

# HODNOCENÍ URBANISTICKÉHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

**Stanislav Kovář**

*Počítače umožňují rychlé zpracování velkého množství dat o území, využití postupů tzv. „exaktního urbanismu“. Zatímco se často mnoho času a energie ztrácí diskusemi nad nutnou tzv. standardizací datových souborů či grafických výstupů, je jistě vhodný čas i na zamýšlení se nad tím, jak co nejlépe a nejvíce tyto „vstupy do světa počítačových metod“ v budoucnosti zužitkovat.*

*Není možné vytvořit dobrý předpis na tvorbu dat bez toho, abychom věděli, jak tato data chceme a budeme v praxi využívat. Územní plánování je jistě jedna z nejdůležitějších disciplín, která může s daty o území pracovat nejen pasivně, statisticky, ale i aktivně, tvůrčím způsobem.*

V našem ateliéru zkoušíme praktické využití nových postupů, jejichž rozpracování bylo součástí kandidátské práce na Katedře urbanismu FA ČVUT v Praze již v roce 1990. Jedná se v podstatě o aplikaci tří metod:

- metoda komplexního hodnocení kvality prostředí HEKS (ucelený soubor kritérií hygienických, ekonomických, kulturních a sociálních);
- metoda poměrných urbanistických hodnot URUK;
- metoda znázornění urbanistických hodnot pomocí tzv. izotaun.

Metodou poměrných urbanistických hodnot lze komplexně vyčíslit využití urbanizovaného prostředí. Vycházíme přitom z předpokladu, že „efektivně uspořádané město je hygienicky, ekonomicky, kulturně a společensky výhodnější“.

Zatímco dnes běžné urbanistické znázorňování funkčních ploch (obr. 1) vypovídá sice mnohé o struktuře města, avšak již méně o kvantitě a kvalitě prvků či sídelního systému jako celku, lze převodem běžných územních dat na urbanistické veličiny znázornit i intenzity, průběhy a sumární údaje těchto veličin. Jedná se o jakési „rentgenové snímky“ města, ve kterých se projeví kostra, tkáň, bujně tkáň apod. Interpretace těchto výsledků je sice odborně náročnější, podobně jako návrh následné „léčby“ města, ale může vést zkušeného urbanistu k přesnějším závěrům.

Strukturu města vyjadřujeme pomocí tzv. izotaun – izočar průběhu intenzity využití území (obr. 9). Hodnoty těchto izočar lze získat přepočtem z absolutních údajů na relativní (na jednotku plochy) a dále na procentuální či bodové. Základem této metody je výpočet hodnoty pozemku (obr. 4) a hodnoty zástavby tohoto pozemku (obr. 5). Hodnoty pozemku jsou v podstatě dány polohou (centralita, prostorová

kontinuita), kvalitou prostředí (obr. 2) a mírou vybavení pozemku. Hodnota zástavby je dána zastavěností, funkčním využitím (obr. 3) a lidnatostí (počtem obyvatel, pracovníků a návštěvníků).

Urbanistická hodnota (obr. 6) je dána přepočteným součtem hodnoty pozemku a hodnoty zástavby (obdoba cenové mapy, nikoli však v korunách). Jako jednotku urbanistické hodnoty zavádíme 1 ur. Urbanistický potenciál pozemku je potom dán možností jeho intenzivnějšího využití, tj. rozdílem hodnoty pozemku a zástavby (obr. 7). Tyto hodnoty lze počítačově získat na konkrétní pozemek, na libovolnou část území, na celé sídlo či krajinu. Tak lze porovnávat i libovolná území mezi sebou, konkurenční územní plány, zjišťovat průběh v prostoru nebo v čase (rostoucí, klesající, stagnující tendence). Novým návrhem pak lze cíleně ovlivňovat vhodnost využití sledovaných ploch (obr. 8).

Na příložených obrázcích jsou ukázky rozboru teoretického modelového sídla velikosti malého města o 127 vymezených funkčních plochách. Grafické výstupy jsou zhotoveny pomocí programu Allplan FT15.

Možnosti využití tohoto postupu – rozhodování na základě objektivních a variantních informací – jsou asi následující (obr. 10):

1. v urbanistickém projektování (hodnocení území, urbanistický rozbor, výběr nejhodnější varianty);
2. v hodnocení reálných rezerv rozvoje města, stanovení prahových situací;
3. v určení způsobu růstu města (hvězdicové město, radiální město apod.);
4. v porovnávání různých regionů, obcí, čtvrtí;
5. v rozhodování o nákupech nejhodnějšího pozemku;
6. v informování veřejnosti a hodnocení perspektivy určité čtvrti, místa, města;

7. v rozhodování investorů o umístění investic, lokalizaci zařízení;
8. v dlouhodobém rozhodování o potřebném zainvestování pozemků města;
9. ve výběru lokálních center, těžišť, členění města na obvody apod.;
10. v návrhu vhodných dopravních aj. spojení (efektivnost přepravních vztahů – výběr kostry, koridorů) apod.

Je vidět, že možnosti, které nabízí pouze výpočetní technika schopná pracovat s velkými databázemi, jsou obrovské, využitelné jak pro orgány ÚP, samosprávné orgány či projekční kanceláře, tak pro realitní kanceláře, investory a veřejnost. Exaktní urbanistické hodnocení může mít význam jak informační, tak regulační či motivační.

Není v možnostech tohoto článku popsat všechny podrobnosti, úskalí či přednosti této metody po stránce technické, metodické či interpretační. Chci poukázat jen na to, že by nám dnes, při současných možnostech využití počítačů, již neměly stačit k rozhodování o území jen počty obyvatel, výměra a převládající funkční typ. Ostatní ukazatele kvality urbánního celku nelze hodnotit pouze jako „více či méně dobré“, ale exaktnějším vyjádřením, umožňujícím srovnání. Čísla a grafy sice často pouze potvrzují to, co zkušený urbanista, ekolog či sociolog dopředu cítí, avšak pro ostatní partnery procesu rozhodování o území je třeba argumentovat na základě ověřitelných propočtů. Např. při rozhodování o tom, jestli má být silniční obchvat veden jižně nebo severně od města, může zdůvodnění na základě podchyčení rozvojového potenciálu území zcela změnit názor politiků i veřejnosti.

