

Dr. Ing. arch. Ľubica Vitková

## EKONÓMIA ROZVOJA MIEST A ICH ČASTÍ

Vzťah medzi ekonómiou a rozvojom miest nie je ničím novým. Ekonómia stála už pri ich zrode, ovplyvňovala ich lokalizáciu, formovala ich urbanistickú štruktúru. Prosperita mesta sa odrážala na jeho veľkorysom urbanistickom riešení a naopak hospodársky úpadok mal za následok devastáciu mestských štruktúr. Spätosť ekonomie so stavbou miest sa prejavila i v rôznych ekonomických teóriách. Utopisti dokonca videli riešenie zložitých ekonomických a sociálnych problémov vo forme zakladania „optimálnych“ miest. Na druhej strane niektoré významné urbanistické koncepcie - napríklad myšlienku satelitných záhradných miest formuloval ekonóm E. Howard. Zrýchľujúci sa hospodársky rozvoj 19. a 20. storočia sa už naplno a viditeľne podpísal na organizácii mestských štruktúr.

So zintenzívňujúcim sa hospodárskym rozvojom narastajú i problémy v priestorových štruktúrach miest. Vzhľadom na osobitosti rozmiestňovania sa ekonomických aktivít na území miest a vplyvy ďalších ekonomických zákonitostí, nie je možné usmerňovať rozvoj miest bez poznania a zohľadňovania faktora ekonomie.

Z týchto dôvodov sa začali v 20. – 30. rokoch 20. storočia systematicky skúmať ekonomické javy v území a postupne sa sformovala aj hraničná sociálno-ekonomická disciplína – urbanistická ekonómia, ktorá chápe a popisuje mestá ako priestorové ekonomické systémy.

Ekonómia miest (ako súčasť urbanistickej ekonomie) sa ťažiskovo zameriava na mesto, ako hospodársku základňu. Skúma ekonomickú stránku urbanizácie a organizácie vnútornej štruktúry miest. Sleduje urbánny rast (jeho stimuly, limity) v jeho vonkajšej i vnútornej podobe. Dôležitou súčasťou urbánnej ekonomie sú kritériá optimálneho využitia územia miest a ich častí a efektívnosť ich prevádzky. Súčasne sa sledujú vzťahy medzi ekonomickými a mimo ekonomickými faktormi rozvoja.

Osobitou oblasťou urbanistickej ekonomie je trh nehnuteľností v rámci mesta, analyzuje motivácie užívateľov a investorov pri trhových operáciách, lokalizačné rozhodovanie firiem a domácností ako i problematiku financovania rozvoja a zdaňovania nehnuteľností.

Samostatná pozornosť sa venuje i ekonomii jednotlivých funkčných zón, respektíve areálov, najmä však zónam hospodárskeho charakteru (výrobným, podnikateľským zónam, obchodným centram, business centram a pod.) a obytným zónam, ktoré predstavujú najväčšiu časť štruktúry miest.

Ekonómia územného rozvoja sa na súčasnej urbanistickej teórii podieľa najmä tým, že sa snaží vysvetľovať ako jednotlivé zložky urbanistických ekonomických systémov navzájom reagujú, ako vlastne tieto štruktúry fungujú. Hovoríme o takzvanej pozitívnej urbanistickej ekonomii. (Evans, 1985). Vďaka nej môžu urbanisti predpokladať, ako by sa územia miest vyvíjali v budúcnosti bez ich zásahu a usmernenia, respektíve dokážu predpokladať aké efekty môžu vyvolať svojou plánovacou aktivitou. Urbanistická ekonómia súčasne pomáha riešiť aj nečakané a nežiaduce efekty na území miest vyvolané pôsobením trhu.

### Ekonómia ako súčasť územného plánovania miest

Územné plánovanie, ktoré predstavuje systém riadenia a regulácie územného rozvoja miest musí zohľadňovať rozdielne ekonomické rozhodovacie kritériá jednotlivých subjektov územného rozvoja.

- Súkromný sektor uprednostňuje rozvoj miest z hľadiska slobody trhu. Charakterizuje ho predovšetkým decentralistický - rozvolnený model rozvoja.

- Preferuje presun veľkej časti hospodárskych aktivít na periferiu (obchod, živnostenské oblasti, centrá výskumu, technologické parky...).

