a přístup města k rozvoji nových čtvrtí. Vzhledem k tomu, že je každá rozvojová čtvrť i přes možné podobnosti rozdílná, především v majetkoprávních vztazích a fázi rozpracovanosti jiná, není možné zvolit kvantitativní postup analýzy. Zvolenou metodou je tedy diskurzivní analýza, a to veřejně přístupných záznamů diskusí a debat, článků, rozhovorů, dokumentů jako jsou výroční zprávy nebo webové stránky, v neposlední řadě budu zkoumat i příspěvky na sociálních sítích. Zdroje dat jsou sekundární povahy díky velkému archivu IPR Praha zaznamenaných prezentací a diskusí, informačního portálu Prahy 7, materiálů nevládních organizací a dalších městských institucí a internetových příspěvků lze složit obrázek přístupu jednotlivých politiků a odborníků na oblast bydlení v rámci rozvoje čtvrtí města. Sekundárním cílem práce je poté zjištění, zda město plní zadání z existujících strategií a činí tak kroky ke zlepšení současné situace v rámci výstavby nových čtvrtí.

4.1 Diskurz

Obecné chápání diskurzu přinesl do vědních disciplín francouzský filozof Foucault, který diskurz vnímá tedy jako soubor psaných a mluvených výroků – promluv nebo textů, tedy soubor vyjádření, které utvářejí společenské směřování, to se může v čase měnit, pokud převládá jiný diskurz (Nekvapil, 2006). V dnešní době je pak potřeba do diskurzu a připojit i existenci jiných než lingvistických materiálů, jako jsou obrazy, nebo videa (Zanotto, 2020).

Loretta Lees (2004) poukazuje na možnost dvojího chápání diskurzu v urbánních výzkumech. Zatímco první pojetí je převážně marxistické a poukazuje na to, že převážná část výstavby, např. stadiony, obchodní centra slouží převážně občanským elitám jsou, ale jejich náklady neseny širokou společností, a především místními rezidenty, kteří z takovýchto projektů těží jen velmi málo. Lees dále upozorňuje, že v tomto pojetí se diskurz blíží definici ideologickému pojetí chápání. Diskurz je tak možné chápat jako hegemonické pojetí plánovacích procesů. Druhé pojetí je více postrukturalní a hledá jeho pojetí především v

různé komunikaci rozdílných skupin se stejným zájmem. Skupiny, které si ke svému utvrzení paralelní obrazy reality. Zkoumání diskurzů v urbánní geografii pak často propojuje obě možnosti vnímání a nejasně definuje metodologické uchopení výzkumu.

4.2 Analýza dokumentů

Jednou z neinvazivních metod kvalitativního výzkumu je analýza dokumentů (Novotná, 2019) ta podle Novotné slouží k hlubšímu pochopení tématu bez nutnosti zisku respondentů a neovlivnění výzkumníka jednotlivými aktéry. Mezi hlavní úskalí této metody však patří to, že velká část dokumentů nevzniká kvůli výzkumu a nemusí tak obsahovat odpovědi na otázky výzkumu. Analýza dokumentů tak v rámci této práce slouží především k pochopení kontextu existujících problémů. Dále je při zkoumání dokumentů nutné brát v potaz i dobu vzniku, autory a jejich zázemí. Analýzou tak výzkumník získává základní povědomí o narativech, které zastávají jednotliví aktéři.

Základními dokumenty reprezentace města a volených zástupců, které jsou analyzovány jsou: Strategický plán hl. m. Prahy (IPR Praha, 2016), Strategie rozvoje bydlení hl. m. Prahy (IPR Praha, 2021) a Územní studie Bubny-Zátory (Pelčák & Müller & Reinmann, 2019). Pro pochopení tématu rozvoje brownfieldů a problematiky pak výzkum využívá akademické texty a dílčí práce, které vznikli ve spojitosti s projekty věnující se nejen pražským brownfieldům.

První část výzkumu tak především působí jako vymezení základních směrů uvažování, teorií a strategií, ze kterých by měli vycházet jednotliví zástupci veřejného sektoru i občanských spolků ve veřejných debatách. Zda reálně koreluje obsah textů s vyjádřením ve veřejné diskusi pak sleduje výzkum dále.

4.3 Diskurzivní analýza

Principem diskurzivních přístupů je porozumět významovým reprezentacím světa, tak jak jsou konstruovány prostřednictvím jazyka, a to ať už jde o psaný text nebo řeč (Novotná et al., 2019). Diskurzivní analýza je pak tedy výzkumnou metodou zabývající se daty, které často vznikly nezávisle na výzkumu. Nekvapil pak poukazuje na dvojí možnost chápání diskurzivních analýz, první přístup je ryze lingvistický, proto se s ním jako s výzkumnou

metodou nepočítá, druhé pojetí má ambici analyzovat dostupné materiály tak, aby výsledek zkoumal i sociální kontext, které pouhé zkoumání jazyka neumožňuje (Nekvapil, 2006).

Speciální disciplínu pak tvoří Kritická analýza diskurzu, kterou Norman Fairclough (1993) popisuje jako vymezení a propojování jednotlivých vyjádření, interakcí nebo textů na základě sociálních a kulturních vstupů a zkoumání jich i v kontextu jejich výroby a distribuce.

Fairclough tento typ výzkumu spojuje především se zkoumáním toho, jak může dominantní diskurz udržovat sociální nerovnost. Kritické analýzy se často snaží odhalit skryté předpoklady a implicitní tvrzení, stejně jako strategie, které maskují mocenské vztahy ve společnosti. Tyto mocenské vztahy jsou často skryté ve způsobu, jakým je diskurz strukturován, jaký používá styl a rétoriku (Van Dijk, 1993).

Analýza diskurzu je tedy metodický aparát, který implikuje, že zkoumaným budou primárně oblasti spojené s jazykem, a pomáhá nalézt hodnotovou orientaci textů a výroků. (Miessler, 2008). Využití takové metody je vhodné pro orientaci výzkumu.

4.4 Actor-Network Theory

Mezi poststrukturalistické přístupy v geografii se řadí i actor-network teorie (ANT), kterou v 80. letech představil Bruno Latour, ve svém pojetí jde o chápání světa jako heterogenní sítě, ve které na sebe působí vzájemné elementy – aktanty, těmi mohou být jak fyzické osoby, organizace nebo existujících materiály. Louisa Cadman (2009) dále dodává, že jde o metodu zaměřující se na asociace, zapojení a překlady mezi lidským a neživými aktéry, ze kterého následně tvoří světy. Dále Cadman dodává, že stejně jako teorie reprezentace se zabývá komplexností sociálních struktur, nicméně systém ANT tvrdí, že vliv živých i neživých aktérů je rovný. Jak existence neživých objektů ovlivňuje každodenní život popisuje i Yaneva Albena (2009) ta se zaměřila na duální vztah jednotlivých prvků jako jsou materiály, světlo, nebo tvary a jejich vliv na vnímání a používání. To, kdo a jak navrhuje je tedy podle Albeny klíčové, jak se formují a udržují sociální vztahy. Taková implikace lze ale převést i na obrazové materiály a případné materiály ke kterým má přístup široká veřejnost.

Nová urbánní struktura čtvrti Buby-Zátory kromě blokové zástavby přináší do městského prostředí především v Lynchovském pojetí nové cesty, a monumenty (Lynch, 1996) různých hierarchických významů. Jejich rozmístění v rámci územní studie je potřeba uvažovat s ohledem na vznik studie. Vznik územních studií z vlastní zkušenosti především vychází z autorského vnímání okolního prostředí, územních limitů a majetkoprávních vztahů. Právě

propojení ANT a diskurzivní analýzy se jeví jako vhodná metoda výzkumu, především díky existenci materiálů a dokumentů, které jsou závazné a působí jako institucionální bariéry, mantinely určující rozvoj, v další řadě existence materiálů popularizačních platforem jako je například Centrum architektury a městského plánování [CAMP], zřizované Institutem plánování a rozvoje, kde se nachází archiv záznamů diskusí a přednášek. Dále existence materiálů, které publikují občanské spolky jako je například Arnika. A naposledy veřejná vyjádření politické reprezentace, která je volená veřejností a zavazuje se na přijímání a naplňování, politik města.

4.5 Specifikace postupu výzkumu

Analýza diskurzu jako výzkumné metody podléhá podle Miesslera (2008) uvědomění si tří základních aspektů – co vlastně analytik v textu hledá, rozsah výzkumu a zda už ví podle jakých kategorií chce výzkum vést. V případě, že už předem ví, podle jakých kategorií chce výzkum vést, je podle Miesslera lepší vydat se cestou kvantitativní obsahové analýzy, kterou lze chápat jako top-down metodu naproti tomu stojí analýza diskurzu, která výzkumníkovi dává možnost hlubšího pochopení textu, jde tedy o kvalitativní metodu bottom-up, kdy se výzkumník záměrně nepředdefinována kategorie výzkumu. Podle Novotné (Novotná, 2019) je dále důležité si uvědomit, že existují subjekty a jevy, které primárně nezkoumáme, ale ovlivnit výzkum. Dále dodává, že je potřeba kromě názorové flexibility, zůstat i dostatečně ostražitý a všímavý (Novotná, 2019). dál dodává, že je to totiž právě výzkumník, kdo na konci analyzuje a interpretuje. V první části práce se věnuji třem základním tématům, ze kterých vychází i následný výzkum. Ta se vzájemně protínají, ale lze na ně nahlížet zvlášť to, protože každé z nich má jiný význam a dopad na společnost. Dalším důvodem rozdělení na tři pod témata je i to, že ke každé části existují materiály zvlášť a lze je nahlížet z různých empirických perspektiv. Thomas Kuhn (Kuhn, 1997) tvrdí, že ve společenských vědách existuje více paradigmat. Dodává také, že kromě multiparadigmatismu existují různé subjektivní přístupy založené na kombinaci různých teorií. Lze tedy implikovat, že pokud by podobný výzkum dělal někdo, kdo je orientován na development, budou jeho postoje více liberalistické, zatímco levicově zaměřený výzkumník, bude hledat skryté struktury v systému. I přestože práce vychází ze tří témat, nejedná se o nutně danou kategorizaci, ale o okruhy, kterými se řídím, aby výzkum nesklouzl k jiným tématům, která se ve veřejném prostoru objevují. Takovou metodu navrhuje Miessler (2008), aby bylo možné shrnout významy velkého množství textů a rozhovorů.

Na základě existence institucionálních dokumentů a přístupů vymezím hlavní tři témata, ta se do velké míry propisují o do teoretického ukotvení práce. Na základě stanovených cílů a postojů se v rámci obsahové a diskurzivní analýzy. Následně se budu věnovat tomu, jak se jednotlivá témata protínají a jaký je pohled aktérů na rozvoj konkrétního území Bubny-Zátory. Následnou analýzou veřejných příspěvků jednotlivých aktérů z různých druhů municipalit, občanských spolků a expertů, které se věnují třem hlavním tématům, a to ať konkrétně ve vztahu k území, nebo naopak k jednomu ze tří témat, primárně k bydlení. Na základě takových to vyjádření a propojení s první částí výzkumu vznikne syntéza přístupu k rozvoji městských rozvojových ploch. Zároveň popsat a na jednom místě k sobě postavit existující dokumenty, metody a nástroje, které město má a může je uplatňovat ke zmírňování bytové krize. Poslední částí bude analýza kroků, které město podniká v rámci bydlení v nové čtvrti.

4.6 Pozice výzkumníka

Zaměření a výsledek kvalitativního výzkumu může být ovlivněna pozicionalitou výzkumníka (Novotná, 2019), který vychází ze zakotvení jeho postojů. Součástí diskurzivní analýzy je pak výběr konkrétních dat, z toho důvodu je nutné uvažovat v neustálé reflexy zaměření výzkumu (Seale, 2002). Za transparentní pak Novotná i Seale uvádí přiznání pozice výzkumníka a jeho motivaci volby tématu.

S konkrétním pohledem na téma výzkumu je nutné přiznat osobní zájem o rozvoj lokality, se kterou přicházím každý den v do kontaktu. Vnímání navrhované zástavby pak nahlížím především z prolomení hran (Lynch, 1996), které dnes v území lokalita definuje. Se zájmem pak sleduji informace ohledně plánované zástavby z pohledu kdo, bude stavět a jak bude vypadat rostlé prostředí mezi jednotlivými objekty. Z pohledu vzdělání v oblasti architektury a urbanismu pak vnímám celou studii jako snahu o propojení dvou částí města s vymezením prostranství, které mají sloužit široké veřejnosti, jako je lokalita Vltavské filharmonie, nádraží Bubny i památník Šoa. Jako velmi pozitivní vnímám i vznik nové železniční zastávky na Výstavišti a vedení železniční trati po estakádě, což povede k lepší prostupnosti namísto územní bariéry. Skepticky pak pohlížím na sociální strukturu budoucí městské části, kde bude dominovat soukromá výstavba.

Motivací pro výběr diskurzivní analýzy je moje současná pozice člena programového týmu CAMP, kdy spoluvytvářím a pozoruji diskuse o rozvoji města. Jsou to právě veřejná setkání a diskuse, kterých se účastní jako odborná veřejnost, tak především politická reprezentace a

zástupci občanských spolků vedou k častým polemikám a názorovým disparitám. Vnitřní motivací je pak tedy snaha porozumět postojům obou stran a hledání podtémat, která by následně mohla být reflektována v dalších diskusích a přispět tak k lepší komunikační praxi.

4.7 Výběr dat a jejich zpracování

V souvislosti s rozvojem území vnímám tři hlavní diskurzy a které se místa přímo nebo nepřímou dotýkají, vždy ale spolu souvisí svou podstatou. Tyto tři témata pak analyzuji na základě existujících dokumentů institucí, vyjádření veřejné správy a vyjádření a dokumenty občanských organizací a odborné veřejnosti. Mezi tři hlavní narativy pak řadím – rozvoj transformačních ploch, rozvoj lokality Bubny-Zátory a současnou bytovou situaci. Protože neexistuje ucelený soubor dat, který by tato tři témata vymezoval a vnímal v propojeném kontextu. Je nutné analyzovat jednotlivá témata zvlášť skrze existující materiály a ve vyhodnocení práce propojit

V rámci tématu rozvoje transformačních ploch slouží jako hlavní zdroje strategické dokumenty města, komunikační materiály IPR Praha a jejich propojení s programem Centra architektury a městského plánování [CAMP]. Zde je potřeba brát v úvahu, že nevznikl ucelený program, který by se takovými plochám věnoval a výběr diskusí se tak odvíjí od jejich tematické příbuznosti. Jednotlivé diskuse je následně potřeba očistit od informací, které se netýkají obecné povahy rozvoje území. Ty jsou následně konfrontovány s obsahovou analýzou publikací, které vydávají občanské spolky a výroky, které jejich zástupci říkají.

Téma lokality Bubny-Zátory pak vychází z územní studie zpracované konsorciem Müller + Reimann. Jejího veřejného představení v CAMPu a následné představení přepracované studie, kde jsou zohledněny připomínky aktérů v území, včetně městské části a občanských spolků. Z důvodů pandemie covid, nebylo možné kvůli dodržování vládních nařízení, pořádat diskuse s živým publikem, dotazy tak byly jednotlivým aktérům přednášeny pomocí moderátora.