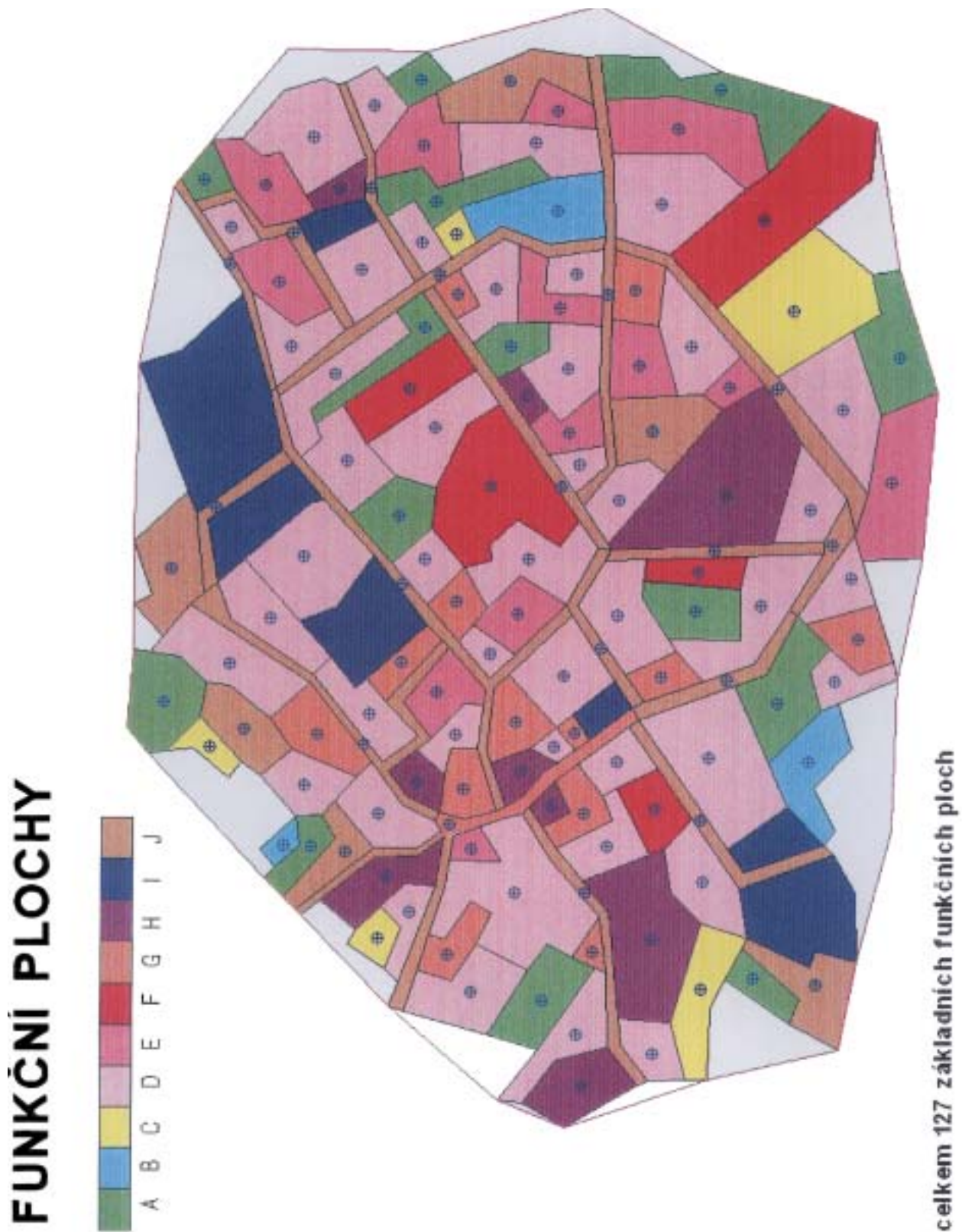
Jsme si vědomi toho, že část odborníků bude proti přehnanému využívání těchto číselných metod, část je naopak uvítá

z důvodu možnosti zvýšení „vědeckosti“ a prestiže oboru. Zřejmě nelze výsledky těchto pokusů ani podceňovat, ani přeceňovat. Širší uplatnění by jistě znamenalo

ještě dlouhou cestu bádání a srovnávání, aby nedocházelo k chybným interpretacím abstraktních číselných výstupů. Podle mého názoru by to však mohla být cesta zají-

