„Gated communities[1] v Bratislave- ohrozenie sociálnej spravodlivosti v meste?“

Miriam Miláčková

Univerzita Komenského, Prírodovedecká fakulta, Katedra humánnej geografie a demografie, Mlynská dolina, 842 15 Bratislava 4 , Slovenská republika; milackova@fns.uniba.sk

Abstract

Increasing social diversity in cities leads to widening horizontal polarization of cities. This trend can be already observed in Bratislava for longer period. Evident is to representatives of the middle , upper middle and high social classes on the provision of housing in locations that provide very comfortable living in a quality natural environment with good transport links to the city center. Creating residential structures are physically separated from its surroundings in Bratislava. The owners of these objects can "govern " on his land almost without limit, enjoy all the benefits of living inside the fenced sites in almost complete isolation from its surroundings . Tangible manifestation of horizontal polarization in Bratislava consider increasingly expanding phenomenon of gated communities .‘*Are these communities represent a threat to the preservation of social justice in Bratislava?’*

Key words: *social justice in city; gated communities; Bratislava*

Úvod a formulácia cieľa

Môžeme si klásť otázku: *„prečo môže byť sociálna diverzita hrozbou sociálnej spravodlivosti v meste?“* Predsa sociálna diverzita predstavuje hybnú silu rozvoja miest, alebo to mu tak nie je? Sociálna diverzita má svojich zástancov aj odporcov. Medzi argumenty zástancov diverzity patrí vidina nevyčerpateľného zdroja príležitostí, vyššieho ekonomického rastu, vidina obohatenia a humanizácie spoločnosti prostredníctvom zlepšovania ľudských vzťahov. Naopak odporcovia diverzity predpovedajú ako jej dôsledok prehlbovanie nerovností a polarizácie spoločnosti a nárast násilia a terorizmu. Faktom je, že mobilita ľudí narastá a tým sa každá spoločnosť stáva stále viac heterogénnou. Vlády ako aj regionálne a lokálne samosprávy sú nútené hľadať cesty, vedúce k rozvíjaniu stratégií manažmentu diverzity a praktík udržateľného vývoja, zameraných na spoluprácu, inklúziu a integráciu rôznych skupín a aktérov [1].

Domovom diverzity sú mestá, tu sa diverzita rodí a zvyčajne je tu aj najviac tolerovaná [1, 2]. Tak isto však môže byť aj priestorom, kde diverzita plodí konflikty, napätie, netoleranciu, ba aj neznášanlivosť a násilie [1,2,3]. Otvorenosť miest by mala byť kľúčovým riešením na problémy diverzity, je možné ju sledovať v štyroch sférach vplyvu: v inštitucionálnej základni, v pracovnom prostredí, v občianskej spoločnosti a vo verejných

[1] V celom texte je použitý anglický termín gated communities (sl. uzavreté komunity) a najmä jeho slovná skratka GC

priestoroch. Napriek snahám o riadenie mestskej diverzity je v mestách možné pozorovať rastúcu diverzitu, ktorá vedie k silnejúcej polarizácii. V predloženom príspevku sa z oblasti mestského plánovania venujem novým rezidenčných štruktúram charakteru gated communities. Utváranie a rozširovanie GC v meste môže negatívne ovplyvňovať celkovú štruktúru mesta Bratislava a môže viesť k silnejúcej polarizácii a fragmentácii mesta [3]. Pozoruhodné je, že zo strany samosprávy zatiaľ neexistuje žiadna regulácia rastu GC v Bratislave. V odbornej literatúre sa medzi hlavné negatíva GC zaraďujú: privatizácia verejného priestoru miest, fragmentácia priestoru mesta, prehlbujúca sa sociálna polarizácia obyvateľov mesta, rezidenčná segregácia, separácia obyvateľstva, dopravné problémy, obmedzenie slobodného pohybu obyvateľov (nerezidentov) a v neposlednom rade narušenie sociálnej spravodlivosti v meste [4]. Hlavne pre vyššie uvedené negatíva, považujeme za dôležité venovať pozornosť tomuto fenoménu, prispieť k odbornej diskusii o urbánnom vývoji v hlavnom meste a tiež poukázať na otázky sociálnej spravodlivosti v období rýchlych zmien v rámci sociálnej štruktúry mesta. Hlavným cieľom príspevku je za pomoci analýzy konkrétnych empirických príkladov na GC v Bratislave poukázať na ich negatíva, najmä v súvislosti so sociálnou spravodlivosťou v meste.