Nejobsáhlejším tématem je oblast bydlení, která se věnovala celá výstava v CAMPu, doplněná o doprovodný program složený mimo jiné z pěti diskusí, které měli za cíl prohloubit obsah informací, které divák získá. Jejich zaměření pak vycházelo z ekonomicko-sociálního prostředí Prahy, soukromé výstavby, veřejné výstavby a forem neziskové výstavby. Důležitým zdrojem v tomto tématu pak byla publikace Pražské bytové krize:

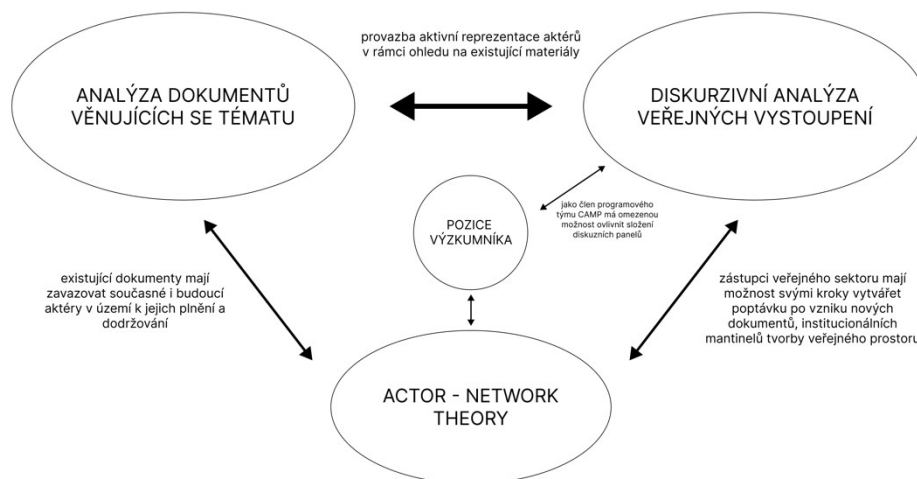
perspektivy a souvislosti (Bírová, 2024). Do veřejných diskusí na téma bydlení pak vstupují i aktéři privátního sektoru.

Výběr dat pro výzkum spočívá v rozšíření prvních tří témat práce doplněných o veřejné výroky aktérů z Magistrátu hlavního města Prahy, Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, městské části Praha 7, zástupců občanských spolků a developerů.

Je důležité brát v potaz zdroje i autory a autorky výroků, protože právě jejich vliv na mediální prostor může ovlivnit narativ s jakým se o tématu informuje. Všechny zdroje, které jsou v práci využity jsou volně dostupné na internetu. Postup jejich analýzy spočíval v hledání průmětů témat mezi jednotlivými aktéry, ty pak byli kódovány jako hlavní narativy, postupně pak byli doplněny o články, kterých se dotýká jen jedna část aktérů a hledá na ně odpovědi. Seznam využitých diskusí a rozhorů je součástí přílohy dokumentu.

Výzkum analyzuje

V rámci výzkumu nejde o hloubkové poznávání jednotlivých témat případnou triangulací výroků pomocí polo strukturovaných rozhovorů, ale o vnímání aktivní reprezentace, kterou vyjadřují veřejně.



Obr. 1.: Schéma výzkumu práce. Vlastní zpracování (2024)

5 Bubny-Zátory a městská bytová politika v rámci existujících dokumentů

5.1 Bubny-Zátory

Bubny – Zátory, jsou jedním z největších brownfieldů v Praze, jeho rozloha činí přibližně 110 ha. Území lze definovat jako plochy ze severu a jihu ohraničené Vltavou, z východní části definované ulicí Argentinskou a na západě ulicí Bubenská. V severní části se ještě lokalita rozevírá až k ulicím Jankovcova na východě a na západě Za Elektrárnou. Severní část lokality je průchozí a běžně obslužitelná (místa severněji od ulice Železničářů), jde o původní část Holešovic, kde v 50. letech 20. století proběhla částečná asanace. Jižní část území, definují především bývalé železniční objekty a plochy, které jsou z velké části oplocené. I přestože jde o území ležící na území jedné městské části Prahy 7 jsou její dvě místní části Holešovice a Letná rozdělené bubenským brownfieldem. Chybí vazba z ulice Dělnická na ulici Veletržní a jediná možnost, jak se dostat skrz území jsou dvě hrdla, kde se soustředí všechny druhy dopravy. Celé území také od severu na jih protínají dvě železniční tratě z Masarykova nádraží, a to směrem na Roztoky u Prahy a trať na Kladno, kde vznikne odbočka na Letiště Václava Havla, dnes se zde nachází dvě různé zastávky vlaků.

I přestože lze lokalitu vnímat jako vyprázdňené místo ležící ladem, nachází se zde místa, které mají svou historii nebo funkci či z pohledu rozvoje města svou budoucnost, v budoucí zástavbě tak mohou fungovat jako orientační body místního významu. Mezi ně patří dnešní budova nádraží Bubny, které za okupace nacistickým Německem sloužilo jako místo deportace židovských obyvatel do koncentračních táborů. V rámci rozvoje lokality se s místem počítá jako s památníkem ticha. Samotné nádraží se přesune a vznikne zde nová odbavovací hala, která do sebe zaintegruje obě železniční stanice. Podél nově vzniklé železniční estakády vznikne centrální park, který se má plynule napojit až do Stromovky.



Obr. 2.: Vymezení lokality v kontextu území. Zdroj: Pelčák+Reimann (2019)

Historický kontext plánů využití území

Pro výzkum a účely diplomové práce je vhodné mapovat pouze historii lokality relativně nedávnou, a to od období 2. poloviny 20. století, do kdy slouží lokalita především dráze a přilehlým provozům. V 80. letech dochází k redukci významu dráhy a jejích provozů, po uvolnění společenského zřízení v 90. letech je velká část pozemků rozprodána soukromým vlastníkům, kdy v současné době největší části lokality vlastní společnosti Bubny development, s.r.o. a Beta development, s.r.o. Fakt, že jde o soukromé pozemky, a tedy čistě investiční záměry se odráží i v posledních 30 letech vývoje lokality. Dříve vznikaly částečné či ucelené územní studie, na kterých ale není shoda, proto byla v roce 1999 na území uvalena stavební uzávěra podmíněna vznikem územní studie. Stavební uzávěra je opatřením města,

keré zastavuje stavební činnost, za účelem ochrany území od výstavby, která by mohla omezit plánované využití v lokalitě. V Praze jde především o lokality spojené s velkými dopravními stavbami anebo jako tomu je v případě I Bubnů o lokality velkých rozvojových území.

V roce 1991 probíhá v Praze mezinárodní workshop architektů, kteří určují právě Bubny-Zátory jako jedno z budoucích center města. V roce 1992 město vypisuje anonymní urbanistickou soutěž vzhledem k ale nejisté budoucnosti vedení pražského okruhu, zamrzá diskuse až do roku 1999, kdy je jednak na celé území uvalena stavební uzávěra a je schválena urbanistická studie profesora Jiřího Gřegorčíka, která sloužila jako podklad dodnes platného územního plánu. Do roku 2012 pak vznikají dílčí studie iniciované developerskými společnostmi, ty ale neřeší celé území a nejsou tak brány v potaz. V roce 2012 vzniká zadání podkladové studie na ÚRM, která má vést ke shodě v území a až poté by měla být pořízena územní studie. Na základě výběrového řízení ji zpracovává CMC architects. Ti roku 2013 zpracují i územní studii. S tou ale nesouhlasí městská část Praha 7.

V roce 2016 schvaluje Odbor územního rozvoje hl. m. Prahy zadání nové územní studie, tu zadává IPR Praha. O rok později je vypsána veřejná zakázka, kterou získávají studia studio Pelčák partner architekti společně s německými architekty Thomas Müller Ivan Reimann (IPR Praha, 2019).



Obr. 3.: Stav území před zahájením stavby železniční trati a nádraží Bubny. Zdroj IPR Praha (2021)



Obr. 4.: Stav území před zahájením stavby železniční trati a nádraží Bubny. Zdroj IPR Praha (2021)

Současná územní studie a budoucnost lokality

Na základě zadání Institutu hlavního města Prahy vypracovalo studio Pelčák partner architekti společně s německými architekty Thomas Müller Ivan Reimann Architektem územní studii, kde má vzniknout nová čtvrť pro 25 tisíc obyvatel s podobným počtem pracovních míst. V současné době probíhá schválení studie a její propsání do změny územního plánu. Kromě nových bytů a kanceláří má v lokalitě vzniknout i velký centrální park, který bude lemovat železniční estakádu. Součástí rozvoje lokality je projekt Vltavské filharmonie, nového koncertního sálu, který navrhlo dánské studio Bjarke Ingels Group, budova nového nádraží od studia Jakub Cigler architekti bude součástí tratě na Kladno s odbočkou na letiště. Zatímco je navržená struktura v jižní části čistě bloková na severu v oblasti holešovického nádraží a budovy teplárny se jednotlivé hmoty rozvolňují a na místo bloků, jsou častěji solitérní a mají větší počet podlaží.

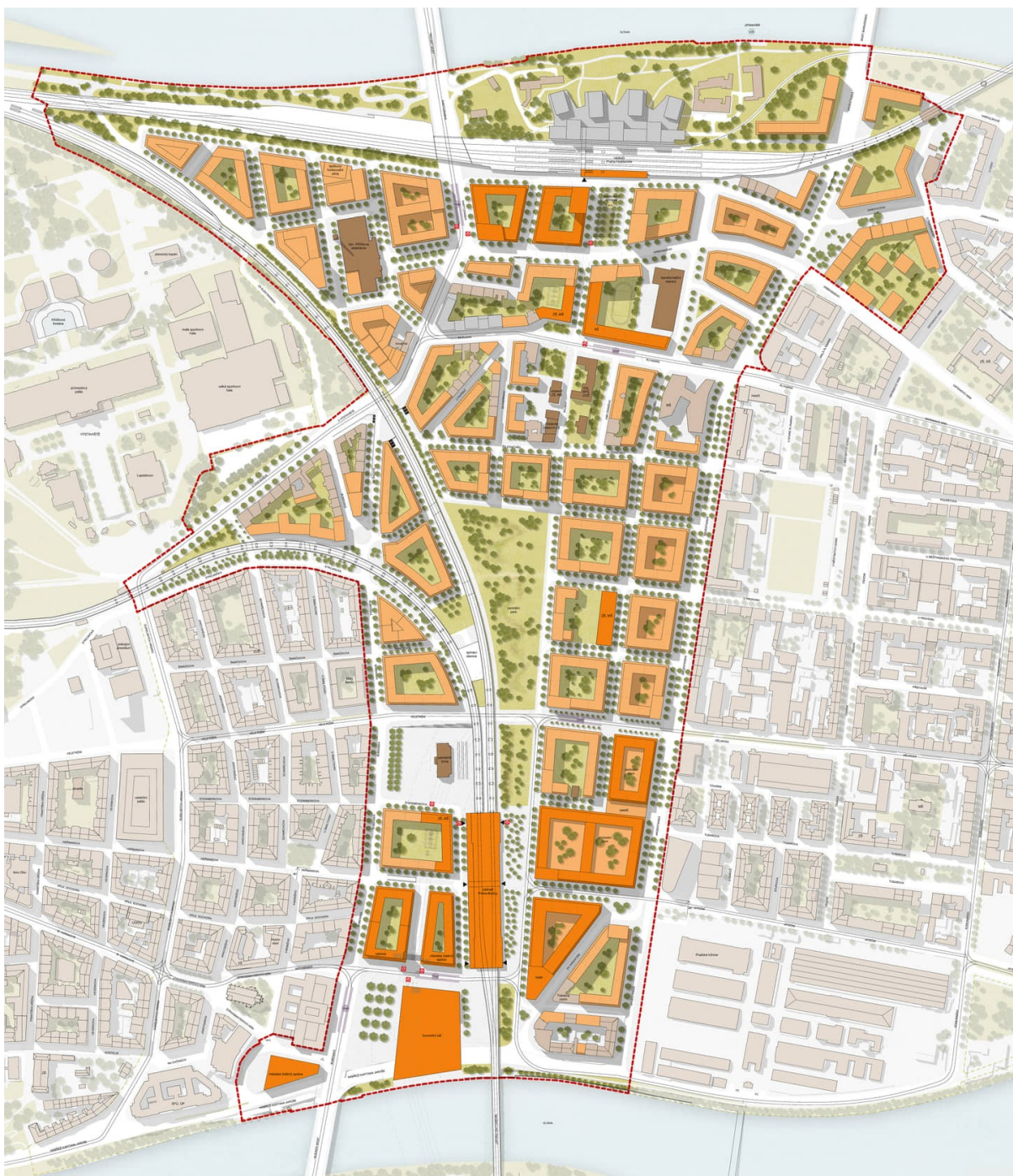
Na celou lokalitu lze nahlížet z několika měřítek: z lokálního měřítka městské části, celoměstského měřítka a metropolitní oblasti s přihlédnutím na celou republikovou perspektivu. Optikou městské části je navrhovaná územní studie určitě zlepšením, co se týče prostupnosti a propojením Holešovic a Letné, pozitivní efekt bude mít i nová železniční stanice a rekonstrukce silničního křížení hned za Hlávkovým mostem, které místo vzhledného předmostí funguje jen jako dálniční přivaděč. Velkou neznámou je ale architektonická podoba nové zástavby a její výsledné využití.

V současné době se na trh uvádí především malometrážními byty, větší jsou pak většinou privátní luxusní byty, ze kterých střední a nižší třída nemá žádné benefity. A nelze předpokládat, že by se v nejbližších letech situace měla změnit. Stejně tak se logicky současní obyvatelé obávají velkého nárustu nových obyvatel, který by bez důkladné přípravy infrastruktury mohl zaplavit okolní infrastrukturu, ať už jde o vzdělávání nebo služby. Občas se v lokálních internetových skupinách ozývají i hlasy, které mají strach o ztrátu lokální identity, rozdělení na dolní a horní Prahu 7.

Nahlížíme-li na lokalitu z hlediska města, jde o konkrétní krok, vycházející z různých strategických dokumentů, který vede k žádanému zahuštění města. Má ambici omezit rozrůstání města mimo hranice Prahy a rozvolňování zástavby. Navrhovaná bloková struktura pak odpovídá dokumentům IPR Praha, kdy se jedná o ekonomicky a urbanisticky nejprínosnější typ městské zástavby (Hudeček, 2018). Významný dopravní uzel Vltavské

dozná změn a stejně tak zde vznikne nová budova filharmonie, která kromě hudebních sálů nabídne obyvatelům města nový veřejný prostor a využití budovy i mimo koncertní sezónu. V jejím blízkém okolí by mohla dle úvah městské části Prahy 7 vzniknout i nová základní škola. Nicméně ale překotný rozvoj lokality může nastartovat procesy zvyšování cenové nedostupnosti i v již existujících zastavěných lokalitách pro nižší a střední příjmovou třídu – gentifikaci. Takové procesy známe například z Karlína, Starého města nebo z lokality Letné, kdy paradoxně existence brownfieldu jako územní bariéry a nejistá budoucí podoba udržela Holešovice relativně dostupnou čtvrtí.

Z perspektivy metropolitní a celostátního měřítka jde o lokalitu, která díky umístění filharmonie bude lákat turisty i mimo centrum, díky umístění centrální zastávky vlaku z nádraží místem, kde se má mísit česká a zahraniční populace. Nově vzniklé kancelářské prostory a dobrá dopravní obslužnost ať již vlaková i s rychlodráhou na letišti, MHD a blízkost páteřní magistrály v naprosté blízkosti centra má pro metropoli ambici lákat nové nadnárodní společnosti.



Obr. 5.: Územní studie s vymezeným územím Bubny-Zátory. Zdroj: Pelčák+Reimann (2019)

Současně projednávaná územní studie řeší primárně prostorovou strukturu řešeného území a navrhuje revitalizaci stávajících lokalit. Současně řeší i limity zástavby, a to především v rámci výškových hladin a stavebních/nestavebních blocích. Veškeré regulační prvky pak zavazují jednotlivé investory k tomu, aby nehledě na vzhledu fasády, odpovídalo využití i hmota jednotky v souladu s existující studií. Návrh územní studie však vyžaduje změnu platného územního plánu, a to přesněji změnu Z 3822, ta však stále nebyla schválena.

