

REGIJSKO MESTO MARIBOR

Vladimir Drozg

Dr., univerzitetni diplomirani geograf, izredni profesor
Oddelek za geografijo
Filozofska fakulteta
Univerza v Mariboru
Koroška cesta 160, SI – 2000 Maribor, Slovenija
e-mail: vlado.drozg@uni-mb.si

UDK: 911.37(497.4 Maribor)

COBISS: 1.01

Izvleček

Regijsko mesto Maribor

Prostorski razvoj mest že dalj časa zaznamuje proces razseljevanja urbanih dejavnosti v okolico. Ob tem nastaja nova oblika mesta, tako imenovano regijsko mesto. V prispevku prikazujemo nastanek in značilnosti regijskega mesta Maribor, in sicer skozi tri vsebinske sklope: socioekonomskega, gospodarskega in fizičnega. Ugotavljamo, da regijsko mesto opredeljujejo tesne gospodarske in socioekonomske vezi med kompaktnim mestom in suburbanim območjem ter intenziven prostorski razvoj v obmestnih naseljih. Regijsko mesto Maribor je šele v začetni fazi razvoja, vendar številni kazalniki kažejo, da se bo začetni trend disperzije nadaljeval in da bo prostorska rast v obmestju še intenzivnejša. Prispevek prinaša tudi kratek diskurz o zamejevanju regijskega mesta.

Ključne besede

mesto, obmestje, mestna regija, regijsko mesto

Abstract

Regional town Maribor

Spatial development of towns has for a long time been marked by a process of dispersion of urban activities into the suburban area. This caused the development of a new town form, the so called regional town. The article shows the development and characteristics of such regional town, Maribor, through three different aspects: socio-economic, business and physical. It appears that a regional town is defined by strong business and socio-economic ties between the city center and the suburban area as well as an intensive spatial development in the suburbs. Regional town Maribor is at the moment in the initial development phase. However, several factors indicate that the aforementioned trend is to continue and we expect spatial development in the suburbs to become more intensive. This article also includes a short part about the confines of a regional town.

Key words

town, suburb, city region, regional town

Uredništvo je članek prejelo 3.4.2006

1. Uvod

Odkar je osebni avtomobil prometno sredstvo širokih množic, osebni stik med ljudmi pa nadomešča komunikacija preko tiskanih in elektronskih medijev, se nakdanje kompaktno mesto, znano tudi kot »mesto kratkih poti«, intenzivno razrašča v svojo okolico, v obmestje. Meje takšnega mesta pravzaprav niso več določljive; vse več ljudi živi urbani način življenja, čeprav bivajo v agrarnih naseljih, delovna mesta in centralne dejavnosti, nekdanj lastne mestnemu središču, se selijo v obmestje, dnevni migranti se niti za ceno nekaj urnega potovanja na delo niso pripravljene odreči bivanju v naravnem okolju. Vse bolj se zdi, da je potrebno na novo opredeliti pojem »mesto«, morda v smislu, kot ga je formuliral Francis Loyd Wright leta 1932 v knjigi *Broadacre City*: »Mesto prihodnosti bo povsod in nikjer; tako drugačno bo od antičnega ali katerega koli današnjega mesta, da bomo najbrž kar spregledali njegov nastanek.«¹ (cit. po: Werner 1995, 7). Zdi se tudi, da je disperzija gospodarskih dejavnosti vsesplošen pojav že od druge polovice 20. stoletja dalje in da se nobeno mesto, ne glede na velikost, tovrstnemu »razmestenju« ne more izogniti. Terciarizacija, motorizacija, drugačen način bivanja, vse to botruje razselitvi urbanih dejavnosti v okolico. Nekoč je veljalo, da je bistvo urbanizacije koncentracija (delovnih mest, prebivalcev, gradbene dejavnosti), danes bi na urbanih območjih prej prepoznali proces disperzije. Okolica mest je v procesu suburbanizacije pridobila veliko urbanih značilnosti. Še več, del obmestja se spreminja v mesto, del podeželja pa ima vse več značilnosti suburbanega območja.

Urbano območje se širi na račun podeželja. Mesto ki ob tem nastaja, je spoj kompaktnega, strnjeno zazidanega mesta, kakršno je nastajalo od srednjega veka do konca industrijskega obdobja ter obmestja, kakršno nastaja v po industrijskem obdobju v procesu suburbanizacije. Bolj kot v kompaktnem mestu je težišče aktualnega razvoja v obmestju. Očitno je namreč, da se v obmestje prenaša del gospodarskih dejavnosti, da postaja obmestje kraj bivanja vedno večjega števila prebivalcev mesta in razvojno dinamično območje. »Regija je mesto«, s tem sloganom so pred leti nemški prostorski planerji ponazarjali novo značilnost razvoja urbanih območij (Die Region ..., ARL 1999).

Brez dvoma gre za novo etapo v razvoju mest, ki pa je v slovenskem prostoru še slabo proučena. To vrzel skuša zapolniti pričujoči zapis. V slovenski geografski literaturi je bolj obdelan pojav suburbanizacije, in sicer iz demografskega in socioekonomskega vidika (Ravbar 1992, Gabrovec, Orožen Adamič 2000, Pak 2002, Pelc 2004). V nadaljevanju prikazujemo odnos med mestom in okolico ter lastnosti, ki ga definirajo. Na podlagi teh spoznanj, zapisov v literaturi in s pojasnjevanjem sorodnih pojmov skušamo opredeliti vsebino »novega mesta«. Sledi poskus opredelitve regijskega mesta na primeru Maribora in prikaz njegovih značilnosti.

¹ The future city will be everywhere and nowhere, and it will be a city so greatly different from ancient city or from any city of today that we will probably fail to recognize its coming as the city at all.

SPLOŠNI DEL

2. Razvoj odnosov med mestom in obmestjem

Nova oblika mesta nastaja v obmestju. Zato bomo v nadaljevanju skušali osvetliti odnos med mestom in obmestjem skozi zgodovinsko perspektivo. V tem odnosu lahko ločimo vsaj tri faze:

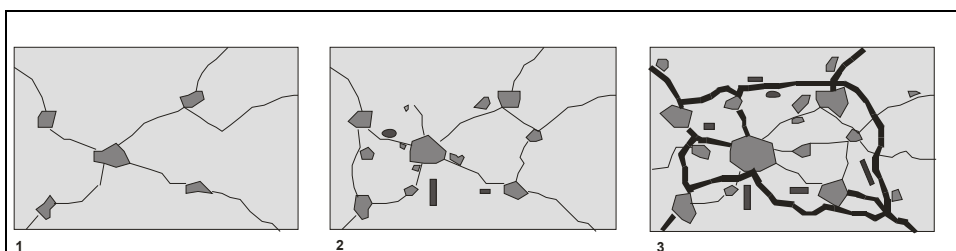
1. Okolica mest se je pričela razvijati takrat, ko je odpadla potreba po zavetju znotraj obzidanega mesta in ko bivanje v mestu ni več prinašalo posebnih privilegijev. Sprva so se zunaj obzidja naselili obrtniki, ki zaradi cehovskih predpisov niso mogli delovati v mestu ter ljudje, ki so delali v mestih, pa se tam niso mogli naseliti. Vpliv mesta je segel le do najbližjih naselij, katerih prebivalci so v mestu prodajali les, živino in kmetijske pridelke. Vedeti je potrebno, da je bilo srednjeveško mesto v gospodarskem pogledu dokaj avtarkično, podobno tudi okolica. Redke vezi med območjema so bile omejene na upravne zadeve, trgovanje z zaledjem pa je bilo vsaj do 15. stoletja zaradi redkih prometnic zelo omejeno.

2. V času industrializacije se je odnos med mestom in okolico pričel spreminjati. Zaradi priseljevanja ljudi v mesta, so se ta prostorsko močno povečala, tak razvoj pa je zajel tudi obmestna naselja. Še posebej v obdobju, ko so se mesta širila v obliki tako imenovanih vrtnih mest in delavskih kolonij. Ta so največkrat nastajala v bližnjih obmestnih naseljih, v predmestjih ali ob industrijskemu obratu. Vendar razvoj obmestnih naselij ni bil intenziven in obsežen niti v demografskem, niti v prostorskem pogledu. Še vedno so bila pretežno agrarna naselja, ki so le počasi dobivala urbano podobo. Število prebivalcev v mestih je naraščalo veliko hitreje kot v obmestnih naseljih, pa tudi večji del gradbene dejavnosti se je odvijal v strnjeno zazidanem delu mesta. Kljub temu se je obmestje v tem obdobju povečalo. Iz nekdanjega jasno zamejenega srednjeveškega mesta je nastajalo mesto, odprto proti okolici, kamor so se selile komunalne cone, infrastrukturni koridorji, odlagališča odpadkov in podobne »obrobne«, nemestotvorne dejavnosti.

3. Sredi 20. stoletja je sovpadlo več okoliščin, zaradi katerih so se pričela razvijati obmestna naselja. Spremenila se je socialna topografija mest. V obdobju industrializacije se je povečala stopnja delitve dela in s tem socialna diferenciacija. Pripadniki višjega socialnega sloja so se pričeli seliti na obrobje mesta in v obmestna naselja, kjer so bili pogoji za bivanje boljši. Hkrati se je povečala mobilnost in motorizacija večine prebivalcev, s tem pa dostopnost do urbanih središč. Zaradi povečane mobilnosti in drugačnih predstav o željenem bivalnem okolju so se sprožile množične selitve iz mesta, s čemer je povezana gradnja enodružinskih stanovanjskih hiš v obmestnih naseljih. Prvi val preselitev datira v 70-ta, drugi v 90-ta leta 20. stoletja. Najprej se je število prebivalcev povečalo v mestu najbližjih naseljih, ki ležijo ob pomembnih prometnicah, kasnejše preseljevanje pa je zajelo tudi manjša in bolj oddaljena naselja. Po letu 1990 so se v obmestna naselja pričele seliti tudi oskrbne in storitvene dejavnosti, še kasneje pa proizvodne. Spremenila se je tudi gospodarska usmerjenost urbanih območij, pa tudi razmestitev novih gospodarskih subjektov, predvsem oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Lokacije na robu mesta in ob prometnih vozliščih so postale veliko atraktivnejše, kakor

v strnjem mestu. Zaradi drugačnega načina prodaje blaga je veliko nakupovalnih središč nastalo na robu mesta (»na polju«), kjer je na razpolago veliko površin, potrebnih za skladišče in trgovino pod isto streho. Zemljišča so tod cenejša, kar je ob tako velikih trgovskih kompleksih pomemben razlog. Lokacije v obmestju so bližje demografskemu težišču mesta in zato za večino ljudi bolj dostopne.

To fazo razvoja mest zaznamuje proces razseljevanja prebivalstva in urbanih dejavnosti. Okoli mesta je nastalo suburbano območje, ki ga označuje intenziven razvoj stanovanjske gradnje, oskrbnih in storitvenih dejavnosti (nakupovalna središča, tehnološki parki, sejmišča, rekreacijska območja) ter infrastrukturnih objektov in naprav (avtocestnih vozlišč, komunalnih con), kar vse je povzročilo obsežno fizično, gospodarsko in socialno preobrazbo pokrajine. Podoba nekdanjih agrarnih naselij je že povsem semiurbana, podobno tudi socialne značilnosti prebivalcev. Naselja, ki so nekoč bila, funkcijsko vzeta, v podrejenem položaju v odnosu do mesta (**suburbana** naselja - brez oskrbnih in storitvenih dejavnosti in brez delovnih mest), postajajo v gospodarskem smislu vse bolj neodvisna. Dejavnosti v suburbanih naseljih so namenjene prebivalcem bližnjega mesta in ostalih obmestnih naselij, v suburbanem območju je zaznaven proces specializacije, kar je bila poprej značilnost mest. Nekdanji enosmerni odnos med mestom in obmestnimi naselji prerašča v mrežo funkcijskih povezav.



Slika 1: Razvojne faze mesta: 1. Kompaktno (solitarno) mesto, 2. Mesto s suburbanim območjem, 3. Regijsko mesto.

