

TRANSFORMÁCIA ÚZEMÍ – PRÍKLADY ZO SLOVENSKA.

prof. Bohumil Kováč, Fakulta architektúry STU v Bratislave

upravený článok publikovaný v

Zborník konferencie AUÚP : Přestavba a regenerace sídel a krajiny, Litoměřice, 2016, Mimořádná příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 1/2017.

ÚVOD – teoretický náhľad na problematiku transformácie.

Základnou vlastnosťou sídiel a krajiny je ich neustály vývoj a pretváranie, ktorý má rôzne podoby. Predmetom tohto článku sú zmeny urbánnych štruktúr. Pojem „transformácia“ má v tejto súvislosti význam v zmysle premeny alebo pretvorenia¹⁾ funkcie alebo fyzickej štruktúry sídla.

Toto pretváranie resp. premena môže mať rôzne podoby, ktoré môžeme klasifikovať do niekoľkých skupín.

Podľa predmetu sa jedná o :

- premeny funkčného využitia územia (využívaných alebo nevyužívaných území)
- premeny prevádzkové využitia
- premeny vo verejnom technickom vybavení (napr. zmena energetickej paradigmy sídla)
- premeny priestorovej štruktúry (fyzické zmeny obrazu sídla)
- kombinované

Podľa miery dynamiky a času trvania, za ktorý premena prebehne, môže ísť o transformácie :

- „okamžité“
- postupné rôzne časovo sa vyvíjajúce.

Podľa miery pretvorenia územia sú transformácie :

- čiastkové, keď sa dotkne len časti alebo niektorej zložky územia
- úplné (jednej alebo všetkých funkčných alebo fyzických zložiek územia)

Podľa charakteru progresu územia:

- rozvojové
- relatívne statické
- regresívne

Podľa územného rozsahu zmeny:

- s celosídelným dosahom
- zonálnym dosahom
- lokálnym - bodovým

Podľa foriem sa transformácia území môže realizovať rôznymi formami :

- prestavba urbanistickej štruktúry spojená s asanáciou²⁾ pôvodnej
- rekonštrukcia (v zmysle prinavrátiť štruktúru do pôvodného stavu)
- revitalizácia, pri zachovaní fyzickej štruktúry jej oživenie novými funkčnými podnetmi
- regenerácia ako isté synonymum pojmu rekonštrukcia predstavuje obnovu urbanistickej štruktúry

Podľa spôsobu uskutočnenia zmeny:

- plánovité (vopred predvídané alebo aj nepredvídané podnety k zmene ale reakcia je plánovitá)
- neplánovité často živelné

Podrobne sa otázkami urbanistickej rekonštrukcie ako aj charakteristikami foriem územných transformácií zaoberal prof. T. Alexy (lit.2).

Stabilita a rozvoj

Napriek axióme, že základnou vlastnosťou urbanistických štruktúr je ich neustála zmena, stretávame sa v územných plánoch s pojmom „stabilizované územia“. Táto stabilita však môže byť len krátkodobá alebo relatívna. Aj v chránenej (takmer konzervovanej) urbanistickej štruktúre mestských pamiatkových rezervácií dochádza k zmenám funkčného využitia, vlastníckych vzťahov, zmenám v pohľadoch na ochranu a pod. Znamená to, že aj stabilite je vlastný aj rozvoj, progres. Preto vyznievajú nelogicky dva stĺpce legendy územného plánu, ktoré rozlišujú územia mesta na stabilizované a rozvojové (niekedy až trojstĺpec: stav – návrh – výhľad). Vyzerá to potom tak, ako keby rozvoj bol opakom stability. Paradoxne ale územné plány za rozvojové územia považujú v zásade voľné nezastavané plochy, a plochám ktoré sú v úpadku a tiež by teda mali byť ako rozvojové, prisudzuje ten funkčný stav, aký majú v stave úpadku. V skutočnosti ale pojem stabilita neznamena zachovanie stavu, ale rovnováhu. V polohe urbanizmu ide o rovnováhu všetkých zložiek. Opakom stability nie je rozvoj, ale labilita. **Tieto dôvody nás oprávňujú vysloviť názor, že územia v územných plánoch by sme mali považovať všetky za rozvojové ale s rozlíšením dynamiky (miery) rozvoja.** Problémom je tiež, že stabilizované územia ako „status quo“ neregulujeme ale len opisujeme podľa charakteristík súčasného stavu, ale v „rozvojových“ územiach limity rozvoja ohraničujeme regulatívmi. Tak dochádza k javu, keď stabilizované územia nemajú reguláciu (pravidlá) rozvoja a tým sa stávajú labilnými. Naopak regulácia dáva rozvojovým územiám stabilitu. Stabilita totiž spočíva aj v istote pravidiel.