Materiál a metódy

Metodika výskumu je inšpirovaná metodikou výskumného projektu realizovanom na GC v meste Praha [5]. V predloženom texte poskytujeme čiastočné výsledky deskriptívnej a cenovej analýzy vybraných GC.[2] V predchádzajúcom výskume zameranom na GC sme sa zamerali na ich identifikáciu v Bratislave. Pôvodne bolo identifikovaných cca 40 GC, z tohto počtu sa postupne niektoré lokality vylúčili.[3] Bola vytvorená databáza primárnych dát. Dáta boli získané terénnym výskumom a analýzou webstránok. Identifikácia a analýza GC je stále v stave riešenia a databáza GC sa naďalej rozširuje a upravuje. Detailne sa v predloženom príspevku pozrieme na 5 GC, v tabuľke uvedené základné parametre hlbšie analyzujeme v textovom komentári. Z hľadiska hĺbkovej analýzy GC sú podstatné fakty ako označenie developera/investora stavby, charakter, rozloha a vybavenie areálu GC, ceny a rozlohy jednotlivých bytových jednotiek, prírodné podmienky okolia GC. Základné parametre

[2] V porovnaní s výskumom [5] sa v našom výskume viac zameriavame na otázku možného napádania sociálnej spravodlivosti v meste Bratislava.

[3] Medzi základe kritéria pre identifikáciu patrili napr.: prvky ochrany a bariér, (muselo ísť o chránené, alebo strážené komunity), veľkosť komunity (v komunite sa museli nachádzať viac ako dve rezidenčné budovy) a vybavenie (objekty mali uzavretú príjazdovú cestu, alebo súkromné parkovisko).

analyzovaných GC sú zostavené do tabuľky 1. Analyzované GC sú zobrazené na webmape vytvorenej v programe Argis. Mapa bola následne v editore upravená na obrázok.

Výsledky a diskusia

V tejto časti príspevku širšie diskutujeme hlavné parametre 5 vybraných GC zoradených do tabuľky 1.

Tab. 1 Základné parametre vybraných GC

Názov GC	Mestská časť BA/ulica	Investor/ Developer	Priemerná cena objektov v komplexe	Priemerná cena za m²	Priemerná rozloha úžitkovej plochy objektov v m²
Rezidencia Grunty	Karlová Ves/ Staré Grunty	Realitná spoločnosť Slsp, a.s	293 800 €	2 036 €	144,27
Condominium Renaissance	Karlová Ves/ Vincenta Hložníka	Geosan Alfa, s.r.o	324 500 €	2 200 €	147,5
Trinásta ulica	Nové Mesto/Trinásta	Polaris Gamma a.s.	630 333€	2 581 €	244
Septiomová ulica	Rusovce/ Septiomová	Greentown Reality Business Development, s. r. o.	900 000 €	2 000 €	450
Parkville	Nové Mesto/ Bobuľová	Orco Property Group	542 500 €	3 100 €	175

Zdroj: vlastné spracovanie primárnych dát z databázy GC

Rezidencia Grunty je projekt realizovaný vo viacerých fázach, k poslednej kolaudácii došlo v roku 2010.[4] Investor projekt propaguje ako bývanie vo výbornej polohe mesta s maximálnou architektonickou i stavebnou kvalitou, harmóniou s okolím a panoramatickým výhľadom na Bratislavu a Rakúsko, ďalej upriamuje pozornosť na unikátnu kombináciu komfortného mestského štýlu s tichým bývaním ponoreným v zeleni. Projekt ponúka priestor, pohodlie a súkromie na každý deň. Z predchádzajúceho textu je zrejmé, že by malo ísť o projekt, ktorý je ideálny na bývanie. V našom príspevku sa pozrieme na druhu stranu mince. Rezidencie Grunty sú uzatvorené do oploteného areálu, stráženého videovrátnikom a strážnou službou s prírodnými bariérami. Uzavretosť znemožňuje priame pešie napojenie na karloveskú dopravnú tepnu a je zabránené aj priamemu vstupu do prírodného prostredia Sitinského lesa. Umiestnenie objektov pod sebou umožnilo vytvoriť v rámci bytového komplexu štyri nové ulice, slúžiace len pre rezidentov. Tu sa dostávame k prvému bodu, ktorý je z hľadiska sociálnej spravodlivosti v meste sporný. Ulice sú verejné priestory a majú slúžiť a byť prístupné všetkým občanom a nie len rezidentom žijúcim v uzavretej GC. V tomto prípade nedošlo priamo k privatizácii už existujúceho verejného priestoru, ale na území