Zanimivo je, kako se je spreminjalo dožemanje tega pojava. Sprva je bil označen z bolj negativnimi kot pozitivnimi opisi – razpršitev mestnih funkcij v okolico, razvrednotenje kompaktnega mesta, širjenje perifernosti, urban sprawl (Dürrenberger 1992). Kasnejši opisi so veliko bolj »spravljivi«, predvsem pa se je spremenila semantika pojava – govora je o vozliščih, mreženju, kooperaciji in koordinaciji med mestom in obmestjem (Heinz 2000, Sieverts 1997).

3. Opredelitev regijskega mesta

Kako poimenovati opisani pojav? V literaturi najdemo dve pojmovanji. Prvo, ki prihaja od prostorskih planerjev, izpostavlja regionalno razsežnost novega mesta, od tod termin mestna regija (nem. Stadtregion (Zehner 2000), angl. city region (Pacione 2002)). Na drugi strani so raziskovalci mest in urbanisti, ki v obravnavanem pojavu vidijo novo obliko mesta, zato je v osredju besedne zveze termin mesto - disperzno mesto, regijsko (ali regionalno)

mesto (nem. Zwischenstadt (Siverts 1997), edge city (Hall 1998). V geografski literaturi zasledimo oba pojma, čeprav je pojem mestna regija pogostejši.

V tej dilemi smo se odločili za termin »regijsko mesto« iz dveh razlogov:

1. mestna regija je vplivno območje mesta, opisani procesi in pojavi pa se odvijajo samo na delu mestne regije, tistem, ki je najbližje mestu. V kolikor bi uporabili termin mestna regija, bi bilo potrebno razlikovati vsaj med »notranjim« in »zunanjim« delom mestne regije.
2. opisani pojav je v pokrajini razviden v fizični razsežnosti, in sicer kot posledica gradbenega razvoja v obmestju. Mestna regija pa je abstrakten pojem, ki ponazarja gospodarske in socialne odnose v vplivnem območju mesta.

V prid terminu »regijsko mesto« govori tudi naslednja razlaga: poenostavljena definicija pravi, da je mestna regija mesto z obmestjem (Brake 2001, 24). Vendar v takšni opredelitvi manjka pomembna značilnost – »mestna regija« kakršno opisujemo, je nova kvaliteta v razvoju mesta in obmestja. Okoli vsakega mesta se oblikuje mestna regija, vendar ni vsako mesto z mestno regijo že regijsko mesto. Regijsko mesto je kvalitativni pojem; nastane v procesu suburbanizacije, ko, kot pravi Gaebe, transformacija obmestnih naselij ni več povezana z regijskim središčem, ko se prebivalstvo in gospodarske dejavnosti razvijajo neodvisno od regijskega središča in ko pridobijo suburbana naselja večino značilnosti mesta (gostoto poseljenosti, velikost in heterogenost), zaradi česar postane predpona *sub-*odveč (Gaebe 2004, 67).

Nastajanje regijskega mesta poteka v treh fazah:

1. faza: začetek je povezan z demografsko rastjo obmestnih naselij, kar je posledica priseljevanja prebivalstva iz mesta ali iz podeželja. Gre za t.i. primarno fazo suburbanizacije, ki jo spremlja intenzivna stanovanjska gradnja in prostorski razvoj obmestnih naselij ter negativna demografska rast v »kompaktnem« mestu. Mesto je v tem obdobju gospodarsko središče, kamor je usmerjena večina dnevnih migrantov, pa tudi kulturno središče in območje identitete širše okolice.
2. faza označuje proces gospodarske rasti obmestnih naselij. V literaturi se pojavljata tudi termina sekundarna suburbanizacija in suburbanizacija storitvenih dejavnosti (Streich 2005, 280). Zaradi spremenjenega demografskega težišča se vse več oskrbnih in storitvenih dejavnosti, pa tudi proizvodnih con, seli v suburbano območje. Pravzaprav je težko ločiti, ali je gospodarski razvoj obmestja posledica drugačne razmestitve prebivalstva ali gre za spremembe v gospodarstvu, ki so posledica tehnološkega napredka, drugačne logistike, organizacije gospodarskih družb ter vrednotenja prostorskih možnosti lokacij znotraj kompaktnega mesta. Kakorkoli, v drugi fazi postaja obmestje »drugi pol« mesta.
3. faza - gospodarski, socialni in prostorski razvoj obmestnih naselij gre v smeri vse večje profiliranosti območja, pa tudi vse tesnejše povezanosti. V tej fazi v obmestje preseljujejo dejavnosti socialne in kulturne infrastrukture. Mesto in obmestna naselja prerasejo v funkcionalno celoto, novo kvaliteto. Intenzivnost gospodarskih povezav se poveča, fizične razlike med mestom in obmestnimi naselji pa se zmanjšajo. Dejavnosti v

obmestnih naselij niso več namenjene samo tamkajšnjim prebivalcem, uporabljajo jih tudi prebivalci mesta in drugih obmestnih naselij. Brake govori o »emancipaciji obmestja od kompaktnega mesta« (Brake 2001, 9). Med obmestnimi naselji in mestom nastane omrežje prometnih povezav, zaradi katerih so v ustroju celotnega mesta vse bolj prepoznavni zakoni logistike.

Regijsko mesto ne nastane naenkrat, temveč je rezultat razvoja mesta in suburbanega območja. Lastnosti nekdanjega kompaktnega mesta postajajo vse bolj berljive tudi v obmestju oziroma na območju regijskega mesta. V mislih imamo fizične značilnosti (tipologija objektov, gostota zazidanosti, urbanost v fizičnem smislu besede), socialne (socialna diferenciranost prostora, gostota poseljenosti, socialna heterogenost, urbanost v socialnem pomenu besede) in gospodarske značilnosti (specializiranost funkcij, naraščajoč delež storitvenih dejavnosti, koncentracija dejavnosti).

Ob tem se pojavlja vprašanje, ali se na celotnem suburbanem območju odvijajo tovrstni povezovalni procesi, saj je znano, da z oddaljevanjem od žarišča (mesta) intenzivnost vplivov (odnosov) slabi. Načeloma velja, da regijsko mesto obsega le del suburbanega območja, kjer je stopnja preobrazbe bolj izrazita, proces povezovanja pa intenzivnejši. Predpostavljamo pa lahko, da se skladno z večanjem regijskega mesta, širi tudi obseg suburbanega območja na podeželje.

Iz povedanega lahko sestavimo okvirno definicijo: regijsko mesto je funkcionalna celota mesta in suburbanih naselij, ki ju povezujejo gospodarske in socialne vezi ter urbane funkcije, razmeščene po celotnem območju regijskega mesta.

4. Značilnosti regijskega mesta

Potem ko smo opredelili vsebino regijskega mesta, je potrebno odgovoriti še na vprašanje, kateri elementi ga definirajo. Menimo, da so bistvene naslednje značilnosti:

- pozitivna demografska rast v suburbanih naseljih
- rast števila delovnih mest v suburbanih naseljih
- intenzivna stanovanjska gradnja, zaradi česar so v obmestju višje cene stavbnih zemljišč kakor v bolj oddaljenem delu mestne regije
- rast števila poslovnih subjektov v suburbanih naseljih, še posebej specializiranih dejavnosti, ki presegajo lokalni pomen, saj so namenjene prebivalcem celotnega mesta in mestne regije
- velik delež dnevnih migrantov, ki niso usmerjeni samo v regijsko središče, temveč tudi v druga suburbana naselja. Več obmestnih naselij ima pozitiven migracijski saldo.
- razvoj neagrarnih dejavnosti v obmestju, ki so bile nekoč tipične za »kompaktna« mesta, npr. rekreacijska območja, zelene parkovne površine, izobraževalna središča in tehnološki parki, nakupovalna središča
- raznovrstna in zmogljiva povezanost mesta in obmestnih naselij s sredstvi javnega prometa

Nekoliko futuristično podobo regijskega mesta je podal Klaus Kunzmann (Kunzmann 2001, 213-221), ko navaja dejavnosti, ki zaznamujejo mestne regije:

- Aeroville, letališče postaja eno od središč regijskega mesta. V njegovi bližini nastajajo trgovski in hotelski kompleksi, predvsem pa skladišča, distribucijski in logistični centri.
- Knowledge City, velika mesta so povečini univerzitetna središča, ta dejavnost pa je ena najbolj mestotvornih. Idealna lokacija za nove tehnološke parke in univerzitetne kampuse je suburbano območje, ker je dovolj prostora, blizu je potrebna tehnična in družbena infrastruktura, kadri, tržišče in uporabniki storitev.
- Nakupovalna središča so že danes vozlišča regijskega mesta, v prihodnje pa bo njihov pomen še porasel. Predstavljajo namreč nova vozlišča socialnega in tudi gospodarskega življenja.
- Funurbia, vse večji del prostega časa ljudi je namenjen zabavi, zato so zabaviščni parki ena od pomembnih dejavnosti v urbanih območjih. Ne le igrišča in zdravilišča, prihaja čas »amaterskih« tekmovališč v avto-moto športu, pokritih smučišč, poligonov za ježo, igrišč za golf. V to zvrst dejavnosti lahko prištejemo še najrazličnejše »wellnes« centre, telovadnice in fitness centre, igrišča na prostem.
- www.Suburbia, delo na domu postaja vse bolj razširjeno. Sicer ne v vsaki gospodarski panogi, predvsem v tistih, ki sodijo med storitvene dejavnosti in se nahajajo v večjih mestih. Delo na domu sicer ne pomeni propada poslovnih in proizvodnih območij, pač pa terja dobro opremljenost območja s prometno in informacijsko infrastrukturo, prilagojen tip objektov.
- Arkadia - idealizirano, rustikalno, romantično podeželje je ostanek agrarne pokrajine. Mestnemu prebivalstvu služi za rekreacijo, turizem, stik z naravo. Agrarna pokrajina znotraj urbanih območij je običajno urejena, vzdrževana, preprejena s sprehajalnimi potmi, razglednimi točkami, z vzdrževano rustikalnostjo. Predstavlja antipod urbane kaotičnosti.
- Degradirana območja in marginalne socialne skupine; v vsakem mestu obstajajo zanemarjena, propadajoča, manj vredna območja, kjer bivajo ali se zadržujejo marginalne socialne skupine prebivalcev. V sodobnem mestu se srečujeta obe skrajnosti – urejeno in degradirano, pregledno in kaotično.

5. Opredelitev sorodnih pojmov

Obmestje je območje okoli mesta, ki obsega obmestna naselja ter vmesne, pretežno kmetijske površine. Pojem nakazuje položaj območja, ki se nahaja v okolici mesta, sicer pa je vsebinsko prazen. Ne nanaša se niti na velikost območja, niti na to, kaj ga zapolnjuje. Iz zgodovine nastanka regijskega mesta lahko razberemo, da so se v nekdanjem obmestju odvijali drugačni procesi, kot se odvijajo danes. Prav proces (dogajanje, aktivnost) pa je tisto, kar pojem vsebinsko zapolni. Suburbanizacija je danes najintenzivnejši proces v obmestju, zato se med obema pojmomoma pogosto pojavlja enačaja, kar pa ni povsem pravilno. O obmestju lahko govorimo tudi tam, kjer se proces suburbanizacije ne pojavlja, poleg tega pa suburbanizacija ni edini proces v

obmestju (pomisljimo samo na intenzifikacijo kmetijstva, spreminjanje ekoloških razmer zaradi bližine mesta, selitev urbanih dejavnosti v okolico).

Pojem *suburbano območje* označuje predel, po analogiji z besedo suburbanizacija, ki ima veliko urbanih značilnosti, vendar ne toliko kot urbano območje. Gre za območje, kjer je vpliv mesta največji, procesi preobrazbe agrarne v urbano pokrajino pa najintenzivnejši. V suburbanem območju je rast števila prebivalcev nadpovprečna, prav tako stanovanjska gradnja, pa tudi razvoj oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Vendar suburbano območje ni mesto, ker je brez nekaterih dejavnosti in kvalitete, ki so zanje značilne (centralne dejavnosti, gostota poselitve, socialna heterogenost, polifunkcionalnost rabe zemljišč). Prostorsko gledano, proces suburbanizacije poteka v obmestju, zato se pojma »obmestje« in »suburbano območje« pogosto uporabljata kot sinonima, čeprav sta vsebinsko različna.