- Presadzuje potreby podnikateľských aktivít: vysoké nároky na voľné plochy, rýchle a bezkolízne dopravné vzťahy a formovanie nových stavebných typov (s vnútornou komplexnosťou) nezávislých od okolia.

- Verejný sektor by mal hájiť verejný prospech. Mal by pozitívne ovplyvňovať rozvoj mesta v zmysle „verejného blaha“ (uprednostňovať obecný prospech, pred individuálnymi a skupinovými záujmami tam, kde tieto nie sú vo vzájomnom súlade). Jeho ekonomický pohľad na rozvoj mesta by sa mal zblížovať s pohľadom ekologickým. Ideálom by malo



byť kompaktné mesto zabezpečujúce úsporu plôch a mobilitu chrániacu životné prostredie.

Verejný sektor by mal sledovať ekonomické využitie územia v dlhodobom časovom horizonte. Mal by zohľadňovať princíp trvalo udržateľného rozvoja – princíp „prípustného“ čerpania prírodných zdrojov.

Územné plánovanie v podmienkach trhovej ekonomiky využíva potenciál trhu. Preto by malo vytvárať také podmienky, aby sa súkromný sektor angažoval pri rozvoji územia, ale súčasne musí sledovať uvedený verejný prospech. Prostredníctvom územných plánov miest a ich častí sa vymedzuje priestor v ktorom jednotlivé subjekty môžu realizovať svoje zábery a súčasne sa v nich stanovujú podmienky (regulatívy), za akých je možné tieto zábery uskutočňovať.

Rozvoj území a trh s nehnuteľnosťami je takýmto spôsobom usmerňovaný rovnako, ako iné oblasti hospodárstva, prostredníctvom zákonov.

Dôležitou súčasťou územného plánu v podmienkach trhovej ekonomiky je i posúdenie realizovateľnosti jednotlivých rozvojových záberov, čo umožňuje nielen efektívne využiť finančné prostriedky, ale najmä zhodnotiť realnosť predpokladaného rozvoja.

### Formovanie efektívnych urbanistických štruktúr miest

Jedným z hlavných cieľov ekonómie v plánovaní územného rozvoja miest je racionálne využívanie územia a formovanie efektívnych prevádzkových väzieb.

Ekonómia sa často charakterizuje ako veda o nedostatku. Neustále rastúce potreby ľudí nútia hľadať zdroje na ich uspokojovanie. Potreby však rastú rýchlejšie ako disponibilné zdroje. Táto zásada platí i pre ekonómiu územného rozvoja miest, pre ktorú je charakteristickým predovšetkým nedostatok územia, energie a finančných prostriedkov na rozvoj. Aby boli zábery územného rozvoja miest realizovateľné, je nutné obmedziť potreby na reálnu hranicu disponibilných zdrojov.

Ukázalo sa však, že presadenie ekonomických foriem zástavby bez kvality prostredia, prináša len krátkodobý efekt a z dlhodobého hľadiska sú takéto štruktúry neefektívne. Súčasnne existuje silná väzba medzi efektívnosťou prevádzky, formou urbanistických štruktúr a udržateľným rozvojom. Tento vzťah však nie je jednoduchý a priamy. Udržateľné mesto by sa malo svojou kompaktnosťou – hustotou a organizáciou – funkčným premiešaním prispôbiť chodcom, cyklistom a verejnej doprave. Vyššia hustota zástavby má súčasne pomôcť zabezpečiť zariadeniam ekonomickú životaschopnosť a spolu s polyfunkčnosťou vystupňovať sociálnu udržateľnosť.

Hlavnými stavebnými prvkami efektívnej koncepcie rozvoja miest sú:

- hustota
- polyfunkčnosť
- priestorová a ekologická kvalita prostredia

Tieto prvky sa majú vzájomne podporovať a posilňovať:

- funkčné premiešania bez hustoty nie je možné
- hustota bez funkčnej bohatosti produkuje problematické monoštruktúry
- hustota bez kvality a ekológie sa navracia k mestu 19. storočia

### Hustota zástavby

Vyššia hustota zástavby je jedným z hlavných predpokladov úspory plôch. Pomer medzi rozsahom intenzívne a extenzívne zastavanými mestskými oblasťami ovplyvňuje celkovú rozlohu mesta i efektívnosť jeho prevádzky.