Z hlediska existujících územní studií jde ale o posun, kdy se jedná o územní studii s regulačními prvky, které podmíní hmotové rozložení lokality. Blokovaná struktura a vznik nových propojení v rámci Holešovic a Letné bude do budoucna zkvalitnit prostupnost všech 3 místních částí. Vznikem studie a postupnou budoucí zástavbou tak hlavní město naplňuje svou strategii zahušťování města a využívání prázdných brownfieldů. Studie však ze své podstaty neřeší majetko – právní rozdělení lokality i následnou sociální skladbu obyvatel. I nadále pak zůstává nejistota, že i přes existující fyzické propojení bude nová čtvrť sloužit výhradně jedné skupině obyvatel.

5.2 Bytová politika v kontextu Prahy

Praha stejně jako další světové metropole řeší bydlení v kontextu jeho rostoucí nedostupnosti. V současné době, ale ceny nových nemovitostí dosahují částek, na které lze těžko dosáhnout i s hypotékou a z investice do nemovitosti se tak stává výhodné uložení peněz i zajištění na stáří. Bydlení jako jednu z priority definují strategické dokumenty EU, České republiky i hlavního města Prahy. Jaké ale podniká vedení hlavního města kroky ke zmírnění celosvětového nárůstu cen nemovitostí a nájmu, tak že se stává méně dostupným i pro středně příjmové rodiny. Může právě nová výstavba na pražských brownfieldech pomoci se zmírněním bytové nedostupnosti?

Růst cen bydlení v Praze je nutné vnímat v kontextu rostoucích cen bydlení v celé západní Evropě. Alarmující je ale především tempo, jakým ceny rostou. Dnes je potřeba 13,3 průměrných platů ročních ke koupi bytu (Linhart, 2023). Dalším faktorem růstu cen je i ten, že město spravuje pouze 4,3 % bytového fondu, tedy 29 841 bytových jednotek (Brabec & Sýkora, 2024). Město také skoro úplně zastavilo vlastní bytovou výstavbu a soustředilo se primárně na rekonstrukci stávajícího fondu. Nicméně se, ale stále nepodařilo zastavit privatizaci obecního fondu a mezi lety 2021 a 2023 bylo prodáno 504 bytů (Brabec & Sýkora, 2024).

Jedna ze základních lidských potřeb představuje stále častěji téma, které se odráží na společenském mínění a stále častěji diskusí na široké i odborné úrovni. Je otázkou, zda je bydlení základním lidským právem nebo tržním nástrojem. Většina obyvatel České republiky žije ve vlastním bytě nebo domě skoro 77 % obyvatel (ČSÚ, 2021). Důvody, proč převažuje primárně soukromé bydlení jsou dva. Prvním z důvodů je zabezpečení bydlení na důchod a druhým je nejistota nájemního bydlení. Jednak z důvodu krátkodobých smluv na 1 rok a stejně tak nejistota se zvyšováním nájmu, a tak rostoucími výdaji na živobytí.

V nájmu nebo ve vlastním?

V České republice jsou rozšířené především dva typy bydlení, vlastnické, kde žije téměř 77 %, nájemní s 20 % a zbytek tvoří jiné formy bydlení (ČSÚ, 2021). Praha je oproti zbytku republiky specifická a žije zde 32 % obyvatel (Deloitte & PDS, 2024).

Ceny nájemního bydlení v posledních letech rostou nejvíce znatelně především na sídlištích, kdy se postupně srovnává nájemní cena s lokalitami v centru. Procentuální růst je ale v centru i na okraji města podobný a nezáleží tak na typologii domu (Deloitte & PDS, 2024). Celkový nárůst cen nájmu ale činí 22 %, to u čim dál tím větší části Pražanů zvyšuje riziko ohrožení nemožnosti platit za nájem. Kromě nízkopříjmových domácností jsou rostoucí nájmy riziko i pro zvyšující se skupinu seniorů. Pro ty v rámci ČR neexistuje dostatečně silný nástroj, který by jim zajistil jistotu na klidné dožití bez strachu ze zvýšení nájmu na částku, kterou si již dále nebudou moci dovolit. Vystěhování pak provázají další jevy jako zpřetrhání vazeb a sociální vyloučení (IPR Praha, 2021). Z těchto důvodů si většina populace pořizuje vlastní bydlení, aby si zajistili nemovitost na stáří. Pocity nejistoty v nájmu vyvolává i fakt, že jen 43% nájemníků (Bírová et al. 2024) má smlouvu na dobu neurčitou většinou uzavřenou na začátku 21. století. Současným trendem je naopak uzavírání smluv na dobu určitou, maximálně 1 rok a po jejím vypršení si může pronajímatel stanovit část vyšší, než dovoluje legislativní rámec občanského zákoníku (Bírová, 2024). Ze stran pronajímatelů jde ale často o krok, kterým se hájí proti osobám neplatící nájem a vymahatelnosti jejich vystěhování (MMR, 2021 str. 31).

Nájemní bydlení se může stát alternativou k vlastnickému typu bydlení, nemůže ho ale zajišťovat pouze soukromý sektor, který je motivován ziskem, města a obce musí začít budovat svůj bytový fond. Další možností je i zakládání družstev nebo spolků (Trlifajová & Samec, 2018). Nájemní bydlení dále poskytuje městům a obcím nástroj na pomoci obyvatelům v nouzi nebo jako podpora vybraných profesí, zajišťujících chod města (IPR Praha, 2021).

Státní politika bydlení

V roce 2021 přijala vláda České republiky dokument z rukou Ministerstva pro místní rozvoj, který se jmenuje Koncepce bydlení České republiky 2021+ (MMR, 2021) ten se zabývá tehdejší bytovou situací v ČR i evropském kontextu, v druhé části jde o návrhy, jak reagovat na výzvy ze SWOT analýzy ministerstva. Relativně obsáhlý dokument ale především nastiňuje rozporuplné pohledy na otázky týkající se bydlení. Hned v úvodu je jasně deklarováno, že bydlení je otázka základní osobní odpovědnosti jedince a stát má zasáhnout jen v případě, že z objektivních důvodů není jedinec obstarat bydlení sám. Takový začátek je tedy jedna z prvních tezí, se kterou se čtenář seznámí, a to i přesto, že na ní navazují obecné části textu zmiňující závazky a ideové ukotvení České republiky v nadnárodních smlouvách, které definují bydlení jako základní potřeby jedince. Autoři dále uvádějí že v ústavě není výslovné zakotvení bydlení, ale pouze zajištění na stáří a zajištění kvality života, přičemž nezajištěné bydlení vede k hmotné nouzi. Navrhované nástroje ale musí podle státní vize být účinné a nákladově efektivní.

Výstavba podle státního dokumentu závisí na ekonomickém cyklu, demografickém vývoji a polohové exponovanosti. Nicméně právě bydlení v blízkosti měst s sebou nese riziko takzvané přírážky za život ve městech – tedy vyšší náklady (MMR, 2021). Dále vyčísluje, nájemní bydlení jako nejdražší variantu bydlení, přičemž je až o 10% dražší než ve vlastním, kdy vlastnické bydlení dosahuje v průměru 20 % příjmu, nájemní 30 % příjmů a družstevní 25 %. S tím se pojí i demografický vývoj populace a její stárnutí, kdy se do obav populace propisuje růst cen nemovitostí i nájmu a neregulovaný trh tak zvyšuje míru nejistoty o zajištění jistoty bydlení na stáří.

Bytová politika státu tak míří především na ohrožené skupiny obyvatel a převádí zodpovědnost na jedince a města. Současně však upozorňuje na nedostatky legislativního rámce, kdy pro investora není možné uplatnit odpočet DPH při výstavbě nájemního bydlení (MMR, 2021), developerům se tak vyplatí stavět pouze byty určené k prodeji.

Hlavním cílem koncepce je tedy změna legislativy, která by podle autorů mohla změnit zažitou praxi prioritizace vlastnického bydlení. Jedním z cílů je tak podpořit výstavbu nájemního bydlení a vstup velkých institucionálních hráčů s nájemním bydlením. Právě před těmi, ale varuje Apolena Rychlíková, protože jde o čistě tržní nájemné a nepomáhá tak se snížením cen nájmu (Alarm, 2021), obecně ale vyšší podíl lidí v nájemním bydlení pomáhá

k vyšší mobilitě obyvatel (MMR, 2021), ta může k pružnějšímu reagování na ekonomický vývoj. Podle státu je, ale potřeba přinést stabilnější podmínky pro nájemníky.

Stále platný dokument pak dále uvádí možnost zavedení institucionálních pronajímatelů jako možnost dlouhodobé podpory bydlení osob ohrožených bytovou nouzí. To v současné době navrhuje i Ministerstvo pro místní rozvoj společně s Ministerstvem práce a sociálních věcí, vznik celostátní formy garantovaného bydlení, které funguje principiálně stejně jako Městská nájemní agentura.

Právě státní podpora nájemního bydlení může vést k vyšší dostupnosti bydlení i přestože stále bude primárním developerem soukromý sektor.

Následující sekce práce představuje jako dokumenty má město k dispozici a jaké politiky má ambici uplatňovat, stejně tak jaké má aparáty – organizace, které mají bydlení řešit a jaká je celostátní politika bydlení.

Otázka bydlení v hlavním městě se však nevztahuje pouze na otázku ve vlastním nebo v nájmu a podle Koncepce bydlení státu nelze spoléhat na řešení metodou top – down. Pro jakékoliv město je důležité, aby docházelo v rámci jeho intravilánu k mixu sociálních skupin. Tak aby i zaměstnanci obslužných profesí byli na dosah jejich práce a nedocházelo tak k posilování suburbanizačních procesů (Hnilička, 2012). Stejně tak i města pomocí distribuce bytového fondu podporovat vybrané profese, jako jsou například učitelé, lékaři, nebo strážníci.

Současná situace v Praze vychází z postsocialistické transformace a liberalizaci trhu (Lux & Mikeszová, 2011), kdy většina bytového fondu přešla do soukromých rukou a výstavba probíhá převážně ze strany privátních developerů. Město v minulém volebním období přišlo s řadou opatření, které mají znovu nastartovat městskou výstavbu a změnit poměr bytového fondu.

Strategie rozvoje bydlení

Hlavní dokument věnující se bytové situaci v Praze je Strategie rozvoje bydlení hlavního města Prahy, kterou v roce 2021 přijalo město jako závazný dokument. Tedy jako výchozí strategii v otázce bydlení. Hlavní vizí dokumentu je aby se *Praha stala městem s aktivně řízenou bytovou politikou a dostatečnou nabídkou kvalitního, dlouhodobě udržitelného a především finančně dostupného bydlení, k němuž budou mít přístup obyvatelé všech sociálních vrstev* (IPR Praha, 2021).

Kromě specifikace důvodů, které vedli k nedostupnosti bydlení je v dokumentu stanoveno pět prioritních oblastí. A to a) Výstavba dostupného a kvalitního bydlení, b) Rozvíjející se městský bytový fond, c) Udržitelné a standardní bydlení pro specifické skupiny obyvatel, d) Atraktivní bydlení na území celého města a e) Otevřená spolupráce města s klíčovými aktéry. V rámci vazeb na strategický plán připomínají autoři na opatření Upřednostňování rozvoje na transformačních plochách (IPR Praha, 2016).

V rámci transformačních ploch je z pohledu této práce nejdůležitější prioritní oblast e) Otevřená spolupráce města s klíčovými aktéry. Podle dokumentu by město mělo zavést transparentní systém spolupráce se soukromým sektorem, aktivně iniciovat změny v legislativním systému, spolupracovat s neziskovými organizacemi, aktivně komunikovat s veřejností a posílit znalostní základnu jednotlivých aktérů v oblasti bydlení.

K úspěšnému naplnění strategie mají pomoci i dva akční plány a to 1. na období 2021–2025 a druhý na roky 2026–2030. Finálním stavem má být výstavba 9000 nových bytů ročně, tedy zdvojnásobení současného stavu, současně by měl také do roku 2030 vzrůst podíl bytového fondu a dalších 5000 bytů by mělo sloužit jako sociální bydlení (IPR Praha, 2021).

Jde tak o základní strategii, ze které by měli vycházet všechny další kroky v otázce zlepšení dostupnosti bydlení. Zároveň dokument přiznává, že větší část nové výstavby bude stále realizována privátním sektorem. Městské bydlení má nabídnout především alternativu k mixu bytového fondu.

Městské části a bydlení

Městské části hrají v oblasti nájemního bydlení v Praze relativně klíčovou roli a to ve 2 rovinách. První je, kdy sami aktivně mohou vstoupit do procesu výstavby a na vlastním pozemku iniciovat projekty nájemního bydlení. Jako je tomu na Praze 7 nebo Praze 10, které sami v posledních letech iniciovali architektonické soutěže na jejich pozemcích za účelem výstavby městského bydlení.

Na Praze 10 jde o projekt Polyfunkčního domu Vršovická, nachází se v těsné blízkosti Ďolíčku, kde hrají Bohemians. Smyslem projektu je, jak zhodnotit, které dnes slouží nahodilému parkování, nabídnou 139 nových bytových jednotek komerční prostory a parkovací stání jak pro nové obyvatele, tak i rezidenty Prahy 10. V roce 2022 městská část vypsala mezinárodní dvoukolovou architektonickou soutěž společně s Pražskou developerskou společností. Vítězný návrh je od architektonického studia Kuba+Pilař (PDS, 2024).

Druhým podobným projektem je plánovaný bytový dům na rohu ulic Železničářů a Za Papírnu na Praze 7. Zároveň jde také o parcelu, která je součástí vymezení územní studie Bubny-Zátory. Na vlastním pozemku zde městská část Praha 7 uspořádala opět mezinárodní architektonickou soutěž, ve které uspělo české studio Apropos architects. Vzniknout zde má 62 malometrážních bytových jednotek. V parteru pak vznikne občanská vybavenost (CCEA MOBA, 2022).

Tyto projekty jsou ukázkou toho, že i městské části mohou sami iniciovat výstavbu vlastních bytových jednotek, které pak na základě svých rozhodnutí obsadí novými obyvateli. Jak zmiňuje Lucie Trlifajová, sociální antropoložka a předsedkyně bytové komise na městské

části Praha 7, I když jde o dostupné bydlení, celkové množství bytů ve správě městské části je tak nízké, že v realitě jsou všechny byty dostupné jako sociální bydlení (CAMP, 2023).

Pokud už městská část vlastní byty, případně spravuje bytové jednotky ve vlastnictví magistrátu, je čistě na městské části, jak je obsadí. V současné době je v Praze celkově 29 841 bytových jednotek (Brabec a Sýkora, 2024), z toho tři čtvrtiny spravují městské části. I přestože během posledního volebního období výrazně zpomalila privatizace bytového fondu, nebyla dosud plně zastavena, tomu odpovídá i stále klesající počet bytů ve správě města. Dalším zjištěním je, že až u poloviny bytů není možné určit jejich využití. Z analýzy dále vyplývá, že pokud už městská část uvádí informaci o bytech, přes 10 % jich slouží jako sociální bydlení, dále k tržnímu pronájmu, případně pro seniory nebo podporované profese.

Pražská developerská společnost

Součástí strategie rozvoje bydlení je i iniciace městského bytového fondu, za tímto účelem vznikla – Pražská developerská společnost (PDS). Jejím úkolem je připravovat a realizovat výstavbu na pozemcích, které vlastní hl. město Praha. Celkově by pak mohlo jít až o 9000 nových městských bytových jednotek (IPR Praha, 2021). Jednotlivé projekty však teprve vznikají a jsou v takzvané projektové fázi. Jejím úkolem je připravovat a realizovat výstavbu na pozemcích, které vlastní hl. město Praha, případně spolupracovat s městskými částmi. Primární zájmem PDS má být výstavba dostupného bydlení, které definuje jako bydlení, jehož cena je totožná, nebo nižší než okolní tržní nájem (PDS, 2021).