PRÍPADOVÁ ŠTÚDIA 1 - Nové mesto nad Váhom.

Tento p vyberáme z dôvodu našej dlhodobej 25-ročnej spolupráce s mestom od spracovania územného plánu mesta, jeho aktualizácií, spracovania regulačných plánov zón, urbanistických štúdií až po realizáciu urbanisticko-architektonického obytného súboru a rekonštrukcie verejných priestorov v centre mesta. Tieto činnosti naprieč plánovaním aj projektovaním priniesli niekoľko modelových situácií a praktických skúseností pri transformácii územia mesta.

Nový územný plán ako nástroj zásadnej transformácie mesta

Mesto malo od 50-tych rokov do roku 1998 spracované dva územné plány. Každý z nich priniesol zásadný zásah do urbanistickej štruktúry sídla a každý predstavoval vlastnú urbanistickú koncepciu. Pôvodná štruktúra mesta, založeného na riečnej nive Váhu, predstavovala polovidielku kompaktnú zástavbu v strede mesta s rozľahlým námestím²⁾ a zachovalou gotickou parceláciou (obr.č.1).

Plán inž. Scharnagla zo 60-tych rokov založil za cenu asanácie podstatnej časti mesta nové urbanistické bloky. Podľa plánu bolo realizované nové Námestie 1. mája v duchu socialistického realizmu, ktoré dnes hodnotíme z hľadiska mierky a urbanity vysoko kladne. Najvýraznejším počinom plánu bola ale klasická mestská os, prierez k novej polohe železničnej stanice. Táto myšlienka mestskej triedy si vyžiadala asanáciu štruktúry pod kostolom. Takto v podstate zanikla pôvodná štruktúra mesta (obr.č.2)

Územný plán z roku 1972 (Stavoprojekt, arch. Janček, obr.č.3) predovšetkým reagoval na potreby panelovej výstavby bytov v meste. Aj preto je metodika plánu plošno-objektová. Idea priečnej osi bola zo spoločenskej funkcie premenená na dopravnú, keď týmto priestorom bol plánovaný hlavný dopravný privádzač. V prevádzke pešieho pohybu ostal dodnes nejasný najmä vzťah centra k železničnej stanici, keďže k jej preložke nedošlo a nová štruktúra bola založená práve na tom.



obr.č.1. Pôvodná štruktúra centra mesta pred 1959, prieskumy, arch. Scharnagl



Obr.č.2 – Smerný územný plán mesta, 1959, autor Scharnagl



Obr.č.3. Smerný územný plán mesta, 1972, arch. Janček, Stavoprojekt Bratislava 1972