Ali je celotno suburbano območje regijsko mesto? Glede na prej postavljeno definicijo mestne regije in upoštevanje vsebine pojma »suburbano območje« menimo, da suburbano območje ni identično z regijskim mestom. Regijsko mesto ni le območje pozitivne demografske rasti, temveč predvsem funkcijskih (gospodarskih in socialnih) povezav med suburbanimi naselji in mestom. Za razliko od suburbanega območja, kjer prevladuje enosmeren odnos med mestom in obmestjem, je za mestno regijo značilna prepletenost povezav ne le med mestom in suburbanimi naselji, temveč med suburbanimi naselji samimi. Menimo, da na celotnem suburbanem območju takšna razmerja niso vzpostavljena.

Mestna regija. V razumevanju mestne regije lahko prepoznamo dve pojmovanji, katerih razlika je posledica časa, v katerem sta nastali. Definicije iz 60-tih in 70-tih let 20. stoletja izpostavljajo mestno regijo kot vplivno območje regijskega središča. I. Vrišer je leta 1984 razumel oba pojma, mestno regijo in vplivno območje mesta, kot sinonima (Vrišer 1984, 62). Podobno stališče zasledimo pri Olafu Boustedtu, enemu prvih raziskovalcev mestnih regij. Klaus Zehner, ki avtorja citira, piše: »Mestna regija je del ruralno-urbanega kontinuuma, kjer se prebivalci pretežno ukvarjajo z neagrarnimi dejavnostmi in katerih večina je eksistencialno povezana z mestom oziroma regijskim središčem« (Zehner 2001, 32). Tudi zapis Elisabeth Lichtenberger izraža takšno stališče ko pravi, da je mestna regija socioekonomski pojav, ki temelji na dnevni migraciji iz okolice mesta (Lichtenberger 1986, 50).

Drugo pojmovanje mestne regije je iz 90-tih let prejšnjega stoletja in izhaja iz procesa suburbanizacije, prostorske, gospodarske in socialne preobrazbe obmestja ter intenzivnega odnosa med mestom in zaledjem. Mestna regija obsega ožje gravitacijsko območje mesta, kjer so povezave med mestom in zaledjem najintenzivnejše; obsega mesto z obmestjem, prostor, ki smo ga v prejšnjem poglavju opredelili kot regijsko mesto. Dejansko se pojma prepletata, razlikujeta se v zornem kotu gledanja in, kar je pomembnejše, po vsebini. Če opazujemo iz mesta navzven, se zdi, da se obmestje spreminja v mesto. Če opazujemo iz mestne regije (v širšem pomenu besede) navznoter, proti središču, je obmestje le del mestne regije. Kot rečeno, obstaja še vsebinska razlika: mestna regija je termin, ki je povezan s funkcijami mesta

in njihovim prostorskim dometom, regijsko mesto pa označuje morfološke (fizične) lastnosti dela suburbanega območja.

Gravitacijsko območje je območje, katerega prebivalci uporabljajo dejavnosti v njegovem središču; povedano drugače, prebivalci na gravitacijskem območju zadovoljujejo svoje potrebe v središču gravitacijskega območja. Vsaka gospodarska dejavnost potrebuje določeno število uporabnikov, kar imenujemo tudi »ekonomski prag«. Velikost gravitacijskega območja je odvisna od bližine kraja z isto dejavnostjo in, posredno, od vrste dejavnosti. Tako je gravitacijsko območje srednje šole manjše od gravitacijskega območja univerze, ker je naselij s srednjimi šolami več, kakor naselij z univerzo; ekonomski prag srednje šole je nižji od ekonomskega praga univerze. Prav zato gravitacijskega območja ni mogoče opredeliti za mesto, temveč za posamezno dejavnost. V mestu je namreč skoncentriranih veliko dejavnosti, ki nimajo istega gravitacijskega območja. Poenostavljeno bi lahko dejali, da ima mesto več gravitacijskih območij, in sicer toliko, kolikor je v njem dejavnosti z različnim ekonomskim pragom. Gravitacijsko območje je primarno ekonomska oziroma ekonomskogeografska kategorija, šele nato tudi prostorska.

V geografski literaturi, predvsem tisti iz sredine prejšnjega stoletja, pogosto zasledimo pojem »vplivno območje mesta«. Umestno je vprašanje, ali sta pojma »gravitacijsko območje« in »vplivno območje« sinonima? Natančnega odgovora iz pregledane literature ni mogoče povzeti; očitno sta pojma zelo podobna, pa vendar ne toliko, da bi vsem avtorjem pomenila isto. I. Vrišer, ki je to problematiko raziskoval, ju je enačil.² V nekaterih zapisih pa lahko zasledimo dikcijo, ki izpostavlja, da je »vplivno območje« nekak presek gravitacijskih območij posameznih dejavnosti, ki so skoncentrirane v mestu (Heineberg 2000). Zato je pojem zelo »raztegljiv« in v prostorskem smislu manj natančen.³ I. Vrišer je najbrž prav zato ločil vplivna območja mest na mikro, mezo in makro ravni, pri čemer je kot kriterij razlikovanja uporabil dejavnosti za dnevno, srednjeročno in dolgoročno oskrbo.

Aglomeracija pomeni somestje, zraščanje mest. Povdarek je na mestih, ki postopoma preraščajo v enotno urbano tvorbo, megalomansko mesto. Poanta pojma aglomeracija je na enem ali več mestih, ne na suburbanem območju, kar je ena od ključnih vsebin pojma regijsko mesto.

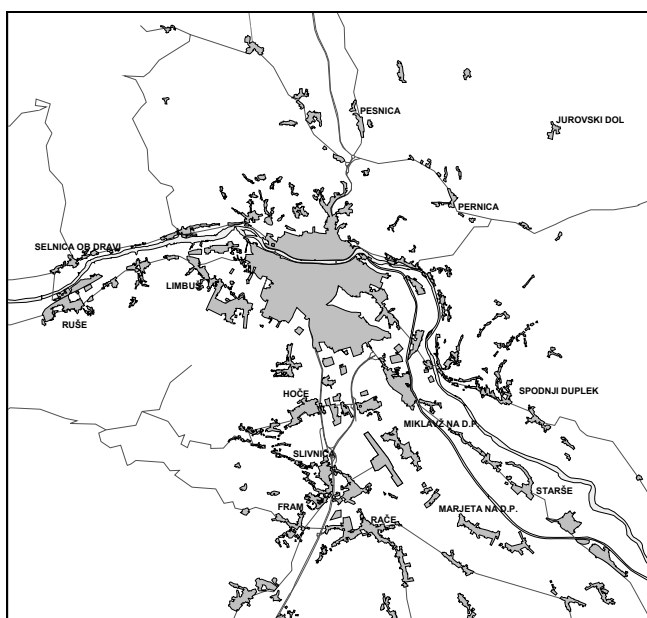
² »Pojem vplivno ali gravitacijsko območje pomeni določeno ozemlje, katerega prebivalci redno, občasno, izjemno ali delno teže h kakemu naselju središči zaradi različnih gospodarskih in negospodarskih storitev.« Stanje v prostoru in razvojne težnje. Regionalni prostorski plan za območje SR Slovenije. Ljubljana 1973, 97.

³ V grafičnem prikazu vplivnih območij slovenskih mest (Zasnova urbanizacije. Regionalni prostorski plan za območje SR Slovenije. Ljubljana 1974, 59) so le ta prikazana z eno mejo, kar lahko razumemo kot povpreček različnih gravitacijskih območij.

REGIONALNI DEL

6. Kakšno je regijsko mesto Maribor?

Na območju regijskega mesta živi okoli 170.000 prebivalcev, približno 93.000 v naselju Maribor, blizu 80.000 pa na suburbanem območju, kar je le malo manj, kot v kompaktnem mestu samem. Območje meri okoli 485 km², kar pomeni približno 350 prebivalcev/ km². Če pa upoštevamo upravne (občinske) meja, so vrednosti naslednje: 173.312 prebivalcev, površina 739 km², gostota poseljenosti je 288 prebivalcev/ km². V primerjavi z velikostjo regijskih mest v drugih državah, so te precej nižje (v Nemčiji je minimalna gostota poseljenosti v mestnih regijah 1000 prebivalcev/km²). Tudi intenzivnost demografskega razvoja med leti 1991 in 2002 pokaže, da regijsko mesto Maribor nikakor ni med demografsko dinamičnimi območji. Leta 1991 je na istem območju živel okoli 163.000 prebivalcev, v Mariboru pa 103.961.



Slika 2: Tloris regijskega mesta.

Regijsko mesto temelji na funkcionalnih povezavah med kompaktnim mestom in suburbanimi naselji.

Povezave se nanašajo na dnevne migrante, ki odhajajo na delo v mesto in v druga suburbana naselja, na kupce, ki se oskrbujejo v bližnjih nakupovalnih središčih, na podjetnike, ki imajo ali so prenesli svojo dejavnost iz mesta v obmestna naselja, na izletnike, ki obiskujejo bližnja rekreacijska območja. Empirično je takšne povezave težko pokazati, ker proces »funkcijskega povezovanja«
ponazarja veliko kazalcev, med katerimi je skoraj nemogoče opredeliti ključnega, najbolj relevantnega. Poleg tega se večina kazalcev nanaša na intenzivnost pojava, kar je kvalitativni, ne kvantitativni vidik, in še

največja težava, številčnih podatkov za relevantne kazalce v uradnih zbirkah podatkov ni. V tej metodološki zagati smo namesto primarnih, pogosto uporabili posredne kazalce, se namesto s »prevladujočim« in »povprečnim« ukvarjali z »izjemnim« in »posebnim«. Največ podatkov smo pridobili z anketiranjem in kartiranjem.

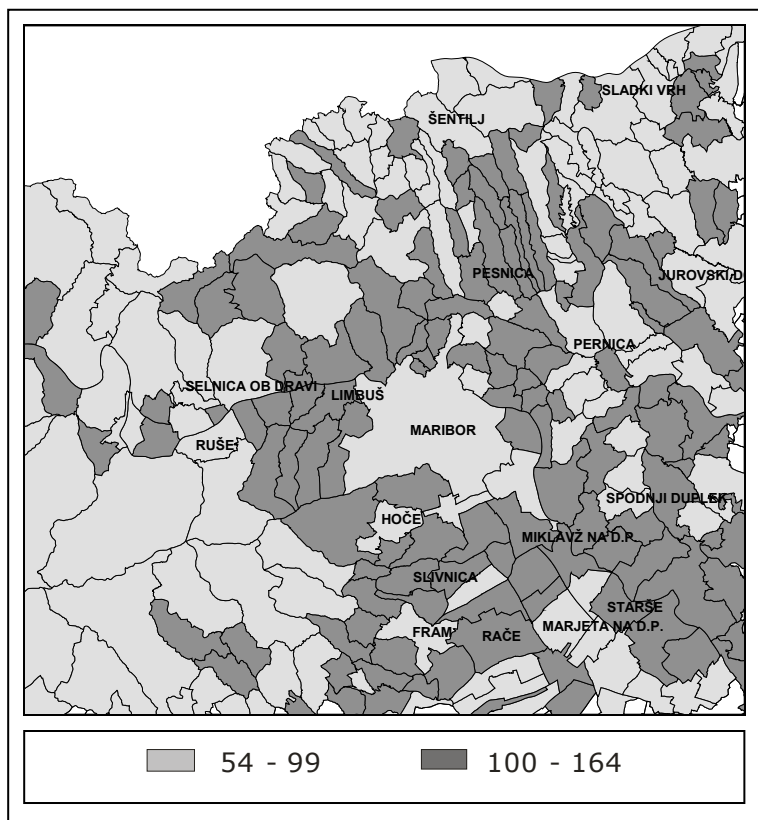
6.1 Regijsko mesto kot socioekonomski prostor

V *razmestitvi prebivalcev* na območju regijskega mesta med leti 1991 in 2002 opazamo spremembe, katerih skupni imenovalac je preseljevanje prebivalcev iz naselja Maribor⁴ v obmestna naselja. Pozitiven indeks demografske rasti imajo vsa obmestna naselja, pa tudi naselja ob glavnih (regionalnih) prometnicah proti Celju, Ptujju, Lenartu, Šentilju in Dravogradu, kjer se že pričinja suburbano območje Ptujja in Slovenske Bistrice. Šele v naseljih, ki so nekoliko bolj oddaljena od Maribora se pojavlja stagnacija ali zmanjševanje števila prebivalcev. V tem »drugem obroču naselij« izkazujejo pozitivno demografsko rast predvsem lokalna in občinska središča, Rače, Fram, Zgornji in Spodnji Duplek, Dvorjane, Starše, pa tudi nekatera manjša naselja, ki ležijo ob regionalnih prometnicah (Vurberk, Hočko Pohorje, Ciglenca, Zimica). Dodajmo še, da je pozitivna demografska rast posledica pozitivnega selitvenega salda, ne pa naravnega prirasta. Ta je v vseh naseljih negativen. Zato je toliko pomembnejša naslednja ugotovitev: najbližje Mariboru demografsko rastejo vsa naselja, tako lokalna središča, kot naselja brez centralnih funkcij. V drugem pasu pa je demografska rast omejena na lokalna središča in naselja ob regionalnih prometnicah, bolj odmaknjena in slabše dostopna naselja pa demografsko stagnirajo. Očitno sta oddaljenost regijskega središča ter dostopnost pomembna faktorja pri izbiri kraja bivanja tistih, ki se iz Maribora preseljujejo v obmestje. Število prebivalcev v naselju Maribor se zmanjšuje že od leta 1981, leta 2002 je sta bila negativna tako naravna rast, kot selitveni saldo. Tako nizke vrednosti demografskih kazalcev niso zabeležene v nobenem drugem naselju regijskega mesta. Po drugi strani pa med dosedanjimi popisnimi obdobji v suburbanem območju še nikoli ni bilo toliko naselij s pozitivnim indeksom rasti števila prebivalcev. V občini Maribor je od 33 naselij pozitiven indeks 1991/1981 zabeležen v 16 naseljih, pozitiven indeks 2002/1991 pa v 25 naseljih (Drozg 2006, 13). Okoli kompaktnega mesta nastaja območje zgoščanja prebivalcev, ki je posledica priselitev.