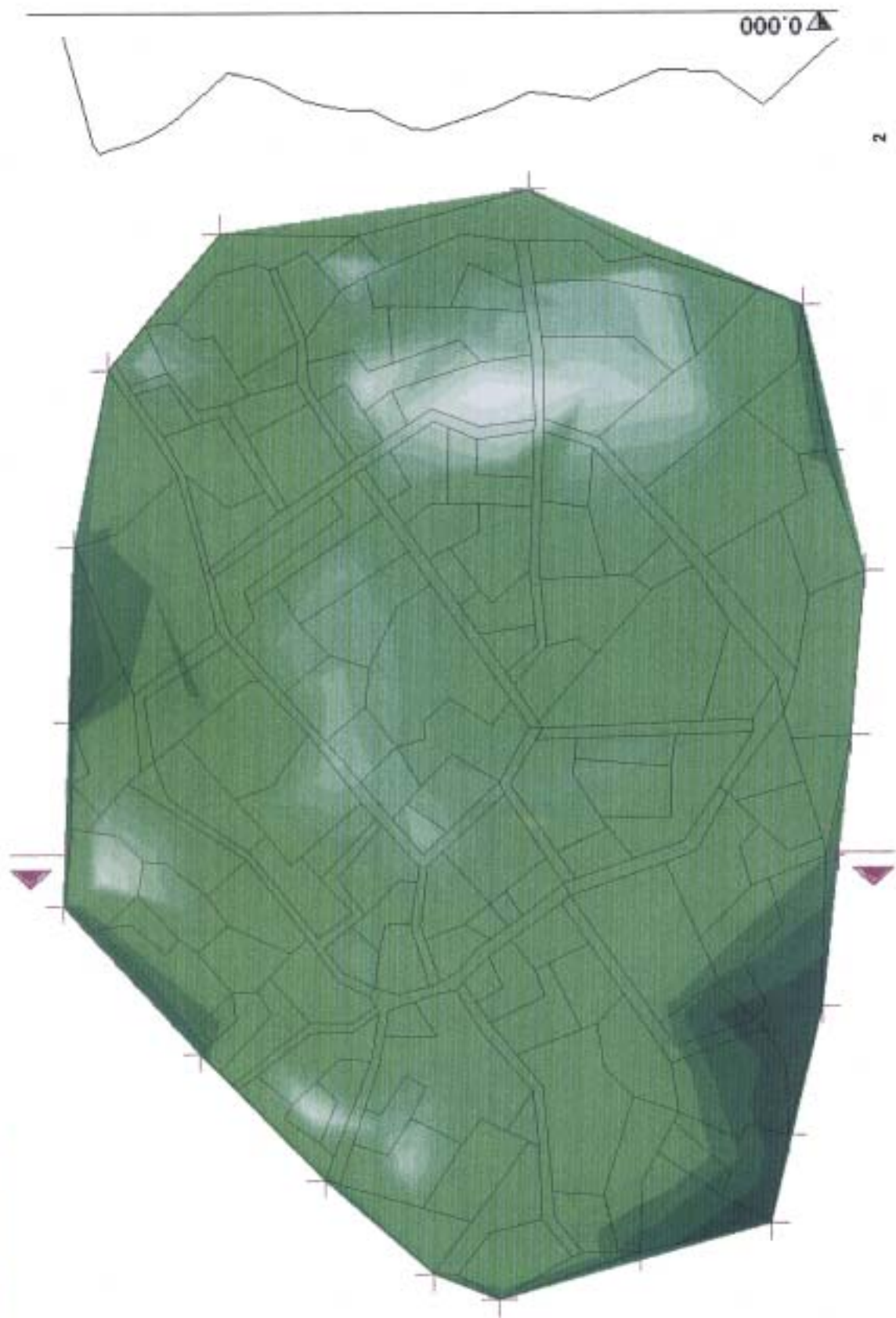
mavá, možná i dobrodružná a v mnohém poučná.

