



UNIVERZITA KARLOVA
Přírodovědecká fakulta

Analýza segregace a možností rozvoje území městské části Praha 14

Výzkumná zpráva



Mgr. Zuzana Kopecká, Mgr. Nina Dvořáková, Ph.D.,
doc. RNDr. Martin Ouředníček, Ph.D., Mgr. Jana Jíchová, Ph.D., Mgr. Jan Sýkora
Další spolupracovníci: Bc. Pavel Frydrych, Mgr. Michal Wágner

Praha 2019

Obsah

1. Úvod	3
2. Sociálně prostorová diferenciacie městské části Praha 14	5
3. Analýza bydlení a rezidenčního prostředí na území městské části Praha 14	20
4. Typologie území městské části Praha 14 z hlediska rizika rezidenční segregace	41
5. Analýza příležitostí rozvoje sociálního bydlení na území městské části Praha 14	44
6. Závěr	48
7. Zdroje	49
8. Přílohy	51

1. Úvod

Cílem předložené studie je analýza příležitostí a rizik rozvoje sociálního bydlení na území MČ Praha 14. Vzhledem k charakteru cílové skupiny, pro kterou je sociální bydlení určeno, je nutné při výběru vhodných lokalit pro sociální bydlení zohlednit specifické potřeby této skupiny, a především pak riziko rezidenční segregace v daném území.

Přestože cílovou skupinu, pro kterou by měla být nabídka sociálního bydlení určena, spojuje aktuální či potenciální riziko bytové nouze, jedná se o domácnosti, které se mohou vzájemně velmi lišit jak z hlediska bariér, kterým čelí při snaze získat bydlení na volném trhu, tak z hlediska specifických potřeb při poskytování podpory v oblasti bydlení. Jednotlivé typy domácností jsou také v různé míře ohroženy sociálním vyloučením. Charakter a intenzita podpory městské části při řešení problematiky ohrožení bytovou nouzí by tak měly být nastaveny s ohledem na rozdílné potřeby jednotlivých domácností a také s ohledem na různou míru rizika ohrožení sociálním vyloučením. K těmto specifikům by mělo být přihlášeno také v rámci procesu přidělování sociálních bytů v jednotlivých lokalitách na území městské části.

Mezi cílové skupiny obyvatel, pro které by mělo být sociální bydlení určeno, spadají jak domácnosti, jejichž jedinou potřebou je zajištění přístupu ke kvalitnímu a finančně dostupnému bydlení a které nevyžadují poskytování dalších sociálních služeb (např. mladé rodiny s dětmi), tak domácnosti, kterým musí být vedle stabilního bydlení poskytnuta také pomoc v oblasti sociální práce. V případě první skupiny není nutné dbát zvláštního zřetele v případě výběru lokality, ve které je možné jim přidělit byt. V případě druhého typu domácností, u kterých je cílem mimo jiné zvýšit jejich ekonomickou soběstačnost a plnohodnotné zapojení do společnosti, by měla být vynaložena snaha na přidělení bytu v takové lokalitě, která bude pro tento účel nejvhodnější.

Za lokality vhodné pro sociální bydlení považujeme ty: i) které vykazují nízkou míru sociální deprivace (nedochází tak k prohlubování sociální deprivace v dané lokalitě), ii) ve kterých je co nejpestřejší skladba obyvatel (přispívající k eliminaci rizika konfliktů v důsledku socioekonomické polarizace), iii) které poskytují dostatek příležitostí pro zapojení do společnosti a kvalitní občanskou vybavenost (především dobrá dostupnost veřejné dopravy, vzdělávacích a dalších veřejných institucí), iv) z hlediska rezidenční (migrační) fluktuace obyvatel se pak jako vhodnější jeví spíše ty lokality, které vykazují střední míru rezidenční stability (relativně stabilní lokality s určitou mírou fluktuace, ve kterých může docházet ke snazšímu začlenění nově příchozích obyvatel). V rámci jednotlivých lokalit je pak vhodné volit konkrétní umístění a typ zástavby tak, aby domy a byty určené pro sociální bydlení co nejlépe zapadly mezi ostatní bytové a domovní fond, mimo jiné s ohledem na minimalizaci rizika stigmatizace

obyvatel sociálního bydlení. V případě nové výstavby je vhodnější domy umísťovat v rámci již existující souvislé zástavby a předcházet tak vzniku izolovaných lokalit sociálního bydlení.

Aby mohly být vhodné či naopak rizikové lokality adekvátně zmapovány, bude území městské části nejdříve popsáno z hlediska sociálně prostorové diferenciace a kvality rezidenčního prostředí. Na základě těchto analýz bude vytvořena typologie lokalit na území MČ Praha 14 s ohledem na potenciál a rizika rozvoje sociálního bydlení v jednotlivých částech. Poslední část studie bude zaměřena na analýzu možných rozvojových ploch v území z hlediska jejich potenciálu pro výstavbu bytového fondu sociálního bydlení.

2. Sociálně prostorová diferenciace městské části Praha 14

Aby mohly být vytipovány vhodné lokality pro rozvoj sociálního bydlení na území MČ Praha 14, je nejprve zapotřebí zmapovat území městské části z hlediska sociálně prostorové diferenciace. Vyhodnocení sociálně prostorové diferenciace území, jejímž extrémním projevem může být až rezidenční segregace, je zásadní pro vhodné nastavení sociálních politik a strategií územního rozvoje samosprávných územních celků, včetně koncepce sociálního bydlení.

Přestože lze v Praze v porovnání s ostatními částmi republiky pozorovat spíše menší rozdíly z hlediska socioekonomických charakteristik jednotlivých částí města a potažmo také nižší míry rezidenční segregace (Kostecký a kol. 2012; Ouředníček a kol. 2016; Špačková a kol. 2016), existují i zde místa s vyšším rizikem působení segregačních procesů. Mezi tato místa se zvýšeným rizikem segregace se řadí také některé sídlištní celky na území MČ Prahy 14, např. některé ulice v rámci sídliště Černý Most (GAC 2007). Zvláště v takto ohrožených územích je vhodné průběžně monitorovat vývoj socioekonomických ukazatelů, vyhodnocovat riziko vzniku či prohlubování sociální deprivace a tato zjištění následně zohledňovat při nastavování koncepcí sociálního a územního rozvoje městské části.

Pro hodnocení míry rezidenční segregace bývají využívány různé ukazatele zachycující socioekonomickou úroveň obyvatelstva v daném území a její prostorovou diferenciaci. Mezi nejčastěji využívané ukazatele patří ty, které hodnotí příjem, postavení v zaměstnání, vzdělání, etnicitu či věk obyvatelstva. Vedle vhodného ukazatele je zásadní zvolit také vhodnou úroveň územních jednotek, na základě kterých bude zvolený jev mapován. Výběr vhodných ukazatelů a územního měřítka je do značné míry omezen dostupností potřebných dat. Není tedy vždy možné využít ten nejvhodnější ukazatel, ale je nutné zvolit takový indikátor, který požadovaný jev alespoň do jisté míry odráží.

Pro účely zpracování této studie je většina dat dostupná na úrovni tzv. základních sídelních jednotek (ZSJ). Tyto jednotky byly vymezeny pro funkční typologii v rámci sčítání lidu, domů a bytů a představují relativně homogenní území s charakteristickou funkcí (bydlení, doprava, služby) nebo převládajícím typem bydlení. Jedná se tak o relativně malé množství poměrně různorodých jednotek. Vzhledem k územnímu rozsahu a populační velikosti MČ Praha 14 by pro empirické hodnocení míry socioekonomické diferenciace či rezidenční segregace byla vhodnější data v podrobnějším územním členění, která by umožňovala srovnání většího počtu menších územních jednotek (například adresních bodů nebo sčítacích obvodů). Omezená dostupnost dat limituje možnost využití statistických metod hodnocení socioekonomické diferenciace. Z tohoto důvodu bude k mapování území přistupováno prostřednictvím hodnocení charakteru jednotlivých lokalit s ohledem na složení obyvatelstva a typ rezidenčního prostředí, které vytvářejí důležitý kontext pro socioekonomický vývoj daného území. Vedle socioekonomických dat o obyvatelstvu budou využita také data o charakteru bytového

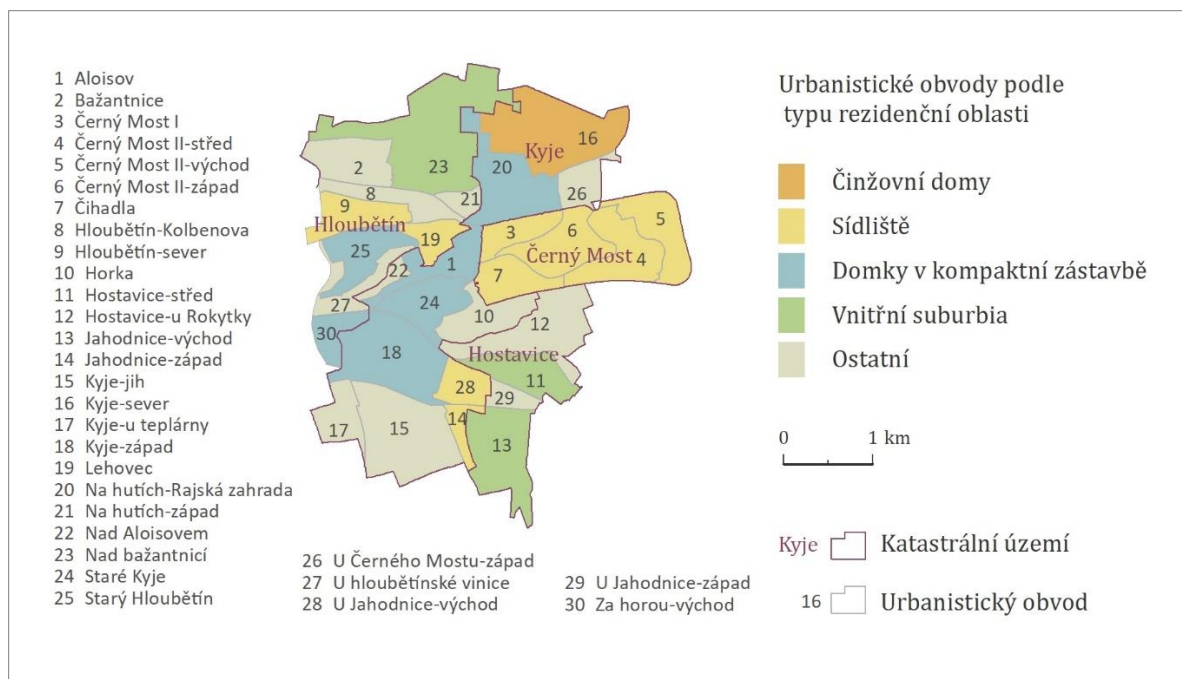
a domovního fondu v území. Jednotlivé typy lokalit budou následně hodnoceny z hlediska možností rozvoje sociálního bydlení.

Ve vybraných lokalitách budou plošně dostupné statistické údaje doplněny o podrobnější data získaná alternativními způsoby, např. terénním šetřením kvality domovního fondu a veřejných prostranství.

Rozmístění obyvatel v rezidenčních oblastech městské části

Na území MČ Prahy 14, patřící v rámci hlavního města se svými 46 604¹ obyvateli mezi středně velké městské části, se nachází několik typů rezidenčních oblastí (viz obrázek 2.1). Největší část území s rezidenční funkcí tvoří sídliště, kde také žije většina obyvatel MČ Praha 14 (73 %). Dalším nejrozšířenějším typem prostředí jsou domky v kompaktní zástavbě (19 %). Nejméně obyvatel pak bydlí v lokalitách s venkovskou zástavbou (6 %) a v činžovních domech (1 %)². Nezanedbatelnou část městské části pak tvoří území s převažující jinou než rezidenční funkcí (např. průmyslové areály, rekreační plochy či zeleň). Jednotlivé části MČ Praha 14 se liší jak typem rezidenčního prostředí, tak skladbou obyvatel z hlediska jejich socioekonomického statusu, věku a struktury domácnosti.

Obrázek 2.1: Rezidenční oblasti MČ Prahy 14



Zdroj: Převzato z Ouředníček a kol. 2014

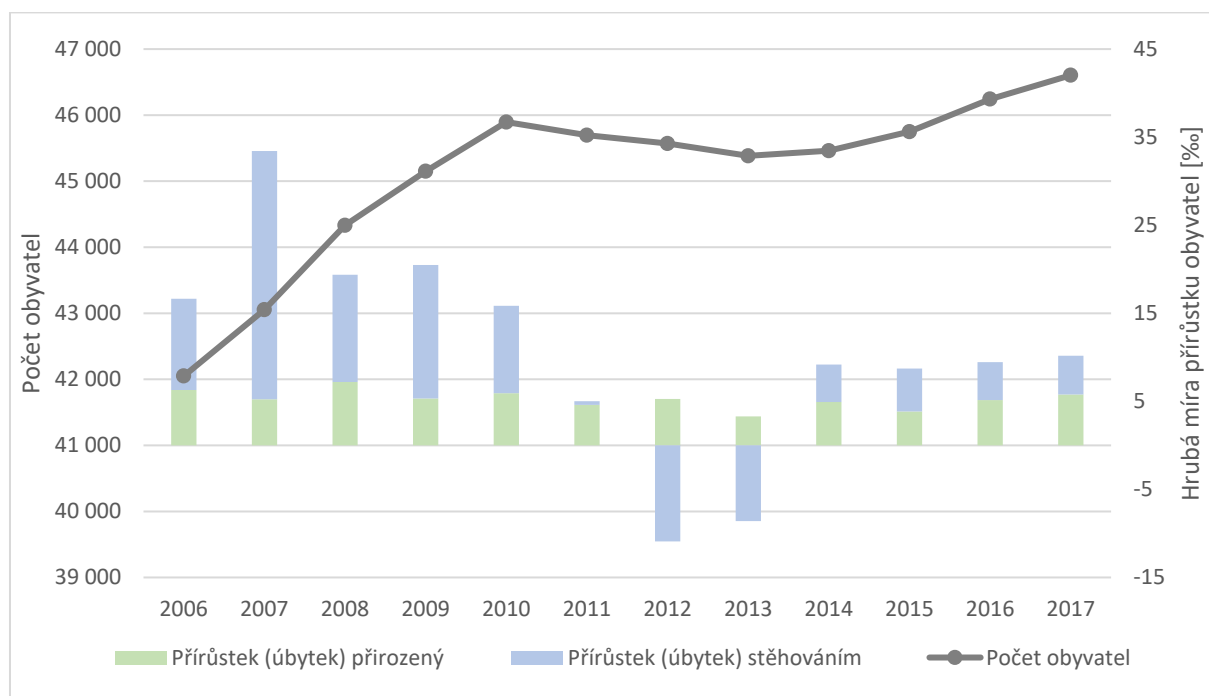
Jak již bylo uvedeno výše, nejvíce obyvatel žije na sídlištích Černý Most, Lehovec a Hloubětín. Dále se obyvatelstvo koncentruje v území navazujícím na zmíněná sídliště v okolí trasy metra B a ulic

¹ ČSÚ 2018

² Typy jednotlivých lokalit jsou určeny na základě převažujícího charakteru zástavby (viz Ouředníček a kol. 2012)

Poděbradská a Chlumecká směřujících z centra města na Pražský okruh (ZSJ Starý Hloubětín a Na Hutích – Rajská zahrada), dále pak v jižní části území v ZSJ Kyje – západ, Jahodnice – západ a Jahodnice – východ. Počet obyvatel městské části celkově dlouhodobě roste, v posledních čtyřech letech jsou přírůstky vlivem stěhování a přirozenou měnou poměrně vyrovnané (pohybovaly se v rozmezí 5 – 6 ‰), před rokem 2014 měla větší vliv na vývoj počtu obyvatel migrace.

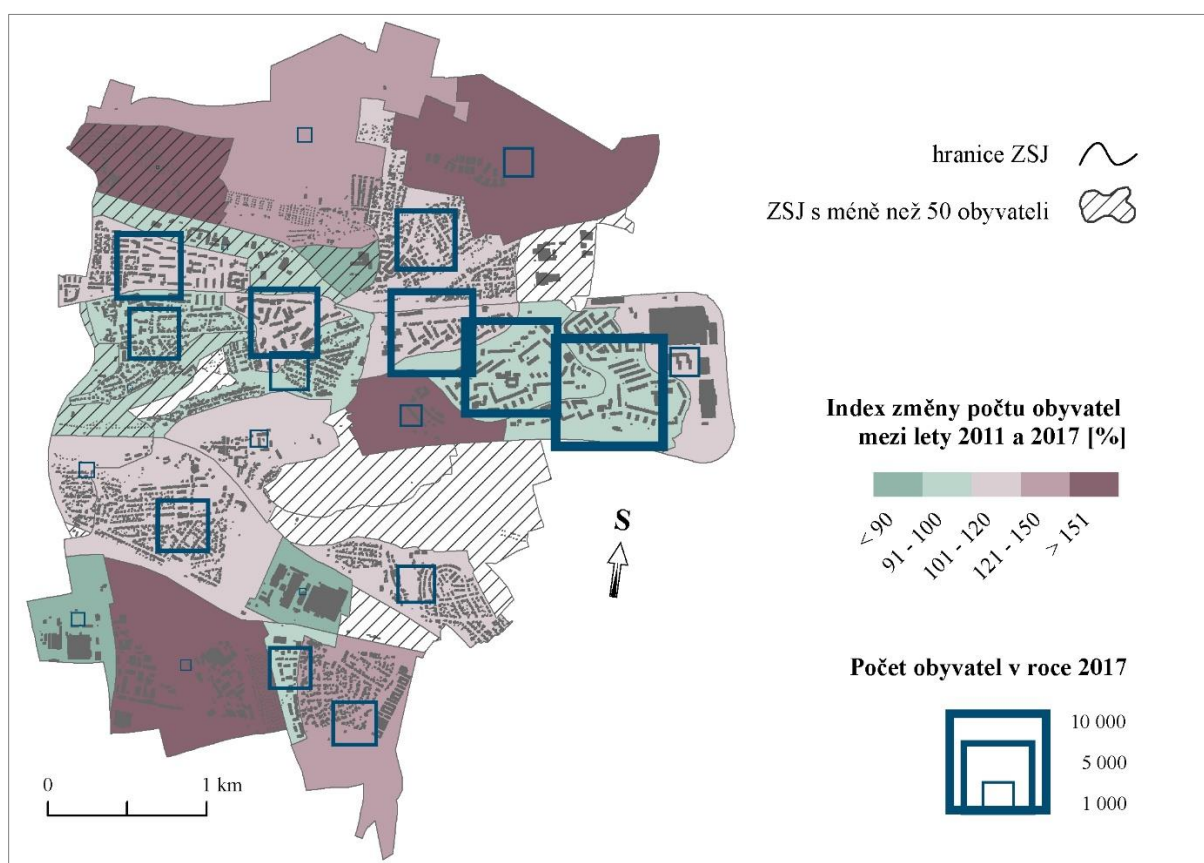
Graf 2.1: Pohyb obyvatel MČ Praha 14 v období 2006 – 2017



Zdroj: ČSÚ 2018

Na většině území dochází buď k mírnému nárůstu či poklesu počtu obyvatel (obrázek 2.2), výrazněji pak z hlediska relativních hodnot rostou zejména populačně menší ZSJ s novou výstavbou, zejména pak ZSJ Kyje – sever a Čihadla. Vysoký relativní nárůst lze pozorovat také v ZSJ Kyje – jih, absolutní hodnoty jsou však velmi nízké (v této ZSJ žije méně než 100 obyvatel).

