



Pedagogická
fakulta
Faculty
of Education

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Pedagogická fakulta
Katedra geografie

Bakalářská práce

Sociální a stavební aspekty gentrifikace ve vnitřním městě Českých Budějovic

Vypracovala: **Magdaléna Pechová**

Vedoucí práce: **doc. RNDr. Jan Kubeš, CSc.**

České Budějovice 2016

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem předloženou bakalářskou práci vypracovala samostatně, s použitím literatury a internetových zdrojů uvedených v seznamu literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Stejně tak souhlasím, aby v souladu s ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. byly zveřejněny posudky školitele, oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby bakalářské práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

Magdaléna Pechová

V Českých Budějovicích dne 20. 4. 2016

.....

Podpis studenta

Poděkování:

Na tomto místě bych chtěla poděkovat zejména panu doc. RNDr. Janu Kubešovi, CSc. za vedení této bakalářské práce, cenné rady, poskytnuté konzultace a v neposlední řadě za čas věnovaný této práci. Dále bych chtěla poděkovat své rodině a přátelům.

Bibliografická identifikace:

Název diplomové práce: Sociální a stavební aspekty gentrifikace ve vnitřním městě
Českých Budějovic

Pracoviště: České Budějovice, Jihočeská univerzita, Pedagogická fakulta, Katedra
geografie

Autorka: Magdaléna Pechová

Studijní program: Geografie

Studijní obor: Geografie pro veřejnou správu

Vedoucí diplomové práce: doc. RNDr. Jan Kubeš, CSc.

Rok obhajoby: 2016

PECHOVÁ, M. (2016): Sociální a stavební aspekty gentrifikace ve vnitřním městě Českých Budějovic. Bakalářská práce. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Pedagogická fakulta, katedra geografie, 57 s.

Abstrakt:

Bakalářská práce se zaměřuje na problematiku gentrifikace, resp. s ní spojené revitalizace zástavby. Úvodní kapitoly charakterizují proces gentrifikace/revitalizace jako takový a řešené vybrané obytné plochy vnitřního města Českých Budějovic. Sociální aspekty gentrifikace byly v řešeném území zkoumány nedávno a výsledky těchto analýz byly použity v této bakalářské práci. Terénní průzkum revitalizace zástavby spojené s gentrifikací byl uskutečněn pomocí předem připravených kritériálních charakteristik vyhodnocujících zejména vnější plášť budov a jejich vnější vybavení a rovněž navazující přední a zadní prostředí budov. Zjištěné hodnoty kritériálních charakteristik revitalizace budov byly zaneseny do tabulek, vyhodnoceny a syntetizovány v typech revitalizace a následně zaneseny do map. Byla hodnocena zejména forma, podoba, rozsah a rozmanitost revitalizace budov v sedmi řešených plochách vnitřního města Českých Budějovic. Zjištěná revitalizace pak byla porovnávána s dříve analyzovanou gentrifikací.

Klíčová slova:

urbánní geografie, revitalizace zástavby, gentrifikace, vnitřní město, obytné prostředí, České Budějovice

PECHOVÁ, M. (2016): Social and building aspects of gentrification in inner city of České Budějovice. Bachelor thesis. University of South Bohemia in České Budějovice, Faculty of Education, Department of geography, 57 p.

Abstract:

This thesis focuses on the issue of gentrification, and the associated revitalization of buildings. The introductory chapters characterize the process of gentrification / revitalization as such and deal with selected residential areas of the inner city of České Budějovice. The social aspects of gentrification have been investigated recently in the study area and the results of these analyses were used in this work. A field survey of the revitalization of buildings associated with gentrification was carried out using pre-criterial characteristics evaluating particularly the outercasing of buildings and their external equipment, as well as follow-up front and rearbuilding environment. The values of the determined criterial characteristics revitalization of the buildings were entered into tables, analyzed and synthesized in the types of revitalization and subsequently entered into maps. In particular form, nature, scope and diversity of the revitalization of buildings in seven areas of the inner city of České Budějovice have been assessed. The observed revitalization was then compared with the previously analyzed gentrification.

Keywords:

Urban geography, revitalisation of buildings, gentrification, inner city, residential environment, České Budějovice

Obsah

1. Úvod	8
2. Teoretická východiska a rozbor literatury	11
2.1 Česká literatura o gentrifikaci a revitalizaci	11
2.2 Zahraniční literatura o gentrifikaci a revitalizaci	14
2.3 Vybrané pojmy ve vazbě na gentrifikaci a revitalizaci	18
3. Řešené plochy vnitřního města Českých Budějovic	22
3.1 Výběr řešených ploch	22
3.2 Charakteristika řešených ploch	22
4. Data a metodika práce hodnocení revitalizace spojené s gentrifikací	26
4.1 Tvorba kritériálního systému hodnocení	26
4.2 Použití kritériálního systému hodnocení v terénu	27
4.3 Postup hodnocení revitalizace budov podle dat z terénu	28
4.4 Komentář k převzatým postupům hodnocení sociálních aspektů gentrifikace	30
4.5 Tvorba mapových, grafických a tabulkových příloh	31
5. Analýza revitalizace spojené s gentrifikací v řešených plochách vnitřního města Českých Budějovic	33
5.1 Vyhodnocení charakteristik zástavby bez vztahu k revitalizaci	33
5.2 Vyhodnocení kritériálních charakteristik zástavby ve vztahu k revitalizaci	35
5.2.1 Vybrané kritériální charakteristiky zástavby	35
5.2.2 Porovnání řešených ploch z hlediska vybraných kritériálních charakteristik zástavby	37
5.2.3 Zastoupení typů budov z hlediska revitalizace	40
5.2.4 Porovnání řešených ploch z hlediska zastoupení typů budov	41
6. Souvislosti revitalizace a sociálních projevů gentrifikace ve vnitřním městě Českých Budějovic	45
7. Závěr	49
8. Literatura	52
9. Seznam příloh	56

1. Úvod

V posledních dvaceti letech jsme svědky značných proměn našich měst a jejich zázemí. Tyto transformace byly vyvolány novou společensko-politickou situací, pokračující globalizací a dalšími procesy. Velice markantním procesem je zde proces suburbanizace, kdy se obyvatelé měst stěhují do jeho blízkého zázemí a zde zastavují krajinu městskými rodinnými domy. Ve městech samých se původně homogenní sociální prostorová struktura rozrůžňuje, vznikají zde čtvrti sociálního bydlení a čtvrti obyvatel s vyššími příjmy. Dílčím procesem této vnitroměstské proměny je proces gentrifikace, kdy dochází k sociálnímu zlepšení a s tím spojené revitalizaci zástavby v některých čtvrtích vnitřního města. Gentrifikaci zde iniciují developéři, vlastníci nemovitostí, manažeři města i bydlicí. Je zajímavé, že gentrifikaci uskutečňují také ti, pro které je suburbanizace nezajímavá nebo nemožná a také dospělé děti rodičů suburbantů, pro které není suburbánní život zajímavý.

Tyto procesy mne zajímají. Pozorovala jsem je na Pražském předměstí v Českých Budějovicích, i při mých návštěvách Prahy. Někteří mí spolužáci uskutečnili gentrifikaci v podobě studentského bydlení na Pražském předměstí (tzv. studentifikace). Využila jsem proto nabídku doc. Kubeše ke zpracování problematiky revitalizace spojené s gentrifikací v bakalářské práci. Doc. Kubeš se již touto problematikou zabýval, k dispozici jsou jeho články (např. Kährik, Temelová, Kadarik, Kubeš 2015) a bakalářská práce věnovaná sociálním aspektům gentrifikace v Českých Budějovicích, kterou vedl (Křešničková 2013). Problematiku gentrifikace Českých Budějovic zpracovávají v současnosti ještě další bakalářské práce. Jde o týmový výzkum pod vedením doc. Kubeše v rámci projektu zaměřeného na urbanizační procesy odehrávající se v Českých Budějovicích a v jejich zázemí. Doc. Kubeš připravil metodiku hodnocení revitalizace spojené s gentrifikací a společně jsme uskutečnili terénní průzkum řešených ploch vnitřního města Českých Budějovic. Zpracování a vyhodnocení jsem prováděla sama a sestavila jsem také všechny ostatní texty a přílohy bakalářské práce.

V úvodu práce je třeba ještě učinit drobnou poznámku terminologické povahy. V názvu práce uvedené stavební projevy gentrifikace chápeme jako projevy revitalizace zástavby spojenou s gentrifikací, přičemž tuto revitalizaci pojímáme široce, jako rehabilitaci, revitalizaci, regeneraci či rekonstrukci této zástavby, i jako výstavbu nových kondominií či zásadní přestavbu původních domů.

Bakalářská práce má následující cíle:

1. Vypracovat teoretický přehled gentrifikace a revitalizace využitelný pro bakalářskou práci, a to na základě existující domácí a zahraniční literatury.
2. Charakterizovat vymezené řešené plochy vnitřního města Českých Budějovic potenciálně zasažené gentrifikací a s ní spojenou revitalizací pro potřeby výzkumu gentrifikace.
3. Zmapovat a vyhodnotit revitalizaci ve vymezených, gentrifikací zasažených řešených plochách vnitřního města Českých Budějovic s využitím kritériálního systému, hodnotícího zejména vnější plášť budov a jejich přední a zadní vnější prostředí. Prvním krokem bude vytvoření kritériálního systému.
4. Využít hodnocení sociálních projevů gentrifikace ve vymezených řešených plochách vnitřního města Českých Budějovic z práce Dany Křešničkové (Křešničková 2013) pro porovnání s hodnocením revitalizace v gentrifikací zasažených plochách.

Bakalářská práce má následující hypotézy:

1. Na základě prvotního seznámení s prostředím vnitřního města Českých Budějovic a také na základě prvních studií o zdejší gentrifikaci (Křešničková 2013; Kährik, Temelová, Kadarik, Kubeš 2015) předpokládáme, že v řešených plochách nebudou stavební projevy gentrifikace (revitalizace) souvislé – nebudou se projevovat v celých plochách a ulicích, ale budou se projevovat objektivě. Vedle regenerovaných a revitalizovaných domů, či objektů nových kondominií, se budou vyskytovat objekty staré a zanedbané, bez výraznějších znaků stavební gentrifikace. Lze předpokládat rozdílné zastoupení revitalizovaných budov v jednotlivých ulicích a plochách.
2. Domníváme se, že sociální a stavební (revitalizační) projevy gentrifikace budou ve shodě. Bydlící výše příjmoví obyvatelé, respektive vlastníci domů, si své domy náležitě zregerovali a zrevitalizovali, resp. že nově přistěhovalí gentrifíři se nastěhovali do regenerovaných a revitalizovaných domů, nebo do nově vystavěných kondominií. Zbylé

zanedbané domy budou pravděpodobně obývat sociálně slabší a v budoucnu lze očekávat jejich odstěhování a následnou sociální a stavební gentrifikaci (revitalizaci).

3. Předpokládáme určité rozdíly v míře a formách revitalizace mezi jednotlivými řešenými plochami vnitřního města Českých Budějovic. Tyto rozdíly byly pozorovatelné už při zahájení výzkumu a také vyplývají z charakteru původní zástavby jednotlivých ploch. Jinak bude vypadat a probíhat revitalizace panelového sídliště, cihlových bytovek a starší ulicové zástavby činžovních domů.

Bakalářská práce má následující strukturu. V úvodní kapitole jsou specifikovány cíle a hypotézy. V kapitole 2. se věnujeme teoretické bázi gentrifikace a revitalizace, a to s využitím příslušné literatury. Charakteristiku řešených ploch vnitřního města Českých Budějovic podává kapitola 3. (poloha, geografická, historická a urbanistická charakteristika). Stavební projevy gentrifikace v podobě revitalizace gentrifikované zástavby se v literatuře zatím příliš neřešily. Bylo proto třeba vymyslet kritériální systém pro takové hodnocení – kapitola 4. Vlastní analýza stavebních projevů gentrifikace (revitalizace) vnitřního města Českých Budějovic je obsahem 5. kapitoly. Další kapitola je pokusem o syntézu sociálních a stavebních projevů gentrifikace v řešených plochách. V závěru je provedeno zhodnocení cílů a potvrzení hypotéz.

2. Teoretická východiska a rozbor literatury

2.1 Česká literatura o gentrifikaci a revitalizaci

Pražský urbánní geograf prof. Luděk Sýkora jako první u nás zmínil problematiku gentrifikace vnitřních měst, a to již v roce 1993 (Sýkora 1993). Gentrifikaci považuje za jeden z procesů revitalizace. Gentrifikace se podle něj stává symbolem revitalizačních procesů, je nejdůležitějším revitalizačním procesem, procesem nejradikálnějších změn. Gentrifikaci chápe jako proces rehabilitace prostředí některých obytných čtvrtí vnitřních měst, kdy dochází k postupnému vytlačování a nahrazování původního obyvatelstva příjmově silnějšími vrstvami nově příchozích „gentrifierů“. Následně v souvislosti s gentrifikací píše i o fyzické obnově původního, často velmi znehodnoceného, domovního fondu. Gentrifikace tedy přináší zlepšení sociální úrovně i fyzického stavu prostředí obytných městských čtvrtí. Tento jeho text, který jsme objevili až později, je v souladu s naším pojetím sociálních a stavebních aspektů gentrifikace. Jelikož ale jiní autoři většinou uvažují jen o sociálních aspektech gentrifikace a revitalizaci chápou jako revitalizaci zástavby, tak v dalším textu této bakalářské práce píšeme o gentrifikaci ve smyslu sociálním a o revitalizaci zástavby ve smyslu fyzické revitalizace, v našem případě pouze tam, kde souvisí s gentrifikací.

Proces gentrifikace je součástí širšího procesu (územní, prostorové) segregace obyvatel na území města, při které vznikají čtvrti a okrsky obývané bohatšími lidmi (v tom také gentrifikované čtvrti a okrsky), středně příjmovými a chudšími obyvateli, v extrémním případě ghetta obývaná lidmi na okraji společnosti. Segregace může mít také rozměr etnický až rasový, náboženský, eventuálně i životně stylový. Prostorovou segregací chudších obyvatel ve městě se teoreticky zabýval Burjanek (1997) v článku publikovaném v Sociologickém časopise. Na základě studia literatury specifikuje prostorovou segregaci ve městě na segregaci životně stylovou, dobrovolnou a nedobrovolnou, rasovou či náboženskou. Představuje empirické doklady segregace chudých obyvatel v evropských městech a popisuje možnosti měření prostorové segregace ve městě pomocí několika indexů (indexu rozdílnosti a expozičního indexu). Vlastní empirické šetření v nějakém městě ovšem neuskutečnil.

Slavičinský (2006) pozoroval proces gentrifikace a revitalizace v brněnské Kamenné kolonii již v roce 2006. Jde ale o specifickou část města se specifickou gentrifikací a revitalizací. Kamenná kolonie byla původně nouzovou dělnickou kolonií

z 20. a 30. let 20. století, do které se v poslední době stěhují mladí lidé, často umělci, a dále lidé ze střední vrstvy – tzv. „nové střední vrstvy“. Zde spolu žije mix původních obyvatel a těchto novousedlíků, kteří mají zájem zachovat původní podobu a pitoresknost této specifické části Brna. Založili občanské sdružení, které řeší místní problémy a které se snaží o uchování zdejšího architektonického a urbanistického dědictví. Narážejí ovšem na potíže na úřadech, když úředníci tuto záležitost nechápou a někdy podléhají individuálním zájmům investorů.

Novotná (2007) ve své bakalářské práci zkoumá gentrifikaci v pražských Holešovicích. Gentrifikaci považuje za součást širšího procesu revitalizace vnitřních měst. Zaznamenává projevy gentrifikace pouze v dílčích okresech této čtvrti. Jako indikátor gentrifikace volí projevy fyzické obnovy zástavby, záměry developerů na další výstavbu a ještě také změnu statusu bydlících obyvatel. Píše o potížích s daty za obyvatelstvo, které se vykazují při sčítání. Tato data gentrifikaci dostatečně nezachycují. Poněkud zpochybňuje i výměnu obyvatelstva v souvislosti s gentrifikací. Tendence majitelů domů k vystěhování nepohodlných obyvatel nejsou velké a souvisejí spíše s problémy regulace nájemného. Gentrifikace bude v Holešovicích dále pokračovat. Revitalizace Holešovic je dána také novou výstavbou a konverzí dřívějších průmyslových podniků. Na volných pozemcích a brownfields vznikají nové velké obytné a kancelářské objekty. Jde například o přeměnu budov holešovického pivovaru na administrativní komplex, pozemků holešovické mlékárny na bytový komplex a o zajímavou proměnu holešovického přístavu na Lighthouse – Prague Marina, což je komplex kancelářských i obytných budov, který bude v budoucnu dále rozšiřován (více než 1000 bytů, kanceláře, restaurace a další). Je zde ještě konverze bývalého parního mlýna (památková ochrana) na kancelářské a komerční prostory - Classic 7 Business Park.

Pražský Smíchov byl dělnickou čtvrtí v zázemí zdejších průmyslových podniků, především výroby tramvají. Temelová, Novák (2007) popisují postsocialistickou transformaci této významné pražské čtvrti, která se postupem doby stala čtvrtí vnitřního města Prahy. Smíchov má významnou polohu uvnitř Prahy, jsou zde dopravní terminály a také stanice metra. To přitáhlo developery, kteří do vnitřku čtvrti umístili významné komerční centrum Zlatý Anděl. Tato velká a architektonicky zdařilá stavba pak podnítila revitalizaci okolní zástavby určené ke službám i bydlení. Ze čtvrti s nedobrou adresou se stala čtvrť se znaky gentrifikace a revitalizace. Autoři ovšem uvádějí, že stále existují části Smíchova se zchátralým domovním fondem a s chudým obyvatelstvem.

V roce 2009 vyšla na katedře geografie PF JU dvoudílná monografie věnovaná urbánně geografickým problémům Českých Budějovic a jejich aglomerace – Kubeš a kol. 2009a, Kubeš a kol. 2009b. Řešily se v ní otázky prostorové struktury města a aglomerace, jejich vývoje, také suburbanizace a ještě další záležitosti. V kapitole Kubeš a kol. (2009a) se autoři věnovali odlišnostem v sociální a demografické prostorové struktuře mezi jednotlivými geneticko-koncentrickými zónami města a aglomerace. I když tento výzkum nebyl přímo zaměřen na problematiku gentrifikace, lze některé jeho výsledky pro bakalářskou práci využít. Autoři pracovali s daty ze Sčítání lidu i z průběžné registrace za urbanistické obvody města a za základní sídelní jednotky v jeho zázemí. Data pak uspořádali podle geneticko-koncentrických zón města a aglomerace, kterými byly jádro města, vnitřní město mimo jádro (to je území, kde studujeme gentrifikaci a revitalizaci) a předměstí města, následovaly zóny suburbií. Počet obyvatel vnitřního města se stále zmenšoval a to ze 47.000 v roce 1970 na 25.000 v roce 2005. Podíl obyvatel důchodového věku se zde zvyšoval, ale to souviselo spíše se zvyšováním naděje dožití. V posledním období se zvyšování zastavilo. Ve vnitřním městě byly zaznamenány o něco nižší hodnoty vybavenosti domácností než v okolních zónách města.

V uvedené monografii je ještě kapitola Kubeš, Hajičková, Švec (2009), která na základě dat ze Sčítání 2001 detailně odkrývá rozdíly v charakteristikách obyvatel a domácností ve vymezených geneticko-koncentrických pásích Českých Budějovic a v celé jejich aglomerace. V tabulkách lze nalézt údaje o vývoji počtu obyvatel (pokles počtu obyvatel se v tomto pásu zastavil), věkové struktury obyvatel (v roce 2001 zde stále bylo nejstarší obyvatelstvo ze všech sledovaných pásů), zaměstnanosti podle sektorů (zde je jedna z nejvyšších zaměstnaností ve službách), vysokoškolské vzdělanosti bydlících (v té době zde ještě nebyla vysokoškolská vzdělanost nejvyšší), vybavenosti domácností automobilem, počítačem a rekreačním objektem (zde průměrné hodnoty, u rekreačních objektů nadprůměrné). Součástí kapitoly je i kartografické zobrazení hodnot za jednotlivé urbanistické obvody, tedy i urbanistické obvody vnitřního města. Autoři uvádějí, že „Sociální a demografická prostorová struktura města není „tolik vidět“ jako urbanisticko-morfologická prostorová struktura města. Tuto strukturu města je ale dobré poznat a vysvětlit, také proto, že na základě jejího poznání je možné nalézt a následně řešit některé sociální problémy města. Také nalézání souvislostí mezi sociálními charakteristikami obyvatel a architektonicko-urbanistickými podobami obytné zástavby, ve které tito obyvatelé žijí, přináší zajímavé poznatky.“

Do druhého dílu monografie (Kubeš 2009b) přispěli odborníci z dalších univerzitních pracovišť Česka i Slovenska. Doc. Ouředníček a dr. Temelová spolu se svými studenty připravili kapitolu, která se věnovala problémům třech vybraných částí města Českých Budějovic a jejich aglomerace – Ouředníček a kol. (2009), v tom se také věnují Pražskému předměstí, které je řešeno i v této bakalářské práci. Pražské předměstí označili jako oživující se čtvrť českobudějovického vnitřního města, ve které dochází k více či méně viditelným změnám fyzického a sociálního prostředí. Zmiňují odstěhování (vystěhování) romského obyvatelstva a jeho přemístění na sídliště Máj a příchod příjmově silnějších, většinou mladších lidí s odlišným životním stylem. Revitalizace se zde zatím (v roce 2009) projevovala u jednotlivých domů a jen v některých ulicích. Nedoprovázel ji vznik služeb pro tyto nové obyvatele. Tato revitalizace nebyla patrná u veřejných prostranství.

2.2 Zahraniční literatura o gentrifikaci a revitalizaci

Bernt a kol. (2015) sestavili úvodník monotematického čísla časopisu *Geografie* věnovaného gentrifikaci v postsocialistických zemích Evropy. Podle autorů se gentrifikace začíná rozšiřovat do většiny velkých měst globálního světa. Je nejvhodnější strategií regenerace měst, protože se na ní podílejí ti, kteří zde bydlí, nebo budou bydlet. Proces zahrnuje sociální, ekonomické i kulturní aspekty (podle autorky bakalářské práce i aspekty stavební). Ve vyspělých zemích již podle autorů není gentrifikace omezená jen na vyšší a střední třídu, ale týká se i dalších sociálních skupin, například i studentů. Zkušenosti s gentrifikací v postsocialistických zemích Evropy jsou zatím prvotní a nejednoznačné. Uvedené monotematické číslo *Geografie* by mohlo poznání v tomto směru posunout. Autoři podporují myšlenku, že vývoj měst v evropských postsocialistických zemích a tedy i gentrifikace, není a nebude pouhou re aplikací vývoje měst amerických a západoevropských, ale že zde bude určitá specifická, vyplývající ze zvláštností předchozího socialistického vývoje a následujícího procesu transformace. Zaznamenávají významnější gentrifikaci v bývalém východním Berlíně (čtvrť Prenzlauer Berg), ve Varšavě (Praga), nebo v pražských Vinohradech. Upozorňují na to, že někdy je gentrifikace chápána široce, když zahrnuje procesy komercializace, regenerace brownfields, turistifikace, studentifikace a ještě jiné procesy.

Kdo jsou aktéři gentrifikace a jak aktéři gentrifikace ovlivňují své okolí? – na to se ptají Chelcea et al. (2015), kteří sledovali gentrifikaci v rumunské Bukurešti, v jejím

vnitřním městě. Používají dotazníkové šetření, které se zaměřuje na tři klíčové komponenty – na investice do budov, na skladbu domácností a na kulturní atraktivitu prostředí. Identifikovali několik skupin zdejších obyvatel – bohatší a chudší nájemníky, bývalé nájemníky, kteří byty a domy odkoupili, nové majitele státních a restituovaných bytů a domů a ještě některé další skupiny bydlících. Autoři srovnávají strukturu těchto skupin bydlících v Bukurešti se situací v Praze, Talinu, Budapešti a Moskvě. Řeší také roli vlastnických práv k bytům a domům v oblastech vnitřního města Bukurešti zasažených post-socialistickou gentrifikací. Konstatují, že gentrifikace se v jednotlivých post-socialistických zemích ubírá specifickými cestami, které vycházejí ze zvláštností vývoje bytové politiky a výstavby v těchto zemích v období socialismu a postsocialistické transformace.

Postsocialistickou zemí je také Gruzie a postsocialistickým velkoměstem je tudíž také Tbilisi. Uznávaný švédský urbánní geograf Michael Gentile společně s dvěma kolegy z Gruzie připravili příspěvek o zdejší „gentrifikaci“ – Gentile et al. (2015). Specifičnost zdejší gentrifikace je dána bývalou příslušností Gruzie do republik Sovětského svazu, lokací na evropsko-asijském rozhraní a zvláštnostmi postsocialistického vývoje v Gruzii na pozadí vývoje celého postsovětského prostoru. Autoři se ptají, kdo v Tbilisi staví nové byty a domy, kdo je zde kupuje a co se děje s existujícími residenčními čtvrtěmi. Zaměřují se hlavně na gentrifikace formou nové výstavby. Část této nové výstavby vzniká jako „úložiště kapitálu“ Gruzínců bydlících v diaspoře mimo Gruzii, často v Moskvě. Tento proces lze podle autorů chápat jako určitou formu dálkově ovlivňovaného městského růstu, „tele-urbanizaci“. Celková gentrifikace zahrnující také revitalizaci starší zástavby vnitřního města je zde zatím slabá a není podporována.

Také Holm et al. (2015) se zaměřují na gentrifikaci formou nové výstavby. Porovnávali středopolský Lodž a saské Lipsko. Výstavba nových více bytových domů (kondominií) ve vnitřních městech těchto měst přináší zlepšování jejich sociální struktury, neboť do těchto nově vystavených domů se stěhují lidé bohatší a tedy i vzdělanější. Autoři uvádějí, že tento projev stavební gentrifikace spíše posiluje existující vyšší status výšestatusových městských čtvrtí. Pokud se ale tato kondominia vystaví ve čtvrtích s nižším sociálním statutem, pak může dojít buď k přijatelnému sociálnímu míšení obyvatel, nebo také ke kombinované sociální polarizaci, kdy uživatelé nových luxusních obydlí bydlí jen pár kroků od staré a zanedbané zástavby, ve které bydlí obyvatelé nižšího sociálního statusu, přičemž nedochází k soužití těchto rozdílných skupin obyvatel. Na rozdíl od

„západních“ měst není zdejší gentrifikace vázána na tzv. třetí vlnu gentrifikace, neboť gentrifikační vlny se v postsocialistických městech překrývají a slučují.

Gentrifiéři jsou vzdělaní a většinou mladší lidé (v době, kdy se rozhodli uskutečnit gentrifikaci). Mohou to být také studenti vysokých škol, ti, kteří nechtějí bydlet na studentských kolejích a mají dostatek prostředků na pronájem bytů. Tato studentská verze gentrifikace se označuje jako studentifikace. Studentifikaci v Krakově, Gdaňsku, Gdyni a Sopotech popisují Murzyn-Kupisz, Szmytkowska (2015). Studenti preferují vhodnou polohu bytu ve vztahu k lokaci fakulty, zohledňují také možnosti trávení volného času. Autoři porovnávali výsledky šetření z uvedených polských měst s projevy studentifikace ve městech severozápadní Evropy. V polských městech jsou studenti více rozptýleni podle rozptýlené nabídky pronájmů. V severozápadní Evropě studentifikace existuje již delší dobu a některé čtvrti zdejších měst jsou na uvedenou nabídku pro studenty specializovány. Specifikou post-socialistických měst je studentifikace panelových sídlišť. Nicméně studenti se vyhýbají okrajovým částem města a suburbánní zóně, které jsou pro ně hůře dopravně dostupné. Autoři považují svůj výzkum za pilotní a upozorňují, že by bylo zajímavé sledovat studentifikaci podle jednotlivých studijních oborů.

