

- sanacija območja »Slovina«, Alko, Frucktal, ABC Drogerija
- razširitev in zgostitev zazidave v coni ŠP 6 Agrostroj (do Fsi = 0,5)
- razširitev in zgostitev cone ŠP 7 — Iskra Pržanj (do Fsi = 0,5)
- razširitev in zgostitev cone ŠP 8 IMP SKIP
- razširitev cone v Vodicaš ŠP 218/1
- razširitev in zgostitev cone Gameljne—Rašica ŠP 202-1, 202-2 (Fsi = 0,5).

1.3. Razvoj storitvene dejavnosti

Storitvene dejavnosti morajo biti sistemsko zajete in vključene v urbanistične načrte in v politiko izgradnje celovitih sosesk. Pri tem pa moramo imeti kritičen odnos do razporejanja hrupne in motilne obrti, ki se je naj ne locira v strjena naselja temveč v posebne obratne oziroma industrijske cone.

Prostorska razporeditev mora biti ugodna za uporabnika in nosilca. Sistem izvajanja razporejanja je spremljati od izobraževanja do usmerjanja na žarišča potreb: v stalne centre, centre več KS, razbremenilne občinske centre. V centrih naj bi se razvijala zlasti dejavnost različnih specializiranih storitev, v zaledju pa servisne dejavnosti z ekstenznejšo rabo prostora. Uskladiti je tudi potrebno po trgovskih površinah skladno z zasnovo poselitve in zagotoviti je optimalne površine za osnovno oskrbo. Pri izgradnji sosesk je slediti regionalnemu razvoju trgovine. Povezati je trgovino s proizvodnjo in ustvariti dobre potrošniške odnose med uporabniki in izvajalci. Značilnejše trgovske centre je planirati v centralnih delih sosesk, manjše lokale pa predvideti v prtičjih stanovanjskih objektih sosesk. Izgradnja trgovske mreže ne sme kasniti napram izgradnji sosesk.

1.4. Razvoj prostorskih možnosti za stanovanjsko gradnjo

1.4.1. Skrb za smotrno izrabo prostora mora biti nenehno prisotna tudi pri načrtovanju območij namenjenih za stanovanjsko gradnjo. Pri tem bomo upoštevali zlasti naslednja načela.

1.4.2. Individualna gradnja stanovanjskih enodružinskih hiš naj bo prilagojena sodobnejšim organizacijskim oblikam in asociacijam pričakovalcu stanovanj (stanovanjske zadruge in druge oblike).

Klasična gradnja prostostojećih individualnih hiš naj bo zastopana v manjšini in to predvsem na območju izven strjenih naselij s pogojeno velikostjo parcele maksimalno 500 m².

Organizirane oblike gradnje družinskih hiš so: vrstne hiše, atrijske hiše v nizih, terasaste hiše ipd., pri katerih mora biti dosežena gostota do 110 pred./ha na neto območju stanovanjskega otoka.

Zaradi zahtevane gostote zazidave se mora gradnja družinskih hiš na organiziranih kompleksih izvajati kot družbeno usmerjena gradnja vsaj do IV. gradbene faze z istočasno komunalno ureditvijo zemljišča in pri tem upoštevati načelo, da je navidezno cenejša individualna gradnja mnogokrat posežena z daleč višjimi stroški, ki jih čez čas prispeva celotna družba. Sočasnost akcij pogojuje sodelovanje med Komunalno in Stanovanjsko skupnostjo.

1.4.3. Blokovna gradnja v stanovanjskih soseskah mora biti načrtovana tako, da bo gostota prebivalcev znašala v razponu od 150—250 preb./ha na neto območju stanovanjskega otoka, kar je odvisno od ekonomskotehničnih pogojev posamezne cone. Pri tem je mišljena spodnja meja gostote kot mešana struktura organizirane gradnje družinskih hiš in blokov nižjega gabarita, zgornja meja pa pogojuje čisto blokovno gradnjo pretežno z etažnostjo P + 4.