Poleg povečanja števila prebivalcev v suburbanem območju se je spremenila tudi *starostna in socioekonomska sestava* tamkajšnjega prebivalstva. Starostni indeks je v obmestnih naseljih nižji kakor v naselju Maribor in v bolj oddaljenih naseljih mestne regije. Podobno velja za izobrazbeno sestavo prebivalcev - delež prebivalcev z visoko in srednjo šolo je v suburbanih naseljih višji kakor v naseljih zunaj regijskega mesta. Menimo, da je oboje posledica priseljevanja specifične socialne skupine prebivalstva v suburbano območje - družine srednjih let, z nadpovprečnim materialnim položajem. V suburbanem delu regijskega mesta se že kažejo znaki rezidualne segregacije in socialne diferenciacije. Nekatero stanovanjske soseske se od drugih razlikujejo po velikosti parcel, arhitektonski zasnovi stanovanjskih hiš,

⁴ Naselje Maribor je mišljeno v geodetskem oziroma statističnem smislu.

tipologiji objektov (neo-vile), urejenosti okolja (npr. soseske v Radvanju, Bresternici, Kamnici, Pekrah, Ribniškem selu). V percepciji ljudi so vrednotene kot »boljše lokacije«. Na drugi strani obstajajo območja, ki v socialnem pogledu ne kotirajo visoko. To je predvsem srednjeveško jedro mesta, nekatere stanovanjske soseske na Teznem in Studencih ter nekatera obmestna naselja, predvsem v Slovenskih goricah – Trčova, Ruperče, Zimica, Metava, Spodnji Duplek, Gočova (Gradivo 2003).



Slika 3: Indeks gibanja števila prebivalcev v letih 1991 – 2002.

Opomba: podatki o številu prebivalcev leta 1991 in 2002 niso povsem primerljivi zaradi različne metodologije zbiranja. Število prebivalcev leta 1991 je v večini naselij nekoliko manjše, kar pomeni večjo demografsko rast do leta 2002 in več naselij s pozitivnim indeksom demografske rasti.

Še izraziteje je prerazporeditev prebivalcev znotraj regijskega mesta razvidna iz gibanja števila *gospodinjstev*. Indeks rasti števila gospodinjstev je v vseh naseljih v okolici Maribora večji kakor indeks rasti števila prebivalcev, pa tudi število naselij s pozitivnim indeksom rasti gospodinjstev v obdobju 1992-2002 je večje kot je bilo v obdobju 1981-1991 (Drozg 2006, 14). Tudi ta podatek govori o povečevanju poseljenosti suburbanega območja.

Preglednica 1: Indeks števila prebivalcev in števila gospodinjstev v letih 1991-2002 v izbranih naseljih regijskega mesta.*

Naselje	Indeks prebivalstva 2002/1991	Indeks gospodinjstev 2002/1991
Bresternica	105	119
Celestrina	104	121
Dogoše	100	120
Gaj nad Mariborom	102	103
Hrastje	112	123
Hrenca	101	139
Jelovec	108	93
Kamnica	108	122
Košaki	100	115
Laznica	91	109
Limbuš	102	114
Malečnik	112	122
Maribor	90	97
Meljski Hrib	95	118

Naselje	Indeks prebivalstva 2002/1991	Indeks gospodinjstev 2002/1991
Metava	96	124
Pekre	103	114
Počehova	196	120
Razvanje	112	130
Ribniško selo	124	121
Rošpoh - del	103	122
Ruperče	99	117
Srednje	127	151
Šober	94	116
Trčova	131	144
Vinarje	116	132
Vodole	115	133
Za Kalvarijo	131	159
Zrkovci	91	120

Vir: Popis prebivalcev 1991 in 2002.

* glej opombo pri Karti 2

Na socialno diferenciacijo v obmestju kaže tudi *zaposlitvena sestava* prebivalcev. Delež zaposlenih v storitvenih dejavnostih je v naselju Maribor sicer visok (64%), enako visok ali višji pa je še v 12 naseljih občine Maribor. Vsa naselja ležijo v najbližji okolici mesta (Bresternica, Jelovec, Kamnica, Laznica, Limbuš, Malečnik, Pekre, Razvanje, Ribniško selo, Trčova, Vinarje in Za Kalvarijo). Za primerjavo, v naseljih izven regijskega mesta je delež zaposlenih v storitvenih dejavnostih med 30 in 50%.

Ena od značilnosti regijskega mesta je funkcijska povezanost med kompaktnim mestom in obmestnimi naselji, eden od kazalcev te povezanosti je obseg *dnevnih migracij*. V regijskem mestu Maribor je več naselij, ki imajo pozitiven saldo dnevnih migracij. Daleč največji je v Mariboru, kamor dnevno migrira okoli 75% aktivnih iz regijskega mesta. Več delovnih mest kot aktivnega prebivalstva je še v Počehovi, Razvanju, Spodnjih Hočah, Račah, Rušah in v Selnici ob Dravi. Dodati je potrebno, da se število delovnih mest v vseh naseljih povečuje, kar pomeni, da lahko pričakujemo pozitiven migracijski saldo še v kakšnem naselju. Že leta 2002 je bilo veliko naselij, kjer je razmerje med številom delovnih mest in številom aktivnega prebivalstva preseglo 30%, kar pomeni, da je tretjina aktivnih, zaposlena v kraju bivanja. To so: Orehova vas, Slivnica, Rogoza, Bohova, Pesnica, Smolnik, Dragonja vas, Spodnja Selnica, Limbuš in Dolnja Počehova.

Preglednica 2: Razlika med številom aktivnih po kraju dela in številom aktivnih po kraju bivališča (migracijski saldo) po občinah, leto 2002.

Naselje	Število aktivnih po kraju dela	Število aktivnih po kraju bivališča	Migracijski saldo
Duplek	2.354	724	-1.630
Hoče - Slivnica	3.776	2.918	-858
Kidričevo	2.607	4.076	1.469
Kungota	1.577	798	-779
Lenart	4.506	4.750	244
Lovrenc na Pohorju	1.216	698	-518
Maribor	41.637	58.760	17.123
Miklavž na Dravskem polju	2.348	1.048	-1.300
Pesnica	2.619	1.350	-1.269
Ptuj	9.162	12.062	2.900
Rače - Fram	2.312	1.155	-1.157
Ruše	2.846	2.272	-574
Selnica ob Dravi	1.732	1.131	-601
Slovenska Bistrica	11.848	9.764	-2.084
Starše	1.524	33	-1.491
Šentilj	3.239	2.898	-341

Vir: Statistični urad RS, Popis 2002.

Intenzivnost povezav med naselji v regijskem mestu kažejo tudi podatki o medobčinskih migracijah. Žal so na razpolago samo po občinah, kažejo pa, da gospodarska moč regijskega središča daleč presega občinske meje.

Preglednica 3: Občine po deležu dnevni migrantov v občino Maribor, 2002.

Delež	Občina
20 – 30 %	Benedikt, Hajdina, Hoče-Slivnica, Kidričevo, Ptuj, Slovenska Bistrica, Sv. Ana, Sv. Andraž
31 – 50 %	Šentilj, Cerkvenjak, Lenart, Lovrenc na Pohorju
nad 51 %	Ruše, Selnica ob Dravi, Starše, Duplek, Kungota, Miklavž na Dravskem polju, Pesnica, Rače-Fram

Vir: Popis prebivalstva 2002.

Na drugi strani je zaznaven delež dnevni migrantov iz Maribora v okoliške občine, kar je prav tako znak funkcionalnih povezav med naselji v regijskem mestu. Najpomembnejše zaposlitveno središče za Mariborčane so Spodnje Hoče, Ruše, Selnica ob Dravi in Rače.

Preglednica 4: Občine po deležu dnevni migrantov iz občine Maribor.

Delež dnevni migrantov	Občine
1 %	Duplek, Kidričevo, Kungota, Rače-Fram
2 %	Miklavž na Dravskem polju, Ptuj, Selnica ob Dravi
3 %	Celje, Lenart, Pesnica, Ruše, Slovenska Bistrica
4 % in več	Hoče-Slivnica, Ljubljana

Dodam naj še informacijo o zaznavanju regijskega mesta pri prebivalcih obmestja. Priseljenci v suburbanih naseljih (anketo smo opravili v Spodnjih Hočah, Slivnici, Hrastju, Kamnici, Malečniku, Staršah, Zgornjem Dupleku in Miklavžu) se v veliki večini regionalno opredeljujejo kot Mariborčani. Pa tudi domačini, predvsem mladi do 30 let in dnevni migranti, kraj bivanja razumejo kot del »velikega« Maribora. Delež ljudi, ki se regionalno opredeljujejo kot Mariborčani je manjši v lokalnih središčih (npr. Rače, Starše, Pesnica), med krajanji manjših naselij pa je zelo visok, ne glede na oddaljenost od naselja Maribor (npr. v Zimici, Rančah, Ruperčah, Vinarju) (Gradivo 2003).

6.2 Regijsko mesto kot gospodarski prostor

Naraščanje števila podjetij. Podatek o rasti števila poslovnih subjektov kaže gospodarsko rast, razmestitev poslovnih subjektov v suburbanih naseljih pa je znak razvitosti regijskega mesta. Med leti 1999 in 2004 je največ poslovnih subjektov nastalo v občinah na suburbanem območju Maribora, kar govori o razvojni dinamiki tega območja ter o (potencialnih) gospodarskih odnosih med poslovnimi subjekti v regijskem mestu.

Preglednica 5: Število podjetij v občinah v okolici Maribora leta 1999 in 2004.

Občina	1999	2004	Indeks 2004/1999
Duplek	201	209	103
Hoče - Slivnica	387	449	116
Kungota	159	151	94
Maribor	5.520	5.841	105
Miklavž na Dravskem polju	337	344	102
Pesnica	255	233	91
Rače - Fram	204	242	118
Ruše	299	273	91
Selnica ob Dravi	205	180	87
Starše	128	129	100

Vir: SURS, Podjetja po občinah, 2006.

V primerjavi z letom 1991 se je povečalo tudi število delovnih mest v večini obmestnih naselij, najmočneje v občinskih središčih. Indeks povečanja števila delovnih mest marsikje presega 150 indeksnih točk. Največ novih delovnih mest je v storitvenih dejavnostih, nekoliko manjše je število delovnih mest v proizvodnih dejavnostih. Iz teh podatkov je razviden proces terciarizacije, ki je najintenzivnejši prav v obmestnih naseljih.