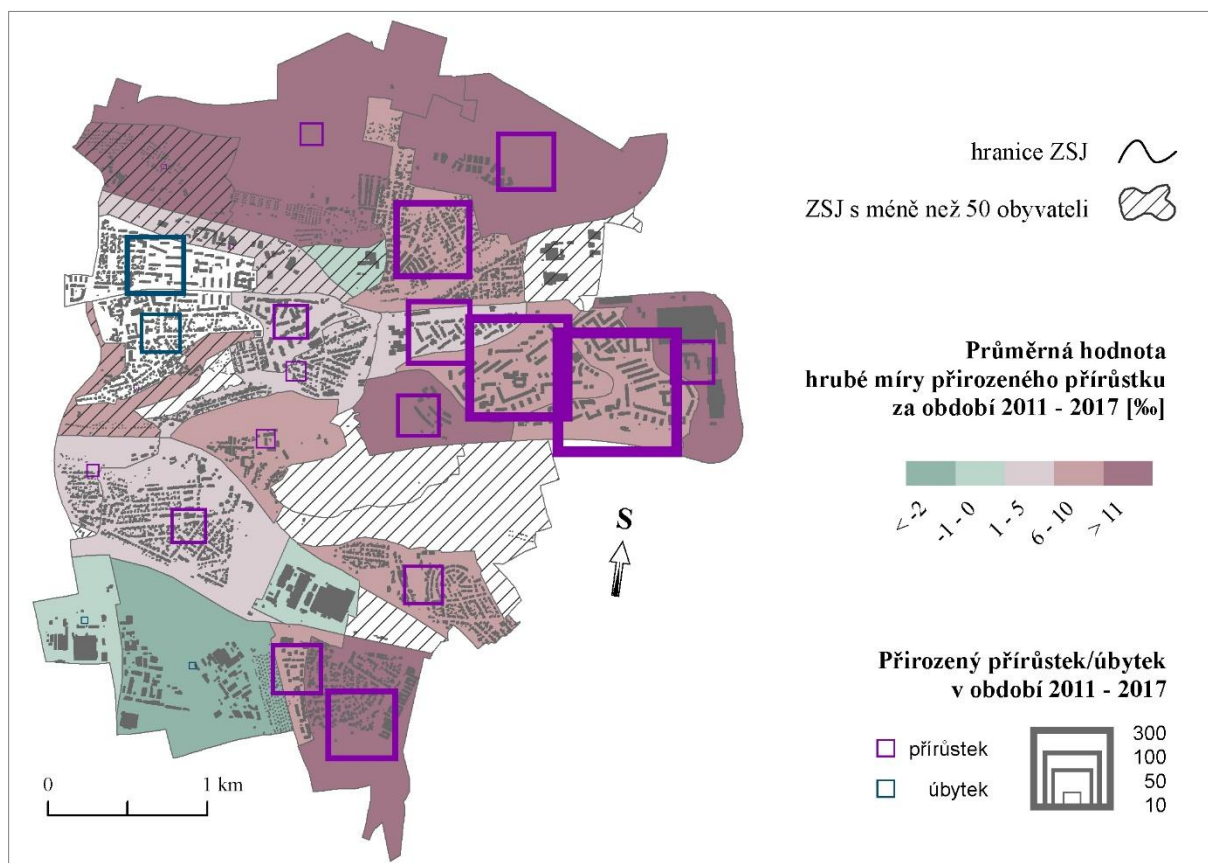
Obrázek 2.2: Vývoj počtu obyvatel v ZSJ MČ Praha 14 v letech 2011 až 2017



Zdroj: MČ Praha 14, 2018a

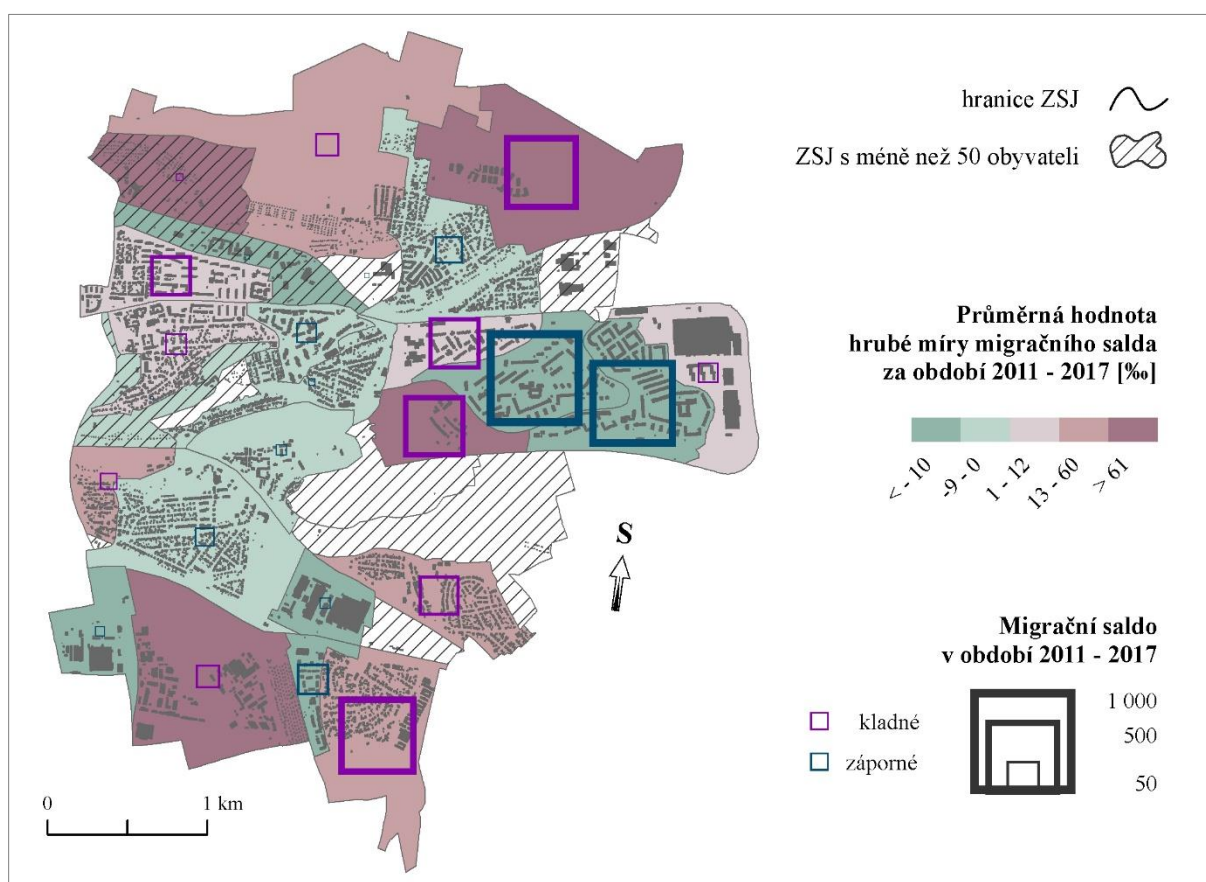
Z hlediska přirozené změny (obrázek 2.3) většina ZSJ populačně roste (více lidí se v daném území narodí, než zemře). Hodnoty přirozeného přírůstku či úbytku odráží věkovou strukturu v jednotlivých ZSJ, v územích s mladší věkovou strukturou je hrubá míra přirozeného přírůstku spíše vyšší, v území s vyšším podílem staršího obyvatelstva jsou tyto hodnoty naopak spíše nižší. Hodnoty migračního salda (obrázek 2.4) jsou v rámci městské části již značně diferencovanější. Migraci je možné do jisté míry využít jako ukazatel odrážející atraktivitu daného území. V letech 2011 až 2017 získávaly nové obyvatelstvo stěhováním především okrajové ZSJ s novou výstavbou rodinných či činžovních domů (Kyje – sever, Jahodnice – východ, Hostavice – střed), ale také ZSJ Čihadla, kde probíhala developerská výstavba nových bytových domů. V menší míře se obyvatelé stěhovali do poměrně stabilního území sídliště Černý Most I a Hloubětín – sever. Nejvíce obyvatel se naopak v této době vystěhovalo ze sídlišť Černý Most II – západ a Černý Most II – střed.

Obrázek 2.3: Vývoj přirozeného přírůstku v ZSJ MČ Praha 14 v letech 2011 až 2017



Zdroj: MČ Praha 14, 2018a

Obrázek 2.4.: Vývoj migračního salda v ZSJ MČ Praha 14 v letech 2011 až 2017



Zdroj: MČ Praha 14, 2018a

Věková struktura

Věková struktura do značné míry ovlivňuje ekonomickou aktivitu obyvatelstva. Vyšší podíl obyvatel v poproduktivním věku může znamenat vyšší zátěž pro sociální systém a pro oblast bytové politiky může vyšší podíl seniorů znamenat vyšší poptávku po dostupném bydlení. Vzhledem k tomu, že většina sídlištní zástavby patří mezi nejmladší realizované projekty bydlení na přelomu 80. a 90. let 20. století, žije na území MČ Prahy 14 v porovnání s celým hlavním městem, ale také v porovnání s Českem výrazně nižší podíl osob starších 65 let (tabulka 2.1). Nicméně z dlouhodobého hlediska populace městské části stárne³ a je tak do budoucna možné předpokládat zvýšenou potřebu finančně dostupného bydlení pro tuto cílovou skupinu.

³ ČSÚ, 2018

Tabulka 2.1: Struktura obyvatel podle věku v roce 2017

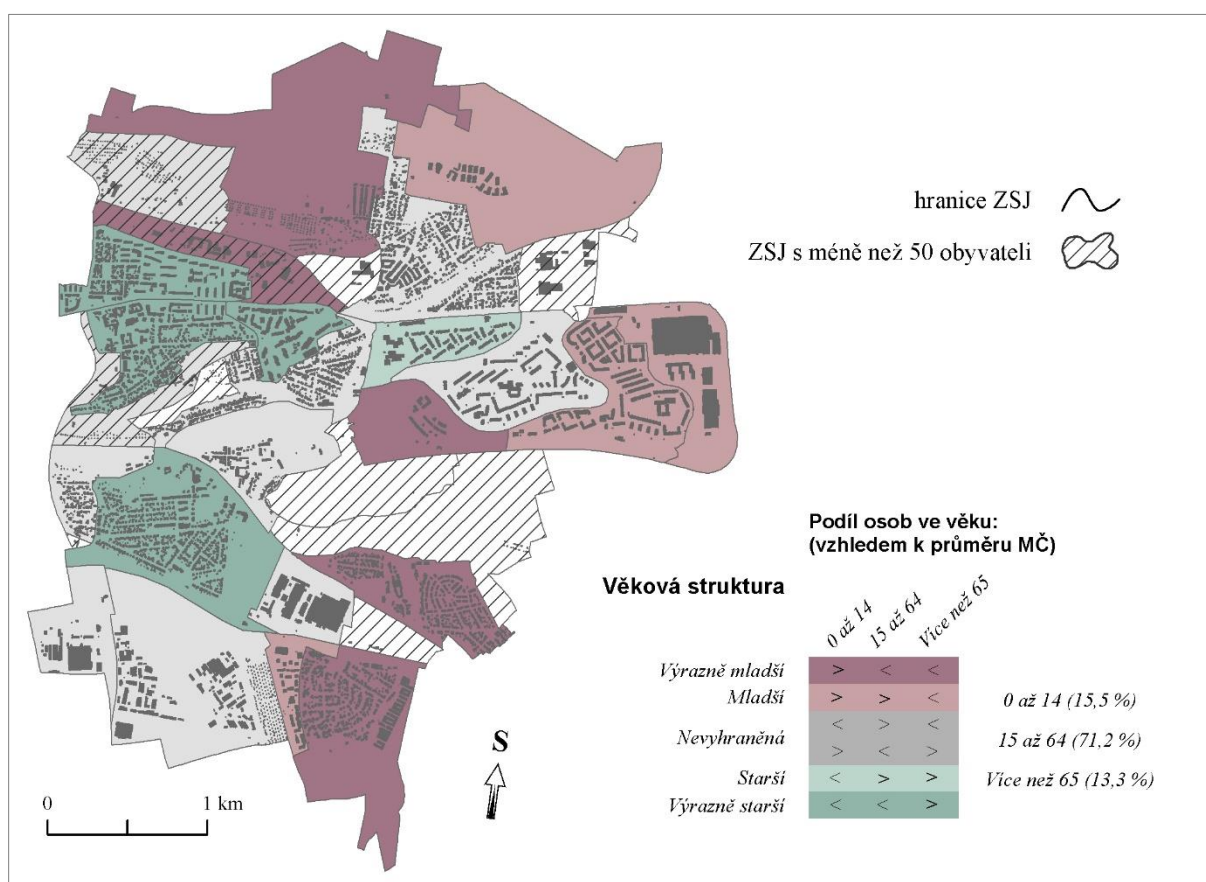
	Podíl osob ve věku 0 až 14 let (%)	Podíl osob ve věku 15 až 64 let (%)	Podíl osob ve věku 65 a více let (%)
MČ Praha 14	15,5	71,2	13,3
Hlavní město Praha	15,5	65,7	18,8
Česko	15,7	65,0	19,2

Zdroj: ČSÚ, 2018

V rámci městské části (obrázek 2.5) mají starší věkovou strukturu obyvatel především ZSJ se starší kompaktní zástavbou rodinných domů (ZSJ Kyje – západ, Starý Hloubětín, Hloubětín – sever) a také starší sídliště (Lehovec a Černý most I). Naopak vyšší podíl dětí a obyvatel v produktivním věku žije v ZSJ s novější výstavbou rodinných domů venkovského charakteru (ZSJ Jahodnice – východ, Hostavice – střed, Nad bažantnicí), ale také v nejnovější části sídliště Černý Most v ZSJ Čihadla. Z hlediska sociálního bydlení je vhodné věnovat vyšší pozornost oblastem s vyšším podílem obyvatel ve vyšším neproduktivním věku. V rámci této skupiny může v důsledku nižších příjmů vznikat vyšší poptávka po finančně dostupném bydlení, ale také po dalších službách sociální péče pro seniory.

V kombinaci s dalšími charakteristikami, např. nižší úrovní vzdělání, vyšší mírou nezaměstnanosti a zvýšeným poskytováním dávek hmotné nouze, pak může starší věková struktura přispívat k nižší úrovni ekonomické aktivity obyvatelstva v daném území a vyšší poptávce po sociálních službách.

Obrázek 2 5.: Věková struktura obyvatel v ZSJ MČ Praha 14 v roce 2017



Zdroj: MČ Praha 14, 2018a

Vzdělání

Vzdělanostní struktura alespoň do jisté míry odráží šance obyvatel na uplatnění na trhu práce a potažmo také výši jejich příjmů (ovlivňující možnosti pořízení bydlení na volném trhu). Poslední podrobné údaje o vzdělanostní struktuře na úrovni základních sídelních jednotek je možné získat ze sčítání lidu 2011. Celkově je vzdělanostní úroveň obyvatelstva městské části v porovnání s celopražskými hodnotami výrazně nižší. V porovnání s celorepublikovými hodnotami však dosahuje obyvatelstvo MČ Praha 14 vyššího stupně vzdělání (tabulka 2.2).

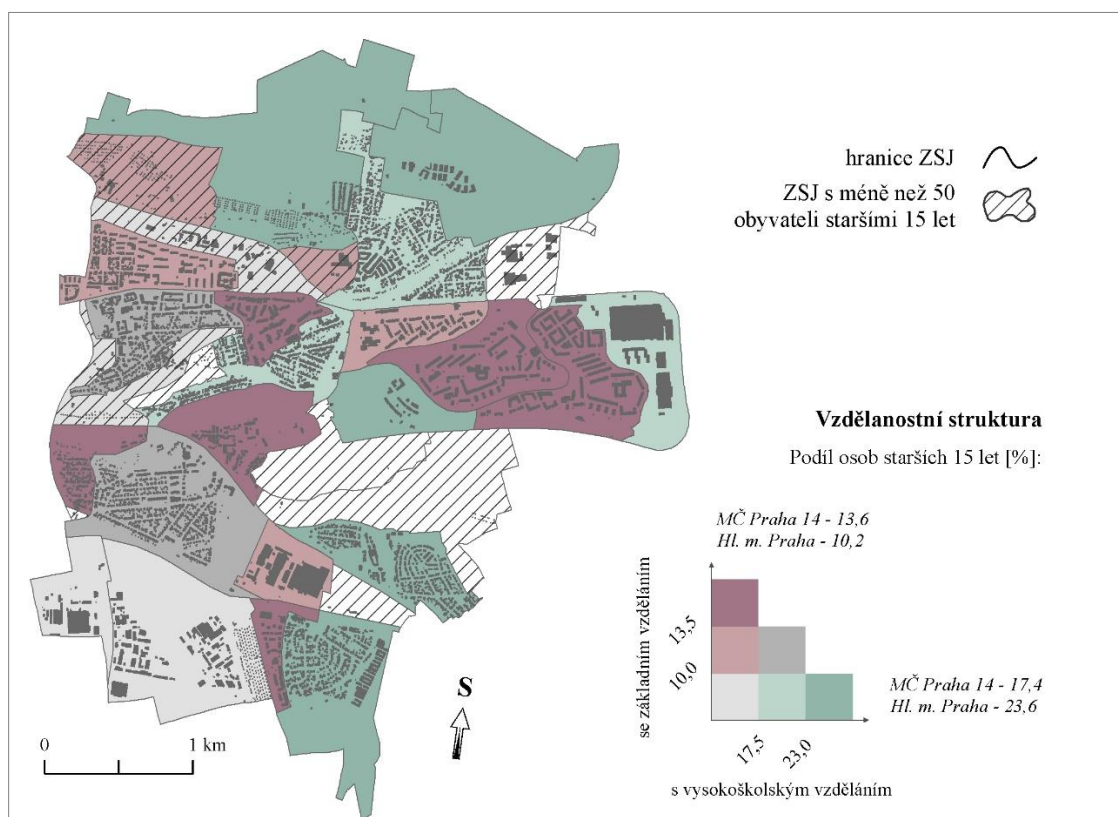
Tabulka 2.2: Struktura obyvatel podle nejvyššího dosaženého vzdělání v roce 2011

	Podíl osob starších 15 let bez vzdělání a se základním vzděláním (%)	Podíl osob starších 15 let s vysokoškolským vzděláním (%)
MČ Praha 14	13,6	17,4
Hlavní město Praha	10,2	23,6
Česko	17,6	12,5

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

Obyvatelstvo s nejméně příznivou vzdělanostní strukturou (vysoký podíl osob se základním vzděláním, nízký podíl osob s vysokoškolským vzděláním) se koncentruje v oblastech se starší zástavbou (ZSJ Staré Kyje a Za horou – východ) a především pak na sídlištích (obrázek 2.6). V rámci sídlišť jsou výjimkou ZSJ Černý Most II – východ a ZSJ Čihadla, kde dochází k nové výstavbě bytů v rámci developerských projektů. Nejvyšší podíl vysokoškolsky vzdělaného obyvatelstva žije v ZSJ s novou výstavbou rodinných domů a s moderní výstavbou domů bytových (ZSJ Nad bažantnicí, Hostavice – střed, Jahodnice – východ a Kyje – sever). Jedná se tedy o oblasti s bydlením ve spíše vyšší cenové hladině.

Obrázek 2. 6: Struktura obyvatel v ZSJ Praha 14 podle nejvyššího dosaženého vzdělání v roce 2011



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

Nezaměstnanost

Dalším ukazatelem vhodným pro hodnocení socioekonomické struktury obyvatelstva je míra nezaměstnanosti, která může sloužit jako indikátor kupní síly a tedy i možnosti pořízení bydlení na volném trhu. Zároveň se také jedná o indikátor sociálního a ekonomického statusu obyvatelstva zkoumaného území. Z hlediska míry nezaměstnanosti obyvatelstva na území MČ Praha 14 ve srovnání s Prahou a s Českem (tabulka 2.3) je situace podobná jako v případě vzdělanostní struktury. Míra nezaměstnanosti je zde nižší než v Česku, ale vyšší než na celém území hlavního města. Z dlouhodobého hlediska je možné na území MČ Praha 14 sledovat postupný pokles míry nezaměstnanosti, což je v souladu s vývojem na celopražské i celorepublikové úrovni.

Tabulka 2.3: Míra nezaměstnanosti v roce 2011

	Míra nezaměstnanosti (%)		
	2011*	2013**	2017**
MČ Praha 14	8,0	6,3	2,9
Hlavní město Praha	6,8	5,1	2,3
Česko	9,8	8,2	3,8

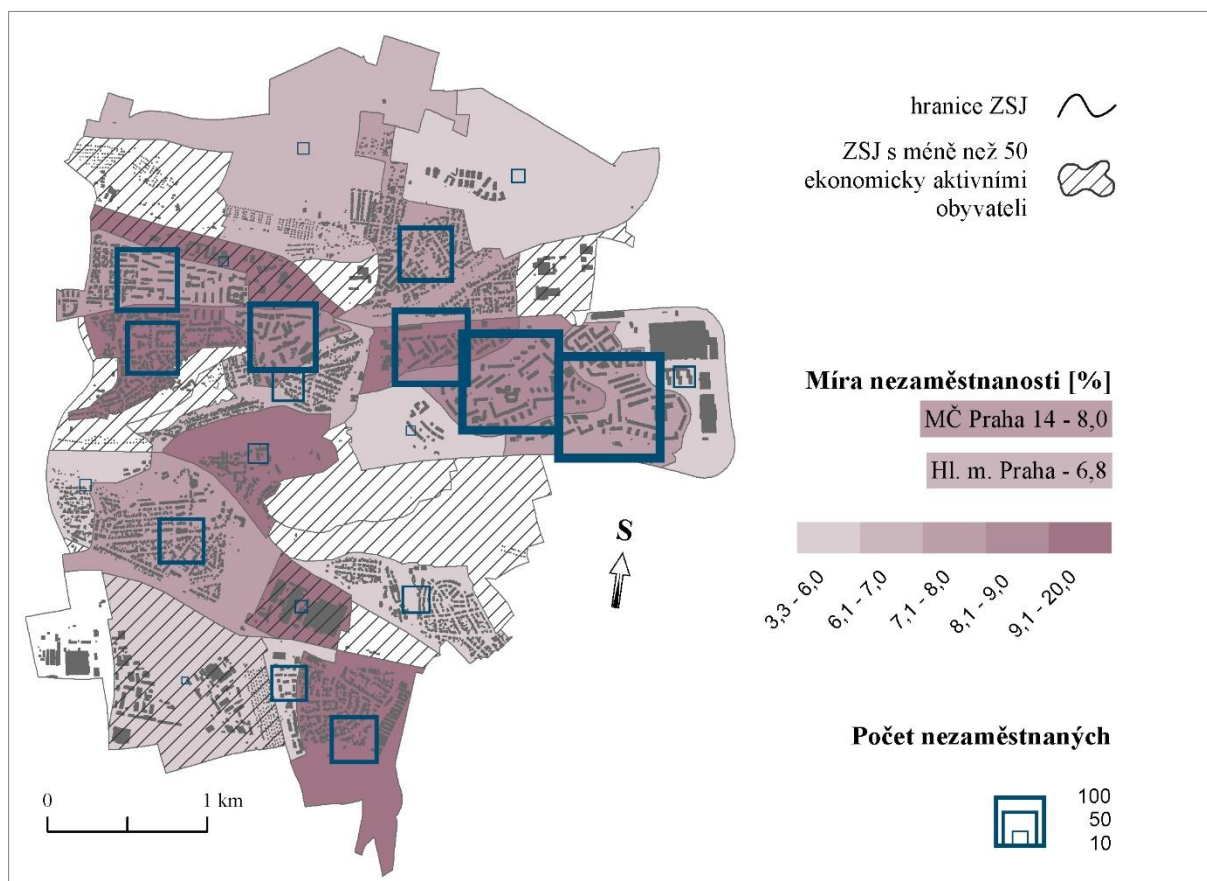
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011; ÚP ČR, 2013,2017

*Podíl počtu nezaměstnaných na počtu ekonomicky aktivních obyvatel (SLDB)

**Podíl počtu uchazečů o zaměstnání na počtu ekonomicky aktivních obyvatel

Prostorový vzorec zachycující míru nezaměstnanosti v jednotlivých ZSJ (obrázek 2.7) se do velké míry podobá údajům za vzdělanostní strukturu obyvatelstva (viz výše). Vyšší hodnoty nezaměstnanosti jsou především na sídlištích a v oblastech se starší zástavbou a starším obyvatelstvem. Výjimkou je ZSJ Jahodnice – východ, kde je vyšší míra nezaměstnanosti, přestože se jedná o území s mladším obyvatelstvem a vysokým podílem vysokoškolsky vzdělaných obyvatel.