Z informací, které sama uvádí PDS v současné době připravují dvanáct rezidenčních projektů na pozemcích města, či městských částí. Jejich měřítka se liší podle velikosti pozemku a ostatní zástavby v lokalitě. Nenajdeme ale zde, žádné pozemky, které by PDS a město chtělo vytěžit v lokalitách rozvíjejících se brownfieldů. To je ale dáno především nevlastněním pozemků v území. Rolí PDS je tedy společně s jinými městskými institucemi jako je IPR Praha, připravovat a koordinovat novou městskou výstavbu a provázet územním řízením velké územní celky. Například Nové Dvory, nebo transformace Palmovky. Zatím ale není jasné na základě, jakého modelu bude pak dále město spravovat novou městskou výstavbu a jak bude distribuovat nový bytový fond.

Městská nájemní agentura

Speciálním typem nabídky poskytující sociální bydlení je Městská nájemní agentura. Městská organizace fungující pod Centrem sociálních služeb Praha. Městská nájemní agentura.

Figuruje jako takzvaný garant v garantovaném bydlení. Vytváří propojení mezi majitelem bytu a nájemníky. Majitelé tak mají garanci pravidelného nájmu, a mediátora v případě řešení konfliktů, ve výsledku tak garanti odbourají bariéry ze strachu pronajímat vlastní byt (MNA, 2024.)

Pokud ale hlavní město vlastní bytové jednotky, které nejsou ve správě městské části, stávají se součástí bytového fondu, kterým disponuje nájemní agentura. V rámci budoucí městské výstavby, ale stále není jasné, kdo je bude spravovat. Cílem je, ale dostat co nejvíce obyvatel ohrožených bytovou krizí z ubytoven, nebo zajistit dostatečný počet bytů pro profese, které zajišťují chod města, avšak jejich příjmy nejsou natolik dostačující, aby si dovolili pohodlné bydlení v centru města.

Ačkoliv jde o systémové řešení na úrovni města, díky práci Platformy pro sociální bydlení, byl vládou schválen návrh zákona, který by garantované bydlení zajistil na území celé České republiky. I přestože jde o městskou společnost, která garantuje nižší desítky bytů, je díky svojí existenci naprosto zásadní agendu, jež pomáhá lidem v bytové nouzi. Pro otázky diplomové práce jde o nástroj, který zatím nemá ambice zastupovat město v dostupném bydlení.

Metodika spoluúčasti investora – kontribuce

Nově vznikající zástavbu nelze vnímat bez kontextu a návaznosti na okolní prostředí, její obyvatelé, případně její uživatelé budou využívat i okolí. Vzhledem k tomu, že zatím veškerou bytovou výstavbu financuje soukromý sektor, jde tedy o trži výstavbu s primárním zájmem co nejvíce zprofitovat finální bytové jednotky, především prodejem do soukromého vlastnictví, případně větším firmám, specializujícím se na tržní nájemní bydlení. Takovým případem je například prodej 164 bytů v rezidenci Pergamenka od developerské společnosti Finep do vlastnictví švédské firmy Heimstaden (Alarm, 2021). Celkově pak projekt nabízel přibližně 400 bytových jednotek, kdy všechny slouží výhradně tržnímu bydlení, ať jde o vlastnictví nebo nájem i přestože v ranných částech projektu apelovali místní občané, aby alespoň 10 % bytů bylo převedeno do fondu obecního bydlení.

S rostoucím počtem uživatelů rostou i nároky na infrastrukturu a kapacitu služeb. Zatímco drobné provozovny jako kavárny nebo prodejny, zahrnují developéři do parteru svých projektů jejich projekty nepočítají se vznikem občanské vybavenosti jako jsou lékařské domy, školy a jiné provozy, které slouží nejen obyvatelům nových čtvrtí. Stejně tak město financuje výstavbu infrastruktury, ať již podzemních sítí, tak i pozemní komunikace, tramvajovou trať jako je tomu v příkladě lokality Nákladového nádraží Žižkov. Zjednodušeně se tak dá říci, že zatímco developer investuje do svého pozemku, ze kterého po určité době inkasuje finance, město financuje developerům nutné zajištění a integraci projektu do města. Dalším faktorem mnohonásobně zhodnocující hodnotu pozemků developerům jsou změny územního plánu, o kterých rozhodují politici.

Možnou spravedlivou formou vyrovnání finančních nerovností je nastavení systému příspěvků městu, za zhodnocení pozemku – kontribuce. Metodiku jednotných kontribucí po celé Praze představil veřejně tým náměstka Petra Hlaváčka v roce 2020 v Centru Architektury a Městského Plánování (2020), finální verze dokumentu vstoupila v platnost roku 2022. Cílem je nastavení tarifu, podle kterého bude jednoduše dopočitatelné, jak vysokou částkou bude muset soukromý investor přispět městu. Z výsledné hodnoty je pak na domluvě mezi MHMP a investorem jaké bude plnění, například to tedy může být stavba občanské vybavenosti, finanční kompenzace nebo například zisk určitého procenta dostupného bydlení do fondu města. I přestože tedy existuje jednotná metodika kontribučních příspěvků, projednává se každé území zvlášť a je pak na politické vůli a vůli investora jakou metodu pak zvolí v rámci plnění města.

Hlavní město Praha disponuje strategií a sadou institucionálních nástrojů, které mají reagovat na současný vývoj bytové situace. Ať jde o iniciaci vlastní výstavby nebo silnější spolupráci s ostatními aktéry. Je klíčové aby, město i nadále bralo v potaz existenci takových nástrojů v rámci rozvoje nových městských čtvrtí i s ohledem na různé vlastnické poměry. Zatímco vlastní výstavbu bude město směřovat do lokalit kde vlastní pozemky. V lokalitách, kde město pozemky nevládní je jednou z možností v rámci kontribucí zisk bytových jednotek v rámci soukromé výstavby. I přes existenci dokumentů a jednotlivých politik, ale stále není schválený akční plán naplňování Strategie rozvoje bydlení, stejně tak není jasné, jak bude v rámci nové výstavby město spravovat bytový fond nebo není jasná výše kontribučních příspěvků na konkrétní území. Dokumenty tedy obsahují ucelený pohled a směr, kterým se město plánuje vydat a dává aktérům ucelenou sadu nástrojů, při zaměření se na jednotlivé případy výstavby a rozvoje však konkrétní řešení nedávají.

Novou čtvrť Bubny-Zátory instituce spojené s městem rámuje jako nové město pro 25 tisíc obyvatel, je tedy klíčové ptát se jakou má město strategii a politiky bydlení i ve vztahu ke konkrétní lokalitě v centrální části města, které má i podle plánů nejen zahustit a propojit existující zástavbu. Má ale také metropolitní přesah díky umístění klíčových projektů, jako je budova Vltavské filharmonie nebo centrální nádraží Bubny, které propojí letiště Václava Havla s centrem města.

6 Diskurzivní analýza aktivních reprezentací

V rámci představování projektu na zástavbu území Bubny-Zátory se nejčastěji ve veřejných debatách a připomínkách objevují tři základní témata, ze kterých lze dále analyzovat přístupy k nim, z různých perspektiv. Za tři hlavní pilíře práce definuje a) rozvojové plochy ve městě a jejich limity, b) Bubny-Zátory a c) otázka bydlení. Protože se z institucionálního pohledu o lokalitě v psaném textu informuje co nejvíce neutrálně, a to ze stran IPR a jeho kanceláře CAMP, je potřeba další dvě témata zkoumat i z pohledu jiných materiálů. Výhodou je proběhlá výstava Praha zítra? Domy a byty, který zpracovává téma Strategie rozvoje bydlení hl. m. Prahy, a doprovázela jí série diskusí v rámci doprovodného programu, taktéž existence diskusního seriálu Za Prahu udržitelnou a sousedskou, jejíž přednášky sice probíhaly v CAMPu, ale byla v dramaturgické režii spolku Praha město pro život. Postoje IPR lze dále hledat v dokumentech jako je Strategický plán hl. m. Prahy, návrh Metropolitního plánu, Územně analytických podkladech, nebo z mediálních vyjádření ředitele IPR, Ondřeje Boháče. Názory zástupců města ať z úrovně Magistrátu nebo městských částí je možné získávat z jejich osobní webů, případně diskusí, a rozhovorů, které poskytl.

V zásadě neexistuje jednotný diskurz. Zástupci veřejné správy a občanských spolků se v rámci veřejných diskusí a vyjádření shodnou jen v případě potřeby obnovy brownfieldů, jako možné zahuštění zástavby města, které má potenciál pomoci využití zanedbaných ploch. Nad finální podobou územních studií však nepanuje shoda. Zatímco strategické dokumenty města hovoří o potřebě vzniku dostupného bydlení a zabránění tak ekonomické polarizace v širším centru měst, ve veřejných debatách však zástupci veřejné správy opomíjí zmínit, že ne vždy podnikají všechny kroky, které si schválí ve svých strategiích. Je však nutné připomenout, že zástupci veřejnosti ne vždy zastupují většinové názory. V rámci výzkumu se tak věnuje pozornost hlavně organizovaným spolkům, které se často staví do opozice proti veřejnému sektoru. Třetí skupinou, která vstupuje veřejné debaty jsou zástupci developerských skupin, ti však ale nejčastěji zmiňují otázky trhu a v rámci veřejného obrazu se pasují do role pasivních uživatelů trhu a opomíjejí svůj vliv na trh, jak například zmiňuje Martin Lux v diskusi Byt za 10 milionů? (CAMP Praha, 2023a).

Diskurzivní analýza veřejných reprezentací zkoumala 15 různých veřejně dostupných diskusí, prezentací a 13 novinových rozhovorů, článků a dokumentů. Každé z vystoupení se muselo věnovat alespoň jednomu tématu – brownfieldy, Bubny-Zátory nebo bydlení, a to z toho důvodu, že zatím nevznikla série, která by se tématu věnovala v celé komplexnosti. Dalším kritériem byla i názorová pluralita a obsažení zástupců jak veřejného sektoru, tak i

občanských spolků. Dochází tak k názorové polemice v přímém přenosu a divák si tak může udělat názor.

6.1 Rozvojové plochy ve městě a jejich limity

První částí výzkumu je hledání přístupů institucionálních aktérů k rozvoji města v rámci jeho intravilánu, pohledy politické reprezentace, limity a rizika spojená s jejich zástavbou. Právě rozvoj území je klíčovým nástrojem pro růst měst a představuje i možnost řešení specifických potřeb. Jedním z nejčastěji zmiňovaných témat v rámci rozvoje Prahy je využití brownfieldů uvnitř města, takováto území mají nabídnout v rámci města desítky tisíc nových bytů a pracovních příležitostí. Na první pohled by se mohlo zdát, že nad budoucností takových ploch panuje shoda.

Z prostředí veřejného prostoru, se jako by vytratila diskuse nad brownfieldy obecně. Vždy se objeví nějaké diskusi spojené s plánovací politikou města, nebo ve vztahu k projednávání konkrétních lokalit. Dominantním diskurz, který se věnuje brownfieldům ilustruje vyjádření ředitele IPR Praha, Ondřeje Boháče (ČTK, 2018) „*Brownfieldy jsou naprosto klíčové pro rozvoj Prahy. Následným krokem po vytvoření analýzy území bude na začátku října (pozn. autora 2018) workshop, na který přizveme klíčové aktéry od úředníků ministerstva pro místní rozvoj po urbanisty, ekonomy a developery. Naši analýzu uzavřeme základními doporučeními, jakým způsobem k brownfieldům přistupovat.*“ Ve stejném duchu se vyjádřil i Petr Hlaváček (Holajová, 2018) „*Budeme se soustředit na brownfieldy a jejich přípravu k rozumné výstavbě.*“ Podobný narativ, míst příležitostí, se objevuje i z občanských spolků z publikace *Brownfields v centru Prahy: Kritéria udržitelného rozvoje (2010)* „*Brownfields mohou představovat zajímavé příležitosti. Pokud úřady, občané a ostatní zúčastněné strany budou spolupracovat na vytvoření nového zázemí historických městských částí nebo dokonce vytvoření celých nových čtvrtí, napomůže to utváření zdravějšího životního prostředí a zlepšování kvality života.*“ Rozpadem, ale vidíme varovný tón. Obecné diskuse brownfieldů se točí kolem otázky zahuštění města.

Otázku zástavby v nevyužitých místech, nebo místech která neslouží původnímu účelu komentuje Boháč v pořadu Insider (2024) „*Jestli mi chceme město, které bude obytné, kde bude moci bydlet střední vrstva i chudší lidi, kde budou školy, kde bude aspoň trochu dostupný bydlení a kde bude dostupná práce, tak musí tyhle území prostě zastavovat.*“ Tuto myšlenku ale částečně kontruje Radan Haluzík v diskusi *Kde stavět nové čtvrti (CAMP,*

2024) „*Historie a historický vývoj přináší diskontinuitu v prostoru, která může vést k možnosti nových neopakovatelných příležitostí.*“ A dodává „*Ve vágních terénech a vnitřních periferiích stavějme tak, aby to propojovalo a nejen zahušťovalo. Tak aby vznikala nová centra a nové koridory a ne výplně.*“

Dalším tématem je otázka reprezentace a vlivu města na rozhodování v území. K tomu se vyjadřuje v diskusi věnující se urbanistické studii Nákladového nádraží Žižkov (CAMP, 2021a) Petr Hlaváček „*V Německu velké brownfieldy, které jsou ve vlastnictví státních firem, tak často spolupracují s městem a potom co se vytvoří ten urbanistický koncept, tak se hledají partneři ze soukromého prostředí. A prodejem těch pozemků se získávají prostředky k tomu, aby se vystavěla potřebná infrastruktura. U nás jsme kdy velké státní firmy hledali partnery v soukromých aktérech a pominul se vztah s městem ... a teď hledáme cestu, jak získat finanční prostředky, protože v tom území nemáme majetkovou držbu.*“ K popisu pozice města se kriticky staví Václav Orcígr v Deníku Referendum (2021) „*Soukromá výstavba by měla zejména v případě velkých transformačních projektů (typicky brownfieldy, jako jsou Bubny, Smíchov, Nákladové nádraží Žižkov nebo Rohanské nábřeží) přispět svým dílem k řešení nedostupnosti bydlení, tedy stavět také dostupné byty. Přestože je v možnostech samosprávy tuto povinnost zajistit, ve strategii nástroje k tomu chybí. Dokument (Strategie rozvoje bydlení, poz. autora) se omezuje na vágní tvrzení o tom, že Praha musí ve vztahu k developerům aktivně prosazovat svoji vůli. Sám to ovšem nedělá.*“ V rámci majetkoprávních vztahů pak upozorňuje Luděk Sýkora v diskusi Ochočít gentrifikaci z cyklu Gen Praha (CAMP Praha, 2023c) „*To, jak vypadá město, určují ti co mají peníze - je to development, a jeho zákazníci.*“

6.2 Bubny-Zátory

Nejčastěji zmiňovanou implikací ze strany veřejné správy je rozvoj území a vznik nové městské čtvrti, která ubytuje přes 25 000 nových obyvatel. Takto informace o lokalitě uvádí na svém webu IPR *„Jeden z největších a nejdůležitějších pražských brownfieldů se stane domovem pro 25 000 obyvatel v 11 000 bytech.“* úplně identickou pasáž pak o lokalitě píše i na svém webu městská část Praha 7 (2022). Novinářka Táňa Zabloudilová v perexu článku věnující se bydlení v nově navrhované čtvrti *„Téměř celé území Bubnů-Zátor, kde má přes 26 tisíc lidí bydlet a zhruba stejný počet pracovat patří soukromým společnostem. Jak mohou podobu nové čtvrti ovlivnit město a obyvatelé?“* (Zabloudilová, 2021).