Městem usměrňovaná regenerace městských čtvrtí může být komplikovaná a finančně náročná. Gentrifikace uskutečňovaná jednotlivými fyzickými osobami je naproti tomu méně komplikovaná a pro město levná – Grabkowska (2015). V post-socialistických městech nemusí vždy nový příliv obyvatel do čtvrtí vnitřního města znamenat klasickou gentrifikaci a tato gentrifikace by neměla být považována za jediné vysvětlení sociálních a stavebních proměn vnitroměstského prostoru. Z těchto důvodů upřednostňuje pojem regenerace a sociální regenerace města před pojmem gentrifikace. V jedné ze čtvrtí sledovaného Gdaňsku se nově příchozí, příslušníci nižší střední třídy, aktivně zapojují do regeneračních aktivit organizovaných odspoda, prostřednictvím bytového družstva. Autorka to označuje jako modernizační a rekonstrukční práce provedené vlastníky bytových jednotek, nebo jako tzv. marginální gentrifikaci. Autorka využila hloubkové rozhovory s nově příchozími rezidenty a experty.

Podobný přístup, tedy odlišení klasické gentrifikace a reurbanizace, zvolili Haase a Rink (2015). Sledovali východoněmecké Lipsko (to je mimochodem velmi častým objektem urbánně geografických studií, neboť zde jsou dvě urbánně geografická/sociologická pracoviště). V devadesátých letech prodělalo vnitřní město Lipska velký odliv obyvatel, Lipsko se stalo příkladem „shrinking cities“. Podle autorů se ale situace v dalším desetiletí změnila díky revitalizaci vnitřního města. Zaznamenávají

reurbanizaci (návrat obyvatel, zejména do vnitřního města) a někde i klasickou gentrifikaci. Oba tyto procesy vidí jako kvalitativně odlišné, které spolu příliš nesouvisejí. Reurbanizaci uskutečňují různé skupiny obyvatel, kdežto klasickou gentrifikaci „klasičtí gentrifikéři“. Klasická gentrifikace nemá v Lipsku takový rozsah také proto, že v Lipsku je velký přebytek volných bytů a původní obyvatelé nejsou vytěsňováni mimo vnitřní město, ale právě do těchto volných bytů.

Další významnou urbánně geografickou školou, je škola na katedře geografie univerzity v Tartu, jejíž výzkumníci se ale zabývají především hlavním městem Estonska – Talinem. Kährik et al. (2015a) zaznamenávají omlazení vnitřního města Talinu, když v době minulé byla vnitřní města Estonska i dalších evropských postsocialistických zemí charakteristická koncentrací staršího obyvatelstva. Mladí lidé, z části jde i o studenty, zde osidlují starší domy, některé jsou i dřevěné. Autoři dobře znají Prahu, a proto ji srovnávají s Talinem. Píší, že ve vnitřním městě Talinu je oproti vnitřnímu městu Prahy zřetelnější příjmová polarizace, a naopak, u Prahy je zřetelnější vzdělanostní polarizace. Vzhledem k tomu, že vnitřní městská zástavba Prahy je mnohem rozmanitější než v Talinu, jsou zde také rozmanitější projevy reurbanizace a gentrifikace.

Výzkum gentrifikace vybraných čtvrtí vnitřního města Českých Budějovic byl započat již v letech 2012 – 2013. Doc. Kubeš a jeho studenti dotazovali obyvatele jednotlivých ploch Pražského předměstí a Havlíčkovy kolonie na problémy spojené s gentrifikací. Výsledkem je také bakalářská práce Křešničková (2013). Na tomto výzkumu spolupracovala dr. Jana Temelová z pražského geografického pracoviště na Přírodovědecké fakultě UK, z jeho urbánní laboratoře, která se následně přesunula na univerzitu do estonského Tartu. Z tohoto propojení pak vznikl článek Kährik et al. (2015b), jehož spoluautory jsou ještě J. Temelová, K. Kadarik a J. Kubeš, a který pojednává o gentrifikaci vybraných částí vnitřních měst postsocialistického Talinu a Českých Budějovic. Autoři se ptají, jaké faktory a motivy vedou k přestěhování do postsocialistických vnitřních měst? Na základě několika hloubkových rozhovorů s respondenty pak zjistili, že gentrifikaci uskutečňuje několik typů nově příchozích. Jsou to například mladí lidé, kteří zde vidí možnost práce a kulturního vyžití, dále lidé, kteří zde restituovali své domy, které jejich rodiny vlastnili před nástupem socialismu, studenti, kteří si zde našli podnájem, neboť jejich fakulty jsou blízko a oni nechtějí být na kolejích a ještě další skupiny lidí. Rozdíly mezi Českými Budějovicemi a Talinem jsou dány rozdílností zástavby těchto měst.

Ve vnitřních částech post-socialistických velkoměst probíhá v posledních letech soutěž o pozemky a budovy využitelné pro komerci i pro bydlení. Této soutěže se účastní různí investoři propojení s developery, ale i zde bydlící obyvatelé. Celkově jde o renesanci vnitřního města, v tomto případě Budapešti – Kovács, Wiessner, Zischner (2015). Autoři sledovali mechanismy renesance vnitřního města s ohledem na působení politických činitelů, investorů a obyvatel. Odkryli celou řadu faktorů a procesů ovlivňujících obnovu a revitalizaci vnitřního města Budapešti. Identifikují 3 typy obnovy a revitalizace – klasickou gentrifikaci (je uskutečňována developersky, jde o stavební revitalizaci a o výměnu obyvatelstva), revitalizaci bydlícími obyvateli (je pozvolná, tak jak se postupně obyvatelé získávají prostředky) a „měkkou“ revitalizaci (není příliš výrazná, je bytově selektivní). Z hlediska působení městské administrativy lze odlišit gentrifikaci strategickou (plánovanou) a neplánovanou.

2.3 Vybrané pojmy ve vazbě na gentrifikaci a revitalizaci

Gentrifikace většinou bývá označována za součást *reurbanizace* (stádium urbanizačního procesu). Většinou se odehrává v obytné zástavbě vnitřních měst, v podmínkách České republiky měst „stotisícových“ a větších, kdy do vybraných rezidenčních ploch přicházejí bohatší lidé, nakupují zde nemovitosti, které rekonstruují a přestavují, někdy dokonce zbourají a na jejich místě vystaví nové obytné domy (většinou prostřednictvím realitních makléřů nebo developerů). Podstatná část přistěhovalých jsou mladšího a středního věku, vysokoškolského vzdělání, „single“, či nesezdanými páry bez dětí (Smith, Williams 1986), přičemž tyto lidé - **gentrifiéři**- upřednostňují práci a zábavu ve vnitřním městě, časté kontakty se svými vrstevníky, spolupracovníky a spolugentrifiéry (viz *yuppies*). Nemají zájem o suburbanizaci. Někteří z aktérů gentrifikace pocházejí z dané lokality - ti bohatší, většinou majitelé zdejších nemovitostí. V některých případech dochází i k proměně sociálních vazeb při vzniku společných sousedských aktivit typu „uliční slavnosti“ nebo občanských sdružení za „bezpečnou a klidnou čtvrť“.

Z těchto rezidenčních ploch pak odcházejí chudší lidé – lidé s nízkými příjmy, závislí na sociálních dávkách, důchodci, nebo etnické menšiny (Romové, Ukrajinci). Nejsou zde totiž schopni platit vysoký nájem, uskutečnit rekonstrukci. Obvykle jim vlastník či realitní makléř nabídne bydlení jinde, většinou na sídlištích. Tím se sociální prostorová struktura města stává heterogennější.

Příchodem nových obyvatel se částečně mění i zdejší služby – mizí zdejší „vietnamské prodejny“, herny, bazary, výčepy a přicházejí lepší restaurace, kluby, relaxační studia a také různé „kancelářské služby“ a další služby pro obchod a výrobu. Tyto služby ale přitahují do gentrifikovaných čtvrtí automobilovou dopravu, což není pro klidné čtvrti dobré. Na druhou stranu ale blízkost všech možných služeb i pracovních příležitostí nevyžaduje používání automobilu.

V této bakalářské práci rozlišujeme 2 aspekty výzkumu gentrifikace. **Stavební aspekt gentrifikace** zahrnuje aspekt *regenerační či rehabilitační* (návrat do původního stavu), *rekonstrukční* (přestavbový) a *revitalizační* (znovuoživující), přičemž pracovně v této bakalářské práci tyto proměny zástavby označujeme jako **revitalizaci zástavby spojenou s gentrifikací**. Může jít také o úplně novou výstavbu kondominií uvnitř staré obytné zástavby. Je zde ještě **sociální aspekt gentrifikace** (v tom aspekt migrační, sociálně ekonomický, sociálně demografický, behaviorální).

Revitalizace je oživením, v našem případě oživením zástavby. Může jít o opravu stavby a následné přidání dalších prvků, které stavbu vylepší, oživí. Někteří autoři ale tento termín posunují do poněkud jiného významu. Revitalizaci chápou jako nahrazení něčeho původního, starého a již nefunkčního nebo nevhodného něčím novým, lepším, nebo jiným – viz revitalizace brownfields (Sýkora 1996). Ve stavebnictví znamená **rekonstrukce** zásadní obnovu - návrat k původnímu stavu (přestavbu), který se nedochoval nebo dochoval jen z části. Nemělo by jít o pouhou opravu. Pokud se některé části nedochovaly, pak je třeba je znovu vystavět. Rekonstrukce se používá především v oblasti památkové péče. **Reurbanizace** souvisí se znovu osidlováním vnitřních měst, která obyvatelstvo ztratila ve fázi suburbanizace nebo desurbanizace (Van den Berg et al. 1982). Příchod obyvatel vyvolá potřebu nové výstavby bytů a revitalizaci a rekonstrukci starší zástavby pro bydlení přicházejících obyvatel.

Gentifikací se mění sociální status čtvrtí, zkvalitňuje se zde vnější i vnitřní obytné prostředí (tvorba luxusnější byty, garáží, moderních zahrad). V parteru domů se rozšiřují komerční prostory. Podobně se vyjadřují Levinson, Christensen (2003) a Sýkora (2005). Nejednotný názor je na kvalitativní charakteristiky *gentrifiérů*. Někteří je považují za vysoce konzumní spotřebitele, jak ve smyslu zboží, tak i kultury a zábavy - Smith, Williams (1986), jiní tak přísní nejsou, vyzdvihují jejich nekonvenční a kulturní životní styl – Butler (1997) nebo Holcomb, Beauregard (1981). Zajímavými zdejšími skupinami jsou lépe situované matky samoživitelky (mají zde dostatek kontaktů, dobré školy a

možnost další péče a vzdělávání pro své děti), umělci, nebo studenti, kteří si zde mohou dovolit pronajmout byt.

Luděk Sýkora (1993) rozeznává ještě další **formy gentrifikace**. Jednou z nich je ***incumbent upgrading***, kdy dochází ke stavební regeneraci a přestavbě, ale ta je určena pro zde žijící obyvatele střední třídy, kterým zdejší nemovitosti patří. Někdy je tato gentrifikace řízená městem, či obecně prospěšnou společností. Nemůže se odehrávat tam, kde bydlí sociálně slabé obyvatelstvo. Další formou je ta, kdy se stará a nevhodná zástavba zbourá a na jejím místě se developersky postaví zástavba nová, která se pak prodává přicházejícím gentrifikérům, kteří si pořízení bytu v nových kondominiích mohou dovolit (***developersko-kondominiová gentrifikace***). Existují ještě další formy.

V České republice je gentrifikace patrná v některých částech Vinohrad, Holešovic, Malé Strany, nebo Karlína, přičemž někde se tohoto procesu účastní zahraniční developeři a někteří zdejší gentrifikéři jsou cizinci (Sýkora, 2005). Specifickou gentrifikaci ve zvláštní brněnské čtvrti Cejl popisuje Brožovičová (2013). Gentrifikace je patrná i v Českých Budějovicích, na Pražském předměstí, což je severní část vnitřního města (Křešničková 2013 a náš výzkum).

Yuppies je označení pro mladší lidi s vysokoškolským vzděláním ve věku zhruba 25 až 40 let, kteří mají dobře placené zaměstnání lokalizované většinou ve vnitřním městě (ve specifických službách pro obyvatele a výrobu a jejich život se točí okolo vydělávání a utrácení peněz a večerního života v klubech a dalších podobných zařízeních. Žijí individualisticky, single, nebo v nesezdaném páru, většinou bez dětí. Termín se objevil v USA v 80. letech 20. století, kdy reaganovská éra přinesla určitou rezignaci na veřejný život a soustředění se na budování vlastní kariéry. Slovo bylo vytvořeno ze zkratky YUP (Young Urban Professional — mladý velkoměstský profesionál) a zároveň je reminiscencí na kulturu hippies, proti které se tito mladí lidé zaměřením na úspěch tehdy vymezovali. K charakteristickým vlastnostem yuppies patří narcismus, dravost a konzumerismus. Tento odstavec byl zpracován s využitím Childs, Storry, et al. (2002).

Podobně se vyjadřuje například Mills (1988), který zdůrazňuje, že yuppies (mladí profesionálové) vidí svojí pracovní kariéru jako hlavní smysl jejich života. Dodejme, že muži mohou tento styl života protáhnout do vyššího věku, ženy také, pokud nezamýšlejí vytvořit rodinu s dětmi. Zvláště ve velkých kulturních amerických městech (New York, San Francisco, Seattle, Washington), ale i v podobných městech Evropy (Londýn, Paříž, Brusel, Berlín) je tento způsob života častý. Je otázkou, zda stárnoucí yuppies budou i ve vyšším věku praktikovat tento životní styl. Jak uvádějí Haase, Grossmann, Steinführer

(2012a), lze předpokládat transformaci yuppies na rodinné příslušníky normálních rodin s dětmi, které mají poněkud starší rodiče. Lze také předpokládat odstěhování těchto starších yuppies a jejich rodin z vnitřního města někam jinam – na vnější okraj města, do suburbií, či dokonce na venkov (amenitní migrace těch obyvatel města, kteří zásadně přehodnotili svůj životní styl a životní potřeby).

Zvláštní formou gentrifikace je **studentifikace** uskutečňovaná těmi vysokoškolskými studenty, kteří nechtějí bydlet na vysokoškolských kolejích, ale v pronajatém bytě či domě. Vedle toho chtějí být také blízko kulturního dění ve vnitřním městě. Jde o studenty, kteří si to mohou finančně dovolit. V případě studentifikace se uvažuje o prostředí vnitřního města, eventuálně o okolí vysoké školy. Studentifikaci v Krakově, Gdaňsku, Gdyni a Sopotech popisují Murzyn-Kupisz, Szmytkowska (2015). Při terénním průzkumu Pražského předměstí jsme takovouto studentifikaci také zaznamenali. Křešničková (2013) měla řadu respondentů, kteří parametry studentifikace splňovali.

„Citadely v poušti“ jsou izolovanými a chráněnými okrsky zástavby v okolní běžné zástavbě. V těchto „citadelách“ se soustřeďují bohaté vrstvy obyvatelstva. Vchody do okrsku či jednotlivých domů mohou být chráněny proti vniknutí nežádoucích osob (detektory, čipové karty, ochranka) - Marcuse (1997). Vnější obytné prostředí má vysoké architektonické kvality, podobně vnitřní obytné prostředí s velkými luxusními byty a kanceláři. Procesu utváření těchto „citadel“ říkáme proces **citadelizace**. Citadelizaci lze označit za určitou formu gentrifikace. Citadelizace má své ukázky v Praze a v Brně, v Českých Budějovicích se o tomto procesu uvažovat nedá, snad jen s výjimkou nejnovějšího vysokopodlažního objektu (kondominia) v ulici Staroměstská. Popisované „citadely“ mají hodně společného s **gated communities** (také chráněný vstup). Gated communities jsou „oplocené“ soubory obytných domů a vytvářejí se především v suburbánním zázemí měst, nebo na revitalizovaných brownfields uvnitř města (Brabec 2009).

Kondominium (v angličtině také jako „condo“ – Kern 2007) představuje spoluvlastnictví více bytového obytného domu, většinou zde bydlících. Může jít o domy starší, které si dřívější nájemníci společně odkoupili od města či podniku. To je typické pro domy na panelových sídlištích. Nebo jde o nová kondominia vznikající na volných plochách, plochách po zbouřených domech nebo na revitalizovaných brownfields ve vnitřním městě (to nás zajímá z hlediska sledované gentrifikace), nebo na okrajích města, i v suburbiích.

3. Řešené plochy vnitřního města Českých Budějovic

3.1 Výběr řešených ploch

Geneticko-koncentrickou prostorovou strukturu Českých Budějovic popisuje Kubeš (2009). Na území kompaktního města Českých Budějovic ohraničuje *jádro města* (jde o historické jádro Českých Budějovic). Kolem něj pak vymezuje *vnitřní město mimo jádro* (jde o Pražské předměstí mimo novější sídliště na severu, Vídeňské předměstí až po těleso železnice, Havlíčkovu kolonii mimo průmyslové části, Linecké předměstí až po pivovar Samson a o starou část Čtyřech Dvorů). Za vnitřním městem následují *předměstí* Českých Budějovic až po hranici souvisle zastavěného území města. V rámci vnitřního města Českých Budějovic pak byly doc. Kubešem a D. Křešničkovou (Křešničková 2013) vybrány řešené plochy zasažené nebo potenciálně zasažitelné gentrifikací.

Jedná se o 4 plochy ležící na Pražském předměstí: *Pražské sídliště – za Perlou* (plocha č. 1), *nové domy u Perly – ul. Holečkova* (plocha č. 2), *Pražské předměstí - ul. Skuherského a B. Smetany – západ* (plocha č. 3) a *Pražské předměstí – ul. Riegrova – východ* (plocha č. 4). A dále jde o 3 plochy nacházející se v Havlíčkově kolonii: *Havlíčková kolonie – ul. Čechova* (plocha č. 5), *Havlíčková kolonie – ul. Dukelská a Zeyerova* (plocha č. 6) a *Havlíčková kolonie – bytovky u teplárny* (plocha č. 7).

Jde tedy o 7 řešených ploch, které mají rozmanitou morfologii zástavby. Plocha č. 3 a 4 má starší ulicovou dvou až tří podlažní zástavbu činžovních domů na několika místech doplněnou o nová kondominia. Plocha č. 1 je vyplněna vysokými i nižšími panelovými domy z konce 60. let 20. století. Plocha č. 2 je tvořena nově vystavěnými kondominiemi. Čechova ulice a její okolí, což je plocha č. 5, má ulicovou zástavbu tří až čtyř podlažních činžovních domů. V ulici Dukelská a Zeyerova jsou především starší řadové dvoupodlažní rodinné domy. V poslední řešené se vyskytují cihlové čtyřpodlažní bytovky z 50. a 60. let 20. století.

3.2 Charakteristika řešených ploch

1. *Pražské sídliště za Perlou*

Řešená plocha č. 1 má přibližně 6,18 ha (Mapa 2) (www.mapa.cz). Nachází se v severní části vnitřního města západně od Pražské třídy, mezi Pražskou třídou, starým hřbitovem s kostelem sv. Prokopa a sv. Jana Křtitele. Na jihovýchodě se nachází významný českobudějovický stavební objekt – „koldům“ Perla z konce 50. let, vystavěný

podle návrhu architekta B. Böhma. Řešená plocha je vymezena charakterem zástavby – zástavbou blokových panelových domů z 60. let 20. století (také tehdejší typ T06B). Toto panelové sídliště bylo vystavěno na místě asanované klasicistní málo kvalitní a nehygienické zástavby řadových domků původního Pražského předměstí (www.encyklopedie.c-budejovice.cz).

Zdejší panelové domy jsou svojí fyziognomií rozmanité – na východě a jihozápadě jde o třinácti-podlažní jednovchodové výškové monolity projektované architektem Miroslavem Vyhnánkem (www.encyklopedie.c-budejovice.cz). Dále je zde dlouhá linie čtyř-podlažních panelových domů s průchody, na severu linie osmi-podlažních panelových domů. Uvnitř řešené plochy jsou ještě čtyřvchodové osmi-podlažní panelové domy. Mezi panelovými domy jsou trávníky, vzrostlá zeleň a také parkoviště. Celý prostor je stavebně rozvolněný, kvalitně řešený, tak jak to vytvořila architektura poloviny 60. let 20. stol.

Řešená plocha je velmi dobře vybavena službami pro obyvatele. Je zde malá prodejna potravin, cukrárna, menší restaurační zařízení, větší restaurace je v Perle, podél Pražské třídy jsou další menší prodejny, velkoobchod potravin se nachází relativně blízko, v Obchodním centru IGY.

Ty panelové domy, které leží nedaleko Pražské třídy, jsou ovlivňovány hlukem ze silniční dopravy. Je zde ale určitá protihluková bariéra vytvořená objekty podél Pražské třídy a zelení. Většina řešené plochy je ovšem velmi klidná, frekventované komunikace zde nejsou. Sídlíště pochází z 60. let a je relativně rozvolněné, takže dnes je pokryto trávníkovou a vzrostlou stromovou a keřovou dřevinnou zelení. Na severozápadě hraničí plocha s parkem v prostoru bývalého hřbitova u kostela sv. Prokopa a sv. Jana Křtitele, nedaleko je nábřeží Vltavy.

2. Nové domy u Perly – ul. Holečkova

Řešená plocha č. 2 není příliš velká, má 2,4 ha (Mapa 2) (www.mapa.cz). Je značně územně členěná. Do plochy bylo třeba zařadit rozptýlená kondominia vystavěná v post-socialistickém období a zásadní přestavby některých ulicových činžovních domů (Holečkova ulice). Klíčovým objektem je zcela nové kondominium „Bytový dům Za Perlou“ s jedenácti-podlažími a s velkým objemem, vystavěné před čtyřmi lety ve Staroměstské ulici. Je v něm umístěno 112 bytů, dále garážová stání a sklepy. V Holečkově ulici jsou ještě malá nová kondominia na místech zbouřených činžovních domů a také zásadně přestavěné činžovní domy s vnější moderní architekturou a

s obchodním parterem. Na jihu řešené plochy je pak další nové kondominium s obchodními prostory v přízemí. Předpokládáme zde souvislost se (sociální) gentrifikací.

Také tato řešená plocha je velmi dobře vybavena službami pro obyvatele. Vybavenost je zde stejná jako u předchozí plochy, navíc je snadno dosažitelná i Husova třída s dalšími zařízeními služeb. V ulicích této řešené plochy je středně velký automobilový provoz, ulice jednak obsluhují zdejší obytnou zástavbu a služby a jednak tudy vede „transit“ do plochy č. 1. Zeleně je zde relativně málo, protože jde o ulicovou zástavbu a velké kondominium vyrostlo teprve nedávno.

3. Pražské předměstí – ul. Skuherského a B. Smetany – západ a 4. Pražské předměstí – ul. Riegrova – východ

Tyto řešené plochy vnitřního města mají velkou rozlohu. Plocha č. 3 má rozlohu 4,18 ha a plocha č. 4 měří 6,59 ha (Mapa 3 a 4) (www.mapa.cz). Jsou obsazeny relativně homogenní zástavbou ulicových dvou až čtyřpatrových činžovních domů v pravoúhlé blokové uliční síti. Vystavěny byly před první světovou válkou na tehdejších greenfields. Jde o území ohraničené na západě částí třídy 28. Října, na severu ulicí Skuherského, na jihu končí před ulicí J. Š. Baara a na východě prochází mezi ulicemi Dr. Tůmy a Jírovcova. Na jihu jde hranice mezi napříč vnitroblokem mezi ulicí Riegrova a Nová. Jde o nejrozsáhlejší území vnitřního města Českých Budějovic, kde lze zaznamenat stavební projevy gentrifikace, a to jak v podobě zásadní přestavby a revitalizace starší zástavby činžovních domů, tak i v podobě výstavby nových kondominií na prolukách a na asanovaných místech. Jde o směs zanedbaných, udržovaných, revitalizovaných a nových stavebních objektů.

Uvnitř řešených ploch se ještě nacházejí objekty základních škol a gymnázií a některé průmyslově-obslužné objekty. V řešených plochách jsou lokalizovány v přízemí některých domů služby pro obyvatele (malé prodejny potravin, restaurace, ale také bary, zastavárny a herny), jsou zde také provozovny a kanceláře podnikatelů, naštěstí bez vlivu na životní prostředí. Automobilový provoz není silný, slouží k obsluze zdejší zástavby. Zeleně je málo, jde o zeleň vnitroblokovou.

5. Havlíčkova kolonie – ul. Čechova

Havlíčková kolonie vyrůstala později, začátkem 20. stol. a také po 1. světové válce (Šilhan 2006). Zastavovací plán vymezil jednotlivé ulice a převedl koryto Mlýnské stoky více na východ. Zdejší sedláci a majitelé pozemků věděli, že území může být zaplaveno

vodou Malše, ale tehdejší územní plánovači a stavitelé na to nedbali. Čtvrť byla při povodních v roce 2002 celá zaplavená.

V řešené ploše č. 5, která má rozlohu přibližně 3,6 ha (Mapa 5) (www.mapa.cz), se stavěly vysoké ulicové domy, a to v podobě činžovní (majitel byty pronajímal) a také v podobě družstevní (uživatelé bytů byly členy družstva a spoluvlastníky družstva). Jsou zde 3 – 4 podlažní domy, u některých jsou v suterénu zařízení služeb.

Nalezneme zde malé prodejny potravin, nedaleko je menší samoobsluha potravin, je zde drogerie, hostinec a ještě další drobné služby. V Čechově ulici je silný automobilový provoz, který ovlivňuje bydlení v přilehlých domech. Zeleně je zde minimálně, jen ve dvorcích vnitrobloků. V okolí ale teče Mlýnská stoka a Malše s doprovodnou zelení. Poněkud nepříznivá je blízkost českobudějovické teplárny s velkou prašností (úniky z komína a z velké skládky uhlí).

6. Havlíčkova kolonie – ul. Dukelská a Zeyerova

Tato řešená plocha má rozsah 4,2 ha (Mapa 5) (www.mapa.cz). Zdejší řadové rodinné domy byly vystavěny mezi světovými válkami. Jde o zahradní čtvrť, kdy za domy pokračují zahrady s trávníky, záhony a stromy. Domy jsou obvykle dvoupatrové a jsou pečlivě udržovány jednotlivými vlastníky. Ze zařízení služeb pro obyvatele zde můžeme najít menší samoobsluhu potravin a drogerii. Silniční provoz v ulicích je malý, určitou výjimkou je ulice Marie Vydrové, která byla v minulosti poklidná, protože přes Malši nevedl silniční most. To se ale asi před patnácti lety změnilo i přes velké protesty místních obyvatel. Zeleně je dostatek a nedaleko, U Špačků, je park, možnost koupání a jsou zde sportoviště.

7. Havlíčkova kolonie – bytovky u teplárny

Na volných plochách Havlíčkovy kolonie vznikly v 50. letech ulicové a blokové bytovky ve stylu socialistického realismu – řešená plocha č. 7 s rozlohou 3,3 ha (Mapa 5) (www.mapa.cz). Mají 3 – 4 patra, navíc se v nich v posledních letech uskutečnily střešní vestavby bytů. Byty jsou malé, ale plně vybavené. V současnosti jde převážně o družstevní byty a/nebo o byty převedené do osobního vlastnictví v rámci domovního společenství vlastníků. Zařízení služeb zde nejsou, ale jsou dostupné uvnitř ploch č. 5 a 6, což je nedaleko. Tak, jak je plocha vymezena, na okraji zmíněných řešených ploch, leží stranou, mimo dopravní ruch. Dotýká se ale území českobudějovické teplárny s velkou prašností. Blízkost Mlýnské stoky a nábřeží Malše U Špačků situaci ve sféře kvality životního prostředí významně vylepšuje.

