

## Osnutek

Na podlagi 3., 8. in 13. člena zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67 in 27/72) ter 155. člena statuta občine Ljubljana-Siška (Uradni list SRS, št. 12/74) je skupščina občine Ljubljana-Siška na seji zбора združenega dela dne \_\_\_\_\_ in na seji zбора krajevnih skupnosti dne \_\_\_\_\_ sprejela

# ODLOK

## o sprejetju zazidalnega načrta za območja zazidalnih otokov ŠS 4/3, ŠI 1, ŠS 5/1, ŠS 5/2 in ŠS 5/3

### 1. člen

Sprejme se zazidalni načrt za območja zazidalnih otokov ŠS 4/3, ŠI 1, ŠS 5/1, ŠS 5/2 in ŠS 5/3, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod v decembru 1957, št. projekta 1913/74 in 1802/74.

Zazidalni načrt se nanaša na območje, ki ga omejujejo: Celovška cesta, Sišenska ulica, Ulica Pod hribom, Vodnikova cesta in cesta Na jami.

### 2. člen

Zazidalni načrt vsebuje programski in tehnični del po določenih 8. člena zakona o urbanističnem planiranju, vključeno s pravilnikom za izvajanje.

### 3. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled občanom in organizacijam pri upravnih organih skupščine mesta Ljubljane in skupščine občine Ljubljana-Siška, pristojnih za urbanizem, pri Ljubljanskem urbanističnem zavodu, ter pri Geodetski upravi Ljubljana.

### 4. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravlja urbanistična inšpekcija pri upravi inšpekcijskih služb skupščine mesta Ljubljane.

### 5. člen

Z uveljavitvijo tega odloka se neha uporabljati odlok o potrditvi urbanistične dokumentacije (Glasnik, št. 29-80/66 in 37-1090/74), kolikor se nanaša na območje iz drugega odstavka 1. člena tega odloka.

### 6. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.

## OBRAZLOŽITEV

Območje zazidalnih otokov ŠS 4/3, ŠI 1, ŠS 5/1, 2, 3, obsega predel med Celovško cesto, Sišensko in cesto na Jami, ter robom Sišenskega hriba, ob katerem potekata cesta Pod hribom in Matjanova pot. Površina območja znaša 51,9 ha. Večina območja naštetih zazidalnih otokov je pozidanega, večje odprte površine so samo še v predelu zazidalnega otoka ŠS 5/2 na območju »Za vasjo«. Večina zazidave je stanovanjska, razen območja ŠI 1 z bolnico »Petra Držaja« in dela zazidalnega otoka ŠS 4/3 z zgradbo občine Siška, Kinom, Hotelom »Ilirije«, zgradbo PTT, osnovno šolo Riharda Jakopiča in nekaterimi trgovskimi zgradbami ob Celovški cesti. Med izrazito stanovanjsko namembnostjo stanovanjske zazidave je tudi precej obrtne dejavnosti, ob Vodnikovi cesti (največ v predelu »Za vasjo«) pa je celo še nekaj kmetij. Na celotnem območju prebiva cca 9.000 ljudi.

Izjemen interes za gradbo stanovanj v preteklem obdobju je povzročil, da ima celotno območje z ozirom na površine in gostote izrazito predimenzionirano število stanovanj in prebivalcev, poddimenzionirane pa velikosti vseh ostalih funkcij, ki bi jih to območje moralo vsebovati. Tu mislimo na vse od centralnih objektov, objektov za otroško varstvo, rekreacijskih in športnih površin, otroških igrišč, pa do površin za mirujoči promet. Mišljenje preteklih let, ko je izgledalo, da je možno z rušenjem individualnih hiš rešiti vsako urbanistično nalogo, je tudi na območju ŠS-5 doživela žalostno usodo. Stolpnice in bloki so zgrajeni, individualne hiše, na mestu katerih naj bi stale garaže, otroška igrišča, zelenice in parkirna mesta, pa še vedno stojijo in prav na teh mestih se seveda pojavljajo najhujši konflikti.