Obrázek 2.7: Míra nezaměstnanosti v ZSJ Praha 14 v roce 2011



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

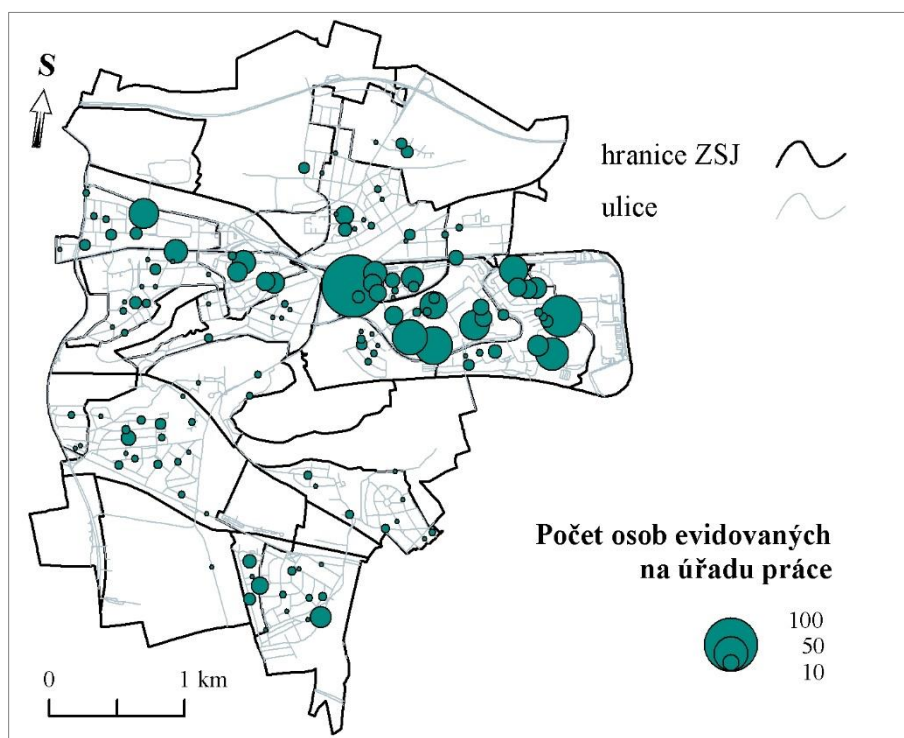
Obdobný prostorový vzorec nabízí také zobrazení rozmístění osob evidovaných na úřadu práce podle ulic (obrázek 2.8). Při srovnání s rozmístěním celkového počtu obyvatel nejsou zřejmé výraznější koncentrace nezaměstnaných v jednotlivých ulicích (obrázek 2.9). Konkrétnější vzorec by bylo možné zobrazit v případě využití dat za adresy. Největší počet uchazečů je koncentrován v ulici Bratří Venclíků, což je způsobeno sídlem městského úřadu v této ulici, kde je registrována řada osob bez údaje o místě trvalého bydliště. Mezi další ulice s vyšším počtem uchazečů o zaměstnání v porovnání s ostatními ulicemi patří ulice Bryksova, Vašátkova, Doležalova, Zelenečská a Dygrýnova. Ani v těchto ulicích však počty nezaměstnaných ani míra nezaměstnanosti nedosahují extrémních hodnot (tabulka 2.4).

Tabulka 2.4: Nezaměstnanost ve vybraných v ulicích MČ Praha 14 v roce 2018

Ulice	Počet osob evidovaných na úřadu práce	Počet obyvatel	Podíl osob ev. na ÚP na počtu obyvatel [%]
Bratří Venclíků	135	2343	5,8
Bryksova	62	2122	2,9
Vašátkova	51	1534	3,3
Doležalova	45	1311	3,4
Zelenečská	33	1020	3,2
Dygrýnova	32	786	4,1

Zdroj: MČ Praha 14, 2018b

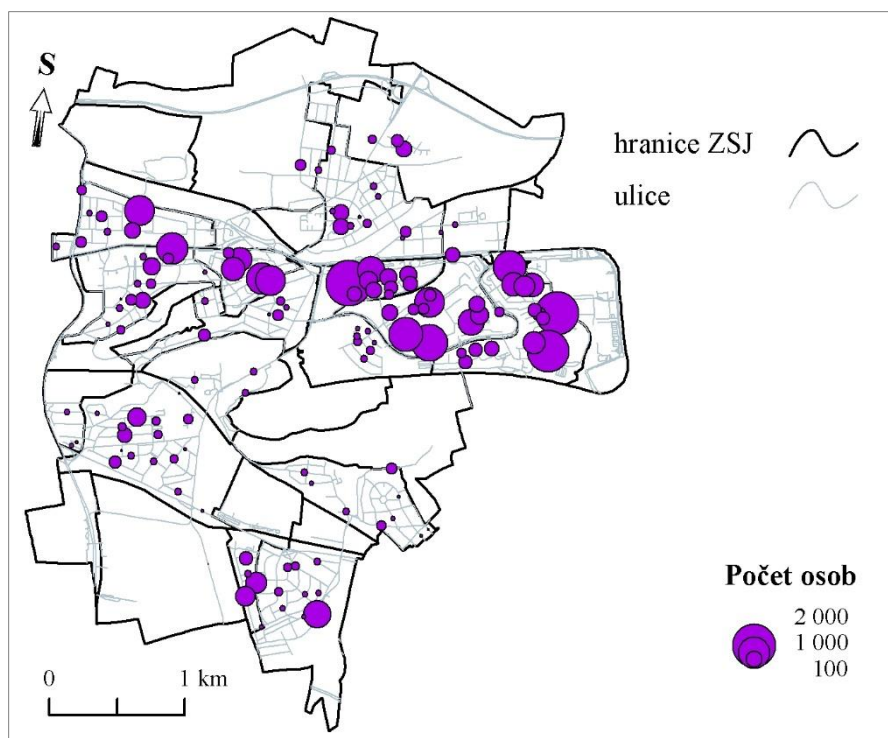
Obrázek 2.8: Počet nezaměstnaných v ulicích MČ Praha 14 v roce 2018



Zdroj: MČ Praha 14, 2018b

Pozn.: Diagramy v mapě nevyjadřují přesnou lokalizaci uchazečů o zaměstnání. Jednotlivé diagramy zachycují celkový údaj pro danou ulici.

Obrázek 2.9: Počet osob v ulicích MČ Praha 14 v roce 2018



Zdroj: MČ Praha 14, 2018b

Příspěvek na živobytí

Zatímco předchozí ukazatele (věková a vzdělanostní struktura a míra nezaměstnanosti) lze považovat pouze za přibližné indikátory ohrožení sociálním vyloučením, neboť nízké vzdělání nemusí nutně vést ke špatně placené práci a nezaměstnanost nemusí sama o sobě znamenat nízkou kupní sílu celé rodiny, příspěvek na živobytí odráží skutečně problematickou finanční situaci celé domácnosti. Jakožto dávka pomoci v hmotné nouzi je příspěvek na živobytí přidělován na základě nedostatečných příjmů společně posuzovaných osob (domácnosti) odvozených od výše životního minima a nákladů na bydlení.

Jistou nevýhodou pro prostorové analýzy jsou pak celkově nízké hodnoty tohoto jevu, což znamená, že i drobnější rozdíly z hlediska absolutních hodnot mohou působit jako výrazné rozdíly relativní (ať už z hlediska prostorového, či časového vývoje). V období června 2015 až prosince 2017 pobíralo příspěvek na živobytí 2,2 % společně posuzovaných osob (SPO)⁴. Přitom z celkového počtu 31 ZSJ lze hodnoty počtu vyplacených příspěvků na živobytí sledovat pouze u 13 ZSJ. V ostatních ZSJ buď žádný příspěvek vyplacen nebyl, nebo byly tyto hodnoty anonymizovány poskytovatelem dat (v případě hodnot v rozmezí 1 až 9).

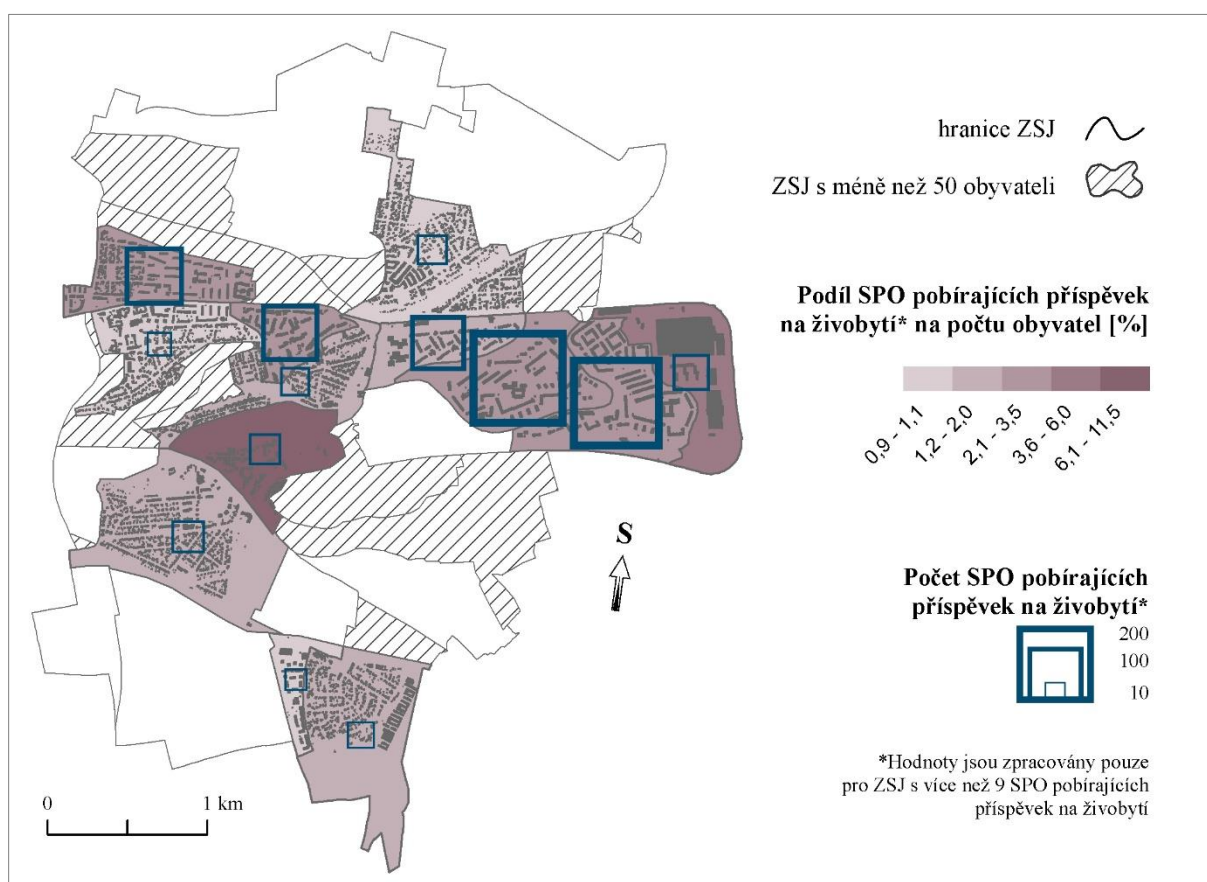
Nejvyšší koncentrace domácností pobírajících příspěvek na živobytí (obrázek 2.10) se nacházejí na sídlištích (ZSJ Hloubětín – sever, Lehovec, Černý Most II – střed a Černý Most II – východ), jedná se zároveň o oblasti, kde žije nejvíce domácností pobírajících tento příspěvek i z hlediska absolutních hodnot (93 až 266)⁵. Zároveň jsou to lokality s celkově velkým počtem obyvatel (3 500 až 10 000), analýzu tak limituje dostupnost dat na úrovni ZSJ, která tak neumožňuje sledovat rozdíly také v rámci těchto území. Lokalitou s nejvyšším podílem domácností pobírajících příspěvek na živobytí je ZSJ Staré Kyje⁶, kde naopak z hlediska celkových hodnot nežije velký počet domácností pobírajících PNŽ (30), ani velký počet obyvatel (258).

⁴ Jedná se o průměrný počet měsíčně vyplácených dávek v tomto období vztahený k celkovému počtu obyvatel.

⁵ Ani v těchto ZSJ však míra koncentrace nedosahuje takové výše, že by bylo možné ZSJ jako celek označit za segregovanou lokalitu.

⁶ Jedná se o území, kde se dle informací od zadavatele studie nacházejí dva bytové domy určené pro první stupeň prostupného bydlení, je tak pravděpodobné, že většinu příjemců příspěvku na živobytí v tomto území budou tvořit právě obyvatelé těchto dvou domů.

Obrázek 2.10: Příspěvek na živobytí v ZSJ Praha 14 v období 2015 – 2017



Zdroj: MČ Praha 14, 2018c

3. Analýza bydlení a rezidenčního prostředí na území městské části Praha 14

Zatímco předchozí kapitola se věnovala především socioekonomickým charakteristikám jednotlivých částí území městské části, tato kapitola bude zaměřena spíše na charakter rezidenčního prostředí. Jednotlivé typy lokalit budou hodnoceny zejména z hlediska typu zástavby, kvality fyzického prostředí, občanské vybavenosti a dopravní dostupnosti. Z hlediska struktury domovního a bytového fondu (odrážející typ zástavby) je možné využít především údaje o stáří, velikostní a vlastnické struktuře a právním důvodu užívání bytu či domu. Jedná se o důležité údaje z hlediska možností realizace bytové politiky městské části (ať již v případě stávajícího bytového fondu, či v případě nové výstavby). Většina využitých dat vychází z posledního Sčítání lidu, domů a bytů, které proběhlo v roce 2011.

Charakter domovního fondu

Území městské části bylo z hlediska charakteru domovního a bytového fondu částečně již popsáno v předchozí kapitole. Pro území MČ Praha 14 je typická smíšená zástavba, lze zde najít jak ZSJ, kde převažují rodinné domy, tak ZSJ, kde naopak převládají domy bytové (obrázek 3.1). Celkově tvoří většinu domovního fondu rodinné domy (70 %), žije v nich však pouhých 16 % obyvatel, většina obyvatelstva tak žije v domech bytových (84 %). Bytové domy jsou logicky nejvíce zastoupeny na sídlištích (ZSJ Černý most I, ČM II – střed, ČM II – východ, ČM III – západ, Čihadla, Hloubětín – sever, Lehovec, U Jahodnice – východ a Jahodnice – západ), ale také v ZSJ Kyje – sever (s izolovanou novou výstavbou), Na Hutích – Rajská zahrada, Hloubětín Kolbenova a Starý Hloubětín. Naopak byty v rodinných domech převažují zejména v ZSJ Hostavice – střed, Aloisov, Nad Bažantnicí, Za Horou – východ či Starých Kyjích. Významný podíl zaujímají také v ZSJ Jahodnice – východ, Kyje – západ a Starém Hloubětíně, nicméně zde je zastoupení bytů v rodinných a bytových domech téměř rovnoměrné.

Období výstavby

Na celkovém počtu obydlených domů se nejvýrazněji podílejí starší budovy postavené mezi lety 1920 až 1970, jedná se však především o domy rodinné, ve kterých žije jen 17 % obyvatel (příloha 8.1). Pro populační vývoj čtvrti se stalo důležité zejména období výstavby bytových domů od roku 1980 do roku 2000. Celkově dnes v těchto budovách žije přibližně polovina populace městské části.

Nejstarší domovní zástavba se nachází v ZSJ Staré Kyje. V období do roku 1970 pak byly stavěny domy zejména v ZSJ Hloubětín – sever, Starý Hloubětín, Aloisov, či Kyje – západ. Právě v oblasti Hloubětína vznikaly první rozsáhlejší celky bytových domů. V 70. letech započala sídlištní zástavba v ZSJ Černý Most I a Lehovec. V 80. letech byla dokončena sídlištní výstavba na Lehovci a v ZSJ Černý Most I.

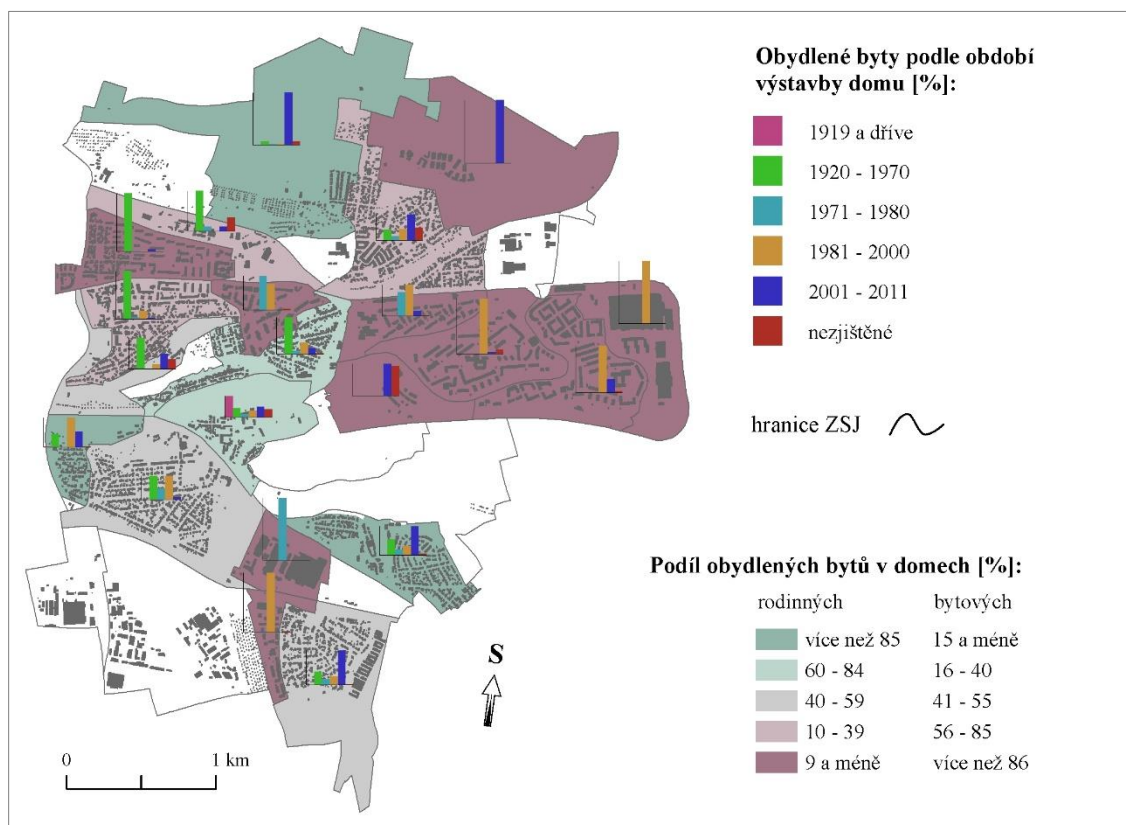
Začínala také vznikat sídliště ve třech zbývajících ZSJ na Černém Mostě a v lokalitě Jahodnice – západ, ve kterých probíhala výstavba bytových domů intenzivně také v 90. letech. Téměř polovina všech domů postavených na Praze 14 mezi roky 1991 a 2000 se tak nachází v ZSJ Černý Most II – střed a Černý Most II – západ, dnes v nich žije čtvrtina obyvatel městské části. V ZSJ Černý Most II – střed pak pokračovala výstavba také v novém tisíciletí, i když s výrazněji nižší intenzitou. Desetiletí po pádu socialistického režimu charakterizuje také opětovné zintenzivnění výstavby rodinných domů (např. ZSJ Za horou – východ, Na hutích – Rajská zahrada, Kyje – západ, Jahodnice – východ).