4. Data a metodika práce hodnocení revitalizace spojené s gentrifikací

4.1 Tvorba kritériálního systému hodnocení

V bakalářské práci Křešničková (2013) se autorka dotazovala respondentů bydlících v řešených plochách vnitřního města Českých Budějovic, které jsou společné i v mé bakalářské práci (poněkud jsme dvě plochy zmenšili) na problematiku gentrifikace. Respondenti hodnotili své domy a byty, charakterizovali svou osobu a domácnost, popisovali svou rezidenční (migrační) historii a také hodnotili vnější obytné prostředí svého bydliště. Otázky byly pokládány tak, aby bylo možné identifikovat gentrifikaci, resp. gentrifiéra jednoznačného, nejednoznačného či obyvatele bez významnějších znaků gentrifikace (negentrifiéra).

Tato bakalářská práce na práci Dany Křešničkové navazuje. Nevyužívá ale metody řízených rozhovorů, nýbrž terénního mapování (hodnocení) stavebních projevů gentrifikace – tedy revitalizace zástavby spojenou s gentrifikací. V tom zahrnujeme všechny aspekty – přívlastky - vylepšení zástavby – rehabilitaci, rekonstrukci, regeneraci, modernizaci či revitalizaci zástavby jednotlivých budov v řešených plochách s předpokládanou gentrifikací. Hodnocení revitalizace zástavby provádíme sami, v terénu, na jednotlivých budovách řešených ploch, a to na základě viditelných skutečností na plášti budovy, vybraných prvcích budovy a na základě charakteristik prostředí před budovou (vnější přední prostředí) a za budovou (vnější zadní prostředí).

Nakonec jsme vybrali 30 charakteristik do *kritériálního systému pro hodnocení revitalizace* (spojené s gentrifikací) jednotlivých budov. Šest z nich jsou *charakteristiky identifikační* (2.1.1, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.3.1, 2.3.2 - viz Typologie 1). Následujících 24 *kritériálních charakteristik* slouží k vlastnímu hodnocení revitalizace (stavebních projevů gentrifikace) jednotlivých budov - Typologie 1. Tyto kritériální charakteristiky jsou seskupeny do tří oddílů – *kritériální charakteristiky pláště budovy a jeho prvků* (3.1.1, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1 – viz Typologie 1), *kritériální charakteristiky vnějšího předního prostředí budovy* (4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.2.1, 4.2.2, 4.3.1, 4.3.2, 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3 – viz Typologie 1) a *kritériální charakteristiky vnějšího zadního prostředí budovy* (5.1.1, 5.1.2, 5.1.3 – viz Typologie 1). Revitalizaci budov jsme tedy hodnotili parciálně, pomocí množství jednotlivých kritériálních charakteristik, jejich skupin a syntéz.

Kritériální charakteristiky nabývaly různých slovních hodnot. Tyto hodnoty jsme pak oceňovali ve vztahu k revitalizaci/gentrifikaci jako hodnoty *indikující*

revitalizaci/gentrifikaci (zelená barva v Typologii 1), hodnoty ve vztahu k revitalizaci/gentrifikaci neutrální (černá) a hodnoty indikující zanedbanost/sociální „slabost“ (modrá). Například ve skupině 3. „Hodnocené charakteristiky budovy“ existuje dílčí blok 3.2 „Stavební otvory“ a v něm kritériální charakteristika 3.2.1 „Okna – stáří a stav“. Tato kritériální charakteristika mohla nabývat následujících slovních hodnot a kvalitativních hodnot (*kurziva v závorce*, jde o okna) – nová (*zelená*), kombinace nová + stará (*černá*), stará – zachovalá (*černá*), stará – zašlá (*modrá*), stará – poškozená nebo rozbitá (*modrá*) – viz Typologie 1 a Tabulky 1 – 7.

Kritériální systém se postupně vyvíjel, neboť nebylo jednoduché najednou vybrat všechny potřebné charakteristiky, charakteristiky, které lze při prohlídce budov z vnějšku rozeznat a zaznamenat. Poučili jsme se z literatury o urbánní revitalizaci, ptali jsme se odborníků stavařů a architektů, vyrazili jsme do prostředí Pražského předměstí a první verzi jsme zde otestovali. Při tomto testování jsme ještě doplnili zdánlivě podružné kritériální charakteristiky, které však zprostředkovaně vypovídají o revitalizaci/zanedbanosti budov – existenci kabelů vedených ze střechy dolů vzduchem nebo různě po budovách (indikace provizória), provedení zvonků a schránek – rozbité, zachovalé, nové, moderní provedení, nebo existence starých plynových „vafek“ s vyústěním pod okny (zastaralé a většinou provizorní řešení, dnes i nebezpečné a neekologické). Následně jsme ještě přehodnotili některé slovní hodnoty charakteristik z hodnot neutrálních (*černých*) na hodnoty indikující revitalizaci/gentrifikaci (*zelené*). To se stalo například u stavu okapů nebo chodníků, nakonec jsme se rozhodli, že gentrifikované/revitalizované budovy nemusí být vždy jen nejnověji „vylepšené“.

4.2 Použití kritériálního systému hodnocení v terénu

Začali jsme v řešené ploše č. 4, tedy v klasické ulicové zástavbě Pražského předměstí, protože o tuto podobu zástavby jde ve zkoumané gentrifikaci/revitalizaci především. I v této fázi, při práci v terénu Pražského předměstí, jsme ještě udělali drobné úpravy v systému kritérií, konečná podoba je obsažena v Typologii 1.

Měli jsme problém s určením charakteru a kvality střech a podob zahrad za domem, kam jsme ne dobře viděli. Nakonec jsme použili Google Maps a Google Earth, pokud nebyly uvedené záležitosti vidět z ulice. Někdy jsme používali rovněž Google Street View. Tyto produkty dálkového průzkumu jsme využili i při kontrolách a při konečné tvorbě tabulek za jednotlivé řešené plochy. Street View je aplikace v rámci Google Maps a

Google Earth, která nabízí panoramatické pohledy na domy z ulic. Těmito ulicemi projížděly automobily se stožárem, na kterém bylo devět směrových kamer, dále GPS jednotky pozicování a tři laserová měřidla vzdáleností (Cummins 2012). Společnost Google měla v některých zemích problémy se zveřejněním snímků kvůli ochraně osobních údajů. Někde je to řešeno „zamlžením“ určitého místa ve snímku.

Výsledné hodnoty charakteristik jednotlivých budov v řešených plochách obsahují Tabulky 1 – 7 (analogicky reprezentují plochy č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7). V těchto tabulkách jsou slovní hodnoty převedeny do kódů (jsou obsaženy v Typologii 1) a jsou zde obarveny podle vztahu k revitalizaci/zanedbanosti (*zelená, černá, modrá*). Vzhledem k množství charakteristik a velkému počtu sledovaných domů jsme pak raději ještě hodnoty zapsané v tabulkách znova v terénu zkontrolovali.

Problémem bylo zhoršující se počasí v podzimních měsících, kdy jsme mapování prováděli. Mapování probíhalo ve dvojici, kdy jeden hodnotil a druhý zapisoval. Někdy nás z oken pozorovali bydlící a vlastníci nemovitostí, neboť nevěděli, co s jejich nemovitostí zamýšlíme. Někteří se odhodlali zeptat se nás na naše úmysly.

Někdy bylo těžké rozhodnout, k jaké hodnotě se přiklonit, když byl stav hraniční nebo kombinovaný. Mohlo se stát, že okna v prvním patře byla vyměněna a v přízemí byla původní (tento problém jsme nakonec v Typologii 1 vyřešili). Neviděli jsme na stěnu domu orientovanou do vnitrobloku. Silniční provoz a hlučnost jsme zaznamenávali ve stavu naší návštěvy, v jiných hodinách mohl být poněkud odlišný. Také výskyt heren, nebo zastaváren se mohl měnit, také v souvislosti se změnou zákonů o hazardu. Už od počátku jsme rezignovali na hodnocení vnitřního prostředí budov. Většinou nebylo možné se do budov dostat a navíc se dalo předpokládat, že některé budovy budou mít v jednotlivých patrech a částech odlišnou kvalitu prostředí. Kriteriaální systém byl nastaven především na klasickou starou ulicovou zástavbu. Při hodnocení revitalizace cihlových „bytovek“ a panelových domů mohly nastat určité potíže, resp. bylo obtížné srovnávání s klasickou ulicovou zástavbou. Snažili jsme se při každém jednotlivém terénním hodnocení postupovat stejně, „naladit se“ na stejný způsob hodnocení, aby bylo vše srovnatelné.

4.3 Postup hodnocení revitalizace budov podle dat z terénu

Po provedeném terénním hodnocení jsme údaje za jednotlivé domy přepsali do definitivních tabulek za řešené plochy – Tabulky 1 – 7. Ještě jsme přehodnotili některé hodnoty kriteriačních charakteristik z hodnot neutrálních (*černých*) na hodnoty *zelené*.

V řádcích tabulek jsme pak sečetli počet zelených, černých a modrých hodnot (kódů hodnot) a z těchto tří čísel jsme vytvářeli typy typologie budov z hlediska revitalizace (revitalizace spojené s gentrifikací) – Typologie 2. Bylo obtížné naladit výsledné uspořádání typů. V tabulkách převažovaly hodnoty (kódy) *zelené*, indikující revitalizaci, nad hodnotami (kódy) z hlediska revitalizace neutrálními (*černými*). Hodnot indikujících zanedbání, degradaci či neutěšenost zástavby (*modrých* kódů) bylo překvapivě málo.

Jak jsme již uvedli, u jednotlivých budov jsme zaznamenávali 30 hodnot - 30 charakteristik. Kriteriačních charakteristik bylo celkem 24. Pokud získala budova 13 a více zelených hodnot kriteriačních charakteristik, považovali jsme tuto budovu za budovu revitalizovanou, ale pouze v případě, pokud neměla více než 3 hodnoty indikující zanedbání, či degradaci zástavby (*modré*). Hodnoty indikující revitalizaci tedy musely převažovat a modrých hodnot muselo být minimálně. Původně jsme uvažovali i o dalším podmínění, např. že by revitalizovaná budova nemohla mít zašlé, oprýskané či popraskané omítky (jde o kódy Zaš, Op, Pop), které jsou vyznačeny *modře* v Typologii 1. Následně jsme ale od tohoto podmínění ustoupili, resp. už jsme nechtěli metodiku komplikovat.

Revitalizované budovy (skupina typů: *revitalizace*, v Typologii 2 a v Mapách 6 – 9 jsou vyznačeny odstíny zelené barvy) jsme ještě rozčlenili podle míry revitalizace. *Revitalizace velmi velká* nastávala při 19 a více „zelených“ kódech a maximálně 2 kódech „modrých“. Následovala *revitalizace velká* (17 - 18 „zelených“ a 0 - 2 „modrých“), *revitalizace střední* (15 – 16; 0 – 3) a *revitalizace slabá* (13 – 14; 0 - 3). Logicky docházelo k nárůstu „černých“ kódů. Protože ale existovaly budovy s 13 a více „zelenými kódy“ nezařaditelné do těchto typů, doplnili jsme ještě typy dodatečné (s *) u kterých mohlo dojít k překročení v jednom či několika intervalech pouze o jednu hodnotu.

Pokud nepřevažovaly hodnoty indikující revitalizaci (zelené) a hodnoty indikující zanedbání, degradaci či neutěšenost zástavby (*modré*) se pohybovaly v intervalu 0 až 5 (včetně), pak jsme uvažovali o *stagnaci* (skupina typů, jsou v Typologii 2 a v Mapách 6 – 9 vyznačeny odstíny šedé barvy). Tuto stagnaci jsme rozčlenili do 3 typů – *stagnace s velmi slabou revitalizací* (11 - 12 „zelených“ a 0 - 4 „modrých“), *stagnace s náznaky revitalizace* (9 – 10; 0 – 4) a *stagnace* bez přívlastku (7 – 8; 0 – 5). Také zde jsme doplnili dodatečné typy s *. Logicky docházelo k nárůstu „černých“ kódů, které vlastně reprezentují tuto stagnaci. Tyto kódy se pohybovaly v intervalu 7 – 12 (včetně).

Počítali jsme s tím, že některé budovy spadnou do skupiny typů *degradace* (skupina typů, měly by být v Typologii 2 a v Mapách 6 – 9 vyznačeny odstíny modré barvy). Tato skupina typů by měla být charakteristická převahou „modrých“ hodnot.

Nakonec jsme takovou budovu v řešených plochách nezaznamenali, a tak nebylo nutné typy této skupiny definovat. Bylo to také proto, že v Typologii 1 se zapisovalo množství hodnot, které nesouvisely přímo s budovou, ale s okolním prostředím (chodníky, ulice, hluk, čistota). V dalším vývoji metodiky bude třeba tento problém dořešit.

I přes naši snahu se nám některé budovy do výše uvedených typů nepodařilo zařadit a museli jsme vytvořit skupinu typů - *nevyhraněné typy*. Tyto typy byly utvořeny individuálně tak, jak jsou zaznamenány v Typologii 2, jsou vyznačeny fialově a jsou reprezentovány jen několika budovami.

Kromě Map 6 – 9 jsme ještě vytvořili syntézní mapu – Mapu 10 s typy řešených ploch z hlediska revitalizace. „Obarvení“ jednotlivých řešených ploch vzniklo zprůměrováním hodnot za jednotlivé budovy. Jde o analogii k předchozímu postupu.

4.4 Komentář k převzatým postupům hodnocení sociálních aspektů gentrifikace

Této bakalářské práci předcházela bakalářská práce Mgr. Bc. Dany Křešničkové (Křešničková 2013), kterou vedl doc. Kubeš a která byla dokončena začátkem roku 2013. Práce byla zaměřena na sociální aspekty gentrifikace a spočívala ve vyhodnocení rozhovorů s rezidenty z vnitřního města Českých Budějovic. Tazateli byli D. Křešničková, P. Tůma a doc. Kubeš. Výsledky bakalářské práce D. Křešničkové porovnáme s našimi zjištěními o revitalizaci zástavby (spojené s gentrifikací).

D. Křešničková analyzovala stejné řešené plochy v Českých Budějovicích (my jsme tyto plochy poněkud zmenšili). V její bakalářské práci postupovala následovně. Nejprve se připravil seznam charakteristik (otázek) pro respondenty zkoumající míru gentrifikace. Velká většina z charakteristik byla charakteristik kritériálních. Ke kritériálním charakteristikám byly definovány možné hodnoty – odpovědi. Pokud tyto odpovědi indikovaly gentrifikaci, byly vyznačeny zeleně, pokud byly ve vztahu ke gentrifikaci neutrální, byly vyznačeny černě a pokud gentrifikaci vyloženě popíraly, potom byly vyznačeny modře. Kritériálních charakteristik bylo celkem 18.

První skupina kritériálních charakteristik (otázek) se věnovala domu a bytu respondenta – poloha, stáří, podoba, stav a právní vztah k bytu. Druhá skupina se zaměřila na takové charakteristiky respondenta a jeho domácnosti, které by indikovaly gentrifikaci – na věk, vzdělání, pracovní zařazení respondenta a partnera a hlavně ne zařazení respondenta do statusové (příjmové) skupiny. Byli rozlišeni respondenti vysokopříjmoví,

středněpříjmoví – vyšší, středněpříjmoví – nižší, nízkopříjmoví a respondenti závislí na sociálních dávkách a důchodech.

Třetí skupina kritériálních charakteristik si všímala rezidenční historie respondentů, a to tak, aby bylo možné identifikovat gentifikaci (v tom také důvody přistěhování do vnitřního města). Poslední skupina kritériálních charakteristik zjišťovala hodnocení kvality vnějšího obytného prostředí respondentem, opět ve vztahu k gentifikaci.

Uskutečněno bylo 75 řízených rozhovorů, které byly nahrávány na diktafon. Jeden rozhovor trval od 30 do 45 minut. Tazatelé měli kritériální charakteristiky a jejich hodnoty převedeny do vizuálně operativnějšího schématu. Po návratu „domů“ byl vyslechnut rozhovor z diktafonu a autorkou práce byl následně vyplněn „dotazník“ respondenta s dříve popisovanými charakteristikami a hodnotami. Část charakteristik byla vyplněna až po rozhovoru, protože nebylo možné či vhodné se na ně přímo zeptat – např. věková skupina, odhad sociálního statusu (příjmu domácnosti) a další.

V další fázi se postupovalo obdobným způsobem jako v této bakalářské práci. U jednotlivých respondentů se sčítaly zelené a modré hodnoty. Vytvořily se typy respondentů ve vztahu ke gentifikaci. *Gentifiér jednoznačný* musel splňovat interval 11 – 6 zelených hodnot a současně modrých hodnot nemohlo být více než 2. *Gentifiér nejednoznačný* měl tyto parametry: 7 – 10 zelených a maximálně 3 modré. *Negentifiér* měl více „horších“ (modrých a černých) hodnot. Existovali také *respondenti nezařaditelní z hlediska gentifikace*.

Tyto uvedené typy respondentů (rezidentů) pak D. Křešničková srovnávala, srovnávala také zastoupení gentifiérů jednoznačných a nejednoznačných a negentifiérů podle řešených ploch. Věnovala se také vyhodnocení některých jednotlivých charakteristik – věku, důvodům stěhování apod.

4.5 Tvorba mapových, grafických a tabulkových příloh

Mapy 1 – 5 jsem vytvořila pomocí programu ArcGis. Použila jsem ortofotomapy z ČÚZK (www.geoportal.cuzk.cz). Jednotlivé čtvrti jsme vymezili tak, aby uvnitř byla zástavba podobného charakteru. Toto vymezení jsem pak zaznamenala do již zmíněných ortofotomap. Výhodné je, že ve snímcích jsou dobře vidět jednotlivé budovy, ulice a vnitrobloky, dokonce i bazény nebo terasy. K tvorbě Map 6 – 10 jsem použila výše uvedené mapy. Na základě výsledných hodnot z tabulek za jednotlivé domy (Tabulky 1 – 7) jsem

pomocí výše popsané metodiky a prostředků GIS „obarvovala“ jednotlivé domy podle jejich míry revitalizace zástavby – Typologie 2.

Určitý vývoj prodělaly tabulkové přílohy, konkrétně Tabulky 1 – 7. Několikrát jsme měnili sestavu charakteristik, způsob kódování slovních hodnot, i způsob hodnocení ve vztahu k revitalizaci (barevné odlišení kódů). Definitivní podoba tabulek je umístěna v přílohách na konci práce.

Také typologie (Typologie 1 a 2) prodělaly několik proměn, tak, jak jsme sledované charakteristiky „ladili“ v terénu (Typologie 1) a jak jsme složitě na několik pokusů sestavovali typologii revitalizace spojené s gentrifikací – Typologie 2. Nakonec jsme „ozelenili“ více slovních hodnot (jejich kódů) a výsledkem bylo větší zastoupení budov v typech různě silné revitalizace – Typologie 2. Proto i v Mapách 6 – 10 převažuje zelená a vůbec se zde nevyskytují odstíny modré (zanedbaná zástavba). Nicméně, je to záležitost domluvy.

5. Analýza revitalizace spojené s gentrifikací v řešených plochách vnitřního města Českých Budějovic

5.1 Vyhodnocení charakteristik zástavby bez vztahu k revitalizaci

Za každou budovu jsme vedle hodnocených (kriteriálních) charakteristik zaznamenávali i charakteristiky nehodnocené – oddíl 2 v Typologii 1. Sledovali jsme funkci budovy a její morfologii (patrovitost, objem, sloh a charakter vnějšího předního a charakter vnějšího a zadního obytného prostředí). Tyto charakteristiky pak dáváme do souvislosti s charakteristikami revitalizace zástavby. V této subkapitole lze okomentovat funkci a morfologii v jednotlivých řešených plochách pro jejich srovnání – Tabulka 8.

Z Tabulky 8 lze vyčíst rozdíly mezi jednotlivými řešenými čtvrtěmi z hlediska pátrovitosti, objemu či slohu jejich zástavby. Řešená plocha č. 1 (Pražské sídliště za Perlou) je především mnohopodlažní zástavbou. Vyskytují se zde třináctipodlažní panelové monolity a osmipatrové podélné panelové budovy. Co se týká objemu zástavby, ten je zde velký díky výskytu panelových domů. Domy s malým objemem, teda domy rodinné či ulicové v této ploše nejsou. Panelová sídliště socialistického období lze zařadit, se značnou opatrností, do stavebního slohu s názvem „konstruktivismus“. V posledním sloupci tabulky jsme s předstihem zanesli celkové hodnocení revitalizace zástavby v řešené ploše na základě Typologie 2 (uvádíme zde průměrný typ vztahující se k celé zástavbě). Tuto záležitost vyhodnotíme až v následující kapitole.

V další řešené ploše, ploše č. 2 (Holečkova ulice) se nachází spíše nižší domy se středním objemem. Výjimkou je však nové velké kondominium ve Staroměstské ulici, kterou sem také zařazujeme, obsahující 7 obytných podlaží, které navíc stojí na 3 podlažích technických. Většinu budov v této řešené ploše řadíme do kategorie beze slohu, jen malou část pak do pseudorenesančních budov.

Řešená plocha č. 3 je z hlediska revitalizace standardního rázu, neboť obsahuje starou zástavbu činžovních domů uspořádaných do ulic. Jsou zde dvou, tří až čtyřpatrové domy, jak ukazuje Tabulka 8. Závisí to na období vzniku domů a tehdejším statusu bytů v něm (nižší zástavba byla starší a spíše dělnická). Zdejší domy mají nižší objem než u předchozích ploch č. 1 a 2. Převažují domy s pseudorenesančními omítkami, které nám charakterizují období vzniku této zástavby (měšťanský sloh konce 19. století).

Tabulka 8. Charakteristiky budov bez vztahu k revitalizaci v řešených plochách vnitřního města Českých Budějovic (2015)

Řešená plocha	Patrovitost	Objem	Sloh	Průměrný typ budovy v řešené ploše z hlediska revitalizace
	přízemní/dvoupodlažní/ třípodlažní/čtyřpodlažní/mno hopodlažní (%)	velmi malý/malý/střední/velk ý/velmi velký (%)	pseudorenesanční/secesní/kons truktivismus/funkcionalismus/ socialistický realismus/beze slohu (%)	
1. Pražské sídliště za Perlou	2,7/0/0/16,2/81,1	0/0/2,7/0/97,3	0/0/97,3/0/0/2,7	Stagnace s velmi slabou revitalizací (5) Z {11,12}, Č {8,13}, M {0,4}
2. Nové domy u Perly – ul. Holečkova	0/33,3/6,7/26,7/33,3	0/0/26,7/53,3/20	13,3/0/0/0/0/86,7	Revitalizace slabá (4) Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}
3. Pražské předměstí – ul. Skuherského a B. Smetany – západ	0/26,2/44,6/27,7/1,5	0/0/30,8/41,5/27,7	90,8/0/0/0/0/9,2	Revitalizace slabá (4) Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}
4. Pražské předměstí – ul. Riegrova - východ	9,9/60,5/17,3/7,4/4,9	0/9,9/71,6/17,3/1,2	40,7/0/0/0/0/59,3	Revitalizace slabá (4) Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}
5. Havlíčkova kolonie – ul. Čechova	0/4/36/48/12	0/0/28/40/32	0/0/0/0/0/100	Revitalizace slabá (4) Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}
6. Havlíčkova kolonie – ul. Dukelská a Zeyerova	2/63/34/1/0	0/2/79,2/17,8/1	0/1/0/0/0/99	Revitalizace slabá (4) Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}
7. Havlíčkova kolonie - bytovky u teplárny	0/3,2/48,4/25,8/22,6	0/0/32,3/54,8/12,9	0/0/9,7/0/6,4/83,9	Revitalizace slabá (4) Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}

Zdroj: vlastní výzkum

V další ploše, ploše č. 4, která také leží na Pražském předměstí, najdeme zástavbu podobného rázu. Podle Tabulky 8 se zde nachází poněkud nižší zástavba, zástavba méně objemná, než v řešené ploše č. 3. Pseudorenesanční a jiné měšťanské slohy zde zaujímají jen 40 % budov. Plocha č. 4 měla v minulosti horší sociální postavení.

Havlíčková kolonie vznikla později než Pražské předměstí. Zástavbu Havlíčkovy kolonie jsme rozčlenili na zástavbu ulicových činžovních domů v ploše č. 5 (ul. Čechova), starších rodinných řadových domů v ploše č. 6 (ul. Dukelská a Zeyerova) a ještě na zástavbu cihlových bytovek z konce 50. let. To se promítá do Tabulky 8 - v ploše č. 5 je vyšší patrovitost a jsou zde větší objemy domů než v ploše č. 6. Socialistické cihlové bytovky jsou zvláštním typem blokové zástavby, oproti panelovým sídlištím mají méně pater a menší objem. Zvláštností je sloh, většinou jde o socialistický realismus, ve kterém se uplatňuje renesanční sgrafito a další renesanční prvky – Tabulka 8.

5.2 Vyhodnocení kritériálních charakteristik zástavby ve vztahu k revitalizaci

5.2.1 Vybrané kritériální charakteristiky zástavby

Když jsme vytvářeli systém charakteristik revitalizace budov (revitalizace spojené s gentifikací), především kritériální charakteristiky tohoto systému, uplatnili jsme jednoznačné kritériální charakteristiky revitalizace, jako je stav vnějších omítek (3.1.1 – Typologie 1), stáří a stav oken (3.2.1), nebo stáří a stav krytiny střechy (3.3.1). Přidali jsme také kritériální charakteristiky doplňkové, jako je hlučnost před budovou (4.1.1), pořádek kolem popelnic (4.1.3), charakter prostoru za budovou (5.1.1) a další. Doplnili jsme ještě kritériální charakteristiky zprostředkovaně indikující revitalizaci – např. vyústění plynových kamen pod okny (3.2.4), kabely vedené do bytů vzduchem ze střechy nebo po budově (3.3.3), kvalitu řešení poštovních schránek a zvonků (3.4.2 – Typologie 1). Na kritériální charakteristiky se soustředíme v této subkapitole.

Kvalitní stav vnějších omítek indikuje novost budovy, nebo naznačuje uskutečněnou revitalizaci. Na budovách řešených ploch byla relativně nová omítka, v průměru ze 49 %. To je překvapivé číslo. U panelových domů je to dáno relativně nedávnými zateplovacími akcemi, u staré zástavby jsou nové omítky zastoupeny o něco méně. V modrých číslech – zašlé omítky, oprýskané omítky, nebo popraskané stěny – bylo

téměř 43 % budov. To je také vysoké číslo a dokumentuje to skutečnost, že jde o proces směřující k revitalizaci omítek budov.

Revitalizace budov nebude asi nikdy stoprocentní - vždy budou existovat budovy z nějakých důvodů zanedbané. Může to být proto, že vlastník nemá vyšší příjem a nechce budovu prodat. Nebo nechce investovat, byty v budově pronajímá a nájemníkům stav vyhovuje. Existují také budovy, jejichž vlastnictví je nejasné a nikdo se o ně nestará.

Výměna starých oken za nové také indikuje revitalizaci. Okna už mohou být nefunkční, přes stará okna uniká množství tepla, a tak při revitalizaci pláště budovy se vedle omítek současně vyměňují i okna. Více než 70 % budov mělo podle našich terénních zjištění relativně nová moderní okna, a to i na budovách bez větší revitalizace. Další budovy měly okna sice starší, ale zachovalá – téměř 22 % (včetně kombinace s novými okny). Zbytek budov – 8 % měl stará okna zašlá, poškozená, nebo rozbitá – Typologie 1.

Střecha je základem budovy. I u zanedbaných domů se snaží majitelé nejprve opravit střechu, aby do budovy nezatékalo. Téměř 81 % budov mělo krytinu novou, nebo starou zachovalou (v druhém případě jde o 17 %). Starou - poškozenou krytinu mělo jen něco přes 1 % budov. Je ale třeba upozornit na možné nedostatky terénního průzkumu, kdy jsme se na střechy budov nedostali a posuzovali jsme jen z dálky a doplňkově prostřednictvím Google Street View. Podíl bude asi vyšší.