Izhodišče pri obdelavi sestavljene naloge je bilo spoznanje, da je možno probleme in konflikte na območju razporediti po njihovi teži in na ta način sestaviti nekakšno prioritarno listo potrebnih posegov. Seveda je prvi pogoj take obravnave, da se število stanovalcev na območju ne povečuje. To pomeni, da nadaljnjo organizirano stanovanjsko gradnjo na območju izključujemo, individualno gradnjo pa omejimo na razumni minimum. Minimalni razpoložljivi prostor nam hkrati narekuje, da postavimo v prvi plan naloge, ki izhajajo iz območja samega in v drugi plan naloge, ki izhajajo iz lege in funkcije območja v širšem kontekstu.

Izkazalo se je, da je potrebno grafično ponazoriti predvsem možnosti koriščenja prostora na območju družbene stanovanjske zazidave ter javnega programa, kjer je zaradi intenzivne rabe razpoložljivega prostora potrebno zavarovati interese obstoječih stanovalcev in to predvsem na prostih površinah v nivoju terena, da pa to ni možno na površinah individualne stanovanjske zazidave, kjer so možnosti bodoče rabe prostora nepredvidljive in je za variante bodoče rabe posameznih individualnih parcel merodajen edino interes uporabnikov parcele in pa mejašev, v kolikor so prizadeti njihovi interesi.

Zato predstavlja v našem primeru, npr. pravilnik za izvajanje zazidalnega načrta, kreativni del zazidalnega načrta, saj se z njim prav tako določa načine nadaljnje rabe območja, še posebno za del individualne zazidave, kjer je število možnih variant praktično neomejeno.

Analiza obstoječe naselitve nam pokaže velike razlike v gostotah na območjih individualne in družbene gradnje. Medtem ko gostota prebivalcev v območju individualne zazidave ne presega 110 prebivalcev/ha, najdemo v pasu družbene gradnje ob Celovški cesti gostote celo nad 500 prebivalcev/ha. Ob tem naj pripomnimo, da imajo prebivalci v individualnih hišah praviloma urejen problem parkiranja in garažiranja, da se njihovi otroci lahko igrajo na privatnih dvoriščih in vrtovih, medtem, ko za prebivalce v območju visoke zazidave ti problemi še zdaleč niso urejeni. Socialna diferencija je tu očitna na prvi pogled in problem ureditve partnerja višje stanovanjske zazidave ocenjujemo kot enega izmed najbolj perečih.

Analiza območja ter želje in zahteve tako stanovalcev kakor tudi ostalih koristnikov območja so pri obravnavi območja potisnili v ospredje probleme, ki jih po teži lahko razvrstimo takole:

1. otroško varstvo
2. oskrba stanovalcev
3. parter družbene stanovanjske zazidave
4. šport in rekreacija
5. promet, parkiranje in garažiranje
6. dodatni javni program območja
7. vaška zazidava o Vodnikovi cesti
8. obdelava ob Celovški cesti
9. zaklanjanje prebivalstva

Večino problemov je seveda nemogoče izolirati in jih obravnavati ločeno od ostalih, ker se med seboj prepletajo, vendar je obravnava potekala po tem vrstnem redu, seveda z vsem potrebnim usklajevanjem po končanih posameznih obdelavah.

Urbanistično-arhitektonski del zazidalnega načrta določa definitivna programska izhodišča, urbanistične pogoje in konstante za posamezna območja in objekte.

### Stanovanja

Število prebivalcev v celotnem območju zazidalnega načrta se ne sme povečati kot posledica organizirane družbene stanovanjske gradnje, razen v primerih, v katerih je že izdelana lokacijska dokumentacija.

Način povečave stanovanjskih površin v individualni lasti se določa s pravilnikom, ki to povečavo omejuje na minimum. Na območju novejših individualnih zazidav se lahko vse prizidave, nadzidave in prezidave obstoječih stanovanjskih objektov, obrtnih delavnic in drugih spremljajočih objektov, kakor tudi gradnja novih objektov pod naslednjimi pogoji:

1. da je vertikalni gabarit v skladu z gabaritom sosednjih objektov in ne višji od  $P + 2$  z izkoriščenim podstrešjem;

2. da se razmerje zazidalnih in prostih površin ne zmanjša pod 1 : 2;

3. da si investitor pridobi soglasja mejašev in krajevne skupnosti;

4. da se upošteva 15 m odmika od osi Vodnikove ceste.