Vznik rezidenční zástavby pokračoval s nižší intenzitou také mezi roky 2001 a 2011. Nejvýrazněji probíhala bytová výstavba v ZSJ Černý Most II – střed v ZSJ Na hutích – Rajská zahrada, a to zejména díky výstavbě rodinných domů, ale také dokončováním několika bytových projektů. Významný podíl domů vznikl také v ZSJ Hostavice – střed (projekty Dolní Počernice – Hostavice, Vilapark za Klánovickým lesem apod.), jednalo se však převážně o rodinné domy.

Pro období po roce 2011 nejsou dostupná souhrnná data o domovním a bytovém fondu. Přesto lze z informací z alternativních zdrojů⁷ usuzovat na přírůstek přibližně 9 % bytů. Nejvýraznější podíl na tomto růstu zastává ZSJ Kyje – sever s pokračující výstavbou bytového projektu Panorama Kyje, dále pak ZSJ Jahodnice – východ s projektem Bytový areál Jahodnice, ZSJ Čihadla (smíšená zástavba rodinných a bytových domů), a ZSJ Lehovec (Rezidence Lehovec, Park Hloubětín). Jednotlivými menšími projekty pak k nárůstu bytové zástavby přispěly ZSJ Na hutích – Rajská zahrada (Rezidence Rajská zahrada, Villa Victoria), Kyje – západ (Byty Kyje), a Hostavice (Nežárská).

⁷ Podrobnější informace o bytovém fondu lze získat např. z mapy na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Obrázek 3.1: Struktura domovního fondu v ZSJ MČ Praha 14 v roce 2011



Zdroj: ČSÚ, 2011

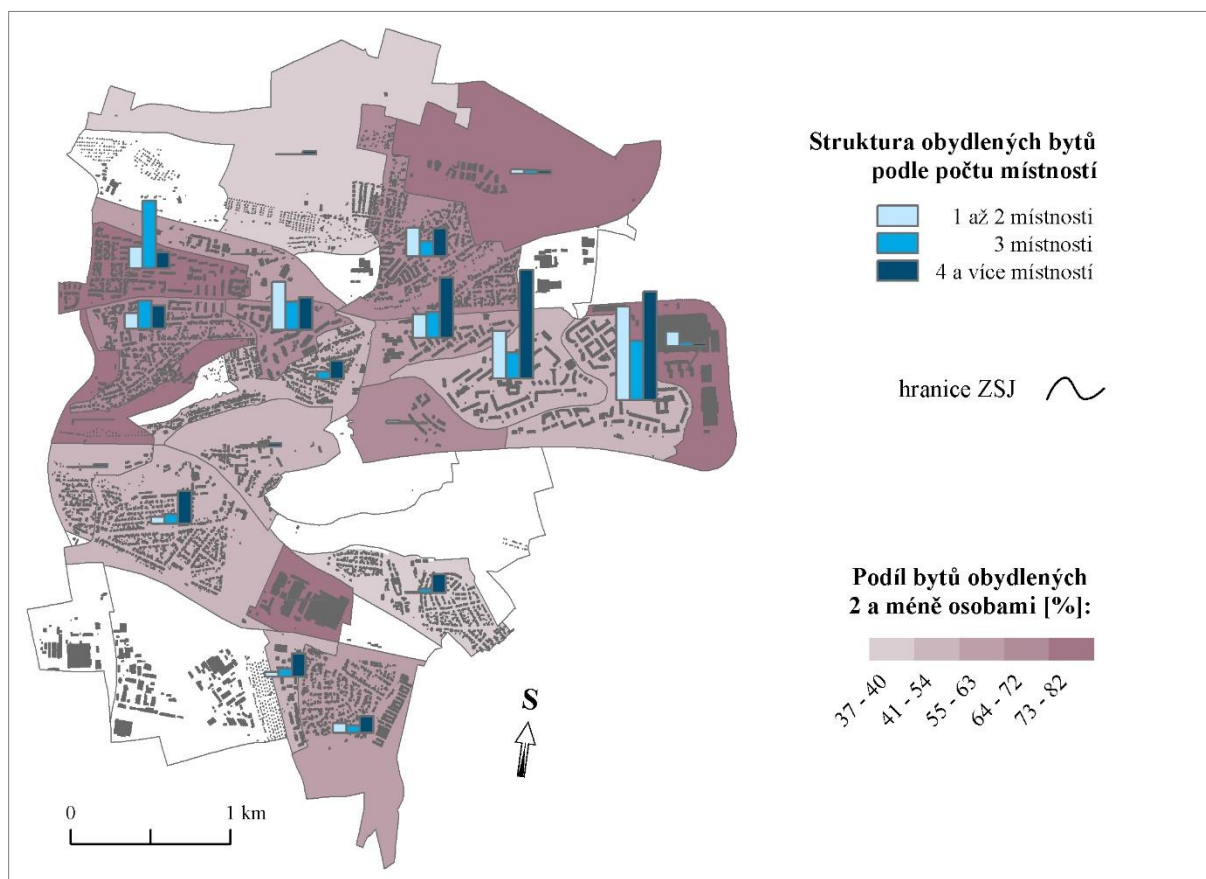
Velikost bytů podle počtu osob a místností

Přibližně polovinu bytového fondu zastávají větší byty (4 a více místností). Naopak malé (2 a méně místností) a středně velké byty (3 místností) zaujímají vždy po jedné čtvrtině bytů. Větší byty tvoří nadprůměrný podíl především v ZSJ s převažující zástavbou rodinných domů (Nad bažantnicí, Za horou – východ, Hostavice – střed, Aloisov, Staré Kyje), ale také v oblastech se smíšenou zástavbou (Jahodnice – východ, Kyje – západ) a v některých lokalitách s převahou bytových domů (Černý Most I, Černý Most II – západ, Jahodnice – západ). Naopak vyšší zastoupení menších bytů se nachází v dalších ZSJ bytových domů (Černý Most II – východ, Lehovec, Čihadla) (obrázek 3.2).

Ve většině bytů (59 %) žije 2 a méně osob, čtvrtina rezidentů pak bydlí v bytech se 4 a více osobami. Nadprůměrný podíl bytů s menším počtem osob se očekávaně nachází v ZSJ s nadprůměrným podílem malých bytů (Černý Most I – východ, Čihadla, Lehovec), ale také v lokalitách s vysokým podílem bytů střední a smíšené velikosti (Kyje – sever, Hloubětín – sever, Starý Hloubětín, Na hutích – Rajská zahrada). Na druhou stranu nadprůměrné zastoupení bytů s více osobami je charakteristické pro lokality s většími byty.

Většinu malých bytů obývají domácnosti o 2 a méně osobách (celkem 20 % bytového fondu). Přelidněné byty (2 a méně místností, 4 a více osob) tvoří pouze 2 % celkového bytového fondu. Významnější podíl mají například v ZJ Černý Most II – střed, Staré Kyje, Černý Most II – východ nebo Na hutích – Rajská zahrada, nicméně i v těchto případech se zastoupení pohybuje pouze mezi 3 až 4 % bytových jednotek v těchto lokalitách. Celých 16 % bytového fondu lze považovat za byty s menší obsazeností (4 a více místností, 2 a méně osob). Méně obsazené velké byty se nacházejí především v lokalitách s vysokým podílem rodinných domů, ale také v některých oblastech s převažující zástavbou bytových domů (ZSJ Jahodnice – západ, Černý Most I).

Obrázek 3.2: Velikostní struktura a obsazenost bytů v ZSJ MČ Praha 14 v roce 2011



Zdroj: ČSÚ, 2011

Vlastnictví domů a právní užívání bytů

Přibližně dvě třetiny obydlených domů vlastní fyzické osoby (tabulka 3.1), což souvisí s vysokým podílem rodinných domů na domovním fondu. Specifickým rysem MČ Praha 14 je ve srovnání s úrovní celé Prahy vysoký podíl budov v obecním či státním vlastnictví, přičemž v naprosté většině se jedná o bytové domy. Značná část rezidentů bydlí však také v domech spravovaných SVJ, tedy v bytech v osobním vlastnictví.

Tabulka 3.1: Vlastnictví obydlených domů v MČ Praha 14 v roce 2011

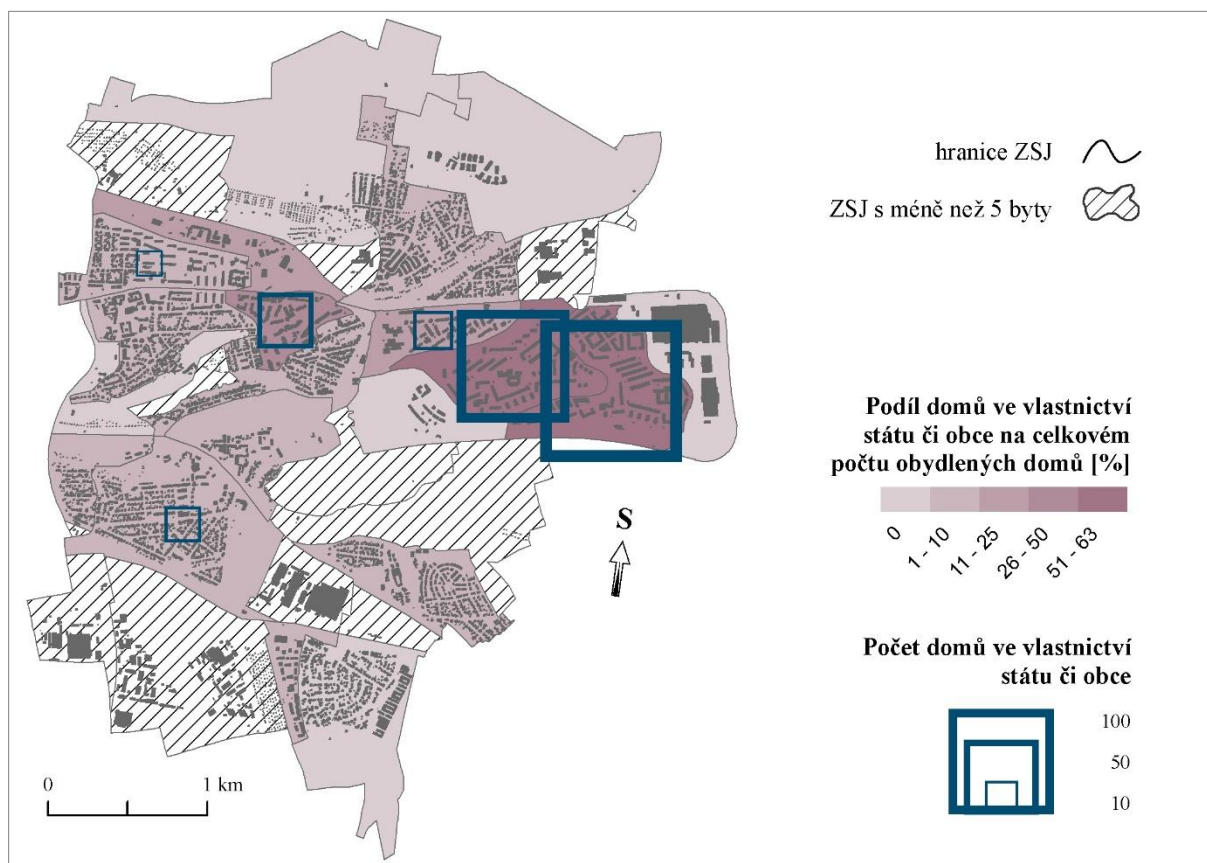
	Fyzická osoba		Obec, stát		Bytové družstvo		Spoluvlastnictví vlastníků jednotek (bytů)		Ostatní a nezjištěné
	Celkem	Obyv.	Celkem	Obyv.	Celkem	Obyv.	Celkem	Obyv.	Celkem
Počet	2 116	8 571	325	13 402	87	4 497	286	10 260	254
Podíl [%]	69	18,2	10,6	28,5	2,8	9,6	9,3	21,8	8,3

Zdroj: ČSÚ, 2011

Domy ve veřejném vlastnictví jsou výrazně zastoupeny v ZSJ s vysokým podílem bytových domů, především pak na sídlištích Černý Most a Lehovec, kde se nachází 89 % těchto budov (obrázek 3.3, 3.4).

V tomto typu ZSJ jsou také vysoce zastoupeny domy s byty v osobním vlastnictví (např. ZSJ Černý Most I, Hloubětín – sever, ZSJ Kyje – sever a ZSJ Čihadla). Domy vlastněné fyzickými osobami se naopak nacházejí především v lokalitách s vysokým podílem rodinných domů (ZSJ Hostavice – střed, Aloisov, Jahodnice – východ, Kyje – západ, Na hutích – Rajská zahrada, Nad bažantnicí, Za horou – východ).

Obrázek 3.3: Domovní fond ve veřejném vlastnictví v ZSJ Praha 14 v roce 2011



Zdroj: ČSÚ, 2011

Obrázek 3.4: Byty ve správě MČ Praha 14 a Magistrátu hl. m. Prahy na území sídlišť Lehovec a Černý Most v roce 2018



Zdroj: MČ Praha 14, 2018d; Magistrát hl. m. Prahy, 2018

Z hlediska právního užívání bytu je na území městské části nejvíce zastoupeno vlastnické bydlení - 40,3 % bytů. V rámci vlastnického bydlení převažují byty v bytových domech, menší podíl tvoří byty v domech rodinných. Velkou část dále tvoří nájemní bydlení - 38 % bytů, menší část pak byty družstevní - 10,4 % (viz tabulka 3.2).

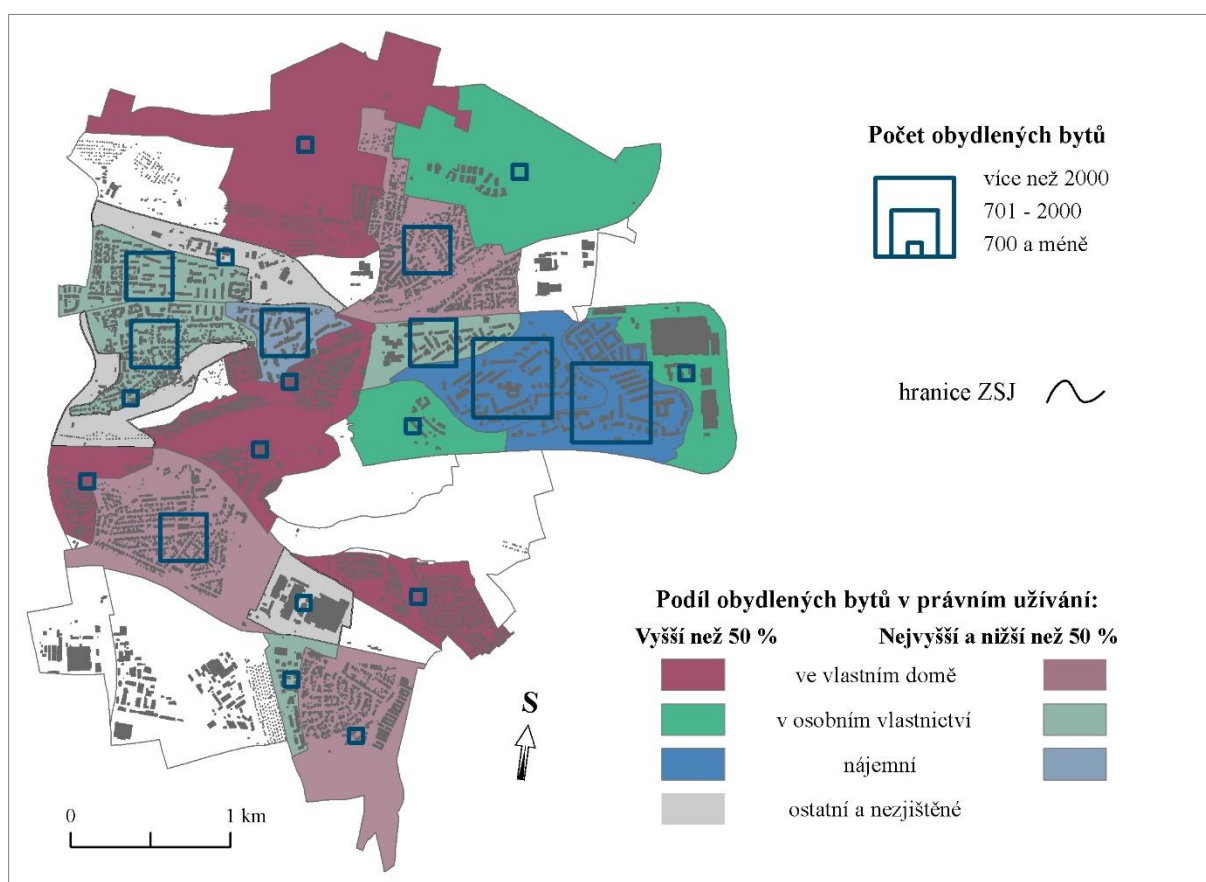
Nejvyšší podíl vlastnického bydlení se nahází v populačně menších ZSJ s poměrně homogenní rezidenční zástavbou buď rodinných domů (zde převažuje bydlení „ve vlastním domě“, ZSJ Nad Bažantnicí, Aloisov, Staré Kyje, Za Horou – východ, Hostavice – střed) nebo se zástavbou bytových domů (převaha bydlení v „osobním vlastnictví“, ZSJ Kyje – sever, Čihadla, Černý Most II – východ). Nájemní bydlení je výrazně koncentrováno ve třech ZSJ se sídlištní zástavbou (ZSJ Černý Most II – západ, Černý Most II – střed a Lehovec).

Tabulka 3.2: Právní užívání obydlených bytů v MČ Praha 14 v roce 2011

	Ve vlastním domě			V osobním vlastnictví			Nájemní			Družstevní			Ostatní a nezjištěné
	Celkem	Z toho v RD	Obyv.	Celkem	Z toho v RD	Obyv.	Celkem	Z toho v RD	Obyv.	Celkem	Z toho v RD	Obyv.	Celkem
Počet	2 194	2 143	6 491	5 129	1	11 806	6 913	103	17 931	1 897	0	4 582	2 063
Podíl [%]	12,1	97,7	13,8	28,2	0,02	25,1	38,0	1,5	38,1	10,4	0	9,7	11,3

Zdroj: ČSÚ, 2011

Obrázek 3.5: Právní užívání obydlených bytů v ZSJ MČ Praha 14 v roce 2011



Zdroj: ČSÚ, 2011

Typ zástavby jednotlivých lokalit vytváří důležitý kontext pro realizaci bytové politiky městské části. Více příležitostí nabízí zástavba, kde převažují bytové domy, a to především z důvodu jednoduššího začlenění případné nové výstavby. Dalším rysem, který je pro tyto lokality typický, je však také převažující způsob právního užívání, nachází se zde vyšší podíl nájemních bytů. O pronájem těchto bytů by na základě domluvy mezi městskou částí a jejich majitelem mohli usilovat lidé z řad žadatelů o sociální bydlení.

Nejvíce jsou však možnosti bytové politiky městské části podmíněny velikostí a rozmístěním bytového fondu ve veřejném vlastnictví. Nejvýraznější zastoupení bytů ve veřejném vlastnictví jak z hlediska absolutních, tak relativních hodnot, je v ZSJ Černý Most II – západ, Černý Most II – střed a Lehovec. Přestože nelze s jistotou říci, jaká rizika současné rozmístění přináší, neboť by k podrobnému posouzení bylo nutné mít k dispozici údaje o jednotlivých domácnostech, které byty ve veřejném vlastnictví obývají, je zřejmé, že stávající situace značně limituje možnosti realizace aktivní sociální a bytové politiky městské části.

Větší míra rozrůznění bytového fondu (jak z hlediska umístění, tak z hlediska typu bytu) ve správě či vlastnictví MČ Praha 14 by městské části poskytovalo větší možnosti variability při přidělování

sociálního či dostupného bydlení. Městská část by tak získala větší manévrovací prostor při realizaci sociální a bytové politiky, byty by mohly být přidělovány s ohledem na potřeby jednotlivých domácností, ale také na potřeby a zájmy městské části (např. prevence vzniku lokalit s koncentrací osob ohrožených sociálním vyloučením).

Ceny bytů na realitním trhu

V rámci zpracování této studie byla provedena také analýza cen bytů, které jsou nabízeny na realitních portálech. V době zpracování této analýzy bylo nalezeno celkem 31 inzerátů nabízející byty k pronájmu a 89 inzerátů bytů na prodej⁸, jedná se tak spíše o ilustrativní údaje zachycující současnou nabídku bytů na území MČ Praha 14. Přestože rozpětí cen je poměrně rozsáhlé (cena nájmu nejdražšího nabízeného bytu je trojnásobná oproti ceně bytu nejlevnějšího), z hlediska prostorového rozmístění (obrázek 3.6) nelze identifikovat žádné výraznější cenové rozdíly.