Za základ celé studie pak sami autoři územní studie považují jako klíčové právě propojení dvou místních částí Holešovic a Letné to lze implikovat z úvodního textu územní studie (Pelčák, Reimann, 2019) *„Brownfield mezi Bubny a Holešovicemi tvoří uvnitř města jen stěží překonatelnou bariéru mezi městskými čtvrtěmi a městskými prostory. Tento rozdělující efekt velkého území vlakového nádraží je umocněn komunikacemi podél jeho hranic. I přes centrální polohu zde vznikl druh „vnitroměstské periferie“ s nejasnými hranicemi a fragmentární zástavbou.“* K tomuto pak dále Ivan Reimann, jeden z autorů územní studie, v online diskusi, Praha zítra: Bubny Zátory (CAMP Praha, 2019) která představovala návrh studie dodává: *„Základní otázkou, při hledání řešení bylo, jakými městskými strukturami budeme pracovat, protože na rozdíl od dřívějších dob, dnes asi žádná závazná pravidla zástavby velkých území neexistují.“* Petr Hlaváček, Spojené síly pro Prahu, tehdy 1. náměstek primátora pro územní rozvoj, na tiskové konferenci, která proběhla 11. 7. 2019 (Hlaváček, 2019) k projektu říká: *„Smyslem té práce je vytvořit plnohodnotnou městskou čtvrt s dostatkem vybavenosti.“*

Základní informací, která uvádí celý projekt je čtvrť pro 25 000 obyvatel, jaké ale bude jejich složení územní studie neřeší, na případné otázky ohledně dostupného bydlení odpovídá Petr Hlaváček (CAMP, 2019) *„Město má PDS, tady ale půjde víc o domluvu s investory, ale je tam blok hned za filharmonii, který má svěřený městská část, kde by měla být střední škola a druhé části bysme s městskou částí rádi vytvořili vlastně nějaký městský blok.“* K tomu dodává místostarostka Prahy 7 Lenka Burgerová, Praha Sobě (CAMP, 2019) *„Hodně záleží na pozemcích a tady je většina pozemků v soukromém vlastnictví, některé pozemky vlastní hlavní město Praha a některé drobné městská část, a pokud se najde vhodné financování tak je jistě možné dostupnému bydlení pomoci. Také záleží na nástrojích, které město má“.* Pokud ale město nevlastní majoritu pozemků je v roli, kterou popisuje Barbora Bírová z Platformy

pro sociální bydlení (Arnika, 2020) „*IPR Praha nepožaduje, aby v územní studii byly pregnantně stanoveny a územně vymezeny požadavky na dostupné nebo sociální bydlení, jak zaznívaly požadavky partikulárních skupin v průběhu veřejného projednávání. Je to přitom jedna z klíčových oblastí.*“

Ve spojitosti novým počtem obyvatel, otázkou bydlení a geografické polohy v rámci města se objevuje je další dopravní zatížení. Díky existenci, dnes dvou výrazně zatížených komunikací Bubenské a Argentinské, která je supluje neexistenci pražského vnitřního okruhu. Právě v návrhu nové územní studie se objevuje zklidnění dvou zmíněných ulic na městské bulváry lemované stromořadím, nicméně právě dalších 25 000 obyvatel znamená, podle současného modal splitu 23 % dopravy tvoří Individuální automobilová doprava (Polad' Prahu, 2023), to by pro budoucí kapacity další výrazné zatížení. Na tyto obavy reaguje Petr Hlaváček v rámci dotazů diskuse Praha zítra? Bubny-Zátory (CAMP Praha, 2019) „*Pozitivum toho návrhu je v té struktuře, která v něm integruje takové to běžné chování, pohybu chodců a cyklistů.*“

K tomu dále dodává Lada Kolaříková, z IPR Praha (CAMP Praha, 2019) „*Bude napojena na všechny druhy dopravy včetně železniční trati na letiště. Asi bychom těžko hledali čtvrť, která by byla tak dobře obsloužená. Zároveň je to území v těsné blízkosti centra města. Věříme, že doprava, kterou bude generovat to místo samotné, nebude nijak zatěžující.*“ Nové zatížení dopravou tedy plán hájí tím, že díky své struktuře by neměla další nadbytečná dopravní zátěž. To ovšem rozporuje Michal Lehečka ze spolku AutoMat (2020), který uvádí „*Nová čtvrť přivede do oblasti extrémní množství aut. Pro určení vhodných opatření a šířky uličních profilů nám proto chybí dopravní studie.*“

Otázky dále panují i u otázky veřejné zeleně, a hlavně centrálního parku, ke kterému se staví kriticky Nikola Halvová ze sdružení Arnika (2021) „*Nejvýznamnějším opatřením k adaptaci na změnu klimatu, které nová územní studie navrhuje, je centrální městský park, umístěný na východ od železnice v prostoru bývalého nádraží Bubny. V návrzích má park rozlohu přibližně 6 hektarů a měl by se stát místem propojujícím Letnou s Dolními Holešovicemi. ... Diskutabilní je ovšem vzhledem k objemu plánované výstavby velikost parku.*“ K otázce parku se vyjádřil i Petr Hlaváček (CAMP Praha, 2020a) „*V tom workshopu se ukázalo, že jedna z cest jak vytvořit území které má charakter a přitom propojuje ty městské části je centrální park.*“ Nezávisle na tuto připomínku reaguje na lokalitu umístění parku, architekt Petr Pelcák, který v rámci představení přepracované studie (CAMP Praha, 2020) upozorňuje na majetkové poměry a zmiňuje že, „*park je umístěn na soukromých pozemcích, kde*

nemůžou investoři vytěžit, a právě proto je i zástavba navrhovaná tak, aby uspokojila požadavky soukromých investorů.“

Ve spojitosti s veřejnou vybaveností a kulturou v lokalitě se často zmiňuje projekt Vltavské filharmonie, kde je podle Boháče „důležité vnímat, že nová budova Vltavské filharmonie pomůže nastartovat proměnu jednoho z momentálně nejvýznamnějších pražských brownfieldů“ (Vltavská filharmonie Praha, 2022). I přestože má budova filharmonie sloužit všem je nutné reflektovat i kontext zbylé výstavby upozorňuje zastupitel Prahy 7 Matěj Čunát, Piráti „Zisky developerů dále zvýší plánovaná budova filharmonie, která přidá lokalitě na přitažlivosti a zhodnotí okolní nemovitosti, a přitom se na ní nebudou muset developeri nijak finančně podílet. Developeri sice budou přispívat na rozvoj území díky schválené metodice kontribucí, příspěvky ale pokryjí nanejvýš výstavbu škol a školek“ (Čunát, 2022).

6.3 Kdo řeší bydlení?

Zatímco se diskurz ohledně bydlení v nové čtvrti Bubny-Zátory stáčí především na majetkoprávní poměry. Je s ohledem na velikost území nutné hledat širší vymezení diskurzivních praktik aktérů v území. Zatímco rozvoj lokality Bubny-Zátory je především lokálního pražského charakteru bydlení se objevuje ve veřejném prostoru čím dál tím častěji. Především díky rostoucí nedostupnosti bydlení. Nejčastějším narativem zpráv o bydlení jsou podobné titulky „*Špatná dostupnost vlastního bydlení v Česku přetrvává, i navzdory poklesu cen nemovitostí*“ (ČT24, 2024) nebo „*Krise sílí, vláda rozjíždí další pokus v boji s bytovou drahotou*“ (Seznam Zprávy, 2024) vyznění zpráv pak ale porovnává především kupní sílu obyvatel ke koupi nové nemovitosti pomocí hypoték. Právě narativ o vlastnickém bydlení vychází z faktu, že v rámci celé republiky, převládá vlastnický typ bydlení (ČSÚ, 2021) a nájemní bydlení je branné jako doplňkové.

Většina aktérů se shoduje že příčiny nedostupnosti bydlení je především otázkou poptávky a nabídky. Tomáš Hoření Samec ze Sociologického ústavu Akademie věd uvádí: „*Poptávka po nemovitostech živěná levnými úvěry, touhou bydlet ve vlastním, snahou výhodně investovat a omezený počet nemovitostí v určitých místech vyvolává nárůst cen a nižší dostupnost bydlení.*“ (2018). To potvrzuje i Petr Hlaváček, v rámci přednášky Velké změny Prahy: Bydlení (CAMP Praha, 2021) dodává „*Poptávka je daná příchodem obyvatel do města ... je to potřeba bytové plochy a zvýšený investiční tlak na druhé straně je pak nedostatečná nabídka ..., která se vysvětluje poměrně složitým povolovacím procesem a poměrně málo bytů v netržním režimu.*“ Sílu vlivu nabídky a poptávky ale snižuje Martin Lux z Akademie věd ČR (CAMP Praha, 2023), který v říká „*Dlouhodobě je to zaměstnanost, demografie a migrace a příjmy, to je taková svatá trojice fundamentálních faktorů, které dlouhodobě ovlivňují vývoj cen.*“

Dalším velmi často zmiňovaným faktorem je i privatizace bytového fondu, který zmiňuje například IPR Praha ve své analýze bytového fondu (Brabec a Sýkora, 2024) „*Navzdory nesporným snahám a změnám v přístupu k problematice bydlení, stále dochází ke snižování obecního bytového fondu.*“ Privatizaci kritizuje i publicistka Apolena Rychlíková v diskusi Kdo tady bude bydlet? (CAMP Praha, 2020) z cyklu Za Prahu udržitelnou a sousedskou, když říká „*Bytovou situaci v Praze (pozn. autora) poznamenali ji neblaze procesy v 90 letech kdy probíhala deregulace nájemného a masivní privatizace.*“ Ve stejné diskusi tehdejší radní pro bydlení Adam Zábranský, Piráti, „*My vnímáme jako zásadní problém pomalé*

povolovací procesy a malý počet bytů, které se v Praze staví, na druhou stranu já jsem zastávám názoru, že pokud by se v Praze stavělo více, určitě to celý problém nevyřeší.“

Dalším z efektů, který se může propsat do ceny nemovitostí je kontribuční příspěvek, v diskusi Developer v hlavní roli (CAMP Praha, 2023b) říká Juraj Murín ze společnosti Skanska residential „*Kontribuce se pro nás stala nákladovou položkou, jsme nuceni takovou položku položit na stůl a hledat proti ní nějaký výnos, my se netajíme tím, že ten výnos hledáme a je to náš klient.“* Na nízkou formu zisku upozorňují Mezi další příčiny pak odborníci a občanské spolky řadí i nevyrovnaný cen nemovitostí a příjmů osob v publikaci Pražská bytová krize: perspektivy a souvislosti (Bírová, 2024) „*Astronomický růst cen v poměru ke mzdám je ještě výraznější, pokud se podíváme na delší časové období Průměrné ceny nemovitostí v Praze dosahují více než dvojnásobku cen z roku 2010. Mzdy se za toto období zvýšily jenom o polovinu.“* Mezi další skryté faktory ovlivňující cenu výstavby řadí Martin Lux, (CAMP Praha, 2023) „*Koncentrace výroby stavebního materiálu je strašně vysoká, na evropské úrovni dokonce existují oligopolů mezi výrobci.“* K tomu dál dodává „*Oproti západu se u nás málo mluví o koncentraci vlastnictví pozemků určených k výstavbě.“* Třetím skrytým problémem pak Lux jmenuje „*že developeři strategicky snižují nabídku, kdy dosahují stejných zisků jako když staví poměrně hodně“.* Na tyto zjištění ale město nijak nereaguje.

Naopak zástupci města a městských institucí vyjmenovávají jednotlivé korky které ze svých pozic činí pro zmírnění bytové krize. A to především skrze Strategii rozvoje bydlení, akce Pražské developerské společnosti nebo metodiky kontribucí, kterou má zajistit lepší dohodu v území.

K tomu říká Petr Hlaváček v diskusi, která se věnuje přímo bydlení (CAMP Praha, 2021) „*Máme nástroj spoluúčasti investorů, tam je položka na nákup bytů, jeví se, že možná mnohem efektivnější bude dohoda na dlouhodobějším nájmu a dotaci, městské byty spravuje odbor majetku, Adam Zábranský pracuje na tom, aby se hodně těch prázdných bytů opravilo. Mým úkolem je, aby se město naučilo správně stavět, proto máme tu Pražskou developerskou.“* K tomu dodává Adam Zábranský (CAMP Praha, 2020) „*Další oblast, kterou máme, ale startujeme téměř od nuly je, aby město zase začalo stavět veřejné bydlení, tam jsme v červnu tohoto roku zakládali městskou developerskou společnost, speciální organizaci, která se této problematice bude věnovat.“* Tématu kontribucí se však věnují i autoři textu Pražská bytová krize (2024) kteří upozorňují „*Z hlediska podpory dostupnosti bydlení je třeba zmínit, že celý systém kontribucí nebyl v Praze zaváděn za účelem zvýšení*

dostupnosti bydlení, ale především kvůli příspěvkům na veřejnou vybavenost a infrastrukturu“ a dodávají „Na základě současného stavu lze tedy konstatovat, že bydlení je jednou z mnoha možností, na které může být kontribuce využita, avšak není tou prioritní, a dokonce ani povinnou.“ A dále uvádějí Mnichovský model, kdy dostupné bydlení tvoří 30 % nového developmentu díky uplatňování komplexních mechanismů samosprávy.

Oblast, které zástupci veřejného sektoru přikládají důležitost v nedostatku bydlení je stávající legislativa Ondřej Boháč, ředitel Institutu plánování a rozvoje to v rozhovoru pro ASB Portal (Říhová, 2023) komentuje takto: *„Bude třeba udělat maximum pro to, aby městské společnosti měly co nejsnazší možnosti povolovat a stavět, protože je to jeden z důležitých segmentů. Myslím si, že to i hodně pomůže společenské debatě, že nestavějí jen zlí developeři. A je rovněž možné, že městská bytová výstavba vyvolá další tlak na lepší úpravu stavebního zákona. V to doufám.“* Otázky ohledně prostředí, ve kterém se má stavět zvedají i samotní developeři, Petr Palička z finanční skupiny Penta v rozhovoru se Zuzanou Hodkovou (Seznam Zprávy, 2023) říká *„Vemte si, že koupíte pozemek, dáte do něj hodně peněz, potom ten pozemek dlouho držíte a snažíte se získat povolení k projektu, a to nevíte, jestli bude trvat dva roky, nebo sedm. A to je to, co obrovsky prodražuje ty projekty.“* K tomu ale zároveň dodává, že: *„Není důvod, aby developeři zlevňovali, protože je většina pozemků koupená za hotové (nejsou vázané úvěry, poz. autora) peníze, proto není důvod, aby zlevňoval.“*

7 Implikace

Ve veřejném prostředí neexistuje jeden dominantní diskurz a u každého z témat je možné najít různá paradigmat, které vycházejí z prostředí, ve kterém se aktéři nacházejí. V rámci rozvoje území to pak na jedné straně je příležitost zahuštění města a snižování dopadů suburbanizace na straně druhé je to pak otázka využití území a jeho limity tak aby nedošlo k narušení sociálního smíru. Součástí diskusí ohledně brownfieldů je také témata vlastnictví pozemků a síly veřejné správy na prosazování jejich zájmů.

V otázce rozvoje lokality Bubny-Zátory je dominantní narativ nové městské čtvrti. Otázky ale vyvolává intenzita její zástavby, využití území, sociální skladba nových obyvatel a dopady na stávající okolí. Téma kde se nejvíce rozchází zástupci veřejného sektoru a veřejnost je téma bydlení.