Sprememba namembnosti stanovanjskih objektov je možna v skladu s splošnoveljavno zakonodajo, prav tako s pogojem, da investitor razpolaga s soglasjem mejašev in KS. Isto velja za namestitev obrtne dejavnosti na tem območju.

Na območju vaše zazidave ob Vodnikovi cesti so možne adaptacije stanovanjskih objektov in gospodarskih poslopij v mejah obstoječega gabarita objektov. (Možna je npr. adaptacija podstrešij, izgradnja novih streh v istem naklonu, prezidava notranjih prostorov, zamenjava oken in vhodnih vrat ipd.).

Dovoljena je sprememba namembnosti stanovanjskih in gospodarskih objektov v obratno, v skladu s splošnoveljavno zakonodajo in s pridobljenim soglasjem mejašev ter krajevne skupnosti. Ta režim velja za kompletno območje vaše zazidave, ki obsega:

— rezervat za razširitev šole in za izgradnjo vrtca;

— rezervat demonstracijsko-eksperimentalnega centra za dnevno varstvo in delovno usposabljanje duševno prizadete mladine;

— rezervat za potrebe krajevne skupnosti.

Za vse tri rezervate velja ta režim do izdelave izvedbene dokumentacije za novopredvidene objekte.

— ostalo območje zazidave ob Vodnikovi cesti, z izjemo območja Vodnikove rojstne hiše, kjer je potrebno predvideti gradbene posege v skladu s smernicami in pogoji spomeniškega varstva.

Na območju obstoječe zazidave v rezervatu železniške proge in v zelenem pasu (GUP) — zazidava ob Cesti pod hribom se stanje ravna po pogojih, ki veljajo za železniški rezervat in zeleni pas mesta Ljubljane. V ta režim so vključeni tudi objekti, ki ležijo med mejo rezervata železniške proge in mejo predlagane športno-rekreacijske cone. Isti režim velja tudi za območje GP Objekt. Relativno velika pozidanost tega območja (območje med žel. koridorjem in hribom), ter potrebe po površinah za obrtne dejavnosti pa nam narekujejo začetek postopka za spremembo GUP-a, ki bi omogočila priključitev teh površin k zazidljivim površinam obravnavanega območja.

### Javni program za potrebe prebivalcev območja

Zagotoviti je potrebno prostorske možnosti za popolno rešitev problema otroškega varstva.

Centralni objekti, ki služijo potrebam stanovalcev (trgovine, servisi, gostinstvo, kulturni objekti ipd.), imajo prednost pri določanju namembnosti ostalih, še razpoložljivih lokacij.

Eventuelni odkup in sprememba namembnosti individualnih stanovanjskih objektov, ki stojijo neposredno ob visoki stanovanjski zazidavi se lahko izvrši izključno za potrebe prebivalcev visoke stanovanjske zazidave, ki jo zajema ta načrt.

Območja in objekti, ki so kot novopredvideni namenjeni zadovoljevanju potreb prebivalcev območja, ki ga zajema zazidalni načrt, so naslednji:

— rezervat za razširitev šole in za izgradnjo vrtca

— rezervat za potrebe krajevne skupnosti

— športno-rekreacijsko območje na zazidalnem otoku ŠS 5/2

— vrtec v bližini centra osnovne preskrbe ob Derčevi cesti

— vrtec v sklopu športno-rekreacijske cone na zazidalnem otoku ŠS 5/2

— prizidek in nadzidava centra osnovne preskrbe ob Derčevi cesti.

### Ureditev prostorskih površin

Količina zelenic na celotnem območju se ne sme zmanjševati na račun utrjenih površin, ki niso določene s tem zazidalnim načrtom. Strehe vseh parkirnih garaž, ki bi se gradile v sklopu obstoječih in predvidenih zelenic, je investitor dolžan humuzirati in zasaditi oziroma urediti peš-poti in igrišča po izvedbeni dokumentaciji.

Ureditev novih otroških igrišč mora v skladu s sanitarno-higienskimi merili upoštevati vso predvideno gravitacijo otrok na ta igrišča, kar z drugimi besedami zahteva intenziviranje razpoložljivih površin do maksimuma.