*Napríklad najkompaktnejšie a najintenzívnejšie zastavané európske mestá majú priemernú čistú hustotu osídlenia svojej vnútornej časti od 200 do 400 bytov/ha. Naproti tomu veľká časť území európskych miest, ich vonkajšie a prímestské oblasti vykazujú veľmi nízke hustoty zástavby 20 - 30 bytov/ha.*

Podporovanie málo intenzívnych foriem zástavby kladie zvýšené nároky na rozsah územia.

Urbanistická hustota býva rôzna. Mení sa od jedného mesta k druhému, od jednej mestskej oblasti k inej. Dôležitú úlohu pri tom zohráva prirodzená flexibilita hustoty. Sú oblasti, kde dochádza k prirodzenému nárastu intenzity využitia územia. Ide najmä o lokality vo väzbe na dopravné ťahy, dopravné uzly, mestské centrá a pod. Súčasne hustota zástavby v rámci mesta prirodzene rastie smerom k centru. Z dôvodov zachovania kvality prostredia je však nevyhnutné v týchto polohách sledovať mieru únosnej intenzity využitia územia. Na druhej strane je však v oblastiach s tradične nízkou hustotou zástavby (vo vonkajšom meste a na periférii) potrebná „intervencia“ v prospech vyšších intenzít, vzhľadom na nevyhnutnosť ekonómie mesta ako celku.

Cieleným nárastom hustoty zástavby sa súčasne sleduje v rôznych polohách mesta princíp polarity – koncentrácie a uvoľnenia: mesto – krajina, intenzívna zástavba – námestie, park... Hustota zástavby vytvára tak predpoklady pre kvalitu prírodného, respektíve verejného prostredia.

Mieru intenzity využitia územia (hustotu zástavby) ovplyvňuje celý rad podmieňujúcich faktorov. Medzi najdôležitejšie patria:



- cena pozemkov vzhľadom na polohu v meste a z nej odvodené i funkčné využitie územia
- hygienické požiadavky – predovšetkým požiadavky na preslenie budov
- únosnosť dopravného zaťaženia

#### Formy zvyšovania hustoty

Zvyšovať hustotu zástavby je možné niekoľkými spôsobmi, respektíve ich vzájomnou kombináciou. Použitý spôsob je závislý od charakteru lokality, funkčného využitia. Medzi základné formy zvyšovania intenzity zástavby patrí:

- kompaktná forma zástavby (bloková forma zástavby, úsporná parcelácia, zvyšovanie hĺbky objektov
- vyššia výška zástavby
- polyfunkčnosť
- využívanie podzemných úrovní
- optimálna orientácia k svetovým stranám

#### **Polyfunkčnosť prostredia**

Polyfunkčnosť ako súčasť efektívnej koncepcie rozvoja mesta predstavuje priestorovú symbiózu základných funkčných zložiek práce, bývania a služieb. Jedným z hlavných cieľov týchto snažení je opätovné priblíženie sa najmä funkcii bývania a práce (pre ekonómiu prevádzky mesta najproblematickejších funkčných systémov).

Požiadavky plánovačov na zmiešané – polyfunkčné využitie územia majú niekoľko cieľov.

- Zvýšiť prevádzkovú efektívnosť mesta a jeho častí. Zabezpečiť časovo a energeticky úspornú mobilitu ľudí a tovarov – formovaním mesta krátkych ciest.
- Zabezpečiť úsporu plôch. Vertikálnou integráciou rôznych funkcií, vyššou hustotou zástavby (ktorá je pre polyfunkčnosť nevyhnutná) a prirodzene menšími nárokmi na dopravné plochy (vzhľadom na bezprostrednú blízkosť – pešiu dostupnosť zariadení práce a vybavenosti).

- Podmieniť vyššiu ekonomickú prosperitu (konjunktúru) územia. Predpokladá sa, že výhody polyfunkcie sa premietnu i do ekonomických efektov a následne do prirodzených „trhových“ tendencií funkčného premiešania. (Hospodárske – komerčné aktivity by mali do územia priťahovať ďalšie ekonomické aktivity a tým celkovo pozdvihnúť dané územie, vďaka odvodu daní v danej lokalite a pod.)

- Vytvoriť prostredie vyššej kvality a bohatosti (mestskosti) a podporiť sociálnu integráciu.