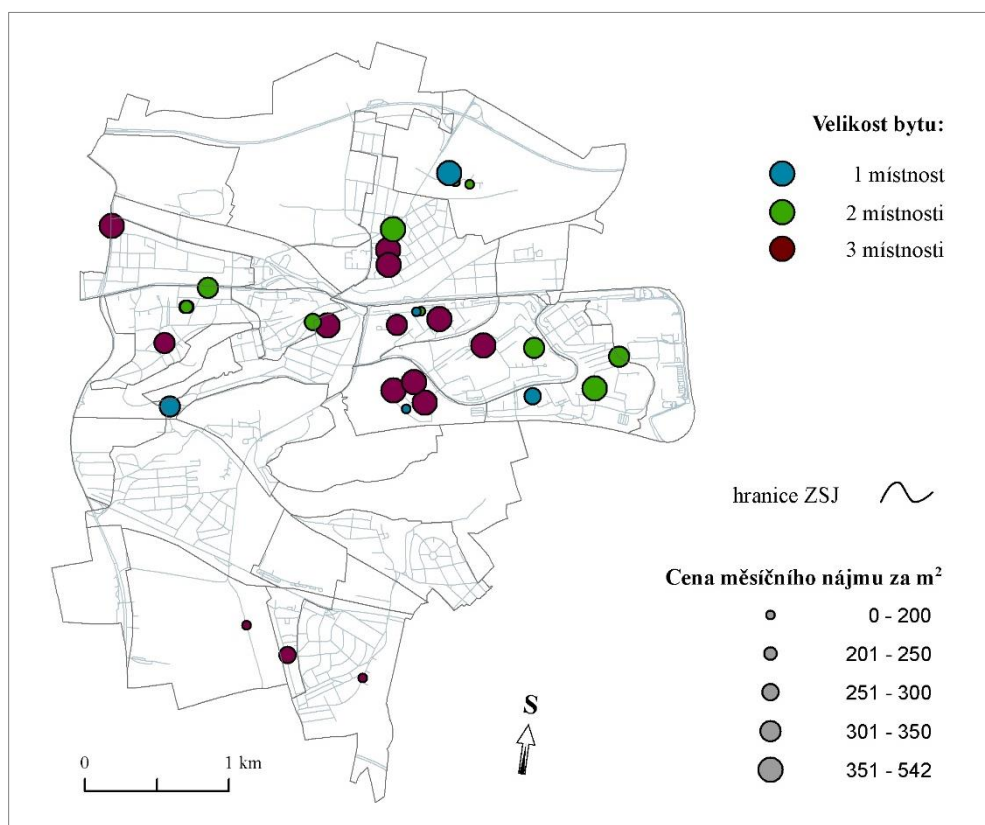
Nejvýraznějším faktorem ovlivňující cenu nájemních bytů je stáří bytu, nejdražší byty jsou většinou v novostavbách. V nabídce byl však nalezen i nový byt v ulici Šedova, jehož cena patří těm nejnižším. Typickými zástupci bytů s nejvyšší cenou za m² jsou malé byty v cihlových domech. Celkově však stavební materiál není pro cenu zásadní.

V případě bytů na prodej byla naopak souvislost mezi cenou a materiálem vysoká, nejdražší byty jsou v domech cihlových a většinou jsou v novostavbách. Do ceny u nejdražších bytů je často zahrnuta i předzahrádka, takže cena za m² je v některých případech jen orientační. Také poloha hraje v případě bytů na prodej větší roli, nejlevnější byty se nacházejí na území sídliště Černý Most.

Ve srovnání s cenovou hladinou bytů v hlavním městě jsou na území MČ Praha 14 byty nabízeny za nižší ceny. Podle webu Trigema byla na konci března 2018 průměrná cena bytu v Praze 94 000 Kč/m², průměr v MČ Praha 14 je 73 324 Kč/m². Ceny starších bytů jsou pak průměrně v Praze 80 000 Kč/m². Byty na území MČ Praha 14 se většinou pohybují pod touto hodnotou.

⁸ Přehled všech nalezených informací poskytuje příloha 8.2 a 8.3.

Obrázek 3.6: Ceny bytů nabízených k pronájmu na území MČ Praha 14 (červen až červenec 2018)



Zdroj: sreality, hyperinzerce, bezrealitky, realitymix, trigema

Kvalita fyzického prostředí na sídlištích Černý Most a Lehovce

Jedním z aspektů, který by měla městská část při realizaci své bytové politiky zohledňovat, je kvalita fyzického prostředí. Vedle zajištění dostatečného standardu kvality jednotlivých bytů ve fondu sociálního bydlení by měl být kladen důraz také na adekvátní stav domů a jejich okolí, tak aby pro obyvatele bytů ve správě městské části byla zajištěna dostatečná kvalita bydlení, možnost trávení volného času na kvalitních veřejných prostranstvích, a především aby nedocházelo ke stigmatizaci obyvatel sociálních bytů. Není žádoucí, aby domovní fond s byty určenými pro sociální bydlení vykazoval znaky výrazně nižší kvality a horší údržby než domy v okolní zástavbě.

Kvalita fyzického prostředí byla hodnocena na základě terénního šetření⁹. Pro realizaci šetření bylo vybráno území, kde se v současné době nachází největší počet bytů ve správě MČ Praha 14 (a také hl.

⁹ Terénní šetření bylo realizováno ve dnech 10. a 11. 6. 2018 a bylo založeno na pozorování a posouzení fyzického stavu domů a okolního veřejného prostranství. Výsledky šetření se vztahují k datu realizace, zejména hledisko údržby se může v průběhu roku proměňovat.

m. Prahy), tedy sídliště Černý Most (vč. ZSJ Čihadla) a sídliště Lehovec¹⁰. Nachází se zde 964¹¹ bytů ve správě MČ Praha 14 a 3 154 z 3 297 bytů ve správě Magistrátu hl. m. Prahy. Toto území je tak specifické tím, že zde má MČ Praha 14 největší možnosti pro realizaci případných opatření (např. úprav prostoru v bezprostředním okolí domů, které jsou ve správě městské části) a zároveň mají tato opatření potenciál zvýšit kvalitu prostředí pro velkou část obyvatel (v těchto ZSJ žije celkem 62 % celkového počtu obyvatel městské části). Jedná se zároveň o území vykazující spíše nižší úroveň socioekonomických ukazatelů (např. vyšší míra nezaměstnanosti a vyšší koncentrace domácností pobírajících příspěvek na živobytí).

Z hlediska stavu domovního fondu převládají v celé oblasti domy v dobrém fyzickém stavu (obrázek 3.7), což odráží jak období výstavby domů (většina výstavby byla realizována po roce 1991), tak i kvalitní údržbu. V případě ZSJ Lehovec a Černý Most I byla většina domů postavena v období 1971 až 1990, dobrý stav je tedy zachován díky údržbě či proběhlým rekonstrukcím. Bylo identifikováno jen minimum domů, jejichž stav lze vyhodnotit jako špatný, neudržovaný či chátrající. Během šetření byl vyzorován vedle samotné udržovanosti také rozdíl mezi novými a staršími domy z hlediska jejich architektonického řešení. Novější domy jsou často z hlediska celkové hmoty menšího rozsahu, v jejich okolí je tak více světla a z hlediska pocitu proto působí lepším dojmem.

U většiny hodnocených prostorů by bylo vhodné věnovat více péče údržbě veřejných prostranství (obrázek 3.8). Na sídlišti Lehovec působí stav veřejných prostranství výrazně lépe než na sídlišti Černý Most, a to především v případě stavu dětských hřišť. Všechna dětská hřiště zde vypadají jako nová, nejsou na nich odpadky a herní prvky jsou funkční. Na Černém Mostě je řada hřišť zarostlých¹² a jsou u nich pohozené odpadky, nachází se tam také méně herních prvků. To je také problém velkého parku na Černém Mostě, který je v celkem dobrém stavu, nicméně v době pozorování byly koše přeplněné odpadky a ani lavičky nebyly udržovány v čistotě. Nicméně jako vyložené neudržované či ve špatném stavu bylo opět hodnoceno jen několik málo prostranství, ta se nacházejí především v jižní části sídliště Černý Most I.

¹⁰ Výběr tohoto území byl ovlivněn také vyjádřením preferencí ze strany zadavatele této studie (tedy vybraných zástupců MČ Praha 14).

¹¹ Celkový počet bytů ve správě městské části na území mimo sídliště Černý Most a Lehovec neměli zpracovatelé studie k dispozici, s velkou pravděpodobností se však bude jednat maximálně o několik desítek bytů.

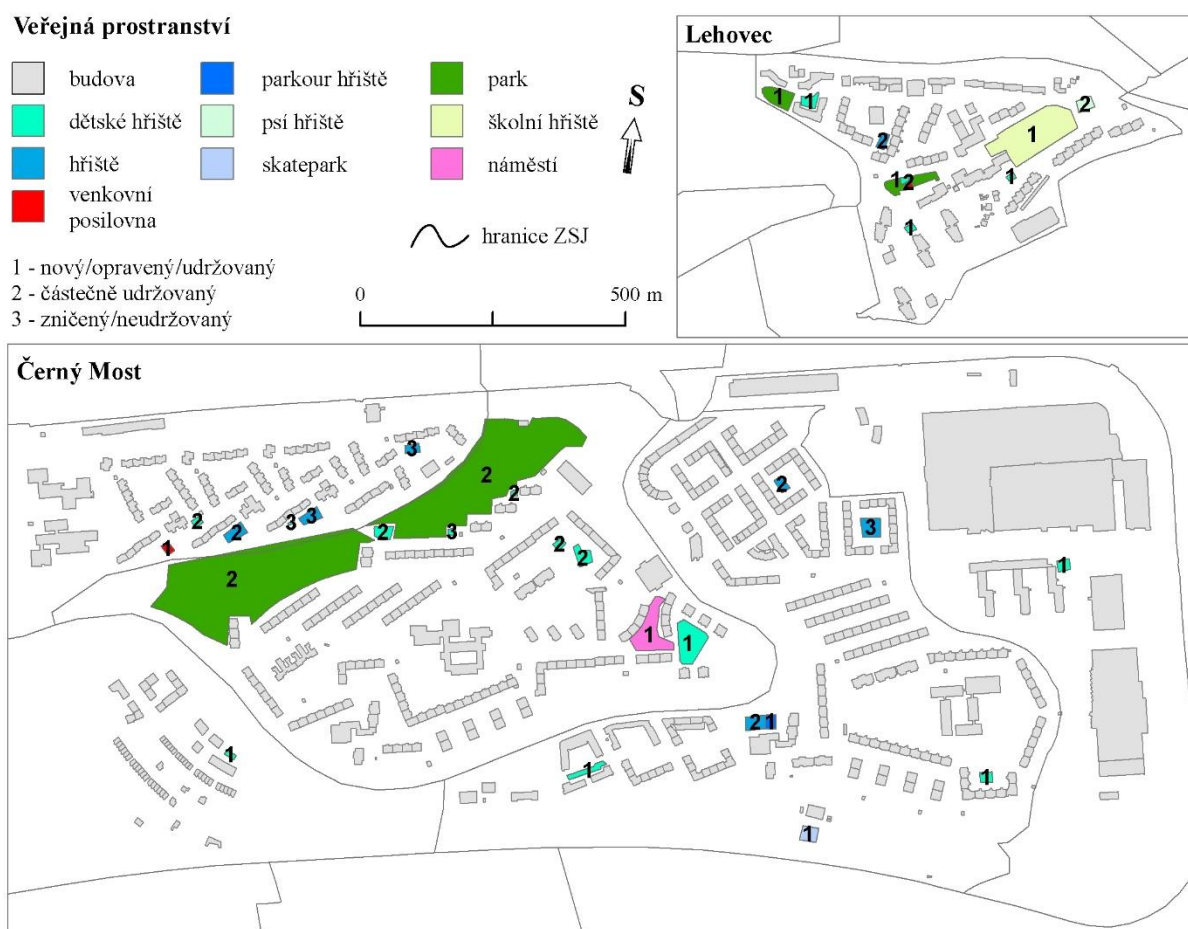
¹² V případě zarostlých dětských hřišť je žádoucí vyhodnotit, zdali vůbec existuje poptávka po jejich využití, a případně zvážit jejich úpravu, která by více odpovídala vhodné cílové skupině (např. starším dětem).

Obrázek 3.7: Fyzický stav domovního fondu na území sídlišť Lehovec a Černý Most v roce 2018



Zdroj: Vlastní terénní šetření

Obrázek 3.8: Stav veřejných prostranství na území sídlišť Lehovec a Černý Most v roce 2018



Zdroj: Vlastní terénní šetření

Okolí domů bylo již v porovnání s jejich fyzickým stavem hodnoceno o poznání hůře, a to jak z hlediska udržování pořádku, tak z hlediska údržby zeleně (obrázek 3.9 a 3.10). Značný nepořádek v okolí celých bloků domů byl shledán v několika ulicích, zejména v jižní části ZSJ Černý Most II – západ a v severní části sídliště Lehovec. Zeleň pak byla nejhůře hodnocena v západní části ZSJ Černý Most II – střed. Během terénního šetření se v okolí domů nacházelo velké množství pohozených odpadků. Výjimkou byly především nové domy, u kterých se odpady téměř nevyskytovaly, naopak více jich bylo v okolí domů, ve kterých se nachází obchody nebo restaurace. Rozdíly byly patrné také mezi přední stranou (tam, kde je umístěn vchod) a zadní stranou domu. Vpředu bylo většinou okolí domů čistší a upravenější (méně odpadků, více upravených záhonků a květin). Obecně bylo v rámci vymezeného území zaznamenáno velké množství zeleně, téměř mezi všemi domy se nacházejí travnaté plochy s velkým množstvím stromů.

Obrázek 3.9: Pořádek v okolí domu na území sídlišť Lehovec a Černý Most v roce 2018



Zdroj: Vlastní terénní šetření

Obrázek 3.10: Údržba zeleně v okolí domu na území sídlišť Lehovec a Černý Most v roce 2018



Zdroj: Vlastní terénní šetření

Fyzický stav domů s byty ve správě MČ Praha 14 či Magistrátu hl. m. Prahy ani kvalita jejich okolí se nijak výrazně neliší od domů s byty ostatních vlastníků. Zvýšenou pozornost by však měla MČ Praha 14 věnovat především údržbě okolí domů na sídlišti Lehovce a v ulicích Vašátkova, Dygrýnova, Generála Janouška a v okolí náměstí Plukovníka Vlčka. Zajištění pořádku může vedle zvýšení atraktivity daného území a zvýšení rezidenční spokojenosti přispět také k eliminaci rizika vzniku konfliktů mezi obyvateli domů, v jejichž okolí se nepořádek nachází, a ostatními obyvateli sídliště. Jako možná opatření se kromě navýšení intenzity úklidu ze strany městské části nabízí také využití domovníctví (více viz ASZ 2012) či spolupráce s městskou policií (jejíž role by však měla být především preventivní). V tomto kontextu pak lze pozitivně hodnotit iniciativu městské části, v rámci které probíhá dobrovolnický úklid území Prahy 14¹³.

¹³Viz <https://www.praha14.cz/zivot-na-praze-14/uklidy-na-ctrnactce/>

Bezpečnost

Dalším tématem, kterým se tato studie zabývala, je hodnocení situace na území MČ Praha 14 z hlediska bezpečí. K hodnocení bezpečí byla využita data o přestupcích, trestných činech a také informace získané z rozhovorů se zástupci Městské policie Praha 14. Jak z analýzy dat, tak od oslovených respondentů se podařilo získat velice zajímavé a pro zástupce městské části cenné informace. Většina zjištěných údajů se však vztahovala k městské části jako celku a jsou tak méně využitelné pro popis odlišností jednotlivých území. Z tohoto důvodu bude tato část obsahovat pouze stručné shrnutí a větší část zpracovaných výstupů bude k dispozici v příloze (příloha 8.4).

Data za přestupkovou činnost z let 2013 – 2018 (příloha 8.4) ukazují poměrně výrazné proměny počtu hlášených přestupků na území MČ Praha 14 v tomto období. Zřejmá kulminace přestupků nastala v roce 2015, od té doby počty přestupků klesají. Pokles přestupků v posledních 2 až 3 letech potvrdili také zástupci městské policie. Jako nejzásadnější okolnosti, které měly vliv na zlepšení situace, uváděli respondenti především: opuštění některých problémových domů a rušení problémových restaurací a barů, pokles bezdomovectví, odrůstání generace mladistvých a zlepšení problematiky soužití obyvatel. Podrobněji jsou tyto informace rozvedeny v příloze 8.4.

Z pozice městské části je důležité sledovat situaci z hlediska bezpečí v jednotlivých lokalitách a včas reagovat na případnou koncentraci problémů v konkrétních územích. Velmi nízká úroveň rezidenční spokojenosti mezi občany by mohla zapříčinit stěhování socioekonomicky silnějšího obyvatelstva do jiných částí města a zvýšit tak riziko nárůstu zastoupení sociálně znevýhodněných obyvatel na území Prahy 14.

Občanská vybavenost

Důležitým aspektem kvality bydlení je struktura a dostupnost občanské vybavenosti. Cílem městské části by mělo být zajištění dobrého pokrytí území důležitými veřejnými institucemi, ale také podpora dobré dostupnosti služeb komerčních, např. maloobchodu. Kvalitní infrastruktura veřejných institucí má potenciál podpořit proces sociálního začleňování finančně, sociálně či zdravotně znevýhodněných obyvatel. Z hlediska bytové politiky se pak nabízí umísťování nových bytů prioritně do území s kvalitní vybaveností. Významnou roli zde hraje také pestrost a rozmanitost služeb, tak aby byly pokryty potřeby různých sociálních skupin obyvatel (více viz Temelová, Dvořáková 2012). Důležitá je však také snaha o zkvalitnění služeb v těch oblastech, ve kterých je současná infrastruktura nedostatečná, a to především v případě lokalit, ve kterých žije vyšší podíl socioekonomicky slabšího obyvatelstva.

V této části je popsána struktura a prostorové rozmístění objektů občanské vybavenosti na území MČ Praha 14. Občanskou vybavenost tvoří veškerá zařízení určená pro vzdělávání, veřejnou správu,

sociální služby, zdravotní služby, kulturu, ale také stavby maloobchodu, ubytování, či stravování (ÚUR 2017). Z důvodu značně širokého vymezení občanské vybavenosti se následující analýza soustředí zejména na základní služby (školy, úřady, zdravotní zařízení, sociální služby, obchody s potravinami apod.).

Školy

Na území Prahy 14 se nachází celkem šest základních a devět mateřských škol zřízených městskou částí, které jsou doplněné o soukromá zařízení, a také šest institucí středoškolského vzdělávání. Kompletní přehled škol poskytuje příloha 8.5.

Většina základních škol (dále ZŠ) se nachází v nejlidnatějších částech městské části (Hloubětín, Lehovec, Černý Most), jedna je umístěna ve Starých Kyjích. Na sídlišti Černý Most se nachází také jediná základní umělecká škola. Lokalizace ZŠ v centrálních částech čtvrti koresponduje také s jejich kapacitou; přes polovinu celkové kapacity všech ZŠ vytváří ZŠ na Černém Mostě, následované školou na sídlišti Lehovec. Za problematické lze považovat mírnou izolaci a vyšší docházkovou vzdálenost do ZŠ z okrajových částí čtvrti (Jahodnice, Hostavice, Kyje – sever), nicméně z hlediska rozmístění obyvatel čtvrti je umístění ZŠ adekvátní. V budoucnu se však tato situace může změnit v souvislosti s novou rezidenční zástavbou vznikající právě v okrajových částech čtvrti.

Devět mateřských škol (dále MŠ) zřízených městskou částí doplňuje jejich pět odloučených pracovišť a řada soukromých zařízení. Prostorové rozmístění se do značné míry shoduje s rozložením ZŠ; nejvíce MŠ se nachází v centrálních nejlidnatějších částech čtvrti. Na rozdíl od absence ZŠ v některých okrajových lokalitách jsou většinou MŠ v těchto územích přítomny (Jahodnice, Kyje – západ apod.).

Všechny instituce poskytující středoškolské vzdělávání se nacházejí v centrální části čtvrti. Většina škol je přitom soukromých a poskytují učňovské či odborné vzdělávání. Na území MČ Praha 14 se nachází jen jedno veřejné zařízení poskytující všeobecné středoškolské vzdělání (detašované pracoviště Gymnázia Chodovická).

Veřejná správa

Úřad městské části je umístěn v centrální části čtvrti na sídlišti Černý Most u stanice metra Rajska zahrada a poblíž třídy Chlumecká. V těsné blízkosti je také Obvodní ředitelství Městské policie, Úřad práce, řada subjektů sociálních služeb a zdravotnických zařízení. Spolu s koncentrací dalších služeb vytváří sídliště Černý Most a jeho okolí hlavní centrum občanské vybavenosti městské části.

Zdravotnictví

Tři nejvýznamnější zdravotnická zařízení se nacházejí v centrální části čtvrti v blízkosti sídliště Černý Most (Poliklinika Bioregena, Poliklinika Parník a Poliklinika I. P. Pavlova – pracoviště Černý Most). Poblíž

hlavní třídy Chlumecká a Poděbradská (Hloubětín, Lehovec, Černý Most) se nachází také všech 10 lékáren na území Prahy 14. Zejména jižní oblasti čtvrti (Jahodnice, Hostavice) tak mají horší dostupnost zdravotnických zařízení a dalších objektů občanské vybavenosti obecně. Na druhou stranu mohou obyvatelé těchto lokalit využít služby v blízkých Dolních Počernicích (lékárna, zdravotní středisko, supermarket BILLA apod.).

Sociální služby

Ve čtvrti se nacházejí přibližně dvě desítky zařízení sociálních a návazných služeb, z nichž většina sídlí na sídlišti Černý Most (MČ Praha 14: Mapa sociálních a návazných služeb¹⁴). Jedno se nachází v oblasti Starého Hloubětína, jedno u sídliště Lehovec, dvě ve Starých Kyjích, a jedno v lokalitě Jahodnice. Také rozmístění sociálních služeb je tak značně koncentrováno v centrální sídlištní části na severu čtvrti.