V regijskem mestu je več *dejavnosti regionalnega pomena*, ki so namenjene prebivalcem mestne regije oziroma vplivnega območja Maribora. Pomembno pri tem je, da se nekatere funkcije selijo iz kompaktnega mesta v obmestje, na suburbano območje. Fakulteta za kmetijstvo se bo iz lokacije na robu mesta preselila v suburbano območje, velike specializirane trgovine se prav tako selijo v suburbana naselja (primer avto hiši v Spodnjem Dobrenju in Spodnji Počehovi), vrtnarski center Florina seli dejavnost iz roba mesta v Zrkovce, več manjših obratov storitvenih dejavnosti je svojo dejavnost že

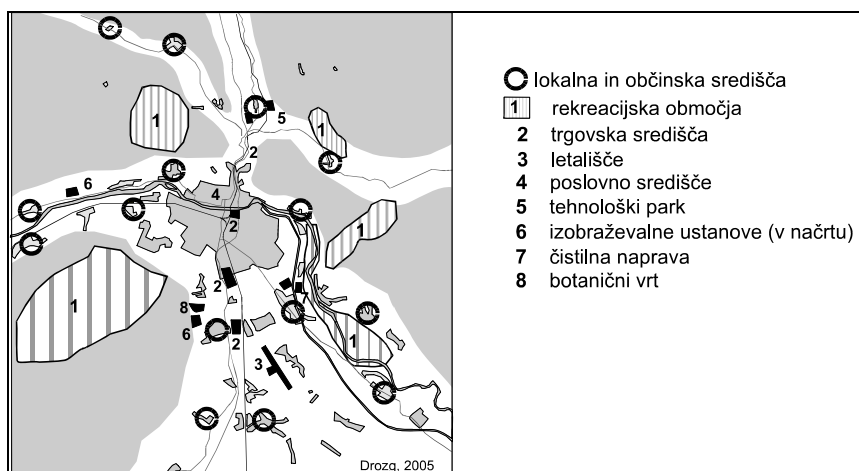
preselilo iz mestnega središča v obmestje, Smučarski klub Branik oglašuje smučanje na Pohorju kot »smučišča v mestu«, čistilna naprava je locirana »globoko« v suburbanem območju. Menimo, da ti primeri kažejo drugačno razumevanje območja mesta ter drugačno gospodarsko vrednotenje lokacije v regijskem mestu.



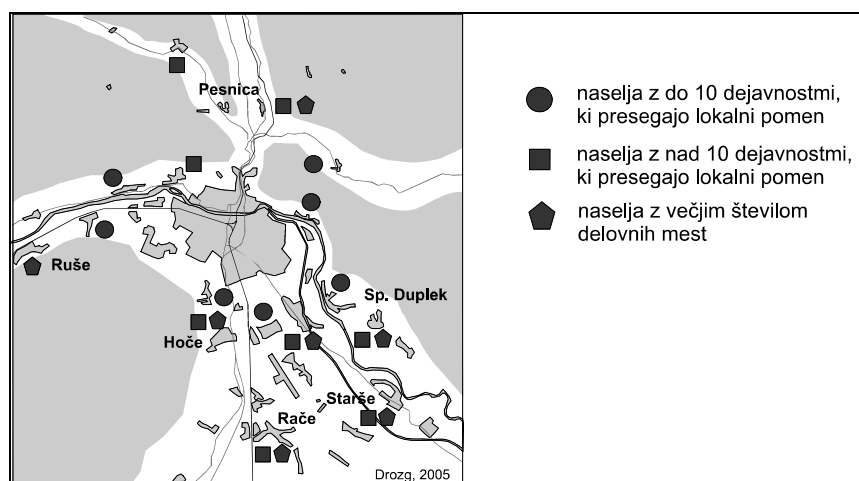
Slika 4: V južnem delu obmestja, v bližini avtocestnega vozlišča, nastaja trgovski kompleks. (Foto V. Drozg)

Pomemben kazalec regijskega mesta so *dejavnosti* v obmestnih naseljih, ki *presejajo lokalni pomen*. V suburbanih naseljih nastajajo dejavnosti, katerih ekonomski prag je precej večji od števila prebivalcev naselja, zaradi česar sklepamo, da so namenjene tudi prebivalcem bližnjih naselij, regijskega središča ter mestne regije. V mislih imamo specializirane oskrbne in storitvene dejavnosti, npr. prodajalne z avtomobili, gradbenim materialom, računovodske servise, zastopništva, proizvodnjo elektronskih izdelkov⁵. Pri evidentiranju tovrstnih dejavnosti, mimogrede, opravili smo ga s terenskim delom in s pomočjo rumenih strani telefonskega imenika, se je izkazalo, da je v naseljih, ki imajo funkcijo lokalnih središč, več kot 20 dejavnosti regionalnega pomena, 7 naselij ima do 10 dejavnosti regionalnega pomena, samo 10 naselij pa takšnih funkcij nima. To so naselja na obronkih Pohorja in Slovenskih goric, kjer je dostopnost slabša.

⁵ Metodološko vzeto je razlikovanje med dejavnostmi lokalnega in regionalnega pomena lahko sporno, zato imajo tako pridobljeni podatki zgolj orientacijsko vrednost. Ravnali smo ob predpostavki, da imajo dejavnosti v lokalnih središčih in ostalih manjših naseljih, ki ne služijo oskrbi tamkajšnjega prebivalstva in jih uporabljamo zgolj občasno, širši - regionalni pomen.



Slika 5: Regijsko mesto Maribor – dejavnosti regionalnega pomena v obmestju.



Slika 6: Regijsko mesto Maribor – dejavnosti v naseljih.

6.3 Prostorski razvoj regijskega mesta

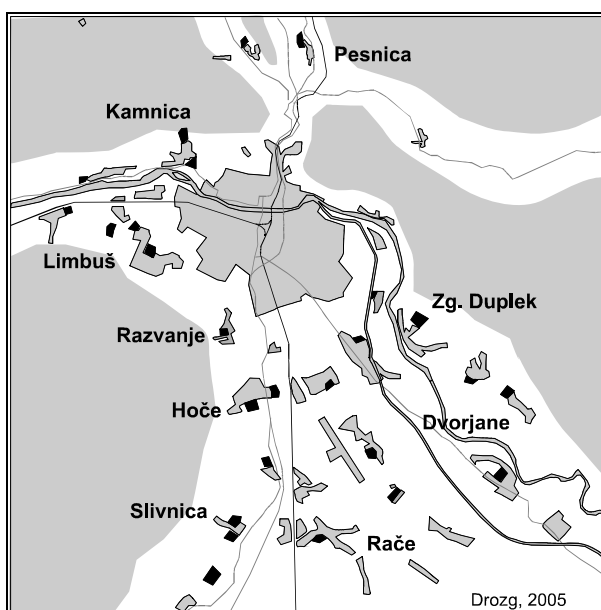
Tloris regijskega mesta je sestavljen iz kompaktne mesta, suburbanih naselij in drugih poselitvenih oblik zunaj strnjениh naselij (na primer trgovskih središč, skladišč, bencinskih črpalk). Pozidane površine in površine z urbano funkcijo se v regijskem mestu povečujejo na dva načina:

- z zapolnjevanjem in prestrukturiranjem prostih, ekstenzivno izrabljenih in degradiranih površin
- s pozidavo kmetijskih zemljišč

Zapolnjevanje in prestrukturiranje zemljišč je med najpomembnejšimi načini prostorskega razvoja v tako imenovanem kompaktnem delu regijskega mesta.

V Urbanistični zasnovi mesta Maribor je takšna usmeritev zapisana med prednostnimi cilji (Prostorski plan ... 2004). Poleg objektov javnega značaja in poslovnih zgradb, na območju kompaktnega mesta nastajajo blokovne stanovanjske soseske, tako socialna stanovanja (območje Pristan) kot nadstandardne stanovanjske enote (območje ob Sernčevi ulici). Značilno za te posege je, da so obdelani s celovitejšo urbanistično dokumentacijo, zato so dosežene višje gostote poseljenosti (med 50 in 100 prebivalcev/ha), s čemer se povečuje stopnja urbanosti v mestu.

V naseljih na suburbanem območju prevladuje širjenje naselij na kmetijska zemljišča ter zapolnjevanje prostih površin znotraj naselja. Večji del stanovanjske gradnje še vedno poteka na način zasebnega graditeljstva, vendar je v zadnjem desetletju na območju regijskega mesta zaznavna pomembna sprememba. Povečuje se delež organizirane stanovanjske gradnje, kar pomeni nastajanje novih stanovanjskih sosesk. Za razliko od nekdanje gradnje posamičnih objektov, je tak način znak spremenjenih razmer na stanovanjskem trgu, še bolj pa potrebe po racionalni rabi prostora v urbanem območju oziroma pomanjkanja stavbnih zemljišč. Največ tovrstnih stanovanjskih sosesk je v naseljih na suburbanem območju (Spodnje in Zgornje Hoče, Gradiška, Razvanje, Jelovec, Kamnica).



Slika 7: Nova stanovanjska območja v obmestnih naseljih.

Prostorskega razvoja naselij zaradi množice posamične gradnje ni mogoče spremljati po obsegu pozidanih zemljišč, temveč le po številu izgrajenih stanovanj. V obdobju 1991 - 2002 je bila stanovanjska gradnja najintenzivnejša v obmestnih naseljih. Po podatkih Stanovanjskega sklada (ki pa niso popolni), se je tak trend nadaljeval tudi po letu 2002. Največ stanovanj je bilo izgrajenih v Zg. Dupleku, Radizelu, Kamnici, Spodnjih Hočah, Framu, Gradiški, Račah in Bistrici - pretežno v centralnih naseljih regijskega

mesta. Zunaj območja regijskega mesta je število izgrajenih stanovanj precej manjše.



Slika 8: V obmestnih naseljih nastajajo objekti urbanega tipa. (Foto: V.Drozg)

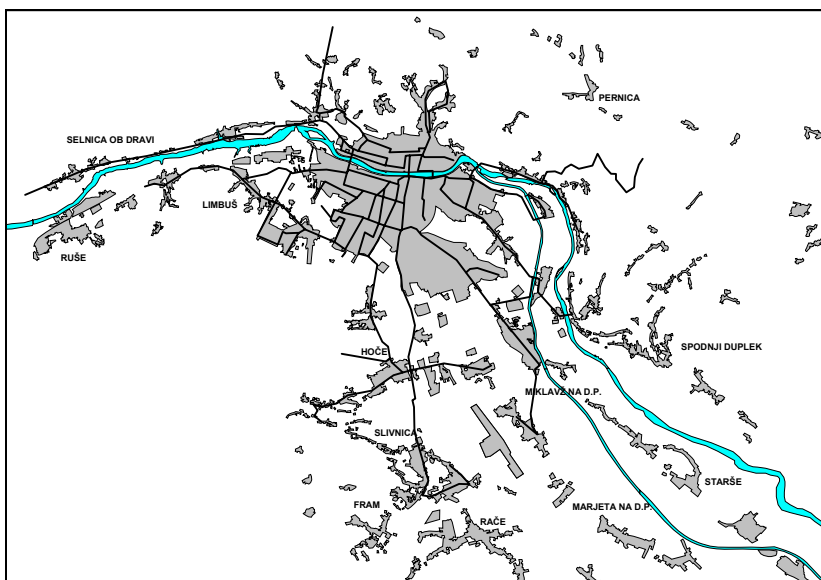
Preglednica 6: Število izgrajenih stanovanj v izbranih naseljih v letih 1991–2002.

Naselje	Število stanovanj
Miklavž	81
Zg. Duplek	68
Bistrica	64
Rače	64
Kamnica	62
Morje	54
Radizel	52
Sp. Hoče	51
Gradiška	50
Fram	50
Razvanje	46
Trčova	46
Bresternica	44
Limbuš	40

Vir: SURS, 2006.

Del prostorskega razvoja naselij gre na račun širjenja za gospodarske dejavnosti. Pri tem izstopajo površine za trgovska središča ter površine namenjene obrtnim conam. Največji porast teh površin je v suburbanih naseljih.

Pričakovali bi, da bo širjenje naselij v suburbanem območju spremljal pospešen razvoj omrežja javnega prometa. Žal temu ni tako, čeprav je iz strokovnih gradiv za širitev avtobusnih linij razvidno, da se te podaljšujejo v obmestje. V mrežo javnega prometa bo v bližnji prihodnosti vključen že drugi niz obmestnih naselij. Menimo, da je tudi to znak nastajanja nove urbane tvorbe in intenzivnih povezav med kompaktnim mestom in obmestjem.