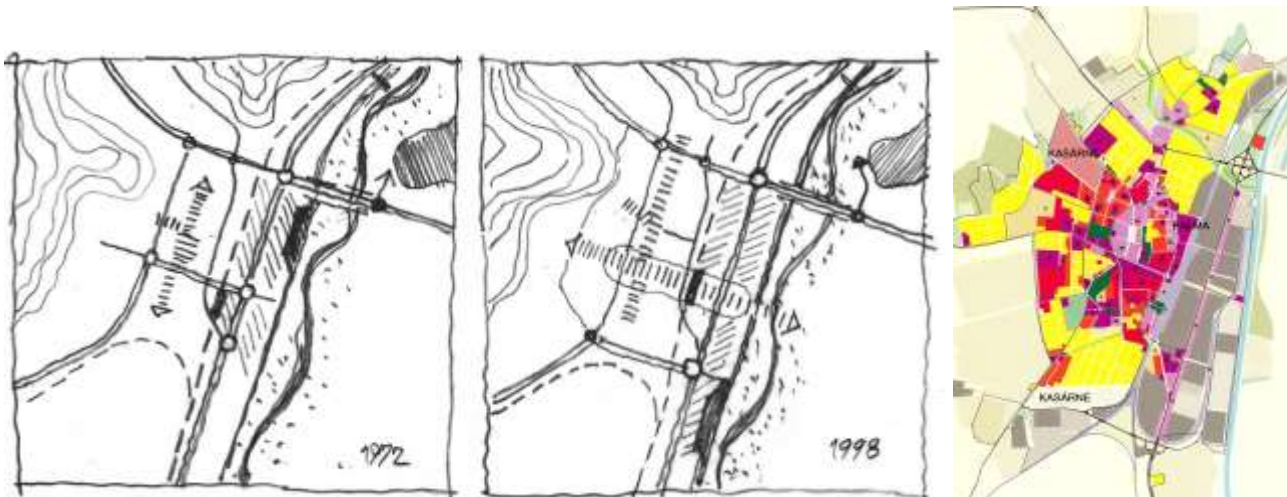


obr.č.4 Transformácia štruktúry mesta v období 1950-2000 : žlté – pôvodná zachovaná štruktúra, modrá – zaniknutá štruktúra, červená – nová štruktúra (autor : B.Kováč).

Podobný prístup zaznamenali aj mnohé ďalšie slovenské mestá porovnateľnej veľkosti, napr. Piešťany, Považská Bystrica. Súčasťou urbanistickej koncepcie 70-tych rokov bolo napojenie mesta na vyšší dopravný systém kolmo ponad železnicu do stredu mesta. Realizáciou tejto myšlienky vážne hrozilo, že doprava pri rastúcej miere motorizácie vytvorí v strede mesta bariéru. Cieľom demokratického územného plánu po roku 1989, ktorý bol schválený v r. 1998, bolo zmeniť túto dopravnú paradigmu mesta a založiť skelet verejných priestorov, regulovať formy a výšku novej výstavby tak aby sa eliminovali negatívne prejavy panelovej výstavby v obraze mesta a aby sa získali plochy na tvorbu mestotvorných a centrotvorných funkcií podľa potrieb nového okresného mesta. Schéma novej urbanistickej koncepcie predstavovala mesto v pásmovej forme usporiadania jeho funkcií po vzore ideálneho mesta Miljutina, k čomu má ideálne podmienky. Táto transformácia urbanistickej koncepcie bola občanom a poslancom prezentovaná vo forme porovnávacej ručne skicovanej schémy starého a nového plánu mesta. Cieľom schém bolo, aby sa občania v pripomienkovom konaní a diskusiách zamerali na zásadné otázky urbanistického rozvoja mesta a nie na privátne záujmy na svojich pozemkoch. Aj preto bola v tejto etape „vypnutá“ katastrálna mapa (obr.č.5b).

Istými negatívnymi prvkami v pásmovej funkčnej koncepcii mesta boli dva kasárenské areály na severe a juhu územia mesta a priemyslový areál v pásme obytných funkcií, ktoré predstavovali bariéru v priestorovom rozvoji mesta. Ich transformáciu popisujeme ďalej.

Napriek snahe o čo najotvorenejšiu reguláciu ani tento územný plán nedokázal presne predvídať niektoré spoločensko-ekonomické a najmä majetkovo-právne pohyby ako aj zmeny v nadradenom územnom pláne regiónu, čo vyvolalo neskoršie potrebu jeho aktualizácií.



Obr.č.5. a) porovnanie schém predošlého (1972) a nového územného plánu (1998) **b)** plán „bez mapy“.

Zmena funkčného využitia územia bez potreby zmeny územného plánu.