Gentrifíři jistě vyhledávají prostředí klidné, nehlukné, prostředí bez silného automobilového provozu pod okny. Tak jak jsme vymezili řešené plochy, jen jejich malá část byla ovlivněna frekventovanou komunikací (např. Čechova ulice v Havlíčkově kolonii nebo dopad hlučné Pražské třídy na několik panelových domů v řešené ploše č. 1). Řešené plochy byly tedy vymezovány mimo frekventované ulice Českých Budějovic. Klidné nehlukné prostředí příslušelo téměř 63 % budov. Naopak vysokou hlučnost měli obyvatelé pouze 2 % budov všech řešených ploch vnitřního města Českých Budějovic. Zbytek jsme odhadli na hlučnost střední.

Překvapivě jsme nezaznamenali větší nepořádek před domy, nebo kolem popelnic. Téměř 97 % budov mělo kolem popelnic relativně čisto. Sledovali jsme také charakter prostoru za domem, zda je tam upravená „moderní“ zahrada (zelená barva), či něco jiného. „Zelená“ příslušela 15 % budov, „modrá“ – zanedbaný prostor, pouze necelým 2 % budov. I zde je ale třeba upozornit na problémy zjišťování stavu prostředí za domem.

Pokud ze staré budovy pod okny vystupují vývody „vafek“, které tam byly většinou umístěny bez ohledu na estetiku v období socialismu (za vlády OPBH), potom tato skutečnost podle nás neindikovala revitalizaci. Budov s „vafkami“ bylo více než 13 %.

Nevytvářeli jsme kontingenční tabulky, ale lze předpokládat, že výskyt této skutečnosti je svázán s budovami neopravenými či zanedbanými.

Žijeme v období elektronických informačních médií – televize a internetu. Z antén na střechách budov se dostává signál kabelem do bytů. V nové zástavbě kondominií jsou kabely vedeny ve vnitřních stěnách. Také revitalizované objekty mají kabely vedeny vnitřkem budov. U staré zástavby jsou však často kabely vedeny vzduchem ze střechy k oknům jednotlivých bytů. Na těchto skutečnostech je postaven další indikátor revitalizace. V „modrých“ číslech (2 a více kabelů vedených vzduchem) bylo 5,5 % budov, v „černých“ číslech (1 kabel) 4,7 % budov.

Rozbité a vypálené zvonky, poškozené adresy a zanedbané schránky pro nás byly dalším zprostředkujícím indikátorem revitalizace, tedy spíše zanedbání. „Dobrá adresa“ je zde reprezentována kvalitně provedenými vizitkami, zvonky a schránkami u vchodových dveří. V „zelených“ číslech bylo 55 % budov, v „modrých“ necelá 2 %.

5.2.2 Porovnání řešených ploch z hlediska vybraných kritériálních charakteristik zástavby

Jak jsme již uvedli v metodických kapitolách, z 24 kritériálních charakteristik vztahujících se k revitalizaci byly některé zásadní, na první pohled patrné. Ovšem kritériální charakteristiky jsme nijak nevážili. V Tabulce 9 jsou uvedeny hodnoty významnějších kritériálních charakteristik, a to pro všechny řešené plochy. Jak jsme již uvedli, téměř polovina budov má nové vnější omítky (kapitola 5.1.1). Z Tabulky 9 je ale patrné, že je tomu různě v jednotlivých řešených plochách. Pražské sídliště za Perlou je příkladem sídliště s dobrou adresou, sídliště vnitřního města s gentrifiéry. Tito spoluvlastníci panelových domů, které byly vystavěny koncem 60. let v období socialismu, si byty odkoupili a založili zde společenství vlastníků. Tato společenství vytvářejí fond oprav a z něho se financuje údržba a revitalizace společných zařízení domu. Využívají se také dotační programy na zateplování budov a na údržbu panelových domů. Výsledkem těchto aktivit je zateplení a nové omítky prakticky všech panelových domů v řešené ploše č. 1 (s výjimkou jednoho domu). V řešené ploše č. 2 je situace už poněkud horší – Tabulka 9. Zástavba Pražského předměstí tvořená činžovními ulicovými domy má nové omítky zhruba u poloviny budov. Na západě ležící plocha č. 3 je na tom oproti východní části (plocha č. 4) lépe. V Havlíčkově kolonii je stav omítek nejméně příznivý. Jsou zde budovy

s novou, zachovalou, ale i se zašlou omítkou. Nejméně příznivá situace je u socialistických cihlových bytovek – plocha č. 7.

V řešených plochách vnitřního města Českých Budějovic jsou většinou budovy s vyměněnými novými okny – 70 % (viz kapitola 5.1.1). Je zajímavé, že u panelových domů Pražského sídliště za Perlou (plocha č. 1) jsou procentní hodnoty nižší (ve srovnání s předchozí charakteristikou) a naopak u Pražského předměstí se starou zástavbou dosahují budovy s vyměněnými okny 70 – 75 %. Vysoké hodnoty v této kritériální charakteristice jsou i v Havlíčkově kolonii (Tabulka 9). Vysvětlujeme si to tak, že některá společenstva vlastníků (panelových domů či jen jednotlivých vchodů těchto domů) upřednostnila investovat do zateplení a na výměnu oken je ještě nedostalo. Druhou možností je to, že okna panelových domů jsou sice zašlá, ale ještě v přijatelném stavu.

U krytiny střechy budov jsme nakonec „slevili“ a za „zelenou“ hodnotu jsme vedle krytiny nové považovali i krytinu starou-zachovalou. Nebyli jsme schopni posoudit krytinu na rovných střeších panelových domů v řešené ploše č. 1. V ostatních plochách je střešní krytina většinou v přijatelném stavu (poněkud nepříznivější hodnoty jsou v Havlíčkově kolonii). Střechy budov jsou na tom většinou lépe než vnější omítky, což je logické, protože střechu je třeba opravit jako první, aby do budovy nezatékalo.

Tabulka 9. Porovnání řešených ploch vnitřního města Českých Budějovic z hlediska vybraných kritériálních charakteristik zástavby (2015)

Řešená plocha	Vnější omítky	Okna-stáří a stav	Krytina střechy-stáří a stav	Průměrný typ budovy v ploše ve vztahu k revitalizaci
	nové/zachovalé/částečně viditelné opravované/zašlé/oprýskané/opraskané stěny (%)	nové/kombinace staráXnová/stará-zachovalá/stará-zašlá/stará-poškozená nebo rozbitá (%)	nová/stará-zachovalá/stará-zašlá/stará-poškozená nebo rozbitá, rovné střechy (%)	
1. Pražské sídliště za Perlou	97,3/0/0/2,7/0/0	59,5/0/40,5/0/0	0/0/0/0/100	Stagnace s velmi slabou revitalizací (5) Z {11,12}, Č {8,13}, M {0,4}
2. Nové domy u Perly – ul. Holečkova	80/6,7/0/6,7/6,6/0	93,3/0/0/6,7/0	93,3/0/6,7/0/0	Revitalizace slabá (4) Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}
3. Pražské předměstí – ul. Skuherského a B. Smetany – západ	46,2/29,2/0/16,9/4,6/3,1	70,7/12,3/6,2/6,2/4,6	87,7/12,3/0/0/0	Revitalizace slabá (4) Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}
4. Pražské předměstí – ul. Riegrova - východ	50,6/19,8/1,2/9,9/13,6/4,9	75,3/0/11,1/8,7/4,9	77,8/8,6/7,4/6,2/0	Revitalizace slabá (4) Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}
5. Havlíčkova kolonie – ul. Čechova	30/36/0/28/6/0	72/20/4/4/0	78/16/2/0/4	Revitalizace slabá (4) Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}
6. Havlíčkova kolonie – ul. Dukelská a Zeyerova	47,5/22,8/0/22,8/6,9	66,3/9,9/13,9/8,9/1	56,4/28,7/13,9/0/1	Revitalizace slabá (4) Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}
7. Havlíčkova kolonie - bytovky u teplárny	9,7/29/0/61,3/0/0	67,7/25,8/6,5/0/0	35,5/41,9/0/0/22,6	Revitalizace slabá (4) Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}

Zdroj: vlastní výzkum

5.2.3 Zastoupení typů budov z hlediska revitalizace

Pokud se podíváme na řešené plochy vnitřního města Českých Budějovic jako na celek, převažovaly zde budovy se znaky revitalizace – 63,1 % (skupina typů revitalizace - Tabulka 10). To svědčí o již déle trvajícím procesu revitalizace zdejší zástavby a pravděpodobně i s tím spojené gentrifikace. Nicméně pouze 2,4 % budov spadá do typu „revitalizace velmi velká“. To je překvapivé vzhledem k výskytu zcela nových kondominií. Vysvětlujeme si to tak, že tato kondominia mohla mít pět „nezelených“ charakteristik typu „čistota na zemi“, „pořádek kolem popelnic“ atp. Je třeba také připomenout, že tato kondominia mají výrazně větší počet bytů než ostatní domy, připadá na ně tedy větší počet obyvatel.

Tabulka 10. Zastoupení typů budov z hlediska jejich revitalizace v řešeném vnitřním městě Českých Budějovic (2015)

Typ budov z hlediska revitalizace	Zastoupení budov (%)
Revitalizace velmi velká	2,4
Revitalizace velká	11,3
Revitalizace střední	23,9
Revitalizace slabá	25,5
Stagnace s velmi slabou revitalizací	19,2
Stagnace s náznaky revitalizace	8,2
Stagnace	2,9
Nevyhraněný typ s náznaky revitalizace	3,2
Nevyhraněný typ	3,4

Zdroj: vlastní výzkum

„Revitalizace velká a střední“ je silně zastoupena. Jde většinou o starší revitalizované domy s několika „černými“ charakteristikami. Závisejí na charakteru zástavby – viz následující kapitola. Více než čtvrtina budov spadá do typu „revitalizace slabá“. Tyto budovy mají vyměněná okna, opravenou omítku, dobrou střechu, ale revitalizace není úplná. Snad by bylo možné si takovéto domy představit jako domy ve vlastnictví středostavovských rodin, které provádějí průběžnou údržbu svého domu, ale na některé součásti domu se ještě nedostalo.

Za socialismu byly vnitroměstské obytné čtvrti charakteristické šedí neúdržby a socialistického rovnostářství, kdy se opravovalo jen to, co bylo nezbytně nutné. Takovouto

podobu budou mít budovy spadající do skupiny typů „stagnace“. Tato skupina typů zaujímá 30 % budov řešeného území. Potřebuje investice pro své zlepšení. Mohou to být budovy ve vlastnictví restituentů, kteří ale nemají peníze na revitalizaci, také budovy, které na revitalizaci čekají (bude v dohledné době uskutečněna). Lze předpokládat, že v bytech těchto domů nebydlí gentrifiéři, ale sociálně slabší důchodci, nezaměstnaní a nízkopříjmoví.

I přes veškerou snahu se nám některé budovy nepodařilo zařadit do skupiny typů revitalizace, či stagnace v Typologii 2. Vytvořili jsme pro ně 2 typy - „nevyhraněný typ“ a „nevyhraněný typ s náznaky revitalizace“. Zastoupení budov těchto typů činí 6,6 %.

5.2.4 Porovnání řešených ploch z hlediska zastoupení typů budov

Finální Tabulka 11 zobrazuje zastoupení typů budov z hlediska revitalizace v jednotlivých řešených plochách vnitřního města Českých Budějovic. Pro hodnocení je třeba k této tabulce přiřadit mapy zobrazující typy budov v jednotlivých řešených plochách (Mapa 6 – 9), eventuálně i Mapu 10. Nejpříznivější hodnoty takto analyzované revitalizace budov se zobrazují v *ploše č. 2 Nové domy u Perly – ul. Holečkova* – 80 % zdejších budov spadá do skupiny typů revitalizace. Je ale třeba vidět zastoupení jednotlivých typů této skupiny, neboť většinou jde o typ „revitalizace střední“. Jde o řešenou plochu s převahou novějších a nových kondominií, kde se tato kvalita dala předpokládat. Pokud zde něco takto definovanou revitalizaci narušuje, tak snad jen zvýšený provoz a velkoměstský ruch. Kapacitní kondominium v ulici Staroměstská, vystavěné před 4 lety, přitahuje mladší gentrifiéry z Českých Budějovic, i z jejich zázemí (Křešničková 2013) – viz další texty. V této řešené ploše existují dva problematictější nerevitalizované ulicové domy, které se promítají do výskytu stagnačních typů. Uspořádání typů budov je patrné v Mapě 6.

Druhé nejpříznivější hodnoty revitalizace vycházejí překvapivě u *plochy č. 7 Havlíčkova kolonie – bytovky u teplárny*, kde 71 % budov spadá do skupiny typů revitalizace. Nicméně jde především o „revitalizaci střední“ a „revitalizaci slabou“ – Tabulka 11. Další budovy této plochy spadají do skupiny typů stagnace, kde 16,1 % budov náleží do „stagnace s velmi slabou revitalizací“ a 12,9 % do „stagnace s náznaky revitalizace“. Nacházejí se zde cihlové bytovky se čtyřmi podlažími. Ve své době – v 50. letech – to bylo velmi hodnotné bydlení, bydlení s ústředním topením a teplou vodou, ovšem bydlení v plošně malých bytech. Řešená plocha leží v klidné části Havlíčkovy kolonie (výjimkou je malá část podél frekventované Čechovy ulice). Předpokládáme, že

zdejší revitalizace (výměny oken, oprava střech) je podpořena klidovou polohou, nevýskytem problémových zařízení a čistotou – Typologie 1.

Západní část staré zástavby Pražského předměstí – řešená *plocha č. 3 – Pražské předměstí – ul. Skuherského a B. Smetany – západ* je třetí v pořadí z hlediska míry revitalizace zástavby – 69,2 % tvoří budovy spadající do skupiny typů revitalizace. Jde o území vhodné pro výzkum revitalizace a gentrifikace. Je zde stará ulicová zástavba domů s několika byty, v prolukách byla vystavěna středně velká kondominia. V Mapě 7 je dobře patrné, že se zde vyskytuje směs budov v různém stádiu revitalizace. Museli jsme řešenou plochu bohužel o něco zmenšit, aby byl výzkum zvládnutelný. Nicméně zástavba podobného charakteru zasahuje ještě dále a přitahuje gentrifiéry a podnikatele ve službách. Nová výstavba, zásadní přestavby a významné opravy jsou zde dobře patrné. Poloha této řešené plochy je velmi výhodná (blízkost jádra města, existence komerčních zařízení podél Pražské třídy a relativní klid). Jednotlivé typy revitalizace jsou zastoupeny přibližně stejně. Lze předpokládat další vývoj směrem k větší revitalizaci.

Překvapivě až na čtvrtém místě skončila řadová zástavba starších rodinných domů v Havlíčkově kolonii – řešená *plocha č. 6 – Havlíčkova kolonie, ul. Dukelská a Zeyerova* – 61,3 % budov s typy spadajícími do revitalizace (Tabulka 11). Je to proto, že je zde poněkud silnější automobilový provoz a že mnohé starší řadové rodinné domy jejich majitelé spíše udržují, než revitalizují, asi z důvodu nedostatku finančních prostředků. Převažují budovy „nižších revitalizačních typů“ a je zde také poměrně silně zastoupena „stagnace s velmi slabou revitalizací“.

Panelové sídliště ležící v severozápadní části vnitřního města Českých Budějovic, složené jednak z monolitických solitérních panelových domů a jednak z podélných bloků panelových domů obsadilo s 59,5 % revitalizovaných budov 5. místo mezi řešenými plochami – řešená *plocha č. 1 – Pražské sídliště za Perlou*. Jde o urbanisticky a architektonicky specifický revitalizační a gentrifikační prostor tvořený panelovými domy. Těžko srovnávat zástavbu ve zdejší ploše se zástavbou zbytku vnitřního města. Jsou zde některé potíže – někde schází zateplení, jinde výměna oken, do některých míst zasahuje hluk z Pražské třídy, v blízkosti jsou také problematická zařízení služeb. Podle našich informací zde bydlí v relativně velkých bytech především rodiny s dětmi a o tyto byty je značný zájem.

Východní část staré zástavby Pražského předměstí – řešená *plocha č. 4 – Pražské předměstí – ul. Riegrova – východ* je z hlediska charakteru zástavby analogií nedaleko ležící plochy č. 3. Situace je zde z hlediska revitalizace ale o něco horší, protože tato

řešená plocha leží blíže k nádraží a dál od komerčních aktivit v jádru města, či na Pražské třídě. Také v minulosti měla o něco horší status. Téměř třetina zdejších budov spadá do skupiny typů stagnace. Revitalizace zde postupuje pomaleji a vlastníci zdejších menších domů nemají zatím tak velkou snahu své objekty opravit a revitalizovat. Je zde také méně komerčních zařízení v parterech domů.

Nejhorší výsledek zaznamenala řešená *plocha č. 5 – Havlíčkova kolonie – ul. Čechova*. Důvodem je existence frekventované Čechovy ulice v ose řešené plochy a existence vícepodlažních starších bytových domů se sociálně slabšími nájemníky, kde prezentování revitalizace není až tak zásadní. Stagnační typy 40,5 %. Bydlí zde důchodci a lidé s nižším středním příjmem (Křešničková 2013). Nicméně rozdíly mezi nejlepší a nejhorší řešenou plochou nejsou tak velké, činí pouze 20,5 procentních bodů.

Tabulka 11. Typologie budov v řešených plochách vnitřního města Českých Budějovic z hlediska revitalizace (2015)

Typologie budov z hlediska revitalizace	1. Pražské sídliště za Perlou (%)	2. Nové domy u Perly -ul. Holečkova (%)	3. Pražské předměstí - ul. Shuherského a B. Smetany - západ (%)	4. Pražské předměstí - ul. Riegrova - východ (%)	5. Havlíčkova kolonie - ul. Čechova (%)	6. Havlíčkova kolonie - ul. Dukelská a Zeyerova (%)	7. Havlíčkova kolonie - bytovky u teplárny (%)
Revitalizace velmi velká	0	0	1,6	3,7	0	5	0
Revitalizace velká	0	0	20	13,6	2	11,8	0
Revitalizace střední	16,2	73,3	21,5	19,8	20	18,8	48,4
Revitalizace slabá	43,3	6,7	26,1	18,5	30	25,7	22,6
Revitalizace celkem	59,5	80	69,2	55,6	52	61,3	71
Stagnace s velmi slabou revitalizací	18,9	0	24,6	19,8	18	19,8	16,1
Stagnace s náznaky revitalizace	16,2	13,3	1,5	3,7	10	10,9	12,9
Stagnace	5,4	0	0	7,4	0	2	0
Stagnace celkem	40,5	13,3	26,1	30,9	28	23,7	29
Nevyhraněný typ s náznaky revitalizace	0	6,7	1,5	3,7	8	3	0
Nevyhraněný typ	0	0	3,1	9,8	0	3	0
Nevyhraněný typ celkem	0	6,7	4,6	13,5	8	6	0

Zdroj: vlastní výzkum

6. Souvislosti revitalizace a sociálních projevů gentrifikace ve vnitřním městě Českých Budějovic

V kapitole 4.4 byla popsána metodika hodnocení sociálních projevů gentrifikace obsažená v bakalářské práci Dany Křešničkové (2013). V této práci byly vyhodnoceny odpovědi 75 respondentů. Po vyhodnocení sledovaných charakteristik respondentů autorka jednotlivé respondenty zařadila do gentrifiérů jednoznačných, těch bylo 22 (velká většina odpovědí indikovala gentrifikaci, resp. gentrifiéra). Dalším typem respondentů byli gentrifiéři nejednoznační, těch autorka zachytila 30, jejich odpovědi indikovaly gentrifikaci, ale ne v takové míře, jako u jednoznačných gentrifiérů. Zbytek respondentů spadl do typu negentrifiéři (21 respondentů). Dva respondenti byli nezařaditelní.

Autorka následně vyhodnocovala odpovědi respondentů, když tyto respondenty uspořádala do výše uvedených typů respondentů z hlediska gentrifikace. Bohužel, dotazování bylo anonymní, většinou nebylo možné ztotožnit respondenta s jeho bydlištěm – s domem popsaným z hlediska jeho revitalizace, tak, jak bychom my potřebovali pro výzkum revitalizace. Nicméně Dana Křešničková vyhodnotila rozmístění jednoznačných gentrifiérů, nejednoznačných gentrifiérů a negentrifiérů alespoň podle řešených ploch vnitřního města Českých Budějovic, které jsme měli společné. V některých plochách ale nebyl počet respondentů dostatečný.

V následujícím textu jsou uvedeny některé charakteristiky gentrifiérů a dalších rezidentů v jednotlivých řešených plochách, pokud je bylo možné ztotožnit s jejich bydlením. Jde o určité „příběhy“, které nelze propojit s naším kvantitativním výzkumem, nicméně problematiku dokreslují.

Celkem 12 gentrifiérů, což bylo 100 % z respondentů v dané ploše, Dana Křešničková a další tazatelé zjistili v řešené ploše 2 - *Nové domy u Perly – ulice Holečkova*. Polovina z nich spadala to typu A – gentrifiér jednoznačný a další polovina do typu B – gentrifiér nejednoznačný. Bylo možné ztotožnit několik respondentů z nového kondominia ve Staroměstské ulici. Jako gentrifiér jednoznačný zde byl zachycen mladý vysokopříjmový manažer, který původně bydlel na venkově pelhřimovského okresu a nyní začal podnikat v krajském městě v oblasti software, když si v tomto kondominiu pronajal drahý nový byt. Dotazován zde byl také vysokopříjmový lékař, mladší, který našel uplatnění v krajské nemocnici. Zatím nemá rodinu, a tak mu zdejší malý byt uvnitř vnitroměstského dění vyhovuje. Třetím dotazovaným z tohoto kondominia byla

vysokopříjmová pracovnice banky, již vyššího věku, působící v manažerské pozici. Koupili si zde s manželem jednu bytovou jednotku. V menším, nově vystavěném kondominiu byl zachycen mladý středně příjmový vysokoškolák zařazený jako gentrifiér. Jako důvod přistěhování uvedl – „dosažitelnost vnitroměstských služeb a společensko-kulturního dění“. Také v naší bakalářské práci dopadla řešená plocha č. 2 velmi dobře, revitalizaci jsme zaznamenali u 80 % zdejších budov, především revitalizaci střední.

Vysoké zastoupení gentrifiérů, ale pouze nejednoznačných, tazatelé zjistili v *řešené ploše 1 – Pražské sídliště - za Perlou*. Bylo jich celkem 9, což představuje 81 %. Jde o zástavbu panelových domů nižších, i dvanácti-podlažních, u kterých jsme zjistili střední až slabou revitalizaci (Mapa 6), a to u 60 % domů (vchodů), ale také stagnaci (u více než 40 % domů), což je poněkud v rozporu s pozitivním hodnocením D. Křešničkové. Nejednoznačná gentrifiérka - sekretářka, středněpříjmová - nižší, středního věku, jako samoživitelka s jedním dítětem, uvedla, že se z tohoto sídliště nechce odstěhovat, protože jako výhodu zdejšího bydlení vidí dosažitelnost vnitroměstských služeb, blízkost práce ve vnitřním městě a také zdejší cenný *genius loci* a kvalitu zdejšího prostředí. Bydlí zde i důchodci, kteří si zdejší byty koupili. Příkladem je důchodkyně ze Staroměstské ulice, zařazená do středního příjmu - nižšího. Také ona se nechce odstěhovat, oceňuje blízkost zdejších služeb, snadnou pěší dosažitelnost centra, klid a bezpečnost zdejší čtvrti. Mladá vysokoškolačka, „single“, středněpříjmová – vyšší nechce své zdejší bydliště měnit. Mezi bydlištěm a pracovištěm se přepravuje na kole, oceňuje zdejší klid a zeleň v blízkosti starého hřbitova. Negativně vnímá výstavbu nedalekého kondominia. Byl zde také zachycen nedávný student pedagogické fakulty, který našel uplatnění jako učitel základní školy. Tento mladý učitel oceňoval bezpečnost, zdejší zeleň a také zdejší sociální prostředí.

Kupodivu 8 z 11 dotazovaných spadalo do gentrifiérů jednoznačných (4), či nejednoznačných (4) v *řešené ploše č. 4 – ul. Riegrova a Nová – východ*. Tato řešená plocha tedy dopadla z hlediska gentrifikační relativně dobře (dle Křešničková 2013). Podle našeho výzkumu revitalizace byla ale až na 6. místě (Tabulka 11), když zde bylo zaznamenáno téměř 56 % revitalizovaných domů a současně 31 % domů se znaky stavební stagnace. Jako gentrifiéra jednoznačného, středněpříjmového - vyššího označila D. Křešničková zde bydlící doktorandku pracující na Parazitologickém ústavu ČAV v Českých Budějovicích. Tato dotazovaná zde ale bydlí od narození. Nicméně chce zde zůstat kvůli dosažitelnosti služeb a společensko-kulturního dění. Další respondentkou byla bývalá studentka Jihočeské univerzity, která zde bydlí ve vlastním bytě. Přistěhovala se do bytu, který vlastnili rodiče manžela. Důvodem přistěhování tedy bylo spojení rodiny. Na

základě menšího počtu znaků gentrifikace byla označena jako gentrifíér nejednoznačný, středněpříjmový - nižší.

V našem výzkumu revitalizace zástavby byla plocha č. 4 horší než *řešená plocha č. 3*, která má kvalitnější zástavbu z hlediska revitalizace (nachází se zde 69 % revitalizovaných domů - zdejší byty měly v době výstavby i dnes vyšší status). Z hlediska sociálních projevů gentrifikace tomu bylo podle Dany Křešničkové naopak. Zaznamenala zde 4 negentrifíéry a 7 gentrifíérů, z toho 3 nejednoznačné. Jako negentrifíéra označila studenta v podnájmu. Ten uvedl, že podnájem je pro něj levnější, než ubytování na kolejích a připadalo mu výhodné bydlet ve vnitřním městě z důvodu společensko-kulturního dění. Také budova fakulty, kde studoval, se nacházela v blízkosti. Starší trenérka plavání, středněpříjmová - nižší, byla označena jako gentrifíér nejednoznačný. Žije zde od narození. Upřednostňuje dosažitelnost služeb a společensko-kulturního dění, zdejší *genius loci* a vnější obytné prostředí, snadnou pěší a cyklo dosažitelnost důležitých míst ve městě. Ale nelíbí se jí zvýšený automobilový provoz.

Havlíčkova kolonie byla obyvateli Českých Budějovic považována za klidné místo vnitřního města. Byla to vždy dobrá adresa, vyhledávali je hlavně starší lidé. To se ale poněkud změnilo po otevření Modrého mostu přes Malši a zvýšení provozu v ulici M. Vydrové. *Řešená plocha č. 5* na tom byla nejhůře z hlediska hodnocení revitalizace, hlavně díky silničnímu provozu v ulici Čechova a zanedbanosti části domovního fondu zdejších velkých činžovních domů (Tabulka 11) – jen 52 % zdejších domů spadlo do revitalizovaných typů. D. Křešničková zde zaznamenala 6 gentrifíérů a 4 negentrifíéry. Starší paní, důchodkyně, středněpříjmová - nižší zde bydlí od narození a chce zde dožít do konce života. Je pro ní důležitý příznivý status zdejší čtvrti, pěší dosažitelnost potřebných služeb, klid a bezpečnost, i blízkost zelených ploch podél Malše. V Čechově ulici vlastní byt podnikatel, nesezdaný, zařazený jako středněpříjmový - vyšší. Jeho podnikání vyžaduje dostupnost různých míst uvnitř města, především ve vnitřním městě. Po městě se kupodivu pohybuje pěšky, či na kole. Přistěhoval se do zmíněné ulice před deseti lety a odejít nechce.