1.4.4. Neto območje naselja pomeni območje, ki ga obdajajo obodne ceste stanovanjskega otoka vključno z objekti družbenega standarda (šole, vrtci, osnovna preiskrba, družbena prehrana, garaže, parkirišča).

1.5. Razvoj prostorskih možnosti za formiranje družbenih centrov v obstoječih in novih naseljih

Ena od najvišjih stopenj gospodarske rasti, ki jo napoveduje občina Šiška v republiškem merilu, zahteva neodložljivo reševanje družbenega standarda občanov in delovnih ljudi. Vzporedno z jačanjem samoupravnega in družbenega sistema, mora ta sistem dobiti tudi prostorske možnosti za postopno izgrajevanje objektov družbenega standarda.

Kot dolgoročni globalni cilji in orientacija razvoja družbenih centrov veljajo sledeča načela:

- uveljavi naj se policentrični sistem centrov,
- krepitev zunanjih primarnih centrov Šentvid—Cunclje, Medvode—Verje, Vodice—Bukovica kot pomembnejših urbanih aglomeracij v občini,
- razvoj lokalnih centrov kot središč družbeno-politične dejavnosti v krajevnih skupnostih,
- razvoj osrednjega integriranega družbenega centra v občini Šiška na območju sedanjega »komunalnega centra«, območja »Urban« in območja »K. S. Komandanta Staneta«.

V srednjeročnem obdobju 1981—1985 naj bo razvoj družbenih centrov vsebovan predvsem programsko kot naloga prostorskega načrtovanja.

1.6. Razvoj prostorskih možnosti in institutske dejavnosti in usmerjeno strokovno šolstvo

Družbenoekonomski procesi terjajo posodobitev strokovnega šolstva in institutske dejavnosti, zlasti zaradi dinamičnega razvoja gospodarstva. Za izgradnjo šolskih centrov bodo na razpolago lokacije na območju novih sosesk v Stanežičah in Podutiku ter institutski coni Litostraja.

2. Urejanje zemljišč

2.1. Priprava in opremljanje zemljišč

Urejanje in opremljanje zemljišč mora v srednjeročnem obdobju slediti širšim družbeno-ekonomskim ciljem v občini. Komunalna skupnost mora stremeti za tem, da bodo pravočasno in v zadostnih količinah pripravljena stalna zemljišča za industrijsko, poslovno in stanovanjsko gradnjo.

Z ozirom na dolgotrajnost procesa priprave in opremljanja stavbnih zemljišč, mora biti zagotovljeno dovolj časa za izvedbo vseh postopkov, ki okvirno zajemajo:

- izdelavo zazidalnega načrta s kompletno dokumentacijo 2—3 leta,
- izvedbo postopka pridobivanja zemljišč 1—2 leti,
- opremo zemljišča s komunalnimi napravami 1—2 leti,
- skupen potreben čas za urejanje zemljišča je 4—7 let.

Glede na te okoliščine, bodo v srednjeročnem obdobju 1981—1985 postopoma urejena naslednja območja:

- 2.1.1. Industrijske in poslovne cone:
 - poslovna cona Podutik ŠP 12
 - dol industrijske cone Stanežiče ŠP 11
 - industrijska cona MeP Medvode
 - del (razširitev) industrijske cone ŠM 1, ŠP 2.
- 2.1.2. Stanovanjske soseske in mešana poslovno-stanovanjska območja:
 - Podutik ŠS 12, druga in nadaljnje faze
 - Stanežiče ŠS 11, prva faza, otoki 11-1, 11-2
 - Medvode MeS 7a in MeS 19 Verje
 - Tacen, Šmartno, Gameljne — novi otoki
 - manjši otoki v naseljih Valburga, Bukovica, Utik idr.