Tento zaujímavý prípad nastal v súvislosti s priemyslovým areálom Palma-Henkel, ktorý sa nachádzal pásme mesta v dotyku s centrom a s obytnými územiami. Negatívne dopady na ŽP boli zjavné (prašnosť, dopravná obsluha). Pásmovú schému mesta narúšal práve tento podnik. Navrhli sme v koncepte, aby bola táto „šedá“ plocha výroby nahradená „fialovou plochou“, teda značkou vybavenosti a polyfunkčného využitia. Ako kompenzáciu územný plán navrhol v priemyselnej zóne rozvojové plochy pre presun priemyslu s veľmi dobrou väzbou na všetky druhy dopravy. Vlastník bol v pripomienkovom konaní zásadne proti. Vysvetlenie spracovateľa, že územný plán nie je príkazom na presun areálu, ale má prognózu funkciu, ako aj definovanie kompromisných podmienok pretrvávania výroby znamenalo prelomenie negatívneho postoja prosperujúcej firmy. Cca o 10 rokov ale nastal odsun výroby pracíh prostriedkov a do areálu sa nasťahoval kozmetický priemysel s podstatne menšími požiadavkami na objektové vybavenie. Po krátkom čase nastal odsun aj tejto prevádzky a areál sa úplne uvoľnil od priemyselnej výroby a stal sa zaujímavým miestom pre lokalizáciu komerčných centier a administratívy. Mesto požadovalo od investora obstaráť urbanistickú štúdiu, ktorá navrhla komplexnú prestavbu celého pásu brownfields pozdĺž železnice (obr.č.6b). V mierne pozmenenej podobe bolo nákupné centrum ako 1.etapa výstavby v území realizované. Investori nepotrebovali k realizácii aktualizáciu územného plánu. Tento príklad je dokladom významu potreby prognostickej predvídavosti a regulatívnej otvorenosti územných plánov³⁾.





Obr.č.6. a) územný plán s výhľadovou funkciou vybavenosti
b) urbanistická štúdia - výrez (autor: B.Kováč) **c)** stav pred asanáciou fabriky **d)** súčasný stav
s pozmenenou orientáciou objektov nákupných centier oproti UŠ

Transformácia s adresnou zmenou územného plánu – výstavba en-bloc.

Na juhu mesta sa nachádzal pás územia vojenských skladov. Z urbanistického pohľadu išlo o nepriechodnú štruktúru, ktorá by tvorila bariéru v ďalšom priestorovom rozvoji mesta. V čase spracovania ÚPN boli tieto funkcie v územnom pláne z hľadiska záujmov štátu stabilizované ako „plochy špeciálneho využitia“. Približne v roku 2000 sa aj v súvislosti s odchodom sovietskych posádok dostalo územie kasární do vlastníctva mesta. Súčasne sa v meste začala preukazovať potreba výstavby nájomných bytov, na čo chcelo mesto využiť podporu štátneho fondu. Ako ideálna plocha pre tento zámer sa ukázala plocha časti areálu vojenských skladov, keďže územie bolo v kontakte s obytným územím rodinných domov. Mesto obstaralo pre potrebu takejto výstavby zmenu územného plánu. Jej autorom súčasne zverilo úlohu prípravy jednotlivých stupňov projektovej dokumentácie architektonicko-urbanistického obytného súboru stavieb. Vznikol tak v podstate územný projekt zóny, pre ktorý boli navrhnuté projekty opakovaných bytových domov. Urbanistická štúdia tu bola na úrovni koordinačnej situácie stavby, keďže sa celý súbor v dvoch etapách mal realizovať na základe jedného stavebného povolenia. Spolu to bolo 10 bytových

domov po 20 bytových jednotiek s priemernou podlažnou plochou bytu 50m². Parametre súboru sa preniesli do regulatív zmeny územného plánu. Tento typ zmeny a doplnku ÚPN mesta môžeme nazvať aj *adresnou zmenou*, ktorej parametre vychádzali z konkrétneho investičného zámeru. Jeho realizácia prebehla jednorazovou formou (en-bloc)⁴⁾.



Obr.č.7

a) lokalita vojenských skladov –predmet zmeny ÚPN b) urbanistická štúdia súboru stavieb
c) projekt stavby bytového domu, 2np d) realizácia, stav 2018 (foto autor)

Príprava transformácie s otvorenou reguláciou – výstavba per partes.