V rámci analýz nelze o podkapitolách uvažovat odděleně, ale jako o možnosti vyčlenění témat a jejich hlubší analýzy. Snad nejviditelnějším zjištěním bylo duální pojetí debat, kdy zástupci institucí o kategoriích mluví především z hlediska současného stavu. Případnou budoucnost řeší pouze v horizontu legálních procesů, které může ovlivnit město – například změny územního plánu. Ze strany spolků pak častěji zaznívají koncepčnější diskuse o využití území. Toto duální pojetí diskusí o využití území může na straně spolků vyvolat obavy o tom, že celé řízení je ovlivňováno zákulisními hráči bez možnosti veřejnosti se zapojit do plánovacích procesů. Ze stran města však může vyvolávat frustraci z neustálého opakování základních principů.

Další důraz kladou institucionální aktéři na vymezování svých pravomocí a možností ovlivnit procesy, které nejsou jimi iniciovány, zde musí postupovat pouze v rámci existující legislativy. Občanský sektor, zde, ale často upozorňuje na jiné legální možnosti jako je například aplikace regulačních plánů, jiná metodika příspěvků od soukromého sektoru i z hlediska žádostí o změnu územního plánu, které zhodnocuje území. Právě zde lze hledat nedůvěru ze strany spolku, zda město využívá své možnosti dostatečně, a ne na úkor kompromisu v území.

Pokud ale v diskusích zazní dotaz na finální podobu území město jen neutrálně konstatuje, že není majitelem pozemků v území, a proto hledá primárně shodu ve veřejném prostoru a veřejné vybavenosti. Zatímco soukromý sektor hledá možnosti, jak plně vytěžit lokalitu.

Zástupci institucí tak hledají příčiny především v chybějící reformě územního plánu a zbytečných zásahů státní správy do plánování. Občanské spolky v rámci veřejných diskusí otevírají témata městského plánování z mnohem širších perspektiv, jako je klimatické krize, dostupnost bydlení, zapojování veřejnosti do plánování a podobně. Na míře plnění nároků nepadá ve městě shoda.

Taková témata je ale důležité v určitém časovém horizontu opakovaně otevírat k širší diskusi bez existujících limitů, když se objeví v diskusi nad konkrétní lokalitou. Na podobné dotazy totiž institucionální aktéři odkazují na navazující fáze příprav projektů a dopracovávání studií. Města pak nemůže rezignovat na potřeby svých obyvatel a součástí veřejných participací nemá být pouze diskuse nad ranými fázemi projektu, ale i diskuse nad zadáním, které slouží jako podklad pro vznik studie.

V rámci lokality Bubny-Zátory, ve veřejném prostoru dominuje diskurz o nové čtvrti, která propojí rozdělenou městskou část, jako místo, kterému bude dominovat nová budova filharmonie a měla by se dále stát čtvrtí adaptovanou na změnu klimatu. Na otázky, kdo bude ve čtvrti bydlet a jak přesně budou vypadat veřejná prostranství však veřejnost odpovědi nedostává. Kritika ze strany občanských spolků míří na hustotu zástavby, nedostatek kvalitní zeleně, dopravní zatížení lokality a existující veřejné vybavenosti. Naopak nová kulturní místa, Vltavská filharmonie a památník Šoa, obsáhlé kritice nepodléhají. U budovy filharmonie jde pak především o otázky ohledně ceny, udržitelnosti a dopravního řešení v lokalitě. Na otázky ohledně bydlení zástupci města odpovídají, že zde bude primárně výstavba soukromá. Na pozemcích, které vlastní město, existují záměry na městskou výstavbu, ta, ale v celém objemu a struktuře návrhu bude jen okrajová a nezajistí potřebný sociální mix. Dále se zástupci města nikde nevyjadřují ani k tomu, jaká výše kontribucí a jejich plnění v místě bude. Dotazy, které směřují k adaptaci na změnu klimatu jsou zodpovídání především z hlediska plánu udělat zde první energeticky neutrální čtvrť a že podrobnějšímu rozkreslení zeleně budou vznikat další podrobnější plány.

Základním rozporem v otázce rozvoje bydlení a reakce města na bytovou krizi jsou pohledy na to, zda má bydlení podléhat určité regulaci, nebo ho má řešit pouze trh. Do těchto diskusí ve veřejném prostoru rádi vstupují sami developéři, kteří se rádi vykreslují jako oběti ekonomických cyklů bez možnosti ovlivnit dopady jejich vlivu, takové postoje ale vyvrací zástupci akademické sféry i občanských spolků. Obecná shoda nepadá ani nad definicí

dostupného bydlení, zatímco ho jedni vnímají jako startovací pro mladé rodiny, podpora vybraným profesím, zástupci soukromého sektoru říkají, že každé bydlení je dostupné, jen záleží, kdo si ho může dovolit.

Dalším rozkolem je i otázka reakce města na bytovou krizi, zatímco část spolků očekává silnější vstup města, a určitou regulaci realitního trhu. Město ve své strategii uplatňuje především řešení pomocí nabídky a poptávky, tedy alespoň dvojnásobné výstavby jako tomu bylo v minulých letech. Součástí strategie ale je existence akčních plánů, které dodnes rada nepřijala. Paradoxně tak první akční plán na období 2021-2025 v roce 2024 nevešel v platnost.

Nově zavedená instituce městského bydlení a městského developera, jsou vnímané jako doplnění privátní výstavby a jsou teprve na začátku plánovacích a povolovacích procesů. Jejich existenci vítají i zástupci veřejnosti, nicméně u nich převládá názor, že plán, a především rychlost městské výstavby je příliš pomalá.

Pozitivně vykládaná metodika spoluúčasti v území, umožňuje městu požadovat zisk bytů v rámci soukromé výstavby, jde ale jen o jednu z možností, které může požadovat. Není, ale jasné, zda tak bude samo činit.

Podstatné je také zmínit, že zatímco v minulém volebním období akcentovali otázku bydlení společně náměstek Petr Hlaváček, Spojené síly pro Prahu (dnes STAN) v jehož gesci je územní rozvoj a radní Adam Zábranský, Piráti, který měl na starosti bydlení. V současném období v této práci viditelně pokračuje pouze náměstek Hlaváček, nová radní pro bydlení Alexandra Udženija, SPOLU/ODS, otázku bydlení nechává především na trhu a mění i zavedená pravidla přidělu městského bydlení, které kritizují odborníci věnující se oblasti sociálního bydlení, které pomáhá lidem zasaženým bytovou krizí.

Praha má určitou sadu možností ovlivnit rozvoj v území, a to především vynucování si nutnosti shody v území pomocí stavebních uzávěr, tuto metodu ale nevnímá jako šťastnou, cílem má být především shoda, která hájí zájmy města a investorů, v rámci participačních setkání a veřejných projednání pak veřejnost může projekty ovlivnit pouze esteticky, nejde o dramatické změny v projektu. To vyplývá ze slov investorů, kteří se sami zajímají především o požadavky města a městských částí, je pak tedy otázkou, jak silná politická reprezentace je.

Dalším z nástrojů, jak ovlivnit budoucí rozvoj je plánovací dokumentace, kdy IPR Praha připravuje nový územní plán – Metropolitní plán, která má definovat lokality a jejich limity, nové transformační plochy pak podmíní územními studii, které musím splnit dané limity, zde ale zástupci občanského sektoru kritizují vágnost limitů. Dalším opatřením je metodika spoluúčasti v území – kontribuce. Která definuje hodnotu příspěvku investora do městského rozpočtu na základě výpočtu pomocí koeficientu zohledňujícím velikost zastavěné plochy. V následných jednáních pak vznikne závazná smlouva plnění, která je specifická pro každou lokalitu. Otázkou tak dále zůstává, jaký dopad budou mít kontribuční příspěvky a zda výrazně nezatíží finální cenu, i kam budou směřovat reálné částky a zda mohou pomoci k dostupnosti bydlení i v rezidenčních projektech, které nefinancuje město. Město tak ve své strategii spoléhá především na soukromou výstavbu, která by měla činit 60 % nové výstavby a zbytek má zajistit Pražská developerská společnost.

Strategie rozvoje bydlení nově definuje cíle, které musí město plnit, aby dokázalo reagovat na demografický vývoj. Město ale i nadále počítá s dominantní soukromou výstavbou, kterou doplní městská výstavba, kterou bude mít na starosti Pražská developerská společnost. Velké rozvojové lokality v centru města tak zůstanou v režii soukromých investorů, zatímco městská výstavba bude směřována do lokalit dál od centra, kde město vlastní pozemky. V centru města pak vznikne výstavba jen na rozdrobených pozemcích, které město má a doplní, tak stávající struktury urbánního prostředí. Samotná strategie však podmiňuje své plnění pomocí akčních plánů a je tak tak slabou politickou vůlí, že doteď Rada hlavního města nepřijala 1. akční plán, který by měl končit, příští rok. Znamená to tedy, že se celá realizace posune o 4 roky? Občanské spolky dále kritizují fakt, že to bude právě soukromá výstavba, která má městu výrazně doplnit chybějící bytový fond.

Je ale stále potřeba uvažovat i v časovém horizontu, kdy všechny zmiňované metodiky a strategie nejsou straší než 5 let a jsou tak na počátku jejich realizace, pro město je tak klíčové nejen takovéto politiky aplikovat, ale také sledovat a vyhodnocovat, zda mají vliv na situaci s bydlením a případně je doplnit, nebo upravit.

8 Závěry

Cílem výzkumu je hledání odpovědi na to, jak přistupuje město k rozvoji skrz existenci vlastních materiálů, které přijímá. A jak o jednotlivých tématech mluví zástupci veřejného sektoru. Dále jaké kroky město podniká ohledně bydlení v nové čtvrti Bubny-Zátory.

V předchozích kapitolách výzkum uvádí tři hypotézy, na které hledá odpovědi. Nejdříve na základě analýzy dokumentů vznikl základní informační základ. Dále v rámci diskurzivní analýzy sledoval výzkum pouze aktivní reprezentaci ve veřejných diskusích v Centru architektury a městského plánování [CAMP]. I přestože jde o připravované výroky. Jde totiž o diskursivní obraz, který chtějí zástupci konkrétní skupiny přenést i na další diváky.

Jakou roli hraje město hraje v celém procesu územního plánování město a jakou roli mají zástupci veřejnosti?

Role města je z hlediska rozhodování naprosto zásadní, především z podstaty tvorby územního plánu a rozhodování o využitelnosti území. Zároveň, i přestože je město skoro vždy zadavatelem, územních studií. Výsledek je vždy kompromis mezi zúčastněnými stranami. Shoda v území často vytváří dojem, že jde pouze o kompromisní dohody mezi městem a soukromými investory bez silného vlivu zástupců veřejnosti. Připomínky, které vznášejí zástupci veřejnosti ve vztahu ke konkrétním lokalitám pak město obhájí nutností dohody s majiteli pozemku ne případnými uživateli a lidmi v okolí.

Zde je ale nutné připomenout, že plánovací dokumentace pak odpovídá legislativnímu rámci a finální povolování staveb pak připadá úředníkům přenesené působnosti státní správy.

Zástupci veřejného sektoru dlouhodobě volají po větších pravomocích v rámci rozhodování v území města. Zda by ale využili širší pravomoci pro větší tlak na soukromý sektor neříkají a pravděpodobně by tak záviselo na síle politické reprezentace. Jednou ze změn v postoji města je vytváření územních studií na velké územní celky s regulačními prvky, které sice nejsou regulačními plány, ale vytváří na majitelé pozemků tlak ohledně využití území.

Rolí zástupců veřejnosti je tak aktivně se účastnit připomínkových řízení, participačních setkání a aktivní zapojování se do veřejných diskusí, kde ji město má nabídnout adekvátní prostor.

Současně by pomohlo, kdyby zástupci veřejnosti byli součástí prvních diskusí o možnosti využití území a mohlo by tak dojít k lepší dohodě v území. Stále je nutné vést v potaz, že zástupci veřejnosti nejsou jednotný orgán a homogenní skupina s jednotným názorem, který

by reprezentoval všechny obyvatele. Takové spolky a zájmové skupiny je možné vnímat jako skupiny angažovaných občanů se zájmem o konkrétní území a rozvoj města.

Může právě nová výstavba na pražských brownfieldech pomoci se zmírněním bytové nedostupnosti?

Výstavba na pražských brownfieldech pomůže k lepšímu propojení městských částí na jejichž území se nachází. Zároveň nabídne desítky tisíc nových bytů pro stávající i nové obyvatele Prahy. Součástí veřejných prezentací a vyjádření, ale nejsou odpovědi na otázky týkající se sociálního mixu. I přestože existuje jednotná metodika spolupráce v území, která definuje jasnou výši příspěvků v území. Finální skladba kontribucí je vždy na dohodě mezi městem a soukromým investorem a není tak možné dopředu odhadnout, jak budou následné zdroje distribuovány. Zájemce pak může na základě územní studie a metodiky zjistit o jakou hodnotu příspěvku ze strany developera půjde. Dalším nepříznivým faktorem je majetkové rozložení v území, které vlastní především soukromí investoři a v rámci současných platných územních studií neexistuje jasné pravidlo na složení bytového fondu, a tedy i sociálního mixu v území. Velké transformační plochy, je tak potřeba vnímat jako lokality, které povedou k rozvoji města, především z hlediska jeho struktury a metropolitního vlivu. Na otázky ohledně dostupnosti bydlení současné dokumenty neodpovídají. A na příkladu kontribučních příspěvků na Nákladovém nádraží Žižkov budou směřovat finance především do infrastruktury a občanské vybavenosti.

Jaký je vztah strategie rozvoje bydlení k transformačním plochám a jaké další nástroje využívá město ke zmírnění bytové krize?

Strategie rozvoje bydlení zmiňuje transformační plochy v souvislosti s územními rezervami města a návazností na strategický plán. Dokument uznává, stav, kdy novou výstavbu budou realizovat především privátní investoři a developeři, klade proto důraz na aktivní spolupráci s městem a vytváření transparentních mechanismů. Jednou z prioritních oblastí dokumentu je i usilování o rozmanitou sociální skladbu, a to v stávající struktuře města i v rámci brownfieldů. Kde jsou podle autorů možnými nástroji regulace velikosti stavebních pozemků a rozmanitá typologie zástavby. Jak toho má ale město dále definovat strategie již neříká. A návazný akční plán, který by plnil závazky strategie stále město nepřijalo.

Situaci lze vnímat tak, že Praha ví, jaké jsou její problémy a výzvy, kterým musí čelit, a má škálu opatření, jak na ně reagovat. Ovšem nepadá shoda na tom, jaká opatření zvolit, aby správně zareagovala nebo zda musí hledat řešení nová.

Současně vždy záleží na síle a orientaci politické reprezentace, která na konec rozhoduje. V rámci veřejných diskusí pak chybí přímé odpovědi na dotazy veřejnosti, které vedou k prohlubování nedůvěry mezi reprezentací města a zástupci občanů. Součástí veřejných vystoupení by pak mohla být i prezentace postupu komunikace mezi jednotlivými aktéry. A hlavně nastínění řešení problémů jako je například to, kdo bude spravovat novou městskou výstavbu.

Pro širší shodu v území by bylo vhodné ze strany veřejné správy věnovat prostor participacím setkání ještě před začátkem „kresby“ územní studie i s vědomím, že výsledný stav bude kompromisem mezi všemi aktéry.

Město by tak kromě vzniku strategických dokumentů mělo i ukazovat perspektivu dále než za horizont první změny. A v rámci komplexních opatření, jako je třeba vznik PDS říkat i následné kroky. Na druhou stranu je potřeba zdůraznit i to, že takové dokumenty doteď neexistovaly a jde o posun v před městských politik.