Kultura

Taktéž kulturní zařízení se koncentrují především v centrální části čtvrti, dvě komunitní centra (Kardašovská a Plechářna) se nacházejí na sídlištích Lehovec a Černý Most. Podobně také dvě knihovny sídlí po jedné ve Starém Hloubětíně a na Černém Mostě. Na sídlišti Černý Most se nachází také jeden z kulturních domů. Druhý sídlí ve Starých Kyjích. V současnosti probíhá výstavba komunitního centra H55 ve Starém Hloubětíně, kde by měla být umístěna třetí pobočka knihovny.

Maloobchod

Významným obslužným střediskem maloobchodu a zábavy je Obchodní centrum Černý Most na východním okraji čtvrti. Spolu s dalšími obchody v těsné blízkosti (IKEA, Makro, Electro World, Hornbach apod.) tvoří tato lokalita centrum obchodu celopražského významu. Ve čtvrti se kromě prodejny Globus (Centrum Černý Most) nachází šest dalších obchodů s potravinami supermarketového typu. S výjimkou prodejny Albert v Jahodnici se všechny opět rozkládají v blízkosti centrálních lokalit Hloubětína, Černého Mostu a Lehovce. Obyvatelé jižních částí čtvrti mohou využít prodejnu Billa v Dolních Počernicích či některé ze sítě menších prodejen smíšeného zboží, které jsou rozmístěné téměř po celé čtvrti. V roce 2018 by v severní části Hloubětína měl být otevřen supermarket Kaufland.

Dopravní dostupnost

Jedním z důležitých aspektů kvality bydlení je i dopravní dostupnost dalších částí města jak hromadnou, tak individuální dopravou. V rámci této části studie je hodnocena jak dostupnost vůči

¹⁴ <https://www.praha14.cz/zivot-na-praze-14/info-mapa-prahy-14/>

ostatním čtvrtím hlavního města a dalším českým obcím, tak vnitřní diferenciací dostupnosti mezi jednotlivými lokalitami městské části. Vzhledem k celkovému zaměření této studie, která cílí především na potřeby obyvatele s nižším socioekonomickým statusem, bude tato část věnována dostupnosti dopravy hromadné. Dopravní dostupnost jednotlivých lokalit hromadnou dopravou by měla být zohledňována při plánování rozvoje sociálního bydlení. Hodnocení dostupnosti individuální dopravou je pak k dispozici v příloze 8.6.

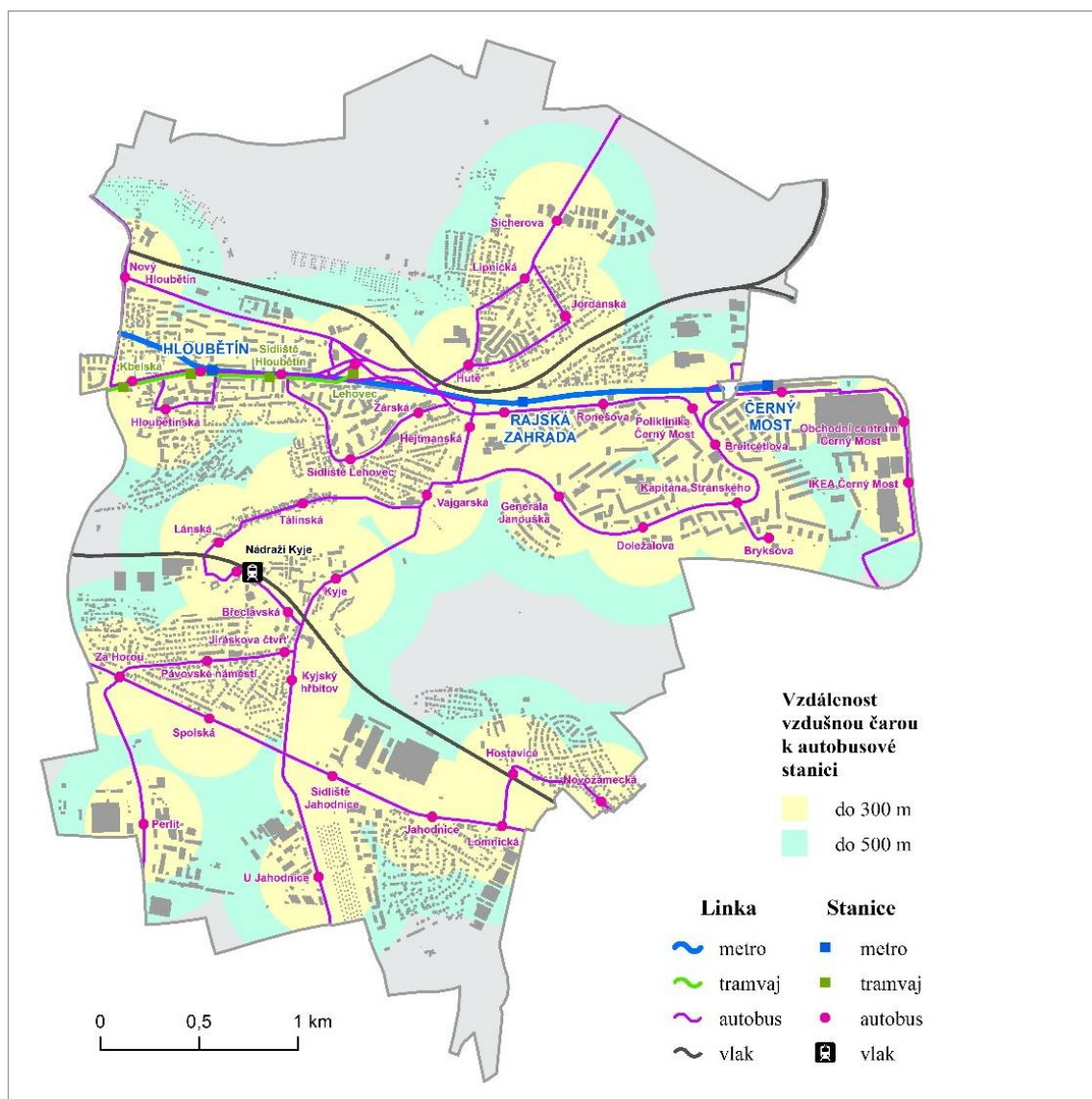
Území MČ Praha 14 protínají linky metra, autobusů, tramvají a také železnice (obrázek 3.11). Z důvodu okrajové polohy v rámci hlavního města zde linky metra a tramvají mají své konečné stanice, zároveň se zde nachází výchozí stanice poskytující napojení na zázemí Prahy a další české regiony.

Významnou dopravní tepnou je ulice Poděbradská, která přivádí ze západu do čtvrti dvě denní (16, 25) a dvě noční (92, 94) tramvajové linky, které po čtyřech zastávkách končí ve stanici Lehovec. Zároveň se před hranicí městské části nachází konečná stanice (Starý Hloubětín) tramvaje číslo 8. Páteří veřejné dopravy je nicméně metro B protínající nejlidnatější lokality Prahy 14 (Hloubětín, Lehovec, Černý Most) třemi zastávkami (Hloubětín, Rajská zahrada, Černý Most). Zároveň poskytuje nejrychlejší spojení Prahy 14 s centrem hlavního města (19 minut ze zastávky Černý Most).

Přestože autobusové linky zajišťují vzájemné propojení obydlených lokalit a jejich napojení na centrální části čtvrti (Lehovec, Hloubětín, Černý Most) s návaznou hromadnou dopravou a většinou občanské vybavenosti, některé oblasti charakterizuje horší dostupnost hromadné dopravy. V některých částech je docházková vzdálenost od autobusové zastávky větší a frekvence spojů nižší. Ve větší vzdálenosti od nejbližší zastávky se nacházejí především některé okrajové části čtvrti (jihovýchodní Jahodnice, severozápadní Hostavice, jižní Starý Hloubětín, severní lokality MČ Praha 14 apod.). Ve většině případů se horší dostupnost týká zástavby rodinných domů.

Napojení některých lokalit zhoršuje také frekvence spojů projevující se v počtu linek a časovými intervaly. Právě jedna linka přitom obsluhuje hned několik zastávek. Jedná se například o jižní část Jahodnice (na zastávce U Jahodnice zastavuje jeden denní spoj s přibližně hodinovými intervaly), nebo střední oblast u Kyjského rybníka a železniční stanice Praha-Kyje. Jedna linka obsluhuje také zastávku Spolská v Kyjích a zastávku Bryksova na sídlišti Černý Most.

Obrázek 3.11: Hromadná doprava na území MČ Praha 14



Zdroj: Geoportal Praha

4. Typologie území městské části Praha 14 z hlediska rizika rezidenční segregace

Cílem této kapitoly je na základě syntézy výstupů z předchozích částí vytvořit typologii lokalit z hlediska vhodnosti rozvoje¹⁵ sociálního bydlení na území jednotlivých ZSJ MČ Praha 14 (obrázek 4.1). Tato typologie zohledňuje současnou skladbu obyvatel jednotlivých ZSJ (na základě socioekonomických charakteristik) a charakter rezidenčního prostředí (především polohu a typ zástavby). U jednotlivých typů lokalit jsou uvedena možná rizika či výhody v případě rozvoje sociálního bydlení. Při výběru lokalit, ve kterých je vhodné rozvíjet bytový fond sociálního bydlení, je nutné zohlednit stávající charakter daného území. Mezi nejdůležitější aspekty patří počet obyvatel, jejich socioekonomická struktura, dostatek příležitostí pro zapojení do společnosti a kvalitní občanská vybavenost (především dobrá dostupnost veřejné dopravy, vzdělávacích a dalších veřejných institucí).

ZSJ zcela nevhodné pro rozvoj sociálního bydlení („nevhodné“)

Do tohoto typu byly zařazeny ZSJ, ve kterých žije velmi málo obyvatel, v některých z nich nežijí obyvatelé žádní. Ve většině těchto ZSJ nepřevažuje rezidenční funkce, část z nich není zastavěna vůbec či je využita pro průmyslové areály. Případná výstavba sociálního bydlení v takovýchto lokalitách by tak znamenala vysoké riziko vzniku sociálně segregované lokality.

ZSJ spíše nevhodné pro rozvoj sociálního bydlení z důvodu polohy, charakteru a rozsahu zástavby („spíše nevhodné II“)

Do tohoto typu byly zařazeny ZSJ se specifickým sociálním a fyzickým prostředím. Převažuje zde zástavba rodinných domů (s výjimkou ZSJ Čihadla a Kyje – sever), obyvatelstvo s vyšším vzděláním, nízký podíl obyvatel pobírajících příspěvek na živobytí a spíše menší počet obyvatel (177 až 1221). Jedná se také o spíše okrajové území městské části s horší dopravní dostupností.

V případě, že by v těchto ZSJ byla realizována nová výstavba zahrnující byty pro účely sociálního bydlení, bylo by vhodné část bytového fondu ponechat pro obyvatele mimo cílovou skupinu žadatelů o sociální bydlení. Mohla by tak být lépe zajištěna sociální diverzita nově přichozích obyvatel. Vhodnou cílovou skupinou pro využití většiny obecních bytů by mohly být spíše ty domácnosti, u nichž není identifikováno riziko sociálního vyloučení (může se jednat o domácnosti, jejichž jedinou bariérou pro pořízení bytu za tržních podmínek jsou nízké příjmy). Případná nová výstavba by však svým charakterem měla co nejvíce odpovídat charakteru současné zástavby.

¹⁵ Rozvoj sociálního bydlení je možné realizovat jak prostřednictvím nové výstavby, tak změnou využití stávajícího bytového fondu.

ZSJ spíše nevhodné pro rozvoj sociálního bydlení z hlediska struktury obyvatelstva („spíše nevhodné I“)

Mezi tyto ZSJ byly zařazeny ty lokality, ve kterých žije vyšší podíl domácností pobírajících příspěvek na živobytí či vysoký podíl nezaměstnaných. Tyto ZSJ mají většinou také nepříznivé složení obyvatelstva z hlediska věkové a vzdělanostní struktury. Pakliže by v těchto ZSJ byl realizován rozvoj sociálního bydlení (ať již formou nové výstavby či odkupu, příp. zprostředkováním pronájmu stávajících bytů soukromých vlastníků) lze uvést obdobná doporučení jako v případě ZSJ předchozího typu.

V některých těchto ZSJ se již nyní nachází značné množství bytů ve správě MČ Praha 14 či Magistrátu hl. m. Prahy. Přidělování těchto bytů by tak mělo zohledňovat současnou strukturu obyvatelstva a cíleně vyvažovat podíl bytů přidělovaných domácnostem s horším socioekonomickým statusem ohrožených sociálním vyloučením a domácnostem s minimálním rizikem sociálního vyloučení (např. startovací byty) tak, aby nedocházelo ke koncentraci sociálně nejslabších domácností v konkrétních domech či částí ulic.

Přestože se tyto ZSJ jeví jako nevhodné pro rozvoj sociálního bydlení z hlediska struktury obyvatelstva, tak z hlediska dopravní dostupnosti (dobrá dostupnost veřejné dopravy) a občanské vybavenosti lze tyto lokality hodnotit příznivě.

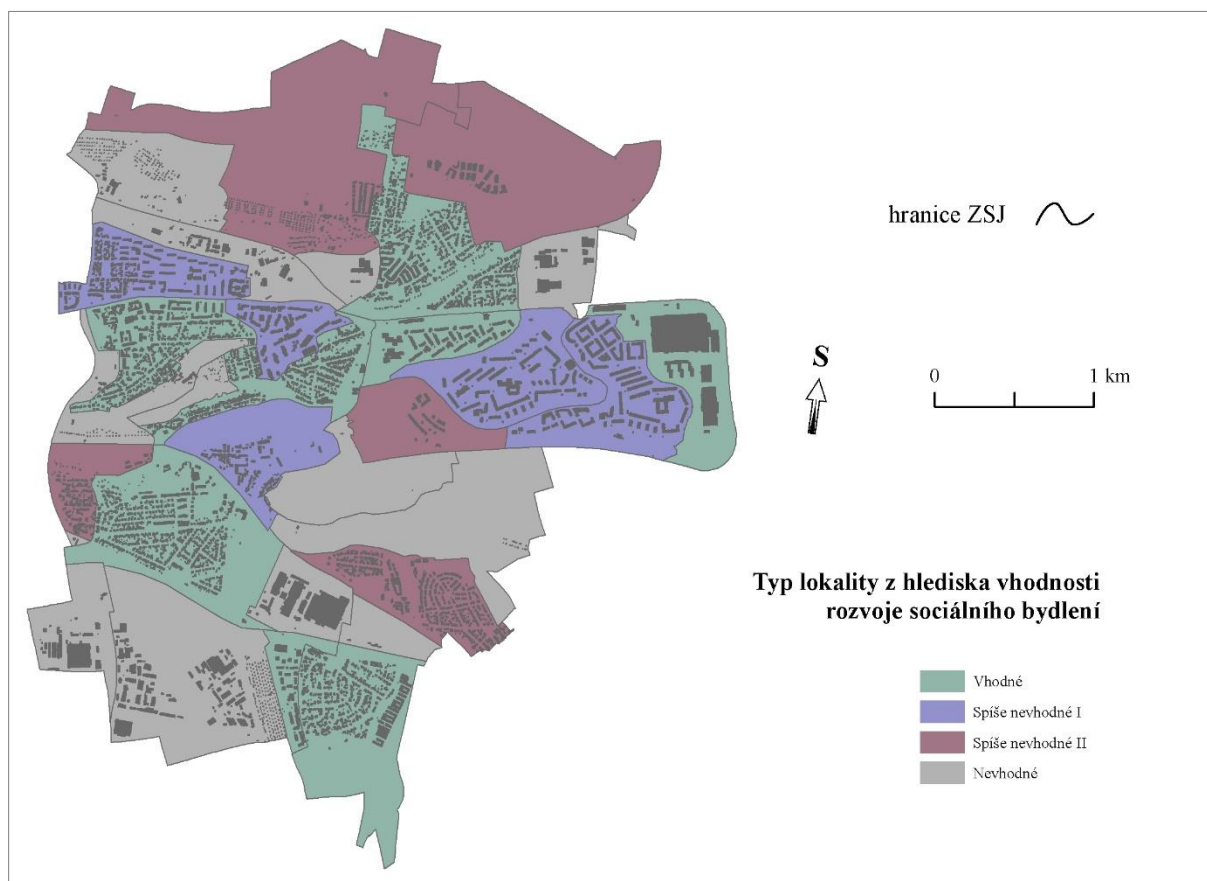
ZSJ vhodné pro rozvoj sociálního bydlení z hlediska struktury obyvatelstva („vhodné“)

Za ZSJ vhodné pro výstavbu sociálního bydlení byly označeny ty ZSJ, které jsou populačně dostatečně veliké (728 až 5886 obyvatel), a ty, které vykazují spíše příznivé hodnoty socioekonomických charakteristik a nebylo tak u nich identifikováno riziko sociální deprivace. Také v těchto lokalitách však musí být kladen důraz na předcházení rizika prostorové koncentrace bytů pro sociálně znevýhodněné obyvatelstvo. Takto určené byty by se neměly v jednotlivých domech koncentrovat, ale měly by být v rámci území co nejvíce rozptýlené.

Dále je nutné upozornit na to, že ani v případě veškerých takto vymezených ZSJ nelze konstatovat, že by se jednalo o „ideální“ lokality pro rozvoj sociálního bydlení. Některé z těchto ZSJ mají méně vyhovující polohu z hlediska občanské vybavenosti, dopravní dostupnosti a větší podíl rodinných domů¹⁶ (např. ZSJ Kyje – západ a Jahodnice – východ). V případě, že by žadateli o sociální bydlení byl nabídnut byt v okrajové lokalitě s horší dostupností služeb, měla by být zajištěna možnost tento byt odmítnout (bez rizika případných sankcí), s možností ucházet se o byt v jiné lokalitě.

¹⁶ Zástavba s vysokým podílem rodinných domů znesnadňuje začlenění případné výstavby obecních bytů, která bývá realizována především v domech bytových.

Obrázek 4.1: Typologie území MČ Prahy 14 z hlediska vhodnosti rozvoje sociálního bydlení



Zdroj: Vlastní zpracování

Cílem výše nastíněné typologie je především poukázat na možná rizika a příležitosti rozvoje bydlení v jednotlivých typech lokalit. Vzhledem k velikosti jednotlivých ZSJ a jejich vnitřní rozmanitosti je však nutné brát tyto faktory v potaz také při rozhodování o rozvoji sociálního bydlení v rámci těchto jednotek. V rámci území, které lze obecně pro rozvoj sociálního bydlení doporučit, se jistě nacházejí dílčí lokality, kde to žádoucí není. Obdobně lze očekávat, že v územích, která jsou vzhledem ke svému charakteru pro sociální bydlení spíše nevhodná, mohou existovat některé lokality, které lze považovat za vyhovující.

Dále je nutné upozornit na to, že při umísťování nových bytů je nutné klást důraz na začlenění nové výstavby do stávající zástavby. A to jak z hlediska prostorového (nové budovy s byty určenými pro sociální bydlení by měly být umístěny v rámci stávajícího intravilánu a nikoli mimo něj), tak z hlediska charakteru stávající zástavby, nová výstavba by měla respektovat charakter okolních domů. Začlenění do okolní zástavby je zásadní také z důvodu eliminace rizika stigmatizace obyvatel sociálního bydlení.

5. Analýza příležitostí rozvoje sociálního bydlení na území městské části Praha 14

Následující kapitola analyzuje strukturu a prostorové rozmístění nově vznikající obytné zástavby na území městské části Praha 14. Nejprve představuje v současnosti vznikající novostavby a plánované rezidenční projekty. Poté mapuje a popisuje zastavitelné transformační a rozvojové plochy definované návrhem Metropolitního plánu Prahy (dále MPP). Základním cílem kapitoly je vymezení potenciálních lokalit pro vznik objektů sociálního bydlení.

Lokality vznikajících novostaveb se nacházejí v oblasti severních Kyjí (projekt Panorama Kyje), na západě sídliště Černý Most (projekty Rajský vrch a Rajská zahrada) a v jižní části čtvrti Jahodnice (obrázek 5.1). Celkem bude vystavěno přibližně 400 nových bytových jednotek (přírůstek přibližně 2 % současného stavu bytového fondu). S výjimkou některých částí jahodnické lokality tvoří všechny tyto projekty bytové domy. Ve všech případech se jedná o navázání či dokončování objektů v lokalitách novostaveb vznikajících přibližně v posledním desetiletí. V nabídce budou nové byty různých parametrů od nejmenších 1+kk po větší rodinné domy se šesti a více místnostmi. Přehled plánovaných projektů poskytuje příloha 8.7.