*Ing. arch. Stanislav Kovář  
ÚP Studio České Budějovice*



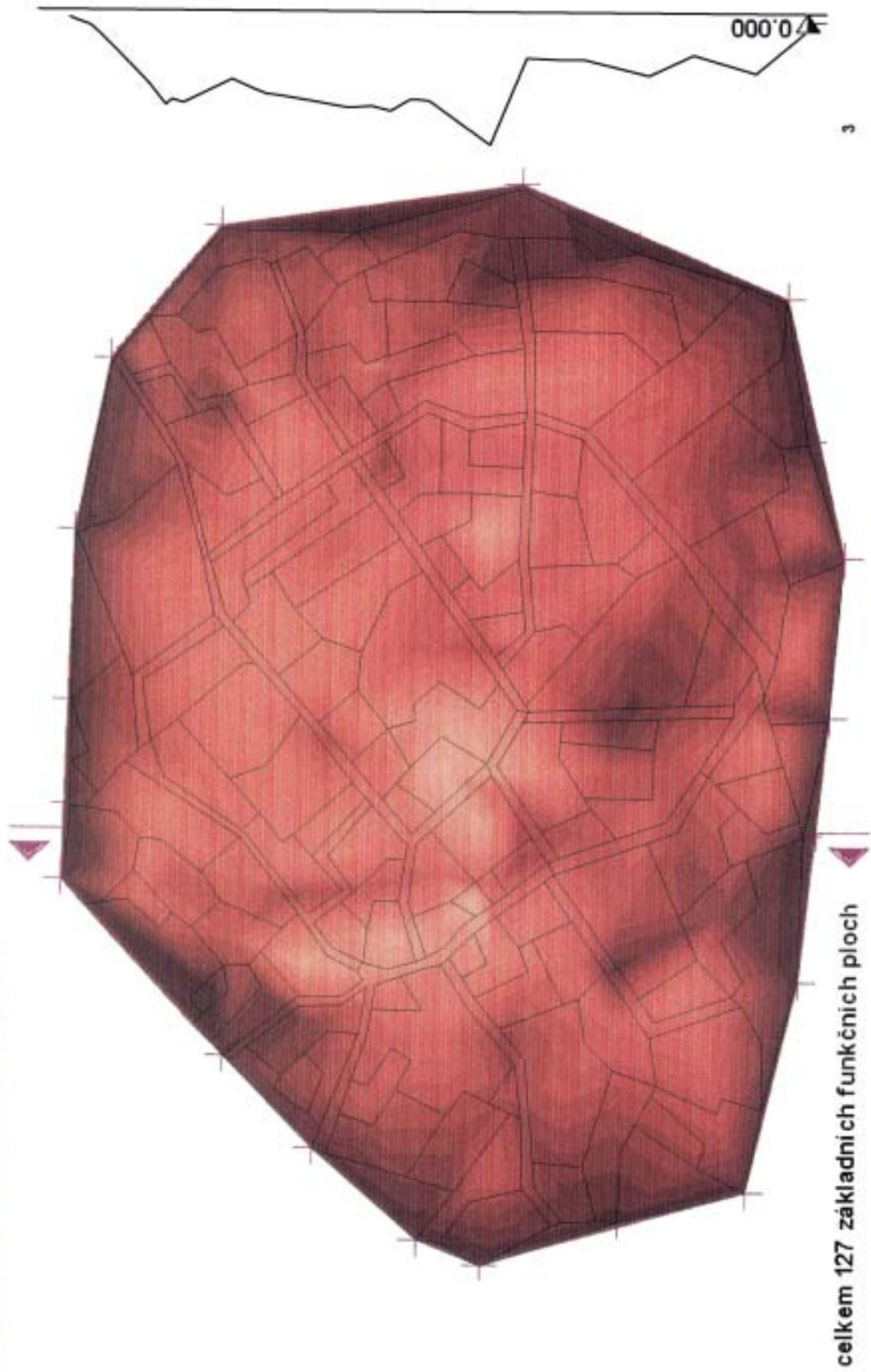
Obr. 1

# PROSTŘEDÍ



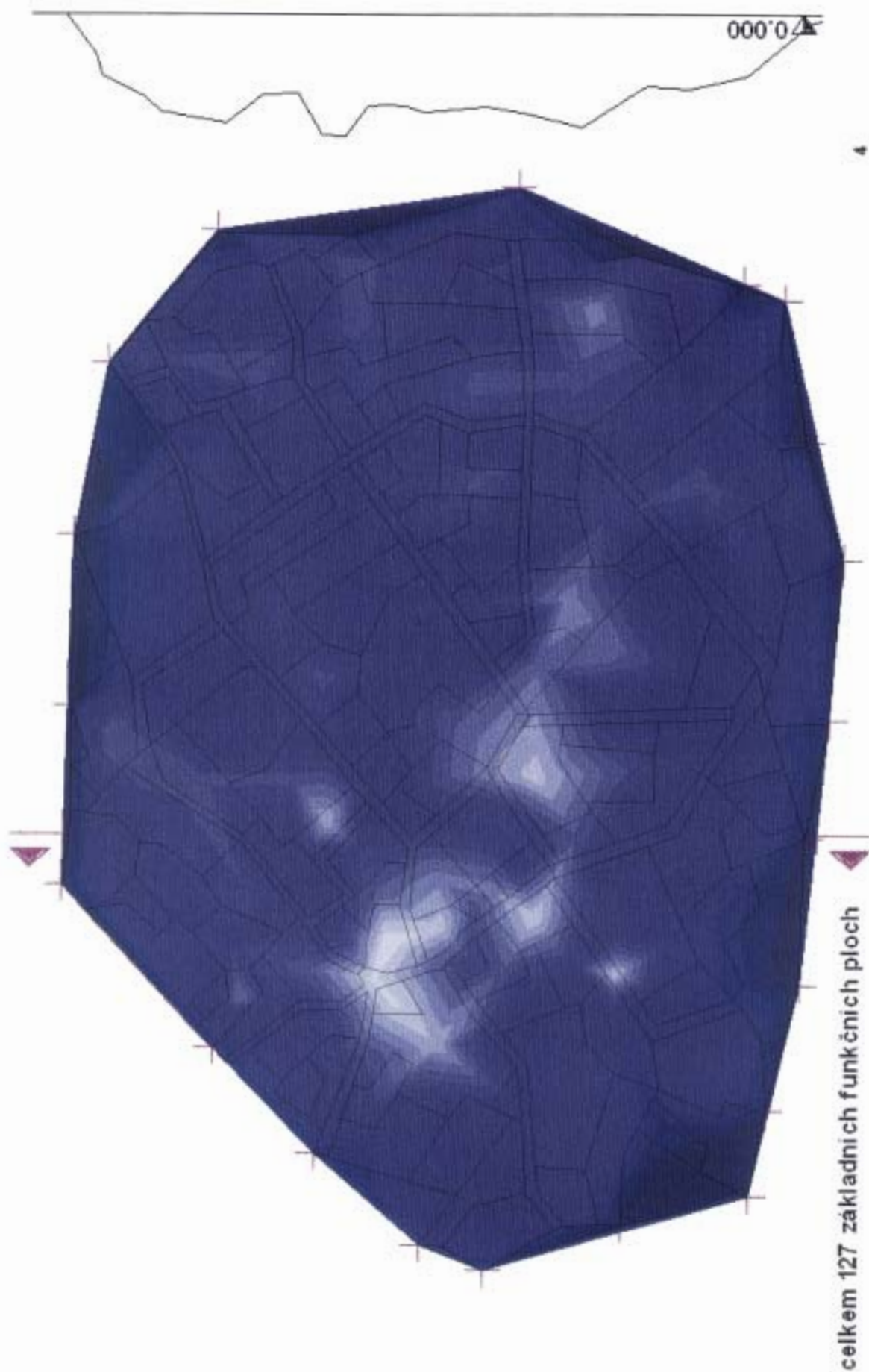