Eventualna odkupljena ali najeta zemljišča individualnih stanovanjskih hiš, ki stojijo neposredno ob visoki stanovanjski zazidavi, se morajo urediti izključno za potrebe prebivalcev visoke stanovanjske zazidave, ki jo zajema ta načrt.

Posebno pozornost zahteva ureditev igrišča za starejše otroke na območju med Tugomerjevo, Derčevo, Šišensko in Celovško cesto. Predlagani program:

— velika ploščad (rokomet, košarka)

— mala ploščad (odbojka)

— dve dodatni konstrukciji za koše (monokošarka)

— fontana in klopi za gledalce.

### Sport in rekreacija

Proste površine na zazidalnem otoku ŠS 5/2 (Pod hribom) so namenjene telesnokulturni dejavnosti prebivalcev celotnega območja, ki ga zajema ta zazidalni načrt.

Program tega športno-rekreacijskega območja mora enakovredno ustrezati in zadovoljevati potrebe vseh starostnih kategorij prebivalcev območja.

Osnovne telesnokulturne organizacije (klubi, društva) ne smejo zasedati več kot 20 % razpoložljivega časa (prostora), ko bodo te površine preobremenjene.

### Dodatni javni program

Dopolnitve programa centra Šiške so zasnovane na dosedanjih intencijah razvoja s preverbo potreb in možnosti izgradnje še nerealiziranih centralnih objektov.

Dosedanji razvoj je težil h kontinuiteti javnega programa na Celovski cesti. Zagotoviti je potrebno, da se bo ta kontinuitet vzpostavila na mestih, ki javni program še prekinjajo. To so: stanovanjski objekti na Celovski cesti 105 in 107 ter 151 in 153, območje med pošto in Celovško cesto ter vogal Gospodinjске in Celovške ceste.

Objekte LEK-a je smatrati kot eno od možnosti za širjenje centralnega programa v samem centru Šiške. Ena od možnih faz realizacije te možnosti je uvedba javnega programa v pritličje objektov LEK-a.

Pomanjkanje parkirnih prostorov zahteva omejitvev zemljišča LEK-a na fundus objekta z notranjim dvoriščem, rušenje obstoječe ograje in ureditev zemljišča v javni parkirni prostor in zelenico. Dodatni javni program centra Šiške je možno razvijati v sledečih objektih:

- športno-rekreacijski objekti (bazen) z javnim programom na zemljišču šole Riharda Jakopiča
- objekti na Celovški cesti 105 in 107 ter 151 in 153, z adaptacijo obstoječih ali rušenjem in izgradnjo novih objektov
- objekti LEK-a (pharme Bayer)
- prizidek k objektu Skupščine občine, za potrebe občine
- prizidek k pošti za potrebe PTT službe
- poslovna hiša med pošto in Celovško cesto
- trgovsko poslovni objekt na vogalu Gospodinjske in Celovške ceste
- prizidek k bolnici Petra Deržaja
- objekti demonstracijsko eksperimentalnega centra za dnevno varstvo in delovno usposabljanje duševno prizadete mladine
- prizidek k zdravstvenemu domu za potrebe zdravstvenega doma
- objekti na območju Vodnikove hiše, za muzejsko in gostinsko dejavnost.

#### Promet

Osnovni primarni cestni sistem tvori obroč, ki ga sestavljajo: Celovška, Šišenska, Vodnikova in Cesta na Jami.

Sekundarni sistem tvorijo Cesta pod Hribom, Gospodinjska ulica s semaforiziranim križiščem na Celovški cesti, Derčeva ulica in Pavšičeva ulica. Derčeva ulica je enosmerna, in sicer v smeri od Ceste na Jami proti Šišenski cesti. Ulice na območju, ki so ožje od 5,0 m so urejene kot enosmerne. Nove ureditve prostih površin morajo upoštevati in zagotoviti poti za pešce, ki so po možnosti ločene od cest za motorni javni promet.