Slika 9: Mreža javnega potniškega prometa.

Vir: prirejeno po Kukovec 2001.

6.4 Vrednost nepremični

Uporaba tega kazalnika sloni na izkušnji iz razvitejših držav, kjer je cena nepremičnin v mestnih regijah in zgostitvenih območjih višja kakor zunaj teh območij. Najvišje cene zemljišč so v naseljih okoli Maribora, z oddaljevanjem pa se cene znižujejo. Položaj naselja v urbanem sistemu na ceno zemljišča skoraj ne vpliva.⁶

⁶ Ob tem je potrebno pojasniti metodološke težave pri zbiranju in obdelavi tovrstnih podatkov. Uradna statistika cen nepremičnin ne zbira, na razpolago so le pri nepremičninskih agencijah, kjer pa niso preračunane na isti imenovalec. Na ceno nepremičnine namreč vpliva lokacija in opremljenost zemljišča. Zato bi bil potreben korekcijski faktor, s katerim bi se te razlike vsej deloma izničile. V našem primeru smo izračunali povprečno ceno m² zemljišča od vseh ponujenih parcel, brez korekcijskega

Preglednica 7: Cena stavbnih zemljišč v naseljih v regijskem mestu in v okolici (zadnja vrstica).

Cena	Naselje
100 in več EUR/m ²	Bresternica, Kamnica, Limbuš, Pekre, Razvanje, Log
81 – 100 EUR/m ²	Rogoza, Malečnik, Celestrina, Trčova, Miklavž
61 – 80 EUR/m ²	Hotinja vas, Skoke, Dobrovce, Dravski dvor
30 – 60 EUR/m ²	Podova, Rupeče, Gočova, Črešnjevce

Vir: podatki nepremičninskih agencij.

Iz zbranih cen nepremičnin izhaja višja vrednost zemljišč na suburbanem območju v primerjavi s cenami v naseljih, ki so od regijskega središča bolj oddaljena. Najvišje cene stavbnih zemljišč se pojavljajo v zahodnem delu mestne regije, in sicer v naseljih Kamnica, Limbuš, Pekre, Radvanje in Razvanje. Nekoliko nižje cene so v naseljih na vzhodnih obronkih Pohorja (Spodnje Hoče, Slivnica, Radizel), še nižje v naseljih na Dravskem polju, v povprečju najnižje pa v Slovenskih goricah. Tudi po velikosti stavbnih zemljišč in obliki stanovanjskih objektov lahko sklepamo, da v Pekrah, Limbušu, Radvanju in Kamnici nastajajo elitni predeli mariborske mestne regije.

6.5 Diferenciacija in preobrazba v regijskem mestu

Mestna regija nikakor ni homogeno območje, temveč je notranje razčlenjena. Oblik diferenciacije je več. Ena teh je povezana z različno dostopnostjo do prometnega omrežja, predvsem regionalnih cest in avtocest. Opažamo, da se veliko dejavnosti, med katerimi prevladuje trgovina, namešča ob regionalnih prometnicah proti Slovenski Bistrici, Ptuj, Šentilju in Dravogradu. Na teh območjih nastajajo nakupovalna središča, lokalna središča se razvijajo hitreje, gradbena aktivnost je tod večja. Ta območja lahko pojmuje kot razvojne osi ali gospodarsko ogrodje mestne regije. Podobna so območja v t.i. odprtem prostoru, kjer so skoncentrirane športne in rekreacijske dejavnosti ter gostinstvo in turizem kot dopolnilni panogi kmetijski proizvodnji - oblika turizma na podeželju, vendar v urbanizirani pokrajini. Arkadia, kot je uveljavljeno poimenovanje takšnih območij, se nahaja na obronkih Mariborskega Pohorja, kjer izstopa zimsko športni turizem in rekreacija ter v Mariborskih goricah, kjer delujejo številni vinotoči, območje pa je prepredeno s sprehajalnimi potmi.

Na drugi strani se vse izraziteje kažejo območja, ki v procesu nastajanja mestne regije nazadujejo. Eno takih je ožje mestno središče (območje srednjeveškega mesta) ter historične vpadnice v mesto (Partizanska cesta, Koroška cesta, Šentiljska cesta, Limbuška cesta). Izguba vitalnih dejavnosti, ki so se preselile na obrobje mesta je najbolj prizadela njihov gospodarski potencial, nov, bližji storitvenim dejavnostim, doživljanju in postmodernem pogledu na svet, pa še ni nastal. Drugo takšno območje so postajališča javnega potniškega prometa (železniški in avtobusni kolodvor). Zaradi preusmeritve iz masovnega na individualni prevoz je okolico prometnih »terminalov« zajel proces degradacije, tako v funkcijskem kot vizualnem

faktorja. Dobljene številke zato niso povsem verodostojen prikaz vrednosti zazidljivih zemljišč.

smislu. Podobno usodo doživljajo nekdanje industrijske cone, ki se spreminjajo v poslovno-trgovsko-skladiščna območja.

Na območju regijskega mesta se povečuje stopnja urbanosti v nekdanj agrarnih naseljih. Proces preobrazbe fizične strukture ni zaznaven samo v regijskem mestu, je pa tod intenzivnejši. Kazalniki za ocenjevanje stopnje preobrazbe fizične strukture so kvalitativne narave, in sicer smo jo ugotavljali z naslednjimi kazalci:

- število objektov zgrajenih v letih 1991 – 2002. Predpostavljali smo, da večje število novih objektov pomeni višjo stopnjo preobrazbe.
- novo »središče« naselja z javnimi zgradbami
- površina agrarnega dela naselja v razmerju do (semi)urbanega dela naselja
- število storitvenih dejavnosti
- vizualni vpliv reklamnih tabel

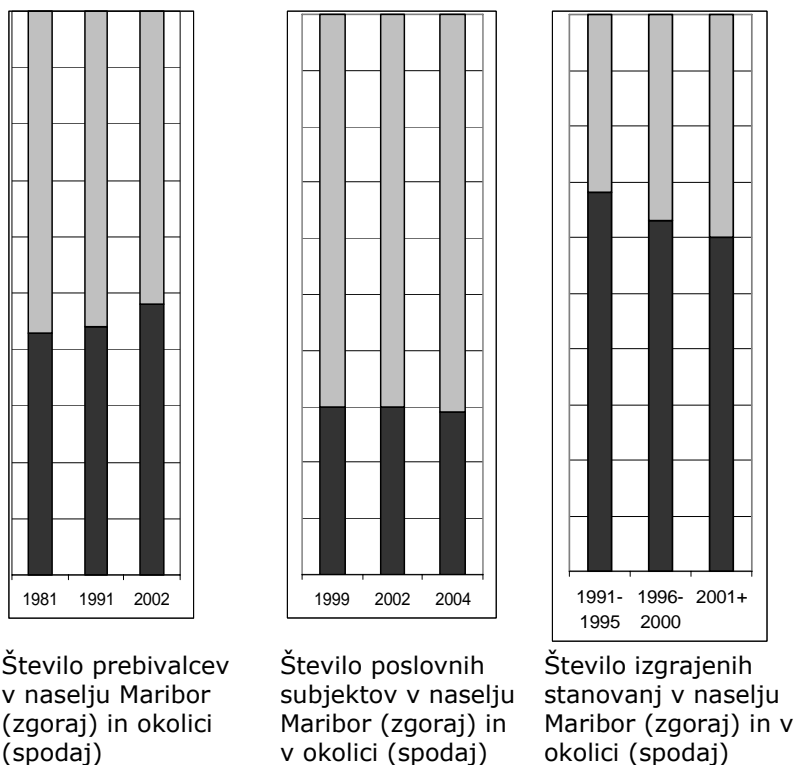
Izkazalo se je, da v mestni regiji prevladujejo močno transformirana naselja, agrarna podoba je omejena le na nekaj hiš ali posamezno ulico. Če naselja glede na stopnjo preobrazbe razdelimo v 3 skupine, je slika naslednja:

Preglednica 8: Stopnja transformiranosti izbranih naselij v regijskem mestu.

Stopnja transformiranosti	Naselja
Močno transformirana naselja	Miklavž na Dravskem polju, Pekre, Limbuš, Bistrica, Kamnica, Spodnji Duplek, Pesnica, Razvanje, Spodnje Hoče, Slivnica, Radizel, Morje, Rače, Skoke, Dobrovce, Bresternica, Dravski dvor, Starše, Dogoše, Trčova, Log
Srednje transformirana naselja	Zgornji Duplek, Malečnik, Rogoza, Zgornje Hoče, Hotinja vas, Orehova vas, Fram, Marjeta na Dravskem polju, Loka, Rošnja, Dvorjane
Šibko transformirana naselja	Zrkovci, Bohova, Grušova, Zimica, Metava, Rošpoh, Zgornji Slemen, Reka

Značilnosti regijskega mesta Maribor lahko strnemo v naslednjo ugotovitev: regijsko mesto je v začetni fazi nastajanja. Predvsem v južnem delu je bolj izgrajeno kakor na severnem robu, kar je najverjetneje posledica naravnih razmer – več primernih zemljišč za gradnjo, boljša dostopnost, bolj strnjena poselitve. Glede socioekonomskih značilnosti prebivalcev je veliko bolj razpoznavno, kakor glede gospodarskih povezav med obmestnimi naselji (pri tem ne izključujemo možnosti napačnega sklepa zaradi pomanjkljivih podatkov), pa tudi regijsko mesto kot fizična tvorba je zaenkrat najbolj razpoznavna le v najbližjih naseljih. Razmerja med vrednostmi izbranih parametrov dobro pokažejo začetek nastajanja regijskega mesta. Razmerje med številom prebivalcev v mestu in v okolici se preveša v korist slednje, razmerje v številu gospodarskih subjektov je dokaj stalno in se ne spreminja, število stanovanj pa narašča intenzivneje v mestu, kakor v obmestju.⁷ Glede na model predstavljen v uvodnem delu razprave lahko pričakujemo, da se bo razmerje glede zadnjih dveh parametrov spremenilo.

⁷ Pri tem je potrebno opozoriti, da so uporabljeni podatki o številu stanovanj in poslovnih subjektov po občinah, kar pomeni, da so dejanske vrednosti za naselje Maribor nekoliko nižje, za okolico pa višje.



Slika 10: Število prebivalcev, poslovnih subjektov in stanovanj v naselju Maribor in v okolici.

Vir: SURS, 2006.

7. Kako nastaja regijsko mesto Maribor?

Sodobno geografsko spoznavanje pokrajine se ne omejuje samo na pokrajnotvorne pojave in procese ter oblike njihove medsebojne povezanosti, temveč skuša prikazati tudi akterje - generatorje, ki pokrajino oblikujejo oziroma ob čigar delovanju pokrajina nastaja. Takšno izhodišče najdemo že v temeljih socialne geografije, kjer je socialnim skupinam pripisana vloga oblikovalcev pokrajine. Socialne skupine, ki oblikujejo mestno regijo lahko določimo hipotetično - to so graditelji stanovanjskih hiš, podjetniki, velika trgovska podjetja, državne institucije ter poslovna združenja. Poanta te ugotovitve je v deležih in razmerjih med posameznimi akterji (socialnimi skupinami) ter njihove socio ekonomske značilnosti. Večje število akterjev - socialnih skupin, pomeni večjo raznovrstnost oblik in dejavnosti v mestni regiji, kar je, med drugim, kazalec stopnje razvitosti.

Spoznavanja akterjev, katerih delovanje vodi k nastanku mestne regije smo se lotili z anketiranjem pravnih in fizičnih oseb, ki so se v preteklih desetih letih preselili na območje mestne regije, tod pričeli z gospodarsko dejavnostjo ali na območju financirali kakršnokoli gradnjo infrastrukture, stanovanj ali gospodarskih dejavnosti. Zaradi velikosti območja in velikega števila

poslovnih subjektov smo se omejili na naselji Miklavž na Dravskem polju, ki je eno od večjih suburbanih naselij v mestni regiji in središče občine ter Limbuš, lokalno središče. Predpostavljali smo, da so podobne razmere v večini naselij mestne regije.

