Ing. arch. Alena Štíchová

Ing. arch. Jana Zdráhalová, Ph.D.

Ústav urbanismu 15119

Doktorský workshop 2022

**Soukromě vlastněná, veřejně přístupná prostranství Prahy po roce 1989**

**Uvedení do problematiky**

Nové socioekonomické podmínky po Sametové revoluci umožnily vznik nových urbanistických typologií, které nově definují vztahy mezi vlastnictvím, přístupností a správou. Tyto typologie začínají výrazně ovlivňovat podobu měst, vnímání a užívání města a tím mění identitu našich sídel. Jednou z nich jsou soukromě vlastněná, veřejně přístupná veřejná prostranství (SVVP prostranství), která v Praze vznikají zejména v nových realizacích administrativních a rezidenčních komplexů.

Vymezení veřejného prostranství bez jasně fyzicky vyjádřených majetkových vztahů způsobuje rozostřování hranic mezi veřejným a soukromým prostranstvím a vede k nejistotě obyvatel ohledně vhodného a přípustného chování a využívání těchto míst.

Debata o privatizaci, právu na město, nových typech a nejednoznačnosti veřejných prostranství je v současné době velmi obsáhlá. Je ovšem nutné poznamenat, že výraz “veřejný” ne vždy znamená dobrý a pojmy jako “privatizace” a “soukromý” jsou nutně negativní.

Problematikou soukromých veřejných prostranství se zabývá například britský architekt Matthew Carmona, který tvrdí, že „veřejný“ i „soukromý“ mají svá vlastní negativa i pozitiva a že nezáleží na tom, kdo veřejné prostranství vlastní, ale na tom, jak jsou “doopravdy veřejné”. Jinými slovy záleží na tom, jaká jsou naše práva jako občanů v tomto prostoru a jaké jsou vůči nám povinnosti těch, kdo ho spravují.  Jako příklad některých problémů SVVP prostranství ale uvádí, že u velkých developerů může v některých případech docházet k „odloučení od lokality“, jelikož soustředí centrum své činnosti mimo konkrétní území, kde development vzniká. Prostor se tak stává pouhým zbožím, které nezapadá do svého okolí. Soustředí se pouze na uživatele svého developmentu, a ne ostatní příchozí.

Soukromě vlastněná veřejně přístupná prostranství ve městech jsou běžně navrhována například v New Yorku nebo Londýně – pod názvem „POPS“ (Privately Owned Public Spaces). Jejich vysoký výskyt je dán zejména v důsledku systému bonusového koeficientu podlažních ploch, který developer získá ve chvíli, kdy v rámci svého pozemku vytvoří veřejné prostranství.

Jaká je ale situace v České republice a zejména v Praze, kde se soustředí nejvíce zahraničního kapitálu? V českém diskurzu rezonuje téma veřejných prostranství zejména v posledních letech. Novými typologiemi veřejných prostorů se zabývají práce, které se věnují například tématům gated communities nebo nákupních center. Jen minimum prací se ale zaměřuje na architektonické a urbanistické ztvárnění prostorů v okolí residenčních či administrativních souborů realizovaných v období postsocialismu.  A tak přes zřejmý vliv, který mají na naše města a na životy obyvatel toho stále vím velmi málo o způsobu a okolnostech vzniku SVVP prostranství a o očekáváních, která do nich jejich tvůrci kladou a způsobu jejich přijetí lidmi.

Téma se stává urgentním také vzhledem k tomu, že se objem výstavby, která SVVP prostranství používá, neustále zvětšuje i například tím, jak se blíží realizace výstavby na velkých transformačních územích (Holešovice – Bubny, Smíchov, Jihozápadní město).

**Zavedení pojmu soukromě vlastněných, veřejně přístupných prostranství**

Jedná se o veřejné prostory v soukromém vlastnictví, které poskytují a udržují soukromí developeři, kanceláře nebo majitelé obytných budov. Zahrnují náměstí, atria, malé parky aj. a jsou určené zejména k odpočinku, zábavě nebo konzumaci jídla. I když prostory vypadají jako veřejné, jejich použití je často omezeno ze strany majitelů.

Soukromý majitel má právo na restrikci přístupu některým skupinám osob, dále je běžnou praxí monitorování pohybu pomocí kamer a implementace restrikcí některých aktivit (zákaz rozdávání letáků, shlukování se, fotografování, aj.). V realitě globálního podfinancování ale nemají veřejné správy města prostředky, aby udržovaly a vytvářely veřejná prostranství tak, jak si to může dovolit soukromý investor.

SVVP prostranství v Praze jsou například: Florentinum, Aviatica, DRN, Churchill, The Park aj. Jedná se zejména o veřejná prostranství vzniklá v rámci nových realizací administrativních nebo bytových komplexů.

Jednotlivá soukromě vlastněná, veřejně přístupná prostranství budou mít dle našeho předpokladu specifický design, který bude vytvářet pobídky a bariéry ve způsobu užívání prostoru tak, aby majitel eliminoval rizika, která na sebe jeho správou bere. Dále budou mít specifickou atmosféru s definovaným způsobem užívání a kontrolou. V SVVP prostranstvích v porovnání s veřejně vlastněnými prostranstvími bude také pravděpodobně kladen větší důraz na architektonický design, kvalitu materiálů a údržbu.

**Cíle a řešení**

Tato práce řeší otázku, jak soukromá forma vlastnictví a správy ovlivňuje využití prostorů a jak mění identitu pražského veřejného prostoru. Snaží se identifikovat specifické vlastnosti SVVP prostranství na úrovni hmotově-prostorové, kompoziční a materiálové, analyzovat mechanismy, kterými tato místa vznikají a vyhodnotit, jak jsou následně spravována a užívána.

V první řadě je třeba vytvořit seznam SVVP prostranství vzniklých po roce 1989 na území vnitřního města Prahy a tyto prostory následně kategorizovat na základě prostorově-sociálních ukazatelů (velikost, umístění, funkční náplň okolních budov, aktivity v prostoru, typy uživatelů, způsob zapojení sledovaného místa do struktury města, aj.). Zaměření je především na soubory sestávající se z více budov, vytvořené jedním záměrem. Typologie souborů je především obytná, administrativní, komerční či smíšená.

Dále popsat jejich vznik, tedy příčiny, mechanismy vzniku, návrhy a legislativní prostředí po roce 1989. Cílem je zjistit, jaké jsou motivace pro vytváření souborů, které obsahují SVVP prostranství, jaká očekávání mají účastníci procesu a jaké výhody poskytují svým majitelům a městu.

Z jednotlivých kategorií pak vybrat pár zástupných příkladů – případových studií, kde provést analýzu využití prostranství - podrobněji zmapovat jak jejich fyzický návrh (mobiliář, zeleň, krajinářské prvky, materiály, vylučující prvky, počet otvorů směřujících do prostranství (konstituovanost), forma a funkce, aj.), ale i vlastnictví a správa ovlivňují povahu aktivit v nich (zastoupení mužů/žen/dětí, počty, délka a povaha mezilidských interakcí, poměr stacionárních a pohybových aktivit, rozložení aktivit v čase, aj.). Cílem je zjistit, jak se SVVP prostranství svým využitím liší od běžných veřejných prostranství, porovnat jejich inkluzivitu pro všechny typy uživatelů, sledovat bezpečnost, pestrost využití, způsob vymáhání dodržování pravidel, zapojení prostranství do struktury města aj.

A následně vyhodnotit vliv těchto prostranství na identitu současného města. Popsat nové typologie veřejně přístupného prostranství a definovat formy jejich autentického využívání.