V Havlíčkově kolonii se také nacházejí starší (prvorepublikové) jednopodlažní řadové domy v ulicích Dukelská nebo Zeyerova – *řešená plocha č. 6*. Při hodnocení revitalizace zdejší zástavby dopadlo toto hodnocení poměrně dobře – Tabulka 11. Zdejší vlastníci jednotlivých domů se o své domy průběžně starají. Paní středního staršího věku (53 let) bydlící v ulici Budovcova, byla zařazena jako gentrifíér nejednoznačný, středněpříjmový - vyšší. Zdédila zde dům a chce v něm zůstat. Oceňuje blízkost jádra

města a zdejší klid a bezpečnost. Nachází se zde také jedna menší ubytovna, kde byl zpovídan starší osamělý muž, negentrifiér, obtížně zaměstnatelný. Na ubytovnu přišel nedávno a zdejší bydlení je pro něj výhodné. Toto levné bydlení bylo hlavním důvodem jeho příchodu.

Poněkud překvapivě dopadla z hlediska sociálních aspektů gentrifikační *řešená plocha č. 7 – Havlíčkova kolonie – bytovky u teplárny*. Domníváme se ale, že je to asi nereprezentativním vzorkem a také skladbou zdejšího obyvatelstva, které je především důchodového věku, neboť tyto socialistické bytovky zde vznikaly v 60. a 70. letech 20. století. Důchodkyně, která měla v době dotazování 85 let, byla zařazena jako negentrifiér, středněpříjmový - nižší. V Havlíčkově čtvrti bydlí od narození a chce zde zůstat. Zásadní je pro ni kvalita zdejšího obytného prostředí, možnost uskutečňovat procházky podél zeleně Malše. Nezaznamenala žádné negativní změny ve zdejším prostředí. Do jádra města již nechodí a pohybuje se pouze v Havlíčkově kolonii. Starší prodavačka ve zdejším koloniálu, který měla v pronájmu a který příliš neprosperoval, byla označena jako negentrifiérka nízkopříjmová. Uvedla, že se chce odstěhovat, nicméně oceňuje zdejší klid a bezpečí, zeleň a blízkost jádra města.

7. Závěr

V teoretické kapitole jsme diskutovali několik položek české literatury a především literatury zahraniční, protože v českém prostředí se záležitosti gentrifikace a s ní spojené revitalizace teprve začínají řešit. V seznamu literatury máme množství položek české a zahraniční literatury, větší část z nich byla probrána v kapitolách 2.1 a 2.2. Na základě nastudované literatury byla vypracována kapitola 2.3 věnovaná vybraným pojmům problematiky gentrifikace a revitalizace - *první cíl* bakalářské práce.

Bylo třeba charakterizovat vymezené řešené plochy 1 – 7 ve vnitřním městě Českých Budějovic z hlediska charakteru jejich zástavby, která byla rozdílná. Tyto charakteristiky jsme poté použili pro porovnání revitalizace v typově odlišných plochách. Bylo velmi obtížné vytvořit univerzální kritériální systém využitelný pro hodnocení revitalizace, jak klasické staré ulicové zástavby, tak i panelového sídliště - viz další odstavec. Tyto charakteristika zástavby a polohy řešených ploch jsou předmětem třetí kapitoly, která pokrývá *druhý cíl* bakalářské práce.

Třetí cíl práce byl pro výsledek celého snažení nejzásadnější. Nejprve bylo třeba vytvořit systém kritériálních charakteristik pro hodnocení revitalizace jednotlivých budov. Nebylo na co navázat, navíc problematika určitým způsobem přesahovala urbánní geografii směrem do urbanismu, architektury a stavitelství. Systém jsme několikrát opravovali a testovali v terénu. Výsledná podoba (Typologie 1) se osvědčila, ačkoliv je vhodná především pro klasickou ulicovou zástavbu činžovních domů (jak již bylo uvedeno). Systém kritériálních charakteristik byl hlavním metodickým příspěvkem bakalářské práce. Systém byl nasazen na zástavbu v sedmi řešených plochách. Ukázalo se, že postup hodnocení je časově velmi náročný, takže jsme museli poněkud zmenšit řešené plochy lokalizované na Pražském předměstí.

Dalším „oříškem“ se stala metodika zpracování v terénu zjištěných údajů o jednotlivých budovách. Ukázalo se, že jsme poněkud nadhodnotili znaky revitalizace oproti znakům indikujícím stagnaci či zanedbání. Po několikerém testování byly vytvořeny typy Typologie 2 s převahou typů „revitalizovaných“. Kritériální systém a uvedená typologie pak byly nasazeny na budovy v řešených plochách. I když jsme dvě řešené plochy zmenšili, hodnotili jsme nakonec 380 budov. Každou budovu bylo třeba vyhodnotit pomocí 24 kritériálních charakteristik. Nakonec jsme zvolili jednoduchou prezentaci

dílčích výsledků a výsledků celkových pomocí tabulek a mapových příloh s vyznačením typů budov z hlediska revitalizace.

V urbanistické literatuře a praxi existují systémy kritériálního hodnocení zástavby pro hodnocení kvality životního prostředí, pro zhotovování cenových map atp. Náš systém se ale úzce váže k revitalizaci zástavby, k revitalizaci spojené s gentrifikací, k revitalizaci obytných čtvrtí vnitřních měst. Tento náš systém jistě vyvolá diskuzi, zvláště u charakteristik typu „vafky pod okny“, nebo „kabely vedené ze střechy vzduchem“. Lze předpokládat, že v další fázi výzkumu dojde k některým změnám.

Propojit hodnocení fyzických projevů revitalizace zástavby a vlastní gentrifikace, ve smyslu přistěhování a bydlení gentrifiérů ve sledované zástavbě (*cíl 4*) je obtížné, protože metodika obsažená v bakalářské práci Křešničková (2013) nebyla na toto propojení nastavena. Měli jsme k dispozici přes 70 vyplněných dotazníků respondentů z let 2012 a 2013. U respondentů byla uvedena lokace jejich bydliště v určité řešené ploše. Respondentů však nebyl dostatečný počet, nebyli dostatečně zastoupeni ve všech plochách. Neměli jsme také možnost dotazník ztotožnit s konkrétní, v různé míře revitalizovanou budovou. Těmto nedostatkům pak odpovídají výsledky obsažené v kapitole 6, které mají obecnější charakter.

První hypotéza bakalářské práce se potvrdila ve starší ulicové zástavbě Pražského předměstí. V mapách 7 a 8 je dobře vidět mozaika výskytu typů budov z hlediska revitalizace. Je zde také patrná rozdílnost mezi více revitalizovanou zástavbou západní části pražského předměstí (řešená plocha č. 3) a jeho východní částí (řešená plocha č. 4). Poněkud nás překvapilo, že převažovaly typy budov s větší, či menší revitalizací, a že skutečně zanedbaných až zdevastovaných budov bylo málo. Předpoklad, resp. hypotéza, se nenaplnila u zástavby panelových domů či bytovek (řešené plochy č. 1 a 7), které mají novější zástavbu, zástavbu vzniklou najednou, s budovami s více byty a vchody. Zde vznikají opravy a výměny najednou, tak jak je organizují společenstva vlastníků a provádějí specializované firmy na tuto záležitost zaměřené.

Jak již bylo uvedeno v případě cíle 4 této bakalářské práce, prověřování spojitostí gentrifikace a revitalizace bylo obtížné. Nicméně podle dat, která jsme měli k dispozici, se *druhá hypotéza* potvrdila. Existují ale výjimky, kdy gentrifiéři (stanovení podle Křešničkové 2013) obývali domy nerevitalizované, či jen s vyměněnými okny, nebo novou střechou. V těchto případech lze ale předpokládat následné revitalizační zásahy (to také

vyjadřovali respondenti). Na jiných místech mohli vlastníci nově opravených domů pronajímat byty i obyvatelům s nižšími příjmy, pokud na vyšší nájem přistoupili.

Třetí hypotéza se potvrdila, rozdíly jsme objevili, i když jsme nepředpokládali zjištěné pořadí řešených ploch z hlediska míry jejich revitalizace. Komentář je obsažen v kapitole 5.2.4. Platí ale, že se porovnávaly plochy s poněkud typově odlišnou zástavbou. Také formy revitalizace Pražského sídliště, staré zástavby v ulicích Skuherského či Riegrova, nebo socialistických cihlových bytovek Havlíčkovy kolonie, jsou poněkud odlišné.

8. Literatura

BERNT, M., GENTILE, M., MARCIŃCZAK, S. (2015): Gentrification in post-communist countries: an introduction. *Geografie*, 120, No. 2, pp. 104 – 112.

BABEC, T. (2009): Gated communities: residenční separace a privatizace veřejného prostoru v Česku. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha, 100 s.

BROŽOVIČOVÁ, K. (2013): Gentrifikace: Příležitost integrace? Případová studie lokality Brno Zábrdovice. Diplomová práce. Fakulta sociálních studií, MUNI, Brno, 77 s.

BURJANEK, A. (1997): Segregace. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 33, č. 4, s. 423-434.

BUTLER, T. (1997): *Gentrification and the Middle Classes*. Aldershot, Hants, England: Ashgate Pub. Print.

GENTILE, M., SALUKVADZE, J., GOGISHVILI, D., (2015): New build gentrification, tele-urbanization and urban growth: placing the cities of the post-Communist South in the gentrification debate. *Geografie*, 120, No. 2, pp. 134–163.

GRABKOWSKA, M., (2015): Between gentrification and reurbanisation: The participatory dimension of bottom-up regeneration in Gdańsk, Poland. *Geografie*, 120, No. 2, pp. 104 – 112.

HAASE, A., GROSSMANN, K., STEINFÜHRER, A. (2012a): Transitory urbanites: New Actors of residential change in Polish and Czech innercities. *Cities*, 29, č. 5, s. 318-326.

HAASE, A., HERFERT, G., KABISCH, S., STEINFÜHRER, A. (2012b): Reurbanizing Leipzig (Germany): Context conditions and residential actors (2000-2007). In: *European Planning Studies*, 20, No. 7, pp. 1173-1196.

HAASE, A., RINK, D., (2015): Inner-city transformation between reurbanization and gentrification: Leipzig, Eastern Germany. *Geografie*, 120, No. 2, pp. 104 – 112.

HOLCOMB, H. B., BEAUREGARD, R. A. (1981): *Revitalizing Cities*. Washington DC, Association of American Geographers, Resource Publications in Geography.

HOLM, A., MARCIŃCZAK, S., OGRODOWCZYK, A., (2015): New-build gentrification in the post-socialist city: Łódź and Leipzig two decades after socialism. *Geografie*, 120, No. 2, pp. 104 – 112.

CHELCEA, L., POPESCU, R., CRISTEA, D. (2015): Who are the gentrifiers and how do they change central city neighbourhoods? Privatization, commodification, and gentrification in Bucharest. *Geografie*, 120, No. 2, pp. 104 – 112.

CHILDS, P., STORRY, M. eds. (2002): *Acronym Groups*. *Encyclopedia of Contemporary British Culture*. London: Routledge. pp. 2–3.

- KÄHRIK A., NOVAK J., TEMELOVA J., KADARIK K., TAMMARU T., (2015a): Patterns and Drivers of Inner City Social Differentiation in Prague and Tallinn. *Geografie*, 120, No. 2, pp. 104 – 112.
- KÄHRIK, A., TEMELOVÁ, J., KADARIK, K., KUBEŠ, J. (2015b): What attracts people to inner city areas? The cases of two post-socialist cities in Estonia and the Czech Republic. *Urban Studies*.
- KERN, L. (2007): Reshaping the boundaries of public and private life: gender, condominium development, and the neoliberalization of urban living. *Urban Geography*, 28, No. 7, pp. 657-681.
- KOVÁCS, Z., WIESSNER, R., & ZISCHNER, R. (2015): Urban Renewal in the Inner City of Budapest: Gentrification from a Post-socialist Perspective. *Urban Studies*, 50, No. 1, pp. 22–38.
- KŘEŠNÍČKOVÁ, D. (2013): Charakteristiky rezidentů vnitřního města Českých Budějovic na pozadí procesu gentrifikace. Bakalářská práce. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Pedagogická fakulta, katedra geografie, 48 s.
- KUBEŠ, J. a kol. (2009a): Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace I. Ústav vědy a výskumu Univerzity Mateje Bela v Banské Bystrici, 166 s. + přílohy.
- KUBEŠ, J. a kol. (2009b): Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace II. Ústav vědy a výskumu Univerzity Mateje Bela v Banské Bystrici, 189 s.
- KUBEŠ, J., HAJÍČKOVÁ, J., ŠVEC, P. (2009): Rozmanitost sociální a demografické prostorové struktury Českých Budějovic a jejich zázemí. In: Kubeš, J. a kol.: Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace I., Banská Bystrica: Ústav vědy a výskumu Univerzity Mateje Bela v Banské Bystrici, s. 114-140.
- LEVINSON, D., CHRISTENSEN, K. (2003): *Encyclopedia of community: From the village to the virtual world*. Thousand Oaks, Calif, Sage Publications, 1839 p.
- MARCUSE, P. (1997): The enclave, the citadel and ghetto that has changed in the post-Fordist US city. *Urban Affairs Review*, 33, No. 2, pp. 228 – 264
- MILLS, C. A. (1988): Life on the upslope: the postmodern landscape of gentrification. *Environment and Planning D: Society and Space*, 6, No. 2, pp. 169 - 189
- MURZYN-KUPISZ, M., SZMYTKOWSKA, M. (2015): Studentification in the postsocialist context: The case of Cracow and the Tri-City (Gdansk, Gdynia and Sopot). *Geografie*, 120, No. 2, pp. 188–209
- NOVOTNÁ, A. (2007): Gentrifikace: Příklad Prahy - Holešovic? Bakalářská práce. Fakulta sociálních studií, katedra sociologie, MUNI, Brno, 51 s.

OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., BRABEC, T., VYHNÁNKOVÁ, M. (2009): Pražské předměstí, sídliště Máj a suburbium Kodetka: případové studie proměňujících se lokalit Českobudějovické aglomerace. In: Kubeš, J. a kol.: Urbánní geografie Českých Budějovic a Českobudějovické aglomerace II., Banská Bystrica: Ústav vedy a výskumu Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici, s. 169-179.

SLAVIČÍNSKÝ, J. (2006): Kamenná kolonie a občanské sdružení Kamenka. Případová studie. Diplomová práce. Fakulta sociálních studií, MUNI, Brno, 67 s.

SÝKORA, L. (1993): Gentrifikace: mění se tvář vnitřních měst. In: Sýkora, L. (ed.): Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, s. 100-119.

SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. et al., Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, Praha, s. 361 – 394

SÝKORA, L. (2005): Gentrification in post-communist cities. In: ATKINSON, R. a BRIDGE, G. Gentrification in a global context: the new urban colonialism. New York, Routledge, 300 p.

ŠILHAN, M. (2006): Havlíčkova kolonie. In: Kopáček, J. a kol.: Encyklopedie Českých Budějovic, Nebe s.r.o., s. 154-155.

TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. Geografie - Sborník České geografické společnosti, 112, č. 3, s. 315-333.

VAN DEN BERG, L., DREWETT, R., KLAASSEN, L. H., ROSSI, A., VIJVERBERG, C. H. T. (1982): A study of growth and decline. Urban Europe, 1., Pergamon Press, Oxford, 162 p.

Internetové zdroje:

CUMMINS, M. (2012): Google Street View – Soon in 3D? Educating Silicon.
Dostupné z: <https://www.crunchbase.com/person/mark-cummins/press> (4. 2. 2016)

ENCYKLOPEDIE ČESKÝCH BUDĚJOVIC (2015): Pražské sídliště
Dostupné z: <http://encyklopedie.c-budejovice.cz/clanek/prazske-sidliste> (10. 9. 2015)

GEOPORTÁL ČÚZK (2015): Přístup k mapovým produktům a službám resortu.
Dostupné z: www.geoportal.cuzk.cz (31. 8. 2015)

GOOGLE MAPS (2015): České Budějovice
Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/@48.9827142,14.4783746,13.75z?hl=en> (8. 9. 2015)

MAPA CZ (2015): České Budějovice
Dostupné z: www.mapa.cz (10. 9. 2015)

MARCUSE, P. (2015): City and Region – After September 11, urban Life will not be the Same. Bestellung Deutsches Institut für Urbanistik.

Dostupné z: <http://www.difu.de/publikationen/city-and-region.html-6> (8. 12. 2015)

SMITH, N., WILLIAMS, P. (1986): Gentrification of the City. Boston: Allen & Unwin. Print

Dostupné z: http://samples.sainsburysebooks.co.uk/9781134563876_sample_825837.pdf (8. 12. 2015)

9. Seznam příloh

Mapa 1. Řešené plochy potenciálně zasažené gentrifikací ve vnitřním městě Českých Budějovic

Mapa 2. Vymezení řešených ploch vnitřního města Českých Budějovic č. 1 a 2
(Pražské sídliště za Perlou; Nové domy u Perly – ul. Holečkova) – rok 2015

Mapa 3. Vymezení řešené plochy vnitřního města Českých Budějovic č. 3
(Pražské předměstí – ul. Skuherského a B. Smetany – západ) – rok 2015

Mapa 4. Vymezení řešené plochy vnitřního města Českých Budějovic č. 4
(Pražské předměstí – ul. Riegrova - východ) – rok 2015

Mapa 5. Vymezení řešených ploch vnitřního města Českých Budějovic č. 5, 6 a 7
(Havlíčková kolonie – ul. Čechova; – ul. Dukelská a Zeyerova; – bytovky u teplárny) – rok 2015

Typologie 1. Systém charakteristik revitalizace budov spojené s gentrifikací

Typologie 2. Typy budov (a jejich okolního prostředí) ve vztahu k revitalizaci

Tabulka 1. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 1 (Pražské sídliště za Perlou) – rok 2015

Tabulka 2. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 2 (Nové domy u Perly – ul. Holečkova)

Tabulka 3. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 3 (Pražské předměstí – ul. Skuherského a B. Smetany – západ) – rok 2015

Tabulka 4. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 4 (Pražské předměstí – ul. Riegrova - východ) – rok 2015

Tabulka 5. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 5 (Havlíčková kolonie – ul. Čechova) – rok 2015

Tabulka 6. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 6 (Havlíčková kolonie – ul. Dukelská a Zeyerova) – rok 2015

Tabulka 7. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 7 (Havlíčková kolonie – bytovky u teplárny) – rok 2015

Mapa 6. Typy budov ve vztahu k revitalizaci v řešených plochách č. 1 a 2 vnitřního města Českých Budějovic (Pražské sídliště za Perlou; nové domy u Perly – ul. Holečkova) – rok 2015

Mapa 7. Typy budov ve vztahu k revitalizaci v řešené ploše č. 3 vnitřního města Českých Budějovic (Pražské předměstí – ul. Skuherského a B. Smetany – západ) – rok 2015

Mapa 8. Typy budov ve vztahu k revitalizaci v řešené ploše č. 4 vnitřního města Českých Budějovic (Pražské předměstí – ul. Riegrova - východ) – rok 2015

Mapa 9. Typy budov ve vztahu k revitalizaci v řešených plochách č. 5, 6 a 7 vnitřního města Českých Budějovic (Havlíčková kolonie – ul. Čechova; – ul. Dukelská a Zeyerova; – bytovky u teplárny) – rok 2015

Mapa 10. Typy řešených ploch vnitřního města Českých Budějovic ve vztahu k revitalizaci – rok 2015

Foto 1: Panelové domy v ulici Staroměstská (plocha č. 1)

Foto 2: Nové kondominium v ulici Staroměstská (plocha č. 2)

Foto 3: Nová kondominia a revitalizované domy v ulici Holečkova (plocha č. 2)

Foto 4: Málo udržovaná budova v ulici B. Smetany (plocha č. 3)

Foto 5: Oprýskaná stará zástavba na rohu ulice Otakarova a Riegrova (plocha č. 4)

Foto 6: Zástavba z 20. let 20. století - Restaurace u Havlíčka (plocha č. 5)

Foto 7: Činžovní dům z 30. let 20. století v ulici Čechova (plocha č. 5)

Foto 8: Starší řadové rodinné domy - roh ulice Dukelská a M. Vydrové (plocha č. 6)

Foto 9: Rohová vila v ulici Dukelská a Budovcova (plocha č. 6)

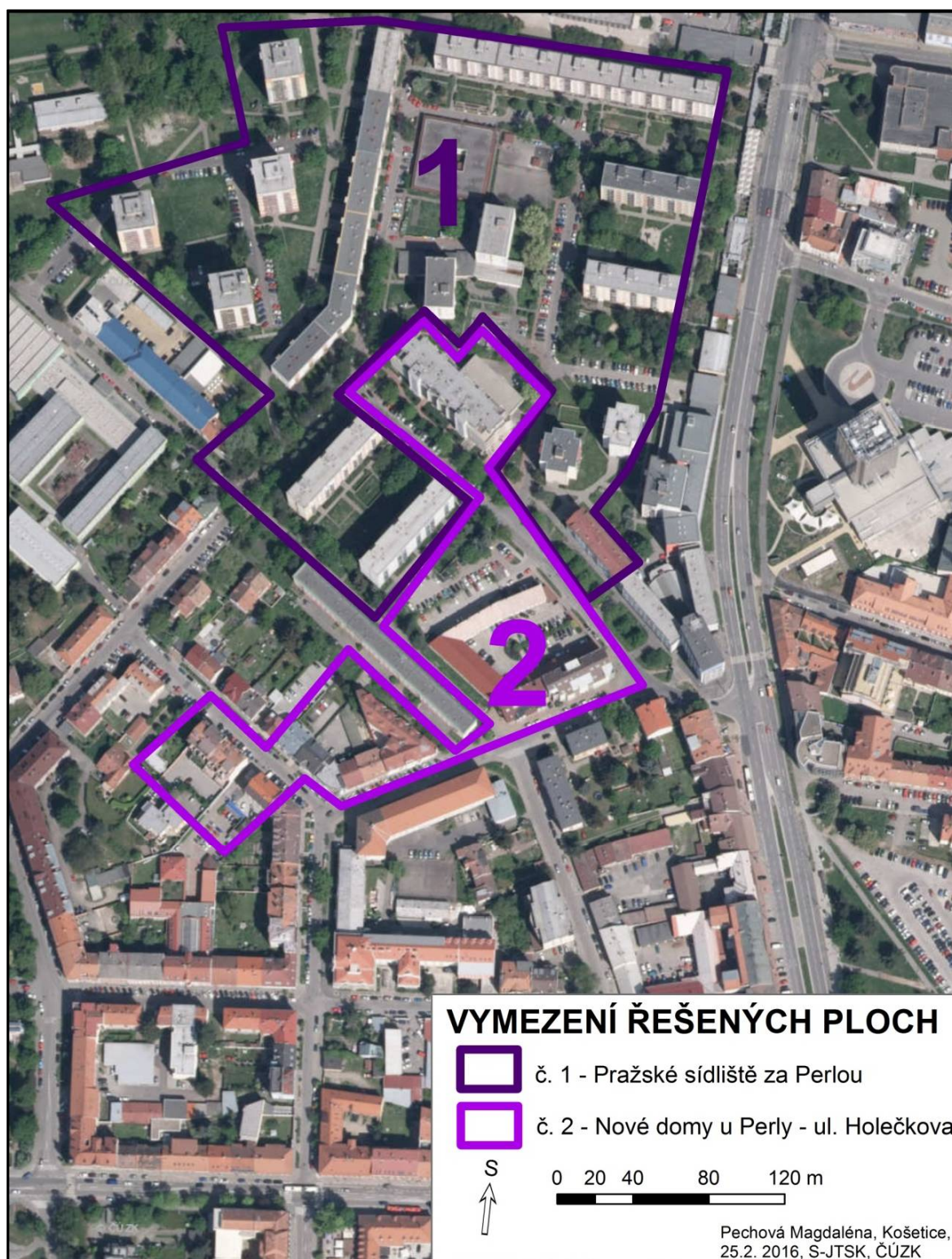
Foto 10: Cihlové družstevní bytovky ze 70. let 20. století v ulici Čechova (plocha č. 7)

Přílohy

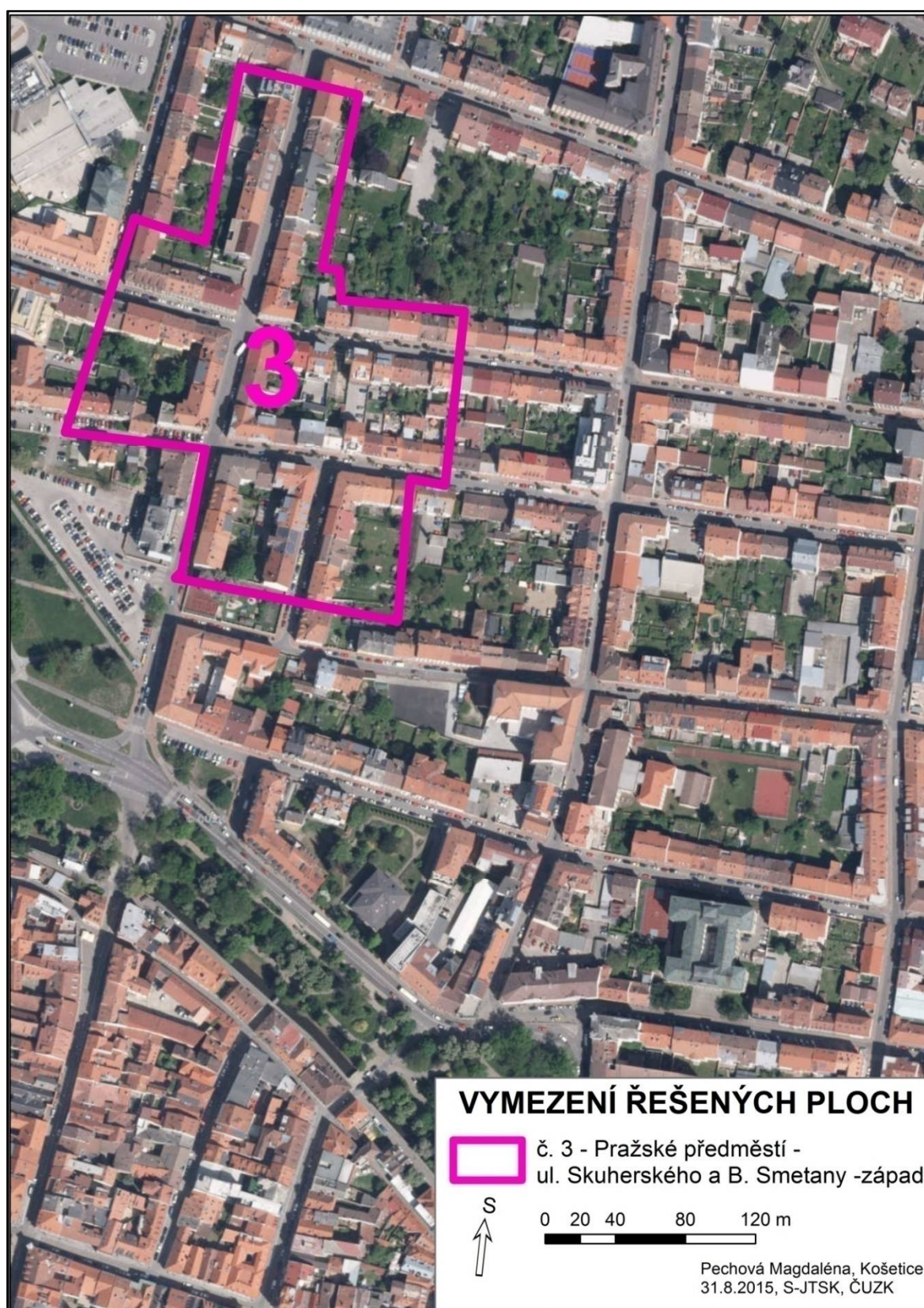
Mapa 1. Řešené plochy potenciálně zasažené gentrifikací ve vnitřním městě Českých Budějovic