Výhody polyfunkčnosti pre ekonómiu prevádzky mesta a úsporu plôch vyplývajú najmä:

- zo zníženia dopravných nárokov
- z vertikálnej integrácie funkcií.

Pri uplatnení polyfunkčnosti však v súčasnosti zohráva dôležitú úlohu vlastné rozhodnutie užíva-

teľa pre polyfunkčnosť, nie „nátlak plánu“. Podniky a domácnosti si volia lokalizáciu vo funkčne zmiešanom území len po racionálnom zvážení a za predpokladu, že im táto voľba prinesie väčší efekt ako lokalita v monofunkčnej zóne.

#### **Záver**

Pri presadzovaní uvedených progresívnych a efektívnych spôsobov rozvoja mestských štruktúr sú zrejmé určité ťažkosti. Skoro pri všetkých, na tomto princípe realizovaných zámeroch došlo k určitým zmenám. Nakoľko medzi plánovacím úmyslom a ekonomickou únosnosťou realizovateľnosti býva zásadný rozdiel. Problémom je i pretrvávajúca plánovacia rutina, úzko „rezortné“ záujmy investorov a spôsob financovania územného rozvoja.

Presadenie efektívnych urbanistických štruktúr si preto vyžaduje posilniť:

- zainteresovanie hospodárskych subjektov
- finančnú podporu zo strany verejného sektora
- všeobecnú osvetu pre ekologicko-ekonomickú stavbu miest.

V súčasnosti sa mestá pri svojej prioritnom poslaní – presadzovaní verejného záujmu učia byť i „podnikateľmi“. Tak ako je nutné do územného rozvoja investovať finančné prostriedky, tak je z neho možné i finančné prostriedky získať (predajom, prenájmom, prostredníctvom daní). Najmä dane, ktoré sa viažu na územie mesta (daň z nehnuteľností – pozemkov a objektov) sú dôležitým zdrojom verejných rozpočtov a pomáhajú presadzovať efektívne formy rozvoja miest a realizovať verejno-prospešné zámery.

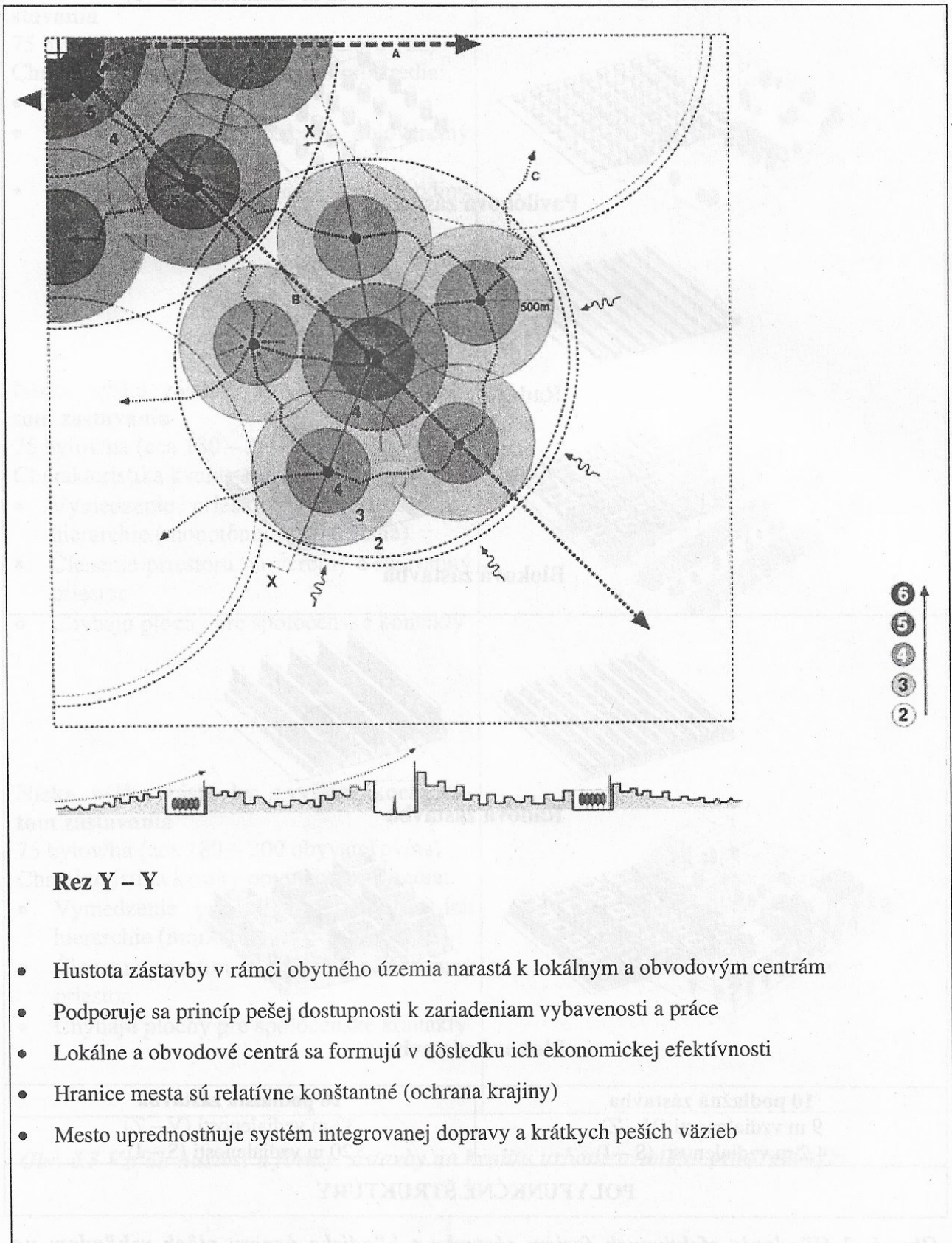
Ekonomika má na rozhodovacie procesy v územnom plánovaní miest veľký vplyv. Toto hľadisko však nie je možné absolutizovať. Ekonomická stránka rozvoja a prevádzky mesta je len jedným z kritérií popri sociálnych, politických, technicko-realizačných, hygienických, estetických a ďalších hľadádkach, ktoré podmieňujú realizáciu územného rozvoja