Možností dalšího výzkumu by tak mohl být výzkum vůle politické reprezentace naplňovat existující strategie. Zatímco strategii přijme, nepřichází kroky k naplňování jednotlivých akčních plánů existujících dokumentů. Otázkou je také jaké nástroje v rámci územního plánování, a především regulací využívá město a proč volí takové konkrétní kroky.

Praktickou implikací by bylo zařazení tématu rozvoje lokality do programového schématu CAMP. Případně se věnovat i tématům, kterým se již v minulosti diskuse a veřejné prezentace zabývaly, ale s postupem času se změnil společenský náhled na problematiku.

Seznam použité literatury

- ALARM, 2021. Největší pronajímatelská společnost v Česku koupila 164 bytů v Holešovicích. *Deník Alarm* [online] [vid. 2024-07-23]. Dostupné z: <https://denikalarm.cz/2021/06/nejvetsi-pronajimatelska-spolecnost-v-cesku-koupila-164-bytu-v-holesovicich/>
- ALBENA, Yaneva, 2009. Making the Social Hold: Towards an Actor-Network Theory of Desig. *The Journal of Modern Craft* [online]. 2(3), 273–288. ISSN 1749-6772, 1749-6780. Dostupné z: doi:10.2752/174967809X12556950208826
- ARNIKA, 2020. *Bude nová čtvrť v Bubnech šitá na míru developerům? Vznik územní studie budí rozpaky* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://arnika.org/o-nas/tiskove-zpravy/bude-nova-ctvrt-v-bubnech-sita-na-miru-developerum-vznik-uzemni-studie-budi-rozpaky>
- ARNIKA, 2021. *Nádraží Bubny - Zátory* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://arnika.org/praha/nase-temata/kauzy-prazskeho-rozvoje/nadrazi-bubny-zatory>
- BERNET, Tobias, Jan BLAŽEK, Roman GRABOLLE, Csaba JELINEK, Vítězslav LAMAČ, Lucie TRLIFAJOVÁ, Martina VEVERKOVÁ a Adéla ZICHÁČKOVÁ, 2018. *Jak zajistit dostupné bydlení?* Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. ISBN 978-80-7330-336-5.
- BEYHAN, Kara, 2019. The Impact Of Globalization On Cities. *Journal of Contemporary Urban Affairs* [online]. 3(2), 108–113. ISSN 2475-6156, 2475-6164. Dostupné z: doi:10.25034/ijcua.2018.4707
- BÍROVÁ, Barbora, Nina FABŠÍKOVÁ, Valentýna HEŘMÁNKOVÁ, Barbora JELÍNKOVÁ, Petr MĚSTECKÝ, Vojtěch MIHAL, Jakub NAKLÁDAL, Václav ORCÍGR a Anna VINKLÁRKOVÁ, 2024. *Pražská bytová krize: perspektivy a souvislosti* [online]. Praha: Arnika — Centrum pro podporu občanů. ISBN 978-80-88508-39-7. Dostupné z: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>
- BRABEC, Tomáš, 2022. *Populační vývoj a sociální struktura obyvatel Prahy v kontextu evropských měst* [online]. Praha: IPR. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/13aaaf25fa5138605af833330489fdac.pdf>
- BRABEC, Tomáš a Jan SÝKORA, 2024. *Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze — Aktualizace 2023*. 2024. B.m.: IPR Praha.
- CADMAN, L., 2009. Non-Representational Theory/Non-Representational Geographies. In: *International Encyclopedia of Human Geography* [online]. B.m.: Elsevier, s. 456–463 [vid. 2024-07-25]. ISBN 978-0-08-044910-4. Dostupné z: doi:10.1016/B978-008044910-

4.00717-3

CAMP Praha, 2019b. *Praha zítra: Bubny Zátory* [online]. [prezentace, diskuze]. 2019.

Centrum architektury a městského plánování:

CAMP Praha, 2020b. *Velké změny Prahy: Nová pravidla pro developery* [online]. 2020.

CAMP Praha, 2023. *Město staví město* [online]. [prezentace, diskuze]. 2023. Anon. Centrum architektury a městského plánování:

CAMP PRAHA, 2020. *Kdo tady bude bydlet?* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://praha.camp/camptv/detail/kdo-tady-bude-bydlet>

CAMP PRAHA, 2021a. Urbanistická studie. *Žižkovské nádraží: druhý život* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://praha.camp/camptv/detail/urbanisticka-studie>

CAMP PRAHA, 2021b. Velké změny Prahy: Bydlení. *Velké změny Prahy* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://praha.camp/camptv/detail/bydleni>

CAMP PRAHA, 2023a. *Byt za 10 milionů?* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://praha.camp/camptv/detail/byt-za-10-milionu>

CAMP PRAHA, 2023b. *Developer v hlavní roli* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://praha.camp/camptv/detail/developer-v-hlavni-rolu>

CAMP PRAHA, 2023c. Ochočit gentifikaci. *Gen Praha* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://praha.camp/camptv/detail/ochocit-gentifikaci>

CAMP PRAHA, 2024. *Kde stavět nové čtvrti?* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://praha.camp/camptv/detail/bydleni-mrtvy-mesto>

CCEA MOBA, 2020. Městský dům Za Papírnou. *Městský dům Za Papírnou* [online]. Dostupné z: <https://cceamoba.cz/souteze/p7b>

CENTRUM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB PRAHA, 2024. MĚSTSKÁ NÁJEMNÍ AGENTURA. *MĚSTSKÁ NÁJEMNÍ AGENTURA* [online]. Dostupné z: <https://najemniagentura.praha.eu>

ČSÚ, 2021. *SLBD 2021* [online] [vid. 2024-07-29]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=33495>

ČT24, 2024. *Špatná dostupnost vlastního bydlení v Česku přetrvává, i navzdory poklesu cen nemovitostí* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/domaci/spatna-dostupnost-vlastniho-bydleni-v-cesku-pretrvava-i-navzdory-poklesu-cen-nemovitosti-345416>

ČTK, 2018. Praha chce zastavět brownfieldy. Největší plocha starých fabrik je ve Vysočanech. *Pražský deník* [online]. [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://prazsky.denik.cz/podnikani/praha-chce-zastavet-brownfieldy-nejvetsi-plocha-starých-fabrik-je-ve-vysocanech-20180921.html>

- ČUNÁT, Matěj, 2022. Matěj Čunát: Vltavská filharmonie — koncertní sál pro všechny? *Deník Referendum* [online] [vid. 2024-07-30]. Dostupné z: <https://denikreferendum.cz/clanek/34204-vltavska-filharmonie---koncertni-sal-pro-vsechny>
- DULIĆ, Olivera a Milena KRKLEJŠ, 2014. *Brownfield Redevelopment as a Strategy for Preventing Urban Sprawl*. 2014. B.m.: Građevinarstvo - Nauka i Praksa.
- FORREST, Ray a Bart WISSINK, 2017. Whose city now? Urban managerialism reconsidered (again). *The Sociological Review* [online]. **65**(2), 155–167. ISSN 0038-0261, 1467-954X. Dostupné z: doi:10.1111/1467-954X.12415
- FORTUIN, Karen P. J., 2010. *Brownfields v centru Prahy - kritéria udržitelného rozvoje: proměna pražských nádraží může být příležitostí i hrozbou : zpráva evropského semináře Univerzity Wageningen, Praha, 2009*. Praha: Centrum pro podporu občanů sdružení Arniky. ISBN 978-80-904409-5-1.
- FRAWLEY, William, 1993. Norman Fairclough, Discourse and social change. Cambridge: Polity, 1992. Pp. vii + 259. *Language in Society* [online]. **22**(3), 421–424. ISSN 0047-4045, 1469-8013. Dostupné z: doi:10.1017/S0047404500017309
- GLAESER, Edward L., 2012. *Triumph of the city*. London: Pan Books. ISBN 978-0-330-45807-8.
- HAMPL, Martin, 2005. *Geografická organizace společnosti v České republice-- transformační procesy a jejich obecný kontext*. Praha: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. ISBN 978-80-86746-02-9.
- HLAVÁČEK Petr, 2019a. *Petr Hlaváček - náměstek pro rozvoj* [online]. [vid. 2019].
- HARVEY, David, 2003. The right to the city. *International Journal of Urban and Regional Research* [online]. **27**(4), 939–941. ISSN 0309-1317, 1468-2427. Dostupné z: doi:10.1111/j.0309-1317.2003.00492.x
- HNILIČKA, Pavel, 2012. *Sídelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. 2., dop. vyd. Brno: Host. Urbanismus do kapsy. ISBN 978-80-7294-592-4.
- HOLAJOVÁ, Denisa, 2018. Budoucí radní Hlaváček: Prioritou jsou brownfieldy a územní plán. *Pražský deník* [online]. [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/budouci-radni-hlavacek-prioritou-jsou-brownfieldy-a-uzemni-plan-20181029.html
- HUDEČEK, Tomáš, Martin DLOUHÝ, Pavel HNILIČKA, Lucie LEŇO CUTÁKOVÁ a Michal LEŇO, 2018. *Hustota a ekonomika měst*. Praha: ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií : Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy : Pavel Hnilička Architekti, s.r.o.

ISBN 978-80-87931-75-2.

CHAKRABARTI, Vishaan, 2013. *A country of cities: a manifesto for an urban America*.

New York: Metropolis Books. ISBN 978-1-935202-17-2.

INSIDER, 2024. *Rozvoj Prahy: Praha musí růst do výšky, brání tomu ale povolovací procesy*. [online]. 2024.

INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, SEKCE STRATEGIÍ A POLITIK, 2021. *STRATEGIE ROZVOJE BYDLENÍ V HL. M. PRAZE* [online]. První. B.m.: IPR Praha. Dostupné

z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/fd95953b15c39843e0d9527fff5666bf.pdf>

IPR PRAHA, 2020a. *Bubny – Zátory: představení aktualizované územní studie* [online]. 2020.

IPR PRAHA, 2016. *Strategický plán hl. m. Prahy: návrhová část - aktualizace 2016*. První vydání. Praha: IPR Praha. ISBN 978-80-87931-63-9.

IPR PRAHA, 2018. *Územní plán hlavního města Prahy: metropolitní plán : závazná část : text*. Vydání první. Praha: IPR. ISBN 978-80-87931-77-6.

IPR PRAHA, [b.r.]. *Bubny-Zátory* [online]. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/projekt/4/bubny-zatory>

JACOBS, Jane, 1961. *Smrt a život amerických velkoměst. 2.*, aktualiz. a dopl. vyd. Dolní Kounice: MOX NOX. ISBN 978-80-905064-4-2.

KUHN, Thomas Samuel, 1997. *Struktura vědeckých revolucí*. 1. vyd. Praha: OIKOYMENH. ISBN 978-80-86005-54-6.

LEES, L, 1996. In the Pursuit of Difference: Representations of Gentrification. *Environment and Planning A: Economy and Space* [online]. **28**(3), 453–470. ISSN 0308-518X, 1472-3409. Dostupné z: doi:10.1068/a280453

LEES, Loretta, 2004. Urban geography: discourse analysis and urban research. *Progress in Human Geography* [online]. **28**(1), 101–107. ISSN 0309-1325, 1477-0288. Dostupné z: doi:10.1191/0309132504ph473pr

LINHART, Miroslav, Petr HÁNA, Jakub LEŠKO, Lukáš MACHULA a David MAREK, 2023. *Property Index* [online]. 2023. B.m.: Deloitte. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/property-index-2023.pdf>

LUX, Martin a Martina MIKESZOVÁ, 2011. Restituce majetku a transformace soukromého nájemního bydlení v České republice. In: *Standardy bydlení 2010/2011: Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení*. B.m.: Sociologický ústav AV ČR. ISBN 978-80-7330-213-9.

LYNCH, Kevin, 1996. *The image of the city*. Cambridge, Massachusetts ; London, England: The MIT Press, Massachusetts Institute of Technology. ISBN 978-0-262-12004-3.

MHMP, 2018. *Zřizovací listina příspěvkové organizace* [online]. 12 2018. B.m.: Magistrát hlavního města Prahy. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/73e14607592b8755b961762b50ef0e40.pdf>

MIESSLER, Jan, 2008. Kritická diskurzivní analýza (CDA) a velké množství masmediálních textů. In: *Médiá a text II*. B.m.: Filozofická fakulta Prešovskej univerzity v Prešove, s. 118–124. ISBN ISBN 978-80-8068-730-4.

MMR ČR, 2021. *Koncepce bydlení České republiky 2021+* [online]. 2021. B.m.: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web\(C\)_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf)

MOOS, Markus a Pablo MENDEZ, 2015. Suburban ways of living and the geography of income: How homeownership, single-family dwellings and automobile use define the metropolitan social space. *Urban Studies* [online]. **52**(10), 1864–1882. ISSN 0042-0980, 1360-063X. Dostupné z: doi:10.1177/0042098014538679

NEKVAPIL, Jiří, 2006. Úvodem k monotematickému číslu „Analýza promluv a textů, analýza diskurzu“. **42**, 263–267.

NOVOTNÁ, Hedvika, Ondřej ŠPAČEK a Magdaléna ŠTOVÍČKOVÁ, ed., 2019. *Metody výzkumu ve společenských vědách*. Vydání první. Praha: Fakulta humanitních studií Univerzity Karlovy. ISBN 978-80-7571-052-9.

ORCÍGR, Václav, 2021. Václav Orcígr: Pražská strategie bydlení dláždí cestu developerům. Navzdory dobrým úmyslům. *Deník Referendum* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://denikreferendum.cz/clanek/32638-prazska-strategie-bydleni-dlazdi-cestu-developerum-navzdory-dobrym-umyslum>

PAHL, R. E., 1970. *Whose city? and other essays on sociology and planning*. Harlow: Longmans. ISBN 978-0-582-12722-7.

PDS, 2021. Pražská developerská společnost. *Pražská developerská společnost* [online] [vid. 2024-07-29]. Dostupné z: <https://pdspraha.eu/o-nas/>

PDS PRAHA, 2024. Polyfunkční dům Vršovická Městské nájemní bydlení v Praze 10. *Polyfunkční dům Vršovická* [online]. Dostupné z: <https://pds-vrsovicka.eu>

PDS, 2023. *Deloitte_PDS_Analyza-najemneho_v01_2023_12_31.pdf* [online]. [vid. 2024-06-02]. Dostupné z: https://pdspraha.eu/wp-content/uploads/2024/01/Deloitte_PDS_Analyza-najemneho_v01_2023_12_31.pdf

PELČÁK, Petr, Ivan REIMANN a Thomas MÜLLER, 2019. *ÚZEMNÍ STUDIE*

HOLEŠOVICE–BUBNY–ZÁTORÝ [online]. 2019. B.m.: IPR Praha. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/projekt/4/bubny-zatory>

PERLÍN, Radim, 2021. ROZVOJ MĚSTA MEZI STRATEGIÍ A KONCEPCIÍ. *OD STRATEGIE KE KONCEPCI*. (6), 18–22.

PERLÍN, Radim, Silvie KUČEROVÁ a Zdeněk KUČERA, 2010. TYPOLOGIE VENKOVSKÉHO PROSTORU ČESKA. *Geografie*. **115**(2), 161–187.