Izkazalo se je naslednje:

- V rokah zasebnikov je 93 % stanovanjske gradnje. Prostorski razvoj naselij poteka skoraj izključno na račun stanovanjske gradnje. Med graditelji je večina priseljenih iz Maribora, večina jih je v starostni kategoriji 40 do 50 let. Zanimivo je, da je starostna skupina 50 do 60 let številčno močnejša od starostne skupine 30 do 40 let.
- Veliko podjetnikov je svojo dejavnost uredilo v lastni hiši. V Miklavžu so se preselili, ker so ob gradnji stanovanjske hiše uredili tudi prostore za gospodarsko dejavnost. To, da so podjetniki v Miklavžu pridobili prostore za gospodarsko dejavnost je pogost motiv za naselitev v tem kraju. Prevladujejo manjši zasebniki.
- Država in občina se kot investitor pojavljata v omejenem obsegu, zgolj kot financer komunalne in prometne infrastrukture ter objektov družbene infrastrukture (primeri: gradnja osnovne šole in obrtne cone v Miklavžu, prometna ureditev in prenova kanalizacijskega omrežja v Limbušu).
- Poslovna združenja se pojavljajo kot dejavniki razvoja obmestja sicer v skromnem številu, vendar z večjimi investicijami – v Miklavžu hotel, v Limbušu stanovanjska soseka. V drugih naseljih mestne regije pa predvsem trgovska središča in skladišča. V več poslovnih združenjih je zastopan tuj kapital, največ v trgovskih.

Povzamemo lahko, da so akterji nastajanja mestne regije predvsem individualni graditelji stanovanjskih hiš, zasebniki ter poslovna združenja, ki v obmestju gradijo poslovne prostore. Število poslovnih združenj je po številu skoraj zanemarljivo, po investicijski vrednosti pa presega ostale posege.

8. Kaj obsega regijsko mesto Maribor?

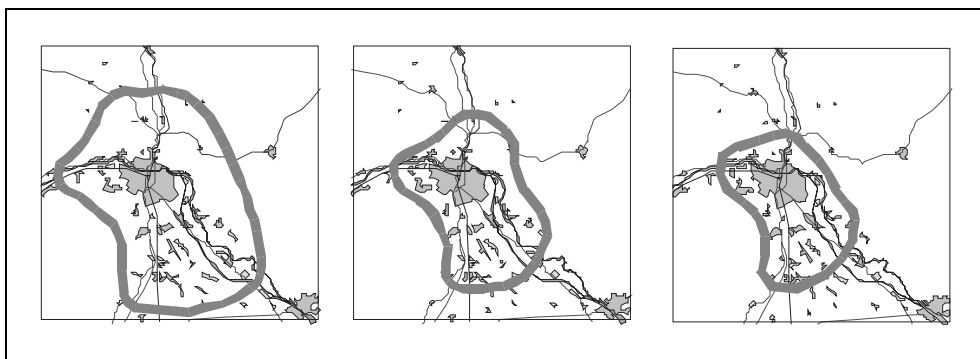
Pri opredeljevanju mej smo izhajali iz značilnosti regijskega mesta, kot smo jih navedli v prvem delu razprave. Predpostavljali smo, da so vrednosti posameznih kazalnikov v regijskem mestu bodisi

nadpovprečne glede na ostala suburbana naselja, da je koncentracija pojava bolj izrazita ali da gre za prisotnost pojava, ki je za regijsko mesto značilen. Omejili smo se na tri sklope kazalnikov:

1. demografski in socioekonomski (pozitiven indeks rasti števila prebivalstva, pozitiven migracijski saldo, regionalna pripadnost prebivalcev v suburbanih naseljih)
2. gospodarski (naselja z dejavnostmi, ki presegajo lokalni pomen, razmestitev funkcij regionalnega pomena, naselja z vsaj 20% aktivnega prebivalstva zaposlenega v kraju bivanja)
3. fizični (nadpovprečen indeks rasti števila stanovanj, nove stanovanjske soseke, nadpovprečna vrednost nepremičnin, urbani tip objektov, omrežje javnega prometa)

Meje regijskega mesta, določene na podlagi posameznih sklopov kazalcev, se med seboj sicer precej razlikujejo, vendar to ne pomeni, da je omejitev manj

pravilna oziroma verjetna. V zadnjem delu razprave bomo pokazali, da v skladu z novejšim razumevanjem regije, kompleksnih sistemov, kar regijsko mesto nedvomno je, ni mogoče zamejiti z eno samo mejo. Zato je regijsko mesto možno omejiti z upoštevanjem treh sklopov kazalnikov: socioekonomskih, gospodarskih in fizičnih.



Slika 11: Meje regijskega mesta: levo – socioekonomska meja regijskega mesta, sredina – gospodarska meja regijskega mesta, desno – meja regijskega mesta v fizičnem smislu.

Regijsko mesto v socioekonomskem smislu je največje in obsega najmanj naslednja naselja: Selnica ob Dravi, Zgornja Kungota, Pesnica, Pernica, Ruperče, Gočova, Zgornja Korena, Vurberk, Zlatoličje, Spodnja Polskava, Zgornja Polskava, Čreta, Hočko Pohorje, Razvanje, Pekre, Limbuš, Vrhov dol, Bistrica pri Mariboru in Ruše.

Regijsko mesto v gospodarskem smislu je manjše in obsega najmanj naslednja naselja: Bistrica, Jelovec, Bresternica, Rošpoh, Pesnica, Dragučova, Spodnji Duplek, Starše, Rače, Fram in Razvanje.

Regijsko mesto v fizičnem smislu je najmanjše in obsega: Limbuš, Bresternico, Počehovo, Trčovo, Zgornji Duplek, Spodnji Duplek, Miklavž, Rače, Fram in Razvanje.

METODOLOŠKO - TEORETSKI DEL

V tem delu prispevka želimo osvetliti dve metodološko teoretski dilemi, in sicer vprašanje meja regijskega mesta ter vprašanje vsebinskega koncepta spoznavanja regijskega mesta.

9. Meje regijskega mesta

Vprašanje meja je vsebinsko in metodološko vsaj toliko zahtevno, kot prepoznavanje pojava samega. Meja je v geografski literaturi definirana kot razmejitvev med dvema območjema, ki se med seboj kakorkoli razlikujeta (Johnston 2004, 52). Meja je lahko črta ločnica, ki jasno razmejuje sosednji območji, druga vrsta meje pa je v obliki, imenovani »fuzzy«, kar pomeni da se sosednja območja delno prekrivajo.

Opredelevanje razlik med območji oziroma razmejevanje opravimo na podlagi poljubnih kriterijev, čeprav razmejevanje običajno temelji na esencialističnem principu, po katerem so kriteriji bistvene značilnosti določenega območja. Bistvene značilnosti seveda ne obstajajo same po sebi, temveč jih opredelimo vsakič posebej, odvisno od »vsebine (značilnosti) območja«, katerega razmejujemo oziroma od vsebine (namena) interpretacije. Vprašanje, ki se ob tem zastavlja je, ali je metodološko pravilno in vsebinsko korektno omejiti območje na osnovi več bistvenih značilnosti, ki se prostorsko ne ujemajo?

Na tem mestu je potrebno v razmišljanje vključiti nov pojem. »Vsebina območja« je zajeta v terminu »regija«, saj gre za območje, ki se po določenih značilnostih (vsebini) loči od sosednjega. Koliko in katere so te značilnosti, o tem definicija ne govori, kar (najbrž) pomeni, da je lahko značilnost ena sama, lahko pa jih je več. Če regijo omejimo na podlagi enega kazalnika (ene značilnosti), večjih vsebinskih težav ni. Kadar pa skušamo območje zamejiti na podlagi večih kazalnikov (več značilnosti, npr. *a* in *c*), posamezne značilnosti pa se teritorialno ne prekrivajo (ne sovpadajo), se pojavljata dve vprašanji: 1. ali imamo še opraviti z eno regijo in 2. katera meja je veljavna? Meja kazalnika *a*, ali meja kazalnika *c*, morda obe meji, ki si ju predstavljamo kot »mejni pas«? Koncept »fuzzy« pri tem ni relevanten, ker se nanaša na prekrivanje sosednjih regij, ne pa na več mej ene regije. Zastaviti bi si morali tudi vprašanje, kako utemeljiti odločitev za izbrano mejo. Zelo verjetno je, da izbora ni mogoče utemeljiti, ker bi bila odločitev v neskladju z vsebino pojava (oziroma njegovo definicijo).

Zato se zdi bolj logično in konsistentno stališče, ki je tudi odgovor na prvo vprašanje, da imamo, v kolikor se meje regij, opredeljenih na podlagi različnih kazalnikov ne skladajo, opraviti z številnimi regijami. Ena značilnost – ena regija, bi veljalo. V kolikor pa se meje območij prekrivajo, govorimo o eni regiji (seveda je pojem »prekrivanje« tudi raztegljiv in odvisen od velikosti obravnavanega območja in od stopnje generalizacije).

Vendar tudi takšno stališče ne odpravlja nakazane metodološke dileme. Socioekonomskih elementov je veliko in zelo verjetno je, da se njihova prostorska razsežnost ne ujema. Ali bi to pomenilo, da je potrebno regijo omejiti z vsakim od upoštevanih elementov? Morda je takšno razumevanje po metodološki plati najbolj korektno, vprašanje pa je, ali bi bilo sploh še katero regijo mogoče omejiti.

Menimo, da gre v tem primeru za še eno od ambivalentnih vprašanj geografskega raziskovanja, na katerega ne bo mogoče zadovoljivo odgovoriti vse dotlej, ko se bo spremenil koncept geografskega razumevanja prostora. Do takrat pa kaže upoštevati:

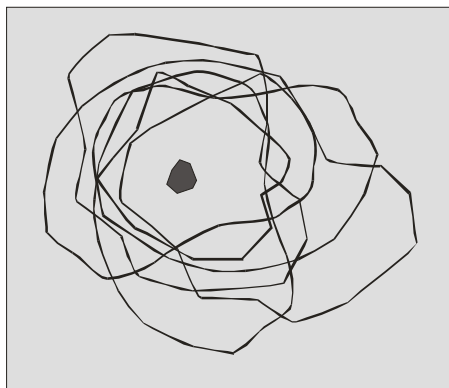
- vsebinska sorodnost (povezljivost) kazalnikov je osnovni kriterij za opredeljevanje mej regij
- posamezen pojav zamejuje več različnih regij
- regije so metodološki pripomoček za spoznavanje pokrajine, teoretični konstrukt, podobno kot tipologije. Za oba velja, da sta trdna in razpoznavna v »jedru«, proti »robu« pa njune značilnosti vse bolj bledijo.

Regijsko mesto ne definira ena značilnost, temveč več, npr. socioekonomske, gospodarske in fizične. Katere od navedenih so relevantne za omejitev, ni mogoče argumentirano presoditi. Takšno stališče lahko pomeni dvoje:

1. da se meje regijskega mesta sploh ne opredelijo, ker to objektivno ni mogoče storiti (Allen 1998, 34).
2. da se opredeli več mej, ki odslikavajo značilnosti regijskega mesta. Več mej regijskega mesta ne pomeni da lahko na tej osnovi pripravimo skupno mejo, ki je nekak »povpreček povprečkov«. Vsaka meja je odraz elementov, ki jo določajo, zato različnih meja (praviloma) ni mogoče združevati.

Več meja, ki omejujejo isti pojav in njihovo nezdržljivost lahko razumemo tudi kot potrditev Ogburnove teze o časovno neenakem spreminjanju stvari. Socialni segment se spremeni najprej in najhitreje, gospodarski mu sledi, najkasneje se spremembe pokažejo v fizičnem segmentu (Ogburn, cit. po Friedrichs 1983, 61). Posledica tega je, da so meje regij, opredeljene na osnovi socialnih elementov, drugačne od meja regij, ki temeljijo na fizičnih elementih.

Ko govorimo o meji regijskega mesta, je potrebno dodati, kakšno regijsko mesto imamo v mislih – fizično, socioekonomsko ali gospodarsko.