#### Literatúra:

1. Becker, H, Jessen, J. Sander, R.: Ohne Leitbild – Stadtebau in Deutschland und Europa, Zurich, 1999
2. Jenks, M., Burton, E., Williams, K.: Compact Cities and Sustainability, London 1997.
3. Maier, K., Řezáč, V.: Ekonomika v území, ČVUT Praha, 1997
4. MVRDV: RAR MAX Excursion on Density, Rotterdam 1998
5. Urban Task Force: Towards an Urban Renaissance, London 1999



Obr. č.1 Princíp kompaktného mesta [ 5 ]



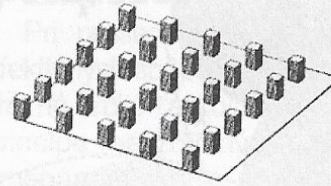
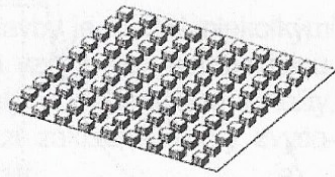


**Model je konštruovaný na holandské podmienky a holandské svetlo-technické normy.**

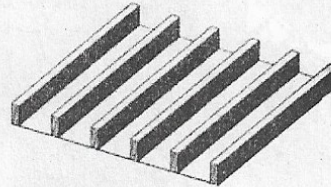
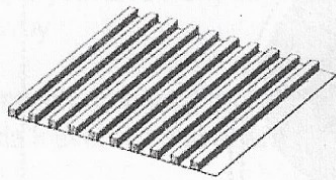
Uvedené hodnoty sú minimálne nutné z hľadiska oslnenia (nezohľadňujú dopravné požiadavky)

**5 podlažná zástavba**  
24 m vzdialenosť (V – Z)  
19 m vzdialenosť (S – J)

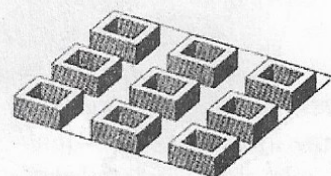
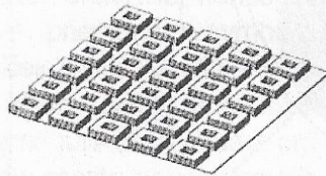
**13 podlažná zástavba**  
62 m vzdialenosť (V – Z)  
50 m vzdialenosť (S – J)