POLAŘ PRAHU, 2023. Jednotlivé druhy dopravy v Praze jako funkční celek. *Polad' Prahu* [online]. [vid. 2024-07-26]. Dostupné z: <https://poladprahu.cz/co-je-plan-mobility/>

PRAHA 7, 2022. Bubny-Zátory. *Praha 7* [online] [vid. 2024-07-26]. Dostupné z: <https://www.praha7.cz/temata/verejny-prostor/bubny-zatory/?id=>

ŘÍHOVÁ, Jolana, 2023. Ondřej Boháč: K dostupnému bydlení nevede jedna cesta. Musíme hledat co nejvíce nástrojů. *ASB Portal* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://www.asb-portal.cz/aktualne/nazory-a-rozhovory/ondrej-bohac-k-dostupnemu-bydleni-nevede-jedna-cesta-musime-hledat-co-nejvice-nastroju>

SCOTT, Allen J. a Michael STORPER, 2015. The Nature of Cities: The Scope and Limits of Urban Theory. *International Journal of Urban and Regional Research* [online]. **39**(1), 1–15. ISSN 0309-1317, 1468-2427. Dostupné z: doi:10.1111/1468-2427.12134

SEALE, Clive, 2002. Kvalita kvalitativního výzkumu. *Biograf*. (27).

SEZNAM ZPRÁVY, 2023. Čím je byt dražší, tím lépe se prodá. Stavět pro hypotékaře se moc nevyplatí - Seznam Zprávy [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/byznys-video-cim-je-byt-drazsi-tim-lepe-se-prodastavet-pro-hypotekare-se-moc-nevyplati-226971>

SEZNAM ZPRÁVY, 2024. Krize sílí, vláda rozjždí další pokus v boji s bytovou drahotou - Seznam Zprávy [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-krize-sili-vlada-rozjizdi-dalsi-pokus-v-boji-s-bytovou-drahotou-249261>

SOJA, Edward, 2010. Spatializing the urban, Part I. *City* [online]. **14**(6), 629–635. ISSN 1360-4813. Dostupné z: doi:10.1080/13604813.2010.539371

STEIN, Samuel, 2019. *Capital City: Gentrification and the Real Estate State*. B.m.: Verso.

SVAČINA, Zdeněk, 2020. Bude nová čtvrť v Bubnech šitá na míru developerům? Vznik územní studie budí rozpaky. *AutoMat* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://auto-mat.cz/26650/bude-nova-ctvrt-v-bubnech-sita-na-miru-developerum-vznik-uzemni-studie-budi-rozpaky>

SÝKORA, Luděk, [b.r.]. Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické

transformace. In: *Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie* [online]. 2001. vyd. s. 127–166. Dostupné z: https://web.natur.cuni.cz/~sykora/pdf/Sykora_2001_Praha%20In%20Hampl.pdf

SÝKORA, Luděk a Ivana SÝKOROVÁ, 2007. Růst a úpadek metropole: věčné téma výzkumu měst. *Geografie : sborník České geografické společnosti*. **112**(3). ISSN 1212-0014.

TÖNNIES, Ferdinand, 1926. *Gemeinschaft und Gesellschaft: Grundbegriffe der reinen Soziologie*. Vierte und fünfte Auflage, 1922, Nachdr. ISBN 978-1-397-66550-8.

VAN DIJK, Teun A., 1993. Principles of Critical Discourse Analysis. *Discourse & Society* [online]. **4**(2), 249–283. ISSN 0957-9265, 1460-3624. Dostupné z: [doi:10.1177/0957926593004002006](https://doi.org/10.1177/0957926593004002006)

VLTAVSKÁ FILHARMONIE PRAHA, Visualio, 2022. Od řeky až po střechu. Vltavská filharmonie od vítězného týmu Bjarke Ingels Group bude žít 24 hodin 7 dní v týdnu | Vltavská filharmonie Praha. *Vltavská filharmonie Praha* [online] [vid. 2024-07-30]. Dostupné z: <https://vltavskafilharmonie.cz/cs/aktuality/706/od-reky-az-po-strechu-vltavska-filharmonie-od-vitezneho-tymu-bjarke-ingels-group-bude-zit-24-hodin-7-dni-v-tydnu>

WIRTH, Louis, 1938. Urbanism as a Way of Life. *American Journal of Sociology* [online]. **44**(1), 1–24. ISSN 0002-9602, 1537-5390. Dostupné z: [doi:10.1086/217913](https://doi.org/10.1086/217913)

ZABLOUDILOVÁ, Táňa, 2021. Bubny-Zátory: Nová „hustá“ čtvrť pro 50 000 lidí. Jaké přinese bydlení? *Deník Alarm* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z: <https://denikalarm.cz/2021/10/bubny-zatory-prazska-postmoderni-ctvrt-pro-50-tisic-lidi-jake-nabidne-bydleni/>

ZANOTTO, Juliana M, 2020. The role of discourses in enacting neoliberal urbanism: Understanding the relationship between ideology and discourse in planning. *Planning Theory* [online]. **19**(1), 104–126. ISSN 1473-0952, 1741-3052. Dostupné z: [doi:10.1177/1473095219898876](https://doi.org/10.1177/1473095219898876)

ZUKIN, Sharon, 2011. *Naked city: the death and life of authentic urban places*. softcover ed. Oxford: Oxford Univ. Pr. ISBN 978-0-19-979446-1.

Seznam aktérů citovaných v rámci analýzy diskurzu

Petr Hlaváček, STAN – náměstek primátora pro územní rozvoj

Alexandra Udženija, ODS – náměstkyně primátora s gescí pro bydlení

Adam Zábranský, Piráti – bývalý radní pro bydlení a transparentnost

Čunát Matěj, Piráti – zastupitel městské části Praha 7

Lenka Burgeorvá, Praha sobě – místostarostka městské části Praha 7

Ondřej Boháč – Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

Petr Pelčák – Pelčák a partner architekti

Ivan Reimann – Müller+Reimann architekten

Barbora Bírová – Platforma pro sociální bydlení

Nikola Havlová – *Arnika*

Michal Lehečka – *AutoMat*

Martin Lux – Akademie věd ČR

Václav Orcígr – *Arnika*

Apolena Rychlíková – novinářka, filmová scenáristka a režisérka a rozhlasová dokumentaristka

Tomáš Hoření Samec – *Akademie věd ČR*

Luděk Sýkora – Přírodovědecká fakulta UK

Táňa Zabloudilová – publicistka, moderátorka, festivalová dramaturgyně a tvůrkyně podcastů

Petr Palička – Penta development

Juraj Murín – Skanska residential

Seznam materiálů použitých k analýze diskurzu

a) Rozvojové plochy ve městech

CAMP PRAHA, 2020. *Kdo tady bude bydlet?* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné z:

<https://praha.camp/camptv/detail/kdo-tady-bude-bydlet>

CAMP PRAHA, 2020. *Nová pravidla pro developery. Velké změny Prahy* [online]. Dostupné z:

<https://praha.camp/camptv/detail/nova-pravidla-pro-developery>

CAMP PRAHA, 2023c. *Ochočit gentifikaci. Gen Praha* [online]. Dostupné z:

<https://praha.camp/camptv/detail/ochocit-gentifikaci>

CAMP PRAHA, 2021a. *Urbanistická studie. Žižkovské nádraží: druhý život* [online].

Dostupné z: <https://praha.camp/camptv/detail/urbanisticka-studie>

ČTK, 2018. *Praha chce zastavět brownfieldy. Největší plocha starých fabrik je ve*

Vysočanech. Pražský deník [online]. [vid. 2024-07-27]. Dostupné z:

<https://prazsky.denik.cz/podnikani/praha-chce-zastavet-brownfieldy-nejvetsi-plocha-starych-fabrik-je-ve-vysocanech-20180921.html>

FORTUIN, Karen P. J., 2010. *Brownfields v centru Prahy – kritéria udržitelného rozvoje: proměna pražských nádraží může být příležitostí i hrozbou: zpráva evropského semináře Univerzity Wageningen, Praha, 2009*. Praha: Centrum pro podporu občanů sdružení Arniky. ISBN 978-80-904409-5-1.

HOLAJOVÁ, Denisa, 2018. *Budoucí radní Hlaváček: Prioritou jsou brownfieldy a územní plán. Pražský deník* [online]. [vid. 2024-07-27]. Dostupné z:

https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/budouci-radni-hlavacek-prioritou-jsou-brownfieldy-a-uzemni-plan-20181029.html

INSIDER, 2024. *Rozvoj Prahy: Praha musí růst do výšky, brání tomu ale povolovací procesy*. [online]. 2024. Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=Bmqt8zrNSeQ>

ORCÍGR, Václav, 2021. *Václav Orcígr: Pražská strategie bydlení dláždí cestu developerům.*

Navzdory dobrým úmyslům. Deník Referendum [online]. Dostupné z:

<https://denikreferendum.cz/clanek/32638-prazska-strategie-bydleni-dlazdi-cestu-developerum-navzdory-dobrym-umyslum>

b) Bubny-Zátory

ARNIKA, 2020. *Bude nová čtvrť v Bubnech šitá na míru developerům? Vznik územní studie budí rozpaky* [online]. Dostupné z: <https://arnika.org/o-nas/tiskove-zpravy/bude-nova-ctvrt-v-bubnech-sita-na-miru-developerum-vznik-uzemni-studie-budi-rozpaky>

ARNIKA, 2021. *Nádraží Bubny – Zátory* [online]. Dostupné z: <https://arnika.org/praha/nase-temata/kauzy-prazskeho-rozvoje/nadrazi-bubny-zatory>

CAMP Praha, 2019. *Praha zítra: Bubny Zátory* [online]. [prezentace, diskuse]. 2019.

Centrum architektury a městského plánování. Dostupné z: <https://youtu.be/Tz63vzA60WM?si=q9tvclz0xPbJgDHT>

CAMP Praha, 2019. *Bubny – Zátory: představení aktualizované územní studie.* online]. [prezentace, diskuse]. 2019. Dostupné z: <https://vimeo.com/490668010>

ČUNÁT, Matěj, 2022. Matěj Čunát: Vltavská filharmonie — koncertní sál pro všechny? *Deník Referendum* [online] Dostupné z: <https://denikreferendum.cz/clanek/34204-vltavska-filharmonie---koncertni-sal-pro-vsechny>

HLAVÁČEK, Petr 2019. *Petr Hlaváček – náměstek pro rozvoj* [online]. [video]. 2019. Dostupné z: <https://www.facebook.com/hlavacekpetr.praha/videos/303865303854745>

IPR, Praha, 2019]. *Bubny-Zátory* [online]. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/projekt/4/bubny-zatory>

PRAHA 7, 2022. *Bubny-Zátory. Praha 7* [online]. Dostupné z: <https://www.praha7.cz/temata/verejny-prostor/bubny-zatory/?id=>

PELČÁK, Petr, Ivan REIMANN a Thomas MÜLLER, 2019. *ÚZEMNÍ STUDIE HOLEŠOVICE–BUBNY–ZÁTORY* [online]. 2019. B.m.: IPR Praha. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/projekt/4/bubny-zatory>

SVAČINA, Zdeněk, 2020. *Bude nová čtvrť v Bubnech šitá na míru developerům? Vznik územní studie budí rozpaky.* *AutoMat* [online]. Dostupné z: <https://auto-mat.cz/26650/bude-nova-ctvrt-v-bubnech-sita-na-miru-developerum-vznik-uzemni-studie-budi-rozpaky>

VLTAVSKÁ FILHARMONIE PRAHA, Visualio; 2022. *Od řeky až po střechnu. Vltavská filharmonie od vítězného týmu Bjarke Ingels Group bude žít 24 hodin 7 dní v týdnu | Vltavská filharmonie Praha. Vltavská filharmonie Praha* [online]. Dostupné z: <https://vltavskafilharmonie.cz/cs/aktuality/706/od-reky-az-po-strechu-vltavska->

[filharmonie-od-vitezneho-tymu-bjarke-ingels-group-bude-zit-24-hodin-7-dni-v-tydnu](#)

ZABLOUDILOVÁ, Táňa, 2021. Bubny-Zátory: Nová „hustá“ čtvrť pro 50 000 lidí. Jaké přinese bydlení? *Deník Alarm* [online] [vid. 2024-07-27]. Dostupné

z: <https://denikalarm.cz/2021/10/bubny-zatory-prazska-postmoderni-ctvrt-pro-50-tisic-lidi-jake-nabidne-bydleni/>

c) bydlení

BÍROVÁ, Barbora, Nina FABŠÍKOVÁ, Valentýna HEŘMÁNKOVÁ, Barbora JELÍNKOVÁ, Petr MĚSTECKÝ, Vojtěch MIHAL, Jakub NAKLÁDAL, Václav ORCÍGR a Anna VINKLÁRKOVÁ, 2024. *Pražská bytová krize: perspektivy a souvislosti* [online].

Praha: Arnika — Centrum pro podporu občanů. ISBN 978-80-88508-39-7. Dostupné

z: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

BRABEC, Tomáš a Jan SÝKORA, 2024. *Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze — Aktualizace 2023*. IPR Praha. Dostupná z:

<https://iprpraha.cz/assets/files/files/7c72bb72b049562b70464ebcab12f1c8.pdf>

CAMP PRAHA, 2023b. *Developer v hlavní roli* [online]. Dostupné

z: <https://praha.camp/camptv/detail/developer-v-hlavni-rolí>

CAMP PRAHA, 2023. *Byt za 10 milionů?* [online]. Dostupné

z: <https://praha.camp/camptv/detail/byt-za-10-milionu>

CAMP Praha, 2019. *Kdo potřebuje byty? Co je to dostupné bydlení?* Dostupné z:

<https://youtu.be/ZA7Vzb0Ebm8?si=WuN3iOYQQ3W8cPkF>

CAMP PRAHA, 2020. *Kdo tady bude bydlet?* [online]. Dostupné

z: <https://praha.camp/camptv/detail/kdo-tady-bude-bydlet>

CAMP PRAHA, 2023b. *Město staví město* [online]. Dostupné z:

<https://praha.camp/camptv/detail/mesto-stavi-mesto>

CAMP PRAHA, 2021. *Velké změny Prahy: Bydlení. Velké změny Prahy* [online]. Dostupné

z: <https://praha.camp/camptv/detail/bydleni>

ČT24, 2024. *Špatná dostupnost vlastního bydlení v Česku přetrvává, i navzdory poklesu cen nemovitostí* [online]. Dostupné z: [https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/domaci/spatna-](https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/domaci/spatna-dostupnost-vlastniho-bydleni-v-cesku-pretrvava-i-navzdory-poklesu-cen-nemovitosti-345416)

[dostupnost-vlastniho-bydleni-v-cesku-pretrvava-i-navzdory-poklesu-cen-nemovitosti-345416](https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/domaci/spatna-dostupnost-vlastniho-bydleni-v-cesku-pretrvava-i-navzdory-poklesu-cen-nemovitosti-345416)

LUX, Martin a Martina MIKESZOVÁ, 2011. *Restituce majetku a transformace soukromého nájemního bydlení v České republice*. In: *Standardy bydlení 2010/2011: Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení*. B.m.: Sociologický ústav AV ČR. ISBN 978-80-7330-213-9.

ŘÍHOVÁ, Jolana, 2023. Ondřej Boháč: K dostupnému bydlení nevede jedna cesta. Musíme hledat co nejvíce nástrojů. *ASB Portal* [online]. Dostupné

z: <https://www.asb-portal.cz/aktualne/nazory-a-rozhovory/ondrej-bohac-k-dostupnemu-bydleni-nevede-jedna-cesta-musime-hledat-co-nejvice-nastroju>

SEZNAM ZPRÁVY, 2023. *Čím je byt dražší, tím lépe se prodá. Stavět pro hypotékáře se moc nevyplatí* – *Seznam Zprávy* [online]. Dostupné

z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/byznys-video-cim-je-byt-drazsi-tim-lepe-se-proda-stavet-pro-hypotekare-se-moc-nevyplati-226971>

SEZNAM ZPRÁVY, 2024. *Krize sílí, vláda rozjždí další pokus v boji s bytovou drahotou* – *Seznam Zprávy* [online]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-krize-sili-vlada-rozjizdi-dalsi-pokus-v-boji-s-bytovou-drahotou-249261>