



Urbanistični red širšega območja Polhovega Gradca

V letu 1970 je bil izdelan in v letu 1972 potrjen urbanistični program za celotno ljubljansko izvenmestno območje. Glede na razvoj stroke so bili takrat obdelani le nekateri elementi, zamenjana pa je bila vrsta področij: kmetijstvo, vodnogospodarske ureditve, varovanje naravnih danosti, spomeniško varstvo itd.

Zato je za širše območje Polhovega Gradca Ljubljanski urbanistični zavod izdelal osnutek urbanističnega reda, ki se vsebinsko navezuje na urbanistično obdelavo dobrovske in kozarske doline. Obdelovalno območje obsega predvsem dolinski del od tesni pred Belco do Polhovega Gradca oz. Briša.

Za koncept bodočega razvoja je potrebno do podrobnosti spoznati vse obstoječe danosti prostora. Zaradi tega je bila predhodno izdelana vrsta študij in analiz. Pri tem je sodelovalo veliko število strokovnih institucij in strokovnjakov.

I. Poleg osnovne geografske analize, ki zajema: relief, geomehansko sestavo tal, hidrografske in hidrološke karakteristike, klimatske in seizmološke značilnosti, je bila izdelana:

– **krajinško-ekološka valorizacija** območja, ki je za informacijske osnove prikazala: nadmorske višine, strmine, ekspozicije (osončenje), mikrorelief, površinski pokrov, gozdarstvo, kategorizacija kmetijskih zemljišč, gozdni robovi, itd.

Kratko bi lahko opisali značilnosti prostora, kot se odkrivajo iz opravljenih analiz takole:

Kmetijski potencial je vezan na dolinsko dno v celotnem območju Polhovega Gradca do ožine pri Logu in Hrastenicah. Gozdovi na pobočjih, ki s severa zapirajo dolino, imajo izrazito poudarjeno varovalno funkcijo, medtem ko je kot proizvodne gozdove mogoče visoko uvrstiti gozdove v pobočjih, ki z juga zapirajo dolino.

Rekreacijski potencial doline je mogoče oceniti sorazmerno visoko, zlasti za t. i. naravno rekreacijo, saj sta dolina in njeno hribovsko zaledje sorazmerno ohranjena in bogata v naravni prvobitnosti in posebnostih.

Dokaj členjena topografija, pogojena z geološko zgradbo, kaže potencialno ranljivost tako glede neposrednih vplivov kot posrednih s sproščanjem erozije ali usadov.

Tudi vodnat svet je bogat in še posebej pomemben zaradi namočenih zemljišč z dokaj pomembno višjo vegetacijo z živicami. Ta prispeva k ekološki pestrosti.

Končno nudi danes dolina zelo vzpodbudno in prijetno krajinško podobo in zasluži oceno, da je dolina lepa.

Spomeniškovarstveni elaborat je obdelal pet glavnih poglavij: naravovarstvene in krajinške smernice, arheološke spomenike, ruralna naselja, umetnostne spomenike, spomenike NOV in SLR. Omeniti je posebej potrebno poglavje Ruralna naselja, kjer ima s stališča varstva kulturne krajine prav dolina od tesni pred Belco do Polhovega Gradca izrazite krajinške kvalitete. Tu ne gre toliko za spomeniško zaščito posameznih objektov oz. naselij kot za zaščito širšega prostora.

Pri varovanju razvoja naselij je pomembno, ali gre za samotne kmetije, zaselke, gručasta ali obcestna naselja, za izpostavljene lokacije, izredne vedute, poudarjene dominante ali ostro izražene silhete. Prav s silhueto, ki je pogojena s terensko konfiguracijo in zgodovinskim razvojem, se prezentira vaška aglomeracija in posreduje prvi vtis o naselju. Izdelana je bila tudi **detaljna analiza prebivalstva in delovnih mest**.

Glavne značilnosti:

– Prebivalstvo območja krajevne skupnosti lahko opredelimo kot »staro«, saj znaša delež prebivalstva, starega 65 let in več 12%, indeks staranja pa 43

– 65% prebivalcev je rojenih v KS, 35% pa doseljenih

– delež aktivnega prebivalstva, zaposlenega v primernem sektorju je v KS prek 30%, kar je znatno nad povprečjem v občini Vič-Rudnik (9,9%).

II. ZASNOVA RAZVOJA

Koncept bodočega razvoja temelji na vseh spoznanjih o celotnem prostoru.

Glede na podrobnost in kompleksnost opravljenih analiz po eni strani in glede na trenutno neugotovljene potrebe po širšem ljubljanskem prostoru, predlagamo dve varianti izbire oz. posejitve prostora: minimalno in maksimalno. V osnutku urbanističnega reda širšega območja Polhovega Gradca posegamo v krajinški park Polhograjskih Dolomitov, ki je izražen z gozdno mejo severno od obravnavanega območja.

Glede na opravljene analize o varovanju in načrtovanju ruralnih naselij, ohranjamo Dvor in Belico v konturah kot jih je že predvidel urbanistični program, – zaselke Podreber, Pristava, Briše in Praproče pa v današnji obliki, vsa naselja pa z režimom varovanja kot je v spomeniškovarstvenem elaboratu predpisano.