Dále je ve čtvrti plánovaná výstavba obytných projektů, které se v současnosti nacházejí v různých fázích územního a stavebního řízení. V případě úspěšné realizace všech plánovaných objektů přibude ve čtvrti necelých 800 nových bytů zejména v bytových domech (přírůstek přibližně 4 % současného stavu). Za klíčové oblasti lze považovat:

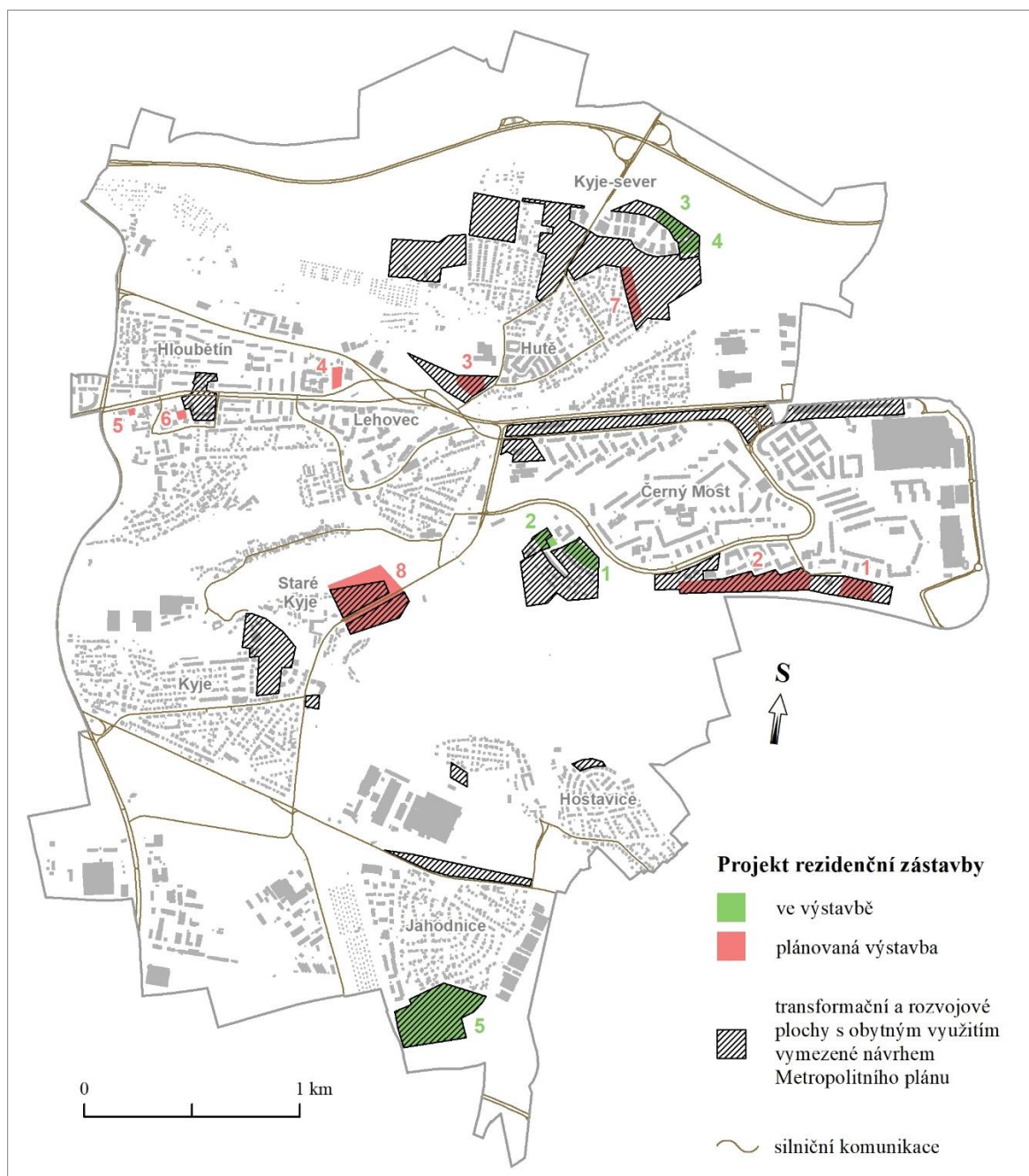
i) Sídlíště Černý Most (Při jižním okraji sídliště vznikne 13 nových bytových domů v rámci dvou projektů. První realizuje soukromý developer, druhý hlavní město Praha v rámci výstavby tzv. hybridního bydlení kombinujícího bydlení za tržní ceny, byty určené pro zaměstnance veřejného sektoru a sociální bydlení.);

ii) Staré Kyje (Projekt zastavění pozemků podél ulice Broumarské mezi Kyjským rybníkem, řekou Rokytka a Starými Kyjemi. Zde by podle stávajícího strategického plánu mělo vzniknout jedno z nových lokálních center čtvrti kombinující rezidenční zástavbu s objekty rekreace a občanské vybavenosti. V současnosti se projekt nachází ve fázi zpracovaných studií.);

iii) Hutě (V okrajových částech lokality je plánována bytová výstavba u třídy Poděbradské a v severovýchodní části pak prodej parcel pro individuální zástavbu rodinných domů.).

Výstavba několika spíše osamocených bytových domů bude nejspíše realizována také v Hloubětíně v blízkosti Poděbradské. Naopak na jihu městské části (Hostavice, Jahodnice) nejsou zatím plánované žádné konkrétní projekty.

Obrázek 5.1: Nově vznikající rezidenční zástavba a potenciální lokality nové obytné zástavby



Zdroj: Vlastní zpracování

Potenciální rozvoj rezidenční zástavby na Praze 14 lze posuzovat také na základě zmapování zastavitelných ploch pro obytné využití obsažených v návrhu MPP. Většinou tyto plochy navazují na zastavitelná území vymezená stávajícím územním plánem. Celkem se tak na území MČ Praha 14 nachází osm lokalit s vymezenými transformačními a rozvojovými plochami, které doplňují či navazují na stávající obydlanou zástavbu, s níž zároveň většinou koresponduje také požadovaný charakter a parametry novostaveb. Za lokality s možností vzniku většího počtu nových bytových jednotek tak lze považovat:

- i) Sídliště Černý Most** (okrajové části sídliště, modernistická hybridní struktura kompaktních a rozvolněných bloků domů, rozvíjení metropolitní třídy Chlumecká);
- ii) Staré Kyje** (zastavění pozemků u Kyjského rybníka a ulice Broumarské, kombinace ploch s heterogenní a vesnickou strukturou s nižší maximální zastavěností pozemků);
- iii) Sídliště Hloubětín** (vybudování lokálního centra a rozvíjení metropolitní třídy Poděbradská, modernistická struktura výškově navazující na stávající zástavbu);
- iv) Hutě** (heterogenní struktura jižní lokality u Poděbradské ulice);
- v) Kyje-sever** (heterogenní struktura lokalit navazujících na novostavby).

U zbývajících transformačních a rozvojových ploch nelze s ohledem na stávající charakter zástavby či malou plochu navržených území očekávat vznik výraznějšího počtu bytů. Tomu odpovídá také struktura případné nové výstavby kombinující většinou požadavek na strukturu zahradního města s vesnickou strukturou upřednostňující výstavbu rodinných domů.

Předložená analýza struktury a rozmístění nově vznikající obytné zástavby a zastavitelných ploch poskytuje přehled potenciálních příležitostí pro vznik objektů sociálního bydlení. V případě komerčních projektů se nabízí možnost pro vyjednávání s developerským subjektem ze strany městské části na vyčlenění části bytového fondu pro potřeby sociálního či alespoň finančně dostupného bydlení. Městská část by se tak mohla stát přímo vlastníkem některých bytů či prostředníkem při pronajímání bytů ve vlastnictví soukromého vlastníka zástupců cílové skupiny sociálního bydlení.

Většina projektů bytové výstavby, která v současné chvíli probíhá či je plánována, je lokalizována v ZSJ, které byly označeny jako spíše nevhodné pro rozvoj sociálního bydlení. Nicméně vzhledem k tomu, že lze předpokládat, že budoucími obyvateli těchto nových domů se stanou především lidé se spíše vyšším socioekonomickým statusem, by případné začlenění několika bytů pro účely sociálního bydlení neznamenal zvýšené riziko vzniku sociálně vyloučených či segregovaných lokalit.

Zvýšená pozornost by však měla být věnována projektu Magistrátu hl. m. Prahy v jižní části ZSJ Černý Most II – střed. Dle dostupných informací zde mají vzniknout domy kombinující bydlení za tržní ceny, byty určené pro zaměstnance veřejného sektoru a sociální bydlení. Tuto kombinaci lze vzhledem k charakteru této lokality považovat za vhodnou pouze za předpokladu, že sociální bydlení nebude převažovat. Možným rizikem však vzhledem k tomu, že realizátorem plánovaného projektu má být Magistrát hl. m. Prahy, je původ nově příchodích obyvatel sociálních bytů. Z hlediska zájmů MČ Praha 14 by bylo vhodné, aby mezi nově příchodími byli především lidé již žijící na území této městské části a nikoli lidé z jiných částí Prahy. V rámci vymezených zastavitelných ploch se do budoucna jako

nejvhodnější pro výstavbu začleňující sociální bydlení jeví především území v severní části ZSJ Starý Hloubětín a severní část ZSJ Černý Most I.

6. Závěr

Cílem předložené studie byla analýza příležitostí a rizik rozvoje sociálního bydlení na území MČ Praha 14 a zmapování jejího území z hlediska vhodnosti umístění sociálního bydlení. Vymezení vhodných lokalit se podrobněji věnovala čtvrtá kapitola. Při vymezování vhodných území se jako nejvíce problematická ukázala skutečnost, že místa, která mají z určitého hlediska vhodné podmínky pro rozvoj sociálního bydlení (jsou nejlépe vybavena občanskou vybaveností, zároveň jsou dobře dopravně dostupná a nachází se v nich vysoký počet bytů ve veřejném vlastnictví), se pro vznik nového sociálního bydlení příliš nehodí z důvodu socioekonomické struktury obyvatel¹⁷. Naproti tomu část lokalit vymezených jako vhodných pro rozvoj sociálního bydlení (z hlediska struktury obyvatelstva) se nachází v hůře dostupných okrajových územích městské části s nedostatečnou občanskou vybaveností. Při rozhodování o umístění nového sociálního bydlení je tedy nutné tyto dva aspekty, tedy dobrou dostupnost a vybavenost na jedné straně a nepříznivou strukturu obyvatelstva na straně druhé, pečlivě vyvažovat.

Jako jistou bariérou pro rozvoj sociálního bydlení na území městské části lze vnímat také nerovnoměrné rozmístění bytů ve správě městské části a jejich koncentraci v několika vybraných územích. Do budoucna tak lze zástupcům městské části doporučit větší diferenciaci bytového fondu z hlediska prostorového rozmístění. Vyšší variabilita bytového fondu z hlediska typu i prostoru poskytuje širší možnosti pro uspokojení potřeb žadatelů o sociální bydlení, ale také pro naplnění zájmů městské části, zejména s ohledem na prevenci vzniku lokalit s koncentrací osob ohrožených sociálním vyloučením.

Z obecného hlediska lze zástupcům MČ Prahy 14 při realizaci bytové politiky doporučit především dodržení následujících principů: umísťování bytů určených pro sociální bydlení především do lokalit s pestrá skladbou obyvatel, nízkou mírou sociální deprivace a zároveň do oblastí s dobrou dopravní dostupností a kvalitní občanskou vybaveností. V případě lokalit s vysokou koncentrací socioekonomicky znevýhodněných osob je vhodné ze strany městské části realizovat opatření zaměřená na zvýšení kvality rezidenčního prostředí v těchto oblastech.

¹⁷ Žije zde vyšší podíl osob pobírajících příspěvek na živobytí a vyšší podíl nezaměstnaných.

7. Zdroje

Použitá literatura:

ASZ (2012): Institut domovníka a domovní řády. In: Příručka pro obce. Sociální začleňování v obci; Sociální služby; Bydlení; Zaměstnanost; Vzdělávání; Rodina a sociálně právní ochrana dítěte; Bezpečnost a prevence kriminality; Dluhy. Oddělení pro sociální začleňování (ASZ), Praha, Úřad vlády ČR, s. 46-25.

GAC (2007): Mapa sociálně vyloučených lokalit v ČR. Mapa sociálně vyloučených lokalit v ČR [online]. Praha: GAC spol. s r. o., 2007 [cit. 2018-07-08]. Dostupné z: https://www.esfcr.cz/mapa/int_ph1_5.html.

KOSTELECKÝ, T., PATOČKOVÁ, V., ILLNER, M. (2012): Problem Residential Neighbourhoods and Policies Aimed at Their Regeneration in the Post-socialist City: A Case Study of Prague. Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 48, č. 1, s. 39-63.

OUŘEDNÍČEK, M., KOPECKÁ, Z., PŘIDALOVÁ, I., NEMEŠKAL, J. (2014): Typologie rezidenčních areálů. Specializovaná mapa [online]. Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy v Praze [cit. 2018-07-08]. Dostupné z: <http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/92-typologie-rezidencnich-arealu>.

OUŘEDNÍČEK, M., POSPÍŠILOVÁ, L., ŠPAČKOVÁ, P., TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2012): Prostorová typologie a zonace Prahy. In: Ouředníček, M., Temelová, J. eds.: Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha, s. 268-297.

OUŘEDNÍČEK, M., POSPÍŠILOVÁ, L., ŠPAČKOVÁ, P., KOPECKÁ, Z., NOVÁK, J. (2016): The Velvet and Mild: Socio-spatial differentiation in Prague after transition. In: Tammaru, T., Marcińczak, S., van Ham, M., Musterd, S. (eds.): Socio-economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West. London, New York: Routledge, s. 261-286.

ŠPAČKOVÁ, P., POSPÍŠILOVÁ, L., OUŘEDNÍČEK, M. (2016): The Long-term Development of Socio-spatial Differentiation in Socialist and Post-socialist Prague. Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 52, č. 6, s. 821-860.

TEMELOVÁ, J., DVOŘÁKOVÁ, N. (2012): Residential satisfaction of elderly in the city centre: The case of revitalizing neighbourhoods in Prague. Cities, 29, č. 5, s. 310-317.

ÚUR (2017): Principy a pravidla územního plánování [online]. Ústav územního rozvoje. [cit. 2018-07-02]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>.

Zdroje dat:

ČSÚ (2011): Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Český statistický úřad, Praha.

ČSÚ (2018): Demografické údaje za správní obvody a městské části hl. m. Prahy. Veřejná databáze ČSÚ. Český statistický úřad, Praha.

Magistrát hl. m. Prahy (2018): Přehled bytů ve správě Magistrátu hl. m. Prahy. Interní databáze. Magistrát hl. m. Prahy.

Městská policie Praha 14 (2018): Interní databáze statistických údajů.

MČ Praha 14 (2018a): Interní databáze demografických údajů. MČ Praha 14.

MČ Praha 14 (2018b): Počet uchazečů o zaměstnání. Interní databáze. MČ Praha 14.

MČ Praha 14 (2018c): Počet vyplacených příspěvků na živobytí. Interní databáze. MČ Praha 14.

MČ Praha 14 (2018d): Přehled bytů ve správě MČ Praha 14. Interní databáze. MČ Praha 14.

MŠMT (2018): Rejstřík škol a školských zařízení. Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy.

ÚP ČR (2013): Zpráva o situaci na krajském trhu práce, o realizaci APZ v roce 2013 a strategie APZ pro rok 2014. Úřad práce České republiky, Krajská pobočka pro hl. m. Prahu.

ÚP ČR (2017): Zpráva o situaci na krajském trhu práce, o realizaci APZ v roce 2017 a strategie APZ pro rok 2018. Úřad práce České republiky, Krajská pobočka pro hl. m. Prahu.

Webové portály

www.bezrealitky.cz/

www.cenovamapa.org/

www.geoportalpraha.cz/

<https://hyperinzerce.cz/>

<https://plan.iprpraha.cz/cs/metropolitni-plan/prohlizeni>

www.praha14.cz/zivot-na-praze-14/uvod-o-praze-14/nova-vystavba/

<https://realitymix.centrum.cz/>

www.sreality.cz/

www.trigema.cz/

8. Přílohy

Příloha 8.1: Období výstavby obydlených domů v MČ Praha 14 v roce 2011

		Počet	Podíl [%]
1919 a dříve	Celkem	64	2,09
	Z toho RD	57	89,06
	Obyv.	294	0,63
1920 – 1970	Celkem	1 200	39,11
	Z toho RD	1 005	83,75
	Obyv.	7 818	16,63
1971 – 1980	Celkem	286	9,32
	Z toho RD	221	77,27
	Obyv.	5 294	11,26
1981 – 1990	Celkem	315	10,27
	Z toho RD	150	47,62
	Obyv.	10 108	21,49
1991 – 2000	Celkem	596	19,43
	Z toho RD	295	49,50
	Obyv.	14 564	30,97
2001 – 2011	Celkem	496	16,17
	Z toho RD	356	71,77
	Obyv.	6 372	13,55
Nezjištěné	Celkem	111	3,62
Celkem	Obydlené domy	3 068	
	Z toho RD	2 133	69,5
	Obyv.	47 025	

Zdroj: ČSÚ, 2011

Příloha 8.2: Ceny bytů k pronájmu

	Pronájem (cena za měsíc)				Počet m2	Novostavba/rekonstrukce/částečná rekonstrukce/původní stav)	Materiál	Cena za m2	
	1 + kk, 1 + 1	2 + kk, 2 + 2	3 + kk, 3 + 3	4 + kk, 4 + 4				bez poplatků	s poplatky
Hůrská	9500				30	ne	cihla	317	413
Dobrovolného	16500				36	novostavba	cihla	458	542
Dobrovolného	15500				36	novostavba	cihla	431	500
Generála Janouška	10000				25	rekonstrukce	panel	400	480
Nedokončená	8000				20	částečná rekonstrukce	panel	400	neuvedeno
Lipnická	10000				27	novostavba	cihla	370	493
Dobrovolného	12500				35	novostavba	panel	357	423
Pelušková	12000				35	novostavba	cihla	343	443
Lipnická		13500			40	novostavba	cihla	338	425
Šestajovická	13500				40	původní stav	panel	338	338
Sicherova		17000			53	novostavba	cihla	321	neuvedeno
Trytova	11500				36	částečná rekonstrukce	panel	319	361
Farkašova			19500		63	novostavba	cihla	310	379
Vybíralova		13500			46	rekonstrukce	panel	293	359
Cíglerova		17000			58	částečná rekonstrukce	panel	293	neuvedeno
Kbelská	7200				25	původní stav	cihla	288	364
Bratří Venclíků	13000				46	rekonstrukce	panel	283	309
U Hostavického potoka	11000				40	novostavba	cihla	275	neuvedeno
Sicherova		14500			53	novostavba	cihla	274	neuvedeno
Bryksova		10800			40	neuvedeno	panel	270	345
Breitbartova		12000			46	původní stav	panel	261	320
Dobrovolného			17000		66	novostavba	cihla	258	neuvedeno
Lánská			18000		75	rekonstrukce	cihla	240	307
Slévačská		12700			53	rekonstrukce	panel	240	299
Poděbradská		12700			54	rekonstrukce	cihla	235	311

	Pronájem (cena za měsíc)				Počet m2	Novostavba/rekonstrukce/částečná rekonstrukce/původní stav)	Materiál	Cena za m2	
	1 + kk, 1 + 1	2 + kk, 2 + 2	3 + kk, 3 + 3	4 + kk, 4 + 4				bez poplatků	s poplatky
Klánovická		15500			75	částečná rekonstrukce	cihla	207	233
Šedova			16000		78	novostavba	cihla	205	269
Klánovická		15900			80	částečná rekonstrukce	cihla	199	230
Klánovická		15500			80	částečná rekonstrukce	cihla	194	219
Slavatova	13 000				70	částečná rekonstrukce	panel	186	264
Cíglerova			15000		96	částečná rekonstrukce	panel	156	198

Příloha 8.3: Ceny bytů k prodeji

	Prodej (celková cena)				Počet m2	Stva	Materiál	Cena za m2
	1 + kk, 1 + 1	2 + kk, 2 + 2	3 + kk, 3 + 3	4 + kk, 4 + 4				
Bryksova			3990000		87	částečná rekonstrukce	panel	45862
Slavatova				5 198 000	105	částečná rekonstrukce	panel	49505
Slavatova				5 198 000	105	částečná rekonstrukce	panel	49505
Travná			4 290 000		84	rekonstrukce	panel	51071
Manželů Dostálových			3 500 000		68	rekonstrukce	panel	51471
Kpt. Stránského		4 390 000			85	částečná rekonstrukce	panel	51647
Doležalova			3 992 000		75	původní stav	panel	53227
Vybíralova			4190000		77	částečná rekonstrukce	panel	54416
Vašátkova			3 890 000		68	rekonstrukce	panel	57206
Bryksova			4 430 000		77	původní stav	panel	57532
Trytova				4 740 000	82	nelze zjistit	panel	57805
Sicheroва				6 590 000	112	novostavba	cihla	58839
Travná		3 878 400			65	rekonstrukce	panel	59668
Travná		3 878 400			65	rekonstrukce	panel	59668
Klánovická			4000000		67	původní stav	cihla	59701
Cíglerova			4200000		70	částečná rekonstrukce	panel	60000
Volkova				6 490 000	107	rekonstrukce	panel	60654
Slévačská			4390000		71	celková rekonstrukce	panel	61831
Poděbradská			4090000		66	celková rekonstrukce	cihla	61970
Zelenečská		3350000			53	původní stav		63208
Doležalova		2 850 000			45	částečná rekonstrukce	panel	63333
Poděbradská		3430000			54	před rekonstrukcí	cihla	63519
Zelenečská		3495000			55	původní stav, plastová okna	cihla	63545
Sicheroва				5 409 443	85	novostavba	cihla	63641
Kukelská			4400000		69	celková rekonstrukce	panel	63768