V severnej časti mesta bol umiestnený druhý kasárenský komplex – posádkový s ubytovaním. V súčasnosti má štát záujem len na nepodstatnej časti územia. Ostatné územie je k dispozícii pre územný rozvoj mesta. Mesto chce v území realizovať rôzne potreby v oblasti bývania, obchodu a služieb, kultúrnej vybavenosti, športu, a rekreácie. Prvým krokom bolo obstaranie zmeny územného plánu mesta. Z formálneho hľadiska išlo o mimoriadne jednoduchú zmenu – v legende výkresov ÚPD sa plocha špeciálneho využitia premenovala na zmiešané územie. Podiel funkcií a parametre preverila variantná urbanistická štúdia ako ÚPP. Je parametre sa stali regulatívmi zmeny územného plánu. Regulatívy sú ale pomerne otvorené (pracujú s toleranciou) najmä čo sa týka rozpätia minimálnych a neprekročiteľných parametrov výstavby a miery využitia územia. Forma regulácie tak reaguje na predpoklad postupnej výstavby v území rôznymi investormi per partes). Z kasárenských objektov boli na ďalšie využitie navrhnuté bývalé ubytovacie a posádkové objekty a niektoré objekty skladov. Podstatným koncepčným ziskom mesta je

ale najmä priečna a pozdĺžna priechodnosť územím, ktoré prestalo byť prevádzkovou plombou mesta ale integrujúcim polyfunkčným územím. Tým sa výrazne vytvorili **predpoklady ku koncepcii mesta krátkych vzdialeností**. V súčasnosti mesto na riešenie letného kúpaliska pripravuje vyhlásenie architektonickej súťaže.



Obr.č.8

a) areál bývalej posádky **b)** urbanistická štúdia územia, variant, autori B.Kováč, L.Štefancová, FA STU 2016

Transformácia verejného priestoru

Zo všetkých prvkov urbanistických štruktúr verejný priestor podlieha zmenám najčastejšie a v relatívne najkratších časových intervaloch. Je to dané meniacimi sa požiadavkami spoločnosti na funkcie verejného priestoru. Napr. v minulosti mali námestia trhovú funkciu, neskôr dopravnú a v súčasnosti majú preferenciu pobytové funkcie. Verejný priestor má predpoklady najľahšie reagovať aj na zmeny estetických pohľadov na „interiér mesta“ – jeho stvárnenie a vybavenie. Verejný priestor ako miesto spoločenských kontaktov je tiež v pozornosti komunálnej politiky a súčasne je to prvok s najvyšším záujmom spoločenskej participácie. Mesto pristúpilo v roku 1996 k vyhláseniu verejnej urbanisticko-architektonickej súťaže na rekonštrukciu Námestia Slobody a prilahlých ulíc⁵⁾. Územný plán mesta s dostatočnou podrobnosťou vyriešil zásadné funkčno-prevádzkové otázky súvisiace s centrom mesta, takže absencia ÚPN-zóny nebola citeľná⁶⁾. Dôležité ale je, aby prestavba verejného priestoru sa opierala o systémovú koncepciu verejných priestorov sídla. Takáto koncepcia by mala byť súčasťou moderného územného plánu mesta alebo na neho nadväzujúcej spodrobňujúcej štúdie alebo generelu. Realizovaný návrh predstavuje názakovú rekonštrukciu stavu námestia a ulíc z rozhrania 19. a 20. storočia. Súčasťou tejto viditeľnej zmeny na povrchu boli aj zmeny pod terénom – v technickej infraštruktúre, ktorá tiež prešla rekonštrukciou. Nová kvalita verejného priestoru pozdvihla kultúrnu úroveň sídla a postupne sa prenáša aj do jeho iných častí.





Obr.č.9

- a) námestie N. Mesto n.V. - stav cca 1920 so zájazdovým hostincom
 b) stav 2018 (foto autor) c) súťažný návrh 1996 – perspektíva