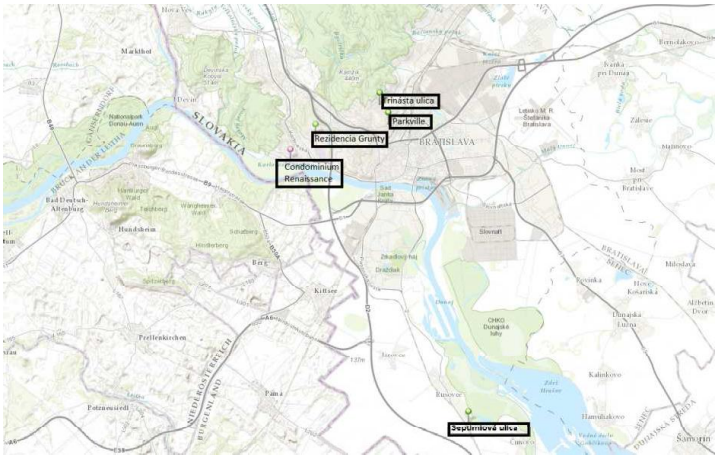
[4] GC tvorí 5 mestských víl, 4 bytové domy, 6 nebytových priestorov na podnikanie, celkovo sa tu nachádza 105 2- 6 izbových bytov. Celková plocha pozemku je 21 364 m^2, úžitková plocha je 19 456 m^2.

súkromného pozemku sa dodatočne vytvorili nové bratislavské ulice, čo investor považuje za úžasný fakt, no z hľadiska sociálnej spravodlivosti v meste ide o nespravodlivosť voči nerezidentom [5,6]. V analýze cien sme zistili, že priemerná cena bytu v komplexe Rezidencia Grunty je 293 800€[5], priemerná rozloha celkovej plochy bytov v GC je 165,5m^2, priemerná plocha úžitkovej plochy bytov je 144,27m^2 a priemerná cena m^2 úžitkovej plochy bytov je 2036€. V GC sa nachádzajú byty, ktoré svojou rozlohou z ďaleka prevyšujú rozlohy štandardných bytov. Byty v GC sú veľkometrážne, cenovo veľmi náročné, sú doplnené veľkými terasami, ktoré v niektorých prípadoch až nelogicky tvoria väčšinovú časť celkovej plochy bytu. Byty považujeme za takmer nedosiahnuteľné pre obyvateľov nižšej triedy a sú určené pre najbohatšiu triedu obyvateľov. Na príkladoch GC je možné sledovať separáciu najbohatšieho obyvateľstva, silnejúci individualizmus a prehlbujúcu sa rezidenčnú segregáciu a fragmetáciu v priestore mesta. Ďalšou skúmanou GC je Condominium Renaissance v Karlovej Vsi. Na Slovensko prišla s projektom určeným pre tých najnáročnejších klientov.[6] Komplex je v uzavretom areáli, vjazd je monitorovaný videovrátnikom, objekt je 24 hodín denne monitorovaný strážnou službou a o pohodlie a bezpečnosť sa stará 24 hod. služba recepcie a vnútro areálu strážia bezpečnostné kamery. V spočiatku mal investor problém s predajom bytov, ich hodnota sa v roku 2008 vyšplhala až na 2800€ za m^2. Neskôr v roku 2010 cena klesla v priemere na 2200€ za m^2. Cena jednotlivých bytov značne variuje. Do ceny bytu sú započítané v priemere až tri parkovacie miesta. Priemerná cena bytu je 324 500€, priemerná rozloha úžitkovej plochy bytov je 147,5m^2 a priemerná hodnota za m^2 úžitkovej plochy bytu sa drží na hodnote 2200€ za m^2 [7]. Už pri prvom pohľade na ceny sú byty v tejto rezidencii určené pre najvyššiu spoločenskú triedu. Investor pri nich zdôrazňuje individualitu a bezpečnosť. Túto GC je v takomto duchu možné považovať za architektúru strachu. Benefity areálu sú prístupné len pre rezidentov a pohyb nerezidentov je dôkladne monitorovaný. Ochranné prvky areálu sú až prehnané, miestami až paranoidné. Vzhľadom na finančnú náročnosť bytov sú prístupné len pre najvyššiu triedu. V objektoch sa môžu separovať od zvyšku spoločnosti a byť v potrebnom bezpečí a rozvíjať svoj individualizmus. Najmedializovanejšou je GC na Trinástej ulici, ide o projekt radovej zástavby rodinných domov, ktorý bol realizovaný vo viacerých etapách od roku 2005, posledná kolaudácia prebehla v roku 2012. Na rozlohe cca 5464 m^2 sa nachádza 14 vilových domov. Celý areál je ohradený mohutným plotom, funguje tu 24-hodinová strážna služba a nerezidentom zabraňuje

[5] Všetky ceny sú vrátane DPH

[6] Objekty boli skolaudované v roku 2008, na rozlohe cca 17 000 m^2 sa nachádza 7 bytových domov a v nich je umiestených 80 bytov.

vstupe nepriechodná mohutná bezpečnostná brána. Priemerná cena domu sa pohybuje v priemere okolo 630 000€, pričom priemerná rozloha úžitkovej plochy domov predstavuje cca 244 m^2. Trinásta ulica sa dostala do priameho styku s problémom privatizácie verejného priestoru mesta Bratislava. Ulica sa postupne uzavrela, rezidenti si nelegálne sprivatizovali verejný priestor svojej ulice a tým spôsobili dopravné problémy obyvateľom susedných ulíc.