	Prodej (celková cena)				Počet m2	Stva	Materiál	Cena za m2
	1 + kk, 1 + 1	2 + kk, 2 + 2	3 + kk, 3 + 3	4 + kk, 4 + 4				
Sicherova			4 603 762		72	novostavba	cihla	63941
Kpt. Stránského		2 890 000			45	původní stav	panel	64222
Sicherova			6 120 000		95	novostavba	cihla	64421
Sicherova				5 482 175	85	novostavba	cihla	64496
Slévačská	3100000				47	celková rekonstrukce	panel	65957
Klánovická			4380000		66	původní stav	cihla	66364
Trytova	3 190 000				48	částečná rekonstrukce	panel	66458
Slévačská	3145000				47	celková rekonstrukce	panel	66915
Poděbradská		3500000			52	před rekonstrukcí	cihla	67308
Breitcetlova	3250000				48	rekonstrukce	panel	67708
Dvořižská		2 980 000			44	částečná rekonstrukce	panel	67727
Marešova				6 950 000	101	novostavba	cihla	68812
Sicherova	2700000				39	novostavba	cihla	69231
Poděbradská		3749000			54	celková rekonstrukce	cihla	69426
Bryksova		3 499 000			50	původní stav	panel	69980
Slévačská	3100000				44	celková rekonstrukce	panel	70455
Slévačská	3100000				44	celková rekonstrukce	panel	70455
Bryksova		2 750 000			39	původní stav	panel	70513
Pelušková		2975000			42	novostavba (2002)	cihla	70833
Pelušková		2990000			42	novostavba (2005)	skeletová	71190
Slévačská	3149000				44	celková rekonstrukce	panel	71568
Lásenická		3750000			52	novostavba (2005)	cihla	72115
Slévačská	3190000				44	částečná rekonstrukce	panel	72500
Za Černým mostem				7 990 000	110	novostavba (2005)	cihla	72636
Slévačská		3350000			46	novostavba	cihla	72826
Slévačská	3220000				44	celková rekonstrukce	panel	73182
Slévačská		2200000			30	původní stav	panel	73333

	Prodej (celková cena)				Počet m2	Stva	Materiál	Cena za m2
	1 + kk, 1 + 1	2 + kk, 2 + 2	3 + kk, 3 + 3	4 + kk, 4 + 4				
Zelenečská		4180000			57	celková rekonstrukce	cihla	73333
Kpt. Stránského		3 390 000			46	rekonstrukce	panel	73696
Sicheroва	2 890 000				39	novostavba	cihla	74103
Rochovská		3200000			43	celková rekonstrukce	panel	74419
Pelušková			7500000		100	novostavba (2005)	skeletová	75000
Bryksova		2935000			39	rekonstrukce	panel	75256
Bryksova		2995000			39	rekonstrukce	panel	76795
U Hostavického potoka		4 190 000			54	novostavba	cihla	77593
Dobrovolného			4 990 000		64	novostavba	cihlová	77969
Davidovičova	2 999 000				38	novostavba	cihla	78921
Manželů Dostálových		3 590 000			45	rekonstrukce	panel	79778
U Hostavického potoka	2 650 000				33	novostavba	cihla	80303
V Chaloupkách	3400000				42	původní stav	cihla	80952
Bojínková			6 350 000		76	novostavba	cihla	83553
Bojínkova			6350000		76	novostavba (2007)	cihla	83553
Zelenečská	2100000				25	původní stav	cihla	84000
U Hostavického potoka		4 545 500			54	novostavba	cihla	84176
U Hostavického potoka		4 300 000			51	novostavba	cihla	84314
Poděbradská		4400000			52	celková rekonstrukce	cihla	84615
Pelušková			7490000		88	novostavba	skeletová	85114
Šestajovická	2590000				30	původní stav	skelet/příčky cihla	86333
Krylovecká		4850000			56	novostavba	cihla	86607
Davidovičova		5 200 000			59	novostavba	cihla	88136
Svatojánská			9 900 000		110	novostavba	cihla	90000
Farkašova	2 890 000				32	novostavba	cihla	90313
Davidovičova	2 999 000				33	novostavba	cihla	90879
Zelenečská	2100000				22	původní stav	cihla	95455

	Prodej (celková cena)				Počet m2	Stva	Materiál	Cena za m2
	1 + kk, 1 + 1	2 + kk, 2 + 2	3 + kk, 3 + 3	4 + kk, 4 + 4				
Zelenečská	2100000				22	původní stav	cihla	95455
Zelenečská	2100000				22	původní stav	cihla	95455
Sicheroва	3 250 000				34	novostavba	cihla	95588
U Hostavického potoka			7 165 000		74	novostavba	cihla	96824
Dobrovolného	2 550 000				26	novostavba	cihla	98077
Zelenečská	2200000				22	původní stav	cihla	100000
Truhlářova	2 860 000				28	novostavba	cihla	102143
Davidovičova	3 200 000				31	novostavba	cihla	103226
Davidovičova	3 650 000				34	novostavba	cihla	107353
Davidovičova	3 390 000				31	novostavba	cihla	109355

Příloha 8.4: Bezpečnost

Celkový přehled o problematice bezpečí na území městské části je možné získat na základě dat o přestupcích a trestních činech. Ze své podstaty jsou pro hodnocení situace v území vhodnější data za přestupky, citlivěji totiž poukazují na soužití obyvatelstva a problémy v území, v tomto ohledu mají nejvyšší potenciál data za přestupky proti veřejnému pořádku, proti občanskému soužití a proti majetku. Menší pozornost je pak věnována dopravním přestupkům, které jsou sice nejčastější, ale zároveň se soužitím v lokalitě souvisí spíše nepřímo (např. problémy s nedostatkem parkovacích míst, které obyvatelé řeší parkováním mimo vyznačené lokality, mohou vést ke konfliktům mezi obyvateli či se strážníky apod.).

Data za přestupkovou činnost z let 2013 – 2018 ukazují poměrně výrazné proměny počtu přestupků na území MČ Praha 14 (tabulka 8.4.1). Zřejmá kulminace přestupků nastala v roce 2015, kdy bylo za posledních pět let dosaženo nejvyššího počtu přestupků proti veřejnému pořádku i proti občanskému soužití a druhého nejvyššího počtu přestupků proti majetku. Následně ale počty u všech tří druhů přestupků klesají. Je však nezbytné upozornit, že data reflektují pouze prokázané přestupky, nikoliv všechny nahlášené přestupky. V případě, že nebylo prokázáno, že došlo k přestupku, není daný čin evidován v oficiálních statistikách.

Tabulka 8.4.1: Přestupková činnost na území OŘ Praha 14

Přestupek proti	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
veřejnému pořádku	1822	2289	4244	4174	2721	876
občanskému soužití	1	4	19	2	8	7
majetku	288	382	346	223	190	97

Pozn.*: Data za rok 2018 jsou k polovině června 2018.

Zdroj dat: Statistika Městské policie Praha 14

Vzhledem k nedostupnosti dat s GPS souřadnicemi, která by poskytla detailnější pohled na vývoj v území a identifikovala problematická místa z pohledu přestupkové činnosti, bylo kontaktováno ředitelství Městské policie Praha 14 s žádostí o rozhovory. Celkem byly uskutečněny dva rozhovory se zástupci Městské policie Praha 14. Rozhovory poskytly řadu kontextuálních informací, které by ze samotných dat nebylo možné vyčíst.

Přestupková činnost

Nejčastější přestupky spadají do oblasti dopravních přestupků. Nejčastěji jsou spojeny se špatným parkováním (např. ulice Dygrýnova či Mansfeldova), což sami zástupci městské policie (MP) zdůvodňují reálným nedostatkem parkovacích míst, zejména v rámci sídlištní zástavby. Zdůrazňováno bylo nebezpečí parkování na požárních plochách, které je ale důsledně kontrolováno a pokutováno.

Přestupky proti veřejnému pořádku

Další četné problémy se váží k přestupkům proti veřejnému pořádku, zejména rušení nočního klidu, znečištění prostředí, zábor veřejného prostranství. Početně dominuje znečištění veřejného prostranství (nedopalkem, znečištění od psů, nepořádek), z dostupných dat v roce 2018 se jednalo o 430 případů¹⁸. Postihování tohoto typu přestupku je „komplikováno“ tím, že v případech, kdy se v blízkém okolí pohybují strážníci v uniformách, k takovýmto přestupkům nedochází. Negativněji ovšem působí přestupek rušení nočního klidu, který znepříjemňuje život lidem žijícím v okolí (53 případů do poloviny června 2018). Jedná se jak o stížnosti na restaurace a bary, tak na hlučné soukromé oslavy v bytech, které ještě umocňují otevřená okna v letních měsících. Problémy se koncentrují také v okolí některých večerek v ulici Bratří Venclíků. Dochází zde ke rvačkám, rušení nočního klidu i znečišťování veřejného prostranství. Jen zřídka je však zavolána hlídka MP, obyvatelé častěji své stížnosti sdělují příslušníkům MP až zpětně, využívají až situace, kdy hlídku potkají.

Přestupky proti občanskému soužití

Přestupky proti občanskému soužití jsou nejčastěji zastoupeny partnerskými neshodami, podle zástupců MP se typicky váží k problematickým rozhodům a k alkoholu. K většímu počtu těchto přestupků dochází na území sídliště Černý Most, méně pak v Hloubětíně, což je dáno i samotným počtem obyvatel.

Přestupky proti majetku

Činy proti majetku řeší primárně Policie ČR (dáno výší škody). Z hlediska přestupků proti majetku dominuje OD Globus, ale hlášené případy jsou i z Penny v Hloubětíně, z Hornbachu, Alberta a dalších obchodů. Vliv na počet přestupků má i ochranka a kamerový systém, včetně kvality záběrů, tedy to, zda jsou činy vůbec zaznamenány. Podle odhadu zástupců MP je tak 1 z 10 pachatelů recidivista, obecně se jedná o spíše mladší pachatele, nezřídka kdy i finančně zajištěné. Novějším problémem jsou krádeže ve večerkách, zejména provozovaných vietnamskými prodejci, primárně na Černém Mostě, kdy lidé odchází bez zaplacení. Podle zástupců MP se typicky jedná o mladistvé.

Kontext přestupkové činnosti

Rozhovory potvrdily výrazné proměny, které nastaly na území MČ v posledních 2 až 3 letech a které se vztahují jak přímo k poklesu počtu přestupků, tak obecně k dílčím problémům v oblasti. Zmíněny byly následující trendy: opuštění některých problémových domů a rušení problémových restaurací a barů, pokles bezdomovectví, odrostlá generace mladistvých, problematika soužití obyvatel.

¹⁸ Zástupci městské policie však upozornili na to, že prokázání tohoto typu přestupku je velice problematické.

Přestěhování

V posledních letech došlo k uzavření několika restaurací i ke zklidnění některých domů, kde byly dříve zaznamenány časté problémy s rušením nočního klidu i znečištění veřejného prostranství. Příkladem restaurací, kam byly často volány hlídky MP, jsou vinotéka ve Šromově, kde byla dokonce sepsána petice obyvatel pro uzavření zařízení, či restaurace Na Růžku v Ocelkově. Obě restaurace dostaly výpověď z nájmu.

V případě rezidenčních objektů se výrazné problémy a přestupky kumulovaly ve Vašátkově ulici. Zástupci MP označili jeden dům přímo za ghetto, kolem roku 2010 tam musela být pravidelně hlídka MP, aby zajistila klid v lokalitě. Situace byla komplikovaná i vzhledem k tomu, že byty měly různé majitele, Magistrát, MČ, SVJ, soukromé vlastníky, kteří byty dále pronajímali, apod. V současnosti má dům jen několik obyvatel a situace se zde uklidnila. Problémy s konzumací alkoholu, a to nejen mladistvými, rušením nočního klidu a znečišťováním veřejného prostranství byly i ve stromové aleji v Kučerově ulici. Hlídka MP tam dohlížela permanentně jeden a půl roku, než se situace vylepšila.

Bezdomovectví

Zástupci MP zmiňovali, že v posledních letech došlo k poměrně výraznému úbytku počtu lidí bez přístřeší, kteří by se pohybovali či žili na území MČ Praha 14. Navíc doplnili, že to zaznamenali rovněž obyvatelé, kteří se strážníků sami ptají, kde tito lidé jsou. Zatímco dříve se počet osob bez přístřeší na území MČ pohyboval mezi 100 a 150, v současnosti se jedná spíše o desítky, ubylo jimi přechodně obydlených míst. V souvislosti s tím ubyl i počet přestupků, které s nimi byly dříve řešeny, např. alkohol, znečišťování veřejného prostranství apod. Mezi důvody úbytku počtu osob bez přístřeší zástupci MP uváděli cílenou práci MP, nalezení vhodnějších a klidnějších lokalit, kde nejsou osoby bez přístřeší tolik kontrolovány (na Praze 20 ani 21 ale nebyl nárůst zaznamenán) či úmrtí některých z nich.

Mladiství

V souvislosti s mladistvými na Černém Mostě se ještě před několika lety mluvilo o dvou výrazných problémech, prvním z nich byly gangy, druhým alkohol. Konzumace alkoholu mladistvými, často spojená s nepořádkem a rušením nočního klidu, byla typická pro vnitrobloky, zejména na sídlišti Černý Most, dále v okolí rybníka Aloisov a v parcích. V současné době těchto problémů výrazně ubylo, z novějších míst se objevil prostor v Paculově ulici s hřištěm a lavičkami, kde se scházejí mladiství v noci, pijí alkohol, hlučně se baví a zůstává po nich nepořádek. Údajně ale nejsou „místní“. Gangů existovalo v lokalitě několik, navzájem se přepadávaly, MP spolupracovala v té době i s PČR, předávaly si detailní popisy mladistvých a situaci se snažily podchytit. Obdobně cíleně se MP zaměřovala na alkohol u mladistvých. V posledních dvou letech se situace výrazně zlepšila a podle názoru zástupců MP je to spojeno i s tím, že tato generace odrostla a nikdo ji nenahradil. Variantou je rovněž, že

mladiství odjíždí „žít“ jinde, např. do centra. V současné době je znám pouze jeden gang, ale agresivní chování se objevuje velmi ojediněle, alkohol je pak řešen přes OSPOD.

Problematika soužití

Zástupci MP poukazují na problematické soužití obyvatel, které je podle nich částečně způsobeno skladbou obyvatelstva, včetně kombinací různého typu nájemního bydlení (ubytovny, byty MČ, byty Magistrátu, služební byty MP, PČR, BIS). Byly zmíněny i konkrétní adresy, kde se koncentruje více problémů, časté jsou kombinace rušení nočního klidu a občanského soužití, např. ubytovna a vyšší koncentrace sociálního bydlení, kde si na sebe často stěžují obyvatelé navzájem. Jedním z udávaných důvodů je skladba obyvatel: různé národnosti, jednotlivci i rodiny s dětmi, ale i různá povolání (dělníci, studenti, nezaměstnaní, lidé na rodičovských dovolených apod.). Výjimkou je azylový dům ve Šromově ulici, kde byly ještě před rokem 2010 výrazné problémy, ale v současnosti je zde klid. Jedna část je určena pro ženy v nepříznivé životní situaci a s rizikem sociálního vyloučení, druhá část funguje s ošetrovatelskou službou ADOS a slouží pro osoby bez přístřeší, které potřebují doléčení.

Příloha 8.5: Přehled škol na území MČ Praha 14

Tabulka 8.5.1: Základní školy na území MČ Praha 14

Název	Zřizovatel	Kapacita	Lokalita
Bratří Venclíků 1140	Praha 14	810	Černý Most
Gen. Janouška 1006	Praha 14	800	Černý Most
Hloubětínská 700	Praha 14	500	Starý Hloubětín
Chvaletická 918	Praha 14	730	Lehovec
Šimanovská 16	Praha 14	340	Staré Kyje
Vybíralova 964	Praha 14	800	Černý Most
Tolerance (speciální)	Hlavní město Praha	279	Hloubětín
Be open (zahájení provozu 2018)	soukromá	108	Hostavice
Celkem	-	4 367	-

Zdroj: MŠMT: Rejstřík škol a školských zařízení

Tabulka 8.5.2: Zařízení středního vzdělávání na území MČ Praha 14

Název	Zřizovatel	Kapacita	Lokalita
Detašované pracoviště Gymnázia Chodovická	Hlavní město Praha	588 (celé gymnázium)	Černý Most
Střední odborné učiliště gastronomie a podnikání	Hlavní město Praha	930	Hutě
Soukromé gymnázium ARCUS	soukromá	492	Černý Most
Střední škola cestovního ruchu ARCUS	soukromá	135	Lehovec
Střední zahradnická škola a Střední odborné učiliště	soukromá	240	Starý Hloubětín
Soukromá střední odborná škola START	soukromá	180	Lehovec
Celkem	-	2565	-

Zdroj: MŠMT, 2018

Příloha 8.6: Silniční doprava

Území MČ Praha 14 a jeho nejbližší okolí tvoří významný uzel silniční dopravy propojující Prahu s obcemi v jejím zázemí. Ze všech světových stran ohraničují čtvrť čtyřproudé komunikace celopražského významu. Západní hranici tvoří ulice Průmyslová, severní Vysočanská radiála, na jihu proudí Štěrboholská spojka. Východní okraj vymezuje Pražský okruh, na který navazuje začátek dálnic D11 a D10. Dvě hlavní silnice (místní komunikace 1. třídy) pak protínají městskou část západovýchodním směrem a umožňují napojení čtvrti na ostatní městské části východní Prahy (Žižkov, Vysočany, Libeň apod.). Osu lidnatějších centrálních lokalit (Lehovec, Hloubětín, Černý Most) tvoří Chlumecká třída větvcí se na ulici Poděbradskou a Kolbenovu. Jižní část čtvrti pak vede ulice Českobrodská (obrázek 8.6.1).

Kromě silničních komunikací vyšší kategorie protínají čtvrť místní komunikace druhé třídy, které zajišťují zejména vzájemné propojení lokalit městské části. V tomto ohledu je nejvýznamnější severojižní osa vedoucí od Satalic, přes novostavby severních Kyjí, lokalitu Hutě, Staré Kyje, a napojující se na Štěrboholskou spojku u Jahodnice.

Obrázek 8.6.1: Silniční komunikace na území MČ Praha 14 v roce 2018



Zdroj: Geoportal Praha

Příloha 8.7: Projekty nově vznikající zástavby na území MČ Praha 14

Označení v mapě	Název	Popis	Stav	Typ	Počet bytů	Parametry bytů	Developer/investor
1	Rajský vrch III	poslední fáze projektu Rajský vrch (dokončení 2018/2019)	ve výstavbě	bytové domy	62	1+kk, 2+kk	Landia Management
2	Rajská zahrada: Čihadla II	dostavění projektu Čihadla II (bytové domy B, D, F)	ve výstavbě	bytové domy	450 (celý projekt Čihadla)	1+kk až 4+kk	Lipnická spol. s.r.o.
3	Panorama Kyje VIII	pokračování projektu Panorama Kyje (dokončení 2018)	ve výstavbě	bytové domy	96	1+kk až 5+kk	EKOSPOL
4	Panorama Kyje VII	pokračování projektu Panorama Kyje (dokončení 2018)	ve výstavbě	bytové domy	91	1+kk až 5+kk	EKOSPOL
5	Bytové domy Jahodnice	4 domy mezi ulicemi Holenská a U Hostavického potoka	ve výstavbě	bytové domy	29	1+kk až 4+kk	UNIMEX Group Development
5	Rodinné domy Jahodnice	ulice Holenská a Lomnická	ve výstavbě	rodinné domy	46	3+kk, 4+kk, 6+kk	UNIMEX Group Development
5	Domy Jahodnice	ulice Holenská a U Hostavického potoka	ve výstavbě	rodinné domy	30	3+kk až 5+kk	Euro Development a.s.
1	Obytná lokalita Canaba	5 bytových domů na jižní hranici sídliště Černý Most	plánované (územní rozhodnutí 2016)	bytové domy	138	nezjištěno	CANABA Development, s.r.o.
2	Černý Most II – 5. stavba – etapa 0002	8 bytových domů, hybridní bydlení	plánované zahájení výstavby 2019	bytové domy	182	1+kk až 4+kk, 2+1	Hlavní město Praha
3	Bytový komplex Za Černým Mostem	3 bytové domy v ulici Za Černým Mostem	plánované (územní rozhodnutí 2017)	bytové domy	96	nezjištěno	Lipnická spol. s.r.o.
4	Bytový dům Lehovec	bytový dům mezi ulicemi Kolbenova a Poděbradská	plánované (stavební povolení 2017)	bytové domy	129	1+kk, 2+kk	BAYTON Alfa, a.s.
5	Dům Anny Čížkové/Poděbradská	polyfunkční dům na rohu ulic Anny Čížkové a Poděbradská	plánované (územní rozhodnutí 2018)	bytové domy	8	nezjištěno	Monika Konhefr
6	Apartments Hloubětín	bytový dům v ulici Soustružnická	plánované (studie 2017)	bytové domy	29	nezjištěno	PIXABELLY NUSLE s.r.o.,
7	Zahradní čtvrť Kyje	prodej parcel pro individuální výstavbu mezi ulicemi Jordánská a Jamská	plánované (zasíťování pozemků 2018)	rodinné domy	24	5+kk	Landia Management
8	Staré Kyje	zastavění pozemků při ulici Broumarská	plánované (studie 2014, 2016)	smíšené	150 (základní varianta)	nezjištěno	-

Zdroj: Návrh Metropolitního plánu Praha, webové stránky developerských společností, MČ Praha 14: Nová výstavba¹⁹, Cenová mapa prodejních cen

¹⁹ <https://www.praha14.cz/zivot-na-praze-14/uvod-o-praze-14/nova-vystavba/>