

REVITALIZÁCIA CENTRÁLNYCH MESTSKÝCH ZÓN

Ing. arch. Erika Vodičková

Nachádzame sa v období, keď rozvoj nových ekonomických a sociálnych vzťahov je nezadržateľný. Požiadavka po väčšej ponuke a možnosti výberu bytových podmienok, i napriek stagnujúcemu stavebníctvu sa stáva čím ďalej, tým viac dominantnou. Klesá počet voľných stavebných parciel a tendencia asanácií a novostavieb je finančne náročná. Východisko z tejto patovej situácie je v zlepšenom využívaní existujúcich stavebných a obytných súborov a bytového fondu.

Výrazy ako revitalizácia, rehabilitácia, či humanizácia iste nie sú neznáme. Nevzťahujú sa iba na historické štruktúry, ba práve naopak. Hlavný dôraz sa postupne presúva z obnovy pamiatkovo chránených objektov na opravy a obnovy povojnových stavebných súborov, ako v okrajových častiach sídiel, tak i v centrálnych mestských zónach.

Do popredia verejného záujmu sa dostávajú centrálny mestské zóny. Narastá cestovný ruch, budujú sa reštaurácie, hotely, penzióny a iné služby. Ale akoby sa zabúdalo na radových obyvateľov a ich základné požiadavky. Bývanie by malo byť najdôležitejším prvkom v centrálnych mestských zónach. Bývanie so svojimi špecifikami, vytvorené pre vybrané spoločenské a sociálne vrstvy a občanov, pôsobiach v tzv. treťom sektore. Teda pre umelcov, študentov, inteligenciu, ale i obyvateľov v dôchodkovom veku. Tieto sociálne skupiny predurčujú funkčné využívanie centrálnych mestských zón. Hlavná funkčná náplň by sa dala zhrnúť do týchto šiestich okruhov:

1. Nadštandardné ubytovanie krátkodobého charakteru určené pre ekonomicky bohatšie vrstvy. Môžeme sem zaradiť bývanie v apartmánových bytoch, prípadne penziónoch a hoteloch s exkluzívnym vybavením.

2. Prechodné bývanie študentov, doktorandov, hosťujúcich učiteľov v domovoch ne-tradičných foriem s úsporným plošným štandardom, ktorý je možno kompenzovať inými výhodami.

3. Stabilizačné bývanie ľudí, ktorí tu žijú a sú na toto územie viazaní. Patria sem občania, ktorý pomáhajú zabezpečovať obsluhu

prevádzok. Často sa sem zaraďuje bývanie s finančnou podporou štátu.

4. Bývanie dôchodcov, ktorý zabezpečujú stabilitu územia. Podieľajú sa na znižovaní kriminality, upevňovaní sociálnych kontaktov. S touto sociálnou skupinou sa spájajú menšie nároky na byt.

5. Bývanie umelcov, vedcov, politikov so špeciálnym vzťahom k tomuto prostrediu, ktorí svojim individuálnym vzťahom, často aj finančným vstupom pomáhajú oživiť atmosféru.

6. Samostatné ateliéry, kancelárie, ordinácie, ktoré fungujú mimo bytov, ale môžu byť na ne aj priamo naviazané.

Kombinovanie jednotlivých funkčných druhov sa samozrejme nevylučuje.

Toto funkčné delenie môžeme považovať nielen za výsledok, ale súčasne i za nástroj riešenia existujúcich problémov, s ktorými sa centrálny mestské zóny stretávajú. Do skupiny najčastejších problémov centrálnych mestských zón môžeme zaradiť :

- Nevhodný spôsob využívania stavebných fondov, ktoré presahuje ich stavebno-technické a dispozičné možnosti.
- Zanedbanú údržbu, ktorá spôsobila v rade prípadov schátranie do takej miery, že ich obnova je buď nemožná, alebo ekonomicky natoľko náročná, že je v podstate nereálna.
- Chýbajúce vybavenie. Absentuje zeleň, parkovacie plochy, a v súčasnosti aj niektoré základné druhy občianskeho vybavenia.
- Znečistenie životného prostredia. Negatívne pôsobia dopravný hluk, výfukové plyny, nevhodná výroba ako i zastarané zásobovanie energiami.
- Neriešený a nedostatočne udržiavaný parter.
- A v neposlednom rade, vyľudňovanie ako dôsledok dnešnej hospodárskej situácie. Firmy a podnikatelia síce investujú do opráv a rekonštrukcií, ale s následnou zmenou obytnej funkcie, prevažne na administratívnu.