Obr. 1 Lokalizácia GC na mape Bratislavy (Zdroj dát: OpenStreetMap)

Tento priamy zásah v meste vyvolal konflikt medzi občanmi a spôsobil prejavy nespokojnosti. V tomto prípade môžeme hovoriť o jednoznačnom narušení sociálnej spravodlivosti v meste Bratislava. Iným príkladom GC je Septimiová ulica v mestskej časti Rusovce, ide o rodinnú zástavbu, objektov, ktoré boli budované nezávislé od seba. Jednotlivé rodinné domy na ulici sú ohradené aj samostatným plotom a celý areál je ohradený plotom a vstup blokovaný bránou. Nevyskytuje sa tu bezpečnostná služba ani videovrátnik. Nachádza tu 12 viacgeneračných vilových domov[7], ich priemerná cena sa pohybuje okolo 900 000€ a priemerná rozloha úžitkovej plochy je cca 450m^2. Bývanie je určené pre najsolventnejšiu klientelu. Iný je Parville, developer stavby je zameraný na realizovanie projektov v najlepších lokalitách hlavných miest Európy. Projekt bol skolaudovaný v roku 2009. Ide o areál strážený kamerovým systémom a bezpečnostnou službou.[8] Pôvodne sa cena bytov pohybovala v priemere 4000-5000€ za m^2. Koncom roku 2010 klesla cena na 3700 za $m^{2.}$ Aktuálne sa drží na hodnote cca 3100€ za m^2. Priemerná cena bytu sa pohybuje okolo 542 500€, priemerná rozloha úžitkovej plochy je 175m^2.

[7] Posledný dom bol skolaudovaný v roku 2006.

[8] GC je tvorená 10 samostatnými vilovými domami s celkovým počtom 92 bytov. Obytný súbor sa rozprestiera na ploche 14 300 m^2. Nachádzajú sa tu 3, 4 a 5-izbové veľkometrážne apartmány. Súkromný rezidenčný komplex má vlastné fitness centrum a saunu a detské ihrisko, ktoré sú samozrejme k dispozícii len pre rezidentov.

Záver

Otázka sociálnej spravodlivosti v meste by mala byť skloňovaná pri plánovaní bývania v mestách. Toto by malo platiť aj pre Bratislavu, keďže GC sa stali súčasťou trhu s nehnuteľnosťami v BA. GC majú okrem množstva pozitív a superlatívov propagovaných investormi a developermi aj svoje negatíva. „*Prečo by mali byť verejné priestory a iné služby uzavreté do súkromných areálov a slúžiť len pre rezidentov?* Analyzované GC sú situované do najlepších lokalít v meste, v prírodnom prostredí s dobrou dostupnosťou do centra mesta [10]. V meste sú obsadzované najlepšie lokality a ostatné obyvateľstvo je z týchto miest nepriamo vytláčané. Hlavným prínosom príspevku by malo byť upriamenie na negatíva GC najmä v spojitosti so sociálnou spravodlivosťou v meste Bratislava.

Zoznam použitej literatúry

[1] Multikulti- Diverzita [Citované: 12. február 2014] <http://www.multikulti.sk/pojmy/diverzita.html>

[2] Stevenson D., (2003) Cities and Urban Cultures. Open University Press, Maidenhead, Philadelphia, USA, p. 41

[3] Landry C., (2006) The Art of City-Making., VA Earthscan, London – Sterling.

[4] Rochovská A., Miláčková, M. Uzavreté komunity–nová forma rezidenčných priestorov v post-socialistickom meste, Geographia Cassoviensis, UPJŠ v Košiciach, 6 (2).

[5] Kolarikova, T. Gated communities in Prague. KTH, Architecture and the Built Environment, Royal Institute of Technology, Stockholm, 2010, pp. 61.

[6] Rezidencia Grunty [Citované: 12. februára 2014] < http://www.grunty.sk>

[7] Rande s realitou [Citované: 12. februára 2014] < http://www.kvalitnebyvanie.sk/rande-s-realitou.php?id=2>

[8] Condominium Renaissance [Citované: 12. februára 2014] <http://reality.etrend.sk/byvanie/condominium-renaissance-luxus-na-cudnom-mieste.html>

[9] Parkville [Citované: 12. februára 2014] < http://www.parkville.sk>

[10] Argis- Webmapa [Citované: 9. marca 2014] <https://milackova.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=c5e0c1c12f6a448faf567e76fb2ba66f>