Razvoj dejavnosti urejanja stavbnih zemljišč je odvisen zlasti od usklajenosti drugih programov, zlasti prostorskega načrtovanja temeljnih urbanističnih planov in programov izgradnje komunalne infrastrukture.

Z ekonomskega vidika se mora urejanje zemljišča podpreti načelom materialne proizvodnje in stremeti za tem, da se stroški urejanja izravnavajo s prihodki od oddanih stavbnih zemljišč, izklicne cene pa se občasno z rebalansi izravnavajo na vsakokratni splošni nivo cen.

Gospodarjenje s stavbnim zemljiščem pogojuje močno povezavo in aktivnost ekonomsko-tehničnih in urbanističnih projektov, kar izhaja iz sprejetih načel o pogojenih izrabah zemljišča (Fsi) v industrijskih conah in gostotah zazidave v stanovanjskih soseskah.

2.2. Planirani stroški za odkup, pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč znašajo:

— za odkup stavbnega zemljišča	122,145.000.—
— za generalno urbanistično dokumentacijo, ki jo financira DPS	61,430.000.—
— ostala priprava stavbnih zemljišč	539,970.000.—
— opremljanje s komunalnimi napravami kolektivne rabe	546,710.000.—
— opremljanje s komunalnimi napravami individualne rabe	472,345.000.—
— bančni stroški in stroški poslovanja	97,680.000.—
Skupaj	1.840,280.000.—

2.3. Zagotavljanje finančnih sredstev

Finančna sredstva za nakup zemljišč se bodo zagotavljala od investitorjev — bodočih uporabnikov zemljišča in iz začasnih kratkoročnih ter dolgoročnih kreditnih sredstev poslovnih bank v naslednjem sorazmerju:

- 25 % lastna udeležba
- 75 % krediti z obrestno mero 6 %—8 % in 3—5 letno odplačilno dobo. Za izredno kompleksne soseske (ŠS 11, ŠS 12) se odplačilna doba za najete kredite podaljša za 3 leta (skupaj na 8 let).

Oddaja stavbnih zemljišč se bo obračunavala po cenah, ki bodo določene z vsakoletnim izračunom povprečnih cen zemljišča na območju mesta Ljubljane (Ur. list SRS št. 11/72) in objavljenih natančnejših meril za določanje odškodnine za razlašena kmetijska in stavbna zemljišča.

V kompleksnih soseskah se bo skupna površina stavbnega zemljišča preračunala na dejansko neto zgrajeno etažno površino.

V soseskah za individualno gradnjo in za gradnjo poslovnih in industrijskih objektov se k funkcionalnemu zemljišču prišteje še pripadajoči del površin, ki služijo javnemu namenu (ceste, zelenice ipd.).

Finančna sredstva za pripravo stavbnih zemljišč se bodo zagotavljala od investitorjev, oziroma bodočih uporabnikov zemljišč in začasnih kratkoročnih in dolgoročnih investicijskih kreditov poslovne banke v naslednjem sorazmerju:

- 25 % lastne udeležbe
- 75 % kreditna sredstva s 6—8 % obrestno mero in 3—5 letno odplačilno dobo, odvisno od velikosti in kompleksnosti obračunskega območja.

Priprava zemljišča se ugotavlja za posamezno obračunsko območje.

Finančna sredstva za opremljanje zemljišč s kolektivnimi komunalnimi napravami se bodo zagotavljala od investitorjev, oziroma uporabnikov zemljišč in iz začasnih kratkoročnih in dolgoročnih investicijskih kreditov poslovnih bank v naslednjih razmerjih:

- 50 % lastna udeležba,
- 50 % kreditna sredstva s 6 do 10 % obrestno mero in za 3 do 5 letno odplačevanje v odvisnosti od velikosti soseske.