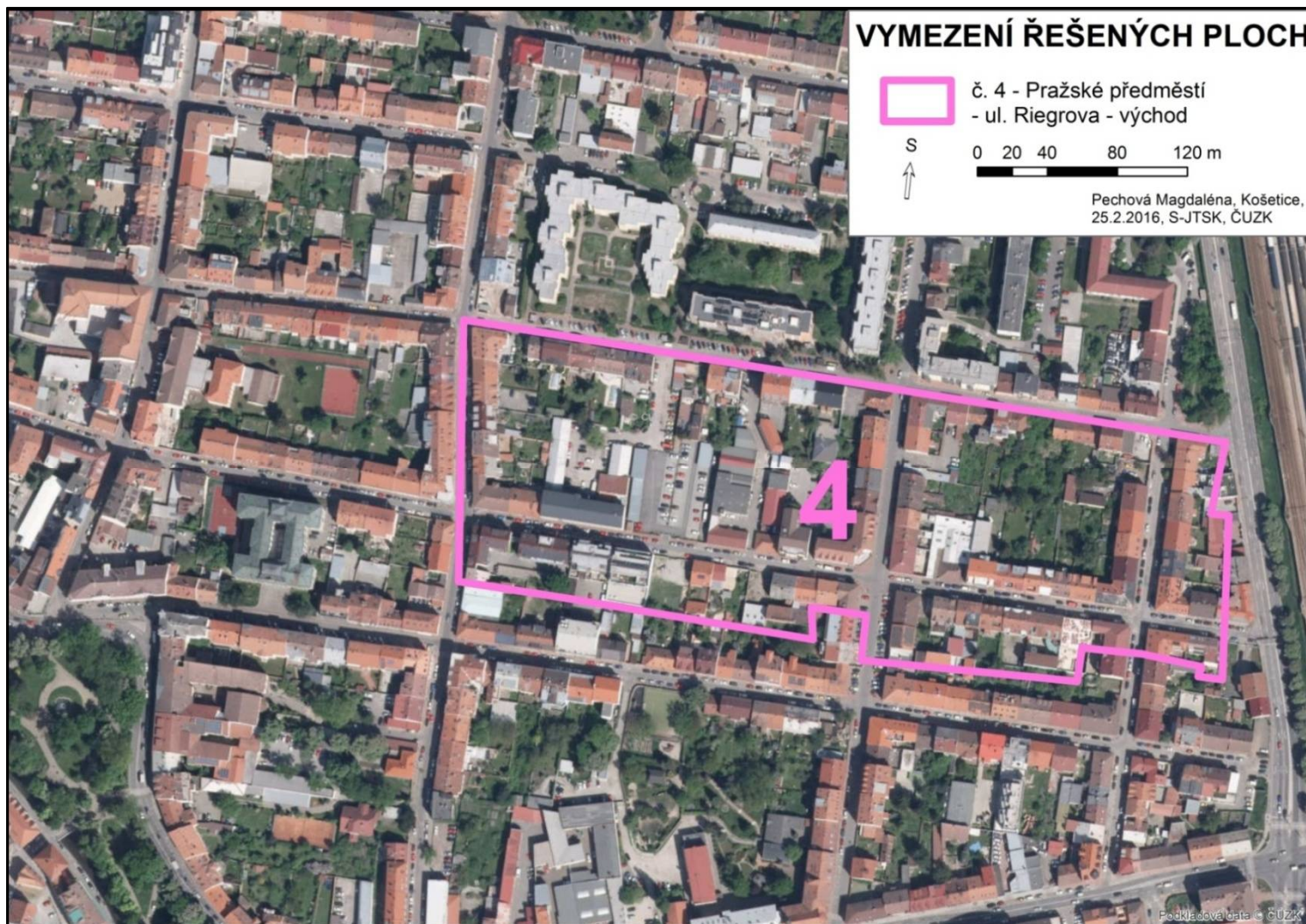
Mapa 2. Vymezení řešených ploch vnitřního města Českých Budějovic č. 1 a 2
(Pražské sídliště za Perlou; Nové domy u Perly – ul. Holečkova) – rok 2015



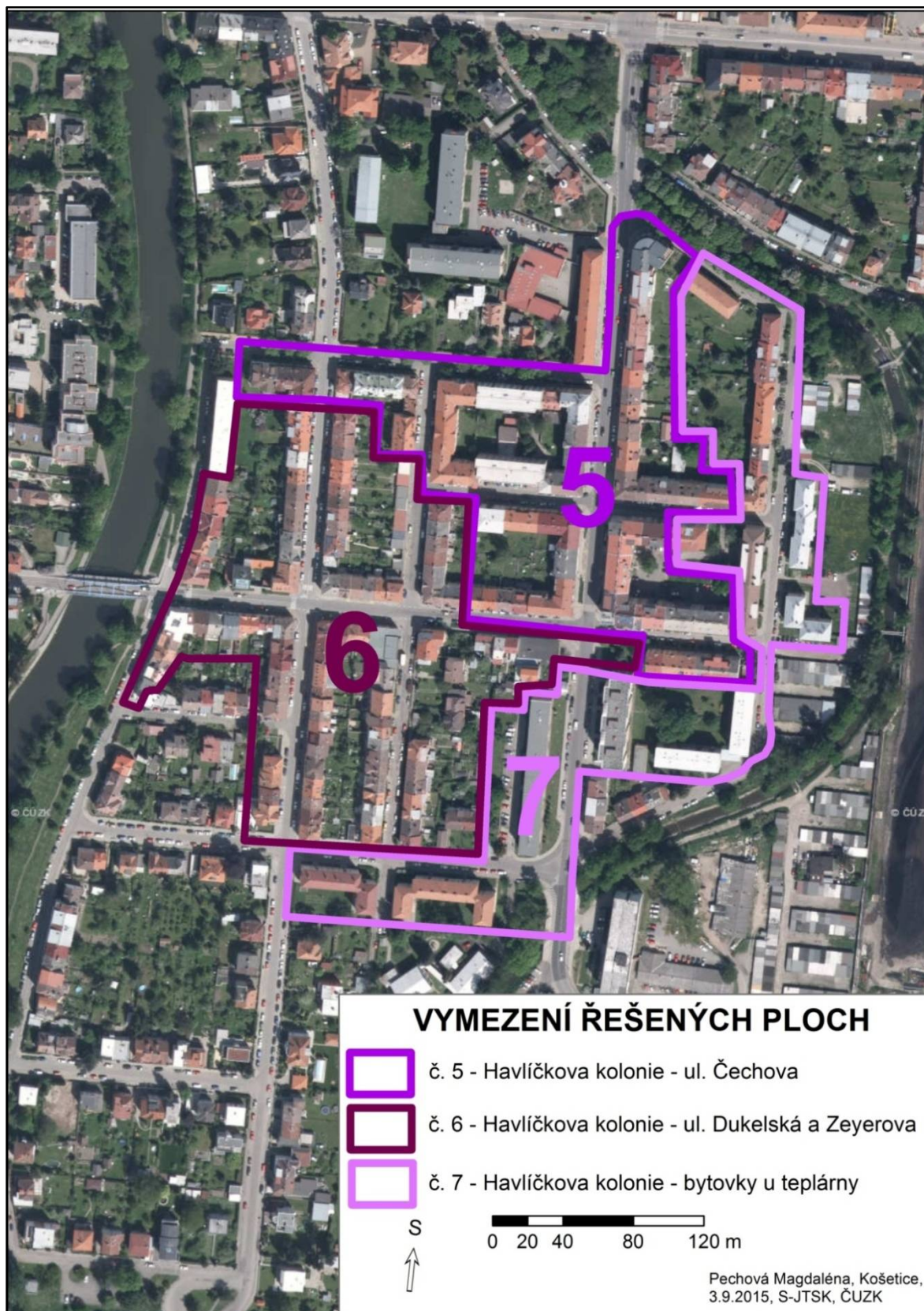
Mapa 3. Vymezení řešené plochy vnitřního města Českých Budějovic č. 3
(Pražské předměstí – ul. Skuherského a B. Smetany – západ) – rok 2015



Mapa 4. Vymezení řešené plochy vnitřního města Českých Budějovic č. 4
(Pražské předměstí – ul. Riegrova - východ) – rok 2015



Mapa 5. Vymezení řešených ploch vnitřního města Českých Budějovic č. 5, 6 a 7
(Havlíčková kolonie – ul. Čechova; – ul. Dukelská a Zeyerova; – bytovky u
teplárny) – rok 2015



Typologie 1. Systém charakteristik revitalizace budov spojené s gentrifikací

1. Identifikační charakteristiky budovy:

1.1 Adresa: (město, ulice, č.o.)

1.2 Mapovaná obytná plocha vnitřního města: (dříve vymezené urbanisticky relativně homogenní plochy)

1.3 Datum mapování:

2. Nehodnocené charakteristiky budovy a okolí:

2.1 Funkce

2.1.1 Funkce: bydlení (B), bydlení + služby (BS), služby pro obyvatele (SO), služby pro výrobu (SV), výroba (V), jiná (J)

2.2. Morfologie

2.2.1 Patrovitost: přízemní (1), dvoupodlažní (2), třípodlažní (3), čtyřpodlažní (4), mnohopodlažní (Mn)

2.2.2 Objem: velmi malý (např. garáž, stánek) (VM), malý (rodinný domek) (M), střední (ulicový nižší starší dům) (S), velký (nové ulicové kondominium, menší bytovka) (V), velmi velký (velké soliterní kondominium nebo panelový dům) (VV)

2.2.3 Sloh: klasicistní (K), pseudorenesanční (PS), secesní (S), moderna (M), konstruktivismus (K), funkcionalismus (F), socialistický realismus (SR), beze slohu (BS)

2.3. Vnější obytné prostředí

2.3.1 Charakter vnějšího předního obytného prostředí: užší spojitě zastavěná ulice (US), širší spojitě zastavěná ulice (ŠU), ulice se soliterními rodinnými domy a zahrádkami (URD), ulice s řadovými rodinnými domy a zahrádkami (URD), otevřený prostor náměstí apod. (OPN), prostor blokových sídlišť (PS), jiný (J)

2.3.2 Charakter vnějšího zadního obytného prostředí: vnitroblok – malý (VM), vnitroblok – velký (VV), prostor blokových sídlišť (PBS), jiný (J)

3. Hodnocené charakteristiky budovy

3.1 Vnější omítky

3.1.1 Vnější omítky – stav: nová (N), zachovalé (Zach), částečně viditelně opravované (ČVO), zašlé (Zaš), oprýskané (Op), popraskané stěny (Pop)

3.2 Stavební otvory

3.2.1 Okna – stáří a stav: nová (N), kombinace stará X nová (K), stará – zachovalá (SZach), stará – zašlá (SZaš), stará – poškozená nebo rozbitá (SPo)

3.2.2 Dveře – stáří a stav: nová (N), staré – zachovalé (SZach), staré – zašlé (SZaš), staré – poškozené nebo rozbité (SPo)

3.2.3 Okna sklepních prostor – stáří a stav: nová (N), kombinace stará X nová (K), stará – zachovalá (SZach), stará – zašlá (SZaš), stará – poškozená nebo rozbitá (SPo), nejsou (Ne)

3.2.4 Vyústění plynových kamen pod okny: ne (N), ano (A)

3.3 Střešní prostory

3.3.1 Krytina střechy – stáří a stav: nová (N), stará – zachovalá (SZach), stará – zašlá (SZaš), stará – poškozená nebo rozbitá (SPo), rovná střecha (RS)

3.3.2 Novější půdní vestavby se střešními okny nebo vikýři: ano (A), ne (N)

3.3.3 Kabely vedené do bytů vzduchem ze střechy:ne (N), jeden (J), **více (V)**

3.4 Další prvky

3.4.1 Okapy:nové (N), staré – dobré (SD), okapy uvnitř (U), staré –zašlé nebo poškozené (Szaš), uvnitř (U)

3.4.2 Poštovní schránky a zvonky:kvalitní novější řešení (K), ještě přijatelné řešení (JP), zašlé nebo rozbité (R)

3.5. Typ obytné zástavby

3.5.1 Typ obytné zástavby: klasická ulicová stará zástavba (KU), **nové ulicové kondominium (NU)**, **nové soliterní kondominium (NS)**, socialistická bytovka (SB), socialistický panelový dům (SP), **udržovaný či nový soliterní či řadový RD (UNŘ)**, málo udržovaný soliterní či řadový RD (MU), neobytná budova (N), jiný (J)

4. Hodnocené charakteristiky předního vnějšího prostředí budovy

4.1 Hygienické charakteristiky

4.1.1 Hlučnost:malá (M), střední (S), **velká (V)**

4.1.2 Čistota na zemi: **čisto (Č)**, slabé znečištění (SZ), **velké znečištění (VZ)**

4.1.3 Pořádek kolem popelnic: **pořádek (P)**, menší nepořádek (MN), **nepořádek (N)**

4.2 Automobilový provoz a parkování na ulici/v blízkosti

4.2.1 Automobilový provoz: **malý (M)**, střední (S), **velký (V)**

4.2.2 Možnost parkování na vlastním parkovišti nebo v garáži u/v budově:**existující (E)**, částečná (Č), **žádná (Ž)**

4.3 Chodníky a ulice–stav

4.3.1 Stav chodníků:**výborný (V)**, **dobrý (D)**, ještě přijatelný (JP), **špatný (Š)**

4.3.2 Stav ulice (komunikace):**výborný (V)**, **dobrý (D)**, ještě přijatelný(JP), **špatný (Š)**

4.4 Blízkost problémových zařízení služeb pro obyvatele

4.4.1 Přítomnost herny do 30-ti metrů: **ne (N)**, **ano (A)**

4.4.2 Přítomnost výčepu do 30-timetrů:**ne (N)**, **ano (A)**

4.4.3 Přítomnost zastavárny do 30-ti metrů:**ne (N)**,**ano (A)**

5. Hodnotící charakteristiky zadního vnějšího obytného prostředí budovy (z hlediska procesu gentrifikace):

5.1 Charakter prostoru

5.1.1 Charakter prostoru: **upravená „moderní“ zahrada (UM)**, jiná zahrada (JZ), dvůr (D), **zanedbaný prostor (ZP)**, prostory sídlišť (PS)

5.1.2 Přítomnost funkční zahradní terasy, altánu: **ano (A)**, **ne (N)**

5.1.3 Přítomnost funkčního bazénu: **ano (A)**, **ne (N)**

Typologie 2. Typy budov (a jejich okolního prostředí) ve vztahu k revitalizaci

<u>Barva typu budovy v Mapách 6 - 9</u>	<u>Název a číslo typu</u>	<u>Počty určitých hodnot kriteriálních charakteristik-1</u>
1	Revitalizace velmi velká(1)	Z {19,24}, Č {3,6}, M {0,2}
2	Revitalizace velká (2) Revitalizace velká* (2*)	Z {17,18}, Č {5,7}, M {0,2}
3	Revitalizace střední(3) Revitalizace střední* (3*)	Z {15,16}, Č {5,9}, M {0,3}
4	Revitalizace slabá (4) Revitalizace slabá* (4*)	Z {13,14}, Č {7,11}, M {0,3}
5	Stagnace s velmi slabou revitalizací (5) Stagnace s velmi slabou revitalizací* (5*)	Z {9,10}, Č {10,15}, M {0,4}
6	Stagnace s náznaky revitalizace (6) Stagnace s náznaky revitalizace* (6*)	Z {9,10}, Č {10,15}, M {0,4}
7	Stagnace (7) Stagnace* (7*)	Z {7, 8}, Č {11,16}, M {0,5}
8	Nevyhr. typ s náznaky revitalizace (8) Nevyhraněný typ s náznaky revitalizace* (8*)	Z {11,14}, Č {5,9}, M {5,9}
9	Nevyhraněný typ (9) Nevyhraněný typ* (9*)	Z {6,10}, Č {6,10}, M {6,10}

1 - poznámky:

Z – počet kriteriálních charakteristik indikujících revitalizaci (zelené)

Č – počet kriteriálních charakteristik neindikujících revitalizaci ani degradaci (černé)

M – počet kriteriálních charakteristik indikujících degradaci (modré)

* dodatečné zařazení do typu při nesplnění o jeden bod v jednom či několika intervalech

Tabulka 1. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 1 (Pražské sídliště za Perlou) – rok 2015

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí											4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy											5 – Hodnocené char. ZVOP budovy		
	2.1 Fce	2.2 Morfologie			2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost			
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513	
1	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	PS	N	N	
2	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	PS	N	N	
3	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	PS	N	N	
4	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	PS	N	N	
5	B	4	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N	
6	B	4	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N	
7	B	4	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N	
8	B	4	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N	
9	B	4	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N	
10	B	4	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N	
11	BS	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	MN	M	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N	
12	BS	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	MN	M	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N	
13	BS	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	MN	M	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N	
14	BS	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	MN	M	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N	
15	BS	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	MN	M	Z	D	D	A	A	N	PS	N	N	
16	BS	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	MN	M	Z	D	D	A	A	N	PS	N	N	
17	BS	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	MN	M	Z	D	D	A	A	N	PS	N	N	
18	BS	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	V	C	MN	M	Z	D	D	A	A	N	PS	N	N	
19	BS	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	Zaš	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	V	C	MN	M	Z	D	D	A	A	N	PS	N	N	
20	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	V	C	P	M	Z	V	D	A	A	N	PS	N	N	
21	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	V	C	P	M	Z	V	D	A	A	N	PS	N	N	
22	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	V	C	P	M	Z	V	D	A	A	N	PS	N	N	

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí										4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy			
	2.1 Fce		2.2 Morfologie		2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost		
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513
23	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	V	C	P	M	Z	V	D	A	A	N	PS	N	N
24	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	V	C	P	M	Z	V	D	A	A	N	PS	N	N
25	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	V	C	P	M	Z	V	D	A	A	N	PS	N	N
26	SO	l	S	BS	PBS	PBS	N	N	N	Ne	N	RS	N	N	U	K	N	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	PS	N	N
27	BS	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	Ne	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N
28	BS	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	Ne	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N
29	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	M	Z	V	D	A	A	N	PS	N	N
30	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	M	Z	V	D	A	A	N	PS	N	N
31	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	S	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N
32	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	S	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N
33	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	S	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N
34	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	S	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N
35	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	S	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N
36	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	S	Z	D	D	N	N	N	PS	N	N
37	B	Mn	VV	K	PBS	PBS	Zaš	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	S	C	P	S	Z	D	D	N	A	N	PS	N	N

Zdroj: vlastní výzkum

Poznámka: Tabulka neobsahuje identifikační charakteristiky budovy 1.1 – 1.3 z důvodu anonymizace šetření

Tabulka 2. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 2 (Nové domy u Perly – ul. Holečkova)

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí											4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy											5 – Hodnocené char. ZVOP budovy		
	2.1 Fce	2.2 Morfologie			2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO					3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost		
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513	
1	B	Mn	VV	BS	PBS	PBS	N	N	N	Ne	N	N	N	N	U	K	NU	M	C	P	M	E	V	D	N	N	N	PS	N	N	
2	BS	Mn	VV	BS	PBS	PBS	N	N	N	Ne	N	N	N	N	U	K	NU	M	C	P	M	E	V	D	N	N	N	PS	N	N	
3	SV	2	V	BS	J	VM	N	N	N	Ne	N	N	N	N	N	K	N	M	C	P	M	E	V	D	N	N	N	D	N	N	
4	SV	2	V	BS	J	VM	N	N	N	Ne	N	N	N	N	N	K	N	M	C	P	M	E	V	D	N	N	N	D	N	N	
5	BS	3	S	BS	SU	J	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	D	D	N	A	N	D	N	N	
6	BS	Mn	V	BS	SU	J	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	D	D	N	A	N	D	N	N	
7	B	4	V	BS	SU	VM	N	N	N	N	N	N	A	J	N	K	NU	M	C	P	M	C	D	D	A	A	N	D	N	N	
8	BS	2	S	PS	SU	VM	Zaš	N	SZach	SZach	N	N	N	J	N	JP	KU	M	C	P	M	C	D	D	A	A	N	D	N	N	
9	BS	2	S	PS	SU	VM	Zach	N	SZach	SZach	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	C	D	D	A	A	N	D	N	N	
10	B	4	VV	BS	SU	VM	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	V	D	A	A	N	D	N	N	
11	BS	4	V	BS	SU	VM	N	N	N	Ne	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	V	D	N	N	N	D	N	N	
12	B	2	S	BS	SU	VM	Op	SZaš	SZaš	SPo	N	SZaš	N	N	SD	R	KU	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N	
13	B	4	V	BS	SU	VM	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	KU	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	D	N	N	
14	BS	Mn	V	BS	SU	VM	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	V	D	N	N	N	D	N	N	
15	BS	Mn	V	BS	SU	VM	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	V	D	N	N	N	D	N	N	

Zdroj: vlastní výzkum

Poznámka: Tabulka neobsahuje identifikační charakteristiky budovy 1.1 – 1.3 z důvodu anonymizace šetření

Tabulka 3. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 3 (Pražské předměstí – ul. Skuherského a B.

Smetany – západ) – rok 2015

Č. b. <u>Č. b.</u>	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí										4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy					
	2.1 <u>Fce</u>		2.2 Morfologie			2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO					3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char. <u>prost</u>		
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513		
1	B	3	VV	PS	UŠ	VM	N	N	SZach	N	A	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N		
2	B	4	VV	PS	UŠ	VM	N	N	SZach	SZach	A	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N		
3	B	4	VV	PS	UŠ	VM	N	N	SZach	SZach	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N		
4	B	3	VV	PS	UŠ	VV	Zach	N	N	SZaš	N	N	N	N	SD	K	KU	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	D	N	N		
5	BS	3	V	PS	UŠ	VV	N	N	N	Ne	N	A	A	N	K	K	NU	M	C	P	M	E	V	V	N	N	N	UM	A	N		
6	B	3	V	PS	UŠ	VV	Zach	N	SZach	SZach	N	N	N	J	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N		
7	BS	4	V	PS	UŠ	VV	Zach	N	SZaš	SZaš	A	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	D	N	N		
8	BS	4	V	PS	UŠ	VV	N	N	N	SZach	N	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	D	N	N		
9	B	4	V	PS	UŠ	VV	N	N	N	SZach	N	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N		
10	B	3	S	PS	UŠ	VV	Zaš	SPo	SZaš	SZaš	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N		
11	SO	2	V	PS	UŠ	VV	N	N	SZach	SZach	A	SZach	N	N	SD	JP	J	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N		
12	B	3	V	PS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	JZ	A	N		
13	B	2	S	PS	UŠ	VM	Zaš	N	SZach	SZaš	A	N	N	J	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N		
14	BS	2	S	PS	UŠ	VM	N	N	N	SZach	N	SZach	N	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N		
15	B	2	S	PS	UŠ	VM	Zach	N	N	SZaš	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	N		
16	B	2	S	PS	UŠ	VM	Zach	SZach	SZach	SZach	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N		
17	B	3	V	PS	UŠ	VM	Pop	SPo	N	SPo	A	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N		
18	B	2	V	PS	UŠ	VV	Zach	N	N	SZaš	N	N	A	N	K	K	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	UM	A	N		
19	B	3	V	PS	UŠ	VV	Zach	N	N	SZach	A	N	N	N	K	K	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	UM	A	N		
20	B	3	V	PS	UŠ	VV	Zach	K	SPo	SPo	N	N	N	N	SZaš	JP	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N		
21	B	3	S	PS	UŠ	VV	Zach	N	SZach	SZaš	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N		
22	B	4	V	PS	UŠ	VM	N	N	SZach	N	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N		

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí											4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy			
	2.1 Fce		2.2 Morfologie		2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost			
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513	
23	B	2	S	PS	UŠ	VV	Op	SZaš	SZaš	SPo	N	SZach	N	N	SD	JP	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N	
24	B	2	S	PS	UŠ	VV	Zach	N	N	N	N	N	N	N	SD	K	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N	
25	B	Mn	VV	BS	UŠ	VM	N	N	N	N	N	N	N	N	K	K	NU	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	D	N	N	
26	B	4	VV	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	N	A	N	K	K	NU	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	D	N	N
27	B	4	VV	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	N	A	N	K	K	NU	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	D	N	N
28	BS	3	VV	BS	UŠ	VM	N	N	SZach	SZach	N	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
29	BS	2	V	BS	UŠ	VM	Zaš	SZaš	SZaš	Ne	N	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	Č	P	M	E	D	V	N	N	N	D	N	N
30	BS	3	VV	PS	UŠ	VM	Zaš	N	SZach	N	A	SZach	A	N	SD	JP	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	D	N	N	
31	B	3	VV	PS	UŠ	VV	N	SZach	N	SZach	N	N	N	N	N	SD	K	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
32	BS	4	VV	PS	UŠ	VV	N	N	SZach	Ne	N	N	N	N	N	SD	K	KU	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	A	A
33	B	3	VV	PS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	N	A	N	K	K	KU	M	Č	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N
34	B	3	VV	PS	UŠ	VV	Pop	K	SZaš	SZaš	N	N	N	N	J	SZaš	JP	KU	M	Č	P	M	Z	V	V	N	N	N	D	N	N
35	B	3	V	PS	UŠ	VM	N	N	SZach	SZach	N	SZach	N	V	SD	JP	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	D	N	N	
36	B	2	S	PS	UŠ	VM	Zaš	SPo	SPo	Ne	A	SZach	N	V	SD	JP	KU	M	Č	P	M	Z	JP	JP	N	N	N	D	N	N	
37	B	3	S	PS	UŠ	VM	N	N	N	N	N	N	N	A	V	SD	K	KU	M	Č	P	M	Z	JP	JP	N	N	N	JZ	A	A
38	B	3	S	PS	UŠ	VV	Zaš	N	SZach	SZach	A	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	Č	P	M	Z	JP	JP	N	N	N	JZ	N	N
39	BS	2	S	PS	UŠ	VV	Zaš	K	SZaš	Ne	N	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	Č	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	N
40	BS	2	S	PS	UŠ	VV	Zach	N	N	Ne	N	N	N	N	N	SD	K	KU	M	Č	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	N
41	BS	4	V	PS	UŠ	VM	N	N	N	Ne	N	N	N	A	N	K	K	KU	M	Č	P	M	Z	V	V	N	N	N	D	N	N
42	BS	4	V	PS	UŠ	VV	N	N	N	Ne	N	N	N	A	N	K	K	KU	M	Č	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	N
43	BS	2	S	PS	UŠ	VV	Zach	K	SZach	SZach	N	SZach	N	N	N	SD	JP	KU	M	Č	P	M	E	V	V	N	N	N	JZ	N	N
44	BS	4	V	PS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	N	A	N	K	K	NU	M	Č	P	M	Z	V	V	N	N	N	D	N	N

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí											4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy											5 – Hodnocené char. ZVOP budovy		
	2.1 Fce		2.2 Morfologie		2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost			
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513	
45	B	3	S	PS	UŠ	VV	Zaš	K	SZaš	Ne	A	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	N	
46	B	4	V	PS	UŠ	VM	N	N	N	Ne	N	N	A	N	K	K	NU	M	C	P	M	E	V	V	N	N	N	D	N	N	
47	B	3	S	PS	UŠ	VM	N	N	N	Ne	N	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	JZ	A	N	
48	B	3	S	PS	UŠ	VV	Zaš	N	N	Ne	N	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	D	A	N	
49	BS	2	S	PS	UŠ	VV	Zach	SZaš	SZaš	Ne	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	JZ	A	N	
50	BS	2	S	PS	UŠ	VV	Zach	SZach	SZaš	Ne	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	D	A	N	
51	B	3	V	PS	UŠ	VV	Zaš	N	N	SZach	N	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N	
52	B	3	V	PS	UŠ	VV	N	SZach	SZach	SZaš	N	N	N	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N	
53	B	3	VV	PS	UŠ	VM	N	N	N	SZach	N	N	N	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	A	N	JZ	N	N	
54	B	4	VV	PS	UŠ	VV	Zaš	N	SZaš	SZaš	A	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N	
55	BS	4	VV	PS	UŠ	VV	N	N	N	SZach	A	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	A	N	
56	B	2	V	PS	UŠ	VV	Op	K	N	SZaš	N	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N	
57	B	3	V	PS	UŠ	VV	Zach	N	N	SZach	A	N	N	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N	
58	B	3	V	PS	UŠ	VV	Op	K	SZaš	SZaš	A	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	A	N	
59	B	4	V	PS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	K	K	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	N	N	D	N	N	
60	B	3	VV	PS	UŠ	VM	Zach	N	N	SZach	N	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	D	N	N	
61	BS	2	S	PS	UŠ	VM	Zach	SZach	SZach	Ne	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	N	N	D	N	N	
62	B	3	VV	PS	UŠ	VM	Zach	K	SZach	SZaš	A	SZach	N	J	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	D	N	N	
63	BS	4	V	PS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	N	
64	BS	4	V	PS	UŠ	VV	Zach	N	SZach	SZach	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	UM	A	A	
65	B	3	V	PS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	N	N	K	K	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	N	N	JZ	N	N	