Slika 12: Shema mej regijskega mesta

10. Vsebinski koncept spoznavanja regijskega mesta

Geografsko raziskovanje je usmerjeno tudi v odkrivanje občin zakonitosti, ne le v spoznavanje individualnosti posameznih pokrajin. Pod pojmom »obče zakonitosti« si, med drugim, predstavljamo tudi odkrivanje ustroja pojavov. Ustroj pojava pomeni njegovo zgradbo oziroma princip, ki posamezne elemente povezuje v celoto. R. J. Johnston govori o »deep structure« (Johnston, 1986, 98), B. Streich pa o »vodilnih idejah« (nem. Leitbild; Streich, 2005, 84-85), kar naj bi pomenilo način (princip) povezanosti elementov. Brez razpoznavnih zakonitosti povezav med sestavnimi deli, stvarnost ni dojemljiva, pravijo filozofi. Prav gotovo lahko v pokrajini prepoznamo določene principe, po katerih so elementi povezani drug z drugim in tvorijo celoto. Poznavanje principov je pomembno, ker pomenijo vsebinski

okvir za razumevanje in interpretacijo pojava ter dajejo vpogled v strukturo in splošnejše značilnosti pojava.

Med principi, s katerimi v geografiji prepoznavamo značilnosti pokrajine je najbolj razširjen princip naravne primernosti. Na ta način interpretiramo marsikatero pokrajinsko značilnost, od rabe tal, razmestitve prebivalcev, vegetacijskih območij, predvsem pa tiste, ki so odvisne od naravnih razmer. Vendar naravna primernost ni edini princip ustroja pokrajine. Že von Thünen je v začetku 19. stoletja pokazal na princip razdalje oziroma dostopnosti, ki da določa razmestitev dejavnosti v prostoru. V obdobju postindustrijske družbe so se pojavili novi principi, ki določajo razmestitev dejavnosti v pokrajini (širjenje inovacij, socialna diferenciranost). Nabor principov najbrž ne bo nikoli dokončen, ker se le ti množijo z razvijajočimi se družbenimi in gospodarskimi odnosi. Prav tako noben princip ni univerzalen, ker je tesno povezan s subjektivnimi (vrednostnim sistemom tistega, ki jih opredeljuje) in objektivnimi okoliščinami (stopnja gospodarske razvitosti).

Principi, ki določajo ustroj regijskega mesta najbrž niso zelo drugačni od tistih, ki veljajo za kompaktno mesto. Ne nazadnje lahko v regijskem mestu razberemo vse značilnosti, ki jih pripisujemo kompaktnemu mestu: gostota pozidanosti, koncentracija gospodarskih dejavnosti, urbanost in socialna heterogenost. Naj navedem samo nekaj principov, ki so jih opredelili posamezni avtorji:

- centralnost, dostopnost, gradienca (Schäfers 1989)
- funkcionalnost, smiselnost, prilagojenost, dostopnost, preglednost, zmogljivost, pravičnost (Lynch 1992)
- polarizacija (Krätke 1991)
- mobilnost, socialna diferenciranost, hierarhičnost (Streich 2005)

Ustroj regijskega mesta po našem mnenju določajo vsaj trije principi, vsak se nanaša na določen vsebinski segment, in sicer:

1. dostopnost
2. socialna diferenciranost
3. urbanost

Dostopnost pomeni sposobnost posameznika ali skupine prebivalcev za premagovanje razdalj v prostoru in času (Černe, 1991, 126), tudi fizično in informacijsko dosegljivost točke v prostoru, merjeno kot razdalja ali časovna oddaljenost. V razmestitvi dejavnosti v regijskem mestu lahko prepoznamo ta princip, nekateri avtorji ga definirajo še natančneje, v smislu zakonitosti logistike (Burdacek 2005, 7); intenzivnejša rast števila prebivalcev se je najprej pojavila v naseljih ob regionalnih prometnicah in historičnih vpadnicah v mestno središče; trgovska središča so praviloma locirana v bližini ali ob pomembnih prometnicah, po drugi strani pa predele regijskega mesta, ki so težje dostopni, z določenim časovnim zamikom dosežejo procesi preobrazbe.

Socialna diferenciranost se, podobno kot v kompaktnih mestih, kaže tudi v regijskem mestu oziroma v obmestnih naseljih. Nastajajo stanovanjske soseske na tako imenovanih dobrih lokacijah, kjer bivajo večinoma višji socialni sloji prebivalcev mesta. Posledica tega so višje cene stavbnih zemljišč in stanovanj ter različna opremljenost stanovanjskih sosesk, kar vodi k

različnem vrednotenju posameznih delov regijskega mesta. Na drugem polu socialne topografije mesta so predeli skromnejših bivalnih razmer ali slabše kvalitete bivalnega okolja. Cene zemljišč so tam nižje, v bližini so običajno dejavnosti, ki vizualno ali ekološko znižujejo kvaliteto bivalnega okolja.

Urbanost je pojem, ki pomeni socialno, morfološko (fizično) in gospodarsko kakovost mest in urbaniziranih območij. V regijskem mestu gre preobrazbo gradbene strukture nekdanjih agrarnih naselij v smeri večanja urbanosti, kar postaja eden od elementov diferenciacije regijskega mesta. V fizičnem smislu, ki nas v tem kontekstu najbolj zanima, se urbanost kaže kot širjenje načina zazidave, kakršen je značilen za mesta. Pri tem mislimo na:

- tipologijo objektov – večnadstropni objekti, prelom s kontinuiteto oblik avtohtonega stavbarstva, sodobni materiali;
- gostoto zazidanosti, ki presega gostote, običajne v soseskah enodružinskih prosto stoječih hiš (nad 50 prebivalcev/ha)
- vzpostavljanje in oblikovanje javnih odprtih površin v naseljih

O ustroju regijskega mesta ni mogoče sklepati na podlagi preučitve enega primera, potrebnih je več preveritev oziroma empirično podprtih študij. Zato se v prikazu regijskega mesta Maribor nismo odločili za obravnavo te problematike, smo pa ji skušali slediti »iz ozadja«.

11. Zaključek

Za mesto, kakršno nastaja v po industrijskem obdobju, je značilen nastanek suburbanega območja, pri čemer se urbani razvoj prenaša v obmestje, ki tako postaja del mesta. Mesto novih dimenzij, poimenujemo ga lahko regijsko mesto, je funkcionalna celota mesta in suburbanih naselij, ki ju povezujejo gospodarske in socialne vezi ter urbane funkcije, razmeščene po celotnem območju regijskega mesta. Regijsko mesto Maribor je v začetni fazi razvoja, saj so že razpoznavni procesi razseljevanja demografskih, gospodarskih in fizičnih dejavnikov v obmestje. Število prebivalcev v obmestnih naseljih raste hitreje kakor v kompaktnem mestu, vse intenzivnejši je razvoj gospodarskih dejavnosti na suburbanem območju ter povečevanje stopnje urbanosti v naseljih, ki ležijo najbližje mestu.

Viri in literatura

- Allen, J., Massey, D., Cochrane, A. 1998: Rethinking the Region. London.
- Brake, K. 2001: Neue Akzente der Suburbanisierung. V: Brake, K., Dangschat, J., Herfert, G.: Suburbanisierung in Deutschland. Opladen.
- Burdacek, J. 2005: Die Metropolitan Peripherie zwischen suburbanen und postsuburbanen Entwicklungen. V: Burdacek, J., Herfert, G., Rudolph, R.: Europäische metropolitane Peripherien. Leipzig.
- Černe, A. 1991: Geografija prometa – metode in tehnike. Ljubljana.
- Die Region ist die Stadt. 1999. Akademie für Landes- und Regionalplanung. Band 206. Hannover.
- Drozg, V. 1999: Obmestje. V: Arhitektov bilten, 143-144/1999.
- Drozg, V. 2006: Demografske razmere na širšem območju Maribora. Strokovne podlage za poselitev v Mestni občini Maribor. Elaborat. ZUM d.o.o., Maribor.

- Dürrenberger, G. 1992: Das Dilemma der Modernen Stadt. Berlin.
- Friedrichs, J. 1983: Stadtanalyse. Opladen.
- Gabrovec, M., Orožen Adamič, M. 2000: Ljubljana – geografija mesta. Ljubljana.
- Gaebe, W. 2004: Urbane Räume. Stuttgart.
- Hall, T. 1998: Urban Geography. London.
- Heineberg, H. 2000: Stadtgeographie. Paderborn.
- Johnston, R. 2004: Dictionary of Human Geography. London.
- Johnston, R.J. 1986: Philosophy and Human Geography. London.
- Kolenc, J. 2004: Miklavž na Dravskem polju – transformacija naselja. Seminarska naloga. Pedagoška fakulteta Univerze v Mariboru. Maribor.
- Krau, I. 2005: Stadtregion als kooperatives Netzwerk. V: Zukunft von Stadt und Region. Wiesbaden.
- Krätke, S. 1991: Strukturwandel der Städte. Frankfurt.
- Kukovec, M. 2001: Strokovne podlage za optimizacijo javnega avtobusnega potniškega prometa v mestu Maribor – II. faza. Elaborat. ZUM d.o.o., Maribor.
- Kunzmann, R. K. 2001: Welche Zukünfte für Suburbia? V: Brake, K., Dangschat, J., Herfert, G.: Suburbanisierung in Deutschland. Opladen.
- Lichtenberger, E. 1986: Stadtgeographie 1. Tübingen.
- Lynch, K. 1992: Good City Form. London.
- Pacione, M. 2002: Urban Geography. London.
- Pak, M. 2002: Geografija Ljubljane. Ljubljana.
- Pelc, S. 2004: Občina Lukovica in njeni prebivalci na prelomu tisočletij. V: Zbornik občine Lukovica. Ljubljana.
- Prostorski plan Mestne občine Maribor: urbanistična zasnova mesta Maribor. 2004. Maribor.
- Ravbar, M. 1992: Suburbanizacija v Sloveniji. Doktorska disertacija. Filozofska fakulteta Univerze v Ljubljani. Ljubljana.
- Schäfers, B. 1989: Leitbilder der Stadtentwicklung. Pfaffenweiler.
- Sieverts, T. 1997: Zwischenstadt. Braunschweig.
- Streich, B. 2005: Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Wiesbaden.
- Vrišer, I. 1984: Urbana geografija. Ljubljana.
- Werner, F. 1995: Die Peripherie – apokaliptisches Fatal oder kreative Herausforderung für Architektur und Städtebau im 21. Jahrhundert? V: Die verstädterte Landschaft. München.
- Werner, H. 2000: Stadt & Region – Kooperation oder Koordination. Stuttgart.
- Zehner, K. 2001: Stadtgeographie. Stuttgart.
- www.bolha.com/nepremicnine (11.12.2005)
- www.stat.si/popis 2002 (dec 2005)
- Gradivo terenskega dela študentov geografije pri Seminarju iz geografije podeželja v šolskem letu 2003/2004 (Transformacija suburbanega območja Maribora). Oddelek za geografijo. Pedagoška fakulteta Univerze v Mariboru. Maribor.

REGIONAL TOWN MARIBOR

Summary

An intensive suburbanization process has been going on in the spatial development of towns for at least three decades. A new type of town developed and we named it a regional town. A typical characteristic of such new town is a strong connection of the "compact" town with suburban settlements. Because of this more and more characteristics of a compact town can be identified in the suburbs. What is meant with this is the physical aspect (typology of buildings, density of construction, urbanity in the physical sense), social aspect (social differentiation of space, density, social heterogeneity and urbanity in the social meaning of the word) and economic characteristics (specialization of functions, increased share of services, concentration of activity). The aim of development is moving from the compact town into the suburbs.

Regional town is defined by the following features:

- positive demographic growth in suburban settlements
- increased number of open working positions in suburban settlements
- intensive housing constructions in suburban settlements as well as higher prices of building sites
- growth of office buildings in suburban settlements, especially services that are beyond the local nature because they are meant for inhabitants of the whole town and region
- a large number of daily commuters who are not only directed toward the regional centre but also to other suburban settlements
- development of non-agricultural services that were not typical of "compact" towns in the past, such as recreational areas, parks and gardens, educational centres and technology parks, shopping centres...
- a diverse and efficient connection between the town and its suburbs with public transportation

Regional town Maribor is currently in the early beginning phase. It is identified by an intensive demographic growth in the suburban settlements, active construction of houses in the suburbs and an ongoing growth in number of services of regional importance that are moving from the city centre to the suburbs. We can also identify the confines of a regional town against the remaining part of the suburban area. Prices of building sites are higher in a regional town than in the more remote suburbs, the number of open working positions is lower in remote suburbs, so is the level of transformation of a suburban physical structure.

Around 170.000 inhabitants are currently living in the regional town, more than half of them in the regional centre.

Vladimir Drozg: Regijsko mesto Maribor