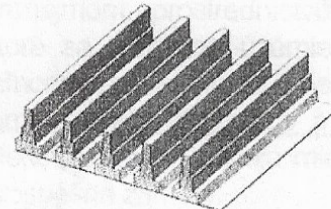
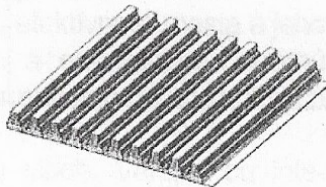
**Pavilónová zástavba**



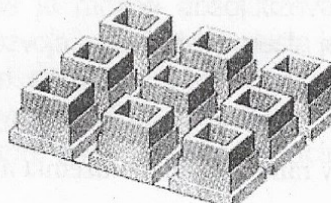
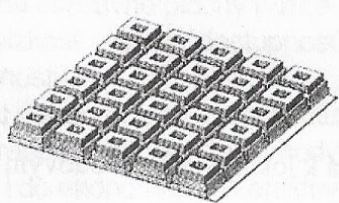
**Radová zástavba**



**Bloková zástavba**



**Radová zástavba**



**Bloková zástavba**

**10 podlažná zástavba**  
9 m vzdialenosti (V – Z)  
4,2 m vzdialenosti (S – J)

**26 podlažná zástavba**  
32 m vzdialenosti (V – Z)  
20 m vzdialenosti (S – J)

**POLYFUNKČNÉ ŠTRUKTÚRY**

*Obr. č. 2 Hľadanie efektívnych foriem zástavby z hľadiska úspory plôch vzhľadom na oslnenie a funkčné využitie [ 4 ]*

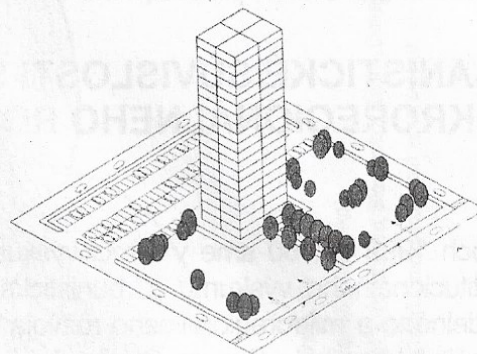


### Vysoká zástavba s nízkym koeficientom zastavania

75 bytov/ha (cca 180 – 200 obyvateľov/ha)

Charakteristika kvality obytného prostredia:

- Absencia priestoru
- Chýba členenie na verejný, poloverejný a súkromný priestor
- Problematické bývanie pre rodiny s menšími deťmi a starších občanov

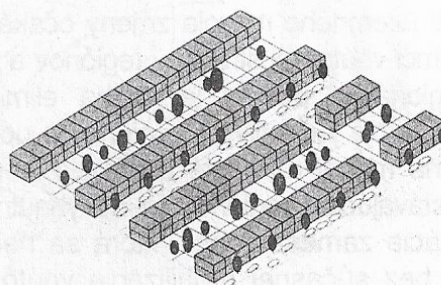


### Nízka výška zástavby s vyšším koeficientom zastavania

75 bytov/ha (cca 180 – 200 obyvateľov/ha)

Charakteristika kvality obytného prostredia:

- Vymedzenie priestorov – absencia ich hierarchie (monotónnosť prostredia)
- Členenie priestoru na verejný a súkromný priestor
- Chýbajú plochy pre spoločenské kontakty

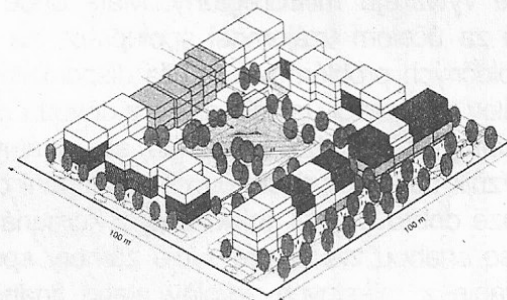


### Nízka výška zástavby s vyšším koeficientom zastavania

75 bytov/ha (cca 180 – 200 obyvateľov/ha)

Charakteristika kvality obytného prostredia:

- Vymedzenie priestorov – absencia ich hierarchie (monotónnosť prostredia)
- Členenie priestoru na verejný a súkromný priestor
- Chýbajú plochy pre spoločenské kontakty



Obr. č.3 Vzťah hustoty a formy zástavby na kvalitu urbanizovaného prostredia [5]