Površine severno od Srednje vasi, ki so bile v urbanističnem programu opredeljene kot zazidljivne, pa zaradi kmetijskih površin I. kategorije in varovanja vedute proti Polhovemu Gradcu predlagamo za nezazidljive, razen vzhodnega roba, ki je konfigurativno in krajinško neizpostavljen; južni podaljšek Dolenje vasi pa je po maksimalni varianti predviden za razširitev.

Polhov Gradec

Za zazidalni otok 208/1 prav tako predlagamo, da se površine ohranijo kot nezazidljive, namenjene kmetijski rabi (I. kategorija kmetijskih zemljišč in zaščiten kmetija) ter da se zazidalni otok ukine.

Poleg tega predlagamo delno povečavo zazidalnega otoka VS 208/2 (osrednji del Polhovega Gradca) na severozahodni strani. V območju centralnih dejavnosti (VO 208), ki so bile predvidene že v obstoječem urbanističnem programu, pa je rezerviran prostor za javni spremljajoči program (preskrbovalni center, pošta, banka, lekarna, event. Vzgojnovarstveni zavod – v kolikor se bo površina ob šoli zmanjšala zaradi njene povečave).

Poleg tega predvidevamo obvezno nezazidljivo cezuro med Srednjo vasjo in Polhovim Gradcem.

Babna gora

V urbanističnem programu je bila predvidena večja cona, namenjena počitniškim hišam. Na osnovi opravljenih analiz (strmine, osončenje, kmetijske površine, vedute) pa predvidevamo tri enote, oz. enoto po minimalni varianti – organizirane stanovanjske gradnje s predpisanim projektom in izgradnjo do III. gradbene faze + zunanje lupine –. Menimo, da je celotno območje od Babne gore do Polhovega Gradca krajinško tako kvalitetno, da ne smemo dopuščati nadaljnje gradnje počitniških hiš, še posebej, ker je območje v neposrednem zaledju Ljubljane. Ves širši prostor naj bo namenjen le rekreaciji (Gradaščica) in izletom, saj je razdalja iz Ljubljane le nekaj več kot 10 minut vožnje. Ob razvoju Kozarij se bo to območje še bolj približalo mestu.

Režimi priprave dokumentacije in gradnje so podani v tabelaričnem prikazu.

ŠTEVILNE PRIPOMBE

Vsi krajanji so lahko sodelovali

Javna razgrnitev osnutka urbanističnega reda Polhograjske doline je trajala mesec dni. S strani krajanov je bilo veliko pripomb. Komite za urejanje prostora in varstvo okolja je vse pripombe skrbno pretehtal in nekatere tudi vključil kot spremembo oziroma dopolnitev osnutka urbanističnega reda. Uskladil jih je tudi s krajevno skupnostjo Polhov Gradec. Vse pripombe s stališči komiteja za urejanje prostora in varstvo okolja je obravnaval tudi občinski izvršni svet in sklenil, da bodo vsi krajanji, ki so iznesli vprašanja in pripombe, prejeli pisemne obrazložitve in utemeljitve, zakaj je bil njihov predlog lahko upoštevan in predvsem, zakaj njihovih predlogov ni bilo mogoče sprejeti. Hkrati pa se je izvršni svet tudi opredelil do celotnega urbanističnega reda in sklenil, da se pristopi le k realizaciji minimalne variante.

Nekateri krajanji se s predloženim urbanističnim redom ne strinjajo. Zatrjujejo, da so bili o tem dokumentu obveščeni šele takrat, ko je bilo praktično že vse »zmenjeno«. S takšnimi kritikami pa nastopajo predvsem tisti krajanji, ki bi se morali, za izvedbo tega urbanističnega reda, odpovedati koščku svoje zemlje. Pripombe so celo, da »hočejo pozidati najboljša kmetijska zemljišča, zemljišča prve kategorije«. Da vsemu temu ni tako, zatrjuje ta predstavnik LUZ-a in krajevne skupnosti. V krajevni skupnosti so nam zatrčili, da so bili vsi krajanji, vsa gospodinjstva, o predlogu urbanističnega reda pravočasno obveščeni, še več že pred uradno razgrnitvijo so urbanistični red obravnavali na zboru krajanov in na skupščini KS. Vsi, prav vsi krajanji, so se že takrat lahko vključili v svojimi mnenji in predlogi. Tudi trditev, da so sestavljenci tega dokumenta načrtovali pozidave na najboljši zemlji, ni res. Namreč, da je kmetijska površina uvrščena v prvo, najboljšo kategorijo, je treba poleg pedološke opredelitve upoštevati še številne druge momente. In prepričani smo lahko, da so to tudi upoštevali in da so vsak košček zemlje skrbno pretehtali, preden so se odločili, kakšna naj bi bila njegova prihodnost.

N. L. Č.



Polhov Gradec iz jugovzhodne strani



Polhov Gradec iz jugozahodne smeri