Zdroj: vlastní výzkum

Poznámka: Tabulka neobsahuje identifikační charakteristiky budovy 1.1 – 1.3 z důvodu anonymizace šetření

Tabulka 4. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 4 (Pražské předměstí – ul. Riegrova – východ) – rok 2015

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí											4 – Hodnocené charakteristiky PVP budovy										5 – Hodnocené char. ZVP budovy		
	2.1 Fce	2.2 Morfologie			2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost		
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513
1	BS	2	S	PS	SU	VM	N	SZach	SZach	SZach	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	JZ	A	N
2	BS	2	S	BS	SU	VV	Zaš	N	N	SZach	N	SZaš	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	JZ	N	N
3	B	4	S	BS	SU	VV	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	UM	A	A
4	BS	3	S	PS	SU	VV	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	UM	A	N
5	BS	2	S	BS	SU	VV	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	JP	NU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	UM	A	A
6	B	3	S	PS	SU	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N
7	B	2	S	PS	SU	VM	Zaš	SZach	N	N	N	SZach	N	N	SZaš	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N
8	BS	3	S	PS	SU	J	Zach	SZaš	N	N	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	ZP	N	N
9	BS	6	V	B	SU	VM	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	D	N	N
10	B	2	S	PS	SU	VV	Zaš	N	SZach	SZach	N	SZach	N	N	SZaš	JP	KU	M	C	P	M	C	V	V	N	A	N	JZ	A	N
11	B	2	S	PS	SU	VM	Op	N	SZaš	SZaš	V	N	N	N	N	R	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	UM	A	N
12	B	1	M	B	SU	J	Pop	SZaš	SZaš	N	N	SPo	N	N	SZaš	R	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	ZP	N	N
13	B	2	S	PS	US	J	Zach	SZaš	N	SZaš	V	N	N	J	N	K	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N
14	BS	3	S	B	US	VM	Zach	N	N	N	N	N	N	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N
15	S	1	M	B	US	VV	N	N	N	N	N	SPo	N	N	N	K	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	D	N	N
16	B	3	S	B	US	VM	N	N	N	N	V	N	A	N	N	K	KU	M	C	P	M	C	V	V	N	A	N	JZ	N	N
17	B	1	M	B	US	VM	Op	N	SZach	N	N	SPo	N	J	SZaš	R	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N
18	B	1	M	B	US	VV	Op	SPo	SZaš	N	N	SPo	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	A	N	ZP	N	N
19	B	1	M	B	US	VM	N	N	SZach	N	N	N	A	N	N	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	ZP	N	N
20	B	2	S	PS	US	VV	N	N	N	SZach	N	N	N	N	N	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	UM	A	A
21	S	2	S	PS	US	VM	Zach	N	SZach	N	V	N	N	N	N	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	N	N	JZ	N	N
22	BS	2	S	BS	SU	VM	Op	SZach	SZach	Ne	N	N	N	N	N	JP	KU	S	SZ	MN	S	E	JP	JP	N	N	N	JZ	N	N

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí										4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy			
	2.1 Fce	2.2 Morfologie			2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost		
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513
23	B	2	S	BS	SU	VM	N	N	N	SZach	N	N	N	N	N	JP	KU	S	SZ	N	S	Z	JP	JP	N	N	N	JZ	N	N
24	B	2	S	BS	SU	VM	N	N	N	N	N	N	N	N	N	K	KU	S	SZ	P	S	Z	JP	JP	N	N	N	JZ	N	N
25	B	2	S	BS	SU	VM	N	SZach	N	SZach	N	SZach	A	N	SD	JP	KU	S	SZ	MN	S	Z	JP	JP	N	N	N	JZ	N	N
26	BS	2	S	BS	SU	VM	Zaš	SZach	N	SZaš	V	N	N	N	SD	K	KU	S	SZ	P	S	E	JP	JP	N	N	N	JZ	N	N
27	B	2	S	BS	US	VM	N	N	N	N	V	N	N	N	N	K	KU	M	C	P	S	Z	JP	JP	N	N	N	JZ	N	N
28	BS	2	S	BS	SU	VM	Op	SPo	SPo	SZaš	V	SZaš	N	N	SD	JP	KU	S	SZ	P	S	E	JP	JP	N	N	N	JZ	N	N
29	B	2	S	BS	SU	VM	N	N	N	SZach	V	N	N	A	SD	N	KU	S	SZ	P	S	E	JP	JP	N	N	N	JZ	N	N
30	B	2	S	BS	SU	VM	N	N	SZaš	SZach	V	N	N	N	SD	R	KU	S	SZ	P	S	Z	JP	JP	N	N	N	JZ	N	N
31	B	2	S	BS	SU	VM	N	N	N	SZach	N	N	N	N	SD	K	KU	S	SZ	P	S	Z	JP	JP	N	N	N	JZ	N	N
32	B	2	V	BS	US	VM	Op	SZaš	SZach	SZaš	N	SZaš	N	A	SD	R	KU	S	SZ	MN	S	Z	JP	JP	N	N	N	JZ	N	N
33	B	2	S	PS	US	VM	N	N	SZach	N	N	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	E	D	D	A	A	N	UM	A	N
34	B	2	S	PS	US	VM	Zach	N	SZach	SZach	V	SZach	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	D	D	A	A	N	UM	A	N
35	B	2	S	BS	US	VM	N	SZach	N	SZach	V	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	D	D	A	A	N	UM	A	N
36	B	2	S	BS	US	VM	Zach	SZach	SZaš	SZaš	V	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	D	D	A	A	N	UM	A	N
37	BS	3	V	BS	US	VM	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	D	D	A	A	N	D	N	N
38	SO	1	M	BS	US	VM	Zach	N	SZaš	Ne	N	N	N	N	SD	JP	NB	M	C	P	M	E	D	D	A	A	N	D	N	N
39	BS	2	S	BS	US	VM	Op	SZaš	SZaš	Ne	N	N	N	N	N	JP	KU	M	C	P	M	Z	D	D	A	A	N	JZ	N	N
40	B	2	S	BS	US	VM	N	N	SZach	Ne	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	A	A	N	JZ	N	N
41	B	2	S	BS	US	VM	N	N	SZach	Ne	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	A	A	N	D	A	N
42	B	2	S	BS	US	VM	Zach	SZaš	SPo	Ne	N	SZaš	N	N	SD	R	KU	M	C	P	M	Z	V	V	A	A	N	ZP	N	N
43	B	2	S	BS	US	VM	Pop	SPo	SPo	Ne	V	SZaš	N	N	SD	R	KU	M	C	P	M	Z	V	V	A	A	N	ZP	N	N
44	B	2	S	BS	US	VM	Zaš	N	N	SZach	V	N	N	A	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	UM	A	N

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí										4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy			
	2.1 Fce		2.2 Morfologie		2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost		
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513
45	B	2	S	BS	US	VM	N	N	N	SZaš	N	N	N	N	SD	K	KU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	UM	A	N
46	B	2	S	BS	US	VM	Zach	N	N	SZach	N	N	N	N	N	K	KU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	UM	A	N
47	BS	3	S	BS	US	VV	Pop	N	SPo	SPo	V	N	A	N	N	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	UM	A	N
48	B	3	S	BS	US	VV	Zaš	SZach	SZach	SZach	N	N	A	N	SZaš	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	UM	A	N
49	BS	4	S	BS	US	J	N	N	SZach	SZach	N	N	A	N	SD	JP	NU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	D	N	N
50	BS	4	V	BS	US	J	N	N	SZach	SZach	N	N	A	N	SD	JP	NU	M	C	P	M	Z	V	V	A	A	N	D	N	N
51	B	Mn	V	BS	US	J	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	Z	V	V	A	A	N	D	N	N
52	SO	1	M	BS	US	VM	Zaš	N	N	Ne	N	SZaš	N	N	SD	JP	N	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	D	N	N
53	SP	1	M	BS	US	VM	Zach	N	N	Ne	N	N	N	N	SD	JP	N	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	D	N	N
54	BS	4	VV	BS	US	VV	N	N	N	Ne	N	N	N	N	N	K	J	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	D	N	N
55	B	2	S	BS	US	VM	Op	SZaš	SZaš	SZaš	N	SZach	N	N	SZaš	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	N
56	B	2	S	BS	US	VM	Op	N	SZaš	SZach	V	SZach	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	N
57	B	2	V	BS	US	VM	Op	SZach	SZaš	SPo	V	SZach	N	A	SZaš	R	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	D	N	N
58	B	3	S	BS	US	VM	N	N	N	SZach	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	V	A	A	N	JZ	A	N
59	B	2	S	BS	US	VV	N	N	N	N	N	N	N	N	N	K	KU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	UM	A	A
60	B	3	S	BS	US	VV	CVO	N	SZach	SPo	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	UM	A	N
61	BS	3	S	BS	US	J	N	N	N	Ne	V	N	A	N	N	K	KU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	D	N	N
62	BS	2	S	BS	US	VV	Zach	N	N	Ne	N	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	UM	A	N
63	BS	Mn	V	BS	US	VM	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	V	V	A	A	N	D	N	N
64	BS	Mn	V	BS	US	VM	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	V	V	N	N	N	D	N	N
65	S	4	V	BS	US	VV	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	V	V	N	N	N	D	N	N
66	S	4	V	BS	US	VV	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	V	V	N	N	N	D	N	N

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí										4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy			
	2.1 Fce		2.2 Morfologie		2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost		
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513
67	B	3	S	BS	SU	VV	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	M	C	P	M	E	V	V	N	N	N	UM	A	N
68	B	2	S	BS	SU	VM	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	UNR	M	C	P	M	E	V	V	N	N	N	JZ	A	N
69	B	2	S	BS	SU	VM	Pop	SPo	SPo	Ne	V	SPo	N	A	SZaš	R	KU	M	C	P	M	Z	V	V	N	N	N	ZP	N	N
70	B	2	S	BS	SU	VM	Zach	N	SZach	Ne	N	N	A	N	N	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	D	N	N
71	B	2	S	BS	SU	VM	Zach	N	N	N	N	N	N	N	N	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	D	N	N
72	B	2	S	BS	SU	VM	N	N	N	N	N	N	N	N	N	K	KU	S	C	P	M	E	V	V	N	A	N	D	N	N
73	S	2	V	BS	SU	VM	N	N	N	Ne	N	N	N	N	SZach	JP	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	A	N	D	N	N
74	BS	2	S	BS	SU	VM	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	UNR	M	C	P	S	E	V	V	N	A	N	JZ	A	N
75	B	2	S	BS	SU	VM	N	N	SZach	N	N	N	N	N	SZach	K	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	D	N	N
76	B	3	S	BS	SU	VV	Zach	N	SZach	SZach	N	N	A	N	SZach	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N
77	B	3	S	BS	SU	VV	Zach	N	N	N	N	N	A	N	N	K	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	D	N	N
78	S	2	S	BS	SU	VV	N	N	N	SZach	N	N	A	N	N	K	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	D	A	N
79	B	2	V	BS	SU	VM	Op	N	N	SZach	N	N	N	N	SZach	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	JZ	A	N
80	B	2	V	BS	SU	VM	Zaš	N	N	Ne	N	N	A	N	SZach	JP	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	A	N	D	N	N
81	B	2	S	BS	SU	VM	Zach	N	N	Ne	N	N	A	N	SZach	JP	KU	M	C	P	M	E	V	V	N	A	N	D	N	N

Zdroj: vlastní výzkum

Poznámka: Tabulka neobsahuje identifikační charakteristiky budovy 1.1 – 1.3 z důvodu anonymizace šetření

Tabulka 5. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 5 (Havlíčková kolonie – ul. Čechova) – rok 2015

Č.b. Fce	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí										4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy					
	2.2 Morfologie			2.3 VOP			3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost				
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513		
1	B	Mn	VV	BS	ŠU	VM	Zaš	K	SZach	SZach	A	N	N	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N		
2	B	4	V	BS	ŠU	VV	Zaš	N	SZaš	N	N	N	A	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	A		
3	BS	4	V	BS	ŠU	VV	Zaš	N	N	N	N	N	A	N	SD	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	UM	A	A		
4	BS	3	V	BS	ŠU	VV	Zach	N	N	SZach	N	N	N	N	SD	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	UM	A	N		
5	B	3	S	BS	ŠU	VV	Zaš	N	SZaš	SZaš	N	N	N	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	N		
6	B	3	S	BS	ŠU	VV	Zach	SZach	SZaš	SZaš	N	N	N	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	N		
7	B	3	S	BS	ŠU	VV	Zaš	K	N	Ne	N	N	N	N	SD	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	UM	A	N		
8	BS	3	S	BS	ŠU	VM	N	N	SZach	SZach	N	N	N	N	N	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	N		
9	B	4	S	BS	ŠU	VM	Zach	N	N	SZaš	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	UM	A	N		
10	B	4	S	BS	ŠU	VM	Zach	K	N	N	A	N	A	V	SD	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N		
11	B	4	S	BS	UŠ	VM	Zaš	N	N	N	A	N	A	V	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N		
12	B	3	S	BS	UŠ	VV	Zach	N	N	SZach	A	N	N	N	SD	K	KU	S	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N		
13	B	4	V	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N		
14	B	Mn	V	BS	UŠ	VV	Zach	N	N	SZach	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	D	N	N		
15	B	Mn	V	BS	ŠU	VV	Zaš	N	N	SZach	N	N	A	N	SD	K	KU	S	C	P	S	Z	V	D	N	N	N	D	N	N		
16	B	4	V	BS	ŠU	VV	Zach	N	N	SZaš	A	N	A	N	SD	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	D	N	N		
17	B	Mn	V	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	NU	S	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	D	N	N		
18	B	Mn	V	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	NU	S	C	P	M	E	V	D	N	N	N	D	N	N		
19	B	Mn	V	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	NU	S	C	P	M	E	V	D	N	N	N	D	N	N		
20	B	4	V	BS	UŠ	VV	Zaš	N	N	N	N	SZach	A	N	SD	JP	SB	S	C	P	M	E	V	D	N	N	N	JZ	N	N		
21	B	4	V	BS	UŠ	VV	Zaš	N	N	N	N	N	A	N	SD	K	SB	S	C	P	M	E	V	D	N	N	N	JZ	N	N		
22	B	3	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	SB	S	C	P	M	E	V	D	N	N	N	JZ	N	N		

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí										4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy			
	2.1 Fce		2.2 Morfologie		2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost		
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513
23	B	4	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	SB	S	Č	P	M	E	V	D	N	N	N	JZ	N	N
24	B	3	V	BS	UŠ	VV	Zaš	N	SZaš	SZaš	A	N	A	V	SD	JP	KU	S	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
25	B	3	S	BS	UŠ	VV	Zach	N	N	N	N	N	A	N	SD	K	KU	S	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N
26	B	3	S	BS	UŠ	VV	Zach	N	N	Ne	N	SZach	A	N	SD	K	KU	S	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N
27	B	3	S	BS	UŠ	VV	Zaš	N	SZaš	SZaš	N	N	A	N	SD	JP	KU	S	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
28	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	N	SZaš	SZaš	N	N	N	J	SD	JP	KU	S	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N
29	B	3	VV	BS	ŠU	VV	Zaš	N	N	SZaš	N	SZach	N	V	N	JP	KU	S	Č	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N
30	B	3	VV	BS	UŠ	VV	Zach	K	SZach	SZaš	N	N	N	N	SD	JP	KU	S	Č	P	M	Z	D	D	N	A	N	JZ	N	N
31	B	3	VV	BS	UŠ	VV	Zach	K	SZach	SZaš	N	N	N	N	SD	JP	KU	S	Č	P	M	Z	D	D	N	A	N	JZ	N	N
32	B	4	VV	BS	UŠ	VV	Zach	N	N	N	N	SZach	N	V	SD	JP	KU	S	Č	P	M	E	D	D	N	A	N	JZ	N	N
33	BS	3	VV	BS	ŠU	VV	Zach	K	N	SZaš	N	SZach	N	N	SD	JP	KU	S	Č	P	M	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N
34	BS	3	VV	BS	UŠ	VV	N	N	N	Ne	N	N	N	N	N	K	NU	S	Č	P	M	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N
35	BS	4	V	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	N	N	N	K	NU	S	Č	P	M	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N
36	B	4	VV	BS	US	VV	Op	K	SZaš	N	N	N	A	N	N	JP	KU	S	Č	P	M	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N
37	B	4	VV	BS	US	VV	Op	K	SZaš	SZaš	A	A	A	V	N	JP	KU	S	Č	P	M	E	V	V	N	N	N	JZ	N	N
38	B	3	V	BS	US	VV	Op	K	N	SZaš	N	N	A	N	SD	K	KU	S	Č	P	M	E	V	V	N	N	N	JZ	N	N
39	B	2	V	BS	US	VM	Zach	SZaš	SZaš	SZaš	A	SZach	A	N	SD	JP	KU	S	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N
40	B	4	VV	BS	US	VV	N	N	N	SZach	N	N	A	N	N	K	KU	S	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
41	B	4	VV	BS	US	VV	N	N	N	SZach	N	N	A	N	N	K	KU	S	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
42	B	3	V	BS	US	VM	N	N	N	SZach	N	N	A	N	N	K	KU	S	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	D	N	N
43	B	4	VV	BS	US	VM	N	N	N	SZach	N	N	A	N	N	K	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
44	B	4	V	BS	US	VV	Zaš	SZach	SZach	SZaš	A	SZach	A	V	SD	JP	KU	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N

Č. b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí										4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy			
	2.1		2.2		2.3		3.1	3.2			3.3			3.4		3.5	4.1			4.2		4.3		4.4			5.1			
	Fce	Morfologie		VOP		Om.	SO			Střechy			Další		Typ	Hygiena			Auto		Chod.		Problém			Char.prost				
	111	121	122	123	131	132	211	221	222	223	224	231	232	233	241	242	251	311	312	313	321	322	331	332	341	342	343	411	412	413
45	B	3	VV	BS	US	VM	Zach	K	SZach	SZaš	A	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
46	BS	4	VV	BS	US	VV	N	N	N	SZach	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
47	BS	4	VV	BS	US	VV	N	N	N	SZach	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N
48	B	4	V	BS	US	VM	Zaš	SZaš	SZaš	SZaš	A	N	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
49	B	4	VV	BS	ŠU	VM	Zach	N	N	N	N	SZach	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	A	N	D	N	N
50	B	4	VV	BS	ŠU	VV	Zach	N	N	SZach	N	SZaš	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	A	N	JZ	N	N

Zdroj: vlastní výzkum

Poznámka: Tabulka neobsahuje identifikační charakteristiky budovy 1.1 – 1.3 z důvodu anonymizace šetření

Tabulka 6. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 6 (Havlíčková kolonie – ul. Dukelská a Zeyerova) – rok 2015

Č. b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí											4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy											5 – Hodnocené char. ZVOP budovy					
	2.1 Fce		2.2 Morfologie		2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO					3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost					
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513				
1	B	3	V	BS	UŠ	VV	Op	SPo	SZaš	SZaš	A	N	A	V	N	JP	KU	S	C	P	S	Z	D	V	N	N	N	JZ	N	N				
2	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	N	N	N	N	N	N	V	N	K	KU	S	C	P	S	Z	D	V	N	N	N	UM	N	N				
3	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	SZach	N	N	N	K	KU	S	C	P	S	Z	D	V	N	N	N	JZ	N	N				
4	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	N	SZach	SZach	N	N	A	N	N	JP	KU	S	C	P	S	Z	D	V	N	N	N	JZ	N	N				
5	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	SZach	SZach	SZach	N	N	N	J	N	JP	KU	S	C	P	S	Z	D	V	N	N	N	UM	A	N				
6	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	N	N	SZach	N	N	N	J	SZach	K	KU	S	C	P	S	Z	D	V	N	N	N	UM	N	N				
7	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	SZach	N	N	N	N	N	N	JP	KU	S	C	P	S	Z	D	V	N	A	N	UM	A	A				
8	B	3	S	BS	UŠ	VV	N	SZach	SZach	SZach	N	N	A	N	N	JP	KU	S	C	P	S	Z	D	V	N	A	N	UM	N	N				
9	B	3	S	BS	UŠ	VV	N	SZach	SZaš	SZach	N	N	A	N	N	JP	KU	S	C	P	S	Z	D	V	N	A	N	UM	N	N				
10	BS	2	V	BS	UŠ	VV	N	N	SZach	SZach	N	N	A	N	N	JP	KU	S	C	P	S	Z	D	V	N	A	N	D	N	N				
11	B	3	S	BS	UŠ	VM	N	N	N	SZaš	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	N	N	JZ	N	N				
12	B	2	S	BS	UŠ	VM	N	N	N	SZach	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N				
13	B	2	S	BS	UŠ	VM	N	N	SZaš	N	N	N	A	N	N	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N				
14	B	3	S	BS	UŠ	VV	N	N	SZaš	SZach	N	N	A	J	N	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N				
15	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zaš	SZaš	SZaš	SZaš	N	SZaš	A	V	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N				
16	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	SZach	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	A	N	JZ	A	N				
17	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zaš	N	SZaš	SZaš	N	SZaš	N	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N				
18	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zaš	SZaš	SZach	N	N	N	A	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N				
19	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zaš	K	SZaš	SZach	N	SZach	A	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	A	N	UM	N	N				
20	B	2	V	BS	UŠ	VV	N	N	N	SZach	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	A	N	UM	N	N				
21	B	3	V	BS	UŠ	VV	Zaš	K	N	SZach	N	SZach	N	J	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N				
22	B	3	V	BS	UŠ	VV	N	N	N	SZach	N	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N				

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí										4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy			
	2.1 Fce		2.2 Morfologie		2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost		
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513
23	B	3	V	BS	UŠ	VV	Zach	N	SZach	SZaš	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N
24	BS	3	V	BS	UŠ	VV	Zach	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	KU	M	C	P	M	E	V	D	N	N	N	JZ	N	N
25	B	3	S	BS	UŠ	VM	N	N	N	SZach	N	N	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N
26	B	3	S	BS	UŠ	VM	Zach	SZach	N	Ne	N	SZach	N	N	SD	K	KU	M	C	P	M	E	V	D	N	N	N	JZ	N	N
27	B	3	S	BS	UŠ	VM	Zaš	N	N	N	N	SZaš	N	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N
28	B	3	S	BS	UŠ	VV	Zaš	N	N	SZaš	N	SZaš	A	V	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N
29	B	3	V	BS	UŠ	VV	Zach	K	N	N	N	SZach	N	V	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N
30	BS	4	VV	BS	UŠ	VM	Zach	N	N	N	N	SZach	N	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	D	N	N
31	B	2	S	BS	UŠ	VM	Zaš	N	SZach	N	N	SZach	N	N	SD	JP	KU	S	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	D	N	N
32	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zaš	N	N	SZaš	N	SZach	A	N	SD	K	KU	S	C	P	M	Z	V	D	N	A	N	JZ	A	N
33	B	3	V	BS	UŠ	VV	N	N	N	Ne	N	N	N	N	N	K	NU	S	C	P	M	E	V	D	N	A	N	UM	A	N
34	B	3	V	BS	UŠ	VV	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	NU	S	C	P	M	E	V	D	N	A	N	UM	A	N
35	B	2	S	BS	UŠ	VM	Zach	N	N	Ne	N	SZach	A	N	N	K	KU	S	C	P	M	E	V	D	N	A	N	D	N	N
36	B	2	S	BS	UŠ	VM	N	N	N	Ne	N	SZach	A	N	N	K	KU	S	C	P	M	Z	V	D	N	A	N	D	N	N
37	B	3	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N
38	B	3	S	BS	UŠ	VV	Zach	N	N	SZach	N	N	A	N	SD	K	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N
39	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	K	SZach	SZach	N	SZach	A	N	SD	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N
40	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	SZach	N	SZach	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	A	N
41	B	2	V	BS	UŠ	VM	Op	N	N	SZaš	A	N	A	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	D	N	N	N	D	N	N
42	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	SZach	SZaš	SZach	N	N	N	N	SD	JP	MU	S	C	P	S	E	V	V	N	N	N	JZ	N	N
43	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	SZach	A	N	N	K	UNR	S	C	P	S	E	V	V	N	N	N	UM	N	N
44	BS	3	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	UNR	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N

Č. b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí											4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy											5 – Hodnocené char. ZVOP budovy		
	2.1 Fce		2.2 Morfologie		2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost			
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513	
45	B	3	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	UNR	M	C	P	M	E	V	V	N	N	N	UM	A	N	
46	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	K	N	SZaš	N	SZaš	A	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	N	N	JZ	N	N	
47	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	N	N	JZ	N	N	
48	BS	2	S	BS	UŠ	VV	Op	SZaš	N	Ne	N	SZach	A	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N	
49	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	SZach	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N	
50	B	3	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N	
51	B	3	S	BS	UŠ	VM	SZaš	SZaš	SZaš	SZaš	N	SZaš	N	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	N	N	JZ	N	N	
52	B	3	S	BS	UŠ	VM	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N	
53	B	2	S	BS	UŠ	VM	N	SZach	SZach	SZach	N	N	A	N	N	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	N	N	JZ	N	N	
54	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	SZaš	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N	
55	B	3	S	BS	UŠ	VV	Zach	N	SZaš	SZaš	N	N	A	N	SD	K	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N	
56	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	SZach	SZach	Ne	N	SZach	A	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N	
57	B	2	V	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N	
58	BS	3	V	BS	UŠ	VM	N	K	SZach	SZaš	N	N	A	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	A	N	D	N	N	
59	B	2	S	BS	UŠ	VM	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	A	N	D	N	N	
60	B	2	S	BS	UŠ	VM	SZaš	N	N	SZaš	N	SZaš	N	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	D	N	A	N	D	N	N	
61	B	2	S	BS	UŠ	VM	N	K	N	Ne	N	N	A	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	A	N	D	N	N	
62	B	3	V	BS	UŠ	VM	Op	K	SZach	N	N	SZaš	N	N	SD	JP	KU	S	VZ	P	S	Z	V	V	N	A	N	D	N	N	
63	B	3	S	BS	UŠ	VV	SZaš	N	N	Ne	N	SZach	A	N	SD	K	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N	
64	B	2	S	BS	UŠ	VV	SZaš	N	SZach	SZaš	A	N	N	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	Z	V	V	N	A	N	JZ	N	N	
65	B	2	S	BS	UŠ	VV	SZaš	N	SZaš	SZach	N	SZaš	N	N	SD	JP	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N	
66	B	2	S	BS	UŠ	VV	SZaš	N	N	SZach	N	N	N	N	SD	K	KU	S	C	P	S	E	V	V	N	A	N	JZ	N	N	