Udeleženci sporazuma ugotavljajo, da objekti kolektivne komunalne porabe — sekundarne komunalne naprave predstavljajo naložbe, ki se smatrajo v smislu 68. člena zakona o graditvi investicijskih objektov (Ur. list SRS št.), kot proizvodni proces, za katerega ni potrebno zagotavljati investicijskih sredstev oziroma naprej prijavljati investicije.

Finančna sredstva za izgradnjo individualnih naprav se bodo zagotavljala:

- 40 % udeležba komunalne skupnosti,
- 60 % krediti poslovnih bank za dobo 15 let in s 6 % obrestno mero.

Vire za lastno udeležbo komunalne skupnosti predstavlja del prerazporejenega stanovanjskega prispevka organizacij in skupnosti v združenem delu (20 % od 6 % stanovanjskega prispevka delavcev, zaposlenih na območju občine) za izgradnjo komunalnih naprav v stanovanjskih soseskah.

Sredstva za odplačilo anuitet najetih kreditov pa se bodo zbirala iz prispevka ob ceni, ki ga plačujejo uporabniki posameznih vrst komunalnih storitev. Prispevek ob ceni se plačuje sorazmerno od obsega izvršenih komunalnih storitev posameznih uporabnikov.

Za lastno udeležbo se bodo koristila tudi sredstva, ki se zbirajo kot prispevek na priključno moč od investitorjev industrijske in poslovne gradnje.

Predvsem pa bomo uveljavljali naslednja določila in merila:

— stroške, ki nastajajo pri urejanju stavbnega zemljišča na nivoju soseske, naj bi plačevali vsi investitorji (stanovanja, poslovni objekti, trgovski objekti, industrija, šole, vrtci, ustanove itd.).

— Težiti je za spremembo določil zakona o razpolaganju in urejanju s stavbnim zemljiščem v tem cilju, da je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja sklenitev pogodbe o plačilu deleža za stroške urejanja.

— Urejanje stavbnega zemljišča na območju soseske je potrebno obravnavati kot proizvodni proces, oziroma kot gradnjo za neznanega kupca, ker je na ta način možno zelo poenostaviti postopek za pridobivanje gradbenega dovoljenja, kakor tudi sistem financiranja.

— Za investitorje v zaključnih soseskah oziroma industrijskih kompleksih, ki bodo združevali sredstva za pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča na podlagi samoupravnih sporazumov, naj stroški ne bi predstavljali obveznosti, ki se morajo plačevati iz čistega dohodka, pač pa je potrebno doseči način plačevanja direktno iz dohodka, oziroma pred ugotovitvijo čistega dohodka.

— Hišne priključke in ureditev neposredne okolice mora vedno na svoje stroške zgraditi investitor in to pred izdajo uporabnega dovoljenja. Kaj se smatra hišni priključek in funkcionalno ureditev zemljišča, je potrebno izdelati posebno navodilo.

— Stroške za zemljišče je dolžan plačati investitor po ceni, ki je določena z odlokom v času oddaje.

— Merila za obračun stroškov urejanja stavbnega zemljišča oziroma prispevka naj bi bila naslednja:

Stanovanjske soseske: bločna in ostala gradnja

Vsi stroški se obračunajo na neto etažno površino obračunano po JUS UC 2 100.

Individualna gradnja:

Zemljišče po dejanski površini funkcionalnega zemljišča s pribitkom 25 % za zemljišča, ki so namenjena za javno uporabo (zelenice, ceste, pločniki itd.) oziroma po dejanskih izmerah iz zazidavnega načrta.

Pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča na neto etažno površino obračunano po JUS UC 2 100.

Industrijske cone:

Zemljišče, pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča na površino funkcionalnega zemljišča.

Za priključke na individualne komunalne naprave se posebno obračunajo še prispevki in sicer po dejanski priključni moči.

Adaptacije:

Investitor, ki prizida ali nadzida obstoječi objekt, je dolžan plačati isti prispevek na način določen zgoraj navedenih kategorijah, toda le od pridobljene neto etažne površine, obračunane po JUS UC 2 100.