Pri nadaljnjih obdelavah območja morajo biti zagotovljene naslednje peš-povezave:

- peš-pot, ki povezuje avtobusno postajališče na Celovški cesti ob križišču s Šišensko cesto, mimo tržnice, igrišča in vrtca do centra ob Derčevi cesti;
- peš-pot, ki povezuje Trg prekomorskih brigad, mimo hotela Ilirije, preko športnih igrišč šole Riharda Jakopiča do Vodnikove ceste in naprej na območje bivše skakalnice;
- peš-pot, ki povezuje celotno rekreacijsko območje na zazidalnem otoku ŠS 5/2 in na katero se navezujejo vsi peš-hodniki ob cestah tega območja ter ostale peš-poti na tem območju.

Te poti morajo biti obdelane v enotnem materialu, zasajene, opremljene z javno razsvetljavo, počivališči in smetnjaki ter morajo imeti minimalno širino 3,0 m.

Razpoložljivi prostor ter ostrejši predpisi o oddaljenosti parkirnih mest od stanovanjskih objektov nam preprečujejo rešitev primanjkljaja parkirnih mest v nivoju terena. Načrt zato predvideva reševanje primanjkljaja s parkirnimi garažami, kjer je omogočeno svobodno menjavanje vozil stanovalcev območja z vozili obiskovalcev in koristnikov javnega programa, kakor seveda tudi zaposlenih na tem območju. Parkiranje v parkirnih garažah je predvideno v kletnih etažah predvidenih objektov, kar velja za garažo, ki je v sklopu rekreacijskega objekta pri šoli Riharda Jakopiča; za garažo, ki je v sklopu trgovsko-poslovnega objekta na vogalu Gospodinjske in Celovške ceste.

Parkirna garaža za 104 vozila je predvidena pod ploščadjo Trga prekomorskih brigad.

Garaži za 78 vozil in 6 za 82 vozil sta predvideni pod igrišči in zelenicami v sklopu stanovanjskih objektov. Za ti dve garaži ni predvideno kombiniranje z javnim programom, kar pomeni, da stanovalci posamezne bokse lahko najamejo.

V nivoju terena je na območju predvideno parkirišče za 72 vozil (v sklopu zelenega pasu ob Vodnikovi cesti). Namenjeno je obiskovalcem bolnice Petra Deržaja, obiskovalcem rekonstruiranega območja Vodnikove hiše in obiskovalcem rekreacijskega območja Tivoli-Rožnik.

Na območju LEK-a je predvideno javno parkirišče za 43 vozil.

#### Zaklanjanje prebivalcev, obiskovalcev in zaposlenih

Vsak gradbeni poseg in vsaka ureditev prostih površin mora upoštevati Plan zaklanjanja.

Zaklonišča izven objektov, ki jih predvideva zazidalni načrt so prikazana za primer vojne nevarnosti.

Razgrnitev osnutka zazidalnega načrta za območje zazidalnih otokov ŠS 4/3, ŠI 1, ŠS 5/1, ŠS 5/2 in ŠS 5/3 je bila realizirana že v mesecu juliju 1976 leta, tako da predloženi osnutek vsebuje elemente predlogov in pripomb iz javne razgrnitve.

Osnutek zazidalnega načrta je obravnaval IS SO na 185. seji 15. 9. 1977 ter se predvsem zavzel, da se sprostijo zelene površine med cesto »Pod hribom in Matjanovo potjo« za namene obrtno servisnih dejavnosti in v tej zvezi predlaga pričetek postopka za spremembo GUP. Znotraj predlaganega zazidalnega načrta pa ugotavlja, da je potrebno v času razprave o osnutku ponovno preveriti, če so optimalno lokacijsko in vsebinsko upoštevane potrebe t. z. javnega programa in pri tem še posebno določiti program koriščenja kapacitet predvidenega plavalnega bazena ob Hotelu Ilirija. IS tudi ugotavlja, da je v tem prostoru še prisotna individualna kmetijska dejavnost in je njen status potrebno reševati skupaj s prizadetimi in kmetijsko zemljiško skupnostjo občine Šiška.

Izvršni svet predlaga skupščini, da osnutek odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje zazidalnih otokov ŠS 4/3, ŠI 1, ŠS 5/1, ŠS 5/2 in ŠS 5/3 obravnava ter ga skupaj s pripombami sprejme kot osnovo za izdelavo predloga.

---

## BELEŽKE