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí											4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy		
	2.1 Fce	2.2 Morfologie			2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost		
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513
67	BS	3	V	BS	UŠ	VM	Zach	K	SZach	Ne	N	N	A	N	SD	JP	KU	S	Č	P	S	E	V	D	N	N	N	D	N	N
68	B	2	V	BS	UŠ	VV	N	N	SZach	N	N	N	A	N	N	K	UNR	M	Č	P	M	E	V	D	N	N	N	JZ	N	N
69	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	SZaš	SZach	SZach	N	SZaš	N	N	SD	JP	KU	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N
70	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	SZach	SZach	SZach	N	SZach	A	N	SD	JP	KU	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N
71	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	N	N	SZach	N	N	N	N	SD	K	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
72	B	3	V	BS	UŠ	VV	Op	N	SZaš	SZaš	A	SZach	A	V	SD	JP	KU	S	Č	P	S	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N
73	SO	1	M	BS	UŠ	VM	SZaš	SZaš	SZaš	Ne	N	RS	N	N	SD	JP	J	S	Č	P	S	Z	V	V	A	A	N	D	N	N
74	BS	2	S	BS	UŠ	VV	SZaš	N	SZach	SZaš	N	SZach	A	N	SD	JP	KU	S	Č	P	S	Z	V	V	A	A	N	JZ	N	N
75	B	2	S	BS	UŠ	VV	SZaš	K	SZaš	SZaš	N	SZach	A	N	SD	JP	KU	S	Č	P	S	E	V	V	A	A	N	JZ	N	N
76	B	3	V	BS	UŠ	VV	N	N	N	SZach	N	N	A	N	N	JP	UNR	M	Č	P	M	E	D	D	A	A	N	UM	N	N
77	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	N	N	N	N	N	A	N	N	K	UNR	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N
78	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	SZach	N	SZaš	N	SZach	N	N	SD	K	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	A	N
79	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	SZach	SZach	SZach	N	SZach	A	N	SD	JP	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
80	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	SZach	N	N	A	N	SD	K	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	UM	N	N
81	B	3	S	BS	UŠ	VV	Op	N	N	SZaš	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
82	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	N	N	N	N	SZach	A	N	SD	K	KU	M	Č	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
83	B	2	S	BS	UŠ	VV	SZaš	SZaš	SZach	SZach	N	N	A	N	SD	JP	KU	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N
84	B	1	M	BS	UŠ	VM	N	N	SZach	Ne	N	SZach	N	N	SD	JP	UNR	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N
85	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	SZach	N	N	SZach	A	N	SD	JP	UNR	M	Č	P	M	E	D	V	N	N	N	UM	N	N
86	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	SZach	N	N	N	A	N	SD	JP	UNR	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	N	N
87	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	SD	K	UNR	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	N	N
88	B	3	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	SZach	N	SZaš	A	N	N	K	KU	M	Č	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	N	N

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí										4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5– Hodnocené char. ZVOP budovy			
	2.1	2.2			2.3		3.1	3.2				3.3			3.4		3.5	4.1			4.2		4.3		4.4			5.1		
	Fce	Morfologie			VOP		Om.	SO				Střechy			Další		Typ	Hygiena			Auto		Chod.		Problém			Char.prost		
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513
89	B	3	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	KU	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	A	N
90	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	SZach	SZach	N	SZach	A	N	N	JP	KU	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	A	N
91	B	2	S	BS	UŠ	VV	SZaš	SZach	SZach	SZach	N	SZach	A	N	N	JP	KU	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	A	N
92	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	SZach	SZaš	Ne	N	SZach	A	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	N	N
93	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	SZach	N	Ne	N	SZaš	A	N	N	K	KU	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	N	N
94	B	2	S	BS	UŠ	VM	SZaš	SZaš	SZaš	Ne	N	SZaš	N	N	SD	JP	KU	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	JZ	N	N
95	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	UM	N	N
96	B	3	S	BS	UŠ	VM	N	N	N	Ne	N	N	A	N	N	K	KU	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	A	N
97	B	2	S	BS	UŠ	VV	SZaš	N	N	N	N	N	N	N	SD	K	KU	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	A	N
98	B	2	S	BS	UŠ	VV	SZaš	SZaš	N	SZach	N	SZaš	A	N	SD	K	KU	M	C	P	M	Z	D	D	N	N	N	JZ	N	N
99	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	UNR	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	A	A
100	B	2	S	BS	UŠ	VV	Zach	SZach	SZach	SZach	N	N	A	N	SD	JP	UNR	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	A	N
101	B	2	S	BS	UŠ	VV	N	N	N	N	N	N	A	N	N	K	UNR	M	C	P	M	E	D	D	N	N	N	UM	A	N

Zdroj: vlastní výzkum

Poznámka: Tabulka neobsahuje identifikační charakteristiky budovy 1.1 – 1.3 z důvodu anonymizace šetření

Tabulka 7. Hodnoty charakteristik budov v řešené ploše vnitřního města Českých Budějovic č. 7 (Havlíčková kolonie – bytovky u
teplárny) – rok 2015

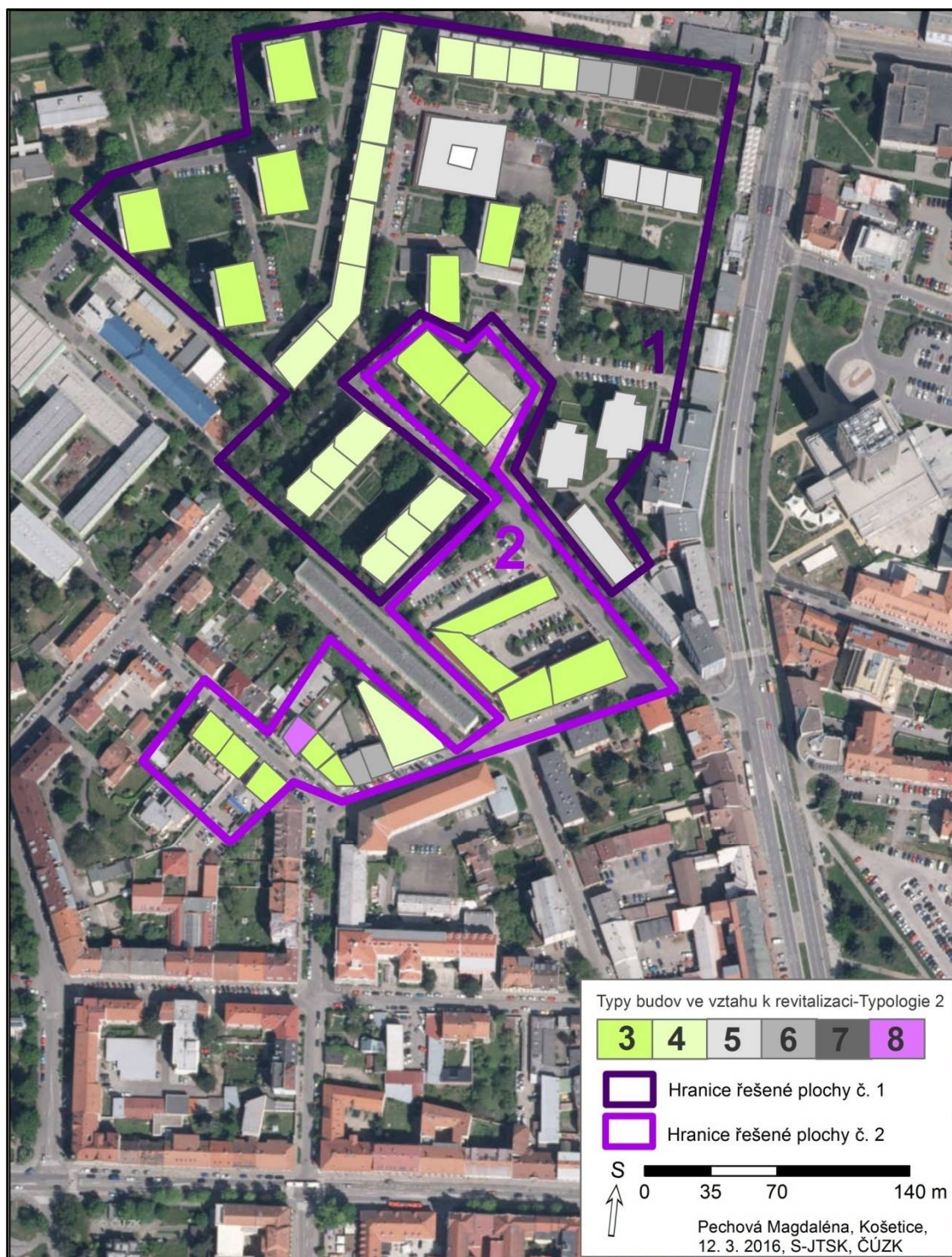
Č. b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí										4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy			
	2.1 Fce		2.2 Morfologie		2.3 VOP		3.1 Om.		3.2 SO				3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost	
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513
1	B	3	S	SR	SU	VV	Zaš	N	N	N	N	N	N	N	SD	JP	SB	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N
2	B	3	S	SR	SU	VV	Zaš	N	N	N	N	N	N	N	SD	JP	SB	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N
3	B	2	S	BS	SU	VV	Zaš	SZaš	SZach	SZaš	N	N	N	J	SD	JP	SB	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	JZ	N	N
4	B	3	S	BS	SU	VV	Zaš	N	N	SZaš	N	N	A	N	N	JP	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	JZ	A	N
5	B	3	S	BS	SU	VV	Zaš	N	SZach	N	N	N	A	N	N	JP	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	JZ	N	N
6	B	3	S	BS	SU	VV	Zaš	N	SZaš	SZach	N	N	N	N	SD	JP	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	JZ	N	N
7	B	3	S	BS	SU	VV	Zaš	N	SZaš	SZach	N	N	N	N	SD	JP	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	JZ	N	N
8	B	3	S	BS	SU	VV	Zaš	SZaš	SZaš	SZaš	N	N	A	N	SD	JP	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	JZ	N	N
9	B	3	S	BS	SU	VV	Zaš	N	N	SZaš	N	N	A	J	SD	JP	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	JZ	N	N
10	B	3	S	BS	SU	VV	Zaš	N	N	SZaš	V	N	N	J	SZaš	JP	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	JZ	N	N
11	B	3	V	BS	SU	VV	Zaš	N	N	N	N	SZach	N	N	SD	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N
12	B	3	V	BS	SU	VV	Zach	N	N	N	N	SZach	N	N	SD	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N
13	B	Mn	VV	BS	SU	VV	Zaš	N	N	SZaš	N	N	N	N	SD	K	SP	M	C	P	M	Z	V	D	N	N	N	PS	N	N
14	B	Mn	V	BS	SU	VV	Zaš	N	N	SZaš	N	SZach	A	N	SD	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N
15	B	Mn	V	BS	SU	VV	Zaš	N	N	SZaš	N	SZach	A	N	SD	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N
16	B	Mn	V	BS	SU	VV	Zaš	N	N	SZaš	N	SZach	A	N	SD	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N
17	B	4	V	BS	SU	VV	Zach	K	N	N	N	SZach	N	N	N	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N
18	B	4	V	BS	SU	VV	Zach	K	N	N	N	SZach	N	N	N	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N
19	B	4	V	BS	SU	VV	Zach	K	N	N	N	SZach	N	N	N	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N
20	B	4	V	BS	SU	VV	Zach	K	N	N	N	SZach	N	N	N	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N
21	B	Mn	VV	K	SU	VV	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N
22	B	Mn	VV	K	SU	VV	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	K	SP	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N

Č.b.	2 – Nehodnocené charakteristiky budov a okolí						3 – Hodnocené charakteristiky budov a okolí										4 – Hodnocené charakteristiky PVOP budovy										5 – Hodnocené char. ZVOP budovy					
	2.1 Fce		2.2 Morfologie		2.3 VOP		3.1 Om.	3.2 SO			3.3 Střechy			3.4 Další		3.5 Typ	4.1 Hygiena			4.2 Auto		4.3 Chod.		4.4 Problém			5.1 Char.prost					
	211	221	222	223	231	232	311	321	322	323	324	331	332	333	341	342	351	411	412	413	421	422	431	432	441	442	443	511	512	513		
23	BS	Mn	VV	K	SU	VV	N	N	N	N	N	RS	N	N	U	JP	SP	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N		
24	B	4	V	BS	SU	VV	Zaš	K	SZach	K	N	RS	N	N	SD	JP	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N		
25	B	4	V	BS	SU	VV	Zaš	K	SZach	K	N	RS	N	N	SD	JP	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N		
26	B	4	V	BS	SU	VV	Zaš	K	SZach	K	N	RS	N	N	SD	JP	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N		
27	B	4	V	BS	SU	VV	Zaš	K	SZach	K	N	RS	N	N	SD	JP	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	PS	N	N		
28	B	3	V	BS	SU	VV	Zach	N	N	N	N	SZach	N	N	SD	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	JZ	N	N		
29	B	3	V	BS	SU	VV	Zach	N	N	N	N	SZach	N	N	SD	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	JZ	N	N		
30	B	3	V	BS	SU	VV	Zach	N	N	N	N	SZach	N	N	SD	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	JZ	N	N		
31	B	3	V	BS	SU	VV	Zach	N	N	N	N	SZach	N	N	SD	K	SB	M	C	P	M	C	V	D	N	N	N	JZ	N	N		

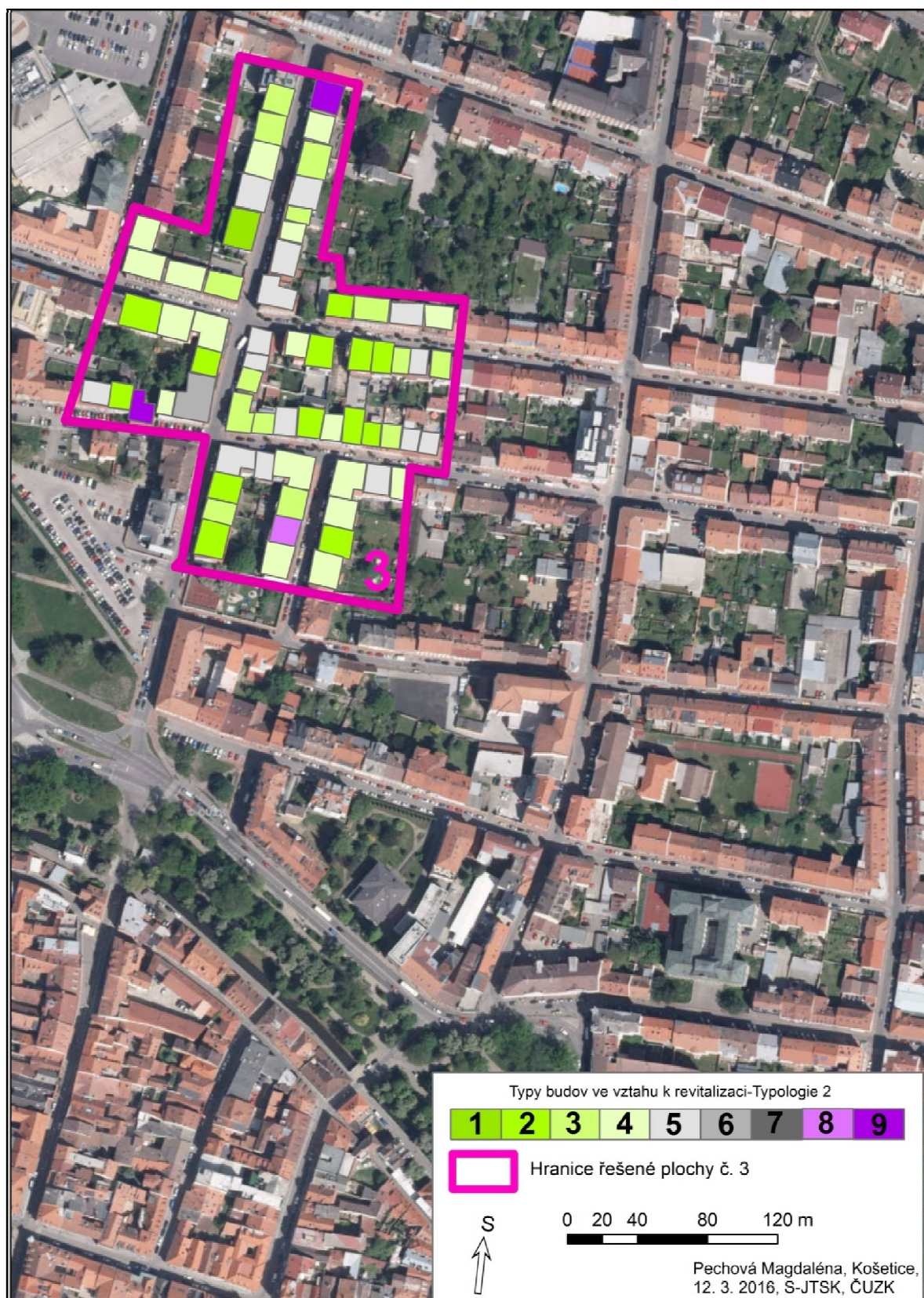
Zdroj: vlastní výzkum

Poznámka: Tabulka neobsahuje identifikační charakteristiky budovy 1.1 – 1.3 z důvodu anonymizace šetření

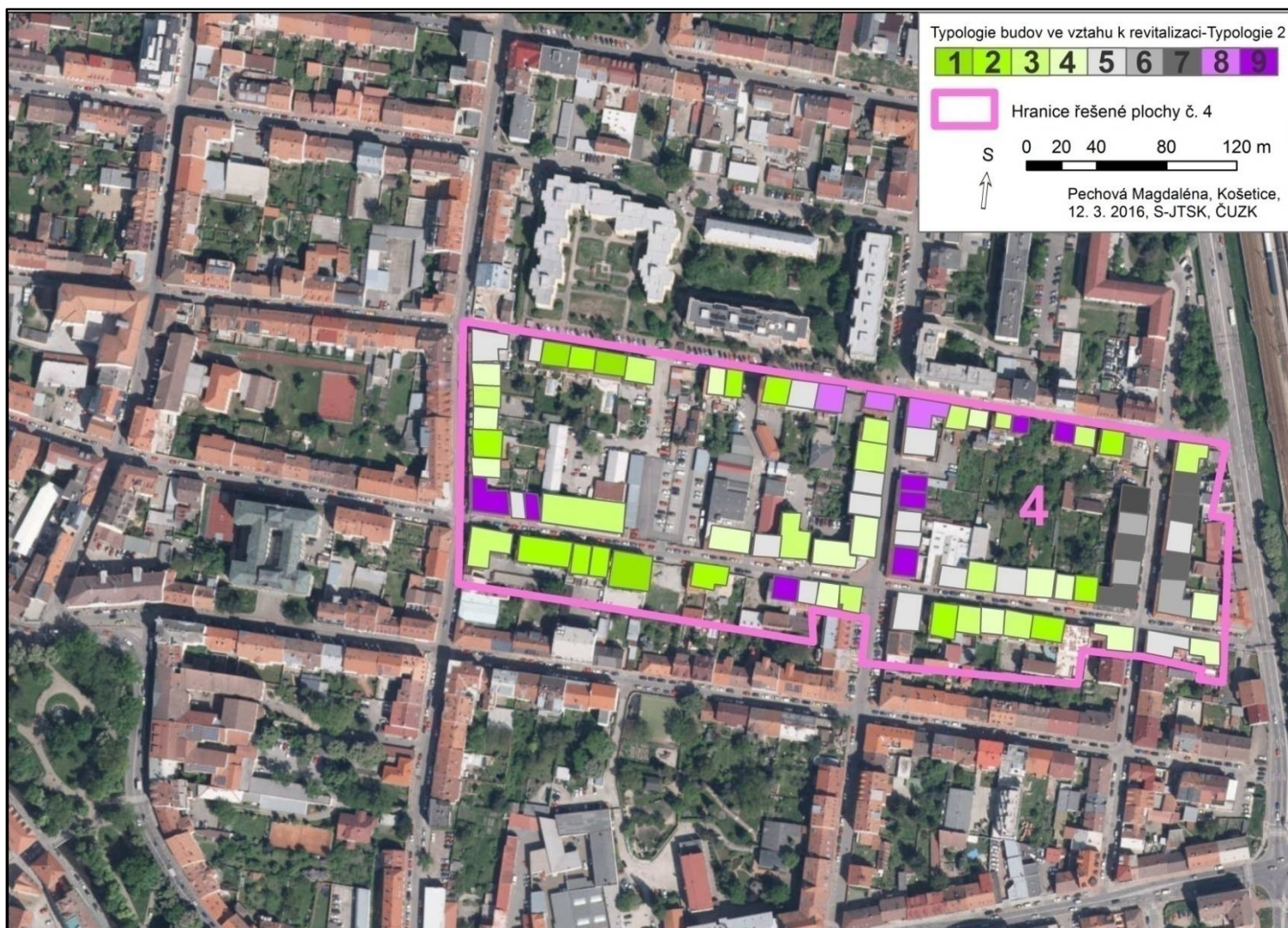
Mapa 6. Typy budov ve vztahu k revitalizaci v řešených plochách č. 1 a 2 vnitřního města Českých Budějovic (Pražské sídliště za Perlou; nové domy u Perly – ul. Holečkova) – rok 2015



Mapa 7. Typy budov ve vztahu k revitalizaci v řešené ploše č. 3 vnitřního města Českých Budějovic (Pražské předměstí – ul. Skuherského a B. Smetany – západ) – rok 2015



Mapa 8. Typy budov ve vztahu k revitalizaci v řešené ploše č. 4 vnitřního města Českých Budějovic (Pražské předměstí – ul. Riegrova - východ) – rok 2015



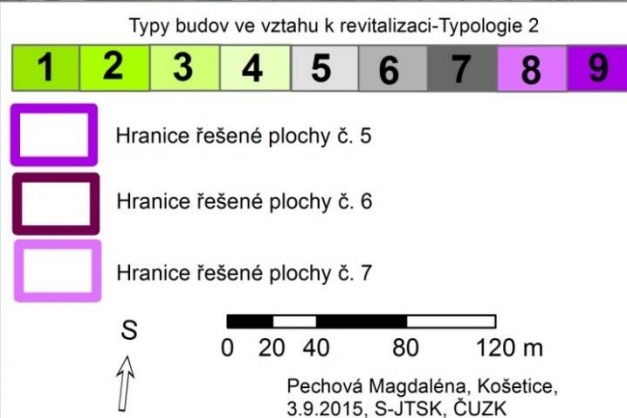
Typy budov ve vztahu k revitalizaci-Typologie 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Hranice řešené plochy č. 5
 Hranice řešené plochy č. 6
 Hranice řešené plochy č. 7

S

 0 20 40 80 120 m
 Pechová Magdaléna, Košice,
 3.9.2015, S-JTSK, ČUZK



Mapa 10. Typy řešených ploch vnitřního města Českých Budějovic ve vztahu k revitalizaci – rok 2015

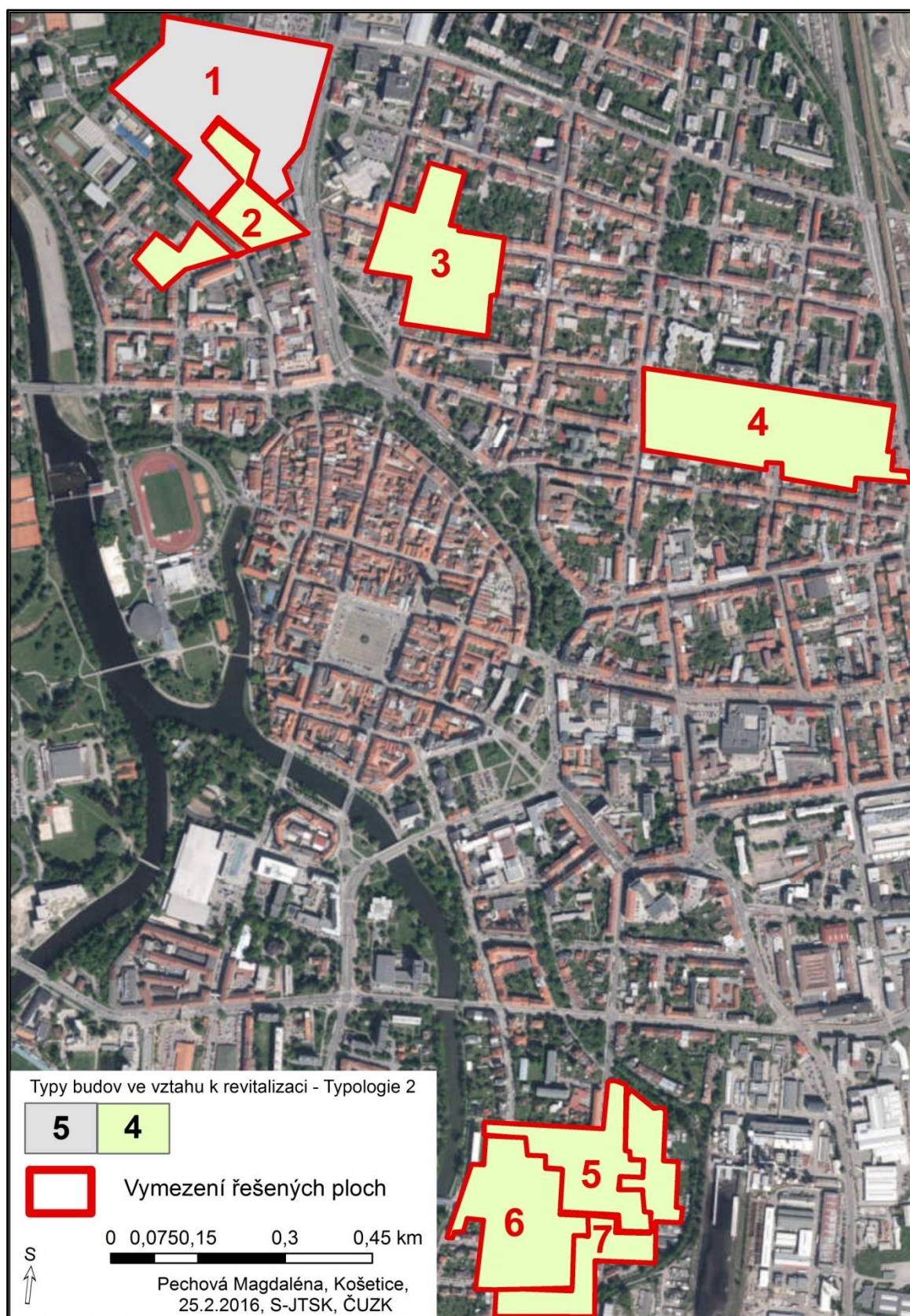


Foto 1: Panelové domy v ulici Staroměstská (plocha č. 1)



Zdroj: http://sta.reality.gidnes.cz/img_upload/nemo/7276200/60/7276269_13_orig.jpg?1397025097

Foto 2: Nové kondominium v ulici Staroměstská (plocha č. 2)



Zdroj: <http://www.bytyjirovcova.cz/galerie/tinymce/Perla%20-%20FOTO%20PERLA%20zvenku%20III.JPG>

Foto 3: Nová kondominia a revitalizované domy v ulici Holečkova (plocha č. 2)



Zdroj: Foto Jan Kubeš

Foto 4: Málo udržovaná budova v ulici B. Smetany (plocha č. 3)



Zdroj: Foto vlastní archiv

Foto 5: Oprýskaná stará zástavba na rohu ulice Otakarova a Riegrova (plocha č. 4)



Zdroj: Foto vlastní archiv

Foto 6: Zástavba z 20. let 20. století - Restaurace u Havlíčka (plocha č. 5)



Zdroj: Foto vlastní archiv

Foto 7: Činžovní dům z 30. let 20. století v ulici Čechova (plocha č. 5)



Zdroj: Foto vlastní archiv

Foto 8: Starší řadové rodinné domy - roh ulice Dukelská a M. Vydrové (plocha č. 6)



Zdroj: Foto vlastní archiv

Foto 9: Rohová vila v ulici Dukelská a Budovcova (plocha č. 6)



Zdroj: Foto vlastní archiv

Foto 10: Cihlové družstevní bytovky ze 70. let 20. století v ulici Čechova (plocha č. 7)



Zdroj: Foto vlastní archiv