Obr. 2

# POLYFUNKČNOST



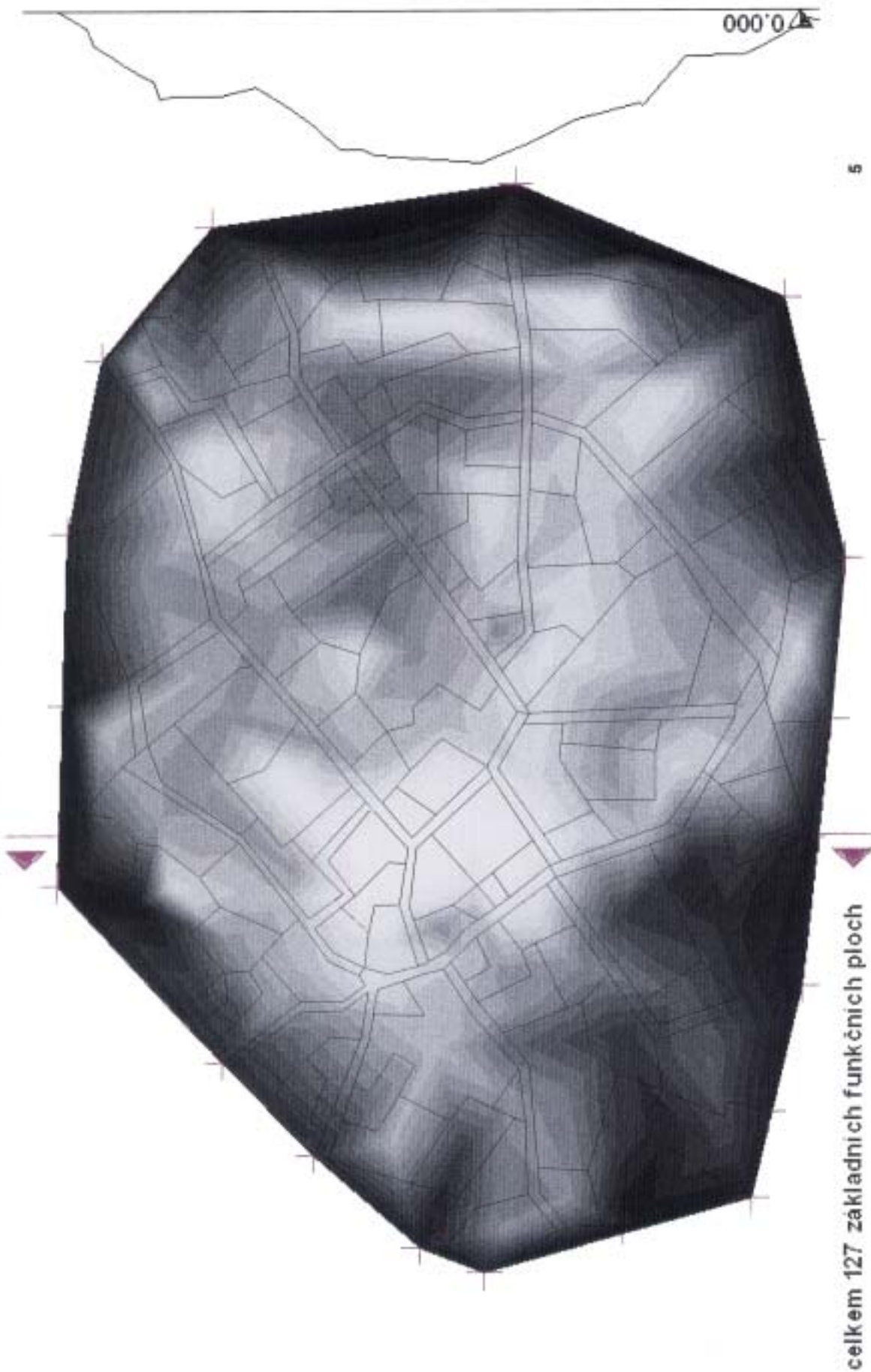
Obr. 3

# URBANISTICKÁ HODNOTA POZEMKU



Obr. 4

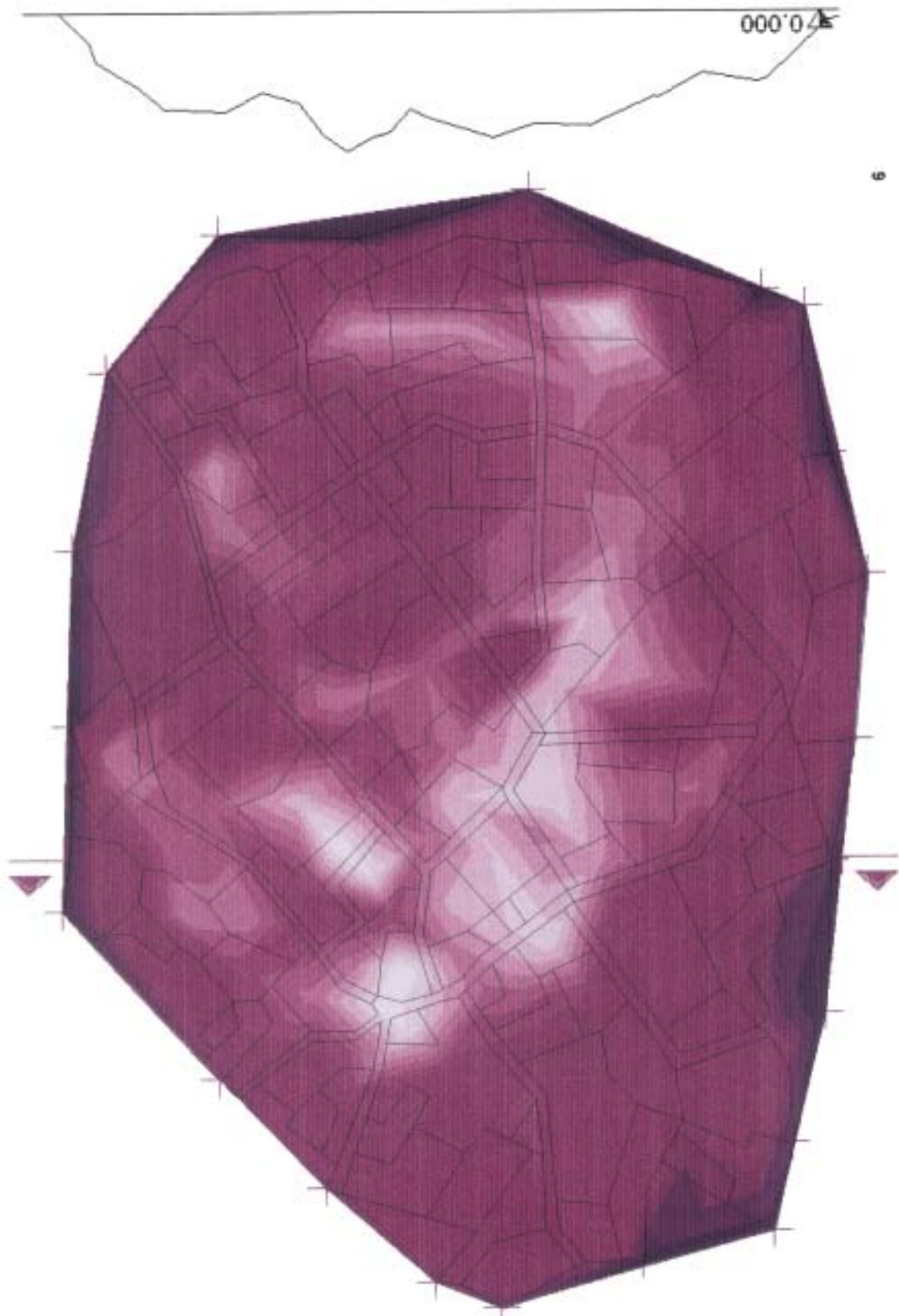