PRÍPADOVÁ ŠTÚDIA 2 - KULTURPARK KOŠICE

V roku 2013 bola metropola východného Slovenska Európskym hlavným mestom kultúry. Túto poctu využilo mesto aj na riešenie niektorých aktuálnych urbanistických a architektonických problémov. Na panelových sídliskách sa napr. v rámci zmien systému distribúcie tepla na základe výsledkov architektonickej súťaže rekonštruovali výmenníkové stanice na body spoločenských a kultúrnych kontaktov obyvateľov. Najväčšiu zmenu zaznamenal areál kasární v blízkosti centra mesta. Z pohľadu autora článku je zaujímavá konfrontácia súťažného návrhu s modelom v mierke 1:2000 s realizáciou, keďže bol členom medzinárodnej súťažnej poroty (predseda J. Sépka, ČR, 2010). Dvojkolovú súťaž vyhral minimalistický návrh⁷⁾, ktorý sa sústredil na využitie potenciálu budov a variabilný verejný priestor. Realizácia predčila očakávania, stavba získala najvyššie architektonické ocenenia. Mesto získalo atraktívny komplex. Predtým izolovaný uzatvorený útvar sa okamžite aktívne zapojil do štruktúry mesta. Dokladuje to aj hodnotenie poroty: *„Koncept interakcie medzi budúcim prevádzkovateľom a návštevníkom areálu kasární spočíva vo vytvorení urbánnej plochy 'fóra', ktorá umožňuje variabilný priestor rozličných kultúrnych a spoločenským aktivitám. Areál je rozdelený do dvoch zón: extrovertnej, ktorá je absolútnym prínosom tejto súťaže, a introvertnej, ktorá zachováva pôvodnú atmosféru a štruktúru kasárenského areálu. Extrovertná zóna dáva príležitosť kvantitatívne aj kvalitatívne pridávať a udávať hmoty a meniť a upravovať aktivity.“*

Príklad z Košíc potvrdil **význam súťaže návrhov pri riešení otázok transformácie urbanistickej štruktúry.**



Obr.č.10 Kulturpark Košice

- a) poloha areálu v meste b) verejný priestor v nástupe do areálu (foto autor)

Záver

Vyššie uvedené príklady poukazujú na potrebu dlhodobej urbanistickej vízie územného plánu, pre ktorej dosiahnutie je územný plán nástrojom. Súčasne je dôležité, aby územný plán bol metodicky vyhotovený tak, aby umožňoval aj operatívne rozhodovania bez potreby zmien územného plánu. Tie sú síce prirodzenou a napokon aj logickou súčasťou územnoplánovacej praxe, ich počet však môže byť zrkadlom správnosti miery regulácie ale aj zrkadlom nevyjasnených predstáv o sociálnom a hospodárskom rozvoji mesta

Poznámky

- 1) Krátky slovník slovenského jazyka (lit.1) pojem „transformácia“ vysvetľuje ako premenu alebo pretvorenie; teda zmenu...synonymom pojmu transformácia je napr. pojem konverzia
- 2) Filmovali tu oskarový film Obchod na korze s J. Krónerom
- 3) aj vďaka metodike, podľa ktorej nemá územný plán v grafickej časti v legende tri stĺpce stav – návrh - výhľad, ale len jeden – plán
- 4) 1. etapa realizácie získala 2. miesto a 2. etapa prvé miesto v súťaži Progresívne a cenovo dostupné bývanie (2011,2012), autori domov : B.Kováč, J.Komrska, HIP: J.Lulkovič, FA STU
- 5) Napriek tomu je spracovanie regulačného plánu pred návrhom a projektom stavby verejného priestoru vhodný postup najmä v prípade, že nie je dostatočne vykryštalizovaná vymedzujúca urbanistická štruktúra
- 6) Autormi víťazného návrhu a projektu rekonštrukcie boli B.Kováč, J.Komrska, M.Sokol, P.Steiniger.
- 7) Autori Irakli Eristavi a kol.

Literatúra

1. Kačala, J. a kol.: Krátky slovník slovenského jazyka, vyd. Veda SAV, Bratislava 1987
2. Alexy, T. : Rekonštrukcia sídiel, skriptum FA SVŠT, 1982
3. Transformace nevyužívaných území, Zborník seminára AUÚP ČR, Litoměřice 2002
4. Míra regulace v územních plánech ve středoevropském prostoru. Koncepce krajiny. Zborník konference AUÚP, Ústav územního rozvoje, Brno 2013, ISBN 978-80-87318-23-2.

Obrázky

1. Smerný územný plán Nové mesto n/V, Štátny projektový ústav pre výstavbu miest a dedín (neskôr Stavoprojekt), Bratislava, 1959, archív autora
2. Smerný územný plán Nové mesto n/V, Štátny projektový ústav pre výstavbu miest a dedín, Bratislava, 1959, archív autora
3. Smerný územný plán Nové mesto n/V, Stavoprojekt Bratislava, 1972, archív autora
4. Vľavo – zhotovil autor,
- 5-10 archív autora
Letecké snímky : <https://mapa-mapy.info.sk/> a archív mesta NMnV