Proces obnovy centrálnych mestských zón je treba chápať komplexne, s ohľadom na historické, urbanistické i architektonické štruktúry.

Na základe zahraničných skúseností bol zostavený program obnovy, ktorý sa skladá z niekoľkých krokov. Na dosiahnutie maximálneho úspechu sa odporúča všetky tieto kroky dodržať. Aspoň v skratke ich niekoľko spomeniem. Patrí sem:

- Sociologický prieskum územia. Zistenie skutočného stavu a následného zabezpečenia návratu sociálnych vrstiev s vyšším ekonomickým potenciálom.
- Urbanistické prehodnotenie územia súvisiace s územným plánovaním a stratégiou rozvoja (genius loci).
- Prehodnotenie primárneho a sekundárneho dopravného systému. Je dôležité zachovať prevahu peších trás a postarať sa o vhodné umiestnenie statickej dopravy.
- Urovanie vlastníckych a užívateľských vzťahov.
- Vyhodnotenie stavebného fondu. Patrí sem rozdelenie stavieb do skupín podľa technického stavu ako základ pre výber na demoláciu, asanáciu, alebo opravy malých rozsahov. Dôležitou súčasťou tohoto bodu je potreba vytvoriť programy pre pozemok aj objekt.
- Ďalším bodom je zásobovanie energiou a rozmiestnenie energetických zdrojov, ako aj nahradenie lokálneho vykurovania tuhým palivom ekologickejšími spôsobmi.
- A na koniec veľmi dôležitý bod, ktorý sa dotýka nového architektonicko-dispozičného a prevádzkového riešenia. Ako som už spomínala, dôraz sa kladie na prevažujúcu funkciu bývania, polyfunkčnosť a pútavý parter.

Otázka obnovy centrálnych mestských zón sa v zahraničí preberá už niekoľko rokov. Za úspech vďaka komplexnosti riešenia. Do jednotlivých fáz revitalizácie vstupujú nielen rôzne profesie, architektmi počínajúc a zamestnancami verejnej správy končiac, ale veľký záujem o dianie vo svojom okolí prejavujú aj radoví občania. Zapojením všetkých sociálnych a ekonomických skupín do procesu ozdravovania centrálnych mestských zón vzniká možnosť vytvárať prostredie šité na mieru nielen politickým a ekonomickým požiadavkám, ale i požiadavkám zdravého a príjemného bývania. Je potrebné, aby tento komplikovaný a dlhotrvajúci proces bol podporovaný štátom a legislatívou.

Centrálne mestské zóny opäť začínajú nadobúdať vážnosť minulých historických období. Pri ich obnove sa otvára veľká škála

riešení. Treba zvážiť všetky klady a zápory a vybrať riešenie, ktoré vyhovuje nielen danej lokalite, ale hlavne ľuďom, ktorí v nej budú žiť.

Použitá literatúra :

BUDKEOVÁ, Branislava : Nové formy bývania na vidieku a revitalizácia centier miest a obcí

ŽBIRKA, Jaroslav: Rehabilitácia obytného prostredia. V : Projekt 6/1993

HANZALÍK, Marián: Revitalizácia a modernizácia obytného prostredia, Projekt 6/1993

MANSFELDOVÁ, Alena: K problematice revitalizace a humanizace obytného prostředí, Projekt 6/1993

HEISE, Volker: Stadterneuerung in Amsterdam. Berlin 1985

BOR, Walter: ZETKOVÁ, Sandra: Názory na súčasnosť a budúcnosť rozvoja Prahy, Architekt 23/1990