# URBANISTICKÁ HODNOTA ZÁSTAVBY



celkem 127 základních funkčních ploch

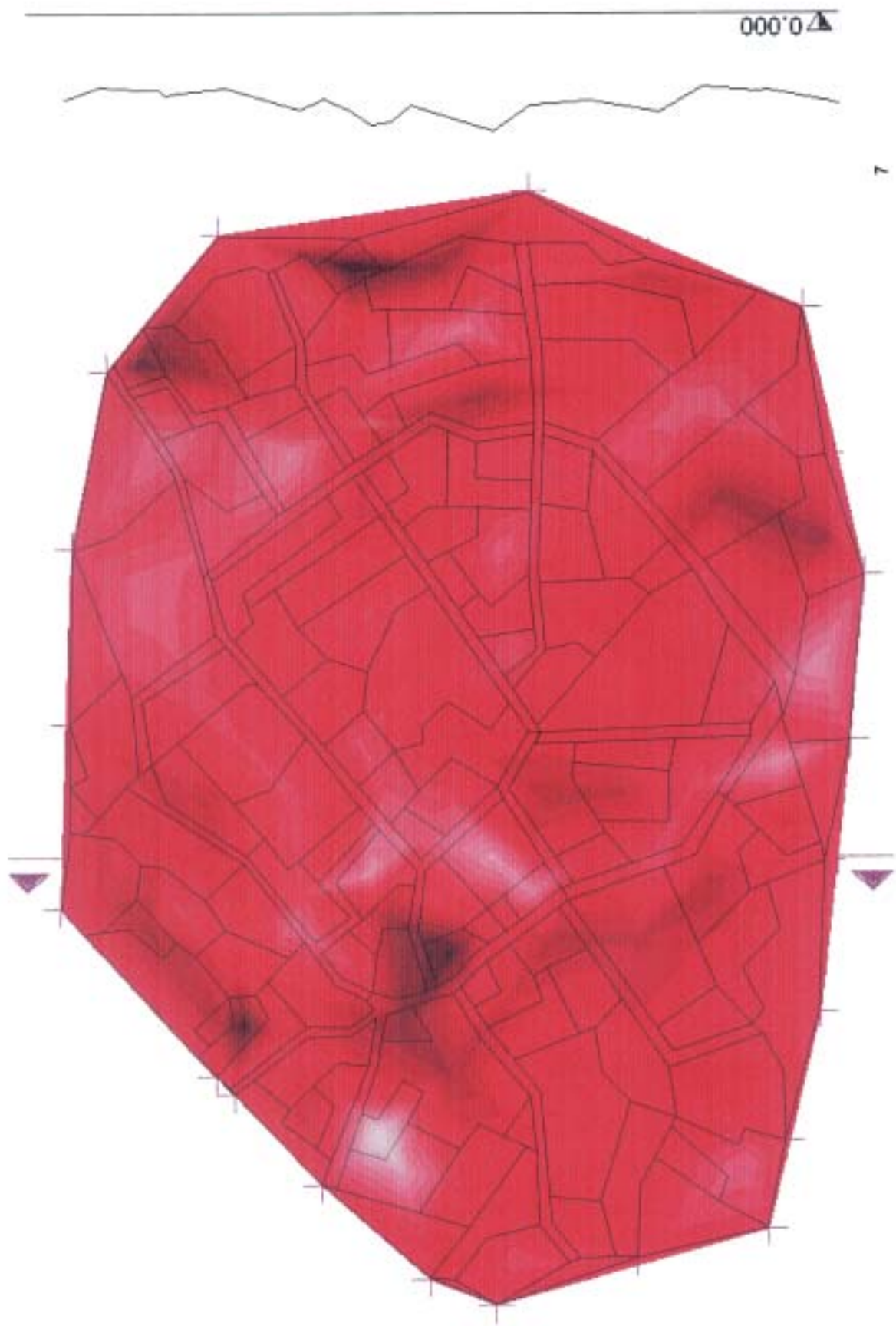
Obr. 5

# URB. HODNOTA



Obr. 6

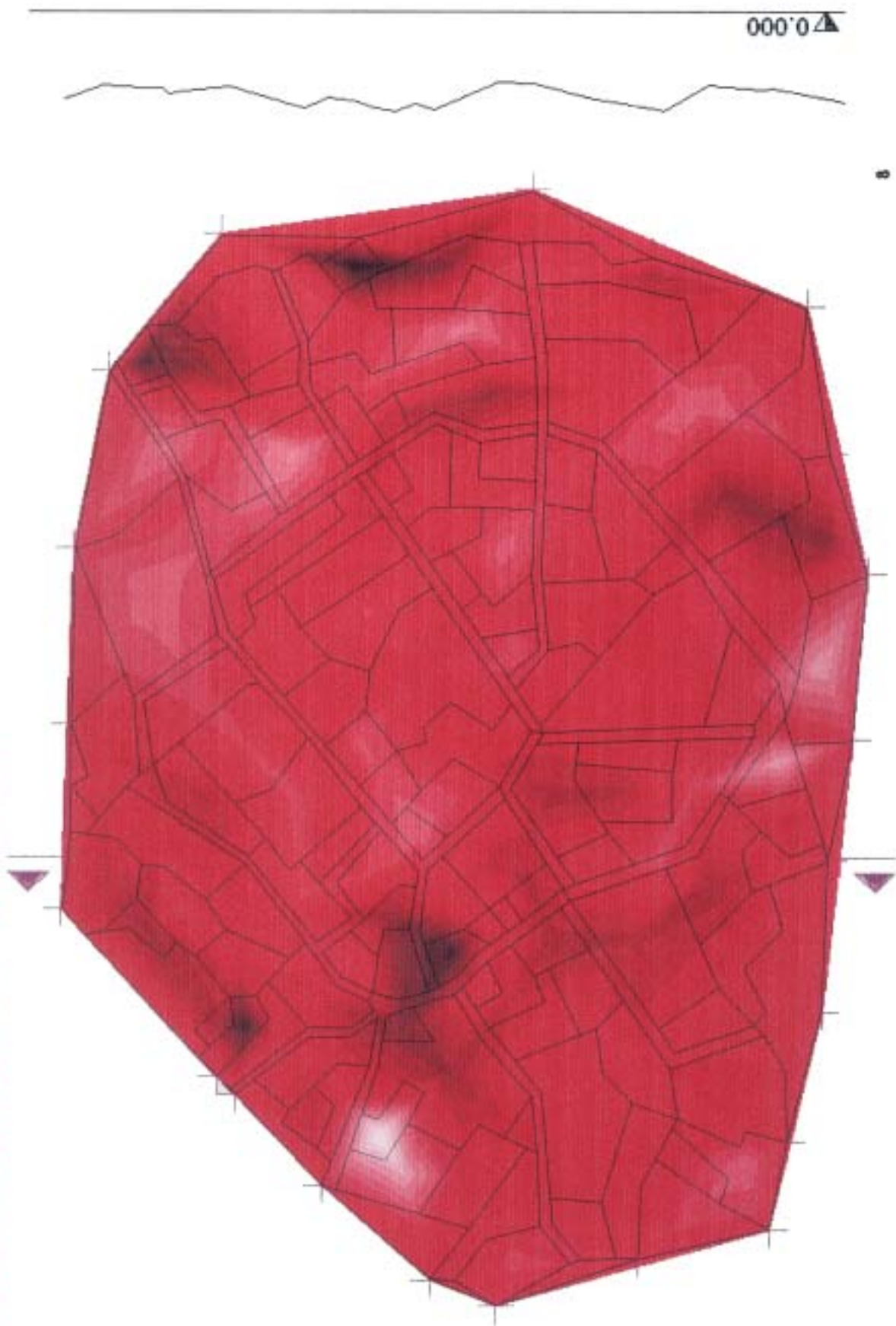
**URB. POTENCIAL - STAV**



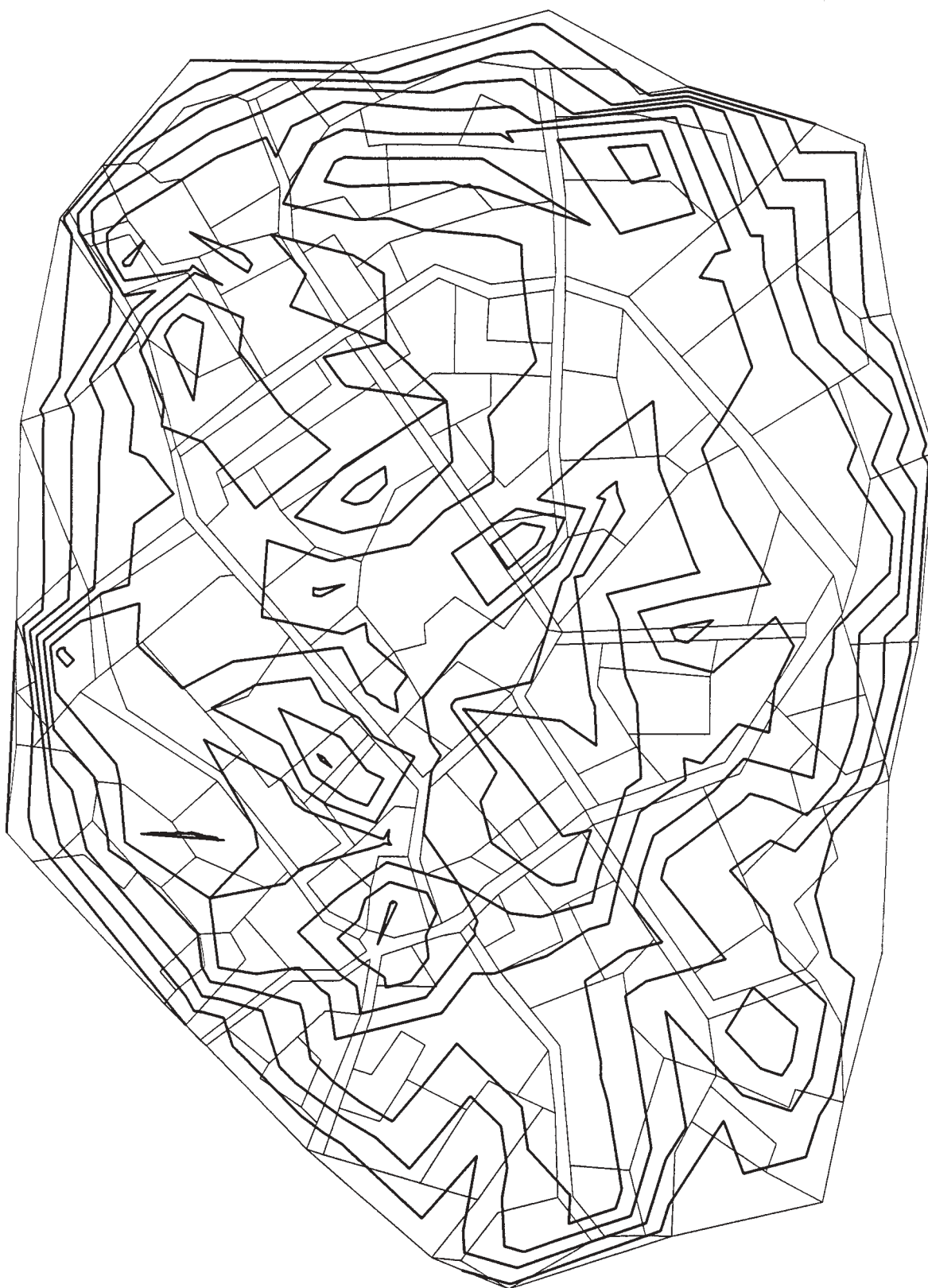
Obr. 7



# URB. POTENCIÁL - NÁVRH



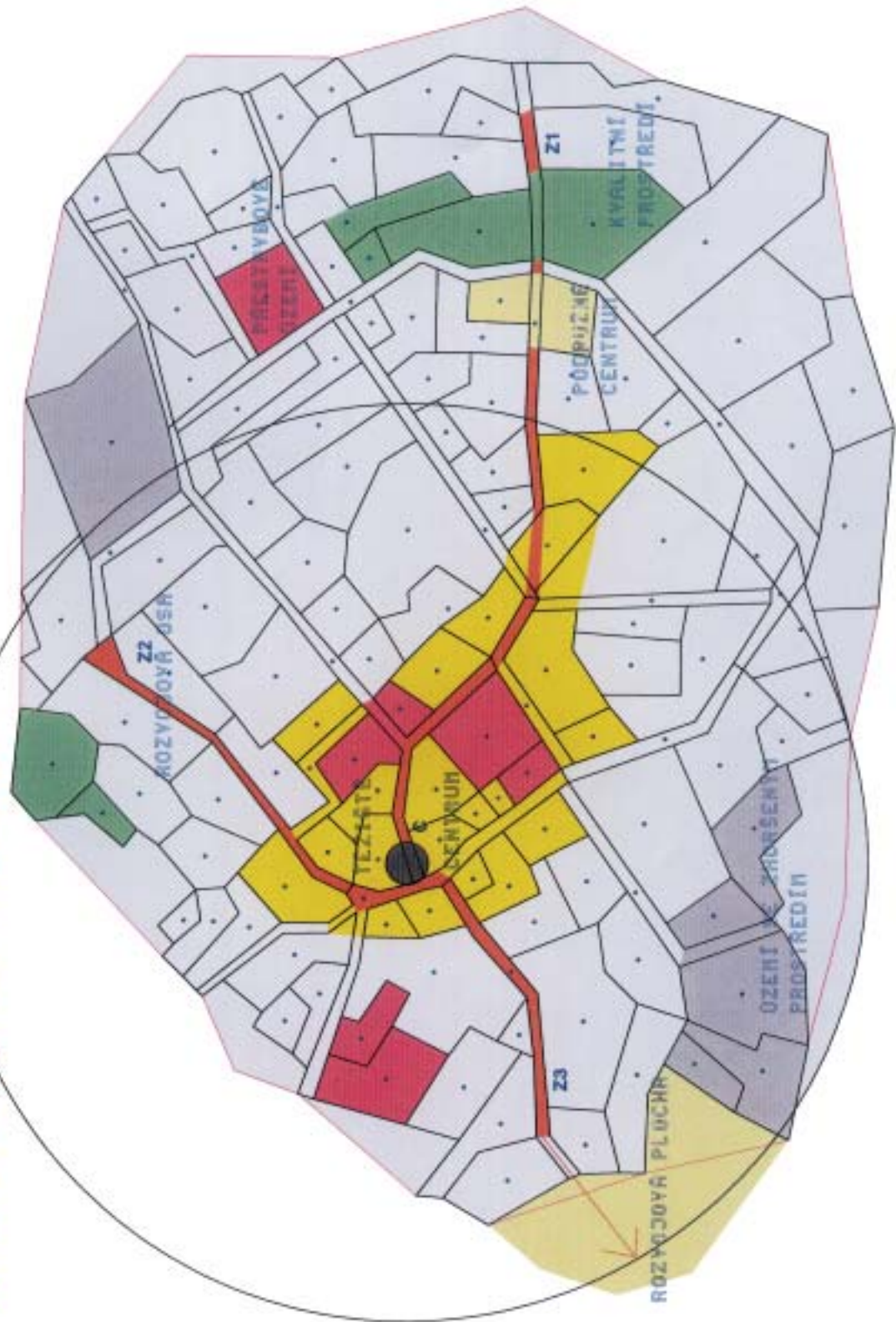
Obr. 8



9

PRŮBĚH IZOTAUN URBANISTICKÉ HODNOTY ÚZEMÍ (interval 10 ur)

# URBANISTICKÝ ROZBOR



celkem 127 základních funkčních